



Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

Transformaciones por el cambio de uso en edificaciones patrimoniales. Caso de estudio:
Seminario San Luis

Trabajo de titulación previo a la
obtención del título de Arquitecta

Autoras:

Dora Elizabeth Arroyo Aguilera

CI: 1725414526

Correo electrónico: drks.0608@gmail.com

Ana Paula Arteaga Córdova

CI: 0104919907

Correo electrónico: ana-pau1997@hotmail.com

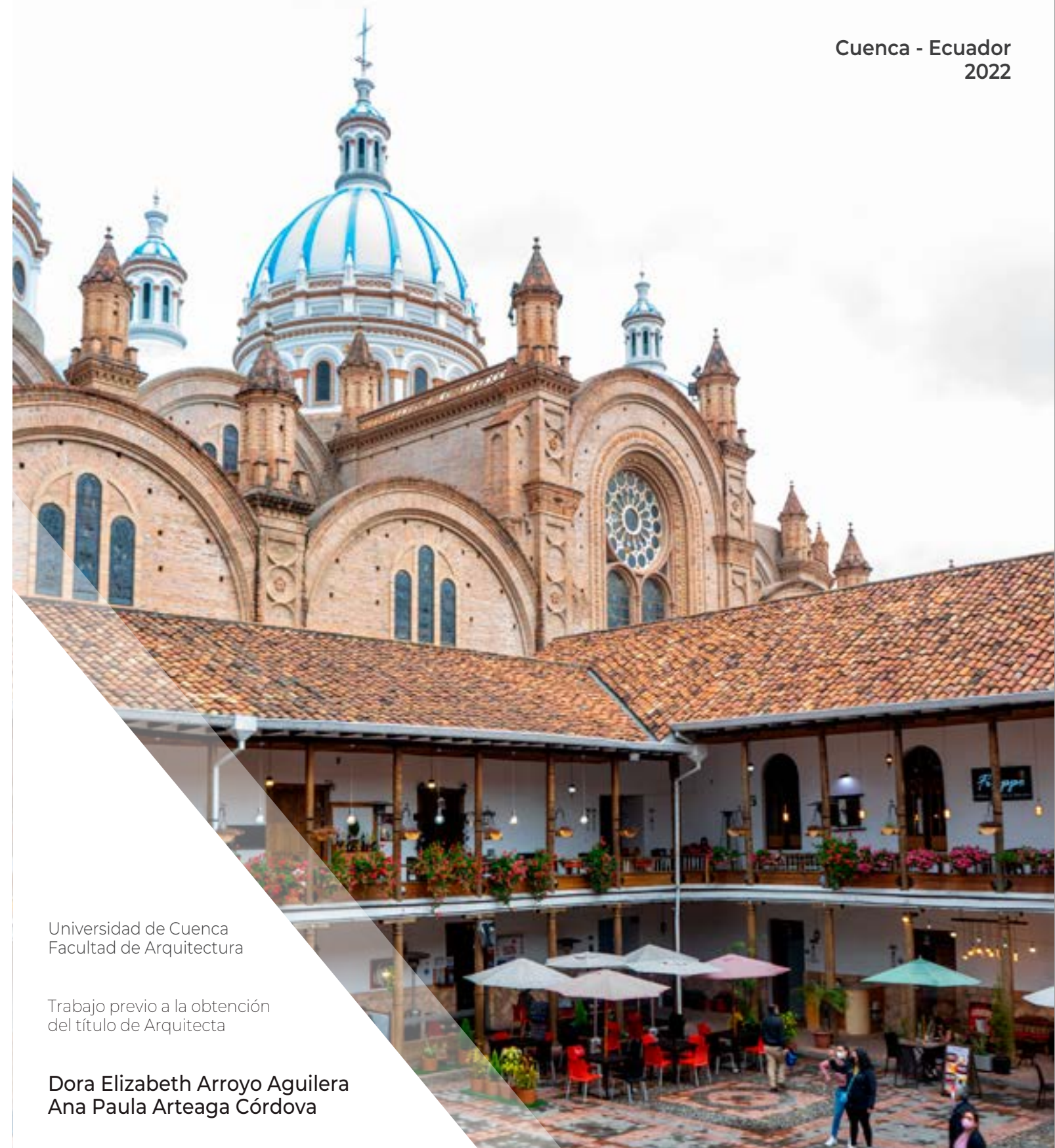
Directora:

María Soledad Moscoso Cordero

CI: 0102904497

Cuenca, Ecuador

26 - julio - 2022



Universidad de Cuenca
Facultad de Arquitectura

Trabajo previo a la obtención
del título de Arquitecta

Dora Elizabeth Arroyo Aguilera
Ana Paula Arteaga Córdova

Transformaciones por el cambio de uso en edificaciones patrimoniales

Caso de estudio: Seminario San Luis

Directora:
Arq. María Soledad Moscoso Cordero

Resumen.

La carencia de un enfoque integral en la formulación de lineamientos para la conservación de edificios históricos potencialmente adaptables a nuevos usos, debilita las acciones de conservación del patrimonio cultural, así como la posibilidad de su aprovechamiento en procesos de desarrollo sostenible de los centros históricos.

Por ello, el presente trabajo de titulación analiza la versatilidad de las edificaciones que se transforman adaptándose a nuevos usos y el impacto que estas transformaciones generan en los valores patrimoniales de dichas edificaciones con singularidades históricas, estéticas, arquitectónicas, simbólicas, entre otras.

Se toma como caso de estudio la edificación del antiguo Seminario San Luis, ubicada en el centro histórico de la ciudad de Cuenca, la cuál ha sufrido una serie de transformaciones desde su concepción, adaptándose a los diferentes usos que se han requerido en cada período de la historia.

La metodología planteada se basa en el análisis de diferentes aspectos del edificio patrimonial y su contexto, con el fin de identificar el impacto, positivo o negativo, que han provocado las diversas transformaciones a nivel físico y simbólico.

De esta manera, considerando que el patrimonio está vivo y en constante cambio, se plantean lineamientos que busquen un equilibrio entre la necesidad de adaptar al edificio al nuevo uso y la conservación de los valores patrimoniales; procurando generar el menor impacto posible en dichos valores.

El caso del Seminario San Luis constituye un abrebocas para múltiples investigaciones que abarquen la conservación patrimonial cumpliendo con el objetivo de generar una guía para mejorar el actuar en futuras intervenciones.

Palabras claves: Edificaciones patrimoniales. Conservación. Refuncionalización. Transformaciones.

Abstract.

The lack of an integral approach in the formulation of guidelines for the conservation of historic buildings potentially adaptable to new uses, weakens the actions of conservation of cultural heritage, as well as the possibility of its use in processes of sustainable development of historic centers.

Therefore, this investigation analyzes the versatility of buildings that are transformed by adapting them to new uses and the impact that these transformations generate on the heritage values of those buildings with historical, aesthetic, architectural, and symbolic singularities.

The building of the old San Luis Seminary, located in Cuenca's historic center, is taken as a case study. This building has undergone a series of transformations since its conception, adapting to the different uses that have been required in each period of history.

The proposed methodology is based on the analysis of different aspects of the heritage building and its context, in order to identify the impact, positive or negative, that the various transformations have caused at a physical and symbolic level.

Thus, considering that heritage is alive and constantly changing, guidelines are proposed, seeking a balance between the need to adapt the building to a new use and the conservation of heritage values; trying to generate the least possible impact on said values.

The case of the San Luis Seminary constitutes an appetizer for multiple investigations involving heritage conservation, fulfilling the objective of generating a guide to improve actions in future interventions.

Keywords: Heritage buildings. Conservation. Refuntionalization. Transformations.

01.



MARCO CONCEPTUAL

- La intervención como cambio de uso -
- 1.1 Conservación del patrimonio
 - 1.2 Patrimonio edificado
 - 1.3 Transformaciones en el patrimonio y sus relación con la conservación patrimonial
 - 1.4 Límites de cambio de uso en el patrimonio edificado
 - 1.5 Reflexiones

//Págs. 18 - 51

02.



METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

- 2.1. Determinación de la metodología de Investigación

//Págs. 52 - 59

03.



Objeto de estudio

- 3.1 Fase I: Análisis
- 3.2 Fase II: Valoración
- 3.3 Fase III: Determinación de transformaciones y su impacto en los valores
- 3.4 Reflexiones Generales

//Págs. 60 - 151

04.

LINEAMIENTOS DE ACTUACIÓN

- 4.1 Lineamientos Generales
- 4.2 Lineamientos Urbanos
- 4.3 Lineamientos Arquitectónicos
- 4.4 Conclusiones y Recomendaciones



//Págs. 152 - 175

Bibliografía.
Anexos.

INDICE

Introducción.	16
Capítulo I.	18
1.1 Conservación del patrimonio	20
1.1.1 Patrimonio cultural	20
1.1.2 Conservación	21
1.1.3 Autenticidad – Integridad - Significancia cultural	22
1.2 Patrimonio edificado	23
1.2.1 Valores patrimoniales	24
a. Valor sociocultural	24
b. Valor económico	25
1.2.2 Valores contemporáneos del patrimonio	25
1.2.3 Potencial de cambio y sus limitaciones	26
1.2.4 Patrimonio como recurso de desarrollo	27
1.3 Transformaciones en el patrimonio y su relación con la conservación patrimonial	28
1.3.1 Relación USO - CONSERVACIÓN	29
1.3.2 Categorías del patrimonio con potencial de reutilización	30
1.3.3 Categorías generales de intervención arquitectónica	35
1.3.4 Relación entre la sostenibilidad y las transformaciones en el patrimonio	41
1.4 Límites de cambio de uso en el patrimonio edificado	42
1.4.1 Usos del patrimonio en LATINOAMÉRICA - PAÍS - CIUDAD	42
1.4.2 Centro histórico de Cuenca	43
a. Categorización y valoración de bienes inmuebles	44
b. Ocupación de suelo	47
1.5 Reflexiones	49
Capítulo II.	52
2.1 DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN	54
Fase I: Análisis	58
Fase II: Valoración	58
Fase III: Determinación de transformaciones y su impacto en los valores	59
Fase IV: Desarrollo de lineamientos	59
Capítulo III.	60
Introducción.	62
Justificación del objeto de estudio	64
Datos Generales	66
3.1 Fase I: Análisis	68
3.1.1 Análisis histórico	68
Línea de tiempo	74
3.1.2 Análisis del contexto	81
3.1.3 Análisis arquitectónico	82
a. Análisis Tipológico	84
b. Análisis Morfológico	84
c. Análisis Funcional	100
d. Análisis Constructivo	104
3.1.4 Compendio de análisis	114

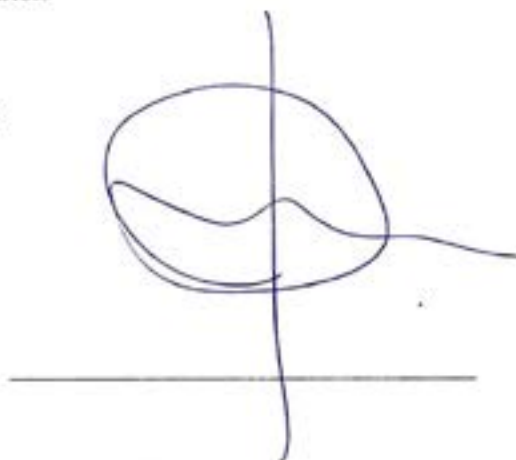
3.2 Fase II: Valoración	116
3.2.1 Desde las autoras	116
a. Matriz de Nara desde la perspectiva de las autoras	117
b. Identificación de valores	118
3.2.2 Desde las actores	121
a. Identificación de los actores	121
b. Entrevistas	122
c. Identificación de valores	124
d. Matriz de Nara desde la perspectiva de los actores	125
3.2.3 Lectura histórico-crítica	126
3.3 Fase III: Determinación de transformaciones y su impacto en los valores	128
3.3.1 Transformaciones	128
a. Transformaciones socioculturales	129
b. Transformaciones económicas	129
c. Transformaciones arquitectónicas	129
3.3.2 Impacto en los valores	143
3.4 Reflexiones generales	150
Capítulo IV.	152
Introducción.	154
4.1 LINEAMIENTOS GENERALES	156
4.1.1 Marco legal e Institucional	156
4.1.2 Diagnóstico	157
4.1.3 Valoración	157
4.1.4 Viabilidad económica	158
4.1.5 Recursos Humanos	158
4.1.6 Intervención y ejecución	159
4.1.7 Recuperación de la edificación como legado	160
a. Multidisciplinariedad, Interdisciplinariedad y transdisciplinariedad.	161
b. Educación y difusión	161
4.2 LINEAMIENTOS URBANOS	162
4.2.1 Respetar el contexto	162
4.2.2 Usos	162
4.2.3 Análisis del tramo	164
4.2.4 Morfología	164
4.2.5 Cromática	165
4.3 LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS	166
4.3.1 Respetar el legado histórico	166
4.3.2 Selección de nuevos usos	168
4.3.3 Incorporación de nuevos elementos constructivos	169
4.3.4 Acciones de mantenimiento	170
4.3.5 Materiales y técnicas constructivas	171
4.3.6 Cromática	171
4.3.7 Accesibilidad	171
4.3.8 Mobiliario	171
4.3.9 Refuerzos estructurales	172
4.3.10 Iluminación - ventilación	172
4.3.11 Instalaciones eléctricas y sanitarias	172
4.3.12 Zonas húmedas	172
4.3.13 Abastecimiento de servicios	172
Conclusiones y recomendaciones.	174
Bibliografía.	176
Anexos.	184
ANEXO 1: MODELOS DE PREGUNTAS PARA ENTREVISTAS	185
ANEXO 2: RESULTADOS DE ENTREVISTAS	186
ANEXO 3: PLANOS ESTADO ACTUAL	193

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Dora Elizabeth Arroyo Aguilera en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Transformaciones por el cambio de uso en edificaciones patrimoniales. Caso de estudio: Seminario San Luis", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 26 de julio de 2022



Dora Elizabeth Arroyo Aguilera

C.I: 1725414526

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Ana Paula Arteaga Córdova en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "Transformaciones por el cambio de uso en edificaciones patrimoniales. Caso de estudio: Seminario San Luis", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 26 de julio de 2022



Ana Paula Arteaga Córdova

C.I: 0104919907

Cláusula de Propiedad Intelectual

Dora Elizabeth Arroyo Aguilera, autora del trabajo de titulación "Transformaciones por el cambio de uso en edificaciones patrimoniales. Caso de estudio: Seminario San Luis", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, 26 de julio de 2022



Dora Elizabeth Arroyo Aguilera

C.I: 1725414526

Cláusula de Propiedad Intelectual

Ana Paula Arteaga Córdova, autora del trabajo de titulación "Transformaciones por el cambio de uso en edificaciones patrimoniales. Caso de estudio: Seminario San Luis", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, 26 de julio de 2022



Ana Paula Arteaga Córdova

C.I: 0104919907

AGRADECIMIENTOS

Agradecemos a todos nuestros docentes a lo largo de la carrera, quienes nos han compartido su conocimiento para alcanzar nuestra formación profesional. En especial a los arquitectos Soledad Moscoso, nuestra directora, y Jaime Guerra, por su ayuda en el desarrollo de esta tesis.

A Sofía Benenaula y Daniel Orellana, alumnos de la Facultad de Arquitectura, quienes se vincularon al proyecto y fueron de gran ayuda con el levantamiento arquitectónico.

Agradecemos también a todos los empleados y trabajadores del Seminario San Luis, quienes nos abrieron las puertas y compartieron con nosotros sus vivencias en el Seminario. En especial a Andrés Quintuña, administrador del Seminario San Luis.

A los técnicos, arquitectos y a la comunidad en general que nos brindaron su tiempo para ser entrevistados.

Finalmente, agradecemos a todos nuestros amigos, compañeros y familiares que han sido parte de este camino de desarrollo como personas y profesionales.

Dora y Ana Paula.

DEDICATORIA

A mi madre por su amor y apoyo incondicional.

Dora Arroyo.

A mi familia que son mi motivación y apoyo incondicional en cada paso, quienes me han enseñado a no rendirme y luchar siempre por alcanzar mis sueños.

A mis amigos y compañeros, que me han acompañado en este proceso.

Ana Paula Arteaga.

Introducción.

En Ecuador, existen estudios incipientes con respecto a la adaptabilidad de nuevos usos en edificaciones patrimoniales. Dichos estudios han sido desarrollados con mayor profundidad en ciudades como Quito y muy superficialmente en Cuenca. Estas ciudades patrimoniales están enfrentando transformaciones urbanas, originadas por los cambios de uso de suelo; que a su vez han sido generados por las nuevas necesidades de la comunidad y los avances tecnológicos.

A partir de la declaración de la ciudad de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en el año 1999, el interés en sus áreas históricas ha ido creciendo; generando acciones tanto públicas como privadas, promoviendo la intervención en los edificios patrimoniales (Cardoso, 2018).

En este contexto, muchas edificaciones patrimoniales en el centro histórico de Cuenca han sido intervenidas y transformadas. Aunque estas edificaciones intervenidas correctamente son potenciales espacios para el desarrollo sostenible de la ciudad; intervenciones inadecuadas han provocado en muchos casos la pérdida de la identidad cultural e histórica que estos bienes representan. Tomando en cuenta que la ciudad se encuentra en constante desarrollo, es fundamental establecer estrategias que otorguen un nuevo ciclo de vida a las edificaciones patrimoniales, permitiéndolas mutar a las nuevas necesidades de sus habitantes.

El patrimonio no es estático, los usos en las edificaciones patrimoniales pueden cambiar en función de las necesidades contemporáneas, no obstante, se debe procurar que constituya un nuevo aporte a la ciudad sin afectar los valores patrimoniales del bien. Existen límites de cambio que deben ser considerados (Mansergas, 2013).

Así, surge la interrogante de ¿cómo se debe intervenir en el contexto patrimonial adaptándose a las necesidades actuales, sin afectar a los valores patrimoniales del bien?

Siendo la arquitectura un elemento que evidencia los procesos de cambio que se dan en la ciudad y su evolución a lo largo del tiempo; con el fin de plantear lineamientos para futuras intervenciones en el contexto patrimonial; se ha elegido a la edificación del Seminario San Luis en la ciudad de Cuenca para estudiar sus transformaciones.

Como **objetivo general**, la presente investigación busca promover la conservación de bienes patrimoniales pertenecientes a centros históricos, a partir del cambio de uso del suelo y la generación de lineamientos de actuación para futuras intervenciones, tomando como caso de estudio el Seminario San Luis.

La problemática de cómo intervenir en los centros históricos se ha convertido en un tema de debate dentro de las políticas ur-

banas de muchas ciudades de Latinoamérica y el mundo. Hoy en día, por lo menos, se ha traído a colación reflexiones como: el creciente deterioro que sufren las áreas históricas, la formación de una conciencia que promueve el desarrollo de la conservación de los centros histórico-culturales y las nuevas tendencias de la urbanización en América Latina, que aplican peso a la centralidad urbana y al constante cambio de uso de suelo.

En el último levantamiento de información por parte de la Dirección de Áreas Históricas del Municipio de Cuenca realizado en 2021 se han inventariado y categorizado 9959 predios, de los cuales su tercera parte (3360 predios) están catalogados como bienes patrimoniales de interés en el ámbito arquitectónico, con categorías de valor emergente, valor arquitectónico A y B, y ambiental. Por lo tanto, es importante establecer lineamientos para la intervención en dichas edificaciones, que permitan el desarrollo sostenible de la ciudad frente a las nuevas necesidades de la localidad; sin perder los valores significativos del bien inmueble. Esta investigación busca un equilibrio entre lo histórico y lo contemporáneo. Considerando “[...] que el patrimonio cultural está vivo, es diverso y se modifica constantemente, y que sus componentes y significado evolucionan e interactúan con otras dimensiones del desarrollo sostenible, entre las que se encuentran los aspectos sociales, ambientales y económicos” (Baltà Portolés, 2018).

El presente trabajo de titulación se organiza en cuatro capítulos: El primero, busca identificar las bases teóricas de la conservación del patrimonio en centros históricos. Para esto, el capítulo consta de una extensa revisión de conceptos que sirven como referencia para tener una perspectiva global del patrimonio cultural edificado, su conservación, sus transformaciones y limitaciones al intervenir en él. El segundo capítulo desarrolla la metodología a ser utilizada, la cual es una mixtura de tres metodologías: internacionales y locales que aportaron significativamente a la determinación una metodología propia, aplicable a nuestro caso de estudio y sobre todo a nivel local. Particularmente, en el tercer capítulo, se aborda el análisis del antiguo Seminario San Luis desde todas las aristas posibles. Se analiza su historia, contexto y arquitectura; así como sus valores, las transformaciones y los impactos que estas han generado en el bien patrimonial. Por último, en el capítulo cuatro se plantean lineamientos que sirvan de guía para la actuación en futuras intervenciones por cambio de uso. Se busca que se concedan los usos pertinentes, manteniendo un equilibrio entre la conservación de los valores que caracterizan a este tipo de edificaciones, a su vez dinamizando los centros históricos sin generar momificaciones patrimoniales.

Objetivos.

GENERAL

Promover la conservación de bienes patrimoniales pertenecientes a centros históricos como elementos dinámicos, a partir del cambio de uso del suelo y la generación de lineamientos de actuación para futuras intervenciones, tomando como caso de estudio el Seminario San Luis.

ESPECÍFICOS

- Identificar las bases teóricas de la conservación del patrimonio en centros históricos.
- Analizar las transformaciones de la edificación patrimonial del Seminario San Luis en la ciudad de Cuenca.
- Identificar los valores patrimoniales de la edificación estudiada.
- Proponer lineamientos de actuación para la intervención.

[Marco Conceptual]

Identificar las bases teóricas de la conservación del patrimonio en centros históricos

Capítulo I.

Tabla de contenidos	
Capítulo I: Marco Conceptual	
1.1. Conservación del patrimonio	20
1.1.1 Patrimonio cultural	20
1.1.2 Conservación	21
1.1.3 Autenticidad – Integridad - Significancia cultural	22
1.2. Patrimonio edificado	23
1.2.1 Valores patrimoniales	24
a. Valor sociocultural	24
b. Valor económico	25
1.2.2 Valores contemporáneos del patrimonio	25
1.2.3 Potencial de cambio y sus limitaciones	26
1.2.4 Patrimonio como recurso de desarrollo	27
1.3. Transformaciones en el patrimonio y su relación con la conservación patrimonial	28
1.3.1 Relación uso-conservación	29
1.3.2 Categorías del patrimonio con potencial de reutilización	30
a. Patrimonio industrial	31
b. Patrimonio religioso	31
c. Edificios (semi) públicos	32
d. Edificios residenciales	32
e. Edificios militares	32
f. Edificios con función comercial inicial	33
1.3.3 Categorías generales de intervención arquitectónica	35
a. Restauración	35
b. Rehabilitación	36
c. Refuncionalización	36
d. Reciclaje y Resignificación	37
e. Reutilización Adaptativa	38
1.3.4 Relación entre la sostenibilidad y las transformaciones en el patrimonio	41
1.4. Límites de cambio de uso en el patrimonio edificado	42
1.4.1 Usos del patrimonio en Latinoamérica - Ecuador - Cuenca	42
1.4.2 Centro Histórico de Cuenca	43
a. Categorización y valoración de bienes inmuebles	44
b. Ocupación de suelo	47
1.5. Reflexiones	49



Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva, Cuenca - Ecuador.

1.1 Conservación del patrimonio

A lo largo de la historia, surge la idea de preservar los bienes patrimoniales para las futuras generaciones, y de algún modo concederles un puesto en la historia, como herencia de la humanidad (Sánchez Moreno & Perilla Perilla, 2018).

La forma de preservar el patrimonio ha ido evolucionando con el tiempo. Actualmente, la conservación del patrimonio, no trata simplemente de mantener los bienes materiales que lo integran, sino busca preservar los valores que justifican la importancia de dicho patrimonio. Mientras algunos valores se encuentran directamente relacionados con la realidad física, material y tangible del bien, otros como los valores históricos, simbólicos o afectivos, son inmateriales; no obstante es importante considerarlos como bienes de la colectividad.

Hoy en día, conservar, se trata de restituir no sólo el bien físico, sino el valor simbólico de la edificación o monumento patrimonial. Las nuevas iniciativas de conservación del patrimonio están vinculadas con el patrimonio que, **“en lugar de anclar a las ciudades en su pasado, las transforma en un escenario precioso para el intercambio cultural y la visibilidad externa”** (Baltà Portolés, 2018).

1.1.1 Patrimonio cultural

El término patrimonio cultural está compuesto por patrimonio y cultura. Por un lado, el término **“patrimonio”** proviene del latín pater (padre) y onium (recibido), es decir, “lo recibido por línea paterna”. De manera general, patrimonio, se refiere al conjunto de bienes y derechos propios adquiridos por cualquier título, por ejemplo, por herencia. Por otra parte, el término “cultura”, según la RAE, se define como el conjunto de modos de vida y costumbres, conocimientos y grado de desarrollo artístico, científico, industrial, en una época, grupo social, etc. Entonces, se puede decir que todas aquellas formas de vida, costumbres, tradiciones, etc. que una comunidad recibe o hereda de sus antepasados, conforman el patrimonio cultural.

La UNESCO, define al Patrimonio Mundial como el conjunto de bienes culturales y naturales heredado de nuestros antepasados que permiten entender y conocer la historia, las costumbres y las formas de vida hasta el momento actual. Toda sociedad, posee elementos de la cultura que la representan y la vuelven única, y por lo tanto merecen ser preservados en el tiempo.

“El Patrimonio Mundial es el legado que recibimos del pasado, vivimos en el presente y lo transmitiremos a las generaciones futuras” (UNESCO, 2004).

Si bien, el patrimonio cultural se enfocó en un principio a la mera protección y conservación de las manifestaciones culturales materiales producidas por la sociedad (patrimonio cultural tangible); la percepción sobre qué es y qué

comprende el patrimonio cultural, fue modificada durante el último tercio del siglo XX, gracias al reconocimiento de nuevos conceptos como, el desarrollo de los pueblos, la tolerancia, la diversidad cultural y la conservación del medio ambiente. De igual forma, el concepto de cultura, fue enriquecido por nuevos paradigmas como: el conjunto de conocimientos, valores, habilidades, símbolos, significados, etc. (Fig. 01).

Para los fines de este estudio, se concluye que el patrimonio cultural es aquel que contempla los bienes y manifestaciones (monumentos, conjuntos y lugares) creados por un grupo de personas y que se les ha otorgado un valor significativo para la comunidad en la que se emplazan. Estos bienes con el tiempo se han convertido en la base de la memoria colectiva y la identidad de la comunidad en la que se encuentran, por lo tanto, representan aquel legado que permite identificar a una cultura. En este aspecto, es importante enfatizar sobre la naturaleza dinámica, diversa y cambiante del patrimonio cultural. Se debe reconocer que: el patrimonio cultural está vivo, es diverso y se modifica constantemente, y que sus componentes y significado evolucionan e interactúan con otras dimensiones del desarrollo sostenible, entre las que se encuentran los aspectos sociales, ambientales y económicos. Se debe prevenir el “congelamiento” del patrimonio cultural y reconocer su capacidad para evolucionar en consonancia con la evolución de las comunidades locales, y la potencial inclusión de elementos de innovación en ellas (Baltà Portolés, 2018; Correia, 2007).

1.1.2 Conservación

Conservar quiere decir mantener lo que ahora tenemos. Al hablar de patrimonio, en 1999, la Carta de Burra, establece que: se considera conservación a todos los procesos de cuidados de un sitio tendientes en mantener su significación cultural. Por lo tanto, conservar consiste en preservar la integridad del bien patrimonial con el objetivo de garantizar su permanencia en el tiempo.

A partir de la Segunda Guerra Mundial, nacen organismos como ICOMOS y la UNESCO, con el fin de salvaguardar monumentos y sitios históricos (bienes religiosos, educativos, conjuntos urbanos, etc.) que se convirtieron en símbolos representativos de los países en conflicto. En un comienzo, existía una línea clara que diferenciaba el actuar en los bienes patrimoniales.

Por un lado, la conservación pretendía fundamentalmente un mantenimiento de las partes originales históricas que exigía una metodología rigurosa de conocimiento del propio monumento y unas intervenciones mínimas claramente identificadas; mientras que la restauración buscaba recuperar una supuesta idealización del monumento, buscando la perfección, basándose en criterios estéticos y en una metodología de conocimiento que se ocupaba más de depurar un estilo ideal, a veces incluso sacrificando algunas partes originales, sin estudiar y respetar el estilo propio.

En la realidad cultural actual, la intervención en el bien patrimonial está justificada mediante una cultura de “conservación activa”, la cual tiene como fin salvaguar-

dar el máximo posible de bienes, reconocer y hacer perdurar la autenticidad de sus valores cambiantes y propiciar su apropiación por la comunidad en el marco de un proyecto del respeto de su significancia cultural (Noguera Giménez, 2002a).

Según Salvador Muñoz Viñas (2003), **“la conservación es la actividad que consiste en adoptar medidas para que un bien determinado experimente el menor número de alteraciones durante el mayor tiempo posible”**.

La conservación del patrimonio está directamente relacionada con la identidad, responde a la necesidad de conservar los valores culturales históricos que identifican a un pueblo. El patrimonio, evidencia la evolución de la comunidad, explica su trayectoria histórica y hace progresar a dicha sociedad; es por esto que es importante su conservación en la actualidad y su transmisión al futuro (Noguera Giménez, 2002b).

El fin de la conservación del patrimonio arquitectónico es su disfrute por la colectividad, como bien cultural y como bien cotidiano, sin separación entre contemplación y uso (Noguera Giménez, 2002a). La conservación es un proceso que comienza en el momento en que se atribuye un valor cultural a un lugar y se escoge para protegerlo; su objetivo es garantizar la permanencia del patrimonio arquitectónico. Por tanto, la conservación abarca toda acción diseñada para mantener la importancia cultural de un lugar u objeto patrimonial (de la Torre, 2013).



Fig. 01. Toquillera cuencana.



Fig. 02. Centro académico y cultural San Pablo / Mauricio Rocha + Gabriela Carrillo, 2012.



Fig. 03. Museo de la Catedral de Hedmark / Sverre Fehn, 1988.

1.1.3 Autenticidad – Integridad - Significancia cultural

El objetivo de la conservación es preservar la significación cultural de un sitio, y por tanto mantener en la medida de lo posible la autenticidad e integridad del bien.

Según la Carta de Burra de 1999, **significación cultural** es el valor estético, histórico, científico, social o espiritual para las generaciones pasada, presente y futura. Estos valores se corporizan en el sitio propiamente dicho, en su fábrica, entorno, uso, asociaciones, significados, registros, sitios relacionados y objetos relacionados, por lo tanto, los sitios pueden tener un rango de valores para diferentes individuos o grupos.

El principio de **autenticidad**, se refiere a la capacidad de un sitio para transmitir fielmente su importancia histórica. Su aplicación supone respetar la obra en su originalidad, tanto en sus aspectos constructivos, como estéticos, conservando el mensaje y la materialidad.

Según ICCROM, UNESCO, Centro del Patrimonio Mundial e ICOMOS: La **integridad** se entiende como la capacidad de la propiedad para asegurar y mantener su importancia a lo largo del tiempo. Mide el carácter unitario e intacto del bien cultural.

"El valor del patrimonio arquitectónico no reside únicamente en su aspecto externo, sino tam-

bién en la integridad de todos sus componentes como producto genuino de la tecnología constructiva propia de su época." (ICOMOS, 2003).

De forma particular, el vaciado de estructuras internas para mantener solamente las fachadas no responde a criterios de conservación. La intervención debe responder a un plan integral de conjunto que tenga debidamente en cuenta los diferentes aspectos de la arquitectura, la estructura, las instalaciones y la funcionalidad. Se debe considerar que toda intervención implica una transformación de la situación de origen y, por tanto, una disminución de la autenticidad original.

Para reducir esta posibilidad al momento de intervenir es necesario aplicar siempre los criterios de: máxima efectividad del tratamiento, mínima intervención y reversibilidad.

Se puede concluir que los principios de autenticidad e integridad en el patrimonio se encuentran fuertemente vinculados, pues un bien cultural que ha pasado la prueba de la autenticidad mantiene su integridad original, tal como se creó o cómo ha evolucionado a lo largo de la línea de su tiempo histórico (Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural, 1972).

1.2 Patrimonio edificado

La UNESCO clasifica el patrimonio en tres grandes grupos (Fig. 04):

Patrimonio Cultural: como se ha definido anteriormente, contempla los bienes y manifestaciones (físicos y simbólicos) creados por un grupo de personas.

Patrimonio Cultural / Natural (Mixto): estudia los vestigios arqueológicos, fósiles y subacuáticos que se encuentran en un paisaje cultural

Patrimonio Natural: abarca los monumentos naturales contruidos por fenómenos físicos y biológicos.

El **Patrimonio Cultural Tangible Inmueble**, se define como el conjunto arquitectónico de monumentos y sitios históricos que han adquirido un valor relevante y significativo para su población en el transcurso del tiempo. Este patrimonio es por tanto evidencia física de la evolución de las comunidades, y se encuentra fuertemente relacionado con la historia de las mismas.

El **Patrimonio Edificado**, si bien está dentro de la clasificación de bienes **tangibles inmuebles**, estos elementos tangibles se encuentran fuertemente vinculados con los valores **intangibles** que le han dotado de significado.



Fig. 04. Tipos de patrimonio.

1.2.1 Valores patrimoniales

En el contexto de la conservación, los valores se refieren a las diferentes cualidades, características, significados, percepciones o asociaciones atribuidas a los elementos que deseamos conservar.

Para la conservación del patrimonio edificado, es fundamental definir los valores asociados que pueden ser identificados en el objeto arquitectónico para preservar al máximo su identidad. Es importante destacar que dichos valores no son fijos, sino subjetivos y situacionales; deben analizarse y entenderse en relación con el paisaje histórico físico y social del lugar, pues es la comunidad la que atribuye el valor al bien patrimonial.

El análisis de los valores es esencial para la toma de decisiones para la conservación o cualquier otra actuación en el bien patrimonial. Randall Manson (2002), propone establecer una tipología provisional de valores como un método para caracterizar el patrimonio, de manera que los diferentes actores que intervienen en el proceso puedan expresarse de manera más eficaz. La tipología de valores propuesta por Manson (Fig. 05) clasifica los valores en dos grandes categorías: valores socioculturales y económicos.

A. VALOR SOCIOCULTURAL

Son los valores vinculados a un objeto, edificio o lugar, que tienen un significado para determinados grupos sociales debido a su edad, belleza, arte o asociación con una persona o evento significativo.

Valor Histórico: El valor histórico es la base de toda noción de patrimonio. Es la capacidad de un sitio para transmitir, personificar o estimular una relación o reacción con el pasado.

Este valor puede presentarse debido a la antigüedad del material patrimonial, debido a la asociación del bien con personas o eventos importantes, por las cualidades tecnológicas del bien, por su singularidad, o por su potencial de archivo/documental.

Valor Cultural - simbólico: No existe patrimonio sin valor cultural. El valor cultural - simbólico se refiere a aquellos significados compartidos asociados con el patrimonio que no son, estrictamente hablando, históricos.

Valor Social: Los valores sociales del patrimonio son aquellos que permiten y facilitan las conexiones sociales. El valor social puede definirse como el significado atribuido al lugar patrimonial por las comunidades contemporáneas, a menudo en referencia directa a narrativas históricas específicas y espacios o tejidos particulares.

Los valores sociales de un lugar patrimonial son **“un apego colectivo al lugar que encarna significados y valores específicos del sitio que son importantes para una comunidad o comunidades [contemporáneas]”** (Jones 2016, 2; citado por Mason, 2009, p.191). El valor social está relacionado con el “valor de apego”, que activa un sentimiento de pertenencia hacia la comunidad, busca generar un sitio o espacio público de cohesión social que fortalezca la identidad de la comunidad.

Valor espiritual - religioso: Los valores espirituales pueden estar relacionados con los pensamientos, creencias y enseñanzas de una organización religiosa; pero también pueden abarcar experiencias de asombro que pueden ser provocadas al visitar lugares patrimoniales.

Valor Estético: Este valor ha sido durante mucho tiempo uno de los criterios más importantes para etiquetar bienes como patrimoniales. El valor estético se refiere principalmente a las cualidades visuales del patrimonio, aunque también se consideran los otros sentidos.

Mientras mayor sea la experiencia sensorial que ofrece el bien patrimonial, mayor se considera su valor estético. Otra fuente de valor estético puede ser el diseño y la evolución de un edificio, objeto o sitio; abarcando entonces en este punto el **valor arquitectónico**.

B. VALOR ECONÓMICO

En general, la valoración económica es una de las formas más poderosas en que la sociedad identifica, evalúa y decide sobre el valor relativo de las cosas. El valor económico está relacionado con muchos de los valores socioculturales, pero se distinguen porque se miden mediante análisis económicos. En los bienes patrimoniales, el valor económico está en función de los beneficios para el conjunto urbano y su incidencia en el ámbito social.

Valor de uso: Los valores de uso o valor de mercado del patrimonio material se refieren a los bienes y servicios que se derivan de él y que son negociables y asequibles, como por ejemplo, las tarifas de admisión a un sitio histórico, el costo de la tierra y los salarios de los trabajadores son valores que se pueden expresar fácilmente en términos de precio.

Valor de no uso (no comercial): Los valores de no uso son valores económicos que no se comercializan, por lo tanto, son difíciles de expresar en términos de precio. Estos valores pueden clasificarse como valores económicos porque los individuos estarían dispuestos a asignar recursos (gastar dinero) para adquirirlos y/o protegerlos.

Los valores de no uso se clasifican de la siguiente manera, con el fin de especificar exactamente a qué cualidades del patrimonio motivar decisiones económicas:

- Valor de existencia: el valor que adquiere un elemento patrimonial, por su mera existencia.

- Valor de opción: Este valor se refiere a la posibilidad que tiene el patrimonio, para ser un recurso en el futuro.

- Valor de Legado: Surge del deseo de que el patrimonio sea preservado como un legado para las futuras generaciones.

1.2.2 Valores contemporáneos del patrimonio

El Documento de Nara reconoce que el patrimonio cultural se somete a un proceso continuo de evolución. Los valores del patrimonio están influenciados por las circunstancias y, por lo tanto, pueden evolucionar y cambiar con el tiempo. La evolución de los valores puede resultar de cambios en la sociedad, como los de la demografía o la función de un lugar. En muchos casos, los factores que influyen en los cambios en los valores de un lugar pueden identificarse fácilmente; otras veces, el cambio se debe a factores más sutiles y solo se puede detectar durante largos períodos de tiempo.

En las últimas décadas, la revolución digital, las tecnologías de información y comunicación, el turismo, transporte de masas, entre otros, han inducido cambios rápidos en la sociedad de una manera sin precedentes. La diversidad encontrada en la contemporaneidad se basa en sociedades multifacéticas con su riqueza cultural (Szmelter, 2013).

Al hablar de patrimonio y sus valores contemporáneos, no se pueden dejar de lado ámbitos como la sostenibilidad y la participación ciudadana. Hoy en día, muchos edificios patrimoniales son valorados por su potencial turístico y recreativo, para su uso y contemplación.

La participación ciudadana en los bienes patrimoniales incentiva la vinculación de la comunidad con el bien patrimonial.

En cuanto al tema de la sostenibilidad, se considera que las edificaciones patrimoniales pueden tener gran valor ambiental.

El reciclaje de edificios históricos para usos contemporáneos, es un recurso que puede aminorar el impacto ambiental y a su vez permitir el desarrollo de las comunidades.

Koolhaas (2002), (citado por Martínez, 2012, p. 27) considera que: **«El mero hecho de considerar el reciclaje sobre la demolición nos lleva a minimizar la “huella” de la arquitectura y a reducir el llamado “espacio basura”».**



Fig. 05. Ejemplo de valor histórico. Conservación de una inscripción histórica en el reverso de un cuadro moderno de Piotr Powtorowski.

VALOR SOCIOCULTURAL	VALOR ECONÓMICO
Histórico Cultural / simbólico Social Espiritual / Religioso Estético	Valor de uso Valor de no uso Existencia Opción Legado

Tabla 01. Tipología provisional de los valores patrimoniales según Mason (2002, p.10).

1.2.3 Potencial de cambio y sus limitaciones

Si bien los valores patrimoniales se clasifican en las tipologías antes mencionadas (estéticas, históricas, ambientales, económicas, etc.) para facilitar la comprensión del lugar y guiar la toma de decisiones profesionales; al minimizar la complejidad, también se limita la inclusión de algunos valores. Las tipologías se convierten en formas de control, que pueden llegar a excluir a quienes perciben su pasado, su identidad y las nociones de "herencia" de maneras diferentes; descartando diferentes tipos y formas de conocimiento.

Considerando que el patrimonio es una construcción social creada por personas que atribuyen valor a los lugares, podemos asegurar que los valores poseen un gran potencial de cambio; sin embargo, existen limitaciones para su conservación.

Aunque la intención es preservar tanto los valores patrimoniales como los valores sociales; la toma de decisiones asociadas con los enfoques esenciales e instrumentales del patrimonio conducen a diferentes resultados. El diagrama de la **figura 06**, se basa en el modelo desarrollado en el informe de investigación de GCI "Values and Heritage Conservation" (Avrami, Mason y de la Torre 2000, 4-5), el cual busca demostrar la relación entre el enfoque esencial y el instrumental, y cómo los valores patrimoniales y los valores sociales reorientan respectivamente las estructuras de toma de decisiones (Avrami & Mason, 2019).

El diagrama enmarca el concepto de patrimonio, representado por el óvalo azul, como algo construido y mediado por los intereses de diferentes públicos y sus respectivas prioridades, y demuestra los diferentes resultados logrados por caminos esenciales e instrumentales. El camino de la izquierda busca preservar los valores patrimoniales como esenciales, con beneficios evaluados posteriormente. El camino de la derecha busca en primer lugar instrumentalizar el patrimonio para producir un alcance más amplio de los objetivos sociales. Las flechas naranjas sugieren cómo se podrían fortalecer las conexiones potenciales entre los procesos esenciales e instrumentales.

Este análisis sugiere que para obtener mayores beneficios, el campo de la conservación debe ir más allá de la protección física del patrimonio. El diagrama afirma que un enfoque esencial del pa-

trimonio, que se concentre en el objetivo estratégico de conservar físicamente un lugar, no demostrará inmediatamente la instrumentalidad del patrimonio. No se puede designar lugares históricos, y luego esperar reforzar objetivos y valores sociales como una consecuencia de la preservación física del bien. Estos beneficios solo pueden lograrse de manera eficaz si son un objetivo directo y explícito de la política y la práctica del patrimonio. Al articular los resultados sociales positivos de la conservación, las respuestas abarcan: preservar la diversidad cultural, mejorar la sociedad civil, promover la inclusión social y la tolerancia, crear un entorno construido más ambientalmente sostenible, generar beneficios económicos, promover el buen urbanismo, etc.

**¿Pero cuál es el mecanismo?
¿Las hipótesis de causa y efecto?
¿El modelo lógico?**

Los valores patrimoniales por sí solos no son suficientes; se debe conocer y responder al cambio en los valores sociales hacia enfoques resilientes e inclusivos para la gestión del entorno construido. La conservación del patrimonio es ahora una forma de política pública ampliamente aceptada; aunque depende del apoyo y la administración gubernamentales, el hecho de que 193 Estados Partes han ratificado la Convención del Patrimonio Mundial, implica una obligación por parte de la conservación de servir al interés público en general (Avrami & Mason, 2019).

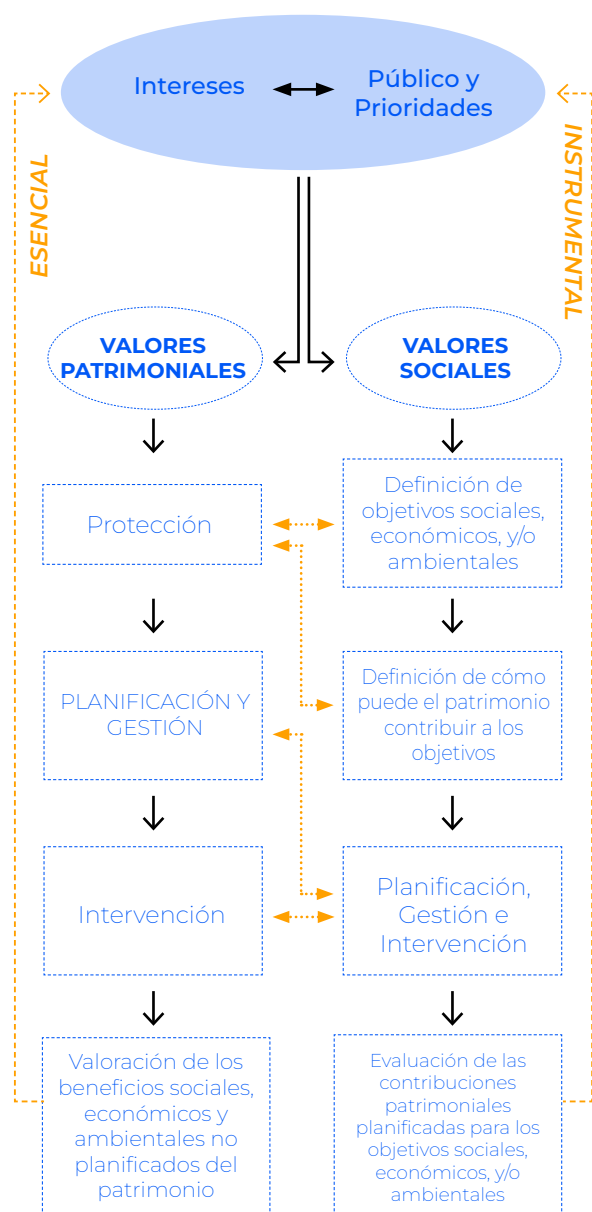


Fig. 06. Valores y conservación del patrimonio según Avrami & Mason, 2019, pág.26.

1.2.4 Patrimonio como recurso de desarrollo

Durante los últimos años, la necesidad de considerar el patrimonio cultural en las estrategias de desarrollo sostenible y reducción de la pobreza ha ganado una amplia aceptación (**Fig. 07**).

En la Convención de la UNESCO sobre la Protección y Promoción de la Diversidad de las Expresiones Culturales (2005) se exhorta a integrar la cultura en las políticas de desarrollo a todos los niveles a fin de crear condiciones propicias para el desarrollo sostenible y fomentar la diversidad de las expresiones culturales.

El proyecto de los "indicadores UNESCO de la cultura para el desarrollo" (IUCD), considera la cultura en términos de los valores y las normas que orientan la acción humana. De esta manera, el patrimonio se integra a la metodología de los IUCD como una de las siete dimensiones normativas clave (**economía, educación, gobernanza, participación social, igualdad de género, comunicación y patrimonio**). Este instrumento innovador favorece una visión que va más allá de los beneficios económicos y explora otros beneficios intangibles como la cohesión social, la tolerancia y la inclusión.

Uno de los principales factores que ha dirigido la atención al patrimonio cultural en las últimas décadas es el reconocimiento de su potencial aporte al desarrollo económico. Los bienes del patrimonio cultural material y las expresiones culturales vinculadas con el patrimonio inmaterial (artesanías, festivales y tradiciones) pueden atraer al turismo y las inversiones y pueden proveer nuevas fuentes de ingresos y generar empleos. También pueden encontrarse sinergias en otros elementos de los ecosistemas cultural y creativo, incluso el desarrollo de nuevos productos y servicios (Baltà Portolés, 2018).

Estos procesos han generado que el patrimonio cultural y los monumentos históricos se conviertan en el recurso para el desarrollo económico de las ciudades, fomentadas por campañas publicitarias y promociones turísticas.

El tema del patrimonio y recuperación en función del turismo, por el atractivo estético que representa para los turistas, es bastante controversial. Si bien la adaptación de los bienes patrimoniales para usos culturales o museos, así como para otros usos de recreación y ocio, por el atractivo

estético que representa para los turistas han generado que el patrimonio cultural y los monumentos históricos se conviertan en un recurso para el desarrollo económico de las ciudades; también se han generado otro tipo de problemáticas sociales como el fenómeno de la gentrificación.

Para la integración del patrimonio cultural en las estrategias de desarrollo, se debe tener en cuenta los valores culturales, las preocupaciones de la comunidad y las prácticas administrativas, a la vez que se garantiza una participación equitativa en los beneficios socioeconómicos.

La relación entre el patrimonio cultural y el desarrollo económico demanda varias reflexiones. Para comenzar, las políticas y los programas que intentan explorar la dimensión económica del patrimonio cultural material e inmaterial deben incluir los conocimientos específicos adecuados, incluso personal capacitado en la preservación, interpretación y gestión patrimonial. Los programas de empleabilidad en las áreas relacionadas con el patrimonio y su gestión deben incluir conocimientos y aptitudes culturales adecuadas. También deber reconocerse el valor intrínseco de mantener las artes y los oficios tradicionales, independientemente de sus implicancias económicas (Baltà Portolés, 2018).

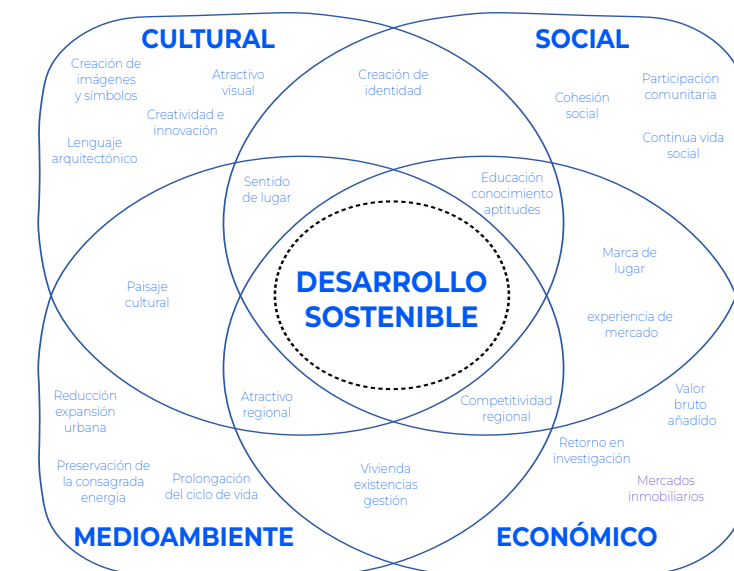
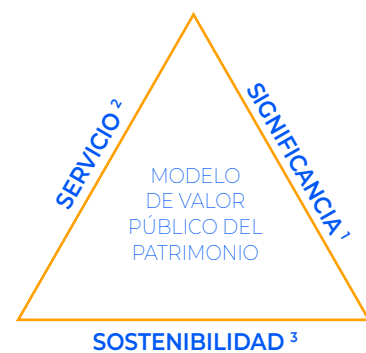


Fig. 07. Diagrama del desarrollo sostenible.

Sin duda la revitalización funcional del patrimonio tiene un potencial enorme para el desarrollo sostenible de las comunidades. Sin embargo, la intervención en el patrimonio debe concebirse no como un viaje en la historia, sino como una experiencia del tiempo, y la gestión de este patrimonio debe realizarse de manera responsable, considerando a todos los actores de la comunidad, desde dentro, desde abajo, desde afectos y deseos, desde la acción.



¹ El significado colectivo y el valor que las personas atribuyen a los lugares y las cosas, incluidos los valores patrimoniales y valores más amplios (a veces llamado valor "intrínseco", aunque se atribuyen todos los valores)

² El valor del servicio entregado por una institución y demostrado a través de su comportamiento (confianza, transparencia, rendición de cuentas)

³ Los beneficios instrumentales que se derivan de la inversión en patrimonio -económicos, sociales y ambientales-

Fig. 08. El modelo tripartito para el valor público del patrimonio reúne el pensamiento sobre los valores en la práctica patrimonial con el trabajo de Mark Moore sobre el valor público. Muestra cómo el uso de los valores va más allá de lo que hacen los practicantes del patrimonio, para incorporar por qué lo hacen y también cómo lo hacen. Originalmente, John Holden (2006) lo estableció como un triángulo simple de valores intrínsecos (relacionados con la importancia), institucionales (relacionados con el servicio) e instrumentales (relacionados con la sostenibilidad). Adaptado de: Kate Clark (2019). "The Shift toward Values in UK Heritage Practice" en "Values in heritage management: Emerging approaches and Research Directions" (pág. 77).

1.3 Transformaciones en el patrimonio y su relación con la conservación patrimonial

Según la RAE, "transformar" es "hacer cambiar de forma a alguien o algo". Las transformaciones en el patrimonio son por tanto todos los cambios que se dan en el mismo, en un respectivo espacio y tiempo. Según Benavides (2016), estudiar las transformaciones en el patrimonio, supone analizar la arquitectura a lo largo del tiempo.

En los últimos años, las diferentes transformaciones de los centros históricos han sido producto de la adaptación a las nuevas necesidades de la población, así como de los avances tecnológicos y el desarrollo urbano de la ciudad; esto ha puesto en discusión el tema de la conservación del patrimonio edificado.

Por tanto, surge la necesidad de plantearse cuestionamientos fundamentales que no poseen una respuesta única decisiva:

¿Coleccionar, conservar o reutilizar el patrimonio edificado? ¿Debería cambiarse el uso o remodelar un edificio de valor histórico por necesidades actuales? ¿Influyen estos cambios directamente en la valoración de esta edificación? ¿Qué tipo de edificios pueden ser adecuados para su reutilización? ¿Cómo puede el diseño respetar el valor histórico del monumento? ¿Cuál debe ser la elección: el progreso o la memoria? ¿Qué genera la apropiación de la colectividad sobre la construcción histórica de bienes patrimoniales?

Estos cuestionamientos que divagan en la conservación y valoración del patrimonio a lo largo del inestable siglo XX, no suponen simplemente la permanencia de la materia de los bienes que integran el patrimonio, sino en general llevan ante todo a la preservación de un conjunto de valores que justifique su trascendencia. Es decir, evidentemente los centros históricos vivos donde la colectividad social sea quien se posesione, goce y haga uso de estos bienes deben tener un soporte directo en su propia realidad, tanto física, histórica y simbólica. Sin embargo, la adaptabilidad de edificaciones patrimoniales hacia los nuevos usos se ha convertido en un medio útil, el cuál produce modificaciones tanto físicas como sociales, que influyen directamente en los valores patrimoniales del bien y por ende en la reprogramación social de los centros históricos.



Fig. 09. Cuenca. Ilustración de Eduardo Muñoz Whitley, 1957.

1.3.1 RELACIÓN USO - CONSERVACIÓN

Es fundamental preservar el patrimonio construido ya que significa preservar su materialidad y su imagen. Así, el tema del uso del bien patrimonial no sería importante para su preservación. La misma idea esta presente en la teoría del restauro de Cesare Brandi, cuando afirma que:

"[...] aún que entre las obras de arte haya algunas que poseen estructuralmente un objetivo funcional, como las obras de arquitectura y, en general, los objetos de la llamada arte aplicada, claro estará que el restablecimiento de la funcionalidad, considerado en la intervención de restauro, representará, en definitiva, solamente algo secundario o concomitante, y jamás el primario y fundamental que se refiere a la obra de arte como obra de arte" (Brandi, 1995).

Al decir que el restablecimiento de la funcionalidad es solamente algo secundario en la intervención de restauro, Cesare Brandi ignora una tradición en el campo de la restauración que valora el uso como modo de garantizar la conservación de los edificios patrimoniales. Una tradición que remonta al fundador del restauro hodierno, Eugène Emmanuel Viollet-le-Duc, y que pasa por Alois Riegl, Louis Cloquet y Gustavo Giovannoni, hasta llegar a Marco Dezzi Bardeschi.

Los centros históricos por sus características intrínsecas (historia, centralidad, cultura), presentan un gran potencial de reactivación económica y social que afecta tanto a esta área como al resto de la ciudad, y que a raíz de dicha importancia genera una serie de conflictos de intereses que al mismo tiempo pueden favorecer y perjudicar al centro histórico.

El entorno construido proporciona una nota a pie de página para nuestras historias, lo que ayuda a identificar nuestros lugares como locales, en lugar de genéricamente "modernos" o "contemporáneos". Los edificios históricos nos dan una idea de nuestro pasado y dan carácter a nuestras comunidades, además de servir para propósitos prácticos en la actualidad (Heritage Division, 2004).

Cuando la función de una edificación no puede permanecer, la adaptación es la única manera de que el edificio sea conservado. Está claro que las cartas y documentos internacionales emitidos por organizaciones como ICOMOS y UNESCO, buscan generar principios sobre la intervención con el patrimonio y garantizar su conservación. Sin embargo, al hablar del patrimonio edificado, estos documentos no emiten hechos o reglas específicas sobre las intervenciones en bienes patrimoniales, ya que no existe una

fórmula práctica para cada caso; es decir, cada intervención se asocia directamente con el bien patrimonial y su relación con el entorno al que pertenecen.

Las adaptaciones por cambio de uso están enfocadas a mejorar la calidad de vida, mantener la identidad local, diversidad y vitalidad, demostrar que los centros históricos están en capacidad de cambiar y generar beneficios para la comunidad.

Un bien patrimonial, que sea conservado, adaptado a un uso contemporáneo, y que represente los valores culturales de una población, puede volverse un ícono representativo de una sociedad.

1.3.2 CATEGORÍAS DEL PATRIMONIO CON POTENCIAL DE REUTILIZACIÓN

Para esta sección se plantean las interrogantes: *¿Qué tipo de edificios pueden ser adecuados para la reutilización? ¿Y cómo puede el diseño respetar el valor histórico del monumento?*

Un análisis tipológico permitirá profundizar sobre la reutilización de monumentos y contrastar para cada categoría las amenazas y oportunidades en relación con las funciones comerciales.

Plevoets en su tesis *Retail-Reuse of Historic Buildings*, citando a Nelissen, clasifica las edificaciones patrimoniales en: patrimonio industrial, patrimonio religioso y otros edificios (públicos). Investigaciones posteriores muestran que podrían incluirse otras categorías: edificios residenciales y edificios militares (Latham, 2000), así como edificios con funciones comerciales iniciales.

Usando como base las fuentes antes mencionadas, el patrimonio se divide en **seis** categorías:

- a. patrimonio industrial
- b. patrimonio religioso
- c. edificios (semi) públicos
- d. edificios residenciales
- e. edificios militares
- f. edificios que inicialmente tenían una función comercial.

De estas, cada categoría se subdivide en varias tipologías: las cuales pueden diferenciarse por su tipología arquitectónica así como por su función inicial. Lo que da como resultado el siguiente esquema (Tabla 02):

Tabla. 02. Categorías de patrimonio con potencial de reutilización según Bie Plevoets (2009).

CATEGORÍA	TIPOLOGÍA	CARACTERÍSTICAS
Patrimonio industrial	Fábrica Bodega Gran sitio industria	+ Gran área + Estructura abierta facil de adaptar a cualquier uso + Buena ubicación para proyectos de renovación urbana + Las personas ven el patrimonio industrial a menudo como "su" patrimonio - Alto costo de realización y mantenimiento
	Iglesia y capilla Convento	+ Ubicación - Tipología de arquitectua cerrada - Las iglesias tienen un área pequeña en comparación con el volumen y alto costo de mantenimiento - Resistencia social al cambio de uso ya que es una atmósfera sacra
Edificación (semi) pública	Beaterio y previterio	! Generalmente uso residencial
	Palacio municipal	+ Ubicación céntrica ! Reutilización generalmente ceremonial, turística o cultural
	Oficina de correos	+ Ubicación céntrica + Gran área ! Una tienda/centro comercial ! A menudo combinado con función residencial en los pisos superiores
	Estación de tren	+Ubicación ! Generalmente no completamente reutilizado pero extendido, el comercio minorista se vuelve importante
Edificaciones residenciales	Hotel	+ Ubicación + Gran área - habitaciones pequeñas
	Castillo Casa de Campo Granja	- Ubicación ! Reutilización generalmente residencial ! Si es un edificio con significado arquitectónico e histórico -> función cultural ! En caso de función económica -> hotel o restaurante
	Casa de pueblo	+ Ubicación ! A menudo combinado con la función residencial en los pisos superiores
Edificaciones militares	Fortaleza Base militar	- Ubicación - tipología de arquitectura cerrada
Edificaciones con función comercial inicial	Comercio en planta baja - vivienda en planta alta	+Ubicación - El área inicial de las tiendas es generalmente muy pequeña comparada con los requisitos contemporáneos + La vivienda en pisos superiores puede ser utilizada para almacenaje o para ampliar la tienda
	Pasaje	+ Ubicación - Área pequeña por tienda - Costos de mantenimiento
	Tienda departamental	+ Ubicación - Cambios en los requisitos minoristas

- + Oportunidades o puntos a favor
- Amenazas o puntos negativos
- ! Usos comunes

a. Patrimonio industrial:

Fábrica - Bodega - Gran sitio industrial

Hoy en día, muchos edificios y sitios industriales están abandonados debido al cierre y la reubicación de empresas industriales. Esta falta de ocupación puede tener varias justificaciones. Las áreas urbanas a lo largo de los años se han extendido más allá de sus límites anteriores.

Las normativas medioambientales contemporáneas relativas al ruido, el olor, el polvo o la contaminación del suelo no permiten la industria en el centro de la ciudad, pero obligan a las industrias a trasladarse a zonas industriales. Otras industrias desaparecieron por falta de viabilidad futura. Como por ejemplo una de las primeras cerveceras del Ecuador, ubicado en la laguna de Llaviucho (Fig. 10).

b. Patrimonio religioso:

iglesia y capilla - convento - beaterio - presbiterio

El patrimonio religioso se aborda como patrimonio social más que como bienes raíces comerciales y el foco está en los diferentes valores de este patrimonio (emoción, funcionalidad, simbolismo, arquitectura, urbanismo y monumentalidad); pero al mismo tiempo, se enfatiza la posibilidad de la cooperación público-privada y se discuten varios ejemplos de iglesias reutilizadas que tienen éxito tanto

a nivel económico como estético (Vereniging van Beheerders van Monumentale Kerkgebouwen en Nederland & Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 2008).

La rehabilitación del patrimonio religioso es un tema que se debate ampliamente entre las diferentes partes involucradas (iglesia y estado). Durante la Revolución Francesa (1789), los edificios religiosos fueron confiscados por el estado en gran escala. Los edificios fueron vendidos o utilizados por el estado con fines militares o como depósito. En América Latina estos bienes patrimoniales eran destinados para ámbitos de educación.

El patrimonio religioso se divide principalmente en cuatro tipologías: iglesias y capillas, conventos, beaterios y presbiterios.

Todos estos, principalmente iglesias y conventos, aunque son monumentos protegidos, es difícil encontrar fondos para su restauración y mantenimiento. Además son elementos que generan una discusión bastante compleja sobre lo que puede ser un "uso apropiado".

Para las iglesias, un concierto es posible pero solo cuando se realiza música religiosa, lo mismo para las exposiciones que solo son aceptables cuando se expone arte religioso. El turismo es muy bienvenido. Sin embargo, tanto iglesia como Estado rechazan el funcio-

namiento de usos comerciales alegando que son actividades que no se pueden organizar en el edificio de una iglesia. El autor de Patrimonio de la Iglesia varios enfoques, Dekeyser, M. menciona: *"¿De compras en la iglesia?"* rechazando enérgicamente los usos comerciales, no solo porque tales funciones deben entrar en conflicto con la atmósfera sacra de la iglesia, sino también porque los usos comerciales generalmente exigen importantes intervenciones arquitectónicas. Grandes cadenas como Zara y Mango se negaron enérgicamente a ubicar su tienda en la iglesia dominicana de Maastricht debido al ambiente espiritual del edificio.

Un ejemplo de un proyecto exitoso es la iglesia de la Magdalena en Brujas (Fig. 11), donde se introduce una plataforma para la espiritualidad en la antigua iglesia. El proyecto es acogido positivamente por las juntas de monumentos, las autoridades religiosas y los diseñadores (Van der Leun, 2003). Este tipo de nuevos usos genera una vida social muy dinámica con una importante actividad turística.

En algunos casos, una función de comercio minorista puede ser una posible reutilización para iglesias y conventos, ya que estos suelen estar ubicados en lugares centrales de los centros históricos, lo que los hace, desde un punto de vista urbano, muy atractivos para los minoristas.



Fig. 10. Vista panorámica de la Cervecería del Azuay, Cuenca (ca. 1920 - 1930). Manuel Jesús Serrano (Fotógrafo).



Fig. 11. Iglesia de la Magdalena en Brujas.



Fig. 12. Vista del Hotel Quito desde el oriente, alrededor de 1965.



Fig. 13. Edificación "Galerías VATEX" antes residencia de la familia Jerves Calero.

c. Edificios (semi) públicos:

ayuntamiento - correos - estación de trenes - hotel

Debido a su ubicación central en el tejido urbano, pueden ser un lugares interesantes, pero es bastante excepcional que estos edificios transformen sus uso. La importancia de estos bienes, surge de su "valor" como testimonio de diversos fenómenos culturales y la acción de éste al mantener la cohesión de un grupo social, manifestando además, los valores desarrollados en el tiempo como acciones válidas de un proceso histórico. En este ámbito, ruinas, casas y edificios, sean estos urbanos o rurales, adquieren un valor estético y funcional formando parte del paisaje cultural, el cual es producido por las acciones conjuntas del hombre y la naturaleza.

En las Américas, la mayoría de hoteles fueron diseñados, contruidos y equipados entre las décadas del 50-80 del siglo XX. Encargados a firmas de arquitectos y diseñadores prestigiosos, su decoración incluyó la selección de artefactos artesanales y del folklore, así como un arte moderno de primer orden. Este es el Hotel Quito (Fig. 12) que respondió a las necesidades de la industria hotelera de los 60 además, fue receptor nato de una tecnología de punta en términos constructivos

y de equipamiento, y acogió una gran variedad de servicios: casinos, tintorerías, joyerías, tiendas de artesanía, cafeterías y restaurantes. Por otro lado, la evolución tanto del negocio de la hotelería como de los contextos urbanos que rodean a estas edificaciones invitan a la implementación de nuevos usos que los conecten a sus entornos.

d. Edificios residenciales:

castillo - casa de campo - granja - casa de pueblo - casa patrimonial

Los grandes edificios residenciales como castillos o grandes granjas, casas de campo y casas patrimoniales quedan abandonados debido al aumento de los costos de mantenimiento para los habitantes. Se pueden dar muchos ejemplos en los que las casas dentro de los centros históricos se convierten total o parcialmente en comerciales. Cuando el edificio, o su fachada, está catalogado como monumento, no siempre se permite ampliar las ventanas existentes hasta el nivel del suelo.

Antes de finales del siglo XVIII, solo había una diferencia limitada en la tipología entre la vivienda y la arquitectura comercial. Solo desde finales de la Edad Media, se permitió vender bienes en otros lugares que no fueran los mercados organizados. La venta de

bienes desde entonces también sucedió en las calles en el entorno directo del mercado. Los locales de esas primeras "calles comerciales" eran casa, almacén, taller y tienda en uno.

En la ciudad de Cuenca se encuentran varios ejemplos representativos de edificaciones residenciales que han sido transformadas. Alrededor del parque central encontramos la actualmente conocida "Casa del Parque", antes vivienda de la familia Ordoñez Mata, ocupada principalmente por locales de venta de comida. Otro ejemplo es la edificación de "GALERÍAS VATEX" (Fig. 13) antes casa de la familia Jerves Calero, hoy ocupada por un local de venta de ropa y en la terraza un restaurante que aprovecha las visuales de la plaza central.

e. Edificios militares:

Cuartel - cárceles

Debido a que la arquitectura militar tiene una tipología bastante cerrada, es difícil encajar una función minorista tradicional en un edificio de este tipo. Además, los edificios o sitios militares están ubicados fuera de las áreas comerciales, lo que complica su accesibilidad.

En este caso se toma como ejemplo para el análisis la Antigua Penitenciaría Nacional (Penal García Moreno), actual Panóptico de Quito (Fig. 14).

De acuerdo con las especificaciones del contrato entre el Gobierno ecuatoriano y el arquitecto Thomas Reed, el edificio de la Penitenciaría Nacional (Fig. 15) debía ser de arquitectura característica pero sencilla, su estructura debía ser sólida y robusta, por lo que no se usó adobe; las celdas y pasillos debían tener las dimensiones exigidas en Europa, contar con puertas de hierro, jardines, piscina y aprovisionamiento de agua constante para los reos, así como existir pocas celdas oscuras de castigo para evitar el abuso que los celadores hacían de ellas.

f. Edificios con función comercial inicial:

comercial en planta baja / vivienda en pisos superiores - Pasaje - grandes almacenes

A partir del siglo XIX, muchos centros urbanos se convirtieron en lugares de ocio y compras recreativas. Desde entonces, el diseño comercial hizo una importante contribución al patrimonio arquitectónico de nuestras ciudades históricas.

Durante la segunda mitad del siglo XX, debido a los cambios sociales y económicos, muchos pasajes históricos y grandes almacenes quedaron abandonados e incluso varios fueron demolidos. En la última década, sin embargo, esos entornos de comercios "auténticos" se están volviendo populares nuevamente para clientes y minoristas.

Muchas de estas históricas instalaciones minoristas se han restaurado y vuelto a poner en funcionamiento.



Fig. 14. "Panóptico - Quito" (1915). Reverso: Impreso en el cartón "Talleres gráficos de José D. Laso Quito (Ecuador)." Escrito con estilógrafo "Señora Raquel de Figueredo Vines, Julio 24 de 1915 Cquil.". Escrito con lápiz el N° 97. Colección Particular: Julio Enrique Estrada Ycaza. José Domingo Laso (Fotógrafo).

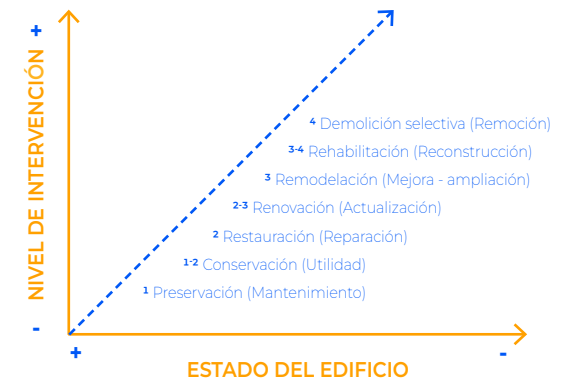


Fig. 15. Vista del interior del panóptico, ca. 1900 - 1909. Archivo Histórico del Guayas.

1.3.3 CATEGORÍAS GENERALES DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

Dentro de las intervenciones que se pueden realizar en las edificaciones, se distinguen criterios y términos de conservación, dependiendo de la extensión y el propósito de la misma; las cuales empiezan desde una simple actuación hasta un cambio de la estructura formal de la edificación, como se puede observar en la figura 16. En la cuál se evidencia que se requiere un mayor nivel de intervención, mientras más degradado sea el estado del edificio.

Es pertinente dar a conocer el significado de algunos de los términos que se utilizan dentro de la conservación arquitectónica, varios de ellos contienen más de una definición ya que, existen cierta diferencia por más semejantes que puedan parecer las definiciones.



A. RESTAURACIÓN

Se entiende como restauración cualquier intervención dirigida a devolver la eficiencia a un producto de la actividad humana. (Brandi, 1995).

Estas acciones se basan en el respeto del material original y sólo se realizan cuando el bien ha perdido una parte de su significado o función a través de una alteración o un deterioro pasados. La intervención de restauración tiene como objetivo el facilitar la apreciación, comprensión y uso del objeto en cuestión. (Sánchez Moreno & Perilla Perilla, 2018).

Dentro de un proceso de Restauración existen cuatro grados de intervención: la Preservación, la Conservación, la Restauración y el Mantenimiento. (Velásquez Thierry, 1991). Según esta autora se referencian así:

- La **preservación**, constituye el conjunto de medidas con el objetivo de prevenir el deterioro a los inmuebles. Es una acción que antecede a las intervenciones de Conservación y/o Restauración. Implica el realizar operaciones continuas que buscan mantener al monumento en buenas condiciones, procurando retardar las alteraciones lo más posible.

- La **conservación** consiste en la aplicación de los procedimientos técnicos cuya finalidad es la de detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en un edificio histórico.

- La **restauración**, como grado de intervención, está constituida por todos aquellos procedimientos técnicos que buscan restablecer la unidad formal y la lectura del bien cultural en su totalidad, respetando su historicidad, sin falsearlo.

- El **mantenimiento**, son aquellas acciones para evitar que un inmueble intervenido vuelva a deteriorarse. Estas acciones se realizan una vez concluidos los trabajos de conservación o restauración (según sea el grado de intervención).

Aunque la restauración arquitectónica no aborda un planteamiento de uso sobre el objeto restaurado. En el caso de productos industriales, esta restauración tiene por objetivo restablecer la funcionalidad del producto (reparación o restitución). En el caso de obras de arte, incluyendo la arquitectura y artes plásticas, se espera el restablecimiento de la funcionalidad como un aspecto secundario, siendo fundamental el reconocimiento de tratarse de un hecho singular (Brandi, 1995).

1 Mantenimiento = Trabajos básicos de adaptación incluyendo reparación de fábrica
2 Estabilización = Trabajos de refuerzos y mejoras de Indole mayor
3 Consolidación = Trabajos de adaptación y mantenimiento incluido control de la humedad
4 Reconstrucción = Reconstrucción sustancial de parte o partes de la estructura

Fig. 16. Rango de intervenciones, según Douglas (2002).



Fig. 17. Quincy Market. a) Fotografía histórica (1987), b) Fotografía después de la rehabilitación.

B. REHABILITACIÓN

La rehabilitación arquitectónica tiene como fin, restituir el uso original del inmueble. En este contexto, es viable la modificación de algunas de sus características físicas, independientemente de si es necesario el acondicionamiento o reemplazo de las existentes cuyo deterioro imposibilite su reparación (Sánchez Moreno & Perilla Perilla, 2018).

Citando a César Díaz en la Tesis Doctoral Intervenciones en Edificaciones Objeto de Cambio de Uso Destinadas a Bibliotecas Públicas: "Obras cuya finalidad es la recuperación y puesta en estado de una construcción, resolviendo la anomalías constructivas, funcionales, higiénicas y de seguridad acumuladas a lo largo de los años, precediendo a una modernización que mejore su desempeño hasta aproximar los actuales niveles de exigencia."

En los Estados Unidos, en los años setenta y comienzos de los ochenta varios mercados públicos fueron rehabilitados. Un caso exitoso a mencionar es el **Quincy Market en Boston (Fig. 17)**, que en lugar de ser demolido fue recuperado, ampliado y volvió a ser un sitio de intensa actividad comercial, cultural y turística, con lo que se logró dar una nueva dinámica al puerto de la ciudad.

C. REFUNCIONALIZACIÓN

La refuncionalización destaca en el ámbito de la sostenibilidad, pues su fin principal, es la prolongación de la vida útil de las edificaciones patrimoniales, en la medida que estas se adaptan a nuevas funcionalidades que demanda la sociedad actual.

Esta adaptación, muestra los cambios socioculturales de una sociedad que ha cambiado considerablemente desde la segunda mitad del siglo XX.

La disyuntiva entre los nuevos usos del suelo en la adecuación de los centros históricos y la conservación de los valores por quienes los habitan, ha sido tema de debates y reflexiones. Al respecto, Julieta Mostarda (2007) expresa:

"La refuncionalización implica un rol de cambio, de nueva función, de necesidades actuales, de potencialidades futuras versus las tareas de conservación o restauración, tendientes a mantener o retornar el estado pasado de una obra".

Esto explica los diferentes criterios internacionales que describen la necesidad de la renovación de las zonas históricas, donde se manifiesta la importancia de limitar el crecimiento horizontal de la ciudad, mejorar las condiciones del hábitat, y resolver los conflictos de la estructura urbana, aprovechando esta como forma indispensable del mejoramiento de las necesidades y condiciones de vida de los residentes.

El caso de **Puerto Madero en Buenos Aires (Fig. 18)**, es un ejemplo de que la aplicación de este método de manera transversal, estudiada y programada, puede alcanzar logros significativos.

La función de tránsito de pasajeros y mercancías para la que este bien fue concebido, cayó en desuso debido a la acelerada evolución de los buques; por lo que tras su decadencia, fue intervenido y se convirtió en uno de los sectores más visitados por cientos de extranjeros anualmente.

D. RECICLAJE Y RESIGNIFICACIÓN DE LA MEMORIA

El reciclaje de arquitectura en términos prácticos se refiere a la acción de reintegrar la edificación patrimonial a su valor utilitario (de uso) por medio de un proceso o metodología que permita la lectura continua de las formas históricas y la integración de funciones nuevas asegurando así su presencia dentro de un contexto urbano actual.

Según Brandi, la restauración debe dirigirse al restablecimiento de la **unidad** potencial de la obra de arte, siempre que esto sea posible sin cometer una falsificación artística o histórica, y **sin borrar huella alguna del transcurso de la obra de arte** a través del tiempo. Así mismo, cualquier actuación de reciclaje debería contemplar esa integralidad para no descontextualizar el sentido de lo arquitectónico en el paisaje urbano. Se debe notar cuál es la intervención y cuál es la obra original.

Las edificaciones patrimoniales son lugares de memoria tanto histórica como colectiva y social, de los pueblos a los que pertenecen. La idea de patrimonio ha evolucionado a la par que la sociedad, de ser concebido y valorado por criterios puramente estéticos ha pasado a englobar todo aquello que sirve de testimonio de una época y puede ser objeto de estudio para comprender el pasado y reforzar la memoria colectiva del presente (Abad, 2004).

Según lo anterior, el concepto de resignificación se sustenta en criterios de reciclaje arquitectónico y sostenibilidad, y en el peso sim-

bólico del bien patrimonial que permitirá recrear el legado del patrimonio inmueble; por medio de una retrospectiva histórica que le abra camino a establecer un análisis de las causas y del por qué llegó al punto en el que su uso actual es desestructurante para la ciudad.

El seminario Internacional de Reciclaje de Edificaciones en Contextos Patrimoniales, realizado en el 2016, planteó como objetivo principal generar una reflexión acerca de múltiples alternativas para rehabilitar zonas patrimoniales; entendidas éstas como áreas enteras de ciudad que son susceptibles de ser renovadas a partir de las preexistencias urbanas y arquitectónicas; es decir, aquellas edificaciones dentro y fuera de centros históricos que seguramente tienen la posibilidad de una segunda vida y quizá, de más vidas.

En la línea de la arquitectura industrial, se puede tomar como ejemplo de reciclaje y resignificación el **Matadero Municipal de Bogotá**, el cual fue construido entre 1926 y 1929, en una zona conocida como Paiba, sobre la calle 13 con carrera 31. Actualmente, después de un proceso de restauración, se ha convertido en Biblioteca y Centro Cultural de la Universidad Distrital (Fig. 19).

El reciclaje de edificaciones de carácter patrimonial para diversos usos contemporáneos busca una adecuación a contextos actuales. Las ciudades están vivas, su evolución y los cambios de hábitos pueden convivir con los espacios que conservan su historia, y las experiencias de refuncionalización y resignificación son muchas y muy variadas.



Fig. 19. Matadero Municipal, Bogotá. a) Fotografía histórica b) Estado actual - Biblioteca y Centro Cultural de la Universidad Distrital

E. REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA

El reciclaje se ha convertido en una segunda naturaleza para las comunidades modernas a medida que se esfuerzan por lograr la sostenibilidad ambiental. Con el objetivo de **reducir, reutilizar y reciclar** los residuos, se encuentra una nueva vida en todo, desde botellas y cajas hasta ropa, vehículos e incluso edificios.

Siguiendo esta lógica, la **reutilización adaptativa** es un proceso que transforma un elemento en estado de desuso o ineficaz, en un elemento nuevo que se puede utilizar para un propósito diferente. En arquitectura, se refiere al proceso por el cual una edificación es rescatada para darle un nuevo uso.

El término **adaptación** en este caso hace referencia a cualquier tipo de intervención que se lleve a cabo en edificaciones históricas que va más allá de una subsistencia o reparación.

Puesto que la adaptación es el hecho de “responder al cambio”, la reutilización adaptativa debería implicar **una mejora sustancial**, en lugar de ser solo un mantenimiento de lo existente o de los estándares previos. Cuando se realice el nuevo proyecto en la edificación, éste deberá poseer elementos que resalten aquellas características especiales de la antigua edificación.

“Reciclar y reutilizar en arquitectura tienen básicamente el mismo significado. Entonces, reciclar la arquitectura existente consistiría en transformar para un nuevo uso estas edificaciones desechadas –por no servir más a su primer propósito–, aprovechando todas o algunas de sus cualidades más distintivas (su carácter, su forma, su tamaño), transformando su esencia pero sin perder la energía original y potenciando para mantenerse viva y útil, recuperando su relación con aquello que le rodea, dejando la huella de nuestro tiempo sin borrar las huellas del pasado, ni truncar las del futuro.” (Cárdenas, 2007).

La acción de reutilizar un edificio para darle un nuevo uso está abarcado en el concepto de **re-uso adaptativo o reutilización adaptativa**, teniendo en cuenta específicamente las siguientes definiciones citadas de distintas fuentes en la tesis de Cárdenas (2007):

1. El proceso de convertir un edificio a un uso diferente para el que fue diseñado, por ejemplo, cambiar una fábrica en viviendas. Estas conversiones se consiguen con varias alteraciones al edificio (US National Trust for Historic Preservation).
2. Es un proceso por el cual, edificios estructuralmente sanos, son desarrollados para nuevos usos económicamente viables, renovando el edificio. Renovar es actualizarlo manteniendo su carácter original (Joseph P. Luther, Site and Situation. The Context of Adaptive Reuse).

Hoy en día, la creencia de los arquitectos en estas **arquitecturas transformadas**, han convertido los teatros de ópera en cervecerías, licorerías en estudios, e imponentes iglesias en elegantes y modernas bibliotecas.

Un ejemplo claro de lo mencionado anteriormente es la iglesia gótica del siglo XIII de **Selexyz Dominicanen de Maastricht** (Fig. 20), que fue convertida en una librería, donde se observa claramente la armonía entre lo histórico y lo moderno. En el 2005, Boekhandels Groep Nederland (BGN) decidió dar una nueva vida al edificio mediante su transformación en lo que ahora es una de las librerías más interesantes del mundo.



Fig. 20. Librería Selexyz Dominicanen de Maastricht.

TABLA RESUMEN DE LAS CATEGORÍAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

Con el fin de plantear lineamientos para la correcta reutilización de edificaciones patrimoniales, es pertinente conocer a fondo cada una de las categorías de intervención arquitectónica, lo que servirá para generar proyectos coherentes y contemporáneos, en estructuras antiguas aún existentes y que satisfagan las necesidades de un sector.

A continuación, las categorías de intervención antes analizadas se presentan desde el mínimo hasta el máximo nivel de intervención posible (Tabla 03), según lo establecido anteriormente en la figura 16.

Las acciones que se necesiten para garantizar la prevalencia de la edificación serán aplicadas según el valor patrimonial y el grado de transformación que representa cada una.

Tabla 03. Tabla resumen de categorías de intervención arquitectónica.

Categorías de intervención arquitectónica		
Categoría	Valor de la edificación	Transformación
Restauración	Muy alto	Ninguna
Rehabilitación	Alto	Alguna
Refuncionalización	Alto	Gran
Reciclaje y resignificación de la memoria	Alto	Alguna
Reutilización adaptativa	Muy alto	Gran

1.3.4 RELACIÓN ENTRE LA SOSTENIBILIDAD Y LAS TRANSFORMACIONES EN EL PATRIMONIO

Actualmente, es común escuchar a diario temas de sostenibilidad. Se evidencia una preocupación de la sociedad en general por los impactos y consecuencias causadas en el entorno natural por los modos de vida del ser humano.

“Se trata de una visión holista que intenta entender la complejidad e interdependencia de todas las variables que conforman nuestra realidad social, cultural y natural.” (Mayorga & Soria, 2015).

Calvente presenta una definición sobre sociedad sustentable (Fig. 21), la misma que se usa para puntualizar el concepto de sustentabilidad integral, definida como: *“una estructura en la cual el desarrollo económico, el bienestar social y la integración se unen con un medio ambiente de calidad; por lo tanto, al verse cubierto el trinomio social, ambiental y económico, la sustentabilidad integral verá reflejada en la sociedad la capacidad de satisfacer sus necesidades actuales sin perjudicar la habilidad de que las generaciones futuras satisfagan las suyas” (Calvente, 2007).*

Entonces, *¿qué es la sostenibilidad dentro de la arquitectura?*

Al hablar de sostenibilidad en arquitectura, se encuentran temas como arquitectura ecológica, arquitectura verde, arquitectura bioclimática, bio-arquitectura, arquitectura sostenible, etc. Todos estos buscan instrumentos para minimizar el impacto ambiental.

El reutilizar elementos edificados está considerado entonces como un acto sostenible, que se ha convertido en la tendencia principal de varias ciudades y profesionales de la arquitectura.

La **arquitectura sostenible** es sin duda una manera de combatir los problemas actuales, además de reducir el impacto de la construcción hacia el medioambiente.

De toda la energía gastada en nueva arquitectura, la mitad se consume durante la construcción del edificio, conocida como “energía incorporada”, y la otra mitad es consumida durante la vida de la edificación. La energía incorporada es aquella asociada con la fabricación y el transporte de los materiales utilizados para la construcción.

Por lo tanto, si se reutilizan los edificios ya construidos que han concluido con su vida útil en lugar de ser demolidos y reconstruidos, se obtiene un ahorro de energía significativo; pues, la energía incorporada en la reutilización de la edificación existente será mucho menor que la asociada con una nueva edificación.

Si bien, la **reutilización sustentable** (Fig. 22) se da con la conjugación de tres elementos importantes por igual (Medioambiente - Economía - Sociedad), no siempre se va a llegar a esto. No obstante, la **reutilización sostenible** de un proyecto se da cuando se busca el mayor equilibrio entre esta trilogía de elementos, es decir entre la sociedad, sus intereses y necesidades con el entorno natural y cultural preexistente con la finalidad de generar un espacio de vida presente y futuro de mayor calidad soportado en un conocimiento y respeto hacia el pasado.

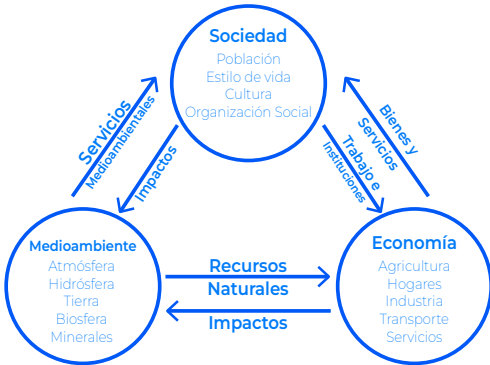


Fig. 21. Sistema Nervioso Central de la Sustentabilidad. “El Concepto Moderno de Sustentabilidad” según Calvente, 2007.

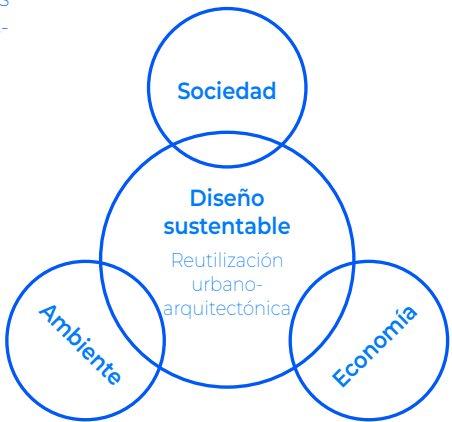


Fig. 22. Estado ideal del Diseño Sustentable y la Reutilización Adaptativa Urbano - Arquitectónico / Víctor Mayorga y Javier Soria López, “La reutilización Urbano - Arquitectónico como alternativa de diseño sustentable”.

1.4 Límites de cambio de uso en el patrimonio edificado

Para establecer los límites de cambio de uso en una edificación patrimonial, en primer lugar, es necesario considerar todas las limitaciones (legales, físicas, culturales, económicas, entre otras). Surgiendo así las interrogantes:

¿Qué usos están permitidos según las ordenanzas? ¿Cuáles son las limitantes según la categoría de valor de la edificación patrimonial? ¿Los usos permitidos son compatibles con la edificación a intervenir? ¿La infraestructura podrá soportar el nuevo uso?

1.4.1 USOS DEL PATRIMONIO EN LATINOAMÉRICA - ECUADOR - CUENCA

Las edificaciones patrimoniales se ven afectadas por el abandono y falta de mantenimiento. Entre las principales causas de dicho deterioro se destaca la falta de apoyo por parte de instituciones gubernamentales en cuanto a recursos económicos y humanos para desarrollar actividades de mantenimiento, así como el aumento de especulación inmobiliaria, segregación social, pérdida de memoria colectiva y la falta de control y monitoreo por parte de las entidades públicas locales.

El incremento turístico en las ciudades patrimoniales acelera el proceso de cambios y adaptación de usos en las edificaciones. Adicionalmente, muchas de las edificaciones patrimoniales son adaptadas para oficinas de servicio público -promovidas por los GADS municipales-.

La práctica de conservación tradicional está resultando cada vez más inadecuada para abordar los desafíos culturales, económicos, sociales y ambientales que enfrenta la diversa gama de edificios y sitios que actualmente necesitan renovación.

Está surgiendo un nuevo enfoque en el pensamiento creativo para dar cabida tanto al volumen como a la calidad a menudo errática de los recursos en consideración, pero de manera más profunda para reconocer que la ciencia y la erudición abordan sólo una parte de la gama de valores que se debe considerar para garantizar la relevancia, calidad y éxito final de cualquier intervención.

Si bien este enfoque no elude los procesos normales de valoración y evaluación, sí reconoce la necesidad esencial de una superposición crítica para lograr una síntesis de diseño que equilibre la conservación y reparación con el uso futuro apropiado.

1.4.2 CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

La adecuación de nuevos usos en las edificaciones patrimoniales, es una práctica que se desarrolla a nivel mundial –evidentemente no solo en Latinoamérica sino, además en diversos países del mundo-. El centro histórico de Cuenca no es la excepción.

La mayoría de edificaciones que hoy en día forman parte del inventario patrimonial en un inicio fueron de propiedad privada. Actualmente, muchas han sido adquiridas por instituciones gubernamentales con el objetivo de preservarlas mediante una nueva funcionalidad. Por otro lado, en el caso de edificaciones que conservan su condición de bien privado, generalmente al plantear la modificación en sus usos, se busca generar una mayor rentabilidad para sus propietarios.

El Centro Histórico es un conjunto arquitectónico y urbano que evidencia una historia y un proceso de desarrollo pasado, forma parte de la memoria colectiva de un pueblo, y es donde concurren actividades y relaciones sociales, políticas y económicas. Desde su concepción hasta el día de hoy ha estado en constante transformación, debido principalmente a las necesidades de la comunidad, y a los planes y manejo de políticas públicas.

Los centros históricos se caracterizan por su heterogeneidad, coherencia, unidad urbano-arquitectónica, además de su marcado carácter simbólico conformado por factores como, historicidad, trama urbana, hitos urbanos, equipamientos culturales, entre otros (Santamaría, 2013).

Estas características conforman los valores y la autenticidad de estos lugares, y conjuntamente con las diversas dinámicas urbanas que aquí concurren, le otorgan un gran potencial de reactivación económica y social.

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca constituye un testimonio trascendental de la Cultura Ecuatoriana. Declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, se ha consolidado como un auténtico sitio con encanto colonial y gran riqueza cultural. Este sitio posee sólidas tradiciones culturales que otorgan identidad a la comunidad cuencana y por ende, deben ser preservadas, conservadas y difundidas (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 1999).

Durante el año 2010, el gobierno local se planteó como propósito proteger el patrimonio cultural de la ciudad de Cuenca mediante la aplicación de un sistema de Inventario Patrimonial desarrollado por el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural) en todas las edificaciones pertenecientes al centro histórico.

Este inventario considera la riqueza y el grado de autenticidad e integridad del patrimonio edificado y su contexto inmediato.

En el mismo año, el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca expidió la "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca", un cuerpo legal que protege los bienes patrimoniales mediante el establecimiento de categorías y su forma de intervención considerando al objeto como tal y la repercusión que tiene en el contexto donde se emplaza.



Fig. 23. Centro Histórico de Cuenca. Cúpulas de la Catedral.v



Fig. 24. Antigua casa del señor Manuel Felipe Ullauri, actual Clínica Bolívar.

A. CATEGORIZACIÓN Y VALORACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Las transformaciones de los bienes patrimoniales motivan generalmente su conservación con el objetivo de evitar su abandono y deterioro. Estas intervenciones deben ser regularizadas mediante la implementación de normativas u ordenanzas que regulen y controlen las intervenciones en pro de una adecuada conservación del patrimonio arquitectónico de la ciudad.

El Art. 13 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca establece que, para efectos de la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, se considerará el inventario de bienes existentes dentro de las áreas antes indicadas y su actualización a cargo de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales- información a la que tendrán acceso directo los ciudadanos (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 1999). Además, establece las siguientes categorías en el ámbito arquitectónico, las cuales se grafican en la figura 25:

EDIFICACIONES DE VALOR EMERGENTE (E) (4)

Por sus características, cumplen con un rol excepcionalmente dominante en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.

EDIFICACIONES DE VALOR ARQUITECTÓNICO B (VAR B) (2)

Consolidan un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican. Su organización espacial expresa formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.

EDIFICACIONES SIN VALOR ESPECIAL (SV) (0)

Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. Aunque no son una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología), no ejercen una acción desconfiguradora que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.

EDIFICACIONES DE VALOR ARQUITECTÓNICO A (VAR A) (3)

Cumplen un rol constitutivo en la morfología del tramo, manzana o área en la que se insertan. Por sus características características estéticas o históricas o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes que les confieren un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.

EDIFICACIONES DE VALOR AMBIENTAL (A) (1)

Permiten y fortalecen una legibilidad coherente de la ciudad o área donde se ubican, cumpliendo un rol complementario en su lectura global. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y sus soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.

EDIFICACIONES DE IMPACTO NEGATIVO (N) (-1)

Por la escala, tecnología utilizada o carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afectación a la coherencia morfológiamorfología urbana.

El Art. 14 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (febrero 2010), establece tipologías de intervención arquitectónica, las cuales se pueden aplicar acorde a la categoría de valor del predio en cuestión (Tabla 04). Cada una de estas tipologías se describe en la tabla acontinuación (Tabla 05).

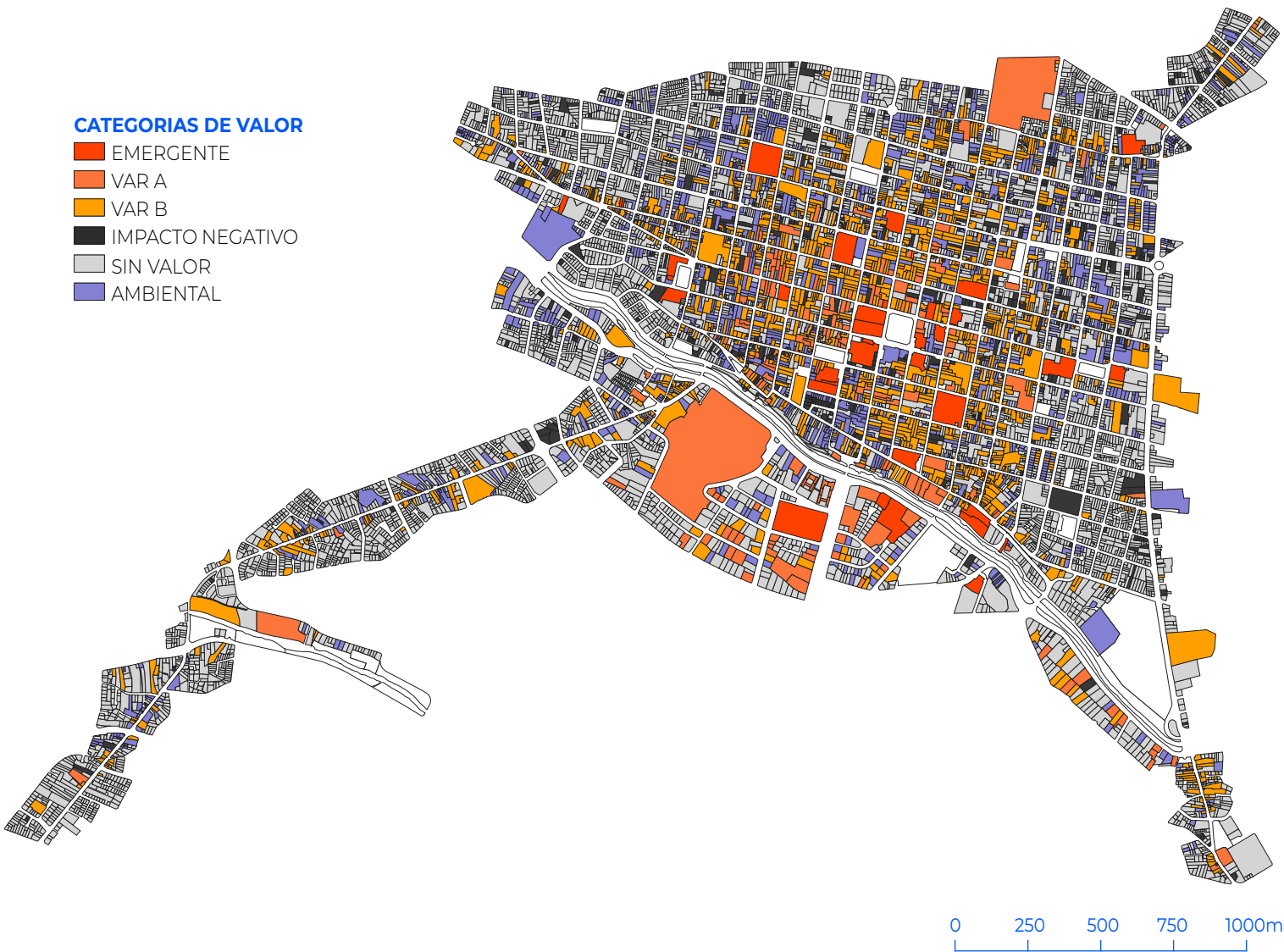


Fig. 25. Mapa de categorización de predios en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.

TIPOS DE INTERVENCIÓN SEGÚN LA CATEGORÍA DE LAS EDIFICACIONES	
Categoría de Valor	Tipo de intervención permitida
Valor Emergente (E)	Conservación y restauración.
Valor Arquitectónico A (VAR A)	Conservación y restauración.
Valor Arquitectónico B (VAR B)	Conservación y rehabilitación arquitectónica.
Valor Ambiental (A)	Conservación y rehabilitación arquitectónica.
Edificaciones sin valor especial (SV)	Conservación y rehabilitación arquitectónica. *Sustitución por nueva edificación, siempre y cuando ésta se acoja a los determinantes del sector y características del tramo.
Impacto Negativo (N)	Demolición y Sustitución por nueva edificación

Tabla 04. Tipos de intervención permitidas para las respectivas categorías de valor según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (febrero 2010).

TIPOS DE INTERVENCIÓN SEGÚN LA CATEGORÍA DE LAS EDIFICACIONES	
Tipo de intervención Arquitectónica	Descripción
Ampliación	Obra que incrementa el área cubierta de un inmueble y que deberá expresar su carácter contemporáneo e integrarse coherentemente a la edificación existente.
Conservación	Intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente de los bienes patrimoniales, incluido el ambiente en el que están situados, a fin de garantizar su permanencia
Consolidación	Intervención en diferentes componentes arquitectónicos que se hallen afectados, para garantizar la estabilidad del bien.
Demolición	Consiste en la eliminación total o parcial de una edificación.
Intervención Predial	Comprende la integración, división y reestructuración de predios, así como la declaratoria de inmuebles bajo el régimen de propiedad horizontal.
Liberación	Intervención que permite rescatar las características arquitectónicas originales de un inmueble, eliminando añadidos e intervenciones no compatibles con éste.
Nueva edificación	Construcción que se realiza en solares no edificados, áreas baldías dentro de un predio o sustituyendo edificaciones no patrimoniales.
Obras emergentes	Intervención que permite garantizar temporalmente la estabilidad estructural del bien.
Reconstrucción	Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de un bien patrimonial que debido a su estado no es posible consolidar o restaurar. Ésta obligatoriamente, se realizará con los sistemas constructivos y materiales originales del bien patrimonial.
Rehabilitación	Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, un inmueble, un espacio público o la infraestructura urbana.
Rehabilitación arquitectónica	Intervención en un bien o conjunto patrimonial en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar o permitir condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, materialidad e integración con su entorno.
Restitución	Intervención que permite la reintegración de elementos desubicados o que su grado de deterioro no hace factible su restauración. Esta reintegración deberá ser perfectamente identificada mediante recursos de expresión que los diferencie de los originales. Ésta considerará aspectos básicos como medidas, proporciones, materiales, etc., a fin de mantener la unidad visual y tipológica con la estructura original.
Restauración	Intervención de carácter excepcional, cuya finalidad es recuperar los valores arquitectónicos del bien, devolviéndole sus características originales.
Reubicación	Intervención de carácter excepcional para rescatar o mantener un monumento, que consiste en el traslado de un bien a un sitio distinto de su emplazamiento original.

Tabla 05. Descripción de las tipologías de intervención según el Art. 14 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (febrero 2010).

B. OCUPACIÓN DE SUELO

A partir de 1980, los centros históricos se consideran como focos de atracción, dando inicio a un proceso de renovación de infraestructuras y recuperación de patrimonio edificado. Esto genera turismo masivo, alza de valor del suelo, transformación de uso de suelo, gentrificación, rehabilitación de viviendas degradadas, construcción de nuevos comercios, entre otros (Gonzales Biffis, 2010).

Los centros históricos nacen y crecen a partir de la concentración de las actividades humanas. Estas actividades cambian con el paso del tiempo, pues la comunidad demanda nuevas necesidades. Este proceso se refleja, principalmente en las edificaciones, las cuales son transformadas para cumplir nuevas funciones que satisfagan estas necesidades.

Considerando que un buen uso implica una buena conservación, Francisco López afirma que en el concepto uso del patrimonio coexisten dos acciones, la primera se refiere al uso como la ocupación o fin a que se destina la edificación patrimonial. La segunda se remite al uso del patrimonio como disfrute del mismo por parte de la comunidad que lo acoge, protege, conserva, utiliza, visita y/o conoce (López & Vidargas, 2015).

Según la **Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano**, 1988, el Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca está constituido por el Área de Primer Orden, Área Arqueológica y Zonas Especiales. Además, manifiesta los usos de suelo principales, complementarios y compatibles asignados para cada sector de la ciudad (Ilustre Municipalidad de Cuenca, 1998).

Asimismo, establece los usos de suelo principales, complementarios y compatibles asignados para casa sector de la ciudad. Según el **Art. 6**, los usos de suelo asignados al Sector de Planeamiento Especial CH que corresponden al Centro Histórico son:



USOS PRINCIPALES:

- Gestión y Administración:

Engloban a todos los sectores público, privado, religioso y las sedes de organismos y gobiernos extranjeros.



- Comercio y Servicios Generales:

hace referencia al comercio ocasional de productos al por menor, servicios financieros, profesionales, de seguridad, de transporte y comunicaciones, de turismo y recreación, de alimentación.



- Vivienda.

USOS COMPLEMENTARIOS:

Están relacionados con el **equipamiento** comunitario barrial o parroquial, el **comercio** cotidiano de productos al **por menor** y los servicios personales y afines a la vivienda.

USOS COMPATIBLES:

Se refiere al comercio de maquinaria liviana, equipos en general, repuestos y accesorios; materiales de construcción; insumos para la producción agropecuaria y forestal al por menor; productos al **por mayor**; producción artesanal y producción manufacturera de bienes compatibles con la vivienda.

Es evidente que los nuevos usos proyectados sobre el patrimonio edificado, en muchos casos presentan profundas alteraciones formales para su adecuación; por lo cual, el reforzamiento cultural y simbólico de los centros históricos debe ser la base no solo para la asignación de usos sino también, para la formulación de políticas de gestión para la conservación, recuperación y rehabilitación del patrimonio.

Por tanto, las edificaciones patrimoniales deben adecuarse a mecanismos que busquen compatibilizar el uso y la conservación mediante principios que asignen un uso adecuado que respete – y no altere- la autenticidad e integridad del edificio, y además, garantice su continuidad a lo largo del tiempo. Además, es necesario considerar la ocupación de la edificación, pues facilita analizar como se desenvuelven u ocupan la edificación las personas en un determinado momento.

Reflexionar sobre la condición actual de los centros históricos conlleva necesariamente el análisis de los diversos procesos de transformación que atraviesan sus edificaciones patrimoniales en los últimos años, principalmente por la adaptación a nuevos usos en búsqueda de una mayor rentabilidad y/o comercialización, dejando en evidencia el predominio del valor económico sobre los demás valores.



Fig. 26 Fotografía aérea del centro histórico de la ciudad de Cuenca.

1.5 Reflexiones

El patrimonio no debe mantenerse congelado en el pasado sino adaptarse a las nuevas necesidades del presente, de tal manera que pueda perdurar en el futuro como parte del legado de nuestros antepasados. Puesto que nos pertenece, somos responsables de su difusión y preservación a través del tiempo. Esta difusión -como una conexión entre lo antiguo y lo nuevo- es de vital importancia para generar una memoria colectiva que englobe las diversas prácticas y formas de expresión de una comunidad que se recrea continuamente.

Es necesario establecer pautas para fomentar transformaciones de uso cualitativas de edificios históricos. Se debe dotar de las herramientas necesarias para guiar a toda la familia de arquitectos a aplicar las diferentes categorías de intervención en los nuevos proyectos.

Si bien la conservación de las edificaciones patrimoniales es un reto de la actualidad, no debería ser sinónimo de restricción al cambio, sino más bien de adaptación a los nuevos usos y transformaciones que se dan en el tiempo; donde, los usos designados deben procurar la conservación del patrimonio edificado, de manera que el cambio no sea totalmente ajeno a la edificación y se eviten daños irreparables ocasionados por la afectación a su integridad y la pérdida de sus valores patrimoniales.

Por ejemplo, las ciudades que en el pasado fueron importantes centros religiosos tendrán más patrimonio religioso para reutilizar que las ciudades sin él, al igual que las áreas industriales importantes tienen más patrimonio industrial. Haciendo inventarios de ciudades cuidadosamente seleccionadas que representan diferentes historias urbanas, se podría establecer una descripción más completa de los casos existentes.

CATEGORÍAS GENERALES DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

Como se ilustra en el marco teórico, el concepto de las diferentes categorías generales de intervención arquitectónica deben basarse en la investigación científica y no debe dejar a un lado la memoria social e histórica. Sin embargo, es fundamental que estos conceptos se anticipen al diseño e intervención que se desea plantear. Por ejemplo, teniendo en cuenta la circulación futura en el edificio, la integración de servicios, etc.

USO Y FUNCIÓN - CALIDAD DE DISEÑO

Decidir sobre la nueva función de un edificio monumental es difícil, así que surgen varias preguntas: **¿Puede el edificio coincidir con la función propuesta?** **¿Qué tipo de uso es el adecuado para este edificio?** **¿Puede la nueva función proporcionar suficientes recursos para el mantenimiento del edificio?**

Crear un diseño que muestre respeto por las cualidades históricas del edificio solo se puede lograr cuando el carácter monumental del edificio contribuye al concepto de diseño.

RESPETAR EL CONTEXTO

El respeto por la calidad histórica y arquitectónica del entorno se enfatiza en toda la literatura que trata sobre la reutilización de edificios y la regeneración urbana. Pero la práctica muestra que existen muchos ejemplos tristes en los que el diseño no muestra ningún respeto por el edificio histórico en el que se encuentra. El respeto por el contexto debe ser doble:

(1) debe respetarse la tipología original del edificio y deben tenerse en cuenta las características específicas de la tipología tanto en el proyecto de conservación como en el diseño.

(2) Los valores específicos del monumento deben evaluarse y deben ser la base del proyecto de conservación. Además, los valores del monumento deben ser respetados por el diseño y deben ser comprensibles para el público.

MATERIALES Y TÉCNICAS

Los materiales y técnicas utilizados para las nuevas intervenciones deben ser de tan alta calidad como los utilizados en el edificio histórico. Es decir, por ejemplo, a nivel estructural se deberá mantener o superar la resistencia original.



Fig. 27. Actual casa del Alabado - Museo de arte precolombino, 2010.

FLEXIBILIDAD Y REVERSIBILIDAD

Existe una tensión entre la conservación como actividad a largo plazo y el diseño como a corto plazo. Por tanto, todas las intervenciones deben ser completamente reversibles para permitir cambios futuros.

INTERDISCIPLINARIDAD

Tanto el estudio de la literatura como los estudios de casos ilustran claramente la importancia de un enfoque interdisciplinario. Dependiendo del caso específico, se debe abordar a diferentes partes interesadas para que colaboren en el proyecto. Pero en lugar de que las diferentes partes interesadas solo asuman la responsabilidad de "su propia parte del proyecto", todas las partes deben colaborar y reflexionar sobre todos los aspectos del proyecto desde su propio punto de interés.

Como tal, se puede crear una actividad minorista exitosa que sea al mismo tiempo un proyecto de conservación cualitativa.

VIABILIDAD ECONÓMICA

El proyecto debe ser económicamente viable. Para la restauración y el mantenimiento, es necesario disponer de financiación pública o privada para cubrir los costos. Por lo tanto, es importante que un porcentaje suficiente del área de piso genere ingresos. Por ejemplo, se puede crear un área comercial adaptada a una parte de la edificación o mediante la construcción de un anexo contemporáneo al edificio histórico.

PASO DEL TIEMPO

Como se discutió anteriormente, la vida futura de un monumento es a menudo problemática. Para evitar problemas con este tema, los usuarios deben estar informados sobre la razón por la que se realizan las intervenciones de una manera particular y cómo el diseño contemporáneo interactúa con el monumento. Deben establecerse directrices para ayudar a los usuarios a tomar decisiones.



Fig. 28. Actual casa del Alabado - Museo de arte precolombino, 2010.

Por tanto, es fundamental que los nuevos proyectos de intervención en el patrimonio tengan en cuenta los intereses de la comunidad local, cultural y política que se involucren en el proceso de toma de decisiones y que el nuevo uso responda a sus necesidades específicas. Los edificios históricos pueden, a través de su nuevo uso, actuar como un punto focal alrededor del cual las comunidades dependerán y desarrollan únicamente aquellas transformaciones donde se privilegie la conservación del patrimonio de la ciudad, así como la mejora de la calidad de vida de la comunidad.

Es necesario considerar que, la concepción original de una edificación responde a una utilidad requerida, por tanto, los usos designados deben procurar la conservación del patrimonio edificado, respetando los usos originales; de manera que el cambio no sea totalmente ajeno a la edificación y se eviten daños irreparables ocasionados por la afectación a su integridad y la pérdida de sus valores.

En conclusión, las intervenciones en las edificaciones patrimoniales que enriquecen los centros históricos deben estar encaminadas a la búsqueda de centros históricos vivos, mediante el fortalecimiento del sentido de pertenencia y la identidad local de sus habitantes. Además, las acciones desarrolladas deben ser reversibles, de modo que, si atentan contra los valores del bien, sean inmediatamente reinvidicadas.



Fig. 29. Actual casa del Alabado-Museo de arte precolombino, 2010.



Fig. 30. Actual casa del Alabado-Museo de arte precolombino, 2010.

02

Metodología de investigación

Analizar diversas metodologías y establecer una propia.

capítulo

Capítulo II.

Tabla de Contenido.
Capítulo II: Metodología de investigación

Introducción	54
2.1. Determinación de la metodología de investigación	20
- Fase I: Análisis	58
- Fase II: Valoración	58
- Fase III: Determinación de transformaciones y su impacto en los valores	59
- Fase IV: Desarrollo de lineamientos	59



Cuenca. Calle Bolívar y parte del parque Calderón. Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva

Hoy en día, en el mundo globalizado en el que vivimos, muchas de las edificaciones patrimoniales han sido intervenidas y transformadas para adaptarse a las nuevas necesidades de sus usuarios. Aquellas edificaciones cuyos usos ya no se adaptan a las necesidades actuales, en muchos casos han quedado obsoletas.

Tomando en cuenta que la ciudad se encuentra en constante desarrollo, es fundamental establecer estrategias que otorguen un nuevo ciclo de vida a las edificaciones patrimoniales. Se debe permitir su evolución y revitalización, con el fin de preservarlas en el tiempo, respetando los valores por los cuales fueron declaradas como patrimonio.

Así, surge la interrogante de **¿cómo se debe intervenir en el contexto patrimonial adaptándose a las necesidades actuales, sin afectar a los valores patrimoniales del bien?**

Este estudio plantea generar lineamientos de actuación para futuras intervenciones en el patrimonio, a partir del cambio de uso, con el fin de promover la conservación de bienes patrimoniales pertenecientes a centros históricos como elementos dinámicos.

2.1 DETERMINACIÓN DE LA METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN

El patrimonio edificado es evidencia tangible de las transformaciones que se han presentado debido a los nuevos requerimientos de la población. Por ello, la valoración del bien patrimonial es primordial e indispensable. Se deben identificar los valores del bien, las transformaciones físicas, socioculturales y económicas, y el impacto que éstas han provocado.

Se plantea analizar diversas metodologías utilizadas en estudios locales e internacionales, cuyos objetivos son similares al nuestro como base para generar una metodología en función de las necesidades específicas de este caso. Se seleccionaron tres metodologías:

Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca y la influencia en los valores del bien. Caso estudio: Casa de Chaguarchimbana de Pogo y Tenén (2019). Tesis de Pregrado. Universidad de Cuenca, Cuenca – Ecuador.

Los límites de uso en la recuperación del Patrimonio arquitectónico: Barcelona como estudio de caso por Francisco Benavides Constante (2016). Tesis de maestría. Universidad Politécnica de Cataluña, Barcelona – España.
Retail-Reuse of Historic Buildings por Bie Plevoets (2009). Tesis de maestría. Hasselt University, Lovaina – Bélgica.

La metodología desarrollada por **Pogo y Tenén (2019)**, como resultado del análisis de varias metodologías de estudios locales e internacionales, consta de cuatro fases (Fig. 31):

1. En la fase inicial se desarrollan los análisis (histórico, contexto y arquitectónico).
2. La segunda fase se enfoca en la identificación de los valores del bien patrimonial. Esta fase se desarrolla entorno a dos perspectivas: desde las autoras y desde los actores. Se utilizan herramientas como la Matriz de Nara.
3. En la tercera fase se determinan las transformaciones y su impacto en los valores de la edificación.
4. La fase final se orienta al desarrollo de lineamientos de actuación para la intervención en edificaciones patrimoniales con características similares al objeto de estudio.

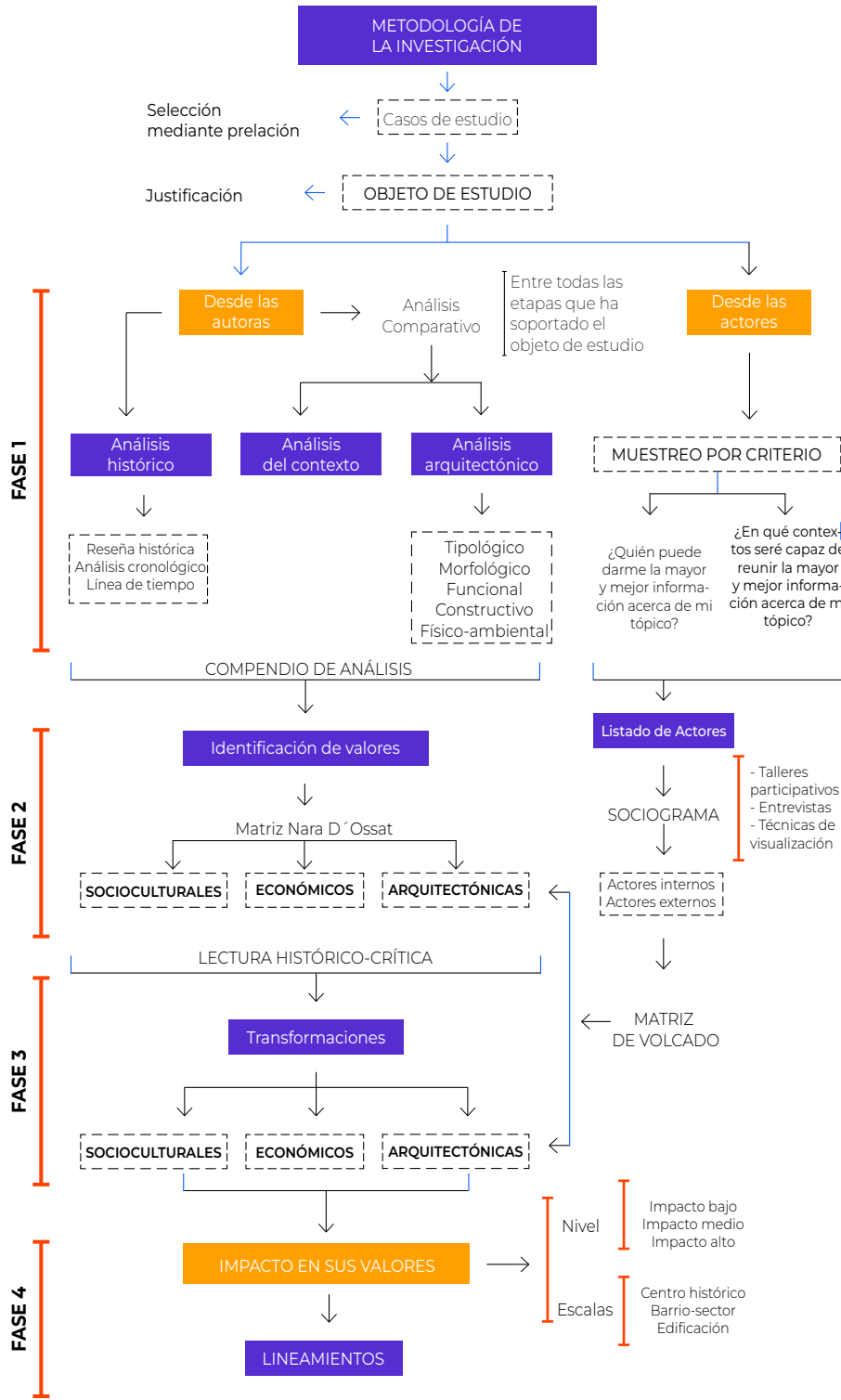


Fig. 31. Metodología de investigación de la Tesis de pregrado "Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca y la influencia en los valores del bien. Caso estudio: Casa de Chaguarchimbana" de Pogo y Tenén (2019).

Francisco Benavides (2016), en su tesis de maestría plantea un análisis comparativo de varias edificaciones que han sufrido cambios de uso. Para él, estudiar las transformaciones supone analizar la arquitectura a lo largo del tiempo. En cada caso de estudio aplica la siguiente metodología (Fig. 32):

1. En primer lugar, busca entender la arquitectura, su lógica y función anterior a la idea de "restauración" (pasado – análisis histórico).
2. Situar en qué momento llega el desuso funcional y exponer las razones del surgimiento de la arquitectura en decadencia.
3. Reconocer las diversas dinámicas en las intervenciones sobre el patrimonio edificado.
4. Valorar críticamente el impacto y los valores perdidos en el cambio de uso de las actuaciones proyectuales sobre el edificio original.
5. Encajar cada intervención en las propuestas de gestión urbana.

Además, para facilitar la comprensión, en la parte final de cada uno de los proyectos se incluyen una serie de esquemas analíticos que ilustran las intenciones y estrategias que se usó en la arquitectura original y en posteriores intervenciones para la transformación en los edificios.



Fig.32. Metodología de investigación de la Tesis de Maestría "Los límites de uso en la recuperación del Patrimonio arquitectónico: Barcelona como estudio de caso" por Francisco Benavides Constante (2016).

Bie Plevoets por su formación de arquitecta de interiores, se enfoca en su investigación a escala del edificio en sí y no a mayor escala (la dimensión urbana). La metodología aplicada en su tesis de maestría "*Retail-Reuse of Historic Buildings*" (2009) consta de tres fases (Fig. 33), en las cuales busca responder dos interrogantes respecto al patrimonio y comercio minorista:

¿Qué tipo de edificios pueden ser adecuados para la reutilización comercial? y ¿cómo puede el diseño minorista respetar el valor histórico del monumento? (Plevoets, 2009).

1. La primera fase, se fundamenta en un extenso estudio de literatura, en el cual formula un glosario para aclarar la terminología utilizada a lo largo de su investigación. Para hacer el análisis teórico más concreto, genera un nexo con la segunda fase mediante la explicación de las diferentes categorías de patrimonio con potencial de reutilización minorista.
2. Ya en la segunda fase de su metodología analiza tres casos en los que se rehabilita un monumento. Plevoets escoge los casos basándose en los siguientes criterios:

- Un análisis del contexto histórico, basado en literatura y documentos de archivo.
- La descripción del concepto de restauración, analizada a través de entrevistas con los arquitectos restauradores, estudio de documentos de archivo y literatura.
- La descripción del concepto de retail aplicado, a través de la observación y siempre que sea posible a través de entrevistas con el diseñador y el gerente del lugar.
- Evaluación crítica del proyecto contrasta las características tipológicas, identificación de valores específicos del monumento para comprobar si el proyecto de reutilización contemporáneo respetó los valores auténticos y para finalizar aplica una matriz FODA como proyección de la vida futura del monumento en aplicación contemporánea del diseño interior.

3. En la tercera fase como conclusión y discusión, Plevoets determina pautas específicas para profesionales del diseño y construcción -arquitectos y diseñadores- que participan en proyectos de reutilización de monumentos históricos. Además, menciona que de ser posible el análisis y conclusiones se traducen en esquemas y gráficos para facilitar la comprensión del lector.

Tras analizar estas tres metodologías, se encontraron muchos puntos en común que servirán como herramientas para generar una nueva metodología que se adapte a los objetivos específicos de nuestro estudio.

En primer lugar, todas las metodologías realizan un **análisis** de la edificación, su historia, su estado original y su contexto. En base a este análisis se deberá valorar la edificación, identificar qué la hace única y evaluar las transformaciones que se han presentado.

De las metodologías de Plevoets y Benavides, podemos rescatar los **esquemas y gráficos** que facilitan el entendimiento de la evolución del edificio a lo largo del tiempo; permitiéndonos pasar a una fase de análisis de las transformaciones del bien y el impacto que estas han tenido en los valores antes identificados.

Como conclusión, se destacarán aquellas **estrategias** positivas utilizadas en las transformaciones, las cuales servirán como guías para futuras intervenciones, y se evidenciarán aquellas estrategias que han generado un impacto negativo en el bien, las cuales deberán evitarse.

De esta manera se desarrollarán **lineamientos de actuación** para futuras intervenciones en edificaciones con características similares al caso de estudio.

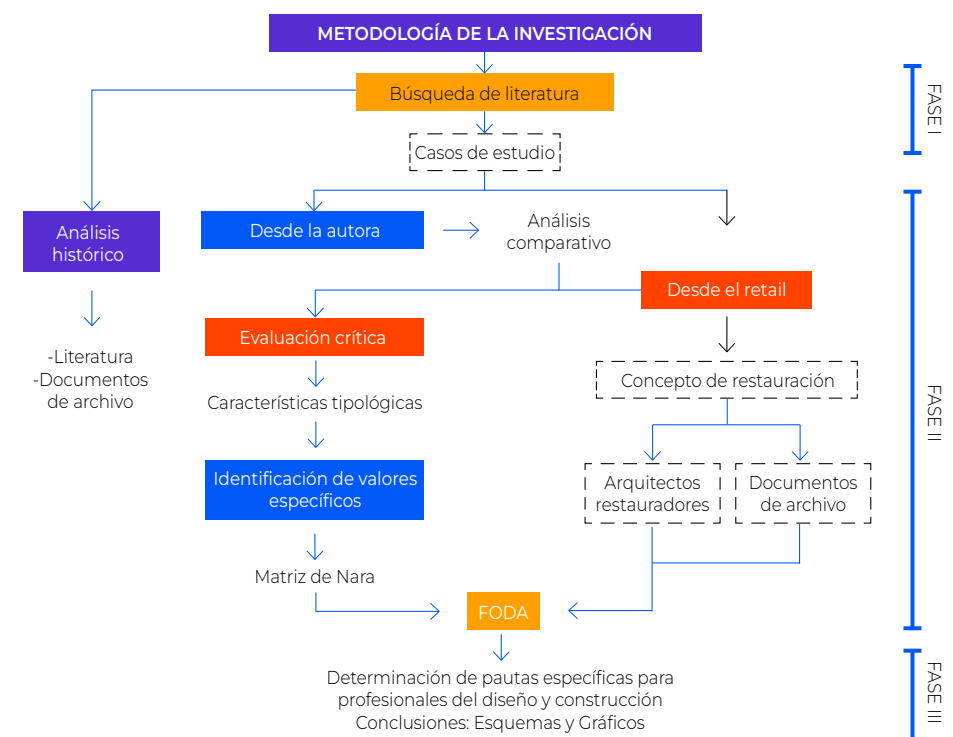


Fig. 33. Metodología de investigación de la tesis de maestría "*Retail-Reuse of Historic Buildings*" por Bie Plevoets (2009).

Fase I Análisis

La fase de análisis es primordial para cualquier proyecto de intervención en el patrimonio. En este caso, nos centraremos en tres ejes de análisis: histórico, del contexto y arquitectónico; comparando el estado original de la edificación y su evolución a través del tiempo, mediante las diversas intervenciones realizadas durante la adaptación a nuevos usos.

La base principal para el análisis de este caso es el estudio desarrollado por el Arq. Fausto Cardoso y su equipo de trabajo, previo a la rehabilitación del Seminario San Luis y la Calle Santa Ana. Además, se utilizarán otras fuentes secundarias como:

• Tesis de pregrado. Universidad de Cuenca. **“Élites y poder: Las transformaciones de la plaza mayor de Cuenca. 1870 – 1960”** de María Fernanda Sempértegui (2018).

• Tesis de pregrado. Universidad de Cuenca. **“Formulación de un plan de conservación preventiva para los bienes edificados, aplicado al Seminario San Luis y calle Santa Ana”** de Diana Idrovo Carpio, David Jara y María Gabriela Torres (2013).

• Tesis de pregrado. Universidad de Cuenca. **“Reconstrucción histórica del espacio exterior del Seminario San Luis de la ciudad de Cuenca por medio de la expresión gráfica y digital”** de Cristian Tenezaca y Carlos Zhiña (2020).

• Tesis de pregrado. Universidad del Azuay. **“Revitalización del centro histórico de Cuenca mediante la conexión de núcleos de vivienda y espacios públicos emblemáticos. Intervención para la calle Santa Ana, la Plaza Jesuita y su entorno inmediato”** de Pedro Samaniego y María Delia Bermeo (2015).

Fase II Valoración

Como se ha establecido en el marco teórico, los valores son dinámicos y están estrechamente relacionados con quién los determina y evidencia. Por esto, es de suma importancia contar con diferentes visiones -tanto internas como externas- entorno al objeto a valorar. La perspectiva de la comunidad es fundamental, pues son ellos quienes conviven con la edificación patrimonial y dinamizan el espacio.

Con este fin, para la fase de valoración, se contará con una visión desde las autoras y una visión desde los actores (la comunidad).

El sentir de la comunidad que se vincula estrechamente con el bien patrimonial representa la perspectiva interna. La perspectiva externa se refiere al valor que le otorgan a la edificación aquellas personas que, siendo afines a la edificación, no la habitan ni conviven con ella.

Los datos obtenidos mediante entrevistas serán triangulados y clasificados dentro de los valores socioculturales, económicos y arquitectónicos; y finalmente se reseñan todos los valores identificados que dan identidad a la edificación estudiada mediante la lectura histórico-crítica.

Fase III Determinación de transformaciones y su impacto en los valores

Para la tercera fase, se parte de la valoración y los esquemas de la evolución del edificio desarrollados en la fase de análisis, para analizar el impacto que han tenido las transformaciones en los valores del bien.

El término impacto, se refiere al conjunto de posibles efectos (positivos o negativos) sobre la edificación patrimonial y su entorno, como consecuencia de las transformaciones.

El proceso para la determinación de transformaciones es similar a la fase II. Igualmente, se establecen tres tipos de transformaciones: socioculturales, económicas y arquitectónicas.

El nivel de impacto de la transformación sobre el valor de la edificación, se podrá determinar mediante una escala cualitativa en base a la reversibilidad de la intervención:

- Alto impacto: Aquellas transformaciones que modifiquen las características estéticas, históricas, estructurales, la significación histórico-cultural, o el cambio de la vocación histórica; por tanto no podrán ser reversibles.

- Medio impacto: Aquellas que pueden revertirse, sin embargo dejan huella de la intervención. Por ejemplo: las transformaciones generadas por la incorporación de refuerzos estructurales, cambios menores en la materialidad y acabados, incorporación de instalaciones eléctricas, sanitarias y especiales—sistema contraincendios, rampas, internet, etc.—, modificaciones.

- Bajo impacto: Transformaciones como el cambio de color de espacios interiores, incorporación y/o eliminación de tabiques y de especies vegetales, provocan un impacto mínimo en el bien porque no alteran ningún valor—siempre que se desarrollen con las precauciones debidas; siendo totalmente reversibles y sin dejar rastro de su existencia.

La metodología desarrollada (Fig. 34) será aplicada al caso de estudio con el fin de generar juicios de valor que permitan entender la realidad de la edificación; el estudio de las acciones realizadas y su impacto en el bien servirán para destacar aquellas estrategias positivas que sirvan como fundamento para la generación de lineamientos de actuación. Además, se deberán evidenciar aquellas estrategias que han generado un impacto negativo en el bien, las cuales deberán evitarse.

Fase IV Desarrollo de lineamientos

Al concluir con el análisis del objeto de estudio, se procede al desarrollo de lineamientos y criterios enfocados hacia la conservación del patrimonio edificado mediante la propuesta de usos compatibles que garanticen la adaptación del bien patrimonial a las necesidades actuales para el disfrute de la comunidad, sin afectar los valores patrimoniales que se destacan en este tipo de edificaciones.

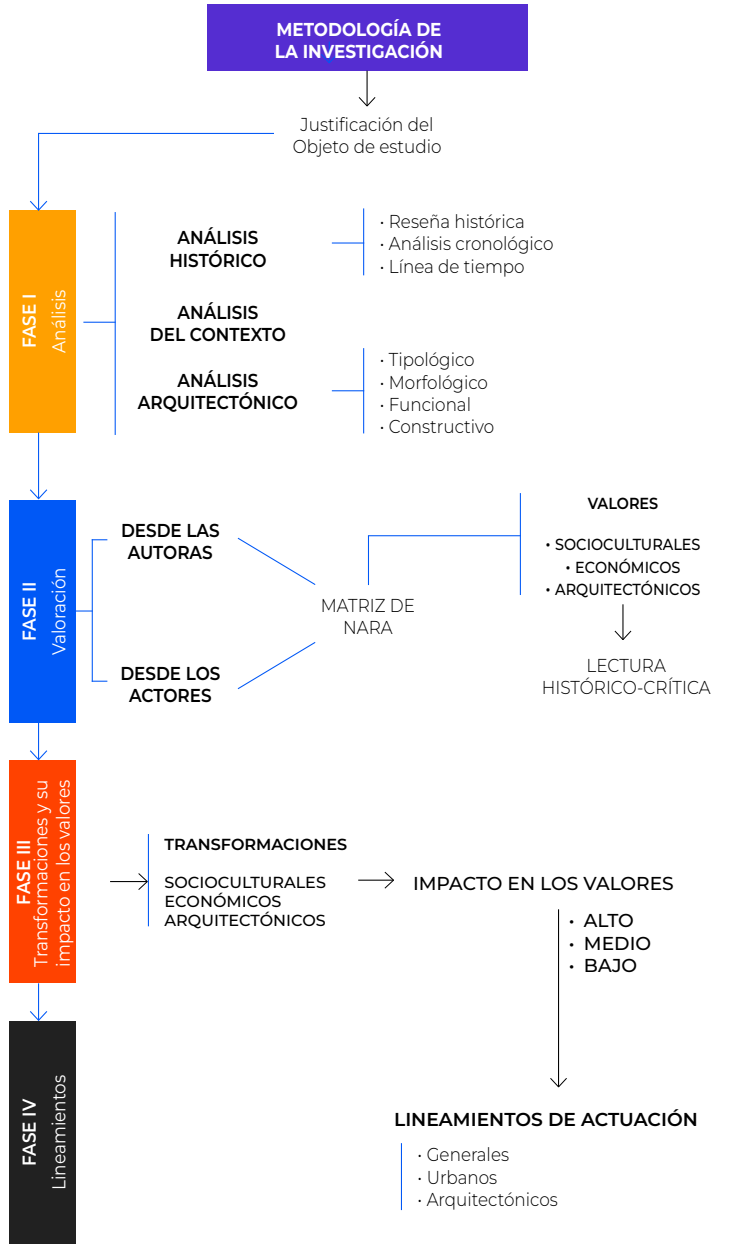


Fig. 34. Metodología de la investigación.

Objeto de Estudio

Analizar las transformaciones de la edificación patrimonial del Seminario San Luis en la ciudad de Cuenca e identificar los valores patrimoniales.

Capítulo III.

Tabla de Contenidos.	
Capítulo III: OBJETO DE ESTUDIO	
Introducción.	62
Justificación del objeto de estudio	64
Datos Generales	66
3.1 Fase I: Análisis	68
3.1.1 Análisis histórico	68
Línea de tiempo	74
3.1.2 Análisis del contexto	81
3.1.3 Análisis arquitectónico	82
a. Análisis Tipológico	84
b. Análisis Morfológico	84
c. Análisis Funcional	100
d. Análisis Constructivo	104
3.1.4 Compendio de análisis	114
3.2 Fase II: Valoración	116
3.2.1 Desde las autoras	116
a. Matriz de Nara desde la perspectiva de las autoras	117
b. Identificación de valores	118
3.2.2 Desde las actores	121
a. Identificación de los actores	121
b. Entrevistas	122
c. Identificación de valores	124
d. Matriz de Nara desde la perspectiva de los actores	125
3.2.3 Lectura histórico-crítica	126
3.3 Fase III: Determinación de transformaciones y su impacto en los valores	128
3.3.1 Transformaciones	128
a. Transformaciones socioculturales	129
b. Transformaciones económicas	129
c. Transformaciones arquitectónicas	129
3.3.2 Impacto en los valores	143
3.4 Reflexiones generales	150



Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva, Cuenca - Ecuador.

Introducción.

En este capítulo, se busca reflexionar acerca de las múltiples alternativas para intervenir en zonas patrimoniales, entendiendo que: éstas son áreas completamente susceptibles de transmutaciones a partir de existencias urbanas y arquitectónicas; que a su vez mantienen edificaciones con gran posibilidad de una segunda vida, y quizás, de más vidas.

Un nuevo ciclo para las arquitecturas existentes, como es el caso del antiguo Seminario San Luis, da pie a pensar en intervenciones enmarcadas en criterios dinámicos de conservación estudiados y puestos en práctica los últimos años.

Mauricio Uribe (2018), director del Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de Colombia, menciona que desde siempre han existido transformaciones de edificaciones. Desde la edad media se adaptan antiguas construcciones del Imperio Romano, para convertir basílicas y mausoleos en iglesias cristianas. En todas las culturas y periodos históricos, como sucede en la actualidad, se intervienen para diversos usos los “viejos” edificios.

Particularmente, en este capítulo se aborda el análisis del antiguo Seminario San Luis desde todas las aristas posibles aplicando la metodología planteada.

En la **fase I**, la inicial, se analiza el estado original de la edificación y su evolución a través del tiempo. En la **fase II**, la valoración, la investigación se vuelca a las perspectivas de dos observadores pasivos y activos - autoras y actores - que están estrechamente vinculados; pues, es de suma importancia contar con diferentes visiones tanto internas como externas del objeto a valorar. Finalmente, la **fase III**, transformaciones e impactos, se concentra en listar las modificaciones, alteraciones y cambios para determinar los posibles efectos sobre la edificación patrimonial y su entorno.

El caso del antiguo Seminario San Luis constituye un abre bocas, una muestra de lo que puede acontecer en la ciudad de Cuenca y otras regiones del país; ya que, en el contexto territorial, Cuenca corresponde a una ciudad histórica, reconocida como Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año de 1999 y en ella se ha identificado gran cantidad de edificios patrimoniales con posibilidad de ser intervenidos y reciclados efectivamente.



Fig. 35. Fotografía de la capilla del Seminario San Luis.

Justificación del objeto de estudio

¿Accidente o chasco patrimonial?

El 15 de agosto de 2012, una mala noticia sobre el Seminario San Luis es conocida por la mayoría de cuencanos. El causante: un globo. Coincidentalmente, el país atravesaba grandes temporadas de incendios forestales. Aunque las diferencias son muchas, cualquiera de los casos es para lamentar. Pero, **¿cuál fue la explicación técnica que se dio al incendio que ocurrió hace una década en el Seminario San Luis?**

Seguramente una verdad a medias. Se echa toda la culpa al artesano que, como acto "imprudente" se dice, hoy usan gasolina en lugar de las mechas encendidas tradicionalmente.

Normalmente, en el caso de los incendios, se intenta seguir un proceso de investigación, incluso hay detenidos. En el caso del inmueble estudiado, no se dijo, ni escribió nada. Sin embargo, no se trata de criminalizar las acciones tomadas sino de dar respuestas técnicas, obviamente lógicas y reflexivas, más allá de las sensibilidades.

Por supuesto, ante tal accidente, la señora Ministra Coordinadora de Patrimonio Humano en aquel entonces, María Fernanda Espinosa, visitó de inmediato el bien inmueble y destinó fondos para la reconstrucción.

El accidente ocasionado por el incendio llamó la atención de forma masiva hacia un bien patrimonial

que durante años se encontraba deteriorado. Si bien la capilla se encontraba en proceso de restauración por el INPC; los propietarios, miembros, delegados y autoridades de Áreas Históricas pasaron años disputando qué fin, uso, utilidad se le otorgaría.

El caso de la capilla, la cual se encontraba en restauración al momento del incendio, es uno de los muchos espacios que generan interrogantes -patios, salones, pintura mural, cubierta, calle Santa Ana, la actual edificación de "La Chocolatería", etc.- **¿Qué pasa con estos? ¿Se preparó un plan de intervención y ejecución? ¿Cómo se restituyó la cubierta? ¿Qué pasó con el sistema eléctrico? ¿Los sensores de humo son de difícil acceso? ¿Debería existir guardianía nocturna o algún cuidado especial? Y finalmente, ¿fue un lamentable accidente o un caso de negligencia?**

Por nombrar un ejemplo importante en la ciudad, el Museo Municipal Remigio Crespo Toral llegó a desplomarse por su estado, no fue un accidente, como claramente no es un accidente el total descuido que se tiene a los bienes con un alto valor patrimonial.

Desde hace más de 400 años en Cuenca, como en otros lugares del país, se elaboran juegos pirotécnicos, de una belleza y un valor tradicional únicos en la historia. En la celebración del Corpus Christi se derrama cultura con



Fig. 37. Fotografía histórica de la plaza central, al fondo el Seminario San Luis.



Fig. 38. Fotografía aérea de la plaza central.

pólvora, en tantas procesiones y noches cuencanas, el cielo se ilumina con castillos, vacas locas y globos artesanales; porque son una parte fundamental de la cultura popular y aporte al patrimonio inmaterial de los pueblos.

En el fondo, se estigmatiza a la cultura popular para justificar otro tipo de descuidos, no existen respuestas y acciones suficientes para conservar y no congelar el patrimonio inmueble. Se restauran bienes inmuebles para mantenerlos cerrados o peor aún para convertirlos en "piezas de museo".

El Seminario San Luis, objeto de estudio del presente trabajo de investigación, está categorizado en el ámbito de valor arquitectónico (E), **valor emergente**, ya que sus características estéticas, históricas, de escala son de especial significado para la comunidad, con un rol excepcionalmente dominante.

Según la *Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (2010)*, a los bienes patrimoniales de esta categoría, se les permite únicamente el tipo de intervención de conservación y restauración.

Dentro del predio en el que se emplaza el Seminario San Luis, se encuentra una edificación de impacto negativo; la cual no está protegida y se puede realizar cualquier tipo de intervención siempre y cuando se respete los

valores patrimoniales del contexto en el que se emplaza.

Por lo antes mencionado, el presente estudio pretende profundizar en la historia del bien y su contexto inmediato, así como reconocer los valores que lo hacen excepcional, para fundar las bases de intervenciones futuras adecuadas y adaptables a nuevos usos en bienes patrimoniales potencialmente transformables y reutilizables.

El análisis de este objeto de estudio se enmarca en la nueva concepción de conservación de ciudades patrimoniales, que evitan crear ciudades estáticas convertidas en museos, sino más bien dinámicas, para lo cual se propone usos compatibles que permitan un disfrute colectivo del patrimonio, acorde a las necesidades actuales de la sociedad.

Datos Generales

Propietarios: Arquidiócesis de Cuenca.
*En la fundación de la ciudad de Cuenca, el predio fue asignado al fundador, Gil Ramírez Dávalos, convirtiéndose en el primer propietario del predio en el que se edifica el Seminario San Luis.

Ubicación: Benigno Malo y Simón Bolívar esquina

Año de construcción: Principios del siglo XIX

Otras fechas importantes: **1867-1870:** Sustitución de la fachada de la calle Benigno Malo por la actual, diseñada por los arquitectos Mera y Grevilliers.
1860-1889: Construcción de la fachada hacia la calle Bolivar, diseñada por Juan Stiehle.
2009: Cambio de cubierta
2010: Restauración de la capilla
2010-2011: Consultoría a cargo del Arq. Fausto Cardoso "Estudios para la recuperación de la antigua calle Santa Ana y restauración y adaptación a nuevo uso del antiguo Seminario San Luis"
15 de agosto de 2012: Incendio
2015-2016: Intervención del edificio

Uso previo: Educativo
Uso actual: Comercial – Recreativo

Categoría de valor actual: Emergente



Fig. 39. Fotografía 360° de patio-jardín posterior del Seminario San Luis (Cuenca, 2021).

3.1 Fase I: Análisis

3.1.1 Análisis histórico

El seminario San Luis se emplaza en el corazón de la ciudad, frente al parque central, y se encuentra vinculado a una calle más antigua que la fundación de Cuenca, la calle Santa Ana.

En este contexto, la historia del seminario San Luis, se encuentra fuertemente ligada a la historia de la ciudad de Cuenca, fundada en **1557** y declarada por la Unesco Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999.

Con la fundación de Cuenca, la cuadra en la que actualmente se emplaza el seminario, se asigna para el fundador, Gil Ramírez Dávalos. Esta manzana se evidencia desde entonces dividida por una calle denominada Santa Ana (**Fig. 40**).

“La calle Santa Ana es más antigua que la fundación de Cuenca: habría sido un sendero de tiempos cañaris e incas, con una acequia en medio y chozas a los lados, epicentro de la llanura que antes de ser bautizada con nombre español por Hurtado de Mendoza en 1557, la llamó Santa Ana de las Aguas el encomendador Rodrigo Núñez de Bonilla hacia 1538” (Re-visita Avances, 2007).

En **1580**, el cabildo ordena la venta de la calle Santa Ana y a finales de **1581** es rematada, reduciéndose a un pequeño callejón que se arrendaba para tienda. Años más tarde, en **1603** el visitador eclesiástico Hernando Ortiz de Caravantes, registró en los libros de contabilidad a la calle Santa Ana como un callejoncillo que renta Juan Burgos en 6 pesos anuales (Cardoso, 2011).

La historia de la edificación del Seminario San Luis data desde la llegada de los jesuitas a Cuenca en el siglo XVII. Ya hacia **1611**, los **jesuitas** expresan al cabildo su deseo de establecerse en la ciudad; sin embargo, no es hasta **1638** que se les concede el permiso y proceden a la compra de los terrenos frente a la plaza mayor para implantar su orden; y donde permanecen hasta **1767**, cuando por orden de Carlos III, son expulsados y sus propiedades pasan a manos de la arquidiócesis de la ciudad. Con la llegada de la congregación Jesuita y la ocupación del manzano, la calle Santa Ana fue cerrada y se convirtió en un callejón sin salida, conocido como el “callejón de la soledad” durante el siglo XVII; pues, para esta fecha ya estaba construida la Iglesia de la Compañía (Cardoso, 2011).

Durante este período (**1638 - 1750**), la Compañía de Jesús construye un colegio y una iglesia con 3 cúpulas en sentido horizontal en el terreno que da hacia la calle Padre Aguirre (**Fig. 41**).

En **1786**, Pio VI fundó la Diócesis de Cuenca. El mismo año el rey de España expresa su deseo de que se establezca el Seminario en Cuenca al Obispo (Cardoso, 2010).

En agosto de **1802**, al ser tercer obispo de Cuenca, el Ilmo. Francisco Javier de la Fita y Carrión, se firma el edicto para levantar el Seminario en Cuenca en la casa de los expatriados Jesuitas con el nombre de “Seminario San Francisco Javier” (Idrovo et al., 2012). El 18 de octubre del mismo año, el seminario comenzó a funcionar con el aula de Gramática y Latinidad (Diócesis de Cuenca, 1947).

En **1807**, con la muerte del obispo Javier de la Fita, toma la posta el Ilmo. Andrés Quitian y Ponte que trata de seguir con los proyectos de su antecesor, pero esta vez debería llamarse **Seminario San Andrés**, lo cual no llegó a realizar ya que muere en junio de 1813. Es así que, en septiembre de **1813**, el Dr. José María Landa fundó el Seminario con el título de **San Fernando de la Nueva Cuenca**, evento culminante de la vida colonial en Cuenca.

Con la culminación de la colonia, “la aristocracia criolla y el mestizaje prepararon la Independencia, ya en Seminarios y Universidades se hablaba de libertad” (cita alumnos de la FAUC, proyecto integral de conservación).

En **1815**, en la descripción del Escudo tomado de las letras del Rey, se le denomina **Seminario Conciliar San Andrés**, quizás esto para honrar la memoria del Ilmo. Sr. Andrés Quintián Ponte y Andrade.

A petición del Apoderado del Rey en el Perú, Dn. Miguel Moreno, concede el Rey, Escudo de Armas a nuestro Seminario, considerándolo entonces ya definitivamente fundado:

“Por tanto por el presente concedo al referido Seminario Conciliar San Andrés de la ciudad de Cuenca la gracia que se pueda titular Colegio Real, y le doy facultad para que de aquí en adelante haya y tenga por sus Armas conocidas un Escudo, que siendo su fondo o campo de oro, conste de un castillo con tres torres, de una paloma que descansa en la del medio, que es la mayor, de un lebril que está a la puerta del castillo, de una corona ducal que adorna la parte superior de dicho Escudo; y de un mote inscrito en su alrededor concebido en los términos siguientes: “Premio a la nunca interrumpida lealtad” (Diócesis de Cuenca, 1947, p. 71).

Aunque no se ha podido determinar con exactitud la fecha de construcción del edificio del seminario, desde **1816** se lo puede apreciar en uno de los planos de Cuenca ya con sus dos patios (**Fig. 42**).

El 19 de febrero de **1818** se inaugura el internado con unos pocos seminaristas; llamados convictores o manteistas (Cardoso, 2011).



Fig. 40. Trazo primitivo de la ciudad de Cuenca, según el Acta de su fundación (1563). Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, pág. 74.



Fig. 41. Plano de Cuenca de 1729 hecho por Manuel Núñez de la Cruz, donde se observa la antigua iglesia de La Compañía de Jesús. Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, 2008, pág. 89.



Fig. 42. Plano de 1816 por Alejandro Vélez denominado: “Plano Topográfico de la Ciudad de Cuenca, en la América Meridional”. Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, 2008, pág. 102-103.



Durante la guerra de independencia se dio la clausura temporal del seminario, evento que duró más o menos 2 años (1820-1822). Durante este período, el Seminario fue convertido en **cuartel de soldados** (Diócesis de Cuenca, 1947).

Los jesuitas permanecen en el seminario hasta noviembre de **1852**, cuando son expulsados por el Gral. José María Urbina (Historia de los Jesuitas en el Ecuador, pág. 27).

Se estima que entre **1840 y 1856** se consolidó el edificio de dos patios y capilla en el centro (Cardoso, 2011).

García Moreno retorna a los jesuitas al Ecuador en **1860** tras su exilio decretado por Urbina, con el propósito de instaurar un establecimiento de educación católica (Idrovo, Jara & Torres, 2012).

Entre **1861 y 1864**, se realizan adecuaciones en la edificación y en **1863**, se funda el **Colegio Nacional** (actual Colegio Benigno Malo) bajo la administración de los Jesuitas y con el padre Italiano Miguel Franco como Rector, cambia el nombre del colegio "San Gregorio" a Colegio Nacional "San Luis", y sus instalaciones se trasladan al inmueble de la propiedad de los Jesuitas, ubicado en la calle Bolívar entre Padre Aguirre y Benigno Malo (Rodríguez, 2015).

La fachada de la calle Bolívar diseñada por el Padre Redentorista **Juan Stiehle** se construyó entre **1860 y 1889**. Mientras entre **1867 - 1870**, los arquitectos **Mera** (quiteño) y **Gravilliers** (francés) sustituyen la fachada colonial del ala frontal (calle Benigno Malo) por la fachada que se mantiene hasta la actualidad (Idrovo, Jara & Torres, 2012).

"Se construyeron dos plantas, la primera apoyada sobre una arquería de medio punto sobre pilastras y la segunda planta que contiene ventanas de arcos adintelados" (Abad, Cabre-ra, 2015).

En un oficio del Ilmo. Sr. Toral, al Padre Franco en **1869**, se hace entrega del Colegio Seminario a los Padres de la Compañía (Tenezaca & Zhiña, 2020). Los sacerdotes de la Compañía de Jesús asumen la dirección del plantel, lo reorganizan y lo designan como **Colegio Nacional "San Luis"** en **1873**.

En **1875**, el Seminario queda como residencia, pues, tras la muerte de García Moreno, se retiran los Jesuitas.

En **1885**, se derriba la antigua Iglesia de la Compañía para dar paso a la construcción de la catedral nueva y complementar la edificación del Seminario. La calle Santa Ana se mantiene como retiro para evitar daños en el Seminario San Luis. En **1887**, el Rector del seminario Joaquín Martínez Tamariz, con planos del hermano Juan Stiehle, comienza la construcción del tramo que da a la calle Bolívar. (Cordero, 2010).



- A. Plaza Mayor
- B. Yglesia Catedral
- C. Casa del Gobierno
- D. Municipalidad
- E. Casa Episcopal
- F. Compañía de Jesús
- G. Colegio Seminario
- H. Escuela Normal
- I. Santo Domingo
- J. Colegio Nacional
- K. San Francisco
- L. Plaza de Mercado
- LL. Carmen Monasterio
- M. Concepción Monasterio
- N. La Merced
- Ñ. S. Agustín
- O. Yglesia en Construcción
- P. San Blas parroquia
- Q. San Sebastián parroquia
- R. San Roque parroquia
- S. El Sagrado Corazón de Jesús
- T. El Sagrado Corazón d.
- U. Casa de Ejercicios
- V. Colegio de niños
- W. Casa de huérfanas
- X. Escuela de Niñas
- Z. San Cristóbal

Fig. 43. Plano de 1878 denominado "PLANO DE LA CIUDAD DE CUENCA". Litografía de Salvador Mora. Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, 2008, pág. 107.

Hacia el siglo XX, continúan varios trabajos en el edificio del seminario. Entre **1910 - 1915**, se realizan trabajos de decoración de la capilla y salón principal; se cambian los pasamanos de madera por hierro y se coloca latón en el salón. La capilla, por su cromática y estilo presenta cierta similitud con las capillas de la Catedral Vieja (Cardoso, 2011).

En **1912**, se clausura el externado o Liceo quedando solo el Seminario Menor a cargo de los Jesuitas como colegio (Cardoso, 2011).

"La revolución liberal irrumpió el seminario y la casa episcopal, quemó los archivos, dispersó a los seminaristas, tomó presos a los superiores y tomó el inmueble para cuartel. Posteriormente Benigno Palacios, Joaquín Martínez, Dr. José Peralta consiguieron la restitución y libertad de los sacerdotes" (Cordero, 2010).

El Colegio Seminario comienza a funcionar oficialmente desde el mes de febrero de **1918**, con el Dr. Andrés Villamagán como rector; hasta **1936**, cuando la Santa Sede ordena centralizar los Seminarios de la República en Quito dando por terminado el paso del Seminario por la ciudad de Cuenca. Así que en **1937** el Seminario Mayor fue clausurado, pasando la casa ha ser ocupada por parte del **batallón de Jaramijó del ejército**, hasta que se logró la devolución del inmueble, quedando la administración del edificio en manos de la Diócesis de Cuenca, quienes rentaron algunos locales (Idrovo, Jara, Torres, 2012).

Ya en junio de **1897**, Rosa Malo de Borja solicita a la Compañía de Jesús la apertura de un colegio; sin embargo, no es hasta el año de **1937** que se da la fundación del **Colegio "Rafael Borja"** (Fig. 47). En **1939**, este colegio traslada su sede al Seminario San Luis hasta el año de **1956**, cuando desocupa estas instalaciones y pasa a ocupar su edificio propio en Pumapungo. Además, ante la insistencia ciudadana, en **1939** se fundó el Pensionado "San Francisco de Borja" (escuela), en honor al tercer General de la Compañía de Jesús." (Idrovo, Jara, Torres, 2012).

En este período entre **1939 y 1950**, se ejecutan algunas refacciones y adecuaciones a la edificación, especialmente en los patios y la entrada de la escuela (hacia la calle Padre Aguirre). Se estima que hacia **1942** se conforma una construcción de dos pisos (Cardoso, 2011).

En **1959**, continuando con el proceso de "modernización", la Curia contrata a los **arquitectos Malo** para que construyan un **nuevo edificio** en la esquina de las calles padre Aguirre y Bolívar, derribando el antiguo muro que existía en este lugar correspondiente al atrio de la antigua Iglesia Jesuita. En esta esquina, existía una edificación de adobe y una sola planta en la cual funcionaban varios comercios; el nuevo edificio que lo reemplazó se arrendó por muchos años a los almacenes Cacia (Cardoso, 2011).

El primer arzobispo Manuel Serrano Abad, quien ocupó el cargo entre **1957-1971**, reabrió el Seminario Mayor en Cuenca bajo el nombre de **San León Magno**, en honor a su hermano quien le proporcionó en patrimonio sus cuantiosos bienes, entre ellos la hacienda de Monay en donde se construyó el nuevo edificio y a la cual se mudarán en **1961** (Tenezaca & Zhiña, 2020).



Fig. 44. Fotografía histórica. "Un día de Septenario en Cuenca" (c. 1880). Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva.



Fig. 45. Fotografía histórica. "Cuenca. Colegio Seminario a la derecha de la calle Bolívar." (c. 1900). Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva.



Fig. 46. Fotografía histórica. "El Seminario de Cuenca." (ca. 1910 - 1920). Fuente: Fondo Fotográfico: Dr. Miguel Díaz Cueva <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/14441>



Fig. 47. Fotografía histórica. Colegio "Rafael V. Borja" 1943. Fuente: Museo Pumapungo <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/17564>



Fig. 48. Fotografía histórica. "Cuenca. Plaza principal. El Seminario." (ca. 1920 – 1930). Fuente: Fondo Fotográfico: Dr. Miguel Díaz Cueva <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/14032>



Fig. 49. Fotografía histórica. Vista aérea de la Plaza Mayor (c. 1950). Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva

Entre **1963 y 1965**, parte del edificio del antiguo seminario pasa a ser ocupado por el **colegio Herlinda Toral**, y el arzobispado proporciona el ala que da hacia la calle Benigno Malo para la escuela y **colegio La Asunción** (Idrovo, Jara & Torres, 2012; Tenezaca & Zhiña, 2020).

En **1965**, el colegio La Asunción se traslada a sus propios predios en Galpal y el colegio Herlinda Toral arrienda el edificio a los Obreros de la Salle. Al quedar el edificio desocupado, en **1966**, se establece como nuevo arrendatario la **Universidad Católica**, quién comparte el edificio con la escuela Miguel Ortiz, que años más tarde tomaría el nombre de Manuel Serrano Abad, el colegio Miguel Cordero (Cardoso, 2011).

Entre **1966 y 1975**, estando el seminario bajo el mando de la Universidad Católica, se hacen varias adecuaciones; especialmente en la calle Santa Ana se construyen laboratorios, baterías sanitarias, y viviendas para 3 familias que estaban al servicio de la Universidad. Es así que, al terminar los trabajos de construcción de la Nueva Catedral hacia **1975**, la calle Santa Ana quedó sin funcionalidad encerrada entre los dos grandes edificios construidos (Cardoso, 2011).

El Alcalde Xavier Muñoz Chávez, con apoyo del arzobispo Alberto Luna Tobar, intentó reabrir nuevamente la calle Santa Ana en **1993**; pero la Universidad Católica de Cuenca utilizaba el edificio del antiguo Seminario y su Rector se oponía a abrir la calle, aduciendo que nunca había existido (Revista Avance, 2017).

La Universidad Católica de Cuenca procede a la devolución del edificio a la Curia en **2008**, cuando por medio del Decreto de Emergencia, el Seminario San Luis es calificado para ser intervenido. Una vez desocupado el edificio, en el año **2009**, se inicia el cambio de cubierta por parte de la Curia y en **2010**, el INPC contrata la **restauración de la pintura mural** de la capilla interior del seminario (Fig. 50).



Fig. 50. Obras de restauración de la capilla del seminario en el 2010. Fuente: INPC - Regional 6, Cuenca - Ecuador, 2010. "Restauración del cielo raso, conservación de la pintura mural y el altar de la capilla del Seminario San Luis".

Entre **2010 y 2011** se desarrollan los **estudios para la recuperación de la calle Santa Ana y Restauración y Adaptación a nuevo uso del Antiguo Seminario San Luis**, a cargo del arquitecto Fausto Cardoso, como director general del proyecto. En **2011**, se inician los trabajos en la primera crujía para habilitar el uso de los espacios para el funcionamiento de La Radio Católica (Tenezaca & Zhiña, 2020).

El 15 de agosto de **2012**, pasadas las 22:00, se registra un grave **incendio** que afecta gran parte de la edificación del Seminario San Luis. Se estima unos 2 500 metros de 7 000 que tiene el seminario fueron afectados. Las áreas que mayores daños sufrieron fueron la capilla, la cubierta y los pisos de madera. (El Comercio, 2014).

"El 16 de agosto de 2012 se conforma un Comité Técnico Emergente conformado por: El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), el Programa S. O. S. Patrimonio del Ministerio Coordinador de Patrimonio, la Secretaría Provincial de Riesgos, la Ilustre Municipalidad de Cuenca y el Ministerio de Cultura – Subsecretaría de Patrimonio" (Tenezaca & Zhiña, 2020).

Tras los daños que sufrió la edificación del Seminario por el siniestro, el INPC colocó una sobre cubierta provisional para proteger y resguardar el área dañada (Barrera, 2012).

El 27 de mayo de **2013**, la Comisión de Áreas Históricas aprueba la propuesta de obras emergentes presentada por el Arq. Daniel Barrera Bustos para el inmueble de propiedad de la Curia Arquidiocesana conocido como el Antiguo Seminario San Luis. En el oficio de aprobación, se solicita documentar todo el proceso de intervención (Oficio No. DAHP-0819-2013).

Las intervenciones para recuperar la calle Santa Ana y el proyecto de restauración y adaptación de la edificación del Seminario San Luis inician en el año **2015** a cargo del Arq. Daniel Barrera, docente de la Facultad de Arquitectura de Universidad Católica y el Maestro principal Alfonso Pintado.

En marzo de **2016**, por recomendación del arqueólogo Fausto Sánchez, se procede a la demolición del inmueble construido a la mitad de la calle Santa Ana. Pues, según el arqueólogo *"[...] además de reducir el espacio rompe el esquema de la calle tradicional que está en proceso de recuperación."*

El 6 de febrero de **2017** se realiza el acto de **inauguración y reapertura** de la calle Santa Ana tras cinco décadas cerrada para la circulación ciudadana, este mismo año, se da la reapertura del Seminario San Luis.

En el mismo año, **2017**, la Dirección de Áreas Históricas del GAD de la ciudad de Cuenca informa que se han encontrado vestigios arqueológicos, posiblemente de la iglesia de la Compañía. Aunque el hallazgo llamó mucho la atención, no se desarrollaron más investigaciones para despejar dudas (Tenezaca & Zhiña, 2020).

Hoy en día, el Seminario San Luis se encuentra bajo la administración de la Curia, se arriendan locales comerciales y oficinas, dinero con el cuál se le da un mantenimiento continuo al inmueble.



Fig. 51. Cubierta del Seminario San Luis tras incendio. Fuente: El Universo, 17 de agosto de 2012. <https://www.eluniverso.com/2012/08/17/1/1447/incendio-dano-50-seminario-san-luis-edificio-patrimonial-cuenca.html/>



Fig. 52. Cubierta provisional sobre el seminario San Luis. Fuente: Memoria del estado actual de la capilla y el tramo posterior hacia la calle Santa Ana después del incendio ocurrido en el mes de agosto del año 2012 - Arq. Daniel Barrera.



Fig. 53. Vista aérea del estado actual del manzano del Seminario San Luis.

Línea de tiempo

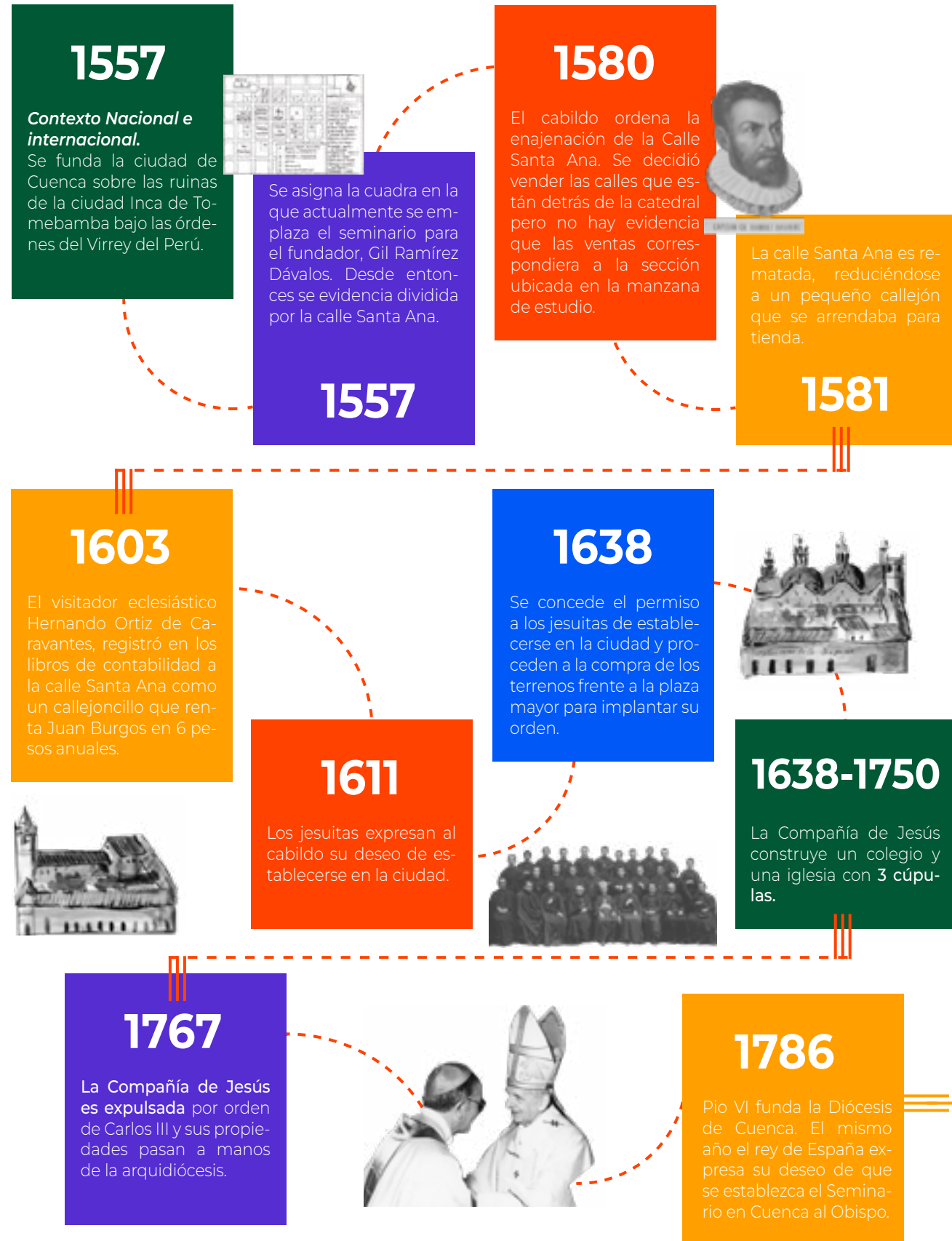


Fig. 54: Línea de tiempo. 1500-1700.

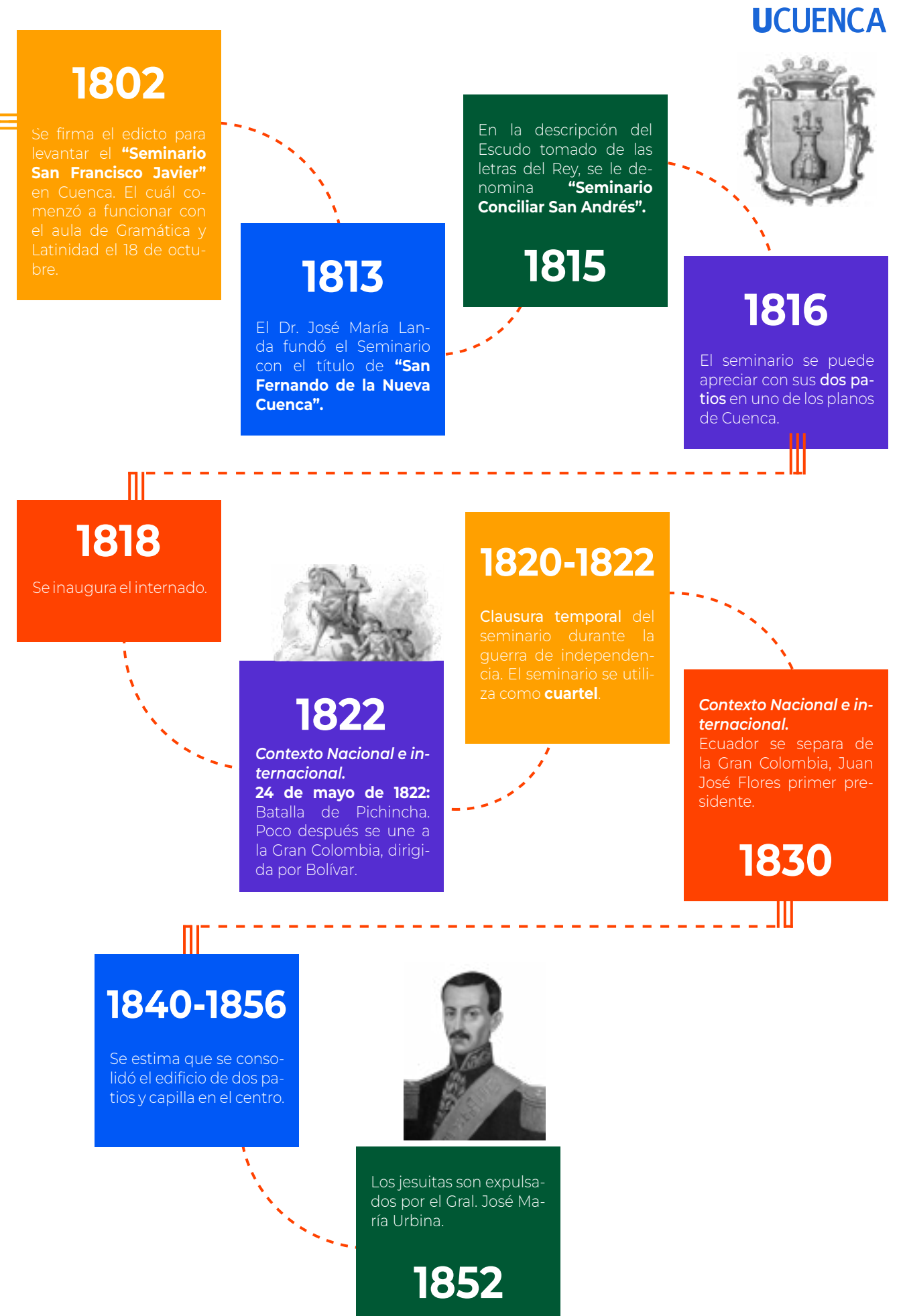


Fig. 55: Línea de tiempo. 1800-1860.

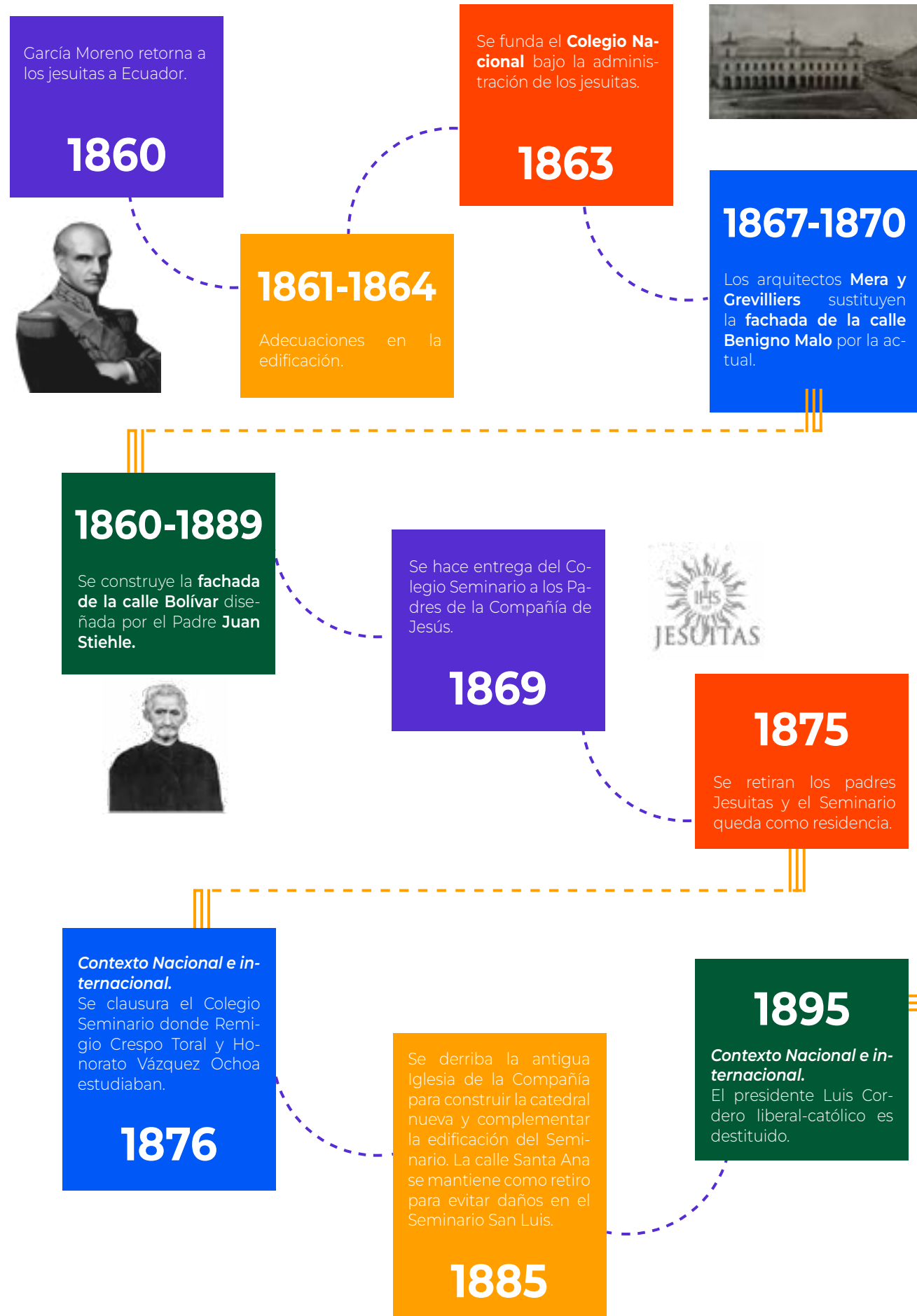


Fig. 56: Línea de tiempo, 1860-1900.

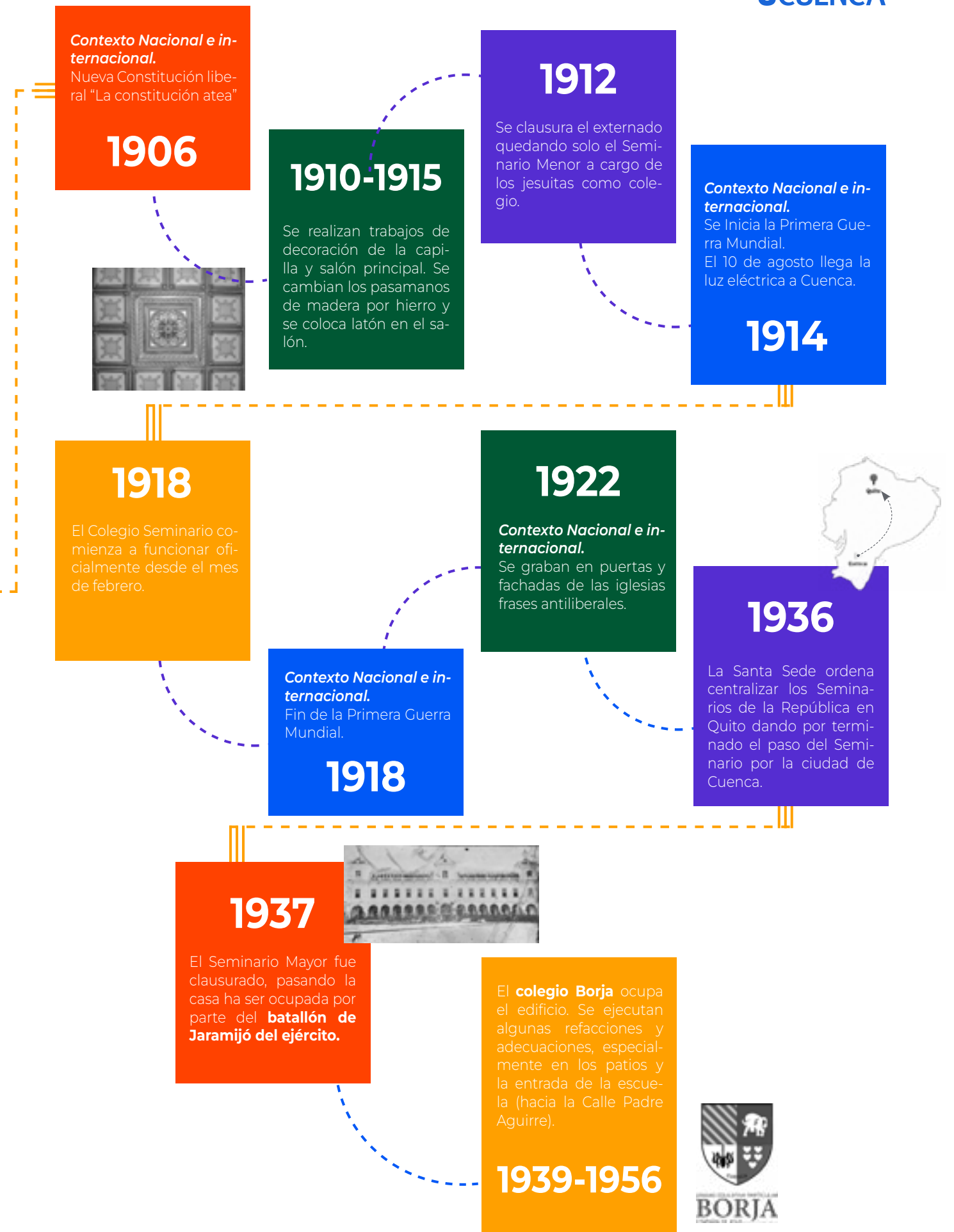


Fig. 57: Línea de tiempo, 1900-1956.

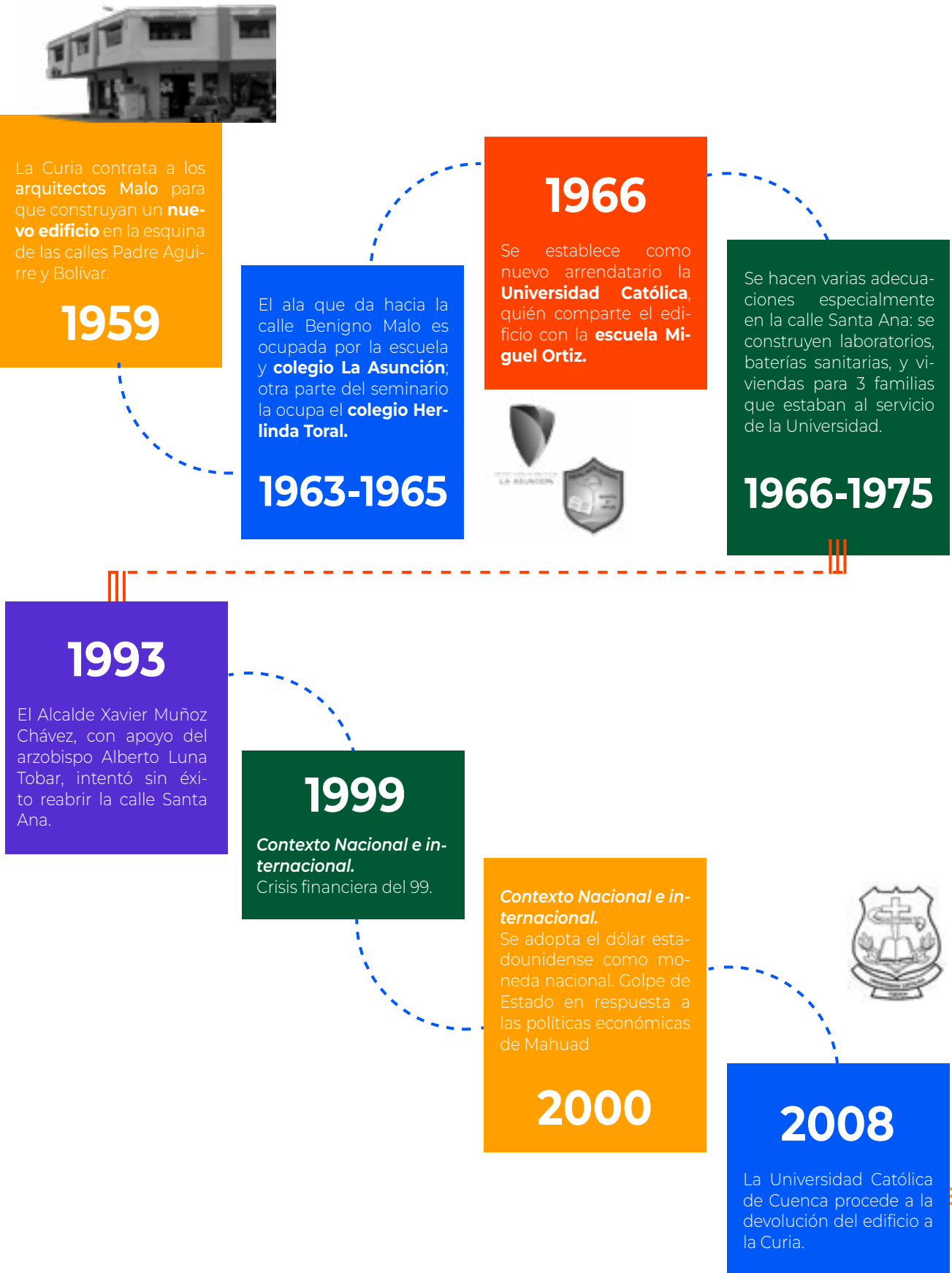


Fig. 58: Línea de tiempo. 1959-2008.

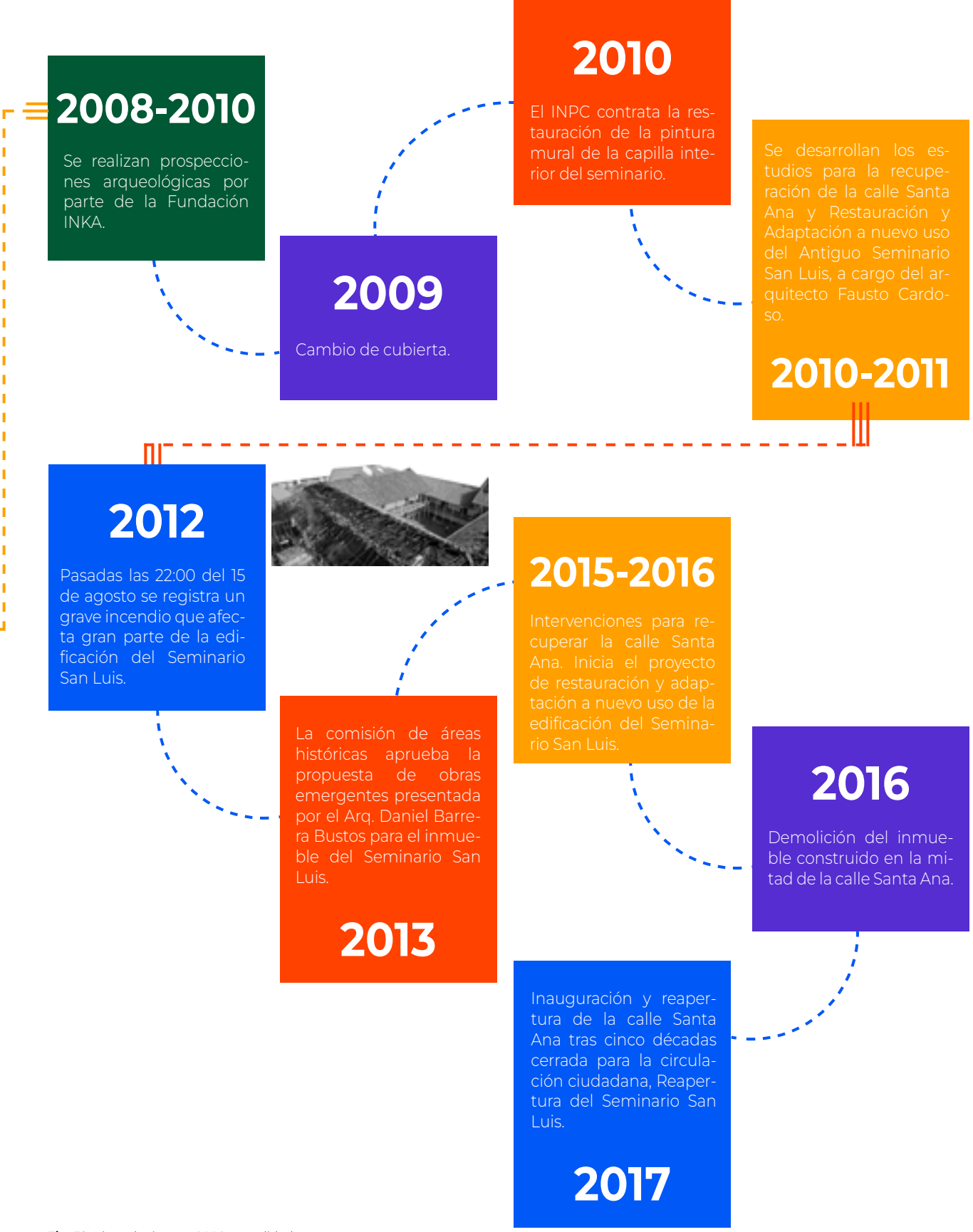


Fig. 59: Línea de tiempo. 2008-actualidad.



Fig. 60. Ortofotografía 1979.

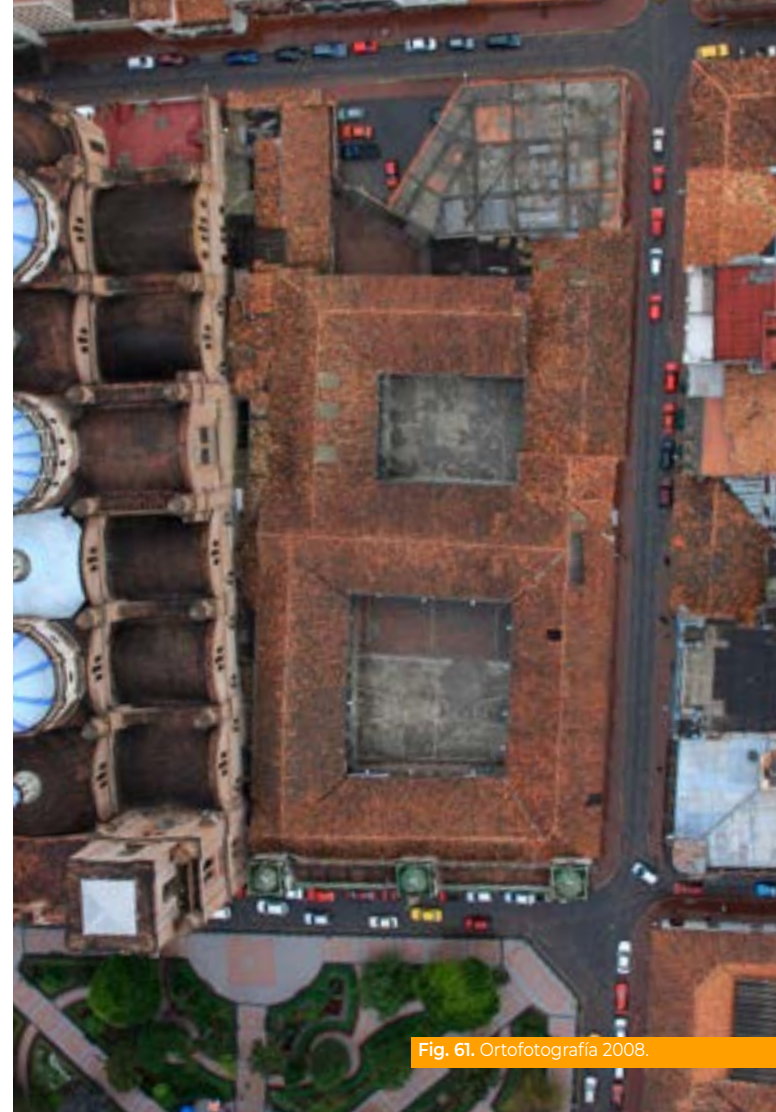


Fig. 61. Ortofotografía 2008.



Fig. 62. Ortofotografía 2016.



Fig. 63. Ortofotografía 2021.

3.1.2 Análisis del contexto

Cuenca, hasta bien entrado el siglo XIX, mantuvo los rasgos característicos de una ciudad colonial. La distribución urbana en cualquier ciudad colonial de este tipo expresó un determinado modelo de dominación económico-social. Tanto españoles como indios, propietarios y no propietarios de las parcelas aledañas a la plaza mayor, fueron las figuras en las que se encarnó un esquema social aparentemente simple, pero que en realidad revelaba la compleja y violenta acción colonizadora que iba tomando cuerpo en las distintas ciudades. En este contexto se emplaza nuestro caso de estudio, el antiguo Seminario San Luis.

Los predios entorno a la plaza central, los cuales actualmente corresponden al conjunto arquitectónico conformado por la Catedral de la Inmaculada Concepción, el Seminario San Luis y la Calle Santa Ana, fueron entregados en propiedad al fundador, Gil Ramírez Dávalos, y posteriormente, fueron vendidos o donados a las congregaciones religiosas que llegaban al país.

No pasó mucho hasta que dichos predios pasaran a manos de los jesuitas, quienes edificaron la Iglesia de la Compañía y la casa de la Orden (1611). Para 1638, fundaron el colegio jesuita; más tarde que las Carmelitas descalzas, quienes fundaron el Convento del Carmen de la Asunción en 1682. Entre 1805 y 1813 con la llegada del Obispo Andrés Quintán y Ponte, se extiende morfológicamente el Seminario donde los jesuitas vivían e impartían clases superiores a los jóvenes del Azuay y Cañar.

Visualmente, el antiguo Seminario San Luis adquiere un rol protagonista cuyo punto focal sobresale desde el eje principal en el desarrollo urbano que corría en el sentido Este-Oeste, es decir, en el sentido de la actual calle Bolívar, entre los templos de San Blas y San Sebastián. Este tramo, a lo largo del eje Este-Oeste, para la época, ya estaba bastante completo.

En lo relativo al estilo arquitectónico, Remigio Crespo Toral, en 1926, hace una reconstrucción de este tramo de extremo a extremo de los barrios indios:

“...tenía fisonomía peculiar en el Ecuador por la originalidad de las construcciones y el aspecto semi-campesino de la población en la que predomina el arbolado, la huerta y las acequias y molinos.”

Las viviendas por lo general eran de dos pisos, con patio, traspatio y huerto, con toda la amplitud posible, para holgada habitación, crianza de animales, pesebre y cultivo de frutales y legumbres.”

Remigio Crespo, en ese entonces rector de la Universidad de Cuenca (1898-1926, llamada del Azuay), relata que en las edificaciones prevalecía el frente con ancha puerta central de nogal labrado con gruesos clavos y recia cerradura, las puertas y ventanas del segundo piso siempre detrás de un balcón corrido asimismo de nogal tallado; celosías y los barandales de los balcones con arabescos y primores de talla; se asemejan a las de Lima antigua, con la que Cuenca mantuvo comunicación y comercio intenso hasta los primeros años de la república. Las ventanas bajas, por lo gene-

ral, tenían barandaje de hierro forjado. Casi todas las construcciones eran de adobe, las cubiertas de teja de primera calidad, los aposentos enladrillados, los cielos rasos artesonados, con adornos artísticos en las vigas. Lo notable aparecía siempre en las obras de madera, de gusto esmerado y de excelente material.

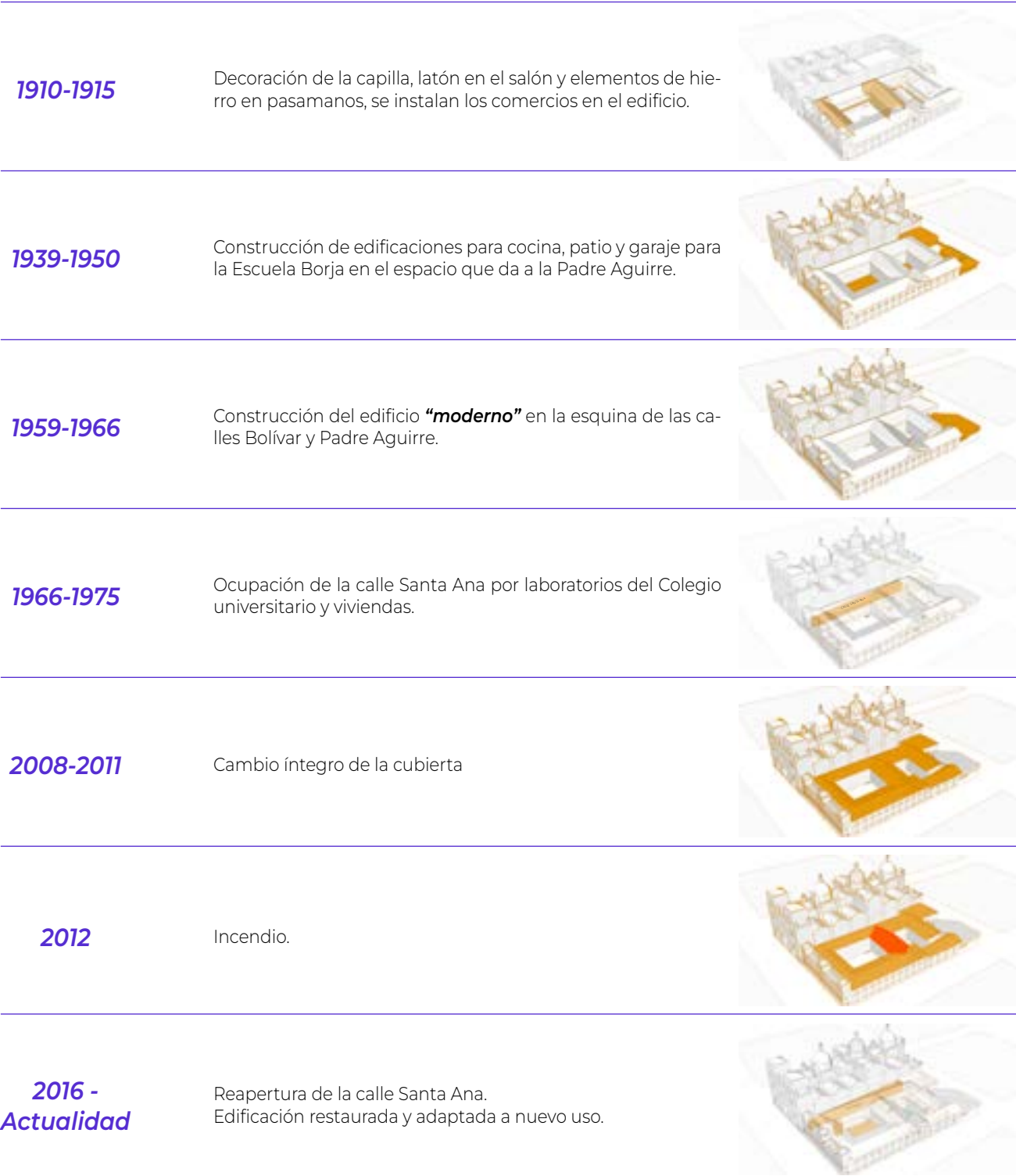
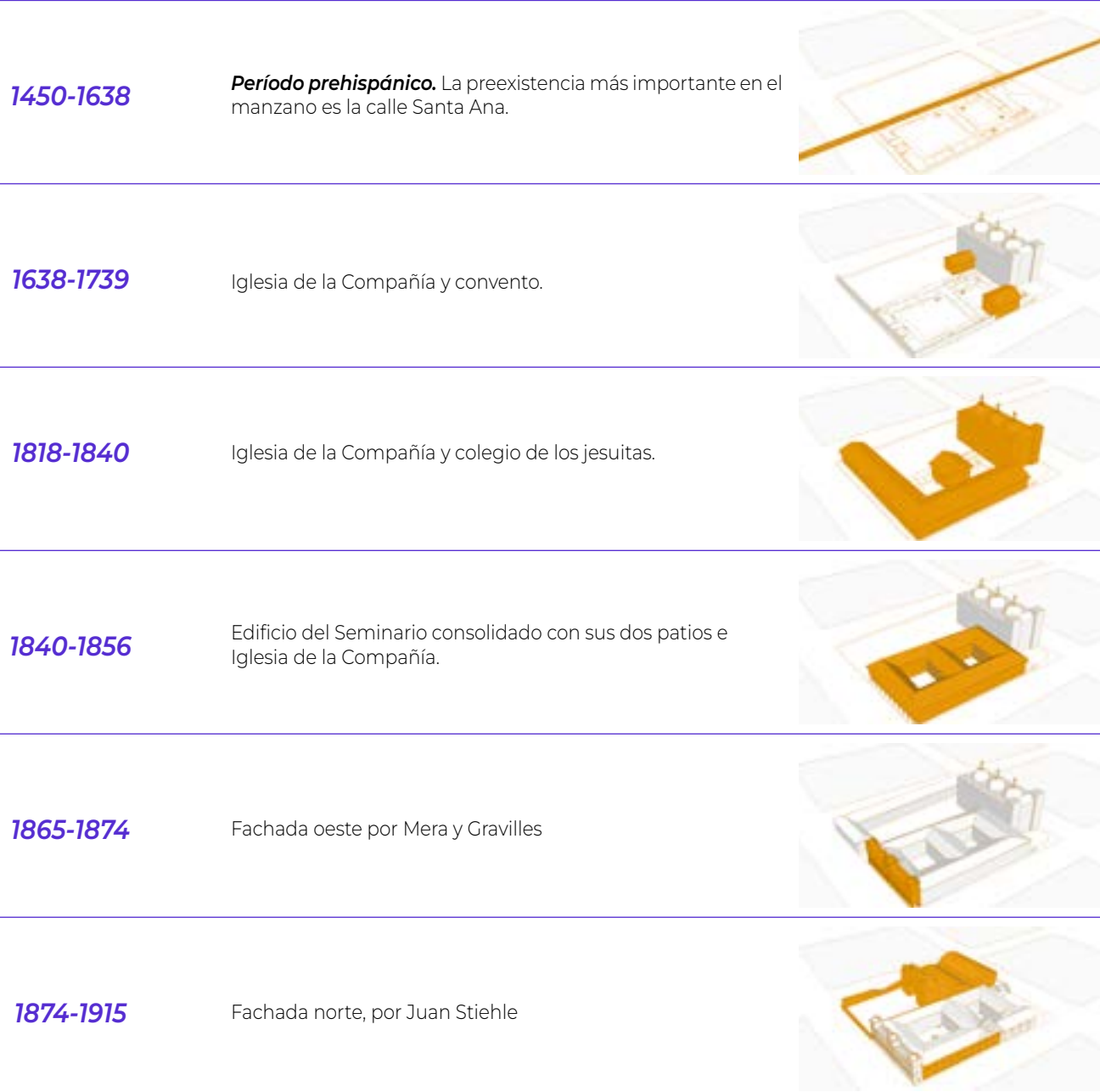
"Parecería que en este escenario el Seminario San Luis a posta, divide a dos pueblos de indios y artesanos, San Blas y San Sebastián, cuyos templos se miraban a dos millas de distancia; barrios de alfareros al oeste, herreros al sureste, panaderos al sur y tala-barteros al norte, dominados por los edificios destinados a iglesias" (Pablo Estrella, 1992).

Desde el año 1995 hasta 2017, existe un intento por conservar el conjunto arquitectónico, sin embargo, gran parte de los espacios en planta alta del antiguo Seminario San Luis se encuentran desocupados, ya que no se los ha adaptado correctamente a nuevos usos. Es indudable que esta zona está sujeta a varias transformaciones y adaptaciones debido a las extensas necesidades de los pobladores, y más ahora que se debe analizar y proponer según lo que ocurre en la pandemia de COVID-19.

En cuanto al ámbito funcional, actualmente en el entorno inmediato a la edificación del Seminario, se encuentran los principales equipamientos de la ciudad, los cuales tienen un uso de gestión y administración. Además, se dan usos comerciales y de servicios generales, especialmente en planta baja. El uso de vivienda es bastante reducido y se limita a las plantas altas de las edificaciones.

3.1.3 Análisis arquitectónico

El análisis compara varias etapas de la edificación a través del tiempo. Se hará énfasis en la transformación que presenta un cambio de uso en la edificación tras incendiarse en el año 2012, marcando un antes y después de esta fecha.



■ Evolución del edificio ■ Sector afectado por el incendio ■ Área verde

Fig. 64. Reconstrucción hipotética por etapas del Seminario San Luis. Fuente: Cardoso, 2012; Propia, 2022.

a. Análisis Tipológico La tipología de la edificación del seminario San Luis se consolida a lo largo del tiempo, por lo tanto, si bien no responde a una sola tipología o estilo arquitectónico, se debe hacer énfasis en la **estructura cerrada hacia el exterior y abierta al interior con sus dos patios alrededor de los cuales se organizan todos los espacios.**

Esta tipología de estructuras confinantes cerradas hacia el espacio público y abiertas hacia el interior, según Cardoso, responde a una tipología clásica aplicada en la ciudad de Cuenca a partir de la colonia para edificaciones públicas y privadas de una cierta envergadura.

Incluso en las primeras etapas, la tipología de la edificación presenta una forma de L que encierra el espacio al interior de la manzana (Fig. 64, 1818-1840). Las crujías se fueron añadiendo con el tiempo estableciendo una composición que se desarrolla alrededor de los dos patios antes mencionados, rodeados por portales que a su vez marcan la circulación hacia los diferentes espacios de la edificación. Estos portales se presentan también en la fachada principal hacia el parque central, donde destaca su composición simétrica con 3 torres, siendo el eje la torre central.

b. Análisis Morfológico La edificación del seminario San Luis se proyecta espacialmente en **dos niveles**, organizados en una planta rectangular, alrededor de los dos patios centrales.

La edificación conformada por cuatro crujías de borde y una crujía central que separa los dos patios interiores, parte de la forma rectangular del predio que limita al norte con la calle Simón Bolívar, al sur con la calle Santa Ana, al este la calle Benigno Malo y al oeste la calle Padre Aguirre.

Actualmente, desde la apertura de la calle Santa Ana es posible visibilizar las cuatro fachadas exteriores de la edificación del Seminario y acceder desde todas ellas.



Fig. 65. Ortofotografía del manzano del Seminario San Luis.

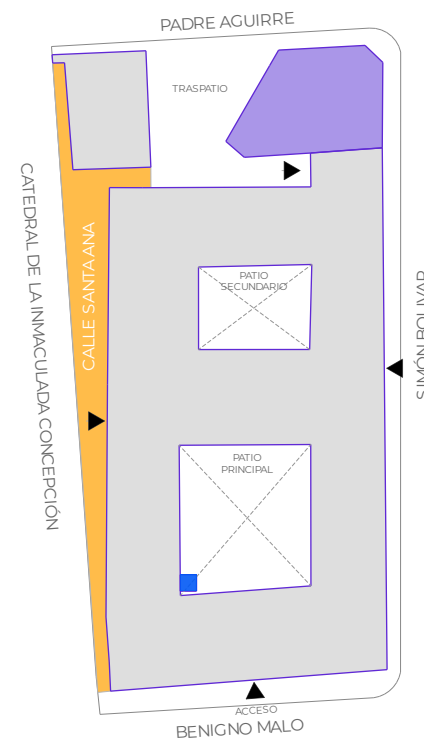


Fig. 66. Planta esquemática de la organización espacial.



Fig. 67. Torre lateral del Seminario San Luis.

FACHADA FRONTAL (ESTE)

- CALLE BENIGNO MALO

El acceso principal se encuentra hacia el **este**, en la crujía ubicada en la calle Benigno Malo, frente al parque central. La fachada actual fue diseñada por los arquitectos Mera (quiteño) y Gravilliers (francés) para reemplazar a la fachada colonial en 1867. Desde el punto de vista estético, esta fachada es un referente del estilo neoclásico de la ciudad, adoptado entre los años 1860-1940 para mostrar el poder de la iglesia en ese momento. Además, desde el punto de vista histórico, es probablemente uno de los primeros edificios en los que se sustituye la fachada en la ciudad, marcando un referente a seguir para muchas otras edificaciones.

“El primer nivel se desarrolla con una arquería de medio punto, apoyada sobre pilas-tras, que conforma un bello soportal abierto hacia el par-que; este ritmo se repite en el segundo nivel, con ventanas de arco rebajado y adinteladas, cuyos antepechos pre-sentan decoraciones geomé-tricas. Luego encontramos un friso decorado con vides, símbolo de la sangre de Cris-to, sobre el que se apoya un marcapisos. El edificio rema-ta con dos torres laterales y una central más prominente, enlazadas entre sí por dos bellas balaustradas de pie-zas cerámicas ubicadas en diferentes planos y niveles. Las torres se cierran con cu-pulillas de cuatro flancos con linternas, recubiertas de ce-rámica vidriada color esme-ralda, siguiendo el mismo es-tilo de la torre de la catedral antigua.” (Junta de Andalu-cia et al., 2007, p. 90).

Esta fachada es completamen-te regular y simétrica (Fig. 68), con un fuerte eje central desde el cual se reparte un módulo fijo que va configurando la ubicación de las puertas, ventanas y arcos de medio punto, hasta rematar con las dos torres laterales. Esta composición rigurosamente si-métrica, con elementos de confi-namiento laterales expresan con claridad una tendencia de len-guaje neoclásico vinculada con la razón y el poder eclesiástico (Cardoso, 2011).

Se procura manejar un mismo módulo tanto horizontal como verticalmente, correspondientes a la dimensión horizontal de las torres de aproximadamente 5 metros. Aquí el módulo se forma de un arco de medio punto y pi-lares laterales en el portal, y una ventana y pilastras laterales en el nivel superior. Entre torre y torre se utilizan tres módulos configu-rados por un par arcos de medio punto en planta baja y un par de ventanas en planta alta.

FACHADA POSTERIOR (OESTE)

- CALLE PADRE AGUIRRE

La fachada hacia la calle Pa-dre Aguirre ha sufrido grandes cambios a lo largo de la historia; siendo el más fuerte la edifica-ción de carácter moderno que se emplaza en la esquina de la calle Padre Aguirre y Simón Boli-var, actualmente ocupada por la cafetería “La Chocolatería – Dos Chorreras”. En este lugar, se tie-ne registros del emplazamiento del atrio de la antigua Iglesia de la Compañía de Jesús, la cual fue demolida.

“El obispo León pidió al herma-no Juan Stiehle, quien llegó con los redentoristas, que elaborar-se los planos para el Seminario; luego, en el espacio restante es-taba la iglesia de la Compañía de Jesús que daba a la actual calle Padre Aguirre; ésta toda-vía se mantenía en pie, aunque su cúpula estaba cuarteada por efecto de un terremoto. Juan Stiehle hizo los planos y dirigió la construcción en el espacio que pertenecía la Curia; de esta forma se edificó el pabellón norte del antiguo seminario.” (Guanuquiza, 2002, p.60).

Desde la apertura de la calle Santa Ana se puede también acceder al seminario desde esta fachada, ya sea por la puerta vehicular desde la cual se tie-ne acceso a estacionamientos o peatonalmente por la calle Santa Ana.

En esta fachada, quedan nada más fragmentos del muro de adobe preexistente (1638-1728 aprox.) junto al acceso hacia la calle Santa Ana.

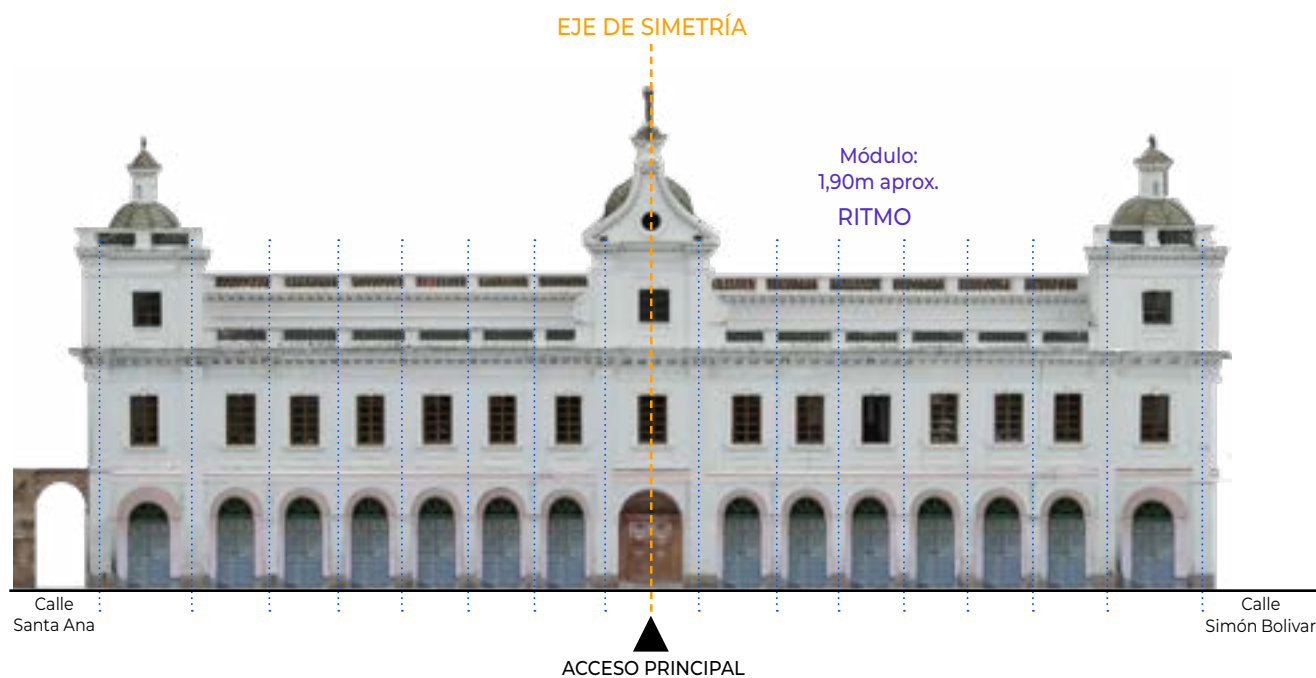


Fig. 68. Fachada este hacia la calle Benigno Malo. Elaboración propia, 2022.



Fig. 69. Fachada oeste hacia la calle Padre Aguirre. Elaboración propia, 2022.

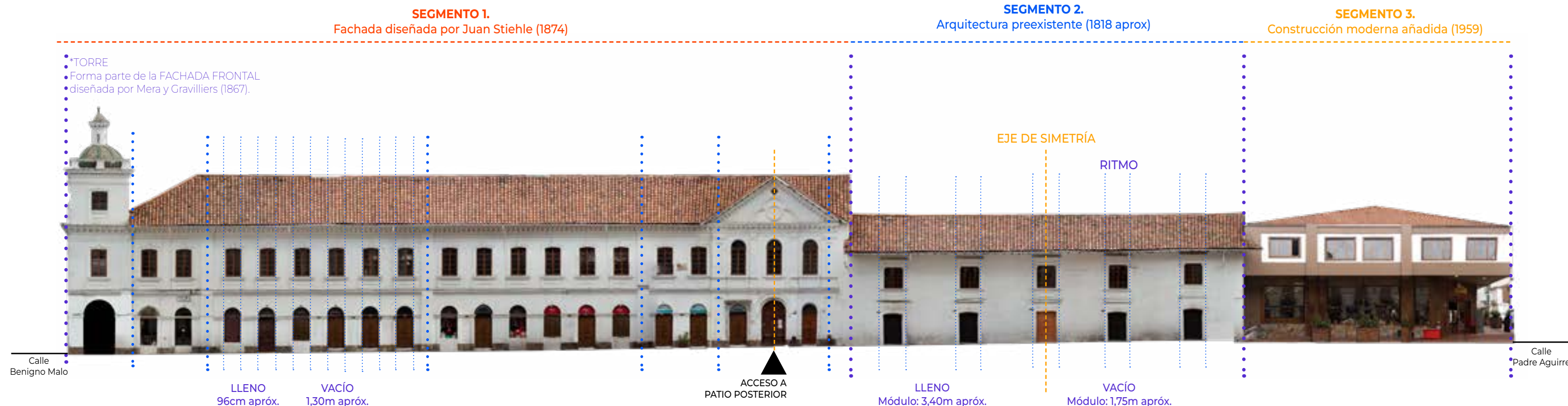


Fig. 70. Fachada norte hacia la calle Simón Bolívar.

FACHADA LATERAL DERECHA (NORTE) - CALLE SIMÓN BOLIVAR

La crujía que se desarrolla hacia la calle Bolívar tiene un carácter algo inconcluso. En este tramo se registran tres diferentes periodos de construcción (Fig. 70).

El primer segmento, rediseñado por el Hermano Juan Stiehle basada en la fachada de la calle Benigno Malo data del año 1874. Se mantiene un módulo y ritmo fijo para la disposición de puertas y ventanas al igual que en la fachada principal, sin embargo, los módulos se constituyen con puertas y ventanas rematadas con arcos de medio punto en planta baja, y ventanas de arco rebajado en el nivel superior.

Al llegar a la crujía intermedia que divide a los patios, esta fachada presenta una portada que culmina con un frontón y jerarquiza el acceso lateral. El módulo en este remate varía de los anteriores, con arco de medio punto en las ventanas de la planta alta.

En dirección hacia la Padre Aguirre, al finalizar este tímpano central, la fachada continúa con una arquitectura más modesta, donde prevalece el lleno sobre el vacío. Esta parte, construida aproximadamente en 1818, debió formar parte del antiguo internado.

Las perforaciones, aunque más distantes y decorativamente modestas en comparación a los otros segmentos, también mantienen la rítmica y simetría características de esta edificación. Los módulos, en este caso están compuestos por una puerta de arco rebajado en planta baja y una ventana adintelada en planta alta.

Finalmente, la construcción preexistente es segmentada por la construcción moderna que ocupa la esquina con la calle Padre Aguirre. Esta edificación genera un fuerte contraste con el Seminario San Luis y el contexto patrimonial en el que se emplaza, por este motivo en varias ocasiones se ha considerado su demolición.

SEGMENTO 1.

SEGMENTO 2.

SEGMENTO 3.

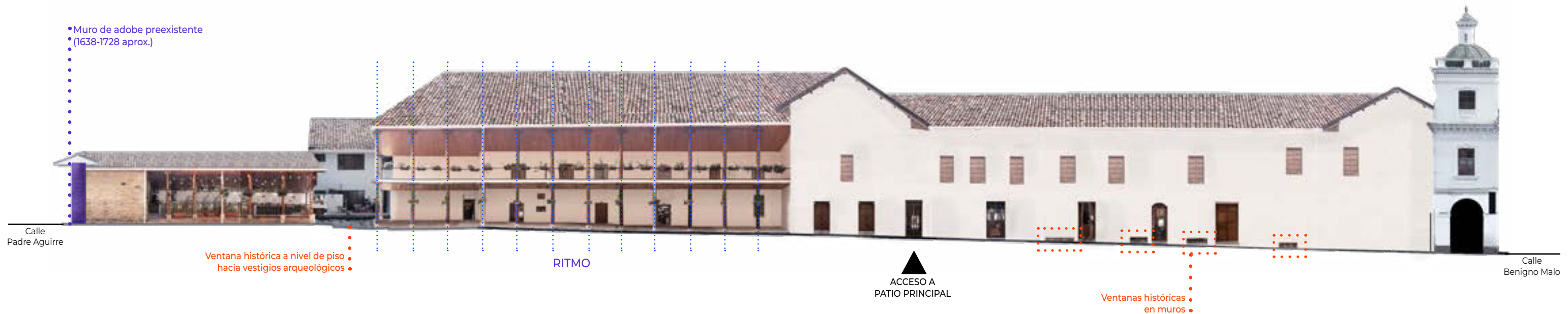


Fig. 71: Fachada sur hacia la calle Santa Ana.

FACHADA LATERAL IZQUIERDA (SUR)

- CALLE SANTA ANA

La apertura de la circulación por la calle Santa Ana en el año 2017, habilita el ingreso hacia el Seminario por esta fachada de configuración modesta, fruto de agregaciones y supresiones a lo largo del tiempo. La intervención libera este tramo del seminario que durante tantos años estuvo cerrado y por tanto no registraba mayor atención.

En los segmentos 1 y 2, se da una reutilización adaptativa. La edificación ubicada en el primer segmento es intervenida y adaptada para el funcionamiento de restaurantes.

En el segmento 2, se conforman portales y soportales, cuyas columnas mantienen un ritmo uniforme. A su vez, los espacios generados en planta baja se adaptan a nuevos usos que revitalizan el espacio.

En el tercer segmento, se observa una composición irregular y modesta, donde **prevalece el lleno sobre el vacío**. A lo largo de esta sección, se han dejado ventanas históricas que muestran el sistema constructivo de la edificación, muros de adobe y cimentaciones con piedras incaicas.

FACHADAS INTERNAS PATIO ESTE - PRINCIPAL

El patio principal orientado hacia el Este del seminario es el patio más amplio el cuál permite la organización arquitectónica del espacio y construye una transición entre lo público y privado.

El patio, genera un vacío que posibilita una visual privilegiada de la Catedral de la Inmaculada, además ilumina y organiza los espacios que funcionan en torno a él, tanto en planta baja como en planta alta.

En la actualidad este patio abierto al público se observa renovado, se encuentra rodeado por restaurantes y cafeterías que aprovechan los portales para su funcionamiento.

Para su adaptación, se ha cambiado la materialidad de los pisos, paredes y balaustradas, sin establecer una marcada notoriedad entre lo nuevo y lo viejo, procurando mantener un sentido de unidad.

Sin embargo, en una de las esquinas del patio, se puede observar el ascensor añadido en la última intervención, el cuál destaca y rompe con el estilo de la edificación como un elemento moderno de cristal.

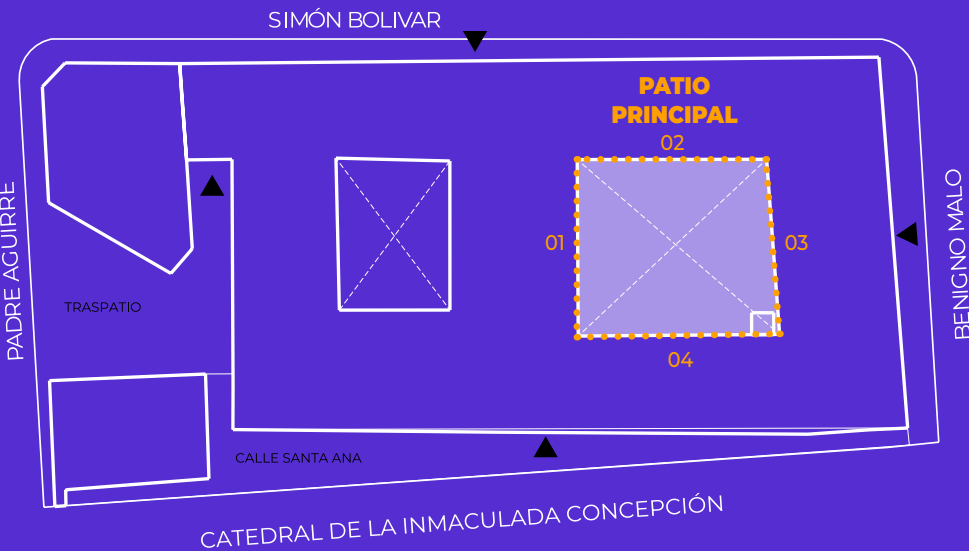


Fig. 72. Planta de ubicación del patio principal (este).



VISTA AÉREA



FACHADA 02



FACHADA 03



FACHADA 04

Fig. 73. Fachadas internas desde el patio principal (este).

FACHADAS INTERNAS PATIO OCCIDENTAL - POSTERIOR

El patio posterior es un espacio más pequeño, con un carácter más privado. Se puede acceder por un costado de la crujía intermedia o por el acceso lateral desde la calle Simón Bolívar.

Este patio secundario, al igual que en el principal, se encuentra rodeado de columnas de madera que generan portales, los cuales organizan y permiten el acceso a los diferentes espacios. Alrededor de este patio se desarrollan los usos más privados como oficinas y espacios de almacenamiento; además desde aquí se puede ingresar a la capilla en la planta alta.

El acceso a este patio es más restringido, se abre al público en general solamente dentro de horarios establecidos.

Históricamente, de acuerdo a las indagaciones realizadas, este espacio fue concebido como un Patio-Huerto, que fortalece la presencia del verde en los corrales de manzana (Cardoso, 2012).

Según la arqueóloga Dominique Gomís Santini (2011), en su Informe de prospección arqueológica preliminar en el antiguo Seminario Mayor de Cuenca: *"En casi todo su perímetro, este espacio abierto está delimitado por un reborde constituido de sillares inkaicos reutilizados para el efecto y que, lo aísla del corredor cubierto por un segundo piso que soporta las columnas de madera."*

Actualmente destaca la presencia de vegetación en la mayor parte de su superficie, sin embargo, antes de la intervención en el año 2016, el patio se encontraba cubierto por un piso sólido, conformado por una losa de cemento utilizada como cancha deportiva para los distintos centros educativos que aquí funcionaban. Este espacio cambió su diseño, incluyendo un jardín cuya vegetación sigue un patrón de simetría alrededor de la pileta central.



VISTA AÉREA



PILETA - JARDÍN



FACHADA 01



FACHADA 02



FACHADA 03



FACHADA 04

Fig. 75: Fachadas internas desde el patio posterior (occidental).

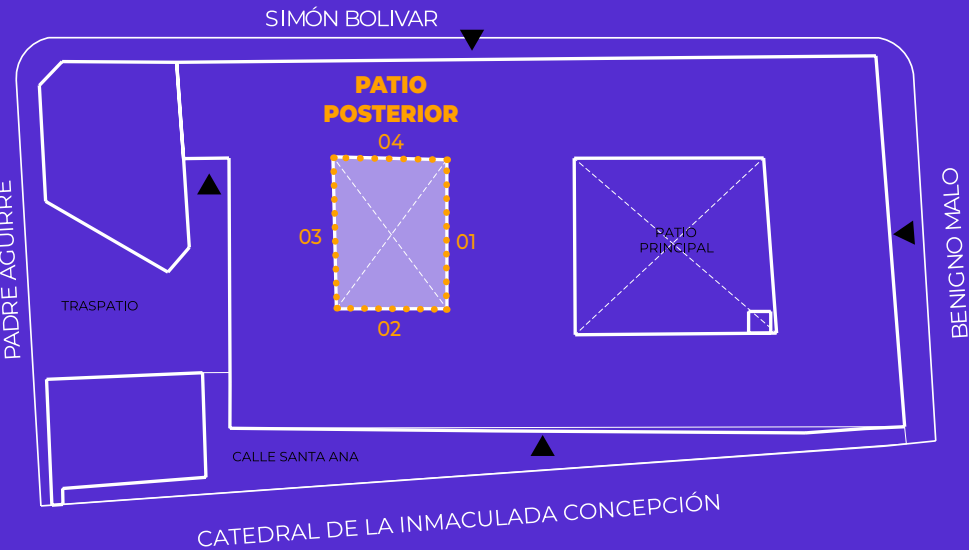


Fig. 74: Planta de ubicación del patio posterior (occidental).

TRASPATIO

Actualmente, el traspatio funciona como parqueadero de uso exclusivo para la Curia, y parte del espacio es ocupado con mobiliario (mesas, parasoles y luminarias) para el uso de los restaurantes ubicados a los costados en los portales hacia la calle Santa Ana. Además, una pequeña área cerrada se reserva para el almacenamiento de gas centralizado y actividades de mantenimiento.

Esta espacio tiene un alto potencial de conectividad con la calle Padre Aguirre, pero actualmente se encuentra dividido por un cerramiento permeable de baja altura.

Según vestigios históricos, a este espacio le correspondía el emplazamiento del atrio y parte misma de la iglesia de la Compañía de Jesús, por lo cuál tiene valor arqueológico.

Gran parte del área correspondiente a este traspatio es actualmente utilizada por la construcción moderna (1956). A finales del año 2021, se han realizado adecuaciones a la edificación para la ocupación de la cafetería *“La Chocolatería – Dos Chorre-ras”*, integrando piezas de madera en las paredes y mobiliario acorde a la imagen característica de esta cafetería.

Este elemento tiene una categorización de *“impacto negativo”*, por lo que a pesar de encontrarse dentro del predio de valor excepcional, todo tipo de intervención está permitida en el inmueble, siempre respetando el contexto patrimonial en el que se emplaza.

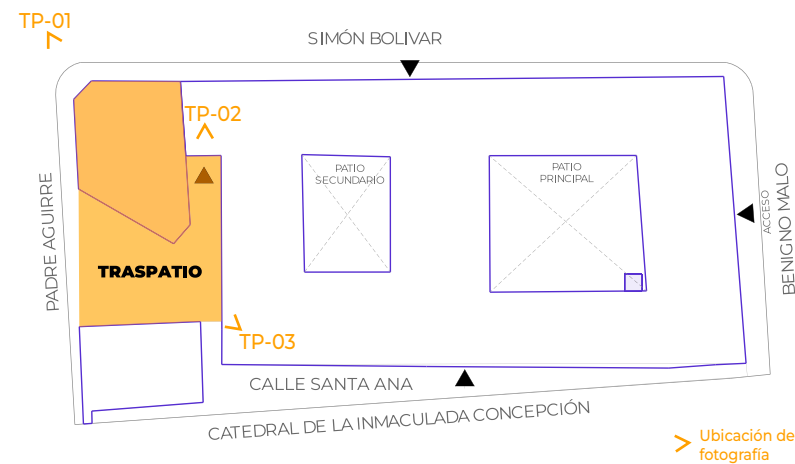


Fig. 76. Planta de ubicación del traspatio.



TP-01



TP-02



TP-03

Fig. 77. Estado actual del traspatio del Seminario San Luis.

CRUJÍA FRONTAL - SALÓN PRINCIPAL

El salón principal o salón de actos ubicado en la planta alta de la crujía frontal, se encuentra actualmente ocupado por mesas para los restaurantes y cafeterías que desde la intervención funcionan en este espacio, contando con una vista privilegiada del Parque Calderón.

Para el funcionamiento de los nuevos usos, se han hecho adaptaciones para integrar baños y cocinas a este espacio.

Actualmente, se encuentran apenas rastros de la pintura mural preexistente, la cual ha sido alterada por instalaciones y nuevas capas de pintura así como elementos decorativos (paneles de madera) que las cubren parcial o totalmente.

Todo el salón principal posee cielos rasos de latón, los cuáles se ven afectados en las zonas de cocina de los restaurantes donde se evidencian ya algunas patologías.

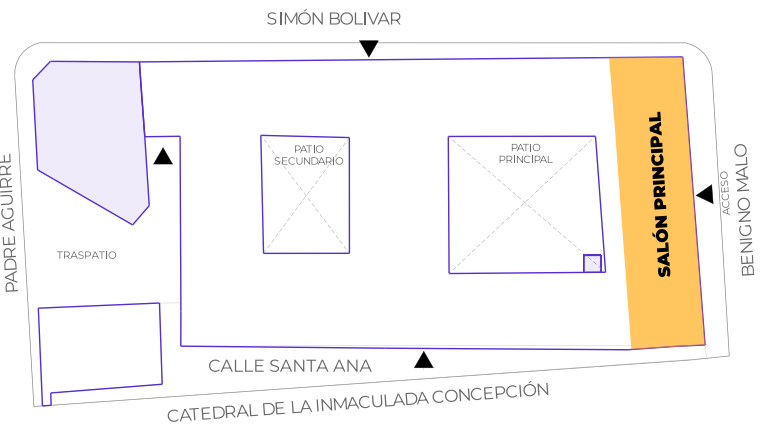


Fig. 78. Planta de ubicación del salón principal.



Fig. 79. Estado actual del salón principal. Actualmente bares - restaurantes. a) MAYU b) CBC.

CRUJÍA CENTRAL - CAPILLA

La capilla ubicada en la planta alta de la crujía central, tiene un alto valor estético para el complejo arquitectónico. Aunque ésta fue la zona más afectada por el incendio, pudo ser reconstruida en su totalidad gracias a la documentación de la restauración que se hizo poco antes del incendio. Se puede decir que los elementos que ahora se observan son en su mayoría nuevos, a excepción de algunas piezas quemadas que han logrado ser rescatadas y dejan evidencia de lo sucedido.

En este espacio se encuentran, cielos rasos con molduras, pintural mural y tabular, vitrales y bienes muebles como mobiliario, cuadros y esculturas que conforman la capilla.

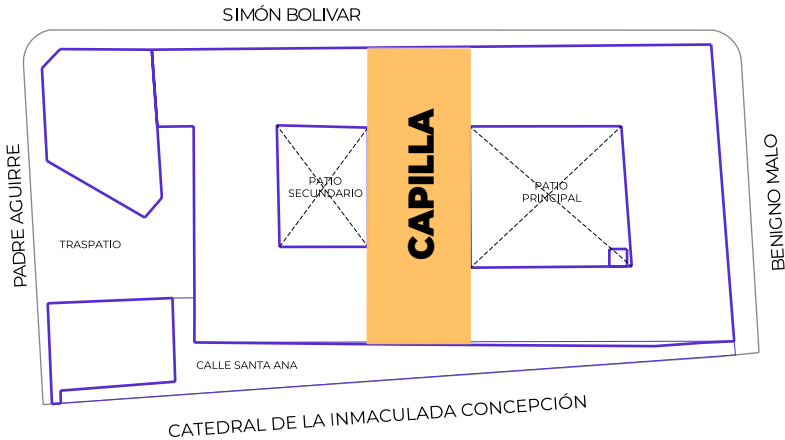


Fig. 80. Planta de ubicación de la capilla.



Fig. 81. Capilla del Seminario San Luis, 2022.



Fig. 82. Cúpulas del Seminario San Luis, 2022.

USO DEL COLOR



Fig. 83. Principales colores identificados en la edificación del Seminario San Luis.

El blanco es el tono dominante en la construcción del Seminario San Luis, históricamente se evidencia el uso de tonos azules y verdes para los elementos decorativos, carpinterías y balastradas.

Antes de la restauración, se han encontrado los colores: azules, violetas, beige y amarillo en puertas y ventanas. Por medio de las prospecciones de color realizadas en el año 2011 por Lcda. Maria Dolores Donoso y revisadas por Lcda. Marlene Ullauri, en las carpinterías de la edificación, se reconoció un color café oscuro además del color verde que se mantenía en ese momento. Con la restauración, se decide rescatar este color para las carpinterías.

En la última restauración del Seminario en el año 2016, los muros se pintaron de blanco para darles un aspecto renovado, manteniendo la cromática que ha tenido el edificio en los últimos años. En la actualidad, el estado de la pintura se mantiene bastante bien en su mayoría.

c. Análisis Funcional La distribución espacial del Seminario San Luis permite una clara lectura del sistema funcional, tanto por la estructuración de los diversos espacios, así como por la especialización de los espacios abiertos, semi-cerrados y cerrados. Esto implica también, una correspondencia entre la funcionalidad y la morfología del edificio.

Por otra parte, la edificación ofrece muy buenas posibilidades de reutilización adaptativa. Su forma, con espacios amplios y abiertos generan gran versatilidad espacial. Además, su relevancia en el paisaje histórico de la ciudad, por su ubicación en pleno corazón de la ciudad, la convierten en espacio con varias oportunidades de usos.

De acuerdo a su magnitud y a sus características intrínsecas de espacialidad, y en función de las demandas de los nuevo usos, esta edificación podría abarcar una amplia gama de actividades y servicios, no solamente de comercios, sino usos que estén acorde a la vocación original como exposición, educación, administración, etc. De esta manera, mediante la mera refuncionalización del espacio, se aprovecharían los ambientes actualmente desocupados en planta alta.

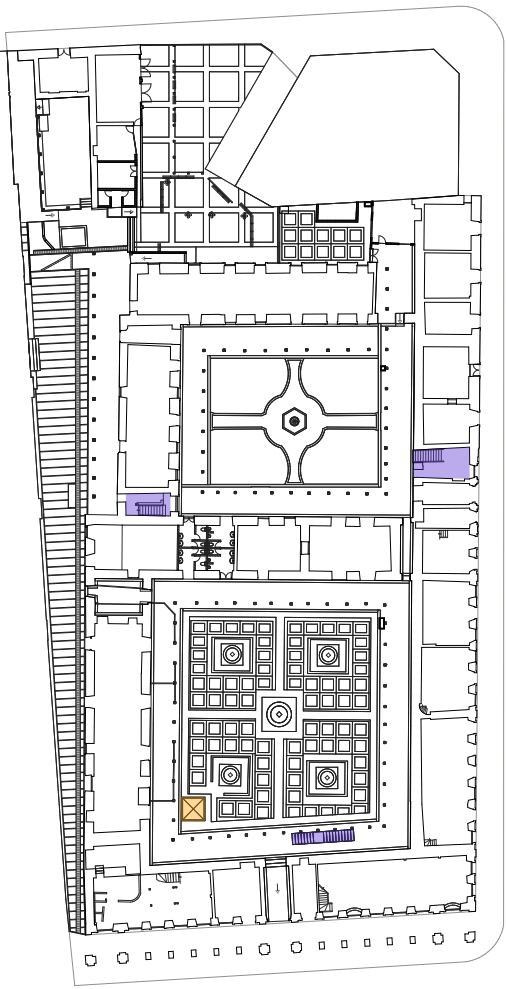


Fig. 84. Circulaciones del Seminario San Luis en planta baja. Estado actual, 2022.

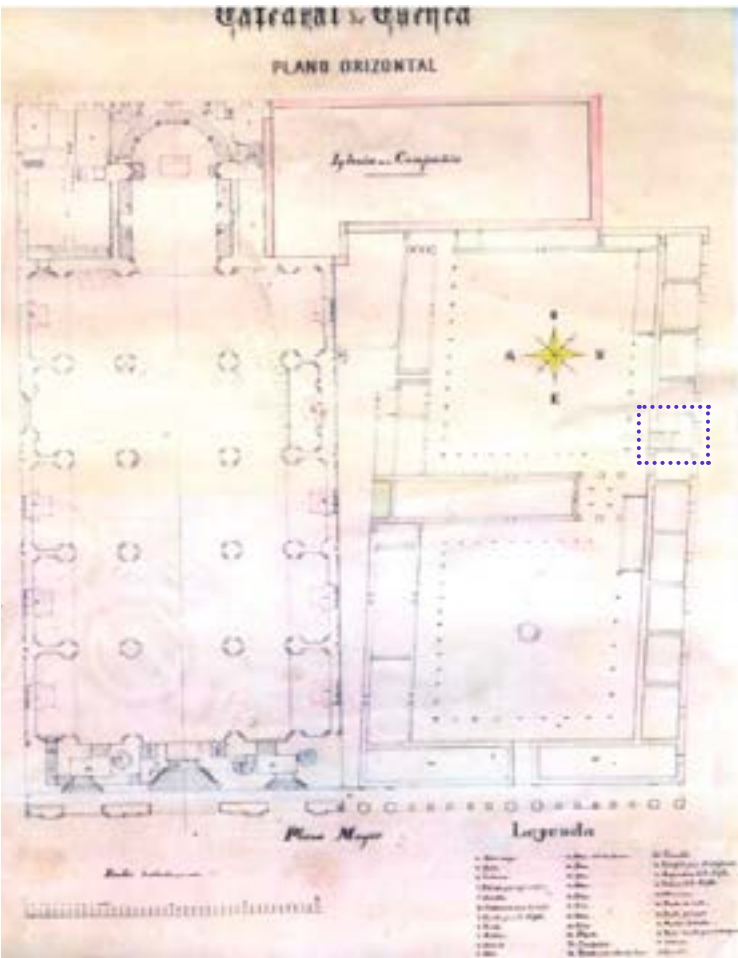


Fig. 85. Planos de la Catedral de Cuenca. Juan Stiehle, año 1885. Fuente: "Catedral de la Inmaculada", Núcleo del Azuay, Cuenca, 1971.

Vinculación espacial

En el ámbito funcional, en el año 2017, la inauguración del Seminario San Luis y reapertura la calle Santa Ana tras cinco décadas cerrada; permitió la reactivación de varios espacios que por años se encontraron en desuso. Los espacios, originalmente con una vocación de uso educativo y religioso; se han adaptado a los nuevos usos: comerciales, gastronómicos, turísticos, etc. gracias a la versatilidad del espacio físico.

Observando los planos (Fig. 85), se puede determinar que durante la primera etapa, la circulación y vinculación espacial se desarrollaba desde el exterior hacia los patios y desde los patios hacia las diferentes crujías tanto en planta baja como en planta alta.

La circulación por los portales es libre desde la concepción de la edificación; aunque actualmente, debido al nuevo uso, en el primer patio, gran parte del portal se ha ocupado con mobiliario de los locales comerciales. En el segundo patio, la circulación entorno a los portales permanece libre, sin embargo, el ingreso a los diferentes espacios es restringido. Por otra parte, en el traspatio, el ingreso es libre para acceso a los locales comerciales y la Calle Santa Ana.

La vinculación espacial en altura se da a través de circulaciones verticales con escaleras independientes, que conectan los dos niveles del Seminario San Luis (Fig. 84). En un plano de 1885 (Fig. 85), el más antiguo que permite identificar la morfología del Seminario, se puede observar que originalmente las escaleras estaban ubicadas en la crujía norte del segundo patio (sistema único y central de conectores verticales). No obstante, debido a la magnitud de la edificación se generaron diferentes circulaciones verticales como escaleras y un ascensor en el patio principal.

Correspondencia entre morfología y función

La morfología de la edificación permite entender a los patios como espacios de permanencia, conexión y vinculación con todos los espacios que lo rodean.

Los espacios en planta baja hacia el norte, son desde sus inicios, espacios aislados que carecen de conexión con el interior del edificio. Por tanto, sus posibilidades de uso difieren de los espacios vinculados hacia los patios.

Análisis comparativo de usos

El Seminario San Luis durante largos años fue concebido como un inmueble netamente de vocación educativa y religiosa. La Arquidiócesis de Cuenca, sus propietarios, permanecieron en el inmueble durante largas temporadas, para enseñar y arrendar.

Desde el momento de su construcción hasta la actualidad, el inmueble ha cambiado de usos. Desde su origen como seminario hasta como albergue para tropas de distintos batallones. En años posteriores, las instalaciones fueron utilizadas para residencia de los sacerdotes junto con algunas escuelas y colegios prestigiosos de la ciudad (antes mencionados en el análisis histórico).

Los portales ubicados tanto en la fachada frontal como entorno a los patios, son utilizados principalmente para la circulación peatonal de locales y turistas, y para el desarrollo de actividades comerciales. Mientras que en el interior del seminario, los locales comerciales colocan mobiliario para sus clientes; en el portal hacia el parque central, se desarrollan actividades de comercio informal como lustrabotas y venta de periódicos. Además, en este espacio se realizan conocidas celebraciones tradicionales de la ciudad de Cuenca como el Corpus Christi en el mes de junio.

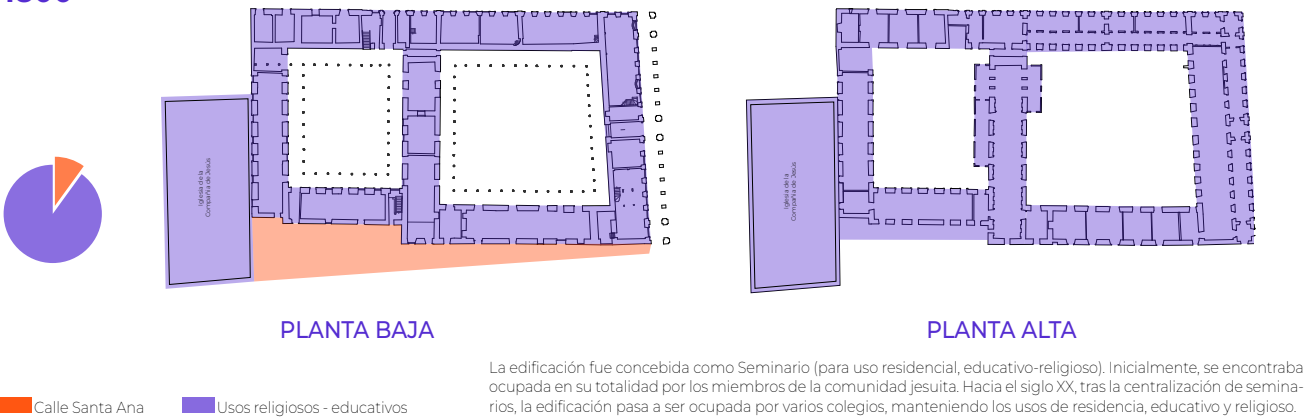
Alrededor del Seminario, se han ubicado restaurantes, cafeterías, espacios para venta de artesanías y galerías; principalmente en los espacios ubicados hacia el exterior del inmueble y en el interior, entorno al patio principal y la calle Santa Ana.

Los espacios del patio secundario son destinados para usos de los propietarios, con una vocación religiosa-privada: pastoral, oficinas de la Curia, Radio Católica, capilla, reuniones de grupos de apoyo religiosos y almacenaje de mobiliario. El acceso para los visitantes a estos espacios es libre, pero con zonas restringidas, y controlado por horarios. El ingreso a la capilla, actualmente es limitado, debido a que desde la pandemia por COVID-19, ya no se realizan misas semanales en este espacio. Para el uso de la capilla, se debe solicitar permiso a la administración de la Curia.

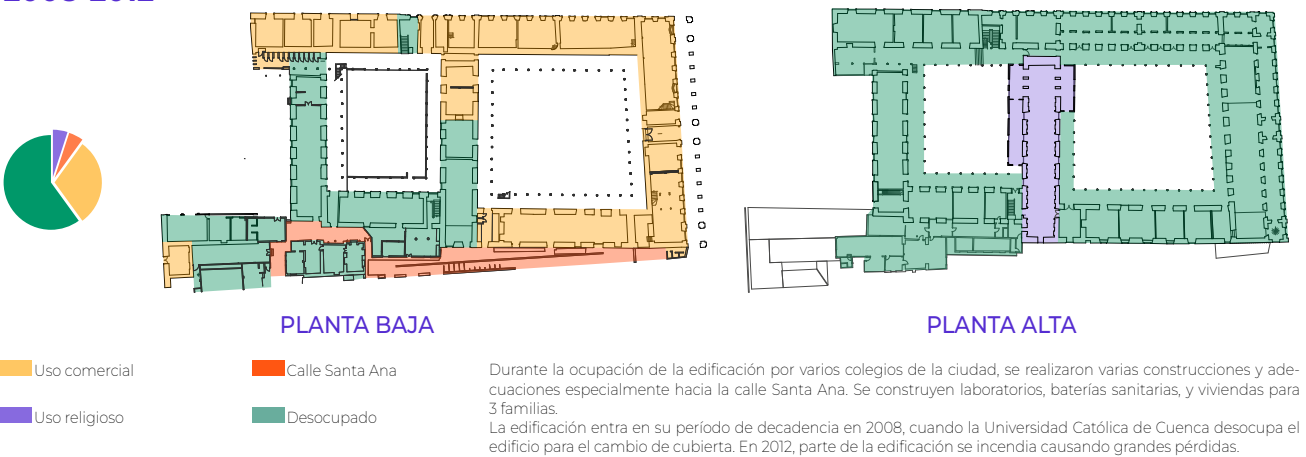
El traspatio se ve seccionado. Una parte funciona como parqueadero de uso exclusivo para la Curia; otra parte se ha ocupado para el mantenimiento de la vegetación alrededor del Seminario, en este espacio se encuentra además la bombona de gas centralizado para toda la edificación: el espacio restante es utilizado por restaurantes ubicados a los costados para colocar mobiliario.

Se puede evidenciar entonces, que los usuarios del espacio han cambiado a lo largo del tiempo. En sus etapas iniciales, se pueden identificar tres grupos de actores, que ocupan diferentes espacios dentro del edificio: los seminaristas, estudiantes y administración. Mientras que desde el año 2017, el edificio se abre al público en general, registrando una gran afluencia de turistas locales, nacionales y extranjeros.

USO ORIGINAL
1800



DECADENCIA
2008-2012



USO ACTUAL
2022

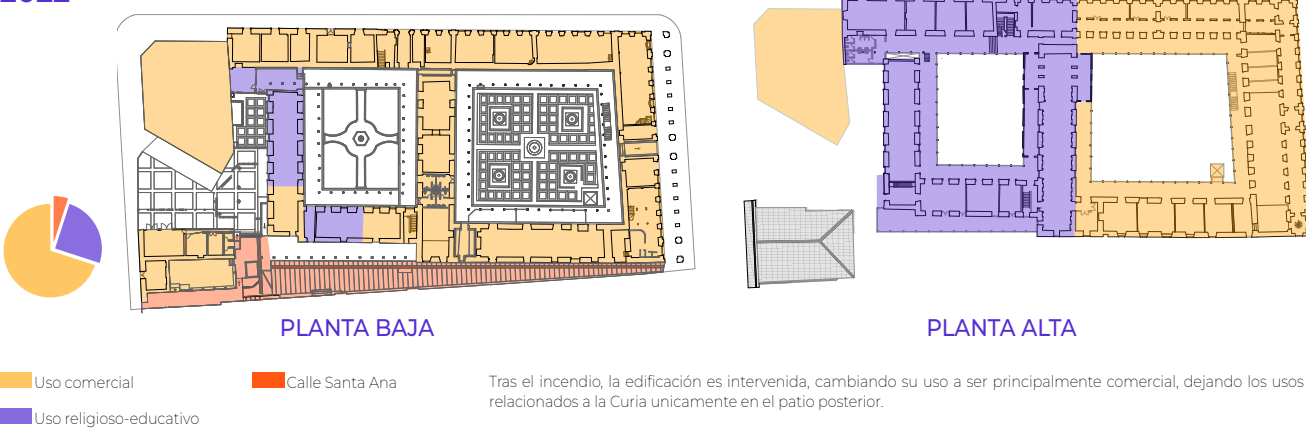


Fig. 86. Análisis comparativo de usos del Seminario San Luis en el tiempo.

d. Análisis Constructivo El complejo arquitectónico del Seminario San Luis se edificó durante dos siglos, por ende no responde a un único sistema constructivo. La edificación tiene varias intervenciones, diferentes materiales (adobe , ladrillo, bahareque) y tecnologías.

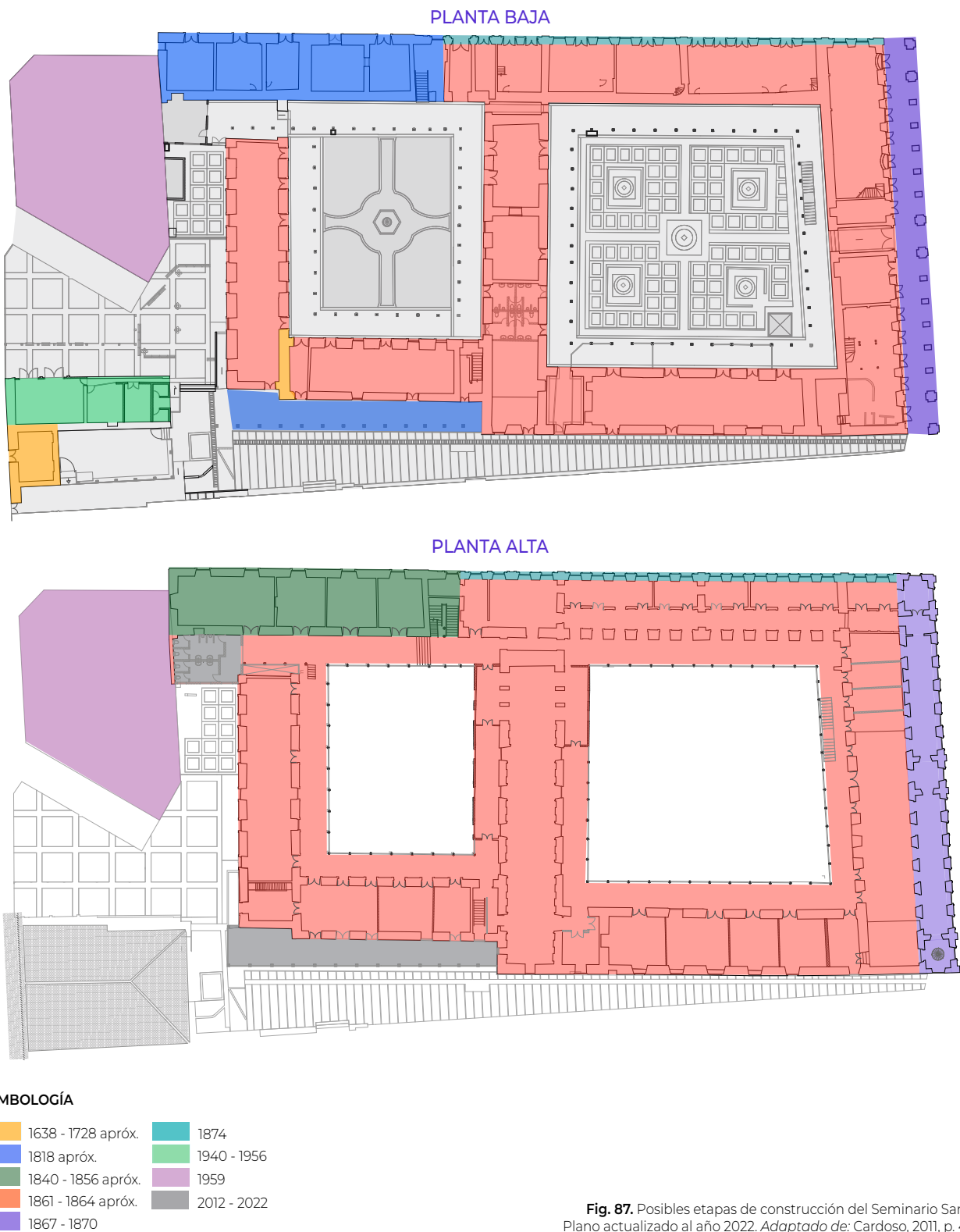


Fig. 87. Posibles etapas de construcción del Seminario San Luis. Plano actualizado al año 2022. Adaptado de: Cardoso, 2011, p. 42-43.



Fig. 88. Muro de ladrillo artesanal en acceso principal desde la calle Benigno Malo.

Paredes: Se ha podido determinar mediante estudios históricos, que la edificación obedece a varias épocas, razón por la cual se encuentran varios tipos de muros, los mismos que fueron construidos, de acuerdo a las necesidades, usos, ampliación o subdivisión de los espacios arquitectónicos, y que se revelan por la presencia de los diferentes materiales utilizados en su construcción, los cuales se ilustran en la **figura 89**.

La mayor parte de los muros, sin importar su materialidad, presentan un acabado de pintura de color blanco.

Adobe: Los muros de adobe tienen en promedio una altura de 8 a 9 metros y aproximadamente 1 metro de ancho. Estos elementos son en su mayoría muros portantes, por tanto junto con las columnas y vigas de madera, aportan a la estabilidad de la edificación.

Ladrillo: Los muros de ladrillo corresponden a un porcentaje menor. Constructivamente, estos están trabajando en forma individual o asociada con muros de adobe. Las fachadas hacia la calle Bolívar y Benigno Malo están conformadas por arquerías de este material, tanto en planta baja como planta alta.

Bloque: La presencia de esta clase de muros es mínima, se ha utilizado para la división de ambientes, especialmente para muros de baños. Estas paredes son elementos de reciente colocación.

Bahareque: Su utilización ha sido mínima y sólo para pequeños elementos de división de ambientes. Corresponden a una época constructiva más reciente.

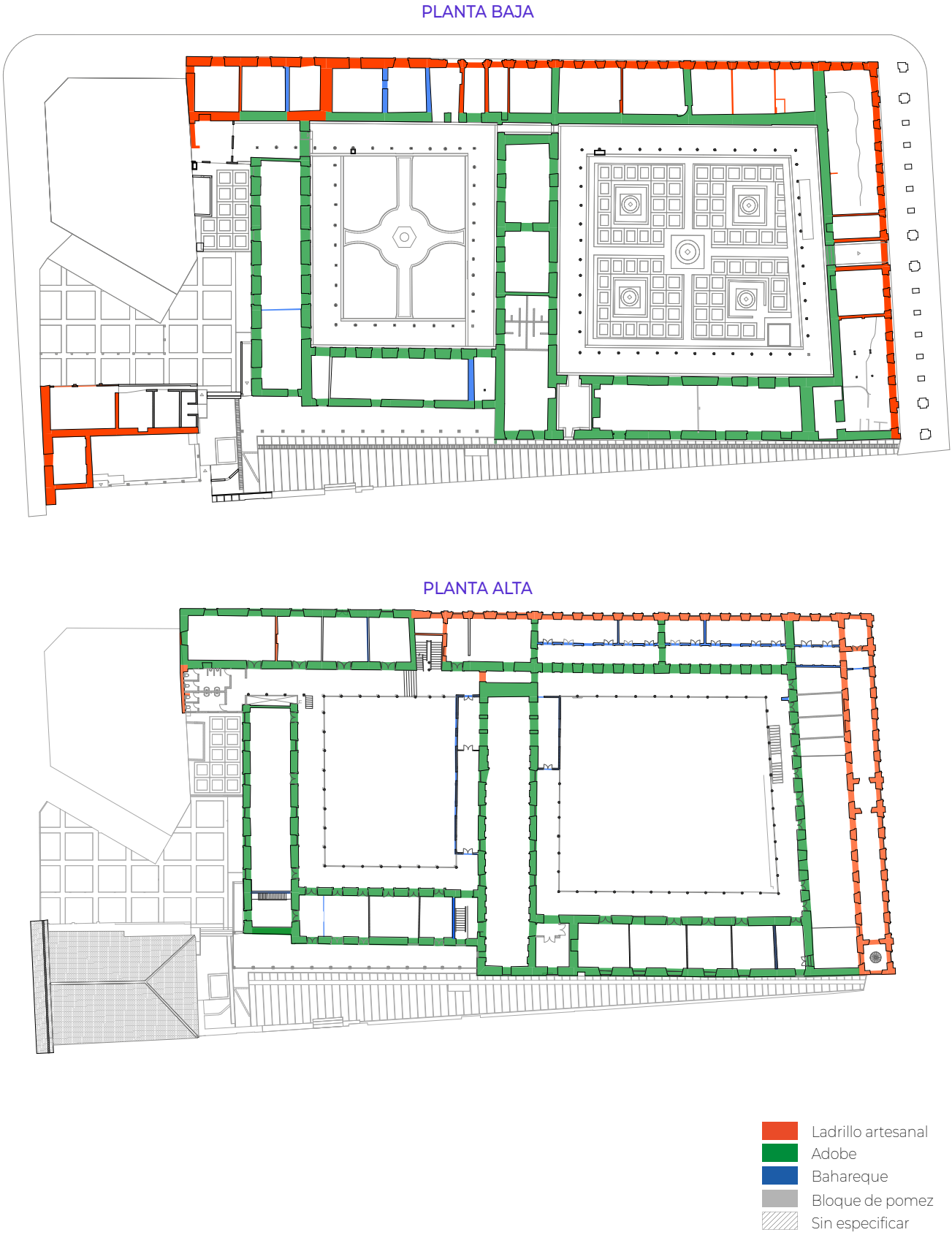


Fig. 89. Material de muros, paredes y tabiques. Estado Actual (2022).



Fig. 90. Cielo raso de latón en salón principal.



Fig. 91. Cielo raso de estuco de yeso con molduras en crujía frontal, planta alta.

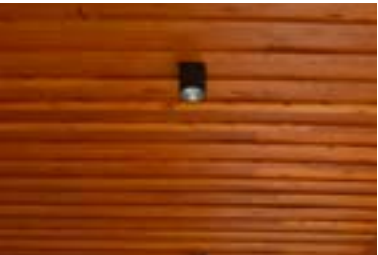


Fig. 92. Cielo raso de madera.



Fig. 93. Cielo raso de barro.

Cielo raso: Existen algunas alternativas de cielo raso presentes en la edificación (Fig. 94). La mayor parte del cielo raso presenta un estado regular con daños de desprendimientos y manchas debido a la humedad o problemas de la estructura, separación de pared o desnivel.

Latón: Este material está presente en el salón principal, ubicado en la planta alta, su estado de conservación es bueno (Fig. 90). Actualmente, en el salón se encuentran subdivisiones para 3 comercios (restaurantes y bares). Estas divisiones no llegan al cielo raso permitiendo que se conserve íntegramente.

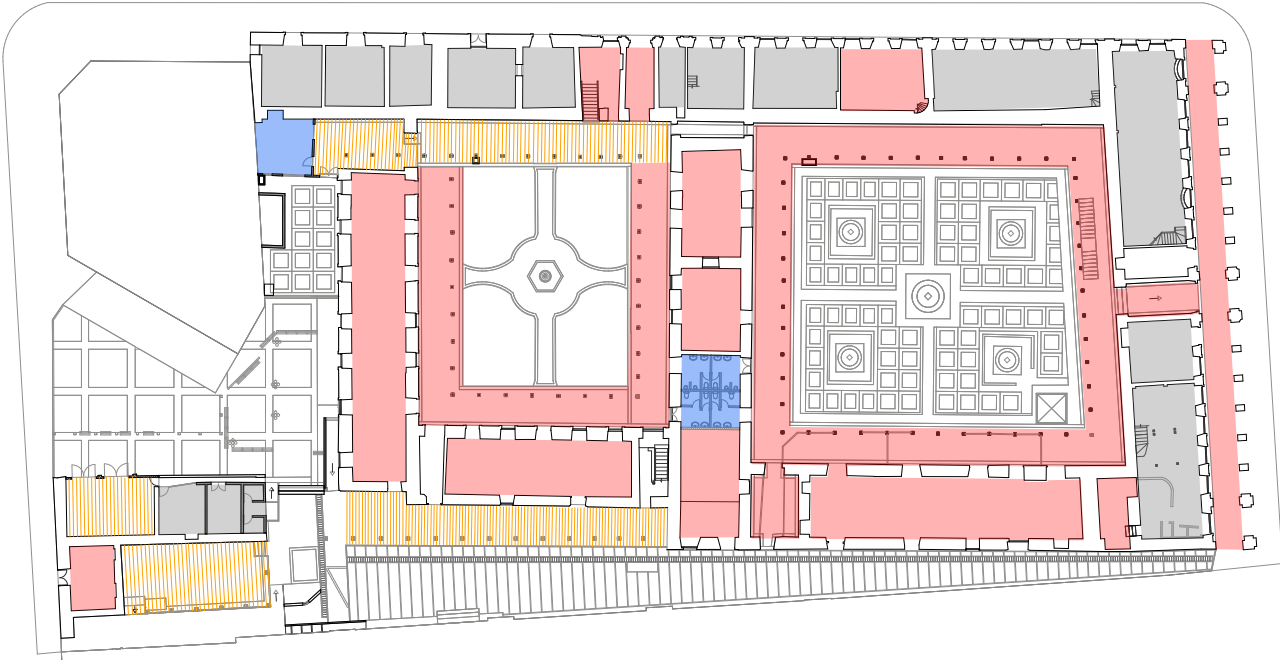
Estuco de yeso: Existe en forma parcial en algunos ambientes, su estado es bueno (Fig. 91). Se cree fue utilizado para bajar la altura de los ambientes, está montado sobre una estructura de perfiles de aluminio o latón.

Tras el incendio, se ha colocado este material en el cielo raso de la capilla, la cual originalmente tenía pintura tabular en cielo raso.

Madera: Los cielos rasos de madera se conforman por tabla de tumbado de pequeño espesor, con cubrejunta del mismo material (Fig. 92). Este acabado está presente en varios ambientes, especialmente en planta alta.

Barro: Este tipo de acabado se encuentra en mayor porcentaje, especialmente en planta baja. Está formado por una cama de carrizo, fijado a las vigas mediante amarres de cabuya. (Fig. 93)

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



- Estuco de yeso con molduras
- Latón
- Madera
- Cielo raso liso de yeso o Gypsum
- Enchacado de barro

Fig. 94. Material de cielos rasos. Estado Actual (2022).



Fig. 95. Piso de ladrillo.



Fig. 96. Piso de madera.



Fig. 97. Cerámica en baños y cocinas. Se utilizan tonos blanco, beige, café.



Fig. 98. Piso de piedra.

Pisos: En la edificación existen pisos de diferentes calidades y acabados (Fig. 99). Siendo el mayor porcentaje de los pisos de ladrillo o duelas de madera.

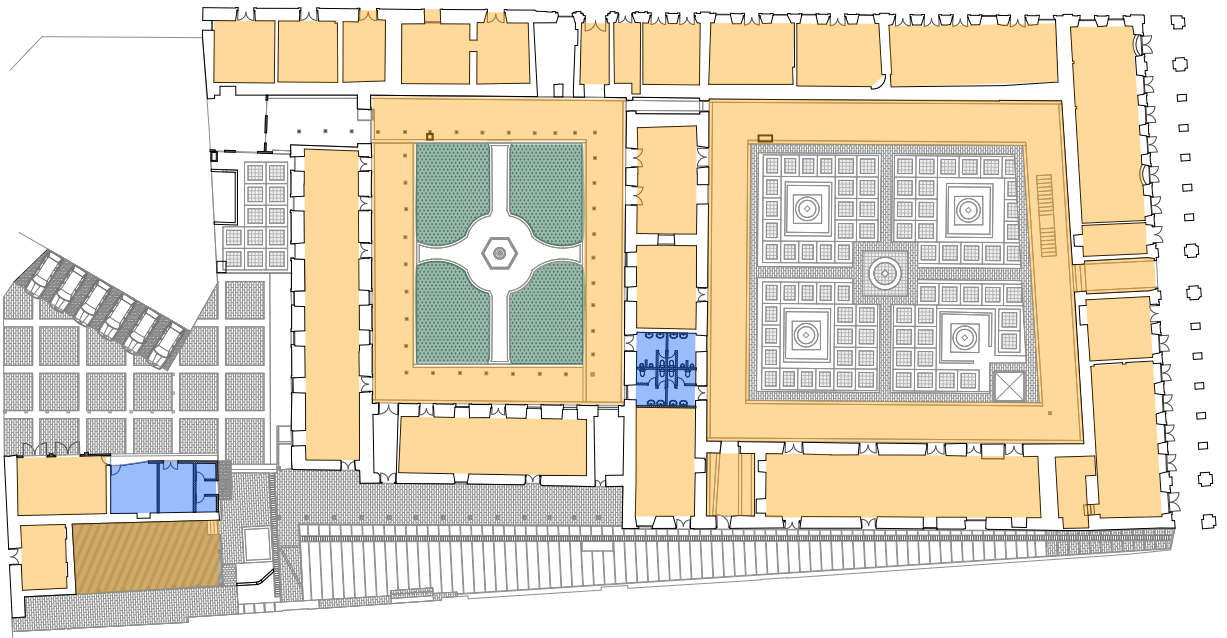
Ladrillo: Este se halla presente en mayor porcentaje en los pasillos de la planta baja y en la Calle Santa Ana. Su estado de conservación es bueno, el ladrillo ha sido colocado a tope, sin solución para las juntas, pertenecen a diferentes épocas y en su remate exterior llevan bordillos de piedra. (Fig. 95).

Madera: Piso de madera de duela: existen pisos de madera de eucalipto, de dos anchos, (duelas) su estado de conservación es bueno, han sido fijados mediante clavo perdido y acabado mediante pulido, este tipo de piso está presente en la parte alta y algunos ambientes de la planta baja, para algunos ambientes se han solucionado mediante dos y tres duelas. (Fig. 96).

Cerámica: Se han integrado pisos de cerámica en áreas húmedas como cocinas y baños. (Fig. 97).

Piedra: Encontramos diversas texturas de empedrado principalmente en los exteriores del Seminario: en sus patios y la calle Santa Ana. (Fig. 98).

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



- Piedra
- Madera
- Cerámica
- Ladrillo artesanal
- Área verde

Fig. 99. Material de pisos. Estado Actual (2022).



Fig. 100. Escalera circular de madera a terraza.



Fig. 101. Balaustrada cerámica en terraza hacia fachada frontal.

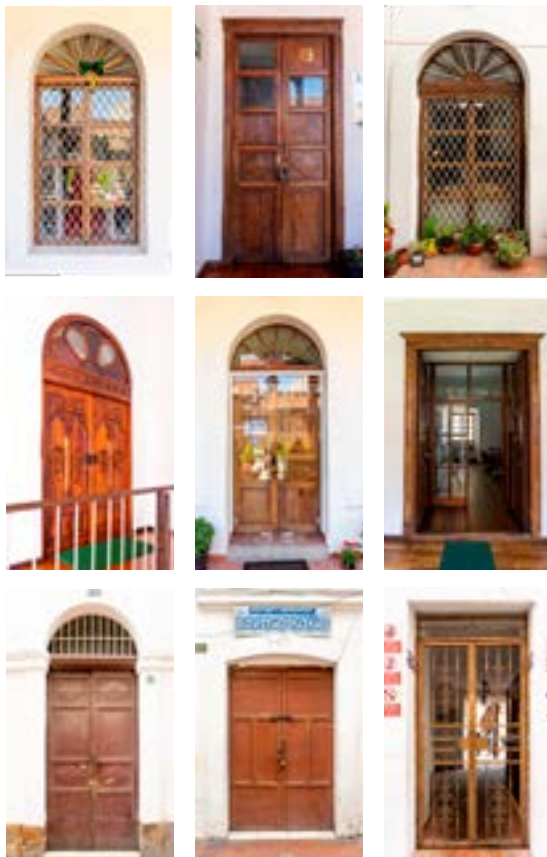


Fig. 102. Puertas y ventanas

Carpinterías: Escaleras, balaustradas, puertas y ventanas

En cuanto a los elementos de carpinterías, los materiales utilizados son principalmente madera y metal. Además, en algunos espacios en la intervención se han integrado elementos de vidrio (puertas, ventanas y divisiones).

Escalera de madera: Al momento el estado de conservación de las escaleras es bueno. Para conectar la planta baja con la planta alta existen 3 escaleras. La primera, se encuentra en el patio principal. Las otras dos, en el patio posterior.

Adicionalmente, existe una **escalera circular** muy antigua (Fig. 99), ubicada en la planta alta en la crujía frontal, la cual sirve como acceso a la terraza. Se han identificado sistemas de amarres que combinan madera con vínculos de hierro forjado. Este elemento ha sido restaurado por lo que se encuentra en buen estado, aunque presenta cierta inestabilidad y movimientos.

Balaustradas: Existen diversos tipos de balaustradas: metálicas, de madera y cerámica.

Las balaustradas de madera y metal que se encuentran entorno a los patios, tienen un estado de conservación bueno.

En la fachada frontal, se observan estos elementos construidos en cerámica pintados de un color verdoso (Fig. 100), los cuales se encuentran en regular estado de conservación; sin embargo, algunos presentan deterioro, están rotos o inclinados, se nota la ausencia de algunos de ellos y deberán ser repuestos con elementos de iguales características.

Puertas: Las puertas de madera presentan deterioro en un porcentaje bastante bajo, ya que fueron intervenidas hace pocos años. Si bien existen múltiples diseños de puertas de diferentes alturas y acabados; en la actualidad, la mayor parte de las puertas tienen un acabado color café, el cual disimula la presencia de polillas. En cuanto a su estado de conservación, algunas se hallan desniveladas o presentan alteraciones en sus acabados.

Adicionalmente a las puertas de madera, se han integrado varias puertas de vidrio, las cuales aperturan hacia los patios y permiten visualizar estos espacios restringiendo el acceso. Estas puertas son bastante nuevas y se encuentran en muy buen estado.

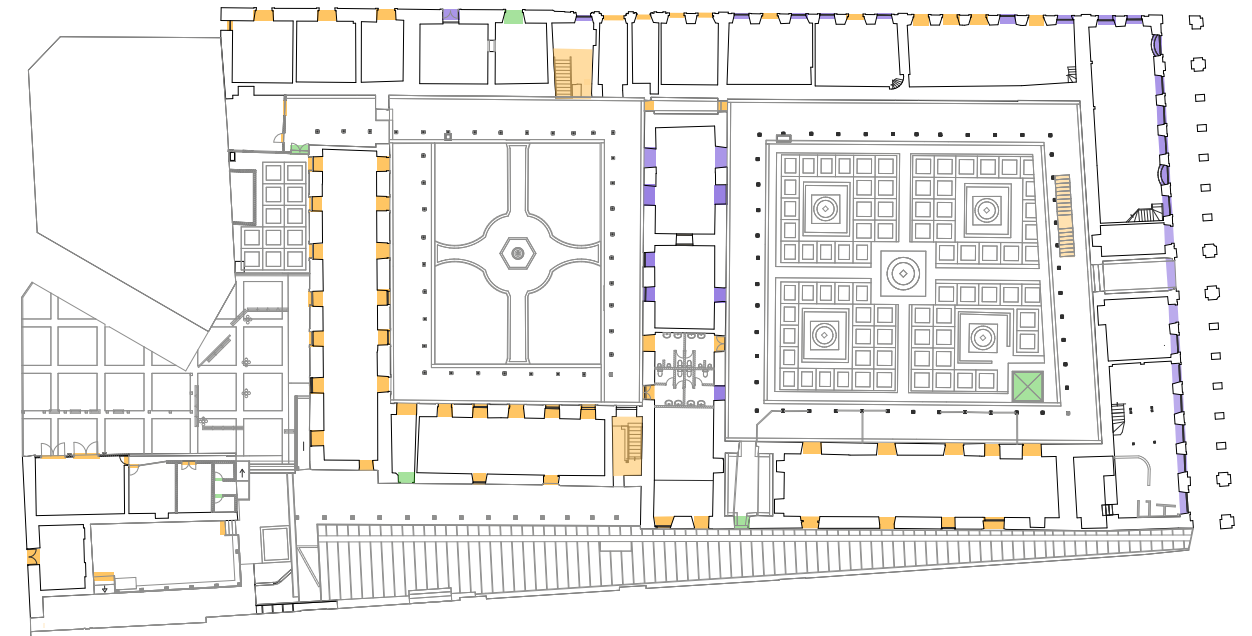
Ventanas y protecciones: Las ventanas construidas en su gran mayoría en madera, presentan un buen estado, ya que reciben un constante mantenimiento. La mayor parte de las ventanas son de forma rectangular, aunque existen también algunas con arcos en la parte superior o remate de la ventana, acompañadas de divisiones radiales y de otras formas. Las protecciones que las acompañan son metálicas, forman retículas en forma de rombo con varillas lisas. Actualmente se encuentran en buen estado, su acabado es con pintura blanca o negro mate.

Algunas ventanas que dan hacia la Calle Santa Ana o las de la capilla tienen vitrales muy representativos de la edad media. No se ha obtenido información para corroborar que son vitrales hechos por el famoso maestro vidriero Henri Gesta, pero en el centro de documentación del CIDAP menciona que son vitrales colocados hacia 1894, mucho tiempo pasaron deteriorados y cuando la Curia retomó la administración del edificio del Seminario, como parte de su restauración, los vitrales fueron recuperados bajo la dirección del arquitecto restaurador Patricio León, vitralista especialista que lo realizó observando las normas internacionales de restauración de vitrales.

Otros elementos para circulación vertical

Ascensor: En la intervención, se ha implementado un ascensor de estructura metálica y vidrio.

PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



MATERIAL:

- Madera-Vidrio claro
- Madera
- Metal

Fig. 103. Carpinterías y circulaciones verticales. Estado Actual (2022).



Fig. 104. Columnas entorno a patio.



Fig. 105. Basa de columna.



Fig. 106. Residuos de pintura verde en columnas.

Columnas: Estos elementos, principalmente de madera, se encuentran en buen estado (Fig. 104). La columna tipo que junto con los muros portantes sustenta las vigas de entepiso o cubierta, está conformada por una basa de piedra -marmol travertino- (Fig. 105), fuste y capitel de madera.

Se observa huellas de polilla y rajaduras, pero son preservadas gracias al mantenimiento y restauración. Se puede notar que todas las columnas han sido lijadas quitándoles su color verdoso original (Fig. 106).

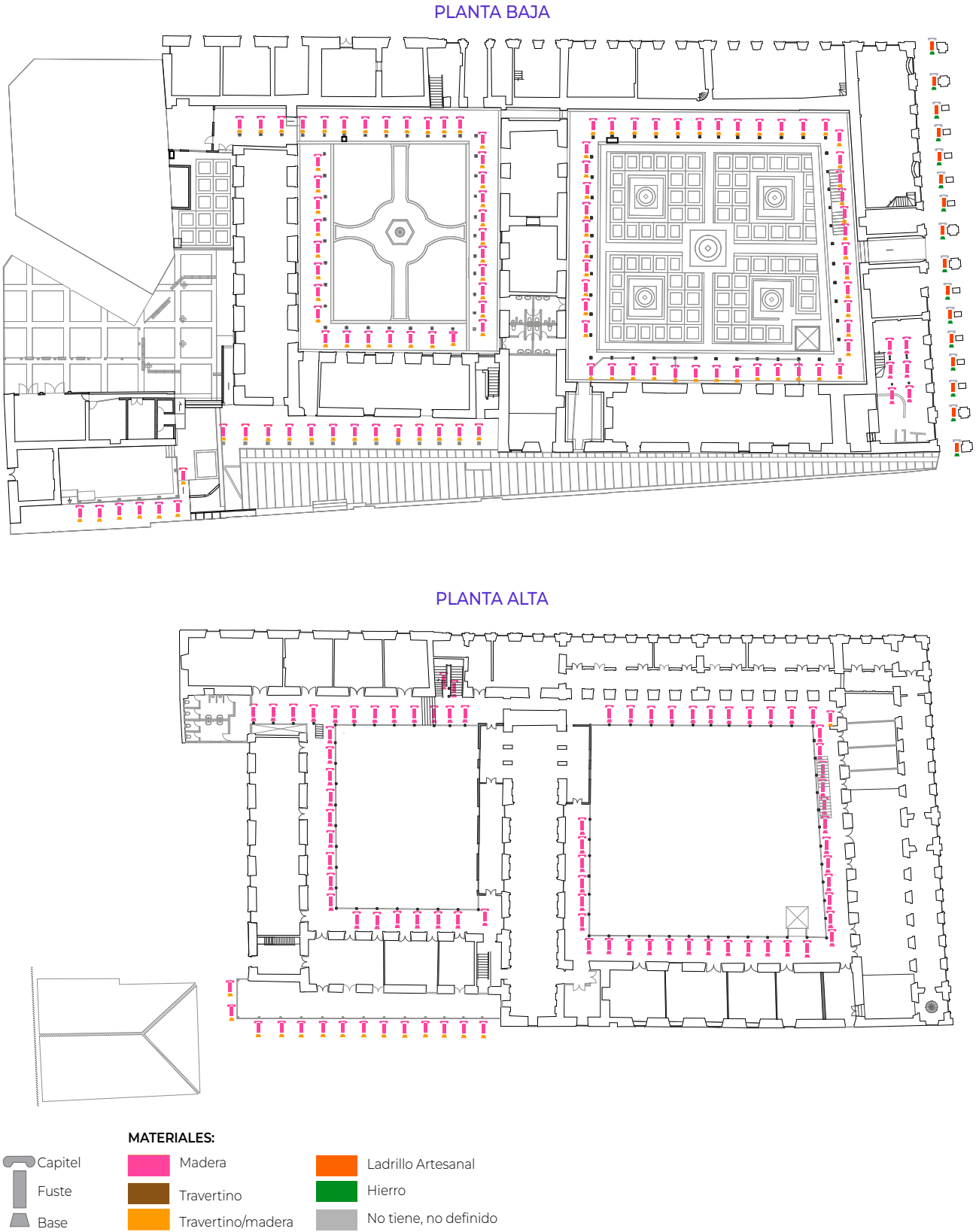
En la apertura de la Calle Santa Ana existen varias columnas que fueron reubicadas y restituidas, éstas conforman un portal que invita a quedarse. Actualmente, este espacio es utilizado por los locales comerciales (restaurante y tienda de artesanías).

Cubiertas: Este elemento con un sistema constructivo de estructura de madera y cubierta de teja (Fig. 107), ha sido ya intervenido varias veces, previo al incendio (2009) y después del incendio (2013). Estas intervenciones presentan defectos en su ejecución, la propuesta aprobada por el Municipio de Cuenca no ha sido respetada y se puede evidenciar el irrespeto a la propuesta estructural inicial.

Se observa una mala sustitución de elementos de la cubierta original por elementos de menor sección, empalmes mal realizados, se construyen nuevas cerchas sobre las vigas de la estructura antigua, desorden en los elementos que no mantienen una lógica estructural; todas estas malas intervenciones afectan a la autenticidad e integridad del bien patrimonial. (Cardoso, 2011).



Fig. 107. Cubiertas.



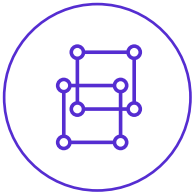
3.1.4 Compendio de análisis

Análisis histórico: La edificación del Seminario San Luis es una de las construcciones más importantes de la ciudad desde la época colonial. A lo largo de su historia, destaca su legado educativo en manos de la comunidad católica.

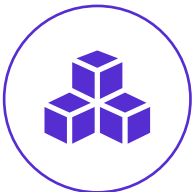
Análisis del contexto: Se emplaza en el corazón de la ciudad de Cuenca, en el predio originalmente destinado para el fundador, junto a la nueva Catedral de la ciudad.

Análisis arquitectónico: La edificación se ha modificado y evolucionado de acuerdo a los usos a lo largo del tiempo.

Tipológico: Mantiene una tipología de estructuras confinantes cerradas hacia el espacio público y abiertas hacia el interior.



Morfológico: Se desarrolla en 2 niveles organizados en una planta rectangular que respeta la forma del predio. Los espacios se organizan en torno a los dos patios centrales. Se tiene acceso por todas las fachadas



Funcional: Los usos varían a lo largo de su historia. Inicialmente como inmueble educativo pasando a ser un complejo arquitectónico para el uso de comercio, atractivo turístico y religioso.



Constructivo: Convergen variedad de materiales que difieren en cada tramo. Existen varios elementos arquitectónicos de diversas épocas contando con una gama de materiales y tecnologías, procesos constructivos, sabidurías ancestrales y reutilización de materiales prehispánicos. Además, de la incorporación de elementos y materiales contemporáneos.



Fig. 109. Fotografía aérea del Seminario.

3.2 Fase II: Valoración

Concluida la fase de análisis del objeto de estudio, se procede a identificar los valores del mismo. Para esta valoración se utilizará como herramienta la Matriz de Nara desde el criterio de las autoras y los actores; finalizando con una lectura histórico-crítica que sintetice en análisis de los valores del bien.

3.2.1 Desde las autoras

Mediante la **Matriz de Nara**, y basándose en la consultoria realizada por el Arq. Fausto Cardoso en el año 2011; por parte de las autoras, se ha identificado los siguientes valores que mantienen relación con la tipología de valores:

a. Matriz de Nara desde la perspectiva de las autoras

MATRIZ DE NARA - DESDE LAS AUTORAS					
ASPECTOS	DIMENSIONES				
	ARTÍSTICA	HISTÓRICA	CIENTÍFICA	SOCIAL	
	Forma y diseño	La edificación está compuesta por una diversidad de elementos arquitectónicos que se han ido cambiando o agregando a lo largo del tiempo. Sin embargo, de cierta forma existe un concepto global que ha sido respetado. El edificio está concebido de forma que se cierra hacia el exterior y se abre hacia el interior, configurando dos grandes patios interiores, con accesos bien definidos que conectan el espacio público y el privado.	El edificio del Seminario es sin duda un hito en la historia de la arquitectura de la región por su forma y diseño que conserva elementos de diferentes épocas desde el siglo XVIII hasta la actualidad tanto en su interior como en su exterior.	Se aplican tecnologías tradicionales para resolver elementos arquitectónicos con una estética neoclásica, demostrando un especial interés por la adaptación.	Históricamente, la vocación social del edificio se centra en su voluntad educativa, desde la llegada de los jesuitas hasta más tarde siglo XX con la educación laica de niños y jóvenes. Actualmente, este complejo arquitectónico se ha abierto al público, adaptándose a nuevos usos comerciales, de ocio, turísticas y religiosas.
	Materiales y sustancia	El edificio tiene materiales y técnicas constructivas diferentes en cada tramo de construcción. Se destaca el uso de la madera (estructuras de entresijos y cubiertas que destacan por sus dimensiones y los sistemas de piezas utilizadas) y la tierra (para adobes o la pintura que cubre todo el edificio).	La edificación cuenta con una gama de materiales y tecnologías, procesos constructivos, sabidurías ancestrales, reutilización de materiales prehispánicos, que ameritan ser estudiados con profundidad.	El edificio es un verdadero laboratorio de estudio y conocimiento de tecnologías ancestrales. La madera tiene especiales formas de uso en el edificio: en el cuerpo más antiguo, se identificó sistemas de amarres con cabuyas (sin el uso de clavos) y en otros cuerpos arquitectónicos, se utiliza la madera combinada con vínculos de hierro forjado.	XXX
	Uso y función	La organización del espacio es una versión a gran escala de la organización de la Casa Cuenca: Patio - Traspatio - Huerta, que demuestra la gran versatilidad de usos que tiene este modelo. La organización del espacio entorno a patios, impone un orden a las funciones que se dan en el monumento, marcando una división público-privada.	Desde la intervención del edificio en el año 2016, se ha dado un cambio de uso. El uso de carácter formativo - educativo dominante desde los inicios de la edificación se ha sustituido por nuevos usos de carácter recreativo - oseo; incluyendo restaurantes, comercios, oficinas y espacios de almacenamiento.	Se aplican soluciones ingeniosas para el uso de tecnologías tradicionales en grandes espacios, con concentraciones humanas importantes.	Actualmente es un lugar abierto al público, en sus patios se dan eventos culturales, ferias y exposiciones que forjan una memoria colectiva entorno al uso de la edificación. Además, algunos de los espacios son utilizados para talleres.
	Tradiciones, técnicas y experticias	La arquitectura del inmueble ha sido capaz de adaptarse a nuevos retos estéticos y espaciales de arquitectura, utilizando tecnologías tradicionales y conocimientos ancestrales.	La variedad de técnicas utilizadas en cada tramo de la edificación le otorga un especial valor para la historia de las tecnologías locales.	La edificación es un referente de la aplicación de tradiciones, técnicas y sabiduría popular. Desde la óptica de procesos históricos de intervención, se han encontrado incluso cimentaciones con piedras incáicas, las cuales han sido reutilizadas.	XXX
	Lugares y Asentamientos	Es un complejo arquitectónico de especial valor para el tejido urbano de la ciudad. Aporta una conexión entre la plaza central, la calle Santa Ana, la calle Bolívar y la Catedral de la Inmaculada.	Su emplazamiento frente al parque central está estrechamente relacionado con la historia de la ciudad, desde antes de su fundación.	XXX	XXX
	Espíritu y sentimiento	Al ser un inmueble de la Curia Arquidiocesana de Cuenca, ubicado junto a la Catedral, construido y ocupado por muchos años por miembros de la comunidad católica; la espiritualidad marca al edificio en diversos aspectos: fachadas, relaciones urbanas, la capilla ubicada en el centro de la edificación, etc.	El monumento es un referente histórico que guarda dentro de sí acontecimientos históricos protagonizados por la propia iglesia, convirtiéndose en la memoria espiritual de esta ciudad caracterizada por su fé religiosa. El edificio se ha convertido en un laboratorio de investigación de vocación espiritual y religiosa, en el que la historia se ha sedimentado.	XXX	Se relaciona con las manifestaciones y fiestas populares que ocurren en la ciudad (especialmente en la plaza central).

Tabla. 06. Matriz de Nara desde la perspectiva de las autoras.

b. Identificación de valores

A partir de la Matriz de Nara, se sintetizan los valores arquitectónicos, socioculturales y económicos que se detallan a continuación:

Valor arquitectónico

La edificación está compuesta por diversos elementos arquitectónicos que han ido cambiando o agregando a lo largo del tiempo. Sin embargo, desde sus inicios, el edificio está concebido de forma que se cierra hacia el exterior y se abre hacia el interior, configurando dos grandes patios, con accesos bien definidos que conectan el espacio público y el privado.

Al convivir varios elementos arquitectónicos de diversas épocas y estilos, la edificación cuenta con una amplia gama de materiales, sabidurías ancestrales y procesos constructivos que lo convierte en un verdadero laboratorio de estudio y conocimiento de tecnologías ancestrales que ameritan ser valoradas y analizadas con detenimiento.

Desde el punto de vista científico, es de alto valor el aplicar tecnologías tradicionales para resolver elementos arquitectónicos que tienen una estética neoclásica. Se destaca la reutilización de materiales incluso prehispánicos. Por ejemplo, se han encontrado cimentaciones de la época incaica (Fig. 110).

Más que una simple edificación, se puede decir que el antiguo seminario San Luis es un complejo arquitectónico integrado por diferentes artes: arquitectura y pintura, e históricamente probablemente también escultura. Especialmente la capilla es por excelencia un espacio de arte y religiosidad. *“Es un página importante en la historia de la arquitectura religiosa cuencana de interiores, debido al fuerte componente innovador que encierra la capilla en su lenguaje.”* (Cardoso, 2011).

Valor sociocultural

La adaptación del antiguo Seminario San Luis realizada tras el incendio ocurrido en el mismo, es un referente para muchas otras intervenciones por cambio de uso más pequeñas en la ciudad.

La edificación se ubica en el centro de la ciudad de Cuenca, junto a la catedral y frente al parque central, además de estar fuertemente relacionada con la calle Santa Ana, la cual es anterior a la fundación de la ciudad. Históricamente, el centro histórico, especialmente la plaza central y sus alrededores, ha sido testigo de eventos, rebeliones, huelgas, festividades y todo tipo de manifestaciones sociales. Por tanto, el seminario por su ubicación ha sido parte de nuestra historia.

Históricamente, la vocación social del edificio se centra en su **voluntad educativa**, desde la llegada de los jesuitas hasta más tarde siglo XX, con la educación laica de niños y jóvenes. Adicionalmente, la probable vocación **hospitalaria** de partes del edificio del seminario, en épocas remotas.

Actualmente, este complejo arquitectónico se ha abierto al público, adaptándose a nuevos usos comerciales, de ocio, turísticos y religiosos. En sus patios se desarrollan eventos culturales, ferias y exposiciones que forjan una memoria colectiva en torno al uso de la edificación. Además, algunos de los espacios -especialmente aquellos vinculados con el patio (jardín) posterior- son utilizados para formación de jóvenes y adultos con talleres, catequesis y otras actividades de apoyo a la comunidad por parte de la curia y la fundación “COVIR”.

Se puede concluir entonces, que históricamente el valor social del edificio recae en su vocación educativa (formación). Hoy en día, aunque su uso ha cambiado, el edificio al abrirse al público continúa siendo una **edificación de interés social**, pues genera un espacio de contemplación, un punto de encuentro para todos, locales y extranjeros.

Valor económico

Su ubicación estratégica en pleno corazón de la ciudad, lo convierte en un punto de interés económico.

La edificación del antiguo Seminario San Luis atrae la atención de locales y turistas que día a día visitan este espacio para disfrutar de las visuales únicas de la catedral y el parque Calderón. Esto genera una actividad productiva que beneficia tanto a la Curia como a los arrendatarios de los locales

comerciales que funcionan en el inmueble. Además, genera una rentabilidad que permite el mantenimiento y conservación de la propia edificación.



Fig. 110. Ventanas históricas en muro hacia la calle Santa Ana.

3.2.2 Desde los actores

Para la valoración, es fundamental considerar diversas posiciones sobre el bien patrimonial en estudio. Mediante un proceso participativo, se busca identificar el valor que la edificación del Seminario San Luis representa para los actores de la comunidad que convive con este bien patrimonial.

Con este fin, se han realizado reuniones y entrevistas con diferentes agentes o personas representativas (actores), las cuales aportan diversas perspectivas o visiones, con respecto a un tema en común.

El proceso inicia con la elaboración de un primer listado de actores que podrían aportar sobre el tema de investigación. A partir del cual, se desarrollan entrevistas a cada actor y el proceso concluye con la sistematización de la información mediante una matriz de Nara, según la perspectiva de los actores.

a. Identificación de los actores

Para el listado de actores (Tabla 07), se han considerado aquellos grupos sociales que tienen una conexión con el objeto de estudio y hacen uso de sus espacios. El listado contiene el rol que cumple cada actor en el sitio y la razón por la cual es importante su testimonio en la investigación (Criterio de decisión).

GRUPO DE ACTORES SOCIALES	ROL EN EL SITIO	CRITERIOS DE DECISIÓN
Usuarios (Turistas locales, nacionales y extranjeros; participantes de actividades pastorales y catequesis; comensales de restaurantes y cafeterías, entre otros)	Participación Consumo	Social
Ex-alumnos de instituciones que ocupaban la edificación	Participación	Social
Curia Arquidiocesana de Cuenca	Participación Gestión Veeduría	Social Cultural Económico-Político-Gestión
Arrendatarios y trabajadores de locales en alquiler	Participación Producción de bienes y servicios	Social Cultural Económico
Técnicos restauradores	Conservación del Patrimonio	Técnico Social
Áreas Históricas y Patrimoniales	Conservación del Patrimonio	Técnico Gestión

Tabla 07: Listado de actores

Fig. 111. Fotografía interior de la capilla del Seminario San Luis, Cuenca.

b. Entrevistas Se elaboraron entrevistas con preguntas claves acerca de la problemática planteada. Para ello, se plantearon diferentes modelos de entrevistas para cada grupo de actores (técnicos, personal administrativo, trabajadores y la comunidad en general) enfocados en sus respectivos niveles de experticia.

Se aplicaron dos modelos de entrevistas: (1) virtuales -utilizando como herramienta encuestas de Google- y (2) presenciales -buscando generar una conversación espontánea basada en un guión (Anexo 1).

El primer modelo se aplicó a usuarios de la comunidad en general y el segundo a los otros grupos de actores (turistas locales y extranjeros, ex-alumnos de instituciones que ocupaban la edificación, personal administrativo, trabajadores y arrendatarios del seminario, técnicos restauradores y del departamento de Áreas His-

tóricas y Patrimoniales). De este modo, se busca obtener la mayor cantidad de información sobre la percepción de los actores sobre la edificación patrimonial, sus valores y transformaciones.

El proceso de entrevistas se desarrolló del 14 de enero al 25 de marzo del 2022, en los diferentes espacios del mismo Seminario San Luis o mediante encuestas en línea. Se realizaron un total de **64 entrevistas** procurando manejar un lenguaje sencillo para el mejor entendimiento de todos los entrevistados.

GRUPO DE ACTORES SOCIALES	ACTOR (Rol)	SEXO		EDAD		TOTAL
		M	F	RANGO DE EDAD	No.	
Usuarios	- Población de la ciudad de Cuenca en general - Turistas locales y extranjeros	24	29	20-29 30-39 40-49 50+	14 14 13 12	53
Ex-alumnos de instituciones que ocupaban la edificación	- Efraín Lucero (Ex-alumno del colegio Miguel Cordero - Director del Museo Catedral Vieja)	1	-	53	1	1
Personal del Seminario Curia Arquidiocesana de Cuenca	- Andrés Quintuña (Administrador del Seminario San Luis - Departamento de Turismo y Cultura de la Arquidiócesis de Cuenca)	1	-	30-39	1	1
Arrendatarios y trabajadores	- Fausto Fajardo Mejía (Administrador del Restaurante Raymipampa) - Rosa Inés Urgilés (Dueño del Local "Exclusivo de niños Uniformes" / Arrendataria más antigua) - Mateo Tapia (Mesero del restaurante YAW) - Marcelo Mejía (Dueño del Local de venta de cueros "Marcel's") - Clara Cherrez (Secretaria de Radio Católica) - Carmen Morocho (Encargada de la limpieza)	3	3	20-29	1	6
				30-39	0	
				40-49	3	
				50+	2	
Técnicos restauradores	- Arq. Fausto Cardoso - Arq. Jaime Guerra	2	-	40-49	2	2
Áreas Históricas y Patrimoniales	- Arq. Silvana Araujo	-	1	30-39	1	1
TOTAL DE ENTREVISTAS REALIZADAS		30	33			64

Tabla 08. Tabla de actores entrevistados.



Fig. 112. Actores entrevistados.

c. Identificación de valores

Al sintetizar las ideas expuestas por los actores entrevistados (Anexo 2), y considerando especialmente aquellas con mayor número de coincidencias, se obtienen los siguientes resultados:

Valor arquitectónico Considerado el principal, por ser el más evidente para muchos de los actores. El valor arquitectónico de la edificación es fruto de tradiciones constructivas a lo largo de la historia. Los autores coinciden en que la fachada es única y claramente evidencia un período histórico, en continuidad con su contexto (la Catedral y el parque central).

La tipología de edificación con patio central es claramente un valor reconocido por los actores, como una morfología tradicional de edificación cuencana. Elementos arquitectónicos como los patios y portales, se destacan por ser elementos de trascendencia histórica en el tiempo. Además, estos espacios arquitectónicos se enriquecen por su contexto, pues los vacíos de los patios permiten el disfrute de las visuales de la edificación y el entorno que lo rodea.

Valor sociocultural Un 70% de los actores encuestados consideran que los cuencanos se sienten identificados con la edificación del Seminario San Luis como un punto de encuentro y reunión (Anexo 2).

Desde su intervención, se puede evidenciar un proceso de resignificación del inmueble, transformándose en un lugar de ocio para disfrutar ya sea entre familiares o amigos. El Seminario San Luis, desde el punto de vista turístico, se ha convertido en un lugar indispensable para visitar en la ciudad de Cuenca.

Según los actores, el valor cultural de la edificación se potencia mediante todas las actividades artesanales y eventos culturales que allí se desarrollan. Se destacan especialmente las ferias y eventos culturales que se realizan en fechas festivas y feriados, las cuales no se limitan al interior de la edificación sino que se vinculan con el contexto que la rodea.

Se puede decir entonces que el cambio de uso ha generado un mayor dinamismo en el bien patrimonial, lo cual se refleja en el sentimiento de apropiación de la comunidad, permitiendo revalorizar el inmueble tras su período de decadencia.

Valor económico El valor económico de la edificación recae en la necesidad de que el bien sea rentable, además de su atractivo turístico el cual dinamiza la edificación anteriormente en desuso y genera un aumento de las actividades productivas del sector.



Fig. 113: Fotografía del Seminario San Luis y la Catedral. El Universo (2019).



Fig. 114: Lustrabotas en portal del Seminario San Luis.



Fig. 115: Locales comerciales en el Seminario San Luis, Cuenca. Nusta, tienda de artesanías

d. Matriz de Nara desde la perspectiva de los actores

MATRIZ DE NARA - DESDE LOS ACTORES					
DIMENSIONES					
ASPECTOS		ARTÍSTICA	HISTÓRICA	CIENTÍFICA	SOCIAL
	Forma y diseño	Los encuestados destacan el diseño de la fachada y la tipología del edificio de patio central con portales y balcones.	Mantiene la tipología de construcción tradicional PATIO, TRASPATIO Y HUERTO	Se encontraron elementos arquitectónicos como una escalera de madera con un valor excepcional por su estética relacionada a su sistema constructivo y sistemas de amarre únicos.	Parte de la edificación (relacionada al patio posterior) mantiene un uso de ayuda social y formación por parte de la curia. En este espacio se desarrollan charlas, catequesis, etc. así como reuniones de la fundación COVIR.
	Materiales y sustancia	Destacan sus grandes muros de adobe y estructuras de madera.	Los muros de adobe son un elemento distintivo de las construcciones patrimoniales en el centro histórico.	La reutilización de materiales tradicionales como la tierra y la madera, adaptando las estructuras de diferentes épocas para las nuevas necesidades. Se encontraron muros incluso incas y cañaris durante el período de consultoría, así como pisos de ladrillo hexagonal que se mantienen hasta la actualidad.	XXX
	Uso y función	XXX	Existe gran desconocimiento del uso y función históricos por parte de la población menor a 40 años.	XXX	Evidentemente el nuevo uso a generado un mayor dinamismo y sentimiento de apropiación del edificio.
	Tradiciones, técnicas y experticias	Se perdieron varias obras artísticas de pintura tabular y mural debido al incendio que afectó principalmente el área de la capilla.	Especialmente los técnicos destacan la diversidad de técnicas y tradiciones constructivas utilizadas.	En los estudios arqueológicos se encontraron arcos de la antigua iglesia jesuita, elementos que deben ser estudiados con mayor profundidad. En cuanto a los sistemas constructivos, se destacan las estructuras de madera en cubierta con secciones considerables.	XXX
	Lugares y Asentamientos	XXX	La calle Santa Ana es un elemento histórico que muchos de los encuestados consideran muy representativo.	XXX	XXX
	Espíritu y sentimiento	Fuerte relación con la arquitectura religiosa	El nombre de "Seminario" establece un antecedente histórico de edificación de formación religiosa. Incluso quienes no conocen la edificación pueden identificar este uso como su origen.	XXXv	Para algunos de los entrevistados, el jardín posterior y sus vistas hacia la catedral transmiten paz, relacionándolo con el aspecto religioso. Por otro lado, este espacio representa un falso histórico que confunde a los visitantes sobre su temporalidad.

Tabla 09: Matriz de Nara desde la perspectiva de los actores.

3.2.3 Lectura histórico-crítica

La presente lectura histórico-crítica constituye una aproximación a la identificación y caracterización de los valores que hacen de la edificación del Seminario San Luis un espacio con cualidades excepcionales, partiendo de la aplicación de la Matriz de Nara, la cual es una herramienta que combina dimensiones y aspectos para identificar los valores presentes en el bien patrimonial.

La edificación del Seminario San Luis, ubicada en pleno centro de la ciudad de Cuenca, frente al parque central, ha sido testigo de innumerables eventos de la historia de la ciudad de Cuenca. Su arquitectura presenta elementos constructivos que datan de fechas anteriores a la misma fundación de la ciudad. El valor del centro histórico de la ciudad de Cuenca radica en un sinnúmero de aspectos, motivo por el cuál fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad.

En este contexto, el complejo arquitectónico del Seminario San Luis, propiedad de la Curia Arquidiocesana de Cuenca, es un elemento clave de especial valor para el tejido urbano de la ciudad. Forma parte del tramo en el que se emplaza la nueva catedral de la ciudad y aporta una conexión entre la plaza central, la calle Santa Ana, la calle Bolívar y la Catedral de la Inmaculada. Con estos antecedentes, se plantea la interrogante: **¿Qué hace del Seminario San Luis un lugar tan especial, digno de ser valorado?**

El edificio del Seminario es sin duda un hito en la historia de la arquitectura de la región por su forma y diseño. La edificación está compuesta por una diversidad de elementos arquitectónicos que se han ido cambiando o agregando a lo largo del tiempo; siempre respetando la tipología de espacio confinante, concebido de forma que se cierra hacia el exterior y se abre hacia el interior, configurando dos grandes patios interiores, con accesos bien definidos que conectan el espacio público y el privado.

La construcción evidencia la evolución de técnicas y tradiciones constructivas a lo largo del tiempo, que así como su función, han tenido que adaptarse a las necesidades contemporáneas. Esto convierte al Seminario San Luis en un laboratorio de estudio y conocimiento de tecnologías ancestrales. Se destaca el uso de la madera (estructuras de entrepisos y cubiertas que destacan por sus dimensiones y los sistemas de piezas utilizadas) y la tierra (para adobes o la pintura que cubre todo el edificio).

En el cuerpo de madera más antiguo, se identificó sistemas de amarres con cabuyas (sin el uso de clavos) y en otros cuerpos arquitectónicos, se utiliza la madera combinada con vínculos de hierro forjado.

Todas estas tradiciones y técnicas históricas, así como su pasado cultural son dignas de ser recono-

cidas y puestas en valor. Por este motivo, se busca dinamizar el uso de la edificación de modo que se dé una revalorización del espacio por las nuevas generaciones.

“[...] los inmuebles patrimoniales como referentes del pasado se vinculan en el presente reinventándose de forma atemporal y adaptándose a la comunidad que lo vivencia desde su propio sentido cultural, otorgando diversas resignificaciones en el contexto de los centros urbanos de ciudad. De igual forma, desde esa perspectiva, los inmuebles patrimoniales una vez reciclados se convierten en instrumentos vivos de aprendizaje multicultural que no se detienen, ya que cada generación otorga su propio sello, matizando los argumentos interpretativos desde diversas ópticas urbanas y sociales.” (Sanchez & Perilla, 2018).

En sus inicios la edificación fue concebida como un lugar para la educación religiosa y posteriormente laica. Desde la restauración y adaptación del edificio en el año 2016, se ha dado un cambio de uso, donde el uso de carácter formativo - educativo ha sido sustituido por nuevos usos de carácter recreativo - óseo; incluyendo restaurantes, comercios, oficinas y espacios de almacenamiento.

El valor del Seminario San Luis se ve reflejado en varios atributos; estos elementos físicos son los principales contenedores de los valores estéticos, históricos, sociales, científicos e incluso económicos del bien patrimonial. Por este motivo, se deben generar estrategias para protegerlos de los factores de riesgo a los que se encuentran expuestos, con el fin de que sean conservados en el tiempo.

Patios	Los patios son parte de la tipología tradicional de las edificaciones de la ciudad de Cuenca. Desde estos se organizan todas las actividades que se desarrollan en el seminario, además permiten disfrutar las visuales desde y hacia el maravilloso entorno que lo rodea.	
Portales	El portal, es históricamente y hasta la actualidad, un sitio de encuentro y relación para los habitantes del lugar. Muchas de las personas que caminan por el sector se encuentran en este espacio y se detienen a conversar un momento, fumar un cigarrillo, tomar un helado o incluso lustrar sus zapatos. En este espacio encontramos a personajes como lustrabotas y vendedores ambulantes que han realizado este trabajo por generaciones.	
Capilla	La capilla ubicada en el corazón del edificio, recuerda el origen religioso de la edificación. Aunque se dieron grandes pérdidas debido al incendio en el año 2012, es un lugar lleno de historia y valores. Gracias a la documentación, se puede evidenciar los elementos que aquí existieron. Se destacan las pinturas murales y tabulares, atrio y púlpito. En la reconstrucción se han dejado pequeñas evidencias de lo sucedido.	
Calle Santa Ana	La calle Santa Ana data de antes de la fundación de Cuenca. Su reapertura ha devuelto la circulación peatonal desde la calle Benigno Malo hacia la Padre Aguirre. Este es un espacio de gran valor arqueológico que ha llamado la atención de locales y turistas. Al liberar esta calle se han descubierto nuevas visuales desde una perspectiva distinta de la catedral y el Seminario. Actualmente algunos restaurantes ocupan el espacio de los portales del seminario hacia la calle Santa Ana con mesas aprovechando dichas visuales.	
Salón principal	El salón principal actualmente ocupado por restaurantes, bares y cafeterías, es un espacio de alto valor arquitectónico. Originalmente se concibe como un espacio amplio para eventos. Destaca el cielo raso de latón el cual se mantiene hasta la actualidad.	
Fachadas	Desde el punto de vista estético, resaltan las fachadas hacia la calle Benigno Malo y Simón Bolívar. La primera, una fachada neoclásica, diseñada por los arquitectos Mera (quiteño) y Gravilliers (francés) para reemplazar a la fachada colonial en 1867. La segunda, una fachada inconclusa, rediseñado por el Hermano Juan Stiehle basada en la fachada de la calle Benigno Malo data del año 1874.	

Tabla 10: Atributos del Seminario San Luis, Cuenca.

3.3 Fase III: Determinación de transformaciones y su impacto en los valores

Para un mejor entendimiento del objeto de estudio, se ha realizado el levantamiento y actualización de planos al estado actual al año 2022 (*Anexo 3*), el cual se basa en los planos de Cardoso (2011) para establecer las transformaciones en el bien patrimonial tras la intervención realizada en el año 2016. En el *Anexo 3*, se pueden observar los planos del estado actual con sus respectivos usos; así como las adiciones y sustracciones que se evidencian a nivel físico (en paredes, pisos, carpinterías, etc.) en relación al estado del edificio antes del incendio. De esta manera, tomando como base los planos y basados en las perspectivas de actores (según entrevistas) y actoras; se determinan las transformaciones y su impacto en los valores.

3.3.1 Transformaciones

Para el análisis de las transformaciones se comparan los períodos: antes del incendio (2011) vs. el estado actual de la edificación (2022), tras las intervenciones para adaptar la edificación a un nuevo uso. En base a las perspectivas de actores y actoras, se destacan las siguientes transformaciones a nivel social, económico y arquitectónico.

TRANSFORMACIONES	
SOCIALES	La vocación del edificio cambió de educativa a comercial, gastronómica y turística.
	La vocación del barrio cambió de residencial a turística.
	La edificación ya no se relaciona únicamente con el ámbito histórico o religioso sino también con el ámbito cultural y turístico
	Existe desconocimiento por parte de la comunidad de las actividades religiosas-sociales que se desarrollan en los espacios vinculados al patio posterior (Pastorales, Fundación COVIR, talleres y catequesis)
	La edificación que se encontraba en desuso, ha sido dinamizada. Actualmente es un punto de encuentro bastante concurrido por nacionales y extranjeros.
	Mayor accesibilidad al público
ECONÓMICAS	Intereses privados de los propietarios (CURIA)
	Intereses municipales
	El turismo que atrae a locales y extranjeros genera ingresos económicos que beneficia a dueños y arrendatarios.
	El nuevo uso permite la generación de ingresos para el mantenimiento de la edificación.
ARQUITECTÓNICAS	La edificación pasó de un mal estado de conservación debido al desuso, esta situación se agravó debido al incendio que dejó grandes pérdidas. Actualmente presenta un buen estado de conservación y se le da un mantenimiento constante.
	Cambio del sistema constructivo y su concepción original debido al reemplazo de la estructura de cubierta original por una de menores dimensiones.
	Se construyó un jardín de estilo neoclásico inexistente.
	La edificación no soporta las instalaciones eléctricas y sanitarias del uso actual.
	Existen diferencias marcadas entre lo nuevo y lo viejo.
	La adición del ascensor rompe con la integridad del contexto.

Tabla 11: Identificación de transformaciones sociales, económicas y arquitectónicas.

Según las entrevistas realizadas, los actores tienen puntos de vista encontrados entorno a estas transformaciones en el Seminario San Luis. Entre sus reflexiones se destacan:

- Se ha vuelto un conjunto determinante en el centro histórico con la catedral y el parque central.
- Ofrece un espacio acogedor aún estando en medio de la ciudad.
- Una de las mejores formas de poner en valor un espacio es usándolo.
- Algunas intervenciones generan pérdida de la autenticidad e integridad de la edificación.
- Mercantilización del espacio patrimonial.
- Pérdida de la memoria histórica y simbolismo debido a la falta de información sobre el origen de la edificación.

Además, algunos de ellos realizan propuestas entorno a la transformación por cambio de uso:

- Mantener un uso comercial, pero para fomentar la cultura y tradiciones locales, mediante la venta de artesanías, comida típica y otros productos locales.
- El espacio se presta para una mixticidad de usos. Se pueden combinar espacios de exposición, talleres de aprendizaje, eventos sociales y académicos.

a. Transformaciones socioculturales



Antes de la adaptación, el Seminario San Luis era un bien con **acceso limitado**, actualmente es un espacio **mayormente abierto al público** en general. Su vocación **educativa** ha cambiado por el uso predominante **comercial** dentro y fuera de la edificación del Seminario. En torno al patio principal en ciertas festividades y feriados se realizan ferias, eventos culturales y rutas de leyendas que potencian las actividades artesanales, artísticas y otros oficios culturales.

Históricamente, la fachada de la Calle Padre Aguirre contribuía a conformar un **espacio público** antecedente a la fachada de la Iglesia de la Compañía de Jesús configurando un atrio de especial **valoración social**. Durante muchos años, este espacio se encontraba **cerrado** e inutilizado. Hoy en día, se ha **abierto** parcialmente este espacio al público.

Aunque la mayor parte se encuentra ocupado por la edificación en la que actualmente funciona "La Chocolatería", la parte que ha quedado libre es utilizada como **parqueaderos** de los miembros de la curia y algunas cafeterías sacan su **mobiliario**, intentando recuperar el aspecto social del espacio.

b. Transformaciones económicas



Actualmente el **atractivo turístico** del Seminario San Luis, genera de cierta forma un aumento en la **actividad comercial** del sector, dando espacio a varios tipos de comercio con acceso desde el interior o exterior de la edificación. En definitiva, el inmueble que se encontraba en desuso, con un estado de conservación lamentable, pasó a generar ingresos debido al nuevo uso; este dinero sirve para el mantenimiento de la propia edificación y de los negocios que ahí funcionan.

c. Transformaciones arquitectónicas



El Seminario San Luis, previo al incendio, se encontraba siendo intervenido debido a su mal estado de conservación. La edificación se encontraba altamente deteriorada y mayormente en estado de abandono.

Tras el incendio, grandes partes de la edificación se vieron afectadas, principalmente la crujía central. En la intervención para adaptarse a nuevos usos y restituir estos espacios afectados, se han generado algunos cambios arquitectónicos los cuales se detallan a continuación:

Las transformaciones arquitectónicas son aquellas características físicas de la edificación. Dentro de estas, se analizan los componentes estéticos, funcionales y constructivos en las tablas a continuación.

- **Estética:** Son aquellas transformaciones en las cualidades visuales del patrimonio y la calidad del lenguaje formal que expresa el objeto.
- **Funcional:** Cambios en la asignación del uso que se le da a un espacio.
- **Constructivo:** Abarca el cambio en materiales y técnicas constructivas.

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS						
Espacio	No. Planta	Código de Espacio	Descripción	Tipo		
				Estética	Funcional	Constructivo
GENERAL	G	M	Reapertura de la Calle Santa Ana en el año 2017.	x	x	x
	G	FBM	Cambio de color en ornamentos.	x		x
	G	FSB	Cambio de color en ornamentos	x		x
			Mantenimiento de carpinterías (puertas y ventanas). Reemplazo de vidrios.		x	x
	G		Mantenimiento de carpinterías (puertas y ventanas). Reemplazo de vidrios.		x	x
			Cambio de color y materialidad en el nuevo comercio (La Chocolatería - Dos Chorreras)	x		
	PB	FPA	Incorporación de cerramiento	x	x	
	PB		Reutilización del espacio donde se encontraba la Iglesia de la Compañía (Traspatio). Apertura de locales comerciales.		x	x
	PB		Utilización de espacio público con mobiliario y vegetación	x	x	x

Tabla 12: Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. GENERAL

CÓDIGO DE ESPACIOS

- G - General

PB - Planta Baja

PA - Planta Alta

M - Manzana
- FBM - Fachada Benigno Malo

FSB - Fachada Simón Bolívar

FPA - Fachada Padre Aguirre

REGISTRO FOTOGRÁFICO - GENERALES



E1_001 ORTOFOTOGRAFÍA - CARDOSO 2011



E2_001 ORTOFOTOGRAFÍA - 2022



E1_002 FACHADA BENIGNO MALO - CARDOSO 2011



E2_002 FACHADA BENIGNO MALO - 2022



E1_002 FACHADA SIMÓN BOLIVAR - CARDOSO 2011



E2_002 FACHADA SIMÓN BOLIVAR - 2022



E1_003 FACHADA PADRE AGUIRRE - CARDOSO 2011



E2_003 FACHADA PADRE AGUIRRE - 2022

E1 - Etapa 1: 2011 (Estado de la edificación antes del incendio - durante el período de consultoría a cargo del Arq. Cardoso)

E2 - Etapa 2: 2022 (Estado actual)

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS						
Espacio	No. Planta	Código	Descripción	Tipo		
				Estética	Funcional	Constructivo
Patio Este (Principal)	PB	AC	Incorporación de nuevos sistemas de circulación vertical (ascensor y escalera de madera).		x	x
			Conexión con la calle Santa Ana.	x	x	
			Uso del portal con mobiliario y vegetación.		x	
			Restitución del piso de ladrillo en los portales con el mismo material y textura.	x		x
		CV	Se eliminan escaleras metálicas. La circulación vertical que conecta la planta baja y planta alta desde el patio principal se coloca en la crujía frontal con un sistema constructivo de madera.	x	x	x
			Se adiciona un ascensor con estructura metálica que destaca en la esquina del patio principal.	x	x	x
		B	Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para baño. Adición de baterías sanitarias.		x	x
		C	Variación en capiteles	x		
			Se elimina la pintura de color verde.	x		
	LC	Incorporación de letreros y mobiliario	x			
	PA	AC	Consolidación de barandilla de madera y hierro		x	x
			Consolidación de entrepiso y sustitución por uno nuevo de madera	x	x	x
			Eliminación de gradas y balcón		x	x
		B	Adición de baterías sanitarias		x	
			Cambio de cielo raso	x		
			Cambio de puertas	x	x	
		LC	Incorporación de letreros y mobiliario	x		
			Incorporación de cocinas y chimeneas.	x	x	x
		F	Incorporación de horno de leña	x	x	x

Tabla 13: Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. PATIO ESTE (PRINCIPAL).

CÓDIGO DE ESPACIOS

- PB - Planta Baja

PA - Planta Alta
- AC - Accesos y circulaciones

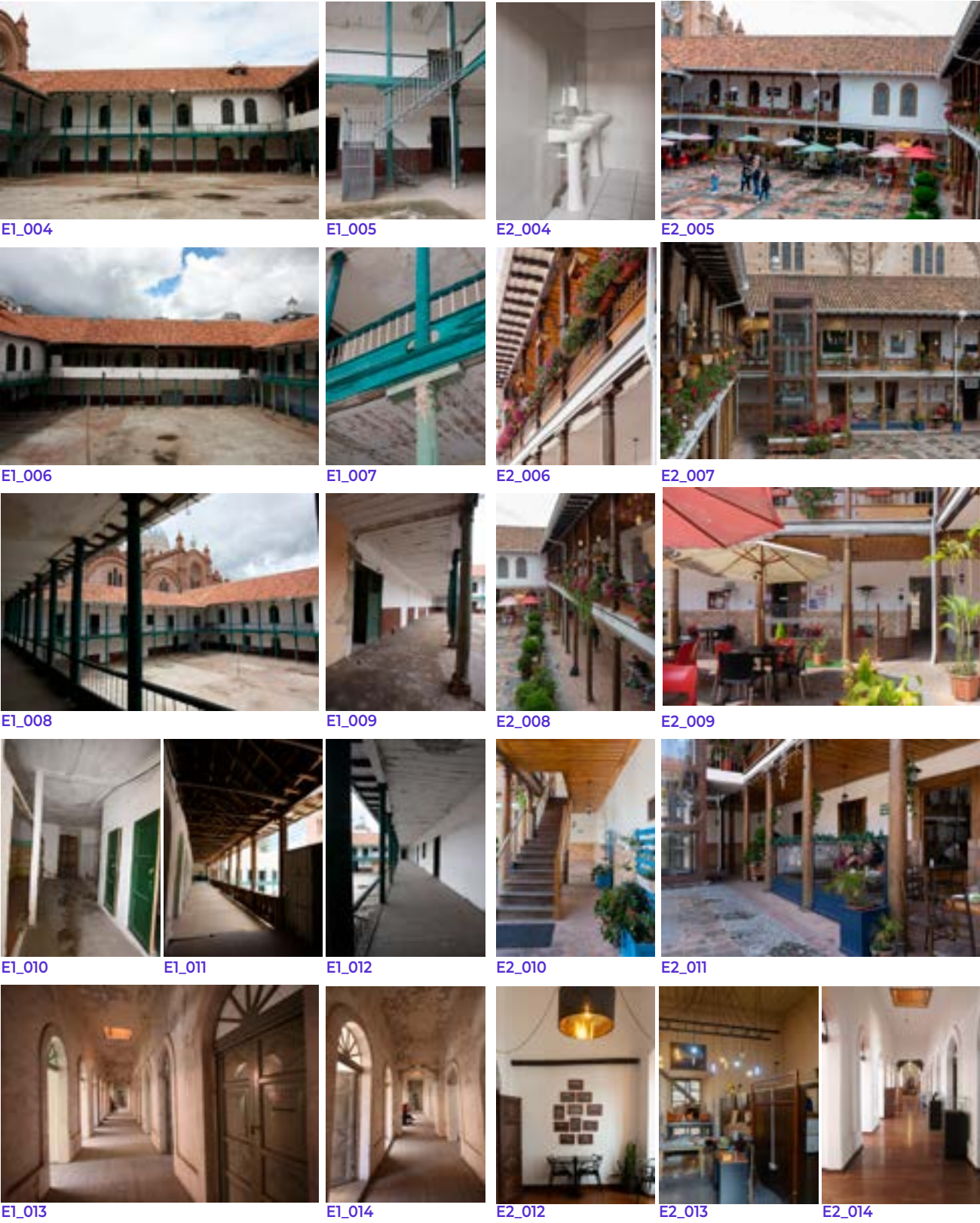
CV - Circulación vertical

LC - Locales comerciales
- B - Baños

C - Columnas

F - Filippo - Pizzería

REGISTRO FOTOGRÁFICO - PATIO ESTE (PRINCIPAL)



E1 - Etapa 1: 2011 (Estado de la edificación antes del incendio - durante el período de consultoría a cargo del Arq. Cardoso)
E2 - Etapa 2: 2022 (Estado actual)

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS						Tipo		
Espacio	No. Planta	Código	Descripción	Estética	Funcional	Constructivo		
PATIO OCCIDENTAL (POSTERIOR)	PB	Patio y portales	Se rompe el pavimento rígido para construir un jardín estilo francés con pileta central.	x	x			
			Pintura de paredes (blanco) y carpinterías de madera (café)	x				
			Construcción de ladrillo para grifo de agua	x	x			
			Se elimina viga metálica	x		x		
			Se eliminan baños en planta baja		x	x		
	APA	APA	Cambio de piso de cerámica por ladrillo hexagonal	x				
			Instalación de nuevos medidores embebidos al muro	x	x			
	PA	CV	Se ensancha la escalera bajo el mismo sistema constructivo	x	x			
			Circulación eliminada		x			
	G	G	Nuevas instalaciones eléctricas y sanitarias. Luminarias y parlantes. Equipo contra incendios	x	x			
	PA	Pasillos	Mantenimiento y pintura de elementos de madera (balaustrada y columnas)	x				
			Se restituye el piso con el mismo material.	x				
		B	Construcción de baños	x	x	x		
	RC	RC	Cambio de cielo raso	x		x		
			Subdivisión de espacios para uso de la Radio Católica.	x		x		

Tabla 14: Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. PATIO OCCIDENTAL (POSTERIOR).

CÓDIGO DE ESPACIOS

- G - General

PB - Planta Baja

PA - Planta Alta
- APA - Acceso Padre Aguirre

RC - Radio Católica

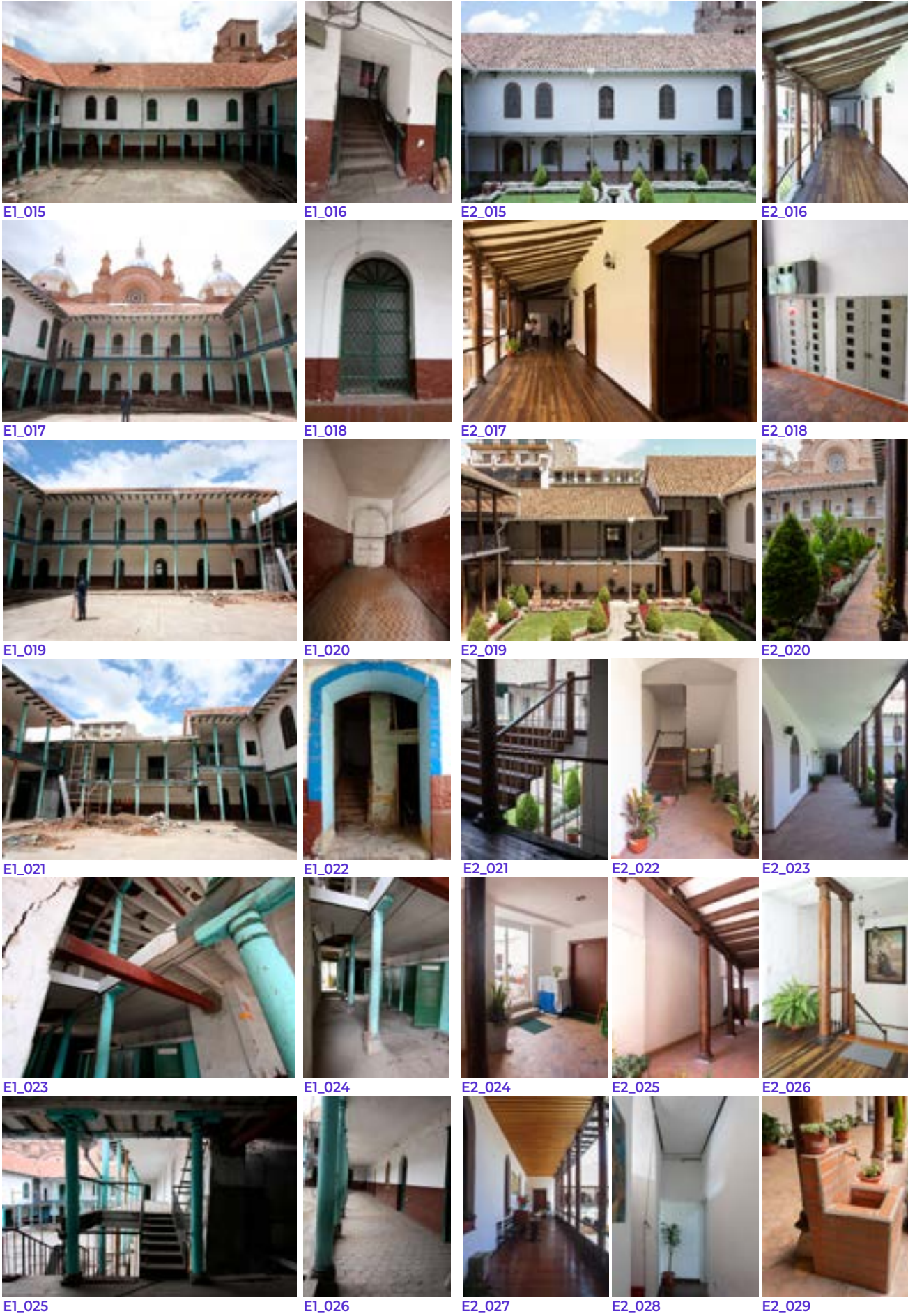
CV - Circulación vertical

B - Baños

E1 - Etapa 1: 2011 (Estado de la edificación antes del incendio - durante el período de consultoría a cargo del Arq. Cardoso)

E2 - Etapa 2: 2022 (Estado actual)

REGISTRO FOTOGRÁFICO - PATIO OCCIDENTAL (POSTERIOR)



TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS						
Espacio	No. Planta	Código	Descripción	Tipo		
				Estética	Funcional	Constructivo
TRASPATIO	C	CH	Rediseño de fachada. Cambio de color de la edificación e integración de panelado de ma-dera.	x		
			Uso del espacio público con mesas	x	x	
	PB		Se elimina el muro que divide el acceso hacia el traspatio	x	x	x
			Apertura de vanos para funcionamiento de restaurante “Salatim Falafel”	x	x	x
			Colocación de luminarias y mobiliario del restaurante		x	x
			Construcción de vivienda para conserje		x	x
			Nuevo tratamiento de pisos		x	x
			Instalaciones (Gas centralizado)		x	
Calle Santa Ana	GENERAL		Se libera la calle para restituir la circulación. Se derrocan elementos constructivos adosados al seminario que ocupaban la calle.	x	x	x
			Se conforma el portal y soportal desde el Seminario San Luis hacia la calle Santa Ana.	x	x	x
			Tratamiento de fachada hacia la calle Santa Ana	x		
			Apertura y cierre de vanos	x		
	PB	Distrito EXT.	Nueva cubierta	x		x
			Construcción de baterías de baño y cocinas para locales comerciales	x	x	x
			Tarima de madera	x		
			Colocación de balaustrada nueva siguiendo la misma tipología del Seminario	x		
	PB	Distrito INT.	Muros derrocados	x	x	x
			Nueva construcción	x	x	x
			Cambio de tratamiento de pisos	x	x	x
	PA			Derrocamiento de muros para conformación de soportal	x	x

Tabla 15: Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. TRASPATIO Y CALLE SANTA ANA.

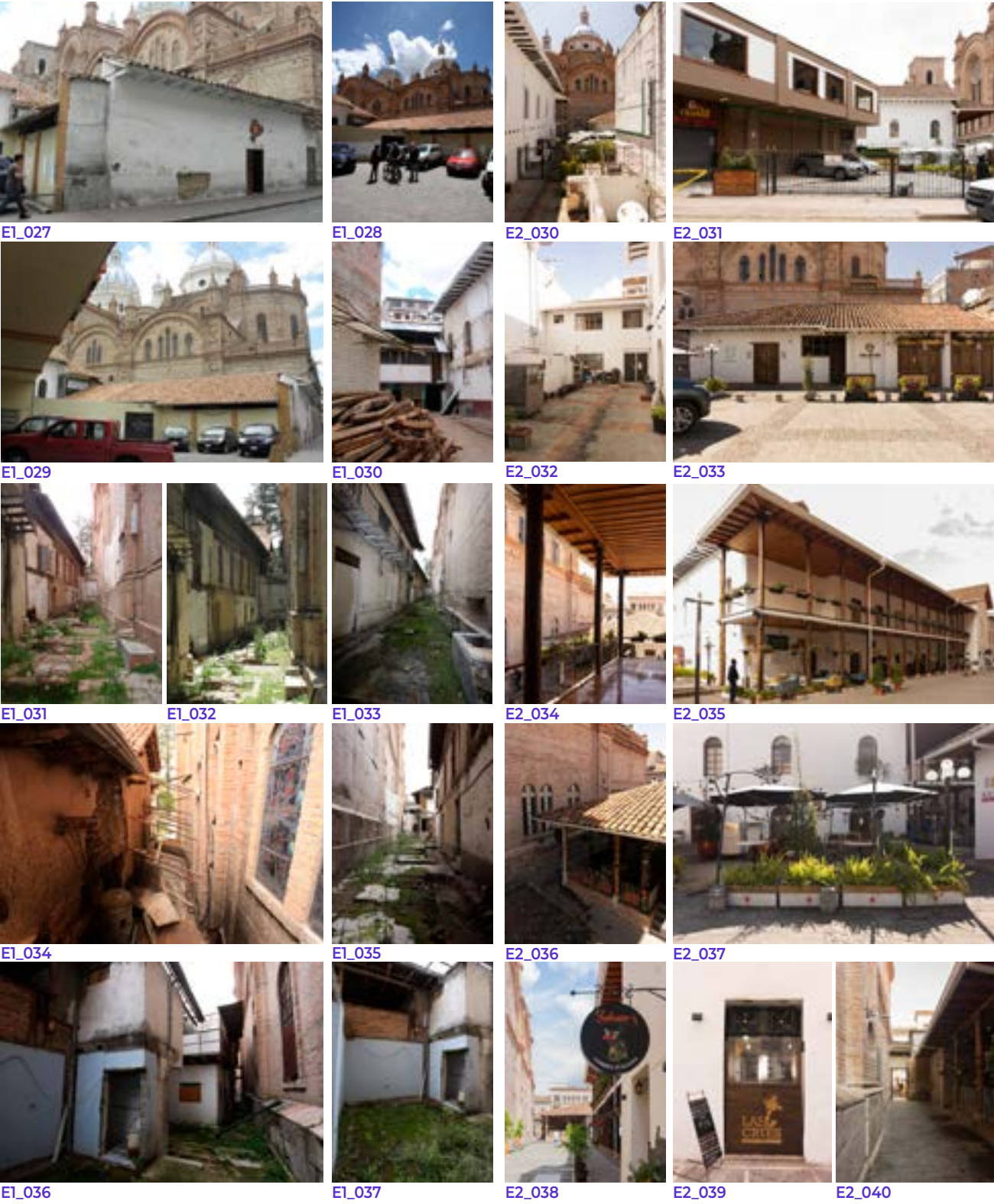
CÓDIGO DE ESPACIOS

- G - General
- PB - Planta Baja
- PA - Planta Alta
- CH - La Chocolatería - Dos Chorreras
- INT. - Interior
- EXT. - Exterior Simón Bolívar



Fig. 116. Calle Santa Ana en el año 2016, durante la restauración. a) Construcción actualmente derrocada. b) Ventana histórica.

REGISTRO FOTOGRÁFICO - TRASPATIO Y CALLE SANTA ANA



E1 - Etapa 1: 2011 (Estado de la edificación antes del incendio - durante el período de consultoría a cargo del Arq. Cardoso)
E2 - Etapa 2: 2022 (Estado actual)

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS						
Espacio	No. Planta	Código	Descripción	Tipo		
				Estética	Funcional	Constructivo
CRUJÍA FRONTAL	PB	AC	Eliminación de puertas		X	X
			Restitución del piso con el mismo material y misma textura (revisar entrada del seminario)	X	X	X
		RP	Incorporación de baterías sanitarias		X	X
			Consolidación de muro de adobe			X
		TF	Generación de mezanine		X	X
			Mantenimiento de puertas y ventanas	X		
	PA	SP	Subdivisión del espacio para locales comerciales	X	X	X
			Se incluye pintura mural (dudosa valoración)	X		
		PA	Pérdida de pintura mural	X	X	X
			Colocación de cielo raso (yeso con molduras color blanco)			X
			La campana de extracción de olores bloquea visualmente al espacio y desfoga en una ventana de la fachada frontal.		X	
		AC	Se ha dado mantenimiento a las escaleras de la torre lateral. Las cuales son un elemento único por su sistema constructivo.		X	X
		B	Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para baño		X	X
CRUJÍA CENTRAL	PB	Yaw	Cambio de textura de piso	X		
			Incorporación de instalaciones para cocina		X	X
			Reemplazo de vanos de puerta por mobiliario empotrado			X
			Incorporación de dobles puertas; vidrio y madera		X	X
			Incorporación de letreros	X		
		ICS	Incorporación de instalaciones para cocina		X	X
			Obstrucción de vano que conecta con el espacio contiguo		X	
			Incorporación de ventanas; vidrio y madera		X	X
	PA	Capilla	Incorporación de letreros	X	X	
			Restitución de entablado de madera en el piso			X
			Cambio de cielo raso			X
			Sustitución de vitrales por ventanas	X		
			Pérdida de obra arquitectónica integrada por diferentes artes: arquitectura y pintura, y probablemente también escultura	X		X
Incorporación de nuevos elementos: retablo, ¿mesa de ceremonias?	X					

Tabla 16: Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. CRUJÍA FRONTAL Y CRUJÍA CENTRAL.

CÓDIGO DE ESPACIOS

- PB - Planta Baja

PA - Planta Alta

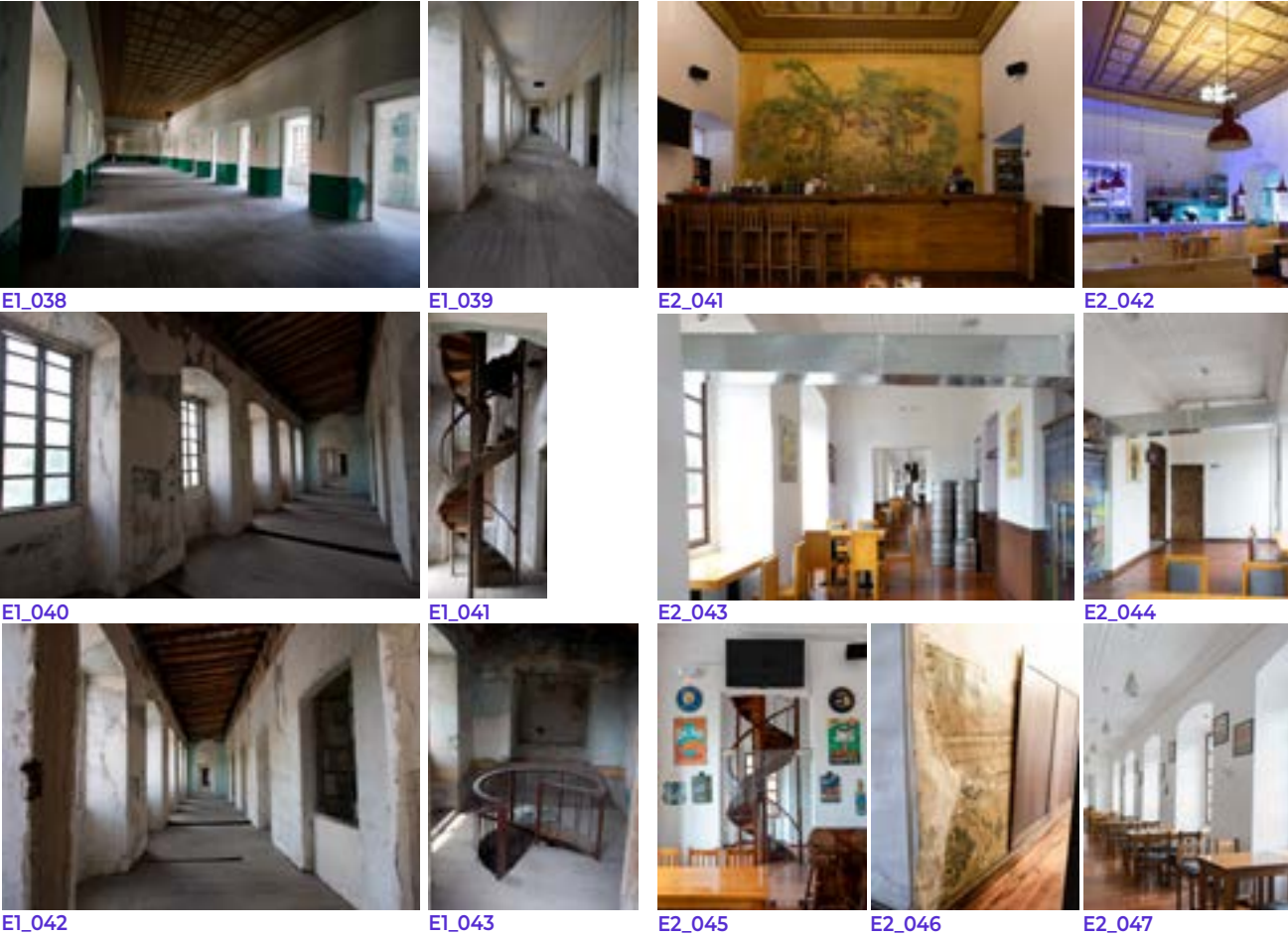
AC - Accesos y circulaciones
- RP - Raymipamba

SP - Salón Principal

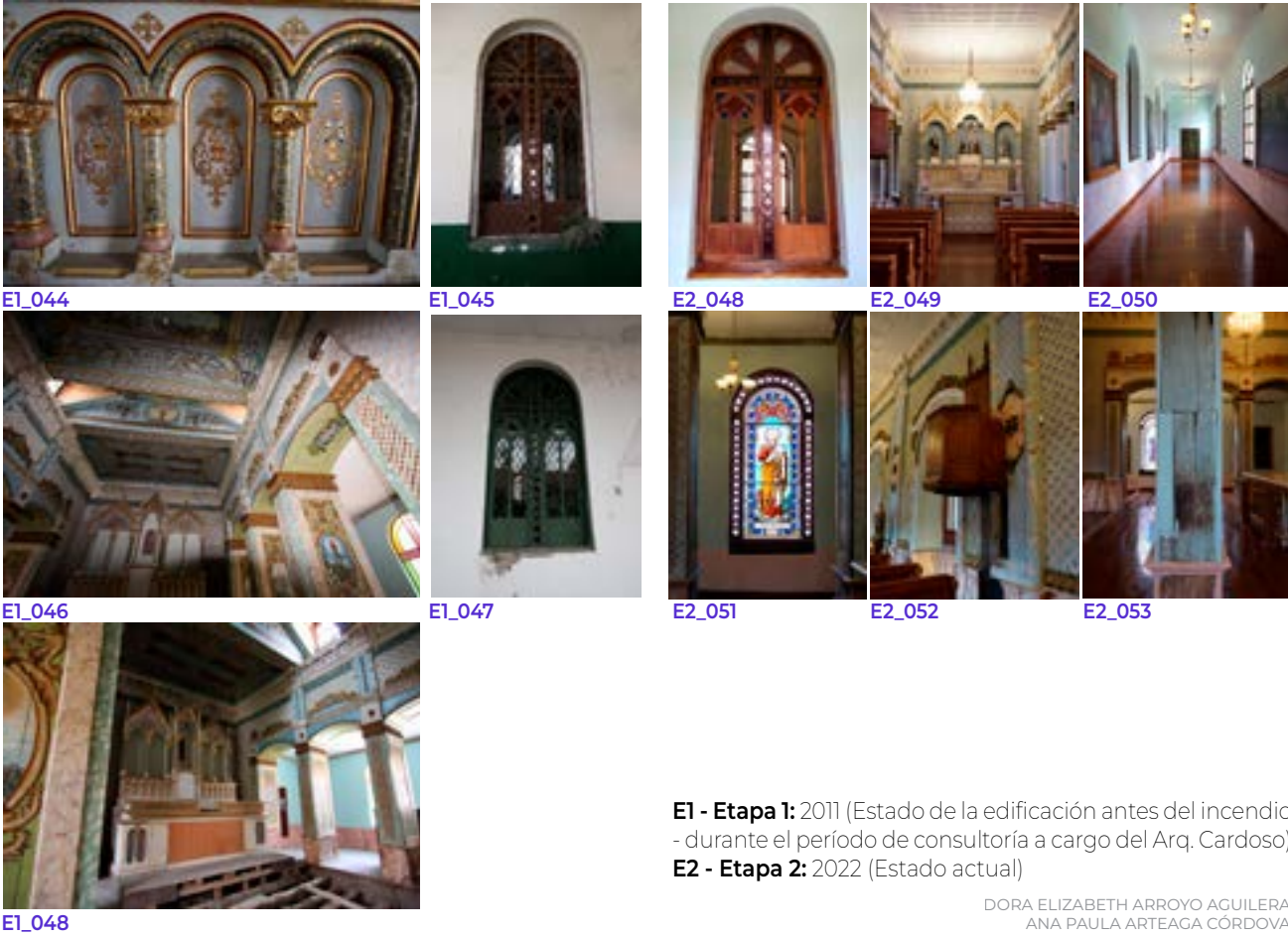
TF - Tutto Freddo, heladería
- ICS - Ice cream shoppe, heladería

B - Baños

REGISTRO FOTOGRÁFICO - CRUJÍA FRONTAL



REGISTRO FOTOGRÁFICO - CRUJÍA CENTRAL



E1 - Etapa 1: 2011 (Estado de la edificación antes del incendio -durante el período de consultoría a cargo del Arq. Cardoso)
E2 - Etapa 2: 2022 (Estado actual)

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS						
Espacio	No. Planta	Código	Descripción	Tipo		
				Estética	Funcional	Constructivo
CUBIERTAS	Cubierta	General	La estructura de madera muy antigua con recubrimiento de teja sobre barro con piezas de madera bastante grandes son cambiadas por una nueva estructura de madera de piezas con secciones más pequeñas. Se eliminan cerchas. Piezas apollilladas y deterioradas no fueron reemplazadas			X
			Falta de elementos que tengan capacidad de resistir esfuerzos de tracción en niveles de entrepiso y cubierta en todo el edificio.			X
			Adecuación de canales. Reorganización y mantenimiento de bajantes rectangulares de 5x8 mm de zinc	X	X	X
			Daños en paredes por deformación de la cubierta (falta de solera, intervención defectuosa)		X	X
			Daños por alabeo (encorvamiento de paredes y fallas de construcción)		X	X
			Restitución del cielo raso por separación de la pared			X
			Reemplazo de cubierta en lo que actualmente es el restaurante Distrito		X	X
			Se eliminan cubiertas tipo palomeros ubicados sobre la capilla.	X		X
			Perforaciones para salidas de chimeneas de cocinas.		X	

Tabla 17: Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. CUBIERTAS.

REGISTRO FOTOGRÁFICO - CUBIERTAS



E1 - Etapa 1: 2011 (Estado de la edificación antes del incendio - durante el período de consultoría a cargo del Arq. Cardoso)
E2 - Etapa 2: 2022 (Estado actual)

De manera general, se puede decir que las principales transformaciones arquitectónicas radican en la adición y sustracción de elementos arquitectónicos en todos los niveles de la edificación. En la actualidad se observa una edificación físicamente bien conservada desde el punto de vista estético.

A continuación, se enlistan las principales transformaciones arquitectónicas:

1. Se observa un cambio general de color: paredes blancas y carpinterías café; eliminando cualquier detalle de color existente.
2. Por el cambio de uso, se han tenido que integrar zonas húmedas -cocinas y baños- a diferentes espacios de la edificación. Alterando el espacio en mayor o menor medida.
3. Subdivisión de espacios.
4. Varias ventanas se han convertido en puertas para habilitar el acceso a espacios subdivididos.
5. Cambio de cubiertas.
6. Reorganización de accesos y circulaciones (Apertura de acceso hacia la calle Santa Ana, rampas, escaleras y ascensor)
7. Liberación de la calle Santa Ana mediante el derrocamiento total o parcial de construcciones emplazadas en la calle.
8. Reconstrucción de la capilla quemada
9. Nuevos tratamientos de pisos de ladrillo o piedra
10. Mobiliario y vegetación.
11. Instalaciones (eléctricas, sanitarias, gas centralizado, contra incendios)
12. Construcción de jardín neoclásico con pileta en el patio posterior

3.3.2 Impacto en los valores

Las intervenciones realizadas para la recuperación de la edificación del Seminario San Luis tras el incendio y su cambio de uso, tienen un impacto en el valor de la edificación. Debido al estado de deterioro y abandono en el que se encontraba, la intervención de restauración y adaptación a un nuevo uso, posibilitó su recuperación, además el uso asignado permite generar ingresos para su mantenimiento; sin embargo, se debe analizar cuál fue el impacto de dichas intervenciones en la vocación histórica del edificio y su autenticidad e integridad.

Los actores, en su mayoría, consideran que las transformaciones que se han presentado en el inmueble tienen un impacto positivo en el bien y su contexto. Arquitectónicamente, la concepción de la edificación del Seminario San Luis es bastante versátil y se presta para una gran variedad de funciones. Sin embargo, se debe analizar el impacto que estas funciones presentan sobre los valores del bien.

En la **tabla 18**, se determina el nivel de impacto para las principales transformaciones identificadas, según las consideraciones cualitativas establecidas en la metodología, en base a un criterio de **reversibilidad**.

TRANSFORMACIONES	NIVEL DE IMPACTO		
	BAJO	MEDIO	ALTO
Cambio de uso educativo a comercial. Cambia la vocación histórica de la edificación.			x
Apertura al público		x	
Mayor atractivo turístico, que genera un aumento en la actividad comercial del sector.			x
Cambio general de color: paredes blancas y carpinterías café; eliminando cualquier detalle de color existente.		x	
Integración de zonas húmedas -cocinas y baños- a diferentes espacios de la edificación.			x
Subdivisión de espacios. Eliminación / Incorporación de tabiques		x	
Varias ventanas se han convertido en puertas para habilitar el acceso a espacios subdivididos.		x	
Cambio de cubiertas.			x
Apertura de acceso desde el Seminario hacia la calle Santa Ana			x
Accesibilidad - Ascensor			x
Reorganización de escaleras, cambio de ubicación, aumento de dimensiones.	x		
Liberación de la calle Santa Ana mediante el derrocamiento total o parcial de construcciones emplazadas en la calle.			x
Reconstrucción de la capilla quemada			x
Reemplazo / incorporación de tratamientos de pisos de ladrillo, piedra o madera			x
Reemplazo / incorporación de cielos rasos (madera, bahareque, yeso)			x
Incorporación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y gas centralizadas.			x
Incorporación de señalética y letreros de locales comerciales		x	
Incorporación de equipo contra incendios.		x	
Colocación de mobiliario fijo y móvil	x		
Incorporación de puertas de vidrio		x	
Acciones de mantenimiento			x

Tabla 18: Nivel de impacto.

- Cambio de uso educativo a comercial

El cambio de uso en el Seminario San Luis, cambia la vocación histórica de la edificación, por tanto genera un impacto alto en el valor del bien. Desde el punto de vista sociocultural, se da una **resignificación** del bien patrimonial, cuyo uso quedó obsoleto; se busca dinamizar la edificación con un nuevo uso contemporáneo que atrae a las nuevas generaciones así como a visitantes nacionales y turistas. Como expresó uno de los actores encuestados **“Una de las mejores formas de poner en valor un espacio es usándolo”**.

Desde el punto de vista económico, actualmente la edificación genera ingresos que garantizan su mantenimiento. Arquitectónicamente, se han tenido que realizar cambios que afectan en mayor o menor medida los valores identificados.

- Apertura al público

El edificio está concebido con aperturas hacia el espacio público, con accesos bien definidos hacia sus áreas interiores. Esta lectura engloba al complejo arquitectónico que se integra bajo un concepto amplio y que se compone por varios eventos arquitectónicos que configuran fundamentalmente dos grandes patios interiores, una calle que atraviesa generando accesos en todos los sentidos. Esto marca positivamente a la lectura del bien patrimonial.

- Mayor atractivo turístico que genera un aumento en la actividad comercial del sector

La restauración y cambio de uso de esta edificación patrimonial tras el incendio ha generado un creciente interés de locales y turistas; lo cual puede impactar tanto positiva como negativamente en los valores de la edificación. Por un lado, se genera un aumento de la actividad comercial del sector; por otro, se puede dar un proceso de gentrificación en el que priman los grandes negocios sobre los pequeños negocios locales y artesanales.

- Cambio general de color: paredes blancas y carpinterías café; eliminando cualquier detalle de color existente

Aunque el influjo español en Cuenca traducido en la organización espacial de edificaciones, en la forma e imagen y, por ende, en su colorido que se pone en evidencia en un enunciado de fines del siglo XVIII donde se menciona algunas de las principales obras del Gobernador Vallejo: **“(…) mandó a empedrar las calles y a blanquear las paredes de las casas”** (Carpio, 1983: 74).

Desde la perspectiva histórica, el uso del color en la arquitectura del Seminario San Luis fue sumamente importante, ya que respondía a capacidades y técnicas disponibles en la época de su construcción. Por ejemplo, el tipo de balaustre de la fachada a la Benigno Malo fue típico del siglo XIX y primeras décadas del XX, lo elaboraban en el barrio Convención del 45, siendo de cerámica vidriada.



Fig. 117. Cambio de color. Antes y después de la intervención.

Actualmente, el reglamento para el uso de color y materiales en edificaciones del Centro Histórico, publicado en el 2000, busca reglamentar el uso de color de forma adecuada, a fin de evidenciar su autenticidad e integridad. Sin embargo, este reglamento habla netamente de un fachadismo, sin mencionar ni siquiera los elementos decorativos con un alto valor patrimonial, generando una lectura errónea en la cromática de la edificación.

- Integración de zonas húmedas (cocinas y baños) a diferentes espacios de la edificación

La integración de zonas húmedas es necesaria para el funcionamiento de cualquier tipo de edificación en la actualidad. Sin embargo, su integración en espacios patrimoniales debe partir de un análisis que procure generar el menor impacto en los valores del bien.

En el caso del Seminario San Luis, en planta baja las zonas húmedas de cocinas y baños no afectan en mayor medida los valores de la edificación. No obstante, en planta alta encontramos elementos como hornos de leña, chimeneas, baños, pozos de cocina, entre otros; emplazados en zonas de valor excepcional, afectando incluso elementos singulares como muros con pintura mural y cielos rasos de latón. Se debería considerar la reubicación de estos espacios y su tratamiento de modo que no representen una amenaza para estos elementos de gran valor.



Fig. 118. Baño.



Fig. 119. Cocina.

- Subdivisión de espacios. Eliminación / Incorporación de tabiques

Este fenómeno es bastante claro en el salón principal, ya que por su posición e históricamente por la calidad ambiental y sus proporciones, debió mantenerse como un espacio privilegiado en funcionamiento del Seminario. En la actualidad se pueden diferenciar 3 segmentos interiores, que impactan negativamente a este hito importante. Es necesario el rescate del uso histórico sugerido obviamente por sus cualidades espaciales, un uso social-no religioso por excelencia.

- Varias ventanas se han convertido en puertas para habilitar el acceso a espacios subdivididos.

Tanto los vanos de planta baja hacia la fachada de la calle Santa Ana como aquellos que se encuentran alrededor de los patios se han convertido en su mayoría en puertas para facilitar el acceso a los diferentes espacios que se han subdividido. Aunque esto afecta en cierta medida a la lectura del espacio, se ha buscado que los nuevos elementos mantengan los materiales y tipología originales.

- Cambio de cubiertas

La idea de intervenir en cubiertas será principalmente refaccionar su estructura, es decir, mejorar las condiciones de las piezas originales para el beneficio de la habitabilidad en la edificación. En este caso el mantenimiento es el primer paso hacia la conservación, constituye todas las acciones cuyo fin es evitar el deterioro y progresivamente su desplome. En tales circunstancias, la cubierta del Seminario se perdió por el incendio ocasionado y por filtraciones de agua. La eliminación de piezas originales sin su debida restauración puso en peligro la autenticidad y originalidad del edificio, perdiendo su verdadera esencia. Existe un cambio en la concepción estructural original.



Fig. 120. Ascensor

- Apertura de acceso desde el Seminario hacia la calle Santa Ana

Para lograr una conexión del Seminario con la calle Santa Ana, se ha habilitado un acceso desde esta fachada. Esta transformación aporta de manera positiva a los valores del bien, restituyendo un frente que durante años se encontraba cerrado y alterado por construcciones aledañas.

- Accesibilidad: Ascensor

El ascensor (Fig. 120) es un elemento importante para garantizar la accesibilidad universal a todos los espacios, sin embargo el lugar en el que se emplaza y la materialidad utilizada resulta demasiado llamativa y rompe por completo con el contexto, provocando un impacto negativo que afecta a la integridad del bien patrimonial.

- Reorganización de escaleras, cambio de ubicación, aumento de dimensiones

La liberación y ampliación de circulaciones verticales aporta enormes beneficios a la accesibilidad de todo el inmueble, ya que por su dimensión estos elementos permiten conectar todos los ambientes en distinto nivel.

- Liberación de la calle Santa Ana mediante el derrocamiento total o parcial de construcciones emplazadas en la calle.

La restitución de la circulación a través de la calle Santa Ana ha sido muy discutida y ha requerido una serie de intervenciones. Se han derrocado total o parcialmente los elementos constructivos emplazados en la calle (Fig. 121). Se ha dotado completamente de un nuevo tratamiento a nivel de piso combinando piedra y ladrillo. Además se han dejado ventanas históricas de los hallazgos arqueológicos, no obstante el diseño de estos elementos no permiten apreciar con claridad lo que se desea mostrar.



Fig. 121. Construcción derrocada en la calle Santa Ana.



Fig. 122. Medidores de luz y agua.



Fig. 123. Bombona de gas centralizado.

- Reconstrucción de la capilla quemada

La capilla del Seminario San Luis, se encuentra en el corazón del complejo arquitectónico en la planta alta de la crujía central, con lo poco que queda y lo que se pudo recuperar es un lugar donde pocos pueden acceder, un lugar dedicado netamente para el uso del clero aunque algunas veces con una cierta cantidad en donación se pueden celebrar ceremonias como: bodas, bautizos, etc. Su ubicación en el cuerpo central del edificio, remarca su rol fundamental e interior a la vez.

Es un espacio de arte y religiosidad por excelencia del Seminario. Su reconstrucción se enmarca en los llamados falsos históricos ya que después del incendio la intervención de restauración restituyó los elementos originales como retablo o altar mayor, cielos rasos, pintura mural, etc, suplantando el trabajo original, se introdujeron en el aspecto creativo de la obra arquitectónica, transformando su esencia tanto en estructuras como en materiale. Esta acción tiene gran impacto nocivo en la lectura de sus valores. Sabemos que una de las causas que hizo culminar en un falso histórico fue el poder del Curia y ambición por explotar este espacio como atractivo turístico.

- Reemplazo / incorporación de tratamientos de pisos de ladrillo, piedra o madera

Se ha buscado homogeneizar el tratamiento de pisos, dando mantenimiento a ciertos espacios, reemplazando todos aquellos elementos de cerámica u otros elementos añadidos e incorporando sistemas constructivos y materiales tradicionales como el ladrillo hexagonal, piedra y madera.

- Reemplazo / incorporación de cielos rasos (madera, bahareque, yeso)

Debido a la gran altura de cielos rasos en algunos lugares de la edificación y a los grandes daños presentes como: desprendimientos, manchas, humedad, pudrición, etc. Se realizaron algunas intervenciones de manera arbitraria, retirándose sin ninguna clase de restauración y reemplazando con diferentes materialidades de cielos rasos como por ejemplo, la sustitución del cielo raso de latón por madera o yeso; o el incendio de la capilla perdiendo completamente el cielo raso con pintura tabular, es sin duda uno de los impactos negativos que encontramos en el inmueble. Con respecto al refuerzo de la estructura del entepiso se aseguró para la estabilidad del inmueble. Positivamente, se ha logrado generar instalaciones eléctricas mayormente óptimas para conservar los pocos cielos rasos con valor que mantiene la edificación.

- Incorporación de instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y gas centralizadas.

Para el funcionamiento de los nuevos usos, se han integrado instalaciones hidrosanitarias, eléctricas y de gas centralizado (Fig. 122 y 123); las cuales claramente eran inexistentes desde la concepción de la edificación. Por tanto, incorporar estos elementos puede representar un reto.

- Incorporación de señalética y letreros de locales comerciales

En el año 1991 el I. Consejo Cantonal de Cuenca expide la ordenanza que regula la instalación y control de la publicidad y propaganda exterior en el Cantón Cuenca. La misma que vela por el aspecto formal y estético de los rótulos y anuncios que se coloquen en el CH, en donde limita el uso de vocablos extranjeros y promueve el uso del castellano correctamente. Para esta sección de análisis de impacto tomaremos el capítulo IV: normas de colocación y el Art. 10:

Art. 10.- En el sector UNO (área de primer orden), podrán colocarse únicamente los siguientes rótulos y/o anuncios:

a) ADOSADOS: Sean de panel opaco, panel luminoso, en perfiles opacos o en perfil luminoso o incorporados a la fachada; no podrán exceder de una superficie equivalente a 1,20 metros cuadrados por rótulos y se permitirá un número tal que la superficie total de ellos no exceda el 4% del área de fachada del inmueble; el número de rótulos o anuncios, estará en función del número de locales comerciales existentes en el inmueble cuyo acceso sea directamente a través de la vía pública. Para el caso de existir locales comerciales o de servicios al interior del inmueble se usará un directorio general, el mismo que irá colocado en parte visible del vestíbulo o zaguán de acceso. Tanto los letreros interiores como exteriores serán del mismo tipo, material y color.

b) PERPENDICULARES: Únicamente en panel luminoso y se utilizarán módulos de (0,6 x 0,6 m) 0,36m² y su uso será exclusivo para los siguientes fines: Boticas, Farmacias, Cuerpo de Bomberos, Policía, Casas de Salud (Hospitales y Clínicas), Cruz Roja, Banco de Sangre, sitios de interés Cultural, Turístico; de acuerdo a diseño establecido en el anexo 1. La parte interior del rótulo no deberá estar a una altura inferior a 3m. del nivel de la acera y no salirse más de 90 centímetros.

c) SUSTENTACIÓN INDEPENDIENTE: Únicamente los de señalamiento de tránsito y los de carácter informativo, los anuncios provisionales (telas) que se colocan por festividades eventuales y los anuncios provisionales por acontecimientos cívicos o culturales.

En el caso del Seminario San Luis hemos encontrado gran variedad de letreros y rótulos que no son parte de un manual de señalética de uso exclusivo del establecimiento o simplemente muy pocos cumplen con la ordenanza mencionada anteriormente. Si bien su impacto afecta a mediana a escala, es necesario tener en cuenta que la lectura es global.



Fig. 124. Letrero del restaurante Fabiano's en el Seminario San Luis, hacia la calle Santa Ana.



Fig. 125. Letrero del local "Rincón Mágico" hacia la calle Simón Bolívar.

- Incorporación de equipo contra incendios

Tras el incendio, se han integrado algunas medidas para prevenir este tipo de accidentes a futuro. Se puede observar la instalación de equipos contra incendios empotrados en varios muros (Fig. 126).

Según la Ing. Carina Larriva en el diseño contra incendios realizado para el Seminario San Luis: "El B. Cuerpo de Bomberos de Cuenca establece que se deberán instalar extintores de 10 lbs. de polvo químico seco cada 150 m² de construcción libre, estos irán en zonas visibles y de fácil acceso preferentemente junto a las salidas, bajo el precepto fundamental de que el operador por ningún motivo quede atrapado entre las llamas."

- Colocación de mobiliario fijo y móvil

La espacialidad del complejo arquitectónico no puede ser concebida o apreciada solo el exterior. El encuentro de arquitectura y mobiliario es un encuentro interdisciplinar donde el mobiliario, sea fijo o móvil, y la arquitectura patrimonial son dos dispositivos que habitan juntos. Es decir, esta hibridación provee y quita al espacio ciertos atributos.

En el caso del antiguo Seminario San Luis se encuentran diversas gamas de mobiliario; desde mobiliario fijo como subdivisiones (tabiques de vidrio y madera) en el portal del patio principal

- Incorporación de puertas de vidrio

La incorporación de puertas de vidrio en varios locales comerciales hacia el patio posterior recae principalmente en el ámbito estético. Se busca generar visuales hacia el jardín construido en el patio posterior. Sin embargo, esto representa una adición que altera la expresión original del bien patrimonial.

- Acciones de mantenimiento

Son aquellas acciones que se enfocan en la conservación del bien patrimonial, y en la reintegración de los valores afectados por su deterioro. Algunos ejemplos son la consolidación de muros de adobe, tabiques de bahareque, columnas, pisos, puertas, ventanas, etc.; la incorporación o sustitución de canales y bajantes de aguas lluvias y la incorporación de aleros para proteger los muros.



Fig. 126. Equipo contra-incendios.



Fig. 127. Mobiliario del local Salatim Falafel.



Fig. 128. Local "Salatim Falafel" ubicado en el traspatio del Seminario San Luis.

3.4 Reflexiones generales

El antiguo Seminario San Luis en la ciudad de Cuenca, objeto de estudio, es una edificación de valor excepcional que fue concebida muchos años atrás para un uso distinto al actual. La construcción del conjunto arquitectónico del Seminario San Luis que hoy se conoce, ha sido de forma progresiva, respondiendo a cada una de las necesidades que se han presentado a lo largo del tiempo. Motivo por el cual, representa un verdadero laboratorio de técnicas y tradiciones a nivel arquitectónico, constructivo y socio-cultural.

Tras desarrollar las tres fases: 1. análisis, 2. valoración y 3. determinación de transformaciones y su impacto en los valores; se logra un mejor entendimiento de este edificio histórico. Al igual que varias edificaciones patrimoniales, el Seminario San Luis ha sufrido una evidente metamorfosis; a lo largo de su historia ha tenido diferentes períodos de apogeo, sin embargo llegó a un punto de decadencia en el cuál su estado de conservación era lamentable y su uso obsoleto.

Esta situación se vio agravada por el incendio ocurrido en el 2012. No obstante, este accidente llamó la atención nuevamente hacia el complejo arquitectónico y la necesidad de recuperarlo.

En primera instancia, se realizaron los *"Estudios para la recuperación de la antigua calle Santa Ana y restauración y adaptación a nuevo uso del antiguo Seminario San Luis"*, bajo la dirección del

Arq. Fausto Cardoso para la adaptación de usos y su programación para la reutilización de las históricas estructuras de la edificación patrimonial, al tratarse de un bien privado, no se logró ejecutar lo señalado en el estudio, y fueron los propietarios, Curia Arquidiocesana de Cuenca, bajo la dirección del Obispo Mons. Luis Cabrera, quienes tuvieron la última palabra sobre el uso de la edificación.

Lamentablemente, las aspiraciones que la Curia ha expresado sobre el futuro del edificio, dejaron de lado la personalidad histórica del monumento. Claramente, no comprendieron las potencialidades y vocaciones del mismo.

Como por ejemplo, se han integrado espacios como el jardín en el patio posterior con una imagen historicista que es utilizada como recurso publicitario, pero que es más bien un falso histórico. Elementos como este provocan que la identidad del edificio sea manipulada, generando a futuro un lugar de memoria artificial.

Es aquí donde se ve la necesidad de marcar ciertos límites para el cambio de uso de edificaciones patrimoniales y lineamientos para su intervención. Pues si bien la mejor forma de poner en valor una edificación es utilizándola, de tal manera que las nuevas generaciones logren identificarse con el monumento en cuestión; es necesario evitar que exista una explotación negativa de los recursos patrimoniales que provoquen más bien pérdidas irreparables.

La restauración de una edificación patrimonial debe revelar su ciclo de vida; sin embargo, como resalta Benavides (2016):

"Se antepone el valor de lo nuevo, de los acabados relucientes como si inauguráramos el monumento construido hace 100 años que condena las huellas de la edad, esta imagen del tiempo ejerce una influencia importante sobre el entorno y el comportamiento de la gente que deberían ser considerados como algo cambiante, su carácter y su actividades varían rítmicamente donde el pasado y el futuro están conectados y no solo manipular el hecho patrimonial como discurso cultural complaciente a los grupos de poder."

En un edificio histórico, los usos que se le dé son fundamentales para su conservación. Si bien, en términos muy generales se puede decir que siempre es mejor usar un edificio que tenerlo sin funciones definidas y en estado de abandono (por importante que sea el monumento), es claro también que los usos asignados pueden marcar la vida, el futuro de los monumentos, dependiendo de su pertinencia y carácter.

Así, los usos compatibles de un monumento histórico, pueden contribuir a incrementar sus valores, cuando estos están relacionados adecuadamente con las características del bien patrimonial, y en la medida de lo posible, con los usos antiguos (para los cuales la edificación fue concebida), relación que puede ser no siempre

directa sino también equivalente, lo que quiere decir que la pertinencia de sus usos no solo contribuye a garantizar el buen funcionamiento (el mantenimiento, el cuidado, la salud del edificio) sino también a fortalecer sus valores patrimoniales, restituyendo lecturas, jerarquías espaciales, dignificando el ambiente con funciones apropiadas

En el caso del Seminario San Luis, queda claro que cada uso en particular tiene necesidades muy diferentes. Si se comparan por ejemplo las transformaciones realizadas para el funcionamiento de la pizzería "Filippo" versus la cafetería "YAW", en el primer caso se evidencia un requerimiento de cocina más grande e incluso instalaciones especiales donde se integra un horno de leña, el impacto que genera el cambio de uso en este caso es mucho mayor que el del segundo ejemplo, con un espacio reducido de cocina e instalaciones adecuadas que no agreden a la infraestructura original de la edificación. Otros usos de bajo impacto son aquellos espacios de venta de artesanías, boutiques o venta de otros productos, donde los arrendatarios utilizan el espacio sin realizar mayores transformaciones, acoplando principalmente el mobiliario a sus necesidades, de tal manera que las adaptaciones para el uso de estos espacios son fácilmente reversibles.



Fig. 129. Patio-jardín posterior del Seminario San Luis, Cuenca.

[Lineamientos de actuación]

Proponer lineamientos de actuación para la intervención en edificaciones patrimoniales

Tabla de Contenidos	
Capítulo IV: LINEAMIENTOS DE ACTUACIÓN	152
Introducción.	154
4.1 LINEAMIENTOS GENERALES	156
4.1.1 Marco legal e Institucional	156
4.1.2 Diagnóstico	157
4.1.3 Valoración	157
4.1.4 Viabilidad económica	158
4.1.5 Recursos Humanos	158
4.1.6 Intervención y ejecución	159
4.1.7 Recuperación de la edificación como legado	160
a. Multidisciplinariedad, Interdisciplinariedad y transdisciplinariedad.	161
b. Educación y difusión	161
4.2 LINEAMIENTOS URBANOS	162
4.2.1 Respetar el contexto	162
4.2.2 Usos	162
4.2.3 Análisis del tramo	164
4.2.4 Morfología	164
4.2.5 Cromática	165
4.3 LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS	166
4.3.1 Respetar el legado histórico	166
a) Tipología	167
b) Morfología	167
c) Elementos singulares	167
d) Cambios y períodos de intervención	167
4.3.2 Selección de nuevos usos	168
4.3.3 Incorporación de nuevos elementos constructivos	169
a) Integridad del conjunto	169
b) Autenticidad	169
c) Eficiencia proyectual (Mínima intervención)	169
d) Diferencia entre lo existente y lo construido	169
e) Flexibilidad y reversibilidad	169
4.3.4 Acciones de mantenimiento	170
4.3.5 Materiales y técnicas constructivas	171
4.3.6 Cromática	171
4.3.7 Accesibilidad	171
4.3.8 Mobiliario	171
4.3.9 Refuerzos estructurales	172
4.3.10 Iluminación - ventilación	172
4.3.11 Instalaciones eléctricas y sanitarias	172
4.3.12 Zonas húmedas	172
4.3.13 Abastecimiento de servicios	172
Conclusiones y recomendaciones.	174



Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva, Cuenca - Ecuador.

Introducción.

El concepto de “actuación” apareció relativamente tarde y de manera casi desapercibida en la historia de la conservación del patrimonio mundial. Pero la necesidad de alcanzar los resultados de una intervención exitosa -identificación, protección, conservación, presentación y transmisión a las generaciones futuras del patrimonio de Valor Universal Excepcional- ha estado ahí desde el inicio.

Con los años, alcanzar esos fines se ha complejizado por las crecientes presiones del mundo moderno, y también porque existe un rango más amplio de lo que puede ser inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial.

En el anterior capítulo se desmenuza un extenso **análisis** del **Seminario San Luis**, su **valoración**, **transformaciones** y el **impacto** que han tenido en el bien patrimonial. Esto último, refleja algunas falencias en la asignación de usos y modo de intervención en la edificación patrimonial, pues se evidencia una pérdida de varios valores del bien debido a la actuación. Al contrario de lo que debería ser, los valores que se mantienen, en muchos casos, no han logrado concebir la relación edificio-ciudad. Principalmente, se cree que por pertenecer a una organización religiosa la forma en que llevan la legislación y administración obstaculiza esta conexión, el sentido de pertenencia y la recuperación de la significación

cultural confundiendo al visitante y dándole una idea tergiversada de lo que es realmente la memoria histórica del edificio.

Los lineamientos planteados en este capítulo deben, por tanto, enfocarse a seguir una directriz —de carácter global— necesaria de ser implementada para organizar y regularizar. Estos lineamientos describen etapas, fases, pautas y formatos necesarios para desarrollar actividades o tareas que abarcan desde un espectro amplio a uno más específico.

El desarrollo de lineamientos de actuación para futuras intervenciones generadas por el cambio de uso se volca a analizar las transformaciones de uso en las edificaciones con valores sobresalientes debido a sus particularidades estéticas, históricas, arquitectónicas o memoria social que les confiere un papel esencial en la morfología del conjunto, tramo, manzana o contexto. La idea es que estos lineamientos guíen la conservación de los valores y el papel esencial que caracterizan a este tipo de edificaciones y que concedan usos pertinentes que garanticen no sólo la protección, conservación y resalten estos valores, sino que también permitan el disfrute del bien patrimonial por parte de la ciudad.

De tal forma se han planteado varias categorías de lineamientos de actuación: **Lineamientos generales**, **Lineamientos urbanos** y

arquitectónicos comprendiendo las cuatro escalas identificadas durante el análisis de las transformaciones en el objeto de estudio (**ciudad, centro-histórico, edificación y escala humana**).

Todas estas categorías se desarrollan considerando que la conservación del patrimonio edificado debe ser **integral**, es decir, debe ir más allá de la conservación de la estructura física del inmueble. Debe entenderse el **impacto positivo** que la conservación brinda a los ámbitos sociales, ambientales, históricos, políticos y económicos; manteniendo la unidad de su entorno y vinculándose con la sociedad que la posee y ocupa, siendo el ente responsable de su manejo quien proveerá las herramientas e instrumentos adecuados para una correcta gestión.



4.1 LINEAMIENTOS GENERALES

4.2 LINEAMIENTOS URBANOS



4.3 LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS

4.1 LINEAMIENTOS GENERALES



Estos lineamientos describen las directrices de manera más amplia respecto a la intervención en edificaciones patrimoniales con valores destacados. Se apoyan en las diversas transformaciones identificadas durante el análisis del objeto de estudio, las cuales generan impacto en la ciudad.

Cabe mencionar que a pesar de haberse desarrollado una consultoría para la intervención en el Seminario San Luis y la Calle Santa Ana, previo al incendio, la cual se enfoca en la conservación de los valores del bien y en la vinculación con sus actores para beneficio de la comunidad, por ende, asertivamente la asignación del nuevo usos van acorde a su valoración. Lastimosamente, las diversas intervenciones posteriores realizadas en la edificación presentan debilidad durante la aplicación de la normativa y el uso de recursos.

Por consiguiente, se considera necesario abarcar estos ámbitos para generar la propuesta de los lineamientos generales, dando como resultado los siguientes:



4.1.1 Marco legal e Institucional

Un aspecto importante que se debe abordar para la correcta intervención en el patrimonio es el marco legal existente tanto a nivel provincial, nacional y otros documentos internacionales, que son fundamentales para entender la relación de la parte legal con el patrimonio.

Se deberán considerar aquellas leyes y ordenanzas que influyen directa e indirectamente en el patrimonio de los inmuebles con el fin de **aplicar medidas de control sobre los bienes a proteger**, las cuales deben sustentarse en instrumentos y herramientas técnicas y legales. Además de establecer la capacidad institucional para **gestionar, aplicar, implementar, dar seguimiento y evaluación** de dichos instrumentos y herramientas legales creadas con ese propósito.

Por lo tanto, para intervenir en el patrimonio, se vuelve indispensable conocer el marco legal e institucional que posibilitan el cumplimiento de normas y acciones legales y técnicas para la conservación del patrimonio edificado.

Respetar dichas normativas debe ser una responsabilidad conjunta entre los sectores público, privado y la comunidad.

Es de suma importancia, mejorar la comunicación entre los distintos entes administrativos implicados en la gestión y vigilancia del patrimonio con la finalidad de fomentar la cooperación inter-institucional para la elaboración de estudios, proyectos de intervención patrimonial y asignación de nuevos usos y/o conservación de usos existentes.

Adicionalmente, es necesario un **monitoreo** constante, que garantice la conservación del bien patrimonial en cuestión.

En el caso de la ciudad de Cuenca consideramos importante destacar el respectivo análisis de la *"Ley Orgánica de Cultura"* y la *"Ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca"*.

Según el Art. 67 de la Ley de Cultura:

"Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del patrimonio cultural nacional. Cuando se trate de edificaciones patrimoniales se promoverá su conservación y rehabilitación. Al tratarse de re funcionalización de edificaciones patrimoniales para usos contemporáneos, ya sean residenciales, culturales, educativos, comerciales o administrativos, deberá mediar un proceso social, evitando menoscabar su integridad física o su significado, y priorizando los usos culturales frente a otros usos. [...]"

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y el Gobierno Nacional impulsarán la participación de los sectores sociales y ciudadanos para definir las intervenciones patrimoniales, así como promover la intervención del sector privado, mediante incentivos, planes, programas y proyectos."



4.1.2 Diagnóstico

¿Cómo se puede conservar el patrimonio cultural, si no se conoce los valores que posee?, ¿Cómo se puede conservar, si no se entiende la vinculación y relación que éste tiene con otros componentes que han estructurado su presencia e imagen, y a la vez que han construido la identidad y calidad ambiental del sitio?

Los bienes patrimoniales inmuebles son construidos con una función determinada, que no siempre perdura en el tiempo, sin embargo, con el paso del tiempo se convierten en documentos dignos de ser leídos, analizados y sobre todo utilizados.

El **diagnóstico o memoria del estado actual** permite conocer aspectos de la edificación como su historia a través del tiempo, sus etapas de evolución, además de su materialidad y sistema constructivo.

Por esta razón, ningún proyecto de intervención en el patrimonio debe abordarse sin una evaluación preliminar.

De ser imprescindible, se debe implementar un plan de acciones de obras emergentes para salvaguardar y evitar el colapso inminente del inmueble -como fue el caso del Seminario San Luis después del incendio-, para lo cual es recomendable realizar un análisis estructural que determine el estado de la estructura original y valorizar lo que se puede rescatar y lo que se perderá.



4.1.3 Valoración

Es una herramienta imprescindible en estos procesos, ya que posibilita enrumbar soluciones a problemas de manera técnica, planificada y comprometida entre las autoridades y la comunidad; en donde sus **valores** y el **uso** de los mismos, sean **potenciados como un recurso** que los beneficie a largo plazo, en un marco de respeto y conservación evitando la destrucción y pérdida de los valores patrimoniales del entorno.

Se debe abordar la valoración desde una visión multidisciplinar. No debe limitarse únicamente a criterios arquitectónicos, ya que se encuentra localizada en un entorno cultural donde los valores tangibles e intangibles están propensos a cambios y adaptaciones.

Para la valoración se pueden utilizar herramientas como la matriz de Nara, utilizada en este caso, considerando la mayor cantidad de perspectivas posibles de los actores involucrados.

La intervención en las edificaciones patrimoniales deberá realizarse siempre respetando los valores identificados.



4.1.4 Viabilidad económica

La inexistencia de instrumentos y herramientas necesarias para la conservación y adaptabilidad de usos en el patrimonio edificado ocasionan la destrucción de un recurso económico y social, que puede afectar directamente al desarrollo de la comunidad.

A nivel mundial, existen varios ejemplos del uso de edificaciones y sitios patrimoniales en beneficio de centros históricos, comunidades, barrios locales, etc. Este tipo de iniciativas aumentan el bienestar de los habitantes y fortalecen la economía local. Además, al involucrar a personas y grupos diferentes en la elaboración de los proyectos, se fomenta la cohesión social que deriva en **mejorar la calidad de vida** por un trabajo comunitario en búsqueda del bienestar común y en respeto a las raíces sociales y culturales construidas por el pasado.

Actualmente, el turismo y comercio constituyen las principales actividades económicas de los centros históricos. En Cuenca, especialmente el comercio, turismo y servicio representa altos ingresos económicos. Esto, abordado sin una normativa, ha provocado una desvalorización progresiva del verdadero potencial de las edificaciones patrimoniales.

Al momento de elegir un nuevo uso, se deberá considerar si el proyecto es económicamente viable. Es necesario garantizar que en las diferentes categorías de intervención en edificaciones y espacios públicos (ampliación, conservación, consolidación, demolición, intervención predial, liberación, nueva edificación, obras emergentes, reconstrucción, rehabilitación arquitectónica, restitución, restauración y reubicación), y en el proyecto propiamente, existan los recursos adecuados para culminar cualquier proceso iniciado. Para esto, es necesario contar con planes que faciliten la obtención de recursos económicos y humanos para intervenir en edificaciones patrimoniales.

Un ejemplo de iniciativa a replicar es la que realizó el Ministerio de Cultura y Patrimonio en el año 2014 (durante 2 años), con la puesta en marcha del programa "SOS Patrimonio" que abarcaba varios frentes en materia de conservación: restauración, identidad y protección; otorgando fondos para la intervención en bienes patrimoniales en todo el país.



4.1.5 Recursos Humanos

Involucra a todos quienes intervengan en los procesos de toma de decisiones respecto al cuidado y la gestión de edificaciones patrimoniales. Se requiere armar un equipo con un enfoque multidisciplinario acorde al tipo y alcance del problema y objetivos.

Principalmente, los recursos humanos se subdividen en tres grupos:

- **Profesionales:** individuos y grupos que intervienen directamente en la conservación y gestión de los bienes del patrimonio). En cuanto a la mano de obra, se deberá trabajar con personal especializado y capacitado en sistemas constructivos tradicionales.
- **Instituciones:** organizaciones que estén involucrados con el patrimonio y cultural, ONGs, el Comité del Patrimonio Mundial, los Organismos Consultivos y otras instituciones que tienen la responsabilidad de facilitar la mejora de la gestión y la conservación (Departamento de Áreas Históricas, INPC). Proporcionarán apoyo técnico y revisión de proyectos de intervención en el patrimonio.
- **Comunidades y redes:** Propietarios de los bienes y las comunidades locales que los rodean, viven en ellos o en sus cercanías, así como redes más amplias interesadas en mejorar la gestión del patrimonio cultural. Se debe vincular a la comunidad en los distintos procesos de intervención, fomentando el conocimiento de las técnicas constructivas tradicionales.



4.1.6 Intervención y ejecución

Los presentes criterios de conservación e intervención se establecen en función de la realidad de las edificaciones patrimoniales del centro histórico de Cuenca, en donde, se visibiliza un patrimonio edificado en uso vigente, por lo que, es necesario que las actuaciones que se realicen sobre los bienes estén encaminadas a la conservación de sus valores, a la apropiación por parte de la comunidad, deben contribuir a mejorar las condiciones de confort y precautelar la conservación de valores de las edificaciones.

La Ley Orgánica de la Cultura y su Reglamento constituyen instrumentos específicos para el manejo del patrimonio cultural, su importancia radica en que presenta al patrimonio cultural como soporte de la memoria social para el fortalecimiento de la identidad nacional e interculturalidad.

Adicional, identifica la necesidad de proteger el patrimonio de manera integral, a través de sus campos sociales, antropológicos, urbanos, arquitectónicos, etc., que se encuentran establecidos en instrumentos internacionales, y a los que esta Ley define la obligatoriedad de sujetarse, conforme lo establece el Artículo 70:

Además, la intervención debe ser transparente y se debe socializar al público. La edificación se torna una huella histórica de determinada época, por lo cual es necesario eliminar añadidos y cualquier elemento de época reciente que no revistan interés, o contrasten negativamente con las características arquitectónicas originales de la edificación o de su contexto.

Dentro de los criterios a considerar al momento de intervenir se encuentran:

- Los materiales y técnicas utilizadas deben diferenciar lo original de lo restaurado, poniendo atención especial en el equilibrio entre los sistemas constructivos. Se debe priorizar el uso de técnicas tradicionales; de no ser posible, las técnicas y materiales utilizados deben guardar correspondencia con el sistema constructivo original.
- Se deberá procurar la mínima intervención.
- Los nuevos elementos procurarán ser reversibles.

"De la intervención de los bienes del patrimonio cultural nacional. Toda intervención de los bienes del patrimonio cultural nacional deberá sujetarse a los principios técnicos nacionales e internacionales de conservación y consolidación y dejar reconocibles las adiciones que se realicen"



Fig. 130. Fotografía histórica de Cuenca - Seminario San Luis.

4.1.7 Recuperación de la edificación como legado

En primera instancia, es necesario examinar la perspectiva que tiene la comunidad acerca del funcionamiento del inmueble patrimonial, debido a su memoria histórica y colectiva, y a los significados culturales que representa la edificación para ellos. La adaptación de usos que se le va asignar deben enfocarse en el lazo entre el caparazón (la edificación) y el pasar del tiempo (la historia), probabilidad de recuperación de la edificación como un herencia digna de ser transmitida; es fundamental la participación de la colectividad.

Es necesaria la cooperación inter-institucional, entre la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD de Cuenca y quienes administran bienes patrimoniales públicos y privados, para establecer acuerdos, alianzas y convenios para la conservación en dichas edificaciones.

Los usos contemporáneos pueden ayudar a fomentar la apropiación y sentido de pertenencia de la comunidad de manera que estimulen y cooperen con su conservación y gestión.

a. Multidisciplinariedad, Interdisciplinariedad y transdisciplinariedad.

Se debe considerar al patrimonio como un fenómeno amplio, integrador y que se actualiza constantemente. En este sentido, se busca en sus raíces multidisciplinarias, manejadas desde varias disciplinas, las abarca o afecta, por separado. Las interdisciplinarias cooperan varias disciplinas en un estudio semejante, la cual tienen un diálogo donde interaccionan y encuentran un punto común. Mientras que, la transdisciplinariedad abarca la realidad de un todo evitando estudios superficiales desde una sola perspectiva.



b. Educación y difusión

Por la estandarización de la cultura y la globalización socio-económica, el patrimonio cultural edificado es, en todo el mundo, extremadamente vulnerable y se enfrenta a serios problemas de obsolescencia, equilibrio interno e integración. Es necesario mencionar que este patrimonio se constituye de modo natural y tradicional en que las comunidades han producido su propio hábitat.

Para conservar los valores del legado tradicional por medio de la educación y difusión, la carta del patrimonio vernáculo construido (1999) nos menciona que tanto como gobiernos, autoridades, grupos y organizaciones deben poner énfasis en lo siguiente:

- Programas educativos para conservadores, sobre los principios del patrimonio tradicional.
- Programas de especialización para asistir a las comunidades en el mantenimiento de los sistemas tradicionales de construcción, así como de los oficios correspondientes.
- Programas de información que promuevan la conciencia colectiva de la cultura autóctona, en especial a las nuevas generaciones.
- Promoción de redes regionales de arquitectura vernácula para el intercambio de experiencias y especialistas.

Como ejemplo se ha tomado en cuenta la iniciativa con un enfoque transversal desde la Facultad de Artes y Humanidades de la Universidad de los Andes en Colombia al desarrollar un programa de formación de vigías del patrimonio cultural, donde la estrategia del Ministerio de Cultura era fomentar la participación de la ciudadanía en la apropiación social y respeto por la diversidad mediante cursos y talleres de periodismo, teatro, dibujo, vídeo, sonido, historia del arte y valoración de objetos, entre muchos otros.

4.2 LINEAMIENTOS URBANOS

Los lineamientos urbanos hacen referencia al reforzamiento de la relación ciudad-centro histórico-barrio-edificio desde el ámbito arquitectónico. Estas directrices se enfocan en el mejoramiento integral y en la conservación del entorno. Intervenciones adecuadas con una planificación adecuada de las nuevas construcciones cercanas al bien, permite que la edificación patrimonial conserve el protagonismo y, por tanto, sus valores.



4.2.1 Respetar el contexto 4.2.2 Usos

Es necesario realizar un estudio histórico profundo que posibilite conocer el origen y desarrollo de la edificación y su contexto.

Según Marina Waisman (1997): “La condición patrimonial reside precisamente en la relación entre los elementos patrimoniales y su entorno, entre lo nuevo y lo viejo, puesto que los nuevos significados que emergen en este conjunto, inexistentes en cada uno de los componentes de la relación, son los que en adelante se percibirán como valores históricos o elementos de identidad urbana”.

Los nuevos usos propuestos para las edificaciones patrimoniales deberán respetar el contexto urbano en el que se emplazan. Para la selección de nuevos usos, se deberá considerar la compatibilidad a nivel de tipología, morfología y escala, estructura (cargas vivas y muertas, sistemas constructivos), uso del suelo, accesibilidad, entre otros.

A nivel urbano, en primer lugar, se deben considerar los usos sugeridos en la respectiva zona en la que se encuentra. En el caso del centro histórico de la ciudad de Cuenca, la Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, Capítulo III: Usos del Suelo en la Ciudad, Art. 6.



Fig. 131. Fotografía aérea del Seminario San Luis desde la Padre Aguirre hacia el parque Calderón.



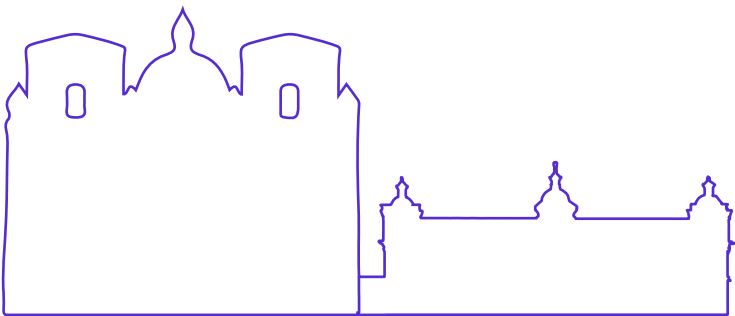
4.2.3 Análisis del tramo

El continuo crecimiento de los centros históricos condicionados por su trazado, va conformando valores paisajísticos y urbanos (Paisaje urbano-histórico), materializados en tramos, visuales, bordes, nodos, hitos, etc., que se han ido formando a lo largo del tiempo; entender la conformación y vínculos de estos elementos urbanos no solo da apertura al conocimiento evolutivo y de desarrollo de cada inmueble patrimonial, sino que permite también identificar su origen e incluso valores enlazados con otros y que dan riqueza al sitio cultural.

Visto así, el estudio del tramo urbano centrado en estos elementos que conforman el contexto y su evolución, permitirá revelar la información que servirá como insumo para determinar criterios, determinantes y caminos para conservar y enriquecer ese patrimonio cultural dentro de las dinámicas propias de un desarrollo apropiado.

La Convención del Patrimonio Mundial de 1972, es un instrumento de obligatorio cumplimiento para el Ecuador como país signatario y es la guía conceptual para intervenciones en el patrimonio inmueble en el país.

Los criterios de evaluación del Valor Universal Excepcional, señalan la **integridad** y **autenticidad**, como condicionantes a considerar para que un bien sea patrimonial, por lo tanto, el garantizar que estos dos condicionantes se mantengan en toda intervención en bienes y sitios de valor patrimonial, se convierte en una disposición a cumplir al momento de adaptar una edificación a un nuevo uso.



4.2.4 Morfología

En caso de transformar la morfología con elementos nuevos, se deberán considerar y respetar lineamientos del entorno urbano como la altura (número de pisos) del contexto en el que se emplaza; el coeficiente de utilización del suelo permitido para el predio y los retiros.

4.2.5 Cromática

Se deberá considerar la gama de colores del tramo para la selección del color. Así como la paleta de color establecida en el *"Reglamento para el uso del color y materiales en edificaciones del centro histórico"* expedido en el año 2000 por el Ilustre Concejo del cantón Cuenca.

El uso del color, principalmente en fachadas y carpinterías, debe priorizar la recuperación del color original o, en su defecto, ser justificada con criterios de composición cromática mediante referencias históricas obtenidas en fotografías de época o calas de prospección.

En los muros de adobe o bahareque se debe emplear pinturas a base de agua y pigmentos naturales, debido a su mejor compatibilidad con los muros de tierra. Se recomienda evitar la aplicación de pinturas de aceite, ya que evitan su espiración, afectando a su estabilidad y provocando desprendimiento de revoques.

En el caso del Seminario San Luis, se observa la eliminación de detalles de color, cambiando la lectura de las fachadas la edificación.

4.3 LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS



El abordar el estudio de la arquitectura con características singulares, no puede entenderse si no se inicia por su origen, el cuál condiciona y construye su forma. Esas condiciones se plasman de manera concreta donde reside la esencia, que son elementos formales y constantes a lo largo del tiempo. El tipo representa esa esencia, que en la arquitectura del bien patrimonial se mantiene históricamente más allá de los usos que hayan cambiado.

Estos lineamientos se fundamentan en el impacto de las transformaciones arquitectónicas identificadas durante el objeto de estudio; acciones como, adaptación a nuevos usos, alteración del sistema constructivo, tipología, morfología y de las relaciones formales de la fachada, necesitan de especial atención.

4.3.1 Respetar el legado histórico



Fig. 132. Vista del Seminario San Luis desde la terraza de Galerías VATEX.

El respeto por la calidad histórica y arquitectónica de la edificación a intervenir es de suma importancia, sin embargo, en la práctica existen muchos ejemplos de intervenciones que no muestran ningún respeto por el edificio histórico.

El respeto por el contexto histórico debe ser dual:

- 1. Debe respetarse la tipología original del edificio y deben tenerse en cuenta las características específicas de la tipología tanto en el proyecto de conservación como en el diseño.
- 2. Los valores específicos del monumento deben definirse y ser la base del proyecto de conservación.

Además, los valores del monumento deben ser respetados por el diseño y deben ser comprensibles para el público.

a) Tipología

La tipología de las edificaciones patrimoniales puede representar un elemento de valor patrimonial que debe ser conservado. De ser reconocido dicho valor, los patios, portales, corredores o cualquier elemento que forme la configuración general del inmueble, no deben ser alterados durante la adaptación a un nuevo uso. No es recomendable la incorporación de elementos de cierre en los corredores y portales, porque alteran su tipología y valor.

En el caso de incorporar bloques nuevos, se debe respetar y mantener la relación con la edificación original. Además, la materialidad utilizada en la cubierta debe enriquecer la lectura de la quinta fachada y respetar la tipología existente.

b) Morfología

Las nuevas incorporaciones deben integrarse armónica y morfológicamente con la edificación existente, priorizando la consolidación de la continuidad e imagen del conjunto. Tanto la intervención en la edificación patrimonial como la incorporación de nuevos bloques deberá preservar la altura del muro principal a la calle y la cubierta pre-existente del bien patrimonial, así como la altura promedio del contexto inmediato.

Si la edificación posee una escalera principal, su disposición y funcionalidad debe conservarse en su totalidad. En caso de ser necesario, es permisible la incorporación de nuevos núcleos de escaleras, las cuales deben adaptarse a la edificación patrimonial y no afectar la estructura, tipología, ni fachadas del inmueble.

c) Elementos singulares

La pintura mural, papel tapiz, cielo raso de latón o cualquier otro elemento singular deben ser conservados mediante un absoluto respeto a su integridad y al envejecimiento natural que atestigua el paso del tiempo. De ser intervenidos, los elementos deben ser codificados; para lo cual es necesario encontrar la máxima información estética, técnica e histórica existente. Se recomienda ubicarlas en espacios estratégicos, preferentemente con poca iluminación, con la finalidad de evitar el deterioro y la pérdida de valores.

Los herrajes originales de puertas y ventanas como bisagras, chapas, picaportes, jaladores, cerraduras, llaves u otros deben ser restaurados. Asimismo, se recomienda aplicar productos anticorrosión para evitar la absorción de agua y oxígeno.

d) Cambios y períodos de intervención

Los cambios deben respetar los valores culturales y de carácter tradicional, cualquiera de estas intervenciones materiales, deben ser precedidas de un completo análisis de forma y organización.

Los períodos de intervención a lo largo del tiempo deben ser considerados como parte integrante del inmueble. Por tanto, la vinculación de todas las partes de un edificio a un solo período histórico no deberá ser el objetivo de la intervención en arquitectura patrimonial.

4.3.2 Selección de nuevos usos

La adaptación a nuevos usos, es una herramienta utilizada para la conservación de las edificaciones patrimoniales, considerando que la falta de uso, así como un uso inadecuado, puede provocar el deterioro y abandono de las edificaciones y, por ende, pérdida de sus valores patrimoniales. Por tanto, decidir sobre la nueva función de una edificación patrimonial es complejo.

Para la selección de nuevos usos se deben plantear varias preguntas: **¿Puede el edificio coincidir con la función propuesta? ¿Qué tipo de uso es el adecuado para este edificio? ¿Puede la nueva función proporcionar suficientes recursos para el mantenimiento del edificio?**

La intervención arquitectónica de re-funcionalización se justifica en la medida de lograr en primer lugar la actualización de las funciones originales de la obra, cuidando mantener en la medida de lo posible los patrones tipológicos, espaciales, planimétricos, constructivos, tipológicos y volumétricos.

Cuando esta operación no es factible, ya sea por obsolescencia del uso original, cambios de hábitos en la cultura de habitar, o cambios en las funciones urbanas, la optimización buscará la preservación del bien arquitectónico por la vía de incorporar nuevos usos, que sin dañar los patrones señalados, consiga la prolongación del ciclo de vida útil del inmueble, haciendo que la operación proyectual beneficie social y económicamente a los ocupantes y la actividad que requiere la ciudad.

El uso elegido deberá respetar las cualidades históricas del edificio. Esto solo se puede lograr cuando el carácter monumental del edificio contribuye al concepto de diseño.

Se debe realizar un estudio previo que determine el uso más adecuado para la edificación patrimonial y su contexto, teniendo en cuenta que la arquitectura debe empatar con la función y viceversa. Se deberán considerar todos los componentes de la edificación, desde el componente físico-estructural, el cual involucra el conteo de cargas vivas y muertas que requiere el nuevo uso y la respectiva evaluación de si la estructura se encuentra en condiciones para dicha función, hasta el componente social relacionado con la vocación histórica del bien, es decir, el propósito para el cual fue diseñado originalmente, y el impacto sociocultural que generaría el cambio de uso en el contexto inmediato.

Además, se debe considerar el criterio de mínima intervención, de modo que el uso deberá adaptarse a la infraestructura existente; más no requerir transformaciones mayores para adaptar la edificación al nuevo uso.

4.3.3 Incorporación de nuevos elementos constructivos

De ser necesaria la incorporación de nuevos elementos constructivos dentro de una edificación patrimonial, se debe considerar principalmente la autenticidad e integridad del edificio, procurando afectar en la menor medida posible los valores de la edificación patrimonial.

En primer lugar, se deberá siempre priorizar la conservación de los elementos originales (tipología, espacialidad, envoltente) por sobre los aspectos estrictamente funcionales. Considerando los criterios descritos a continuación:

a) Integridad del conjunto

La incorporación de nuevos elementos constructivos deberá responder a un plan integral de conjunto, que tenga en cuenta todos los aspectos posibles de la edificación original (su arquitectura, estructura, instalaciones y funcionalidad). Pues el valor del patrimonio arquitectónico depende de la integridad de todos los componentes que lo constituyen como evidencia de la tecnología constructiva de su época propia; el fachadismo o vaciado de estructuras internas genera pérdidas que no responden a criterios de conservación.

b) Autenticidad

La aplicación del principio de autenticidad supone respetar la obra en su originalidad, tanto en sus aspectos constructivos, como estéticos, conservando el mensaje y la materialidad. Se debe considerar que toda intervención implica una transformación de la situación de origen y, por tanto, una merma de autenticidad original. Para reducir esta posibilidad es necesario aplicar siempre los criterios de: máxima efectividad del tratamiento, mínima intervención y reversibilidad.

c) Eficiencia proyectual (Mínima intervención)

El criterio de la mínima intervención, enfatiza la importancia de aprovechar al máximo las cualidades arquitectónicas y urbanas del preexistente en todos sus aspectos por tanto, la mínima intervención debe orientar el criterio de actuación en la rehabilitación, ayudando de esta forma al criterio de reversibilidad. Siempre que resulte factible, las estructuras y elementos arquitectónicos relevantes presentes en el inmueble y que presenten deterioro físico, deben ser reparados y no sustituidos. Toda manipulación -tanto proyectual como la obra- del preexistente implica un riesgo, que eventualmente puede agredir la integridad estructural-tipológica.

d) Diferencia entre lo existente y lo construido

Los nuevos elementos deberán diferenciarse de los originales, sin realizar falsos históricos; no obstante la intervención deberá integrarse a la preexistencia, sin destacar sobre la construcción original, manteniendo la unidad proyectual.

Es importante diferenciar el período en el que se realiza cada intervención, siempre respetando los valores de la estructura original. Se deberán dejar evidencias

que puedan ser reconocidas en el futuro. Estas diferenciaciones si bien deben expresar la contemporaneidad, no deberán romper con la unidad estética, funcional, espacial y constructiva del conjunto total intervenido; es decir se deberá siempre respetar el criterio de integridad.

e) Flexibilidad y reversibilidad

La reversibilidad es un principio sobre el que el conservador debe ser categórico. Esta palabra significa que un método de conservación debe poder invertirse si ocurre algo inesperado, de manera que el objeto pueda recuperar su estado inicial sin ningún daño.

La reversibilidad, corresponde a un criterio que busca evitar intervenciones inadecuadas, de manera de contar con la posibilidad de devolver el bien a su estado previo, posibilitando una correcta intervención que se pueda ejecutar a futuro, cuando el bien se haya deteriorado nuevamente, o en casos de aplicar una solución más ajustada a las cualidades de valor del inmueble.

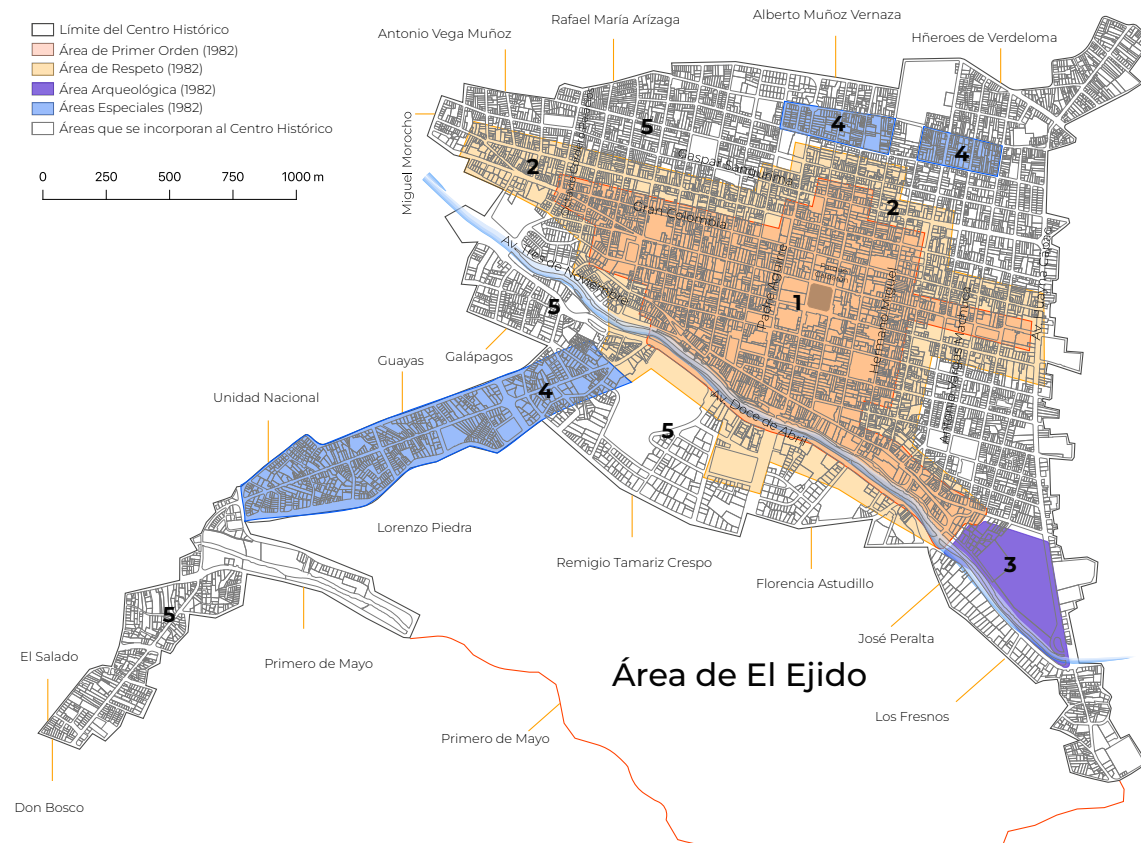


Fig. 133. Áreas patrimoniales del cantón Cuenca, Ecuador.

4.3.4 Acciones de mantenimiento

Las acciones climáticas y el paso del tiempo ocasionan daños en los elementos que componen las edificaciones patrimoniales. Por consiguiente, con la finalidad de conservarlas, los propietarios de estas edificaciones, sin distinción alguna, tienen la responsabilidad de desarrollar tareas de mantenimiento constante en las mismas.

Los elementos de madera deben ser protegidos cada año con productos preservadores y antixilófagos, mientras que las carpinterías de metal deben ser protegidas de la oxidación.

Asimismo, las piezas de carpintería sueltas deben ser consolidadas, y las carpinterías en mal estado deben ser reemplazadas. En caso de que sea posible reutilizar las carpinterías, se recomienda una buena organización al momento de desmontarlas, para evitar confundir su disposición.

Con el objetivo de evitar el crecimiento de vegetación en los muros de adobe o bahareque, se recomienda aplicar cuidadosamente un biocida como cloro, bórax, agua oxigenada u otros—con una adecuada dosificación para no comprometer la estabilidad de los muros—.

En las cubiertas es indispensable la inspección del estado de las piezas que las conforman. Se buscará mejorar el sistema de impermeabilización, evitando alterar las condiciones físicas del inmueble.

Para una adecuada evacuación de aguas, se deben limpiar los canales, bajantes, y goterones (como mínimo, una vez al año). Es necesario que la materialidad de estos elementos permita su integración con la edificación pre-existente.

Es aconsejable realizar revisiones periódicas de las instalaciones hidrosanitarias y sistemas de protección contra incendios, de modo que, de encontrarse filtraciones o fugas de agua, las tuberías dañadas sean selladas de inmediato y las zonas afectadas sean consolidadas. Los elementos que han cumplido su vida útil deben ser sustituidos por elementos nuevos que cumplan con los estándares de seguridad adecuados.

El mantenimiento de la pintura deberá realizarse por lo menos una vez cada dos años. Es recomendable utilizar colores acorde al contexto y al conjunto arquitectónico; en los espacios interiores, los colores deben estar equilibrados con las texturas determinadas por los materiales existentes.

4.3.5 Materiales y técnicas constructivas

Se deberán respetar los materiales y técnicas constructivas de la edificación patrimonial. De existir elementos nuevos, estos procurarán ser reversibles y evidenciar una diferencia entre lo nuevo y lo antiguo, sin generar falsos históricos. Esta diferenciación no debe romper la integridad de la edificación patrimonial.

En cuanto a los acabados, especialmente en muros de adobe o bahareque deben considerarse materiales compatibles, por tanto deberán revestirse con revoque y empañete de características similares a los originales, mejorando la adherencia del muro con el acabado.

4.3.6 Cromática

Para esta sección se debe considerar el "Reglamento para el uso de color y materiales en las edificaciones del Centro Histórico" expedida en el 2000 por el Municipio de Cuenca. Esta disposición es aplicable para todas las construcciones ubicadas en el Centro Histórico de la ciudad: Área de Primer Orden (1982), Área de Respeto (1982), Área Arqueológica (1982), Áreas Especiales (1982) y Área que se incorpora al CH (Fig. 133).

La pintura en fachadas, elementos de carpintería o herrería en las Áreas Históricas, será justificada con criterios de composición cromática por inmueble, e integrados por sectores urbanos y con referencias históricas de uso de color obtenidas con calas.

4.3.7 Accesibilidad

Con la finalidad de otorgar comodidad y seguridad a los usuarios, los nuevos usos asignados deben enfocarse al público universal. De acuerdo a la normativa vigente, se recomienda incorporar rampas mecánicas y/o ascensores e implementar un plan de evacuación y emergencia (estas modificaciones no deben afectar los valores patrimoniales).

Los sistemas de emergencia deben acoplarse a los espacios existentes, respetando las normas de seguridad establecidas por el Cuerpo de Bomberos, y evitando la modificación de los valores del bien.

Las salidas de emergencia deben ser libres y con capacidad suficiente para evacuar a todos los usuarios de la edificación; de no ser así, se recomienda limitar el acceso a ciertos espacios, o generar recorridos periódicos, con la finalidad de salvaguardar la edificación patrimonial y sus usuarios.

La incorporación de señalización con información sobre accesos, historia, elementos singulares, rutas de evacuación u otros debe acoplarse y no agredir las cualidades de la edificación. Para esto se deberá analizar la materialidad adecuada de estos elementos y una ubicación estratégica, de modo que se respete la autenticidad e integridad de la edificación.

4.3.8 Mobiliario

Para el nuevo mobiliario se deberá considerar principalmente el manejo del color y materialidad de la edificación. Otras características a considerar serán la forma y escala, las cuales si bien no deben generar un falso histórico, tampoco deberán protagonizar sobre la arquitectura existente.

4.3.9 Refuerzos estructurales

Si el diagnóstico lo establece, se debe reforzar el sistema estructural existente, iniciando con un proceso de consolidación de los elementos deteriorados.

En los entrepisos y cubiertas de madera se recomienda incorporar piezas de refuerzo, con el propósito de disminuir los esfuerzos puntuales, mejorar la distribución de cargas y evitar la progresiva deformación de los elementos estructurales. Estas piezas deben considerar la compatibilidad con el sistema estructural existente. Las uniones en estructuras de cubiertas, columnas y vigas, de ser necesario, deberán ser reforzadas.

4.3.10 Iluminación - ventilación

Es necesaria la incorporación de claraboyas, fuentes de luz, etc para entrada y salida de ventilación e iluminación natural, así como la incorporación de iluminación artificial con luminarias que no afecte, ni comprometa a los valores patrimoniales.

4.3.11 Instalaciones eléctricas y sanitarias

Para realizar esta actuación es fundamental estudiar el estado actual de las instalaciones existentes, si el funcionamiento es correcto es necesario hacer un mantenimiento pero si es necesaria la incorporación de nuevas instalaciones se debe resguardar la integridad del edificio y seguridad de los usuarios.

En el caso de muros en adobe, tapial, bahareque es recomendable evitar el picado de éstos ya que compromete a su estabilidad estructural. Mientras que si compromete a elementos singulares como cielo raso, ornamentos, etc hay que ubicarlos excéntricamente para no degradar la unidad de la imagen ya que la acumulación de suciedad o progresivamente el deterioro afecta notablemente a la edificación.

4.3.12 Zonas húmedas

La incorporación de zonas húmedas debe realizarse en lugares donde no modifiquen los valores patrimoniales existentes y—en lo posible—tengan acceso a fuentes de iluminación y ventilación natural.

Es factible incorporar ductos de ventilación—campana de olores o extractores—siempre que no afecten los valores patrimoniales ni las relaciones formales de la edificación. Estas incorporaciones deben ser reversibles. Finalmente, los materiales utilizados en pisos y recubrimientos deben ser compatibles con el sistema constructivo original.

4.3.13 Abastecimiento de servicios

Para la recolección y almacenamiento de basuras para posterior retirada por los servicios de carácter público se realizará de tal forma que quede a salvo de la vista y exenta de olores. De igual manera, las instalaciones de gas centralizado, deberán ubicarse en un punto estratégico para facilitar el abastecimiento del gas combustible y garantizar la seguridad del bien inmueble.

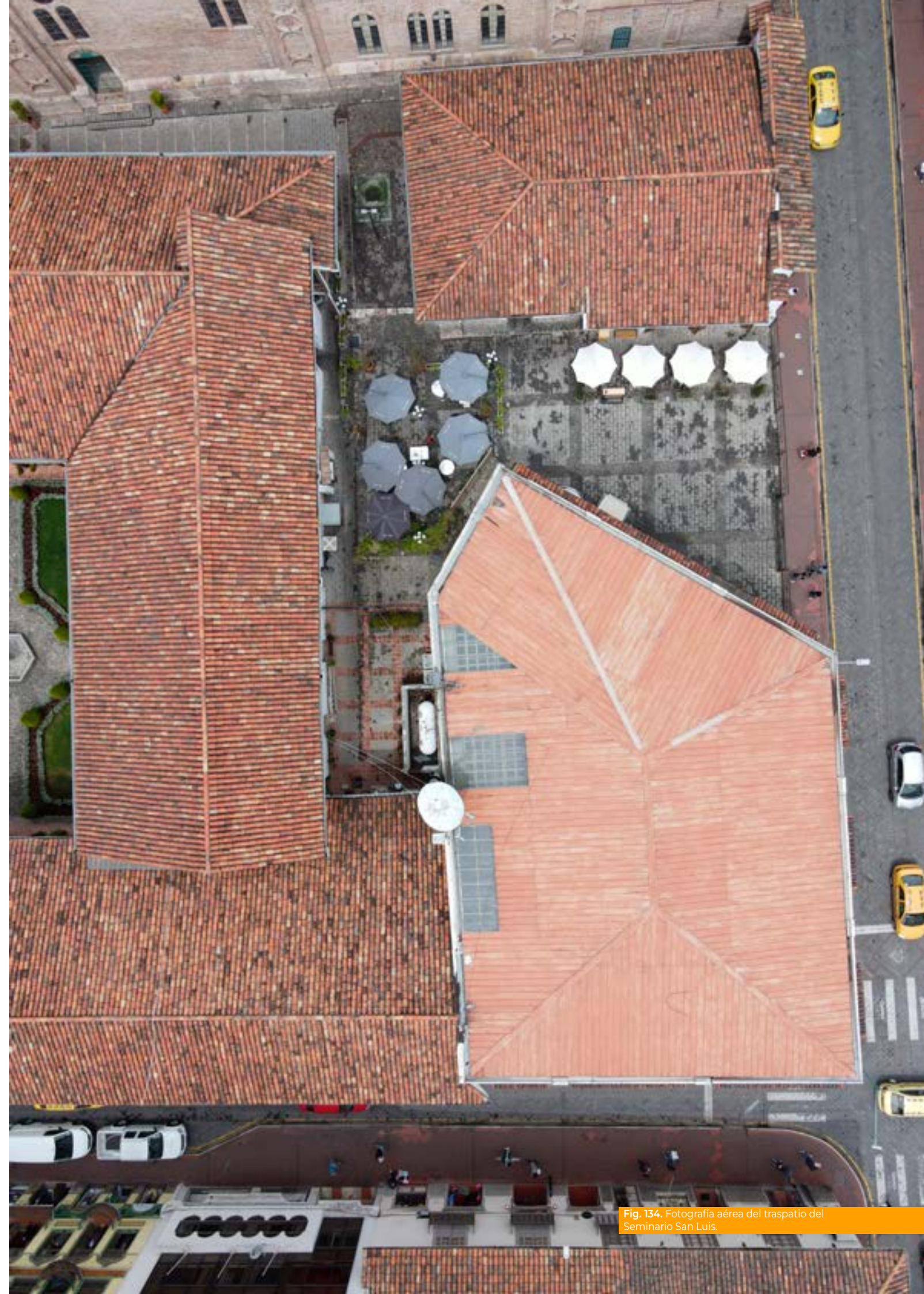


Fig. 134. Fotografía aérea del traspatio del Seminario San Luis.

Conclusiones y recomendaciones.

En un mundo moderno y cambiante que se encuentra en constante transformación, las intervenciones en las edificaciones patrimoniales deben estar encaminadas a la búsqueda de centros históricos vivos y dinámicos, que enriquecen al entorno urbano mediante el fortalecimiento del sentido de pertenencia y la identidad local de sus habitantes.

El presente trabajo de titulación plantea lineamientos para la actuación en edificaciones patrimoniales, que promuevan la transformación y el dinamismo hacia nuevos usos que se adapten a las necesidades actuales, sin perder los valores por los cuales el bien fue declarado patrimonial.

Se busca establecer lineamientos para la intervención en dichas edificaciones, que permitan el desarrollo sostenible de la ciudad frente a las nuevas necesidades de la localidad; sin dejar de lado los valores culturales e históricos. Esencialmente, se busca un equilibrio entre lo histórico y lo contemporáneo.

En primer lugar, a partir del marco teórico, se extrajeron conceptos indispensables para la actuación en bienes patrimoniales.

A continuación, en base a la investigación de diversas metodologías utilizadas a nivel local, nacional e internacional, se plantea una metodología que posibilite el cumplimiento de todos aquellos objetivos que persigue este trabajo de titulación.

El análisis del caso de estudio del Seminario San Luis permite identificar los puntos positivos y las falencias en un caso existente de intervención por cambio de uso en el patrimonio.

De manera general, se puede decir que el cambio de uso del Seminario San Luis tiene un impacto positivo, ya que dinamiza la edificación patrimonial y su entorno. Además, el nuevo uso genera ingresos que garantizan el mantenimiento y por tanto la conservación de la edificación patrimonial. Sin embargo, existen intervenciones que son más agresivas y pueden llegar a generar daños irreversibles en los valores del bien patrimonial.

Una vez establecidos dichos impactos en los valores del bien, se han podido generar lineamientos para una mejor intervención, evitando aquellas actuaciones que han provocado impactos negativos y promoviendo aquellas que generan impactos positivos.

Los lineamientos establecidos en este trabajo pueden ser adaptados para mejorar futuras intervenciones en el mismo bien o en otras edificaciones con características similares. Tomando en cuenta que la ciudad se encuentra en constante desarrollo, es fundamental establecer estrategias que otorguen un nuevo ciclo de vida a las edificaciones patrimoniales. Se debe permitir su evolución y revitalización, con el fin de preservarlas en el tiempo, respetando los valores por los cuales se declaró a la ciudad Patrimonio Cultural de

la Humanidad. Para esto, las nuevas acciones desarrolladas deben ser reversibles, de modo que, si llegaran a atentar contra los valores del bien, sean inmediatamente reivindicadas.

Un estudio exhaustivo previo a la intervención realizado de forma adecuada es una estrategia necesaria para obtener los resultados deseados. La asignación de un uso improvisado, puede resultar poco atinado para la conservación del edificio en cuestión y puede llegar a afectar no solo al monumento arquitectónico de manera física sino a su significado y los valores de la edificación y su contexto.

El desarrollo de este trabajo busca la posibilidad de generar edificios con significado que sean evidencia de diversas prácticas y formas de expresión de una comunidad que ha evolucionado a lo largo del tiempo. Pues, la difusión y la educación del patrimonio como una conexión que logre el equilibrio entre lo antiguo y lo nuevo es de suma importancia para generar una memoria colectiva.

Generalmente, durante los procesos de adaptación de las edificaciones a nuevos usos, se pierden muchos de los valores relacionados con las técnicas constructivas de la arquitectura patrimonial, los cuales son eliminados por completo o reemplazados por elementos contemporáneos sin mayor valor. Considerando al patrimonio como un recurso para el desarrollo, se puede explotar este potencial de manera positiva, de

forma que dar un nuevo uso a la edificación sea sinónimo de conservar los elementos patrimoniales para las nuevas generaciones, adaptándolas a las necesidades contemporáneas mas no eliminándolos o reemplazándolos.

Actualmente, existen grandes prejuicios sobre la intervención en el patrimonio, se habla sobre normativas y prohibiciones, que vuelven al patrimonio algo "intocable" y por tanto negativo. En este aspecto, es importante establecer que, el problema no radica en el cambio de uso, sino en la forma en la que se interviene para ejecutar las adecuaciones, sin considerar el impacto que generan las mismas en los valores patrimoniales.

Es por esto que implementar lineamientos y recomendaciones generales que aporten al diseño al momento de implementar nuevos usos, se transforma en una herramienta para fomentar la conservación y revitalización de los entornos patrimoniales. Se puede afirmar que la adaptación a nuevos usos en edificaciones patrimoniales, planteado y ejecutado de manera correcta, de manera que las alteraciones no eliminen aquellos atributos de valor significativo, benefician a la comunidad y promueven la revitalización de centros históricos.

Finalmente, consideramos que existen tres puntos claves que se deben resaltar y profundizar para futuras investigaciones:

1. Se evidencia una falta de análisis previo a intervenir en las edificaciones patrimoniales, o en su defecto, de existirlo, no es considerado al momento de intervenir. Por tanto, los procesos de intervención se realizan sin la profundidad suficiente, lo que impide la identificación de los atributos patrimoniales y pone en riesgo la conservación de los mismos.
2. El verdadero reto al momento de transformar una edificación patrimonial es encontrar el equilibrio entre conservación, desarrollo y evolución del patrimonio para que pueda convertirse en un recurso (social, económico, cultural).
3. Existe una falta de recursos tanto económicos como humanos para intervenir en el patrimonio. Se deben plantear programas de inversión para edificaciones patrimoniales, los cuales fomenten la intervención en los mismos, de manera guiada por técnicos con experiencia en el área.

Bibliografía.

- Abad, C. J. P. (2004). La Reutilización del patrimonio industrial como recurso turístico. Aproximación geográfica al turismo industrial. La Reutilización Del Patrimonio Industrial Como Recurso Turístico. Aproximación Geográfica al Turismo Industrial, 2004(57), 7-32. <https://doi.org/10.2436/tscg.v0i57.54647>
- Andrade, J., Jimenez, P., & Polo, P. (2009). El rol de los estudios históricos en los procesos de conservación patrimonial edificado en Cuenca.
- Avrami, E., & Mason, R. (2019). Mapping the Issue of Values. In Values in Heritage Management: Emerging Approaches and Research Directions (pp. 9-33). <https://www.getty.edu/publications/heritagemanagement/part-one/2/>
- Baltà Portolés, J. (2018). *Patrimonio Cultural y Ciudades Sostenibles. Temas clave y ejemplos de ciudades europeas*. Informes de la Comisión de Cultura de CGLU, 7. http://www.agenda21culture.net/sites/default/files/report_7_-_cultural_heritage_sustainable_development_-_spa.pdf
- Barrera, D. (2012). Memoria del estado actual del Seminario San Luis. Análisis del estado actual del Seminario "San Luis" después del incendio en agosto de 2012.
- Benavides Constante, F. (2016). *Los límites del cambio de uso en la recuperación del patrimonio arquitectónico: Barcelona como estudio de caso*. Trabajo final de máster. Universidad Politécnica de Cataluña.
- Brandi, C. (1995). Teoría de la restauración. Alianza Forma. Madrid, España.
- Bullen, P., & Love, P. (2011). A new future for the past: a model for adaptive reuse decision-making. Built Environment Project and Asset Management, 1(1), p. 32-44. <https://doi.org/10.1108/02632770710716911>
- Calvente, A. (2007). El concepto moderno de sustentabilidad. 1-7.
- Cárdenas, E. (2007). Arquitecturas transformadas: reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002. Los antiguos conventos. Universidad Politécnica de Cataluña.
- Cardoso, F. (2011). *Estudios para la Recuperación de la Antigua calle Santa Ana y Restauración y Adaptación a Nuevo uso del antiguo Seminario San Luis*.
- Cardoso, F. (2018). *Las motivaciones públicas para la actuación en los bienes culturales: el caso de Cuenca*. ASRI: Arte y sociedad. Revista de investigación, (14), 4.
- Cardoso, F., Jaramillo, C., & Vega, E. (2017). Propuesta de Inscripción de Cuenca Ecuador en la Lista de Patrimonio Mundial. In Grafisum (p. 117).
- Correia, M. (2007). *Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra*. APUNTES, 20(2), 202-219. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-97632007000200003
- de la Torre, M., & Mason, R. (2002). Assessing the Values of Cultural Heritage. <https://doi.org/10.4337/9780857931009.00035>
- de la Torre, M. (2013). Values and Heritage Conservation. Heritage & Society, 6(2), 155-166. <https://doi.org/10.1179/2159032X13Z.00000000011>
- Dept. of the Environment and Heritage, Heritage Division (2004). Adaptive Reuse. Preserving our past, building our future. (Vol. 19, Issue 4).
- Ecosistema Urbano Arquitectos S.L.P. (2016). Cuenca RED. Plan de reactivación del espacio público de Cuenca, Ecuador. Tomo 1.1 Estudios Previos.
- El Comercio (2014). El seminario San Luis de Cuenca está en rehabilitación. 06 de mayo de 2014. <https://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador/seminario-san-luis-de-cuenca.html>
- Estrella, P. (1992). Cuenca en el Siglo XIX. La Casa-Quinta de Chaguarchimbana en Serie: Arquitectura y Urbanismo en el Ecuador. Editorial Aby-Yala.
- García Canclini, N. (1999). *Los usos sociales del patrimonio cultural. Patrimonio Etnológico. Nuevas Perspectivas de Estudio*. 16-33. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>
- Gonzales Biffis, A. (2010). Los Centros Históricos Latinoamericanos: Estrategias de intervención, renovación y gestión. Periodo: 1980 - 2010.
- Gutiérrez Carrillo, M. L. (2013). *La revitalización de la ciudad histórica a través de la rehabilitación patrimonial*. Arte y Ciudad - Revista de Investigación, 3(1), 719-732.
- Herrera, L. (2014). *El proceso de abandono en la zona centro de Ciudad Juárez Chihuahua: Caso de estudio sector límite de crecimiento en la década de los sesentas*. European Scientific Journal, 10(26), 102-113.
- Heritage Office New South Wales, NSW Department of Planning & Royal Australian Institute of Architects (2008). New Uses for Heritage Places: Guidelines for the adaptation of historic buildings and sites.w
- Hernández, E. (2015). Evolución del concepto de patrimonio cultural y la participación ciudadana. HAL Archives - Ouvertes, 2-9. <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-01141657>
- Hussein, N. (2021). Adaptive Reuse of the Industrial Building: A case of Energy Museum in Sanatistanbul, Turkey. Journal of Contemporary Urban Affairs, 1(1), 24-34. [https://doi.org/10.25034/1761.1\(1\)24-34](https://doi.org/10.25034/1761.1(1)24-34)
- ICOMOS (2003). Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico. https://www.icomos.org/charters/structures_sp.pdf
- Idrovo, D., Jara, D., y Torres, G. (2012). Formulación de un Plan de Conservación Preventiva para los bienes edificados aplicado al Seminario San Luis y calle Santa Ana. Tesis de pregrado. Universidad de Cuenca.
- INPC. (2010). Restauración del cielo raso, conservación de la pintura mural y el altar de la capilla del Seminario San Luis (Vol. 1).
- Junta de Andalucía, Municipalidad de Cuenca, & Embajada de España-AECI. (2007). Guía de arquitectura de Cuenca. https://www.junta-de-andalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/areas/arquitectura/fomento/guias_arquitectura/adjuntos_ga/Cuenca_e.pdf
- Kennedy, A. (2007). Apropiación y resimbolización del patrimonio en el Ecuador. Historia, arquitectura y comunidad. El caso de Cuenca. Procesos: Revista ecuatoriana de historia. No. 25, 129-151. <https://repositorio.uasb.edu.ec/bitstream/10644/323/1/RP25-Kennedy-Apropiacion-y-resimbolizacion.pdf>
- López, F., & Vidargas, F. (2015). Usos del Patrimonio : Nuevos Escenarios.
- Lloret, A. (1990). Historia cultural del Azuay y de Cuenca : Para la monografía del Azuay.
- Lloret, A. (2006). Crónicas de Cuenca. Tomo V: La Cultura. Universidad de Cuenca. Cuenca, Ecuador.
- Mansergas, Ó. (2013). El uso del patrimonio arquitectónico. Biblio 3W: Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona, Vol. XVIII, nº 1049(11). <http://www.ub.es/geocrit/b3w-1049/b3w-1049-11.htm>
- Marín, E. (2019). El abandono residencial en el centro histórico de Cuenca. Caso: Eje de la calle Larga.
- Martínez Monedero, M. (2012). Reciclaje de arquitectura vs restauración arquitectónica, ¿herramientas contrapuestas? Hábitat y Sociedad, 5(5), 23-33. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2012.i5.03>
- Mejía Coronel, D. P. (2016). Transformaciones urbanas en el centro histórico por los nuevos usos: sus repercusiones en los valores y atributos patrimoniales. Caso de estudio calle Larga, Cuenca. Universidad de Cuenca. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/25720>
- Mayorga, V., & Soria, F. (2015). La reutilización urbano-arquitectónica como alternativa de diseño sustentable. Investigación y Diseño Vol.1, 201-250.
- Mostrada, J. (2007). La refuncionalización en el patrimonio edilicio: un enfoque histórico. Anales LINTA, 45-53.

- Muñoz Viñas, S. (2003). Teoría contemporánea de la Restauración.
- Murialdo, F. (2017). Adaptative use and reuse: a time-specific process. Conservation Adaptation: Keeping Alive the Spirit of the Place. Adaptive Reuse of Heritage with Symbolic Value, 207–216.
- Nara + 20: On heritage practices, cultural values, and the concept of authenticity. (2015). Heritage and Society, 8(2), 144–147. <https://doi.org/10.1080/2159032X.2015.1126115>
- Neira Pesántez, A. P. (2012). Propuesta de recuperación a nivel de anteproyecto de la calle Santa Ana. <https://docplayer.es/25529700-Republica-del-ecuador-universidad-catolica-de-cuenca-unidad-academica-de-ingenieria-civil-arquitectura-y-diseno.html>
- Noguera Giménez, J. F. (2002). *La conservación activa del patrimonio arquitectónico*. Loggia, Arquitectura & Restauración N°13, p.10-31. <https://doi.org/10.4995/loggia.2002.3569>
- Noguera Giménez, J. F. (2002). *La conservación del patrimonio arquitectónico: Debates heredados del siglo XX*. Cuadernos de Arte, 107–123.
- Ocampo Hurtado, J. G. (2015). Las 3R, el patrimonio y el lugar. MÓDULO ARQUITECTURA CUC, 15(1), 11–22. <https://doi.org/10.17981/moducuc.15.1.2015.01>
- Paredes González, A. O. (2013). Reciclaje habitacional: “nuevo ciclo a edificios del ayer en beneficio de la vivienda de hoy.” Cuadernos de Vivienda y Urbanismo.
- Plevoets, B. (2009). Retail-Reuse of Historic Buildings. Which type of buildings can be suitable for retail-reuse? And how can retail design respect the historic value of the monument? Katholieke Universiteit Leuven, Leuven.
- Pogo, M. J., & Tenén, T. P. (2019). Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca y la influencia en los valores del bien. Caso estudio: Casa de Chaguarchimbana.
- Reus Martínez, P. (2012). Patrimonio arquitectónico y sostenibilidad: Reciclaje y participación, mecanismos para la revitalización urbana. Máster de Arquitectura y Urbanismo Sostenible Departamento de Construcciones Arquitectónicas Universidad de Alicante.
- Rodas, C., Astudillo, S., & Rodas, J. (2018, January). En busca del equilibrio entre transformación y conservación. Inserción de proyectos contemporáneos en ciudades patrimonio de la humanidad. El caso de Cuenca, Ecuador. ASRI Arte y Sociedad Revista Investigación, 14, 215–235. <http://whc.unesco.org/document/115812>
- Rojas, M. F., y Pesántez, J. M. (2017). Patrimonio modesto. Desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca. Tesis de pregrado. Universidad de Cuenca.
- Sanchez Moreno, F. y Perilla Perilla, M. (2018). Los centros urbanos y el reciclaje de inmuebles patrimoniales como escenario para el aprendizaje multicultural. Revista Boletín Redipe, 7(11), 195–205. <https://revista.redipe.org/index.php/1/article/view/614>
- Sempértégui, M. (2018). Elites y poder. Las transformaciones de la plaza mayor de Cuenca. 1870–1960. Tesis de pregrado. Universidad de Cuenca.
- Solis, M. (2010). Restauración del cielo raso, conservación de la pintura mural y el altar de la capilla del Seminario San Luis. INPC. https://issuu.com/ma_falvarez/docs/seminario_sanluis
- Szmelter, I. (2013). New Values of Cultural Heritage and the Need for a New Paradigm Regarding its Care. CeROArt. <https://doi.org/10.4000/ceroart.3647>
- Tenén, T. y Pogo, M. (2019). Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca y la influencia de los valores del bien. Caso de estudio: Casa de Chaguarchimbana. Tesis de pregrado. Universidad de Cuenca.
- Tenezaca, C., & Zhiña, C. (2020). Reconstrucción histórica del espacio exterior del Seminario San Luis de la ciudad de Cuenca por medio de la expresión gráfica y digital. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/35017>
- Troitiño Vinuesa, M. (2003). La protección, recuperación y revitalización funcional de los centros históricos. Mediterráneo Económico: Ciudades, arquitectura y espacio urbano.
- UNESCO. (2004). La UNESCO y el Patrimonio Mundial. In UNESCO Etxea (Issue 9). <http://www.unescoetxea.org/dokumentuak/UNESCOPatrimonio.pdf>
- Uribe, M., Larué-Charlus, M., Hoyos, J. P., Ulloa, R., Bermúdez, D., Ortiz, J. P., Rodríguez i Villaescusa, E., Ramírez, E., Calderón, H. & Taller de S (Santiago y Sebastián) (2018). Reciclaje de edificaciones en contextos patrimoniales (Alcaldía Mayor de Bogotá, Ed.). https://issuu.com/patrimoniobogota/docs/seminario_de_reciclaje_web__1_
- Waisman, M. (1997). El Patrimonio en el Tiempo. Revista Astrágalo N°7. Cultura de la Arquitectura y la Ciudad, p. 115-123.
- Wijesuriya, G., Thompson, J., y Young, C. (2013). Managing cultural world heritage. UNESCO, París, Francia. <https://whc.unesco.org/en/managing-cultural-world-heritage/>

REPOSITORIO DE FUENTES PRIMARIAS

- *Archivo del Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la ciudad de Cuenca. Ecuador.*
- *Archivo Fotográfico de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva. Cuenca, Ecuador.*
- *Archivo Fotográfico Museo Pumapungo. Cuenca, Ecuador*
- *Fondo Fotográfico del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (INPC) www.fotografanacional.gob.ec*

ÍNDICE DE FIGURAS pág.

Fig. 01. Grupo de Trabajo (2021). Toquillera cuencana. [Fotografía]. 21

Fig. 02. Plataforma Arquitectura (2016). Centro académico y cultural San Pablo / Mauricio Rocha + Gabriela Carrillo, 2012. [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/783799/centro-academico-y-cultural-san-pablo-taller-de-arquitectura-mauricio-rocha-plus-gabriela-carrillo> 22

Fig. 03. Lu Keenan (s.f.) Museo de la Catedral de Hedmark / Sverre Fehn, 1988. [Fotografía]. Recuperado de: <https://arquiscopio.com/archivo/2013/07/27/museo-de-la-catedral-de-hedmark/> 22

Fig. 04. Macaya, A. (s.f.) Tipos de patrimonio. Esquema original: Dr. Albert Macaya. [Gráfico]. Recuperado de: <https://www.andartearte.com/clasificacion-tipos-patrimonio-cultural/> 23

Fig. 05. Ejemplo de valor histórico. Conservación de una inscripción histórica en el reverso de un cuadro moderno de Piotr Powtorowski. [Fotografía]. Recuperado de: <https://journals.openedition.org/ceroart/3647?lang=fr> 25

Fig. 06. Avrami, E. & Mason, R. (2019). Valores y conservación del patrimonio según Avrami & Mason. [Gráfico]. "Mapping the Issue of Values" en "Values in Heritage Management: Emerging Approaches and Research Directions", p.26. 26

Fig. 07. Diagrama del desarrollo sostenible. [Gráfico]. Adaptado de: <https://revista-triados.com/articulos/2018/el-trebol-que-muestra-el-valor-de-nuestro-patrimonio-historico> 27

Fig. 08. El modelo tripartito para el valor público del patrimonio. [Gráfico]. Adaptado de: Kate Clark (2019). "The Shift toward Values in UK Heritage Practice" en "Values in heritage management: Emerging aproches and Research Directions", p. 77. 28

Fig. 09. Cuenca. Ilustración de Eduardo Muñoz Whillely, 1957. [Gráfico]. 29

Fig. 10. Serrano, M. (s.f.). Vista panorámica de la Cervecería del Azuay, Cuenca (ca. 1920 - 1930). [Fotografía]. Recuperado de: <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/11955> 32

Fig. 11. Iglesia de la Magdalena en Brujas. [Fotografía]. Recuperado de: <https://media-cdn.tripadvisor.com/media/photo-s/13/c2/72/9a/interior.jpg> 32

Fig. 12. Vista del Hotel Quito desde el oriente, alrededor de 1965. [Fotografía]. Recuperada de: <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2016/08/hotel-quito.html> 33

Fig. 13. Jane in Cuenca (2020). Edificación "Galerías VA-TEX" antes residencia de la familia Jerves Calero. [Fotografía]. Recuperado de: <https://architecturalcuenca.com/2020/07/05/31-casa-de-la-familia-jerves-calero/> 33

Fig. 14. Laso, J. (1915). "Panóptico - Quito". Colección Particular: Julio Enrique Estrada Ycaza. [Fotografía]. Recuperado de: <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/9228> 34

Fig. 15. Vista del interior del panóptico, ca. 1900 - 1909. Archivo Histórico del Guayas. [Fotografía]. Recuperado de: <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/7981> 34

Fig. 16. Douglas (2002). Rango de intervenciones. [Gráfico]. 35

Fig. 17. a) Boucher, J. (1987). Quincy Market. Fotografía histórica. Recuperado de: https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/a/aa/Quincy_Market_south-east_sides.jpg 36

Fig. 17. b) Klein, T. (2016). Fotografía después de la rehabilitación. [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.tclf.org/quincy-market> 36

Fig. 18. Pignatelli, A. (2019). Puerto Madero, Buenos Aires. a) Fotografía histórica, b) Fotografía después de la rehabilitación. [Fotografías]. Recuperado de: <https://www.infobae.com/sociedad/2019/11/15/la-transformacion-de-puerto-madero-de-una-costa-desolada-y-tierra-de-nadie-a-uno-de-los-barrios-mas-exclusivos-de-buenos-aires/> 36

Fig. 19. a) Cuéllar, G. (s.f.). Matadero Municipal, Bogotá. Fotografía histórica. Cortesía Biblioteca Distrital. [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.semana.com/contenidos-editoriales/el-suroccidente-de-bogota-se-siente/articulo/la-biblioteca-ubicada-en-el-antiguo-matadero-distrital/553721/> 37

Fig. 19. b) Galán, J. (s.f.). Matadero Municipal, Bogotá. Estado actual - Biblioteca y Centro Cultural de la Universidad Distrital. [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.semana.com/contenidos-editoriales/el-suroccidente-de-bogota-se-siente/articulo/la-biblioteca-ubicada-en-el-antiguo-matadero-distrital/553721/> 37

Fig.20. Cush Design Studio (2011). Librería Selexyz Domincanen de Maastricht. [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/610482/libreria-dentro-de-una-iglesia-merkx-plus-girot-architecten> 39

Fig. 21. Calvante (2007). Sistema Nervioso Central de la Sustentabilidad. "El Concepto Moderno de Sustentabilidad." [Gráfico]. 41

Fig. 22. Mayorga, V. (2015). Estado ideal del Diseño Sustentable y la Reutilización Adaptativa Urbano - Arquitectónico. [Gráfico]. Recuperado de: Mayorga, V. & Soria, J. (2015). "La reutilización Urbano - Arquitectónico como alternativa de diseño sustentable", p.219. 41

Fig. 23. Centro Histórico de Cuenca. Cúpulas de la Catedral. [Fotografía]. Recuperado de: <https://pxhere.com/es/photo/1061182> 43

Fig. 24. Grupo de trabajo (2021). Antigua casa del señor Manuel Felipe Ullauri, actual Clínica Bolívar. [Fotografía]. 43

Fig. 25. Grupo de trabajo (2022). Mapa de categorización de predios en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca. [Gráfico]. Fuente: DGAHP. 45

Fig. 26. Ministerio de Turismo (s.f.). Fotografía aérea del centro histórico de la ciudad de Cuenca. [Fotografía]. Recuperado de: <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/wp-content/uploads/2020/04/Cuenca-MinTur-02-1024x683.jpg> 48

Fig. 27. Lopez, L. (2010) Actual casa del Alabado-Museo de arte precolombino. [Fotografía]. Recuperado de: <https://arquitecturapanamericana.com/casa-del-alabado-museo-de-arte-precolombino/> 50

Fig. 28. Lopez, L. (2010) Actual casa del Alabado-Museo de arte precolombino. [Fotografía]. Recuperado de: <https://arquitecturapanamericana.com/casa-del-alabado-museo-de-arte-precolombino/> 50

Fig. 29. Lopez, L. (2010) Actual casa del Alabado-Museo de arte precolombino. [Fotografía]. Recuperado de: <https://arquitecturapanamericana.com/casa-del-alabado-museo-de-arte-precolombino/> 51

Fig. 30. Lopez, L. (2010) Actual casa del Alabado-Museo de arte precolombino. [Fotografía]. Recuperado de: <https://arquitecturapanamericana.com/casa-del-alabado-museo-de-arte-precolombino/> 51

Fig. 31. Grupo de Trabajo (2021). Metodología de investigación de la Tesis de pregrado "Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca y la influencia en los valores del bien. Caso estudio: Casa de Chaguarchimbana" de Pogo y Tenén (2019). [Gráfico]. 55

Fig. 32. Grupo de Trabajo (2021). Metodología de investigación de la Tesis de Maestría "Los límites de uso en la recuperación del Patrimonio arquitectónico: Barcelona como estudio de caso" por Francisco Benavides Constante (2016). [Gráfico]. 56

Fig. 33. Grupo de Trabajo (2021). Metodología de investigación de la tesis de maestría "Retail-Reuse of Historic Buildings" por Bie Plevoets (2009). [Gráfico]. 57

Fig. 34. Grupo de Trabajo (2021). Metodología de la investigación. [Gráfico]. 59

Fig. 35. Grupo de Trabajo (2021). Altar de la Capilla del Seminario San Luis. [Fotografía]. 63

Fig. 36. Fotografía "Antiguo Seminario de Cuenca 1986". [Fotografía]. DGAHP de Cuenca. 64

Fig. 37. Fotografía histórica de la plaza central, al fondo el Seminario San Luis. [Fotografía]. Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva. 65

Fig. 38. Grupo de Trabajo (2021). Fotografía aérea de la plaza central. [Fotografía]. 65

Fig. 39. Grupo de Trabajo (2021). Fotografía 360° de patio-jardín posterior del Seminario San Luis. [Fotografía]. 67

Fig. 40. Traza primitiva de la ciudad de Cuenca, según el Acta de su fundación (1563). [Gráfico]. Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, pág. 74. 68

Fig. 41. Plano de Cuenca de 1729 hecho por Manuel Núñez de la Cruz, donde se observa la antigua iglesia de La Compañía de Jesús. [Gráfico]. Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, 2008, pág. 89. 68

Fig. 42. Plano de 1816 por Alejandro Vélez denominado: "Plano Topográfico de la Ciudad de Cuenca, en la América Meridional". [Gráfico]. Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, 2008, pág. 102-103. 69

Fig. 43. Plano de 1878 denominado "PLANO DE LA CIUDAD DE CUENCA". Litografía de Salvador Mora. [Gráfico]. Fuente: Planos e Imágenes de Cuenca, 2008, pág. 107. 70

Fig. 44. Fotografía histórica. "Un día de Septenario en Cuenca" (c. 1880). [Fotografía]. Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva. 71

Fig. 45. Fotografía histórica. "Cuenca. Colegio Seminario a la derecha de la calle Bolívar." (c. 1900). [Fotografía]. Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva. 71

Fig. 46. Fotografía histórica. "El Seminario de Cuenca." (ca. 1910 - 1920). [Fotografía]. Fuente: Fondo Fotográfico: Dr. Miguel Díaz Cueva. Recuperado de: <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/14441> 71

Fig. 47. Fotografía histórica. "Cuenca. Plaza principal. El Seminario." (ca. 1920 - 1930). [Fotografía]. Fuente: Fondo Fotográfico: Dr. Miguel Díaz Cueva. Recuperado de: <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/14032> 71

Fig. 48. Fotografía histórica. Colegio "Rafael V. Borja" 1943. [Fotografía]. Fuente: Museo Pumapungo. Recuperado de: <http://fotografiapatrimonial.gob.ec/web/es/galeria/element/17564> 72

Fig. 49. Fotografía histórica. Vista aérea de la Plaza Mayor (c. 1950). [Fotografía]. Fuente: Archivo de la Biblioteca Miguel Díaz Cueva 72

Fig. 50. Obras de restauración de la capilla del seminario en el 2010. [Fotografía]. Fuente: INPC - Regional 6, Cuenca - Ecuador, 2010. "Restauración del cielo raso, conservación de la pintura mural y el altar de la capilla del Seminario San Luis". 72

Fig. 51. Valverde, W. (2012). Cubierta del Seminario San Luis tras incendio. [Fotografía]. Fuente: El Universo, 17 de agosto de 2012. Recuperado de: <https://www.eluniverso.com/2012/08/17/1/1447/incendio-dano-50-seminario-san-luis-edificio-patrimonial-cuenca.html/> 73

Fig. 52. Cubierta provisional sobre el seminario San Luis. [Fotografía]. Fuente: Memoria del estado actual de la capilla y el tramo posterior hacia la calle Santa Ana después del incendio ocurrido en el mes de agosto del año 2012 - Arq. Daniel Barrera. Archivo de la DGAHP de Cuenca. 73

Fig. 53. Grupo de Trabajo (2021). Vista aérea del estado actual del manzano del Seminario San Luis. [Fotografía]. 73

Fig. 54. Grupo de Trabajo (2022). Línea de tiempo. 1500-1700. [Gráfico]. 74

Fig. 55. Grupo de Trabajo (2022). Línea de tiempo. 1800-1860. [Gráfico]. 75

Fig. 56. Grupo de Trabajo (2022). Línea de tiempo. 1860-1900. [Gráfico]. 76

Fig. 57. Grupo de Trabajo (2022). Línea de tiempo. 1900-1956. [Gráfico]. 77

Fig. 58. Grupo de Trabajo (2022). Línea de tiempo. 1959-2008. [Gráfico]. 78

Fig. 59. Grupo de Trabajo (2022). Línea de tiempo. 2008-actualidad. [Gráfico]. 79

Fig. 60. Ortofotografía 1979. [Fotografía]. Fuente: Archivo DGAHP de Cuenca. 80

Fig. 61. Ortofotografía 2008. [Fotografía]. Fuente: Archivo DGAHP de Cuenca. 80

Fig. 62. Ortofotografía 2016. [Fotografía]. Fuente: Archivo DGAHP de Cuenca. 80

Fig. 63. Grupo de Trabajo (2022). Ortofotografía 2021. [Fotografía]. 80

Fig. 64. Grupo de trabajo (2022). Reconstrucción hipotética por etapas del Seminario San Luis. [Gráfico]. Fuente: Cardoso, 2012. 82-83

Fig. 65. Grupo de Trabajo (2022). Ortofotografía del manzano del Seminario San Luis [Fotografía]. 84

Fig. 66. Grupo de Trabajo (2022). Planta esquemática de la organización espacial. [Gráfico]. 84

Fig. 67. Grupo de Trabajo (2022). Torre lateral del Seminario San Luis. [Fotografía]. 85

Fig. 68. Grupo de Trabajo (2022). Fachada este hacia la calle Benigno Malo. [Gráfico].	86	Fig. 93. Grupo de Trabajo (2022). Cielo raso de barro. [Fotografía].	106
Fig. 69. Grupo de Trabajo (2022). Fachada oeste hacia la calle Padre Aguirre. [Gráfico].	87	Fig. 94. Grupo de Trabajo (2022). Material de cielos rasos. Estado Actual.	107
Fig. 70. Grupo de Trabajo (2022). Fachada norte hacia la calle Simón Bolívar. [Gráfico].	88-89	Fig. 95. Grupo de Trabajo (2022). Piso de ladrillo. [Fotografía].	108
Fig. 71. Grupo de Trabajo (2022). Fachada sur hacia la calle Santa Ana. [Gráfico].	90-91	Fig. 96. Grupo de Trabajo (2022). Piso de madera. [Fotografía].	108
Fig. 72. Grupo de Trabajo (2022). Planta de ubicación del patio principal (este). [Gráfico].	92	Fig. 97. Grupo de Trabajo (2022). Cerámica en baños y cocinas. Se utilizan tonos blanco, beige, café. [Fotografía].	108
Fig. 73. Grupo de Trabajo (2022). Fachadas internas desde el patio principal (este). [Fotografías].	93	Fig. 98. Grupo de Trabajo (2022). Piso de piedra. [Fotografía].	108
Fig. 74. Grupo de Trabajo (2022). Planta de ubicación del patio posterior (occidental). [Gráfico].	94	Fig. 99. Grupo de Trabajo (2022). Material de pisos. Estado Actual.	109
Fig. 75. Grupo de Trabajo (2022). Fachadas internas desde el patio posterior (occidental). [Fotografías].	95	Fig. 100. Grupo de Trabajo (2022). Escalera circular de madera a terraza. [Fotografía].	110
Fig. 76. Grupo de Trabajo (2022). Planta de ubicación del traspatio. [Gráfico].	96	Fig. 101. Grupo de Trabajo (2022). Balaustrada cerámica en terraza hacia fachada frontal. [Fotografía].	110
Fig. 77. Grupo de Trabajo (2022). Estado actual del traspatio del Seminario San Luis. [Fotografías].	96	Fig. 102. Grupo de Trabajo (2022). Puertas y ventanas. [Fotografía].	110
Fig. 78. Grupo de Trabajo (2022).Planta de ubicación del salón principal. [Gráfico].	97	Fig. 103. Grupo de Trabajo (2022). Carpinterías y circulaciones verticales. Estado Actual. [Gráfico].	111
Fig. 79. Grupo de Trabajo (2022). Estado actual del salón principal. Actualmente bares - restaurantes. a) MAYU b) CBC. [Fotografías].	97	Fig. 104. Grupo de Trabajo (2022). Columnas entorno a patio. [Fotografía].	112
Fig. 80. Grupo de Trabajo (2022). Planta de ubicación de la capilla. [Gráfico].	98	Fig. 105. Grupo de Trabajo (2022). Basa de columna. [Fotografía].	112
Fig. 81. Grupo de Trabajo (2022). Capilla del Seminario San Luis, 2022. [Fotografía].	98	Fig. 106. Grupo de Trabajo (2022). Residuos de pintura verde en columnas. [Fotografía].	112
Fig. 82. Grupo de Trabajo (2022). Cúpulas del Seminario San Luis, 2022. [Fotografía].	99	Fig. 107. Grupo de Trabajo (2022).Cubiertas. [Fotografía].	112
Fig. 83. Grupo de Trabajo (2022). Principales colores identificados en la edificación del Seminario San Luis. [Gráfico].	99	Fig. 108. Grupo de Trabajo (2022). Material de columnas. [Gráfico].	113
Fig. 84. Grupo de Trabajo (2022). Circulaciones del Seminario San Luis en planta baja. Estado actual, 2022. [Gráfico].	100	Fig. 109. Grupo de Trabajo (2022). Fotografía aérea del Seminario. [Fotografía].	115
Fig. 85. Planos de la Catedral de Cuenca. Juan Stiehle, año 1885. [Gráfico]. Fuente: "Catedral de la Inmaculada", Núcleo del Azuay, Cuenca, 1971.	100	Fig. 110. Grupo de Trabajo (2022). Ventanas históricas en muro hacia la calle Santa Ana. [Fotografías].	118
Fig. 86. Grupo de Trabajo (2022).Análisis comparativo de usos del Seminario San Luis en el tiempo. [Gráfico].	102	Fig. 111. Grupo de Trabajo (2022). Fotografía interior de la capilla del Seminario San Luis, Cuenca. [Fotografía].	120
Fig. 87. Grupo de Trabajo (2022). Posibles etapas de construcción del Seminario San Luis. Plano actualizado al año 2022. Adaptado de Cardoso, 2011, p. 42-43. [Gráfico].	103	Fig. 112. Grupo de Trabajo (2022). Actores entrevistados. [Fotografías].	123
Fig. 88. Grupo de Trabajo (2022). Muro de ladrillo artesanal en acceso principal desde la calle Benigno Malo. [Fotografía].	104	Fig. 113. El Universo (2019). Fotografía del Seminario San Luis y la Catedral. [Fotografía]. Recuperado de: https://www.eluniverso.com/guayaquil/2019/11/30/nota/7627556/cuenca-sus-veinte-anos-como-patrimonio/	124
Fig. 89. Grupo de Trabajo (2022). Material de muros, paredes y tabiques. Estado Actual. [Gráfico].	105	Fig. 114. Grupo de Trabajo (2022). Lustrabotas en portal del Seminario San Luis. [Fotografía].	124
Fig. 90. Grupo de Trabajo (2022). Cielo raso de latón en salón principal. [Fotografía].	106	Fig. 115. Grupo de Trabajo (2022). Locales comerciales en el Seminario San Luis, Cuenca. Ñusta, tienda de artesanías. [Fotografía].	124
Fig. 91. Grupo de Trabajo (2022). Cielo raso de estuco de yeso con molduras en crujía frontal, planta alta. [Fotografía].	106	Fig. 116. Grupo de Trabajo (2016). Calle Santa Ana en el año 2016, durante la restauración. a) Construcción actualmente derrocada. b) Ventana histórc. [Fotografías].	136
Fig. 92. Grupo de Trabajo (2022). Cielo raso de madera. [Fotografía].	106	Fig. 117. Cambio de color. Antes y después de la intervención. [Fotografías]. a) Grupo de Trabajo (2022) b) Cardoso, F. (2012).	144

Fig. 118. Grupo de Trabajo (2022). Baño. [Fotografía].	145
Fig. 119. Grupo de Trabajo (2022). Cocina. [Fotografía].	145
Fig. 120. Grupo de Trabajo (2022). Ascensor. [Fotografía].	146
Fig. 121. Construcción derrocada en la calle Santa Ana. [Fotografía]. Fuente: Archivo de la DGAHP de Cuenca.	147
Fig. 122. Grupo de Trabajo (2022). Medidores de luz y agua. [Fotografía].	147
Fig. 123. Grupo de Trabajo (2022). Bombona de gas centralizado. [Fotografía].	147
Fig. 124. Grupo de Trabajo (2022). Letrero del restaurante Fabiano's en el Seminario San Luis, hacia la calle Santa Ana. [Fotografía].	148
Fig. 125. Grupo de Trabajo (2022). Letrero del local "Rincón Mágico" hacia la calle Simón Bolívar. [Fotografía].	148
Fig. 126. Grupo de Trabajo (2022). Equipo contra-incendios. [Fotografía].	149
Fig. 127. Grupo de Trabajo (2022). Mobiliario del local Salatim Falafel. [Fotografía].	149
Fig. 128. Grupo de Trabajo (2022). Local "Salatim Falafel" ubicado en el traspatio del Seminario San Luis. [Fotografía].	149
Fig. 129. Grupo de Trabajo (2022). Patio-jardín posterior del Seminario San Luis, Cuenca. [Fotografía].	151
Fig. 130. Fotografía histórica de Cuenca - Seminario San Luis. [Fotografía]. Recuperado de: https://www.lhistoria.com/wpa/wp-content/uploads/2018/07/ecuador-cuenca-foto-antigua.jpg	160
Fig. 131. Grupo de Trabajo (2022). Fotografía aérea del Seminario San Luis desde la Padre Aguirre hacia el parque Calderón. [Fotografía].	163
Fig. 132. Grupo de Trabajo (2022). Vista del Seminario San Luis desde la terraza de Galerías VATEX. [Fotografía].	166
Fig. 133. Cabrera-Jara, N. (2019). Áreas patrimoniales del cantón Cuenca, Ecuador. [Gráfico]. urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana, 11, e20180201. https://doi.org/10.1590/2175-3369.011.e20180201	170
Fig. 134. Grupo de Trabajo (2022). Fotografía aérea del traspatio del Seminario San Luis. [Fotografía].	173

ÍNDICE DE TABLAS pág.

Tabla 01. Mason, R. (2002). Tipología provisional de los valores patrimoniales según Mason. [Tabla]. Recuperado de: Assessing the Values of Cultural Heritage, p.10.	24
Tabla 02. Plevoets, B. (2009). Categorías de patrimonio con potencial de reutilización según Bie Plevoets. [Tabla].	31
Tabla 03. Grupo de Trabajo (2021). Tabla resumen de categorías de intervención arquitectónica. [Tabla].	40
Tabla 04. Grupo de trabajo (2022). Tabla de tipos de intervención permitidas para las respectivas categorías de valor según la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (febrero 2010). [Tabla].	45
Tabla 05. Grupo de trabajo (2021). Descripción de las tipologías de intervención según el Art. 14 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (febrero 2010). [Gráfico].	46
Tabla 06. Grupo de Trabajo (2022). Matriz de Nara desde la perspectiva de las autoras. [Tabla].	117
Tabla 07. Grupo de Trabajo (2022). Listado de actores. [Tabla].	121
Tabla 08. Grupo de Trabajo (2022). Tabla de actores entrevistados. [Tabla].	122
Tabla 09. Grupo de Trabajo (2022). Matriz de Nara desde la perspectiva de los actores. [Gráfico].	125
Tabla 10. Grupo de Trabajo (2022). Atributos del Seminario San Luis, Cuenca. [Tabla].	127
Tabla 11. Grupo de Trabajo (2022). Identificación de transformaciones sociales, económicas y arquitectónicas. [Tabla].	128
Tabla 12. Grupo de Trabajo (2022). Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. GENERAL. [Tabla].	130
Tabla 13. Grupo de Trabajo (2022). Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. PATIO ESTE (PRINCIPAL). [Gráfico].	132
Tabla 14. Grupo de Trabajo (2022). Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. PATIO ESTE (PRINCIPAL). [Gráfico].	134
Tabla 15. Grupo de Trabajo (2022). Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. TRASPATIO Y CALLE SANTA ANA. [Gráfico].	136
Tabla 16. Grupo de Trabajo (2022). Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. CRUJÍA FRONTAL Y CRUJÍA CENTRAL. [Gráfico].	138
Tabla 17. Grupo de Trabajo (2022). Tabla de identificación de transformaciones arquitectónicas en el Seminario San Luis por espacios. CUBIERTAS.[Gráfico].	140
Tabla 18. Grupo de Trabajo (2022). Nivel de impacto. [Gráfico].	143

Anexos

ANEXO 1: MODELOS DE PREGUNTAS PARA ENTREVISTAS

MODELO 1: PREGUNTAS PARA EL PÚBLICO EN GENERAL, USUARIOS Y EX-ALUMNOS DE INSTITUCIONES QUE OCUPABAN LA EDIFICACIÓN

Datos generales (Nombre, edad, sexo)

- ¿Ha estudiado o trabajado en la edificación del Seminario San Luis? Si la respuesta es sí, ¿en qué año?
- ¿Conoce a alguien que estudió en las instituciones que funcionaron en la edificación del Seminario San Luis?

GENERALES

1. Al escuchar el nombre, "Seminario San Luis" ¿qué se le viene a la mente?
2. ¿Qué considera lo más representativo del Seminario San Luis?
3. ¿Cree que los cuencanos se identifican actualmente con el Seminario San Luis?
4. ¿Cree que la edificación del "Seminario San Luis" es importante para el barrio o la ciudad? ¿Por qué?
5. ¿Recuerda algún acontecimiento importante en el "Seminario San Luis"?
6. ¿Podría indicar algo positivo de la edificación del "Seminario San Luis"?
7. ¿Cuáles cree que son los principales valores asociados a esta edificación?

ANTES DEL INCENDIO

8. ¿Recuerda cómo era el seminario San Luis antes del incendio en el año 2012?
9. ¿Cómo diría que era el estado de la edificación antes del incendio?
10. ¿Qué valores cree que se perdieron debido al incendio?
11. ¿Cree que los valores cambiaron en el antes y el después de la apertura de la Calle Santa Ana y rehabilitación del "Seminario San Luis"? ¿Cuáles?

USOS

12. ¿Conoce cuál o cuáles eran el/los usos del Seminario antes del incendio?
13. ¿Cree que los distintos usos que ha tenido la edificación del "Seminario San Luis" han respondido a las necesidades de la ciudadanía?
14. ¿Por qué cree que se planteó el uso comercial y no otro uso?
15. ¿Le parece adecuado el uso planteado en la actualidad para el seminario San Luis?
16. ¿Qué otros usos cree usted que serían apropiados para el Seminario?
17. ¿Cree que los cambios de uso surgi-

dos en la edificación del "Seminario San Luis", han generado efectos positivos o negativos en la misma?

18. ¿Cuáles fueron los beneficiarios directos e indirectos del nuevo uso del Seminario?
19. ¿Cree que la rehabilitación del "Seminario San Luis" y la apertura de la calle Santa Ana han traído beneficios a la zona? Y ¿Cuáles son esos beneficios?

ESTADO ACTUAL

20. En general, ¿Cómo diría que es el estado actual de la edificación del "Seminario San Luis"?
21. ¿Qué le parecen las incorporaciones realizadas posteriores a la restauración? ¿Le parece adecuado el mobiliario utilizado para restaurantes y otros locales comerciales en esta edificación patrimonial?
22. ¿Qué elementos del "Seminario San Luis" quisiera recuperar? ¿Qué elementos considera que deben ser conservados?
23. ¿Usted recuerda cuando alguna institución educativa funcionaba en la edificación del "Seminario San Luis"? ¿Cuál o cuáles?
24. ¿Conoce la capilla al interior del Seminario San Luis?

MODELO 2: PREGUNTAS PARA EL PERSONAL DEL SEMINARIO, ARRENDATARIOS Y TRABAJADORES

Datos generales (Nombre, edad, sexo)

1. ¿Cuánto tiempo trabaja en el Seminario San Luis?
2. Al escuchar el nombre, Seminario San Luis ¿qué se le viene a la mente?
3. ¿Recuerda algún acontecimiento importante acerca del Seminario San Luis?
4. ¿Cree que para el barrio y para la gente que visita el Seminario San Luis es importante? ¿Por qué? ¿Y para usted?
5. ¿Cómo es un día normal en el Seminario San Luis?
6. ¿Cómo es un día festivo en el Seminario San Luis?
7. ¿Cómo es un fin de semana en el Seminario San Luis?
8. ¿En qué estado se encontraba la edificación del Seminario al iniciar sus funciones y en qué año?
9. ¿Qué espacios considera que se alteraron para adaptar la edificación al nuevo uso?

MODELO 3: PREGUNTAS PARA TÉCNICOS (ARQUITECTOS RESTAURADORES Y ÁREAS HISTÓRICAS)

Datos generales (Nombre, edad, sexo)

1. Al escuchar el nombre, Seminario San Luis ¿qué se le viene a la mente?
2. ¿Cuáles fueron los criterios propuestos para la restauración y adaptación a nuevo uso de la edificación del Seminario San Luis?
3. ¿Cuáles considera que fueron los hallazgos más importantes durante el periodo de consultoría?
4. ¿Cómo era el estado de la edificación al momento de la consultoría y después del incendio?
5. ¿Considera que se perdieron valores durante el incendio? ¿Cuáles?
6. ¿Cuáles fueron los usos propuestos en la consultoría? ¿Se cumplieron?
7. ¿Qué espacios se alteraron para adaptar la edificación al nuevo uso?
8. ¿Qué tipo de impactos cree que ha generado los distintos cambios de uso en la edificación del Seminario San Luis?
9. ¿Cuáles fueron los beneficiarios directos e indirectos al ser restaurada la edificación?
10. ¿Cree que el uso que se le ha dado a la edificación ha estado siempre acorde con su conservación y preservación?
11. ¿Cómo diría que es el estado actual?
12. ¿Qué diferencias importantes cree que existen entre la propuesta de la consultoría y el estado actual de la edificación?
13. ¿Cómo cree que podría mejorarse el estado actual?
14. ¿Qué le parecen las incorporaciones realizadas posteriores a la restauración? (incorporación de mobiliario, ascensor, etc) ¿Cree que esas incorporaciones afectaron a los valores de la edificación patrimonial?
15. ¿Cree que los cuencanos se identifican actualmente con el Seminario San Luis?
16. ¿Por qué cree que esta edificación patrimonial es importante? ¿Cuáles cree que son los principales valores asociados a esta edificación?
17. ¿Cuál es el valor más representativo que usted le da a la edificación?
18. ¿Qué opina acerca de la transformación de usos en edificaciones patrimoniales?

ANEXO 2: RESULTADOS DE ENTREVISTAS

Se organizaron las entrevistas por grupos de actores según los cuales se elaboraron diferentes modelos de preguntas. En primer lugar, para la ciudadanía en general, las encuestas se realizaron mediante encuestas de GOO-GLE, 51 personas respondieron la encuesta, obteniendo los siguientes resultados:

EDAD	#	SEXO	#
20-29	12	F	28
30-39	14	M	23
40-49	13		
50+	12		

1. Al escuchar el nombre, “Seminario San Luis” ¿qué se le viene a la mente?

	#	%
Edificación Patrimonial	26	50,98
Edificación religiosa	26	50,98
Institución educativa	8	15,69
Comercio	2	3,92
Lugar turístico	16	31,37

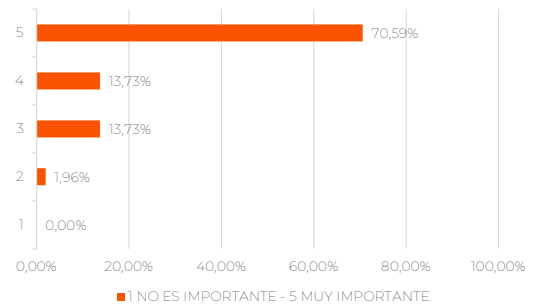
2. ¿Qué considera lo más representativo del Seminario San Luis?

	#	%
Componente estético, arquitectura	25	49,02
Calle Santana	3	5,88
Turismo	1	1,96
Historia, antigüedad	8	15,69
Cultural	1	1,96
Capilla	2	3,92
Ubicación, Relación con el contexto	7	13,73
PATIOS, PORTALES, BALCONES	7	13,73
VISUALES, PAISAJE	4	7,84
Conservación	2	3,92
Desconoce la edificación	3	5,88

3. ¿Cree que los cuencanos se identifican actualmente con el “Seminario San Luis”?

	#	%
SI	36	70,6
NO	15	29,4

4. ¿Cree que la edificación del “Seminario San Luis” es importante para la ciudad?



5. ¿Recuerda algún acontecimiento importante en el “Seminario San Luis”?

Entre los acontecimientos importantes para los encuestados encontramos en su mayoría eventos (matrimonios, convenciones, ferias, cumpleaños). Varios de los entrevistados destacan el incendio sucedido en el Seminario. Pocos recuerdan a la edificación por su función educativa “Primero como seminario luego como primer Colegio Borja”

6. ¿Podría indicar algo positivo de la edificación del “Seminario San Luis”?

Varios de los entrevistados hacen referencia a la conservación y restauración de la edificación. También destacan como positivo el convertilo en un lugar turístico abierto al público. Se destaca su historia, ubicación, arquitectura, belleza y comodidad.

7. ¿Cuáles cree que son los principales valores asociados a esta edificación?

Se destaca principalmente su valor arquitectónico e histórico, seguido por el valor sociocultural y simbólico. Apenas 3 de los encuestados destacan el valor económico.

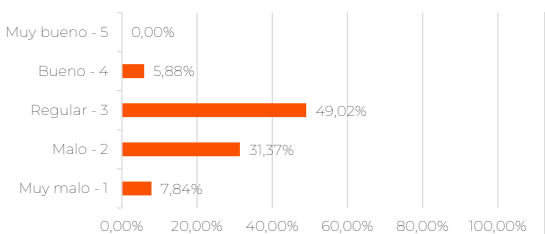
8. ¿Recuerda cómo era el seminario San Luis antes del incendio en el año 2012?

La mayoría de las personas entrevistadas no recuerdan el seminario antes del incendio. Los encuestados que recuerdan el seminario antes del incendio son mayores a 34 años.

	#	%
SI	21	41,2
NO	30	58,8

9. ¿Cómo diría que era el estado de la edificación antes del incendio?

Entre las personas que recuerdan el seminario San Luis antes del incendio en el año 2012, la mayor parte consideran que el estado de la edificación era regular (3).



10. ¿Qué valores cree que se perdieron debido al incendio?

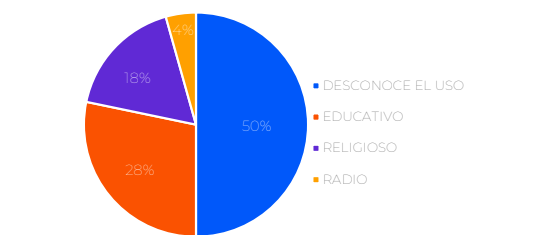
Valores históricos, elementos arquitectónicos, obras de arte (frescos y cielos rasos decorados), elementos estructurales originales (muros y cubiertas)

11. ¿Cree que los valores cambiaron en el antes y el después de la apertura de la Calle Santa Ana y rehabilitación del “Seminario San Luis”? ¿Qué valores según usted han cambiado?

Existe mayor accesibilidad, abierto al público, se ha convertido en un lugar turístico de gran acogida. “Ya no es algo únicamente histórico o religioso sino también cultural y turístico”. Sin embargo, existe pérdida de valores históricos.

12. ¿Conoce cuál o cuáles eran el/los usos del Seminario antes del incendio?

La mayor parte de encuestados desconocen el uso del Seminario antes del incendio. Algunas personas recuerdan su uso educativo, religioso y la presencia de la Radio Católica.



13. ¿Cree que los distintos usos que ha tenido la edificación del “Seminario San Luis” han respondido a las necesidades de la ciudadanía?

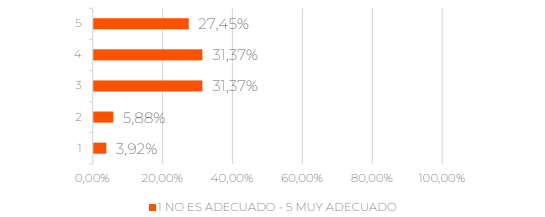
Aunque las opiniones se encuentran bastante divididas, la mayoría (55%) consideran que si se ha respondido a las necesidades de la población con los usos de esta edificación patrimonial.

14. ¿Por qué cree que se planteó el uso comercial y no otro uso?

La mayor parte de los entrevistados coinciden en la importancia de potenciar el turismo y activar la economía en la zona. Su ubicación la convierte en un punto estratégico para implementar este uso, además de volver a la edificación rentable permitiendo invertir los ingresos en su mantenimiento y conservación. “Otro tipo de uso burocrático o educacional no tendría tanta acogida”.

15. ¿Le parece adecuado el uso planteado en la actualidad para el seminario San Luis?

Los actores consideran que el uso actual es adecuado para la edificación.



16. ¿Qué otros usos cree usted que serían apropiados para el Seminario?

Los usos propuestos que más se repiten son: Museo, Centro cultural: Talleres, eventos culturales (teatro, danza, etc.), muestras artísticas de cuadros y/o artesanías (venta de artesanías) Otros usos mencionados: Eventos sociales, Convenciones, Coworking

17. ¿Cree que los cambios de uso surgidos en la edificación del “Seminario San Luis”, han generado efectos positivos o negativos en la misma?

El 75% de los encuestados consideran que ha generado efectos positivos.

18. ¿Cuáles fueron los beneficiarios directos e indirectos del nuevo uso del Seminario?

Turismo; Propietarios (Curia) y arrendatarios de locales comerciales y restaurantes; Ciudadanía en general.

19. ¿Cree que la rehabilitación del “Seminario San Luis” y la apertura de la calle Santa Ana han traído beneficios a la zona? ¿Cuáles son esos beneficios?

Se destaca el beneficio en el área turística, mejorando la economía. Mayor atractivo “más cercano para la población”.

20. En general, ¿Cómo diría que es el estado actual de la edificación del “Seminario San Luis”?

La mayoría de los encuestados consideran que el estado actual es MUY BUENO - BUENO.

21. ¿Le parece adecuado el mobiliario utilizado para restaurantes y otros locales comerciales en esta edificación patrimonial?

La mayoría de los encuestados consideran que el mobiliario es adecuado.

22. ¿Qué elementos del “Seminario San Luis” quisiera recuperar? ¿Qué elementos considera que deben ser conservados?

Evidenciar su historia y conservar su estilo arquitectónico (infraestructura, tradición de su arquitectura, portales y balcones, tipología de patio central); los valores religiosos; la Calle Santa Ana; documentación histórica (fotografías).

23. ¿Usted recuerda cuando alguna institución educativa funcionaba en la edificación del “Seminario San Luis”? ¿Cuál o cuáles?

Los colegios de la Universidad Católica (un colegio católico femenino y masculino). Colegio Octavio Cordero

24. ¿Conoce la capilla al interior del Seminario San Luis?

La mayor parte de la población desconoce la capilla al interior del Seminario.

Adicionalmente se realizaron entrevistas de forma presencial o virtual a actores puntuales como: ex-alumnos, personal y trabajadores del Seminario, Técnicos).

ENTREVISTA A EX-ALUMNO

Efrain Lucero

Ex-alumno del colegio Miguel Cordero
Actual COORDINADOR DEL MUSEO CATEDRAL VIEJA

Tiene 53 años, estudio en el colegio Miguel Cordero Crespo hacia el año 1980.

-Al escuchar el nombre, Seminario San Luis ¿qué se le viene a la mente?- LA ARQUITECTURA

-¿Cómo era la edificación cuando funcionaba la escuela? El patio posterior donde actualmente se encuentra el jardín era el patio para los primeros años y el patio principal era utilizado por los cursos superiores (de tercer a sexto año).

La edificación se utilizaba por la mañana por el colegio Miguel Cordero Crespo y por la tarde, funcionaba el colegio femenino Elena Moscoso Tamariz.

El Rectorado, la Colecturía, el Bar, el colegio utilizaba la capilla. El Rector de los colegios era el padre Cesar Cordero.

-¿Cómo era un día normal en el colegio?- La tipología de edificación era típica de colegios de esa época, un edificio con patio central cerrado hacia el exterior. Como estudiantes se sentían encerrados, ya que se sentían controlados en todo momento desde la planta alta donde los profesores los vigilaban mientras jugaban en el patio (fútbol, voley, etc.). El espacio actualmente ocupado por Radio Católica era su primera aula. - Sobre el cambio de uso que se le ha dado al Seminario, piensa que los tiempos van cambiando y es necesario ir transformando también los espacios, siempre respetando la arquitectura sin perder la esencia de la edificación, sin perder la memoria histórica.

Es necesario que el gobierno facilite fondos

-Cualquier uso podría funcionar en el seminario mientras se respete, el edificio es versátil. Pensar en las adaptaciones que pueden ser irreversibles. Hay que acoplarse a la edificación más no intentar adaptar la edificación al uso.

-Recuerda el incendio? Sintió miedo de que desapareciera un bien muy importante para la ciudad y el país. Gracias a dios, se rescató.

La rehabilitación fue positiva, es bueno darle una función y no dejar la edificación abandonada.

-Que elementos cree que se perdieron ? Se perdieron principalmente valores a nivel de patrimonio.

-El hecho de que halla actividad es una excelente señal de que el cambio de uso ha funcionado. La gente esta maravilla por la rehabilitación del espacio

- Los beneficiarios fueron la sociedad y el mundo entero. Turistas nacionales y extranjeros están gustosos de visitar este espacio.

- Cuando fue colegio, la sociedad estaba contenta de que exista un colegio central. Estamos en otro tiempo, se está utilizando en un contexto contemporáneo.

- Recuperar la capilla del Seminario. Se propujeron grandes pérdidas en el incendio.

- Uso de la tecnología, redes sociales, internet, para dar mayor conocimiento de la historia del Seminario.

rio. Formar un criterio entorno a la valoración del patrimonio.

-El Departamento de Turismo de la Arquidiócesis de Cuenca junto al Teatro Barojo ha hecho guías lúdicas para que las personas

ENTREVISTA AL PERSONAL DEL SEMINARIO SAN LUIS - CURIA ARQUIDIOCESANA DE CUENCA

Andrés Quintuña

Administrador del Seminario San Luis
Departamento de Turismo y Cultura de la Arquidiócesis de Cuenca

Andrés Quintuña administra el Seminario San Luis desde el año 2020, ha trabajado en el Seminario en otros puestos desde el año 2018, cuando el Departamento de Turismo y Cultura de la Arquidiócesis funcionaba desde el Seminario.

Al escuchar el nombre, Seminario San Luis, lo primero que le viene a la mente debido a su rol es TRABAJO, considera que es un importante espacio patrimonial de la ciudad de Cuenca.

-¿Recuerda algún acontecimiento importante acerca del Seminario San Luis?- Uno de los más grandes eventos privados que tuvieron lugar en el Seminario San Luis, fue la Boda de María Susana Rivadeneira. Esta fue una forma de conseguir recursos para el Seminario, además, todos los arrendatarios participaron en el evento con sus servicios o recibieron una compensación económica por el cierre de sus negocios. En cuanto a eventos públicos, recuerda el homenaje y bendición de la calle Santa Ana, donde se encontraron presentes miembros del gobierno.

Considera que el Seminario San Luis se ha vuelto un punto referencial para locales y turistas. La capilla es utilizada para eventos, aunque no es iglesia parroquial, se celebran bautizos y bodas. Antes de la pandemia el Padre Rector de Catedrales realizaba misa los días jueves. Aunque estas fueron suspendidas, se piensa reabrir a futuro para reactivar la capilla.

-¿Cree que para el barrio y para la gente que visita el Seminario San Luis es importante?- Muchos cuencanos visitan el Seminario a diario, relacionan el espacio con los recuerdos, muchas personas estudiaron ahí ya que varios colegios funcionaron en el Seminario durante años. El Seminario es parte de la historia de Cuenca, y un punto referencial. Además genera un gran atractivo por las vistas únicas de las cúpulas de la Catedral.

-¿Cómo es un día normal en el Seminario San Luis?- Al tratarse de una edificación antigua, todos los días se presentan problemas. Principalmente existe fluctuación de electricidad en el Centro histórico y problemas con los desagües. Se ha tratado de mejorar, pero es muy complicado ya que es un bien patrimonial de alto valor. Áreas históricas están siempre de la mano para realizar cambios y solucionar estos problemas. El tema de la mendicidad es otro problema difícil de

controlar día a día, especialmente viernes y sábados. En cuanto al dialogo con áreas históricas, deben estar constantemente en contacto con el Director Felipe Manosalvas, quien se encarga de la inspección o envía técnicos para evitar malas prácticas.

La edificación en la que actualmente funciona "La Chocolatería" no es una edificación patrimonial, pueden realizar cualquier tipo de cambios con mayor facilidad bajo permisos de construcción menor. Sobre este espacio, nos indica que no existen escrituras del predio del Seminario, por lo que es difícil determinar un límite entre lo público y lo privado.

-¿Cómo es un día festivo en el Seminario San Luis?- Feriados y días festivos, aumenta la cantidad de afluencia. Los guardias deben estar más atentos por temas de seguridad. El sistema de gas centralizado debe revisarse para evitar pérdidas de potencia, se debe recargar la bombona al máximo antes de dichos eventos. Se realiza una inspección de baños para evitar colapsos de las baterías sanitarias. Se llama a ETAPA para que desobstruyan mediante bombas.

El Seminario abre en horario regular hasta las 10pm. En feriados, se abre hasta las 12 o 1am según las restricciones.

En el Seminario trabajan de planta:

1 conserje, que vive en el Seminario; 1 señora encargada de la limpieza y 2 guardias que vigilan el Seminario las 24 horas, trabajan en turnos de 12 horas, trabajan 10 días y descansan 4.

Las ferias se organizan con el equipo del departamento de turismo de la curia. Solo se utiliza el portal que está vacío en el patio principal, se divide el espacio en puestos de 2x2 y se ofertan al público para las ferias. Alquilan el puesto en \$50 diarios a artesanos y pequeños emprendedoras para que puedan mostrar sus productos. Principalmente vienen personas del Azuay (Chordeleg, San Bartolomé, entre otros), aunque en ocasiones también vienen personas de otras ciudades del país.

ENTREVISTA A TÉCNICOS

Arq. Jaime Guerra

Miembro del Equipo Consultor "Estudios para la recuperación de la antigua calle Santa Ana y restauración y adaptación a nuevo uso del antiguo Seminario San Luis"

El Arq. Jaime Guerra, describe al Seminario San Luis como un proyecto "complejo y especial". Considera que la ciudadanía se identifica con los usos actuales (comerciales) quedando como memoria el nombre del espacio.

Esta edificación patrimonial es importante por el lugar y el contexto en el que se emplaza, rodeado por el parque central y junto a la Catedral Nueva. Su interior posee valores formales y espaciales. Sus fachadas fueron

diseñadas por reconocidos autores como el hermano Stiehle. Destaca la importancia de la CONJUGACIÓN DE VALORES en la edificación. Es un lugar con memoria, que mantiene una configuración tradicional de PATIO, TRASPATIO Y HUERTO.

-¿Cómo era el estado de la edificación al momento de la consultoría y después del incendio?- Existía un alto deterioro por su uso como escuela. Se dio una toma de espacios de la calle Santa Ana por parte de la institución y el restaurante RAYMIPAMBA. La estabilidad del edificio era preocupante, se debilitaron columnas, existía asentamiento, se habían realizado intervenciones para una nueva cubierta que cambiaba el sistema estructural original de la edificación con grandes secciones por secciones menores. Esto generaba pandeo y debilitamiento en las estructuras. Se evidenciaban también intervenciones en el piso, grandes alteraciones a la estructura patrimonial para baterías sanitarias, materiales sobrepuestos. Adicionalmente, tras el incendio se generaron daños debido al agua utilizada para extinguir el fuego. Durante el incendio, se perdieron valores artísticos de la capilla que al momento no se encontraba con piso debido a obras de restauración. Se perdió el púlpito y pintura tabular.

En cuanto al estado actual, destaca la presencia de un jardín neoclásico en lugar de rescatar un posible huerto existente que se había propuesto durante el período de consultoría. Considera que actualmente existe un mayor dinamismo y apropiación del edificio. Se han integrado elementos con nuevos valores según los usos actuales, pero se han perdido otros valores históricos.

En la propuesta de restauración desarrollada en la consultoría, se manejaban criterios de AUTENTICIDAD e INTEGRIDAD de los elementos, diferenciando siempre la arquitectura nueva de la pre-existente.

-¿Cuáles considera que fueron los hallazgos más importantes durante el periodo de consultoría?- Durante el período de consultoría se encontraron muros incas y cañaris, así como el piso de ladrillo original y canales. Se encontró también huella de la existencia de un huerto, restos de los arcos de la antigua iglesia jesuita.

-¿Qué le parecen las incorporaciones realizadas posteriores a la restauración? (incorporación de mobiliario, ascensor, etc) ¿Cree que esas incorporaciones afectaron a los valores de la edificación patrimonial?- Estas incorporaciones se realizan desde una visión comercial, sin considerar los criterios de adaptación funcional y formal. El ascensor es agresivo a la vinculación formal. El patio posterior genera un falso histórico, la edificación pierde autenticidad ya que confunde al visitante. El problema no radica en el funcionamiento sino en la memoria histórica del edificio.

-¿Cuáles fueron los usos propuestos en la consultoría? ¿Se cumplieron dichos usos?- Se propuso liberar la calle Santa Ana, dejar el uso comercial en la Bolívar y Benigno Malo, espacios para catequesis y formación,

generar un espacio público en el lugar correspondiente al atrio de la antigua iglesia jesuita. Conservar una de las edificaciones antiguas en la calle Santa Ana, actualmente derrocada. Recuperar el sistema constructivo y reforzar los elementos que sean necesarios.

-¿Qué tipo de impactos cree que ha generado los distintos cambios de uso en la edificación del Seminario San Luis?- Existe una nueva apropiación del espacio comercial, se ha convertido en un referente gastronómico, con la posibilidad de disfrutar el paisaje que rosea este espacio. Se debe considerar hasta donde puede llegar un cambio de uso sin perder los valores de la edificación y su autenticidad. Pérdida de valores simbólicos y estéticos.

-¿Cuáles fueron los beneficiarios directos e indirectos al ser restaurada la edificación del Seminario San Luis?- Principalmente el propietario, la Curia, ya que reciben el rédito económico. A su vez, la ciudad recupera un edificio con memoria del espacio, el cual se ha convertido en un gran referente en el centro de la ciudad. Existe una dualidad sobre hasta donde se puede llegar con nuevas intervenciones y hasta donde se puede llegar con las nuevas tendencias. MIXTURAS

-¿Qué diferencias importantes cree que existen entre la propuesta de la consultoría y el estado actual de la edificación?- El cambio de uso del segundo patio y la propuesta del ascensor. Además, en la consultoría se propone conservar una de las edificaciones de la calle Santa Ana, la cual fue demolida.

-¿Cómo cree que podría mejorarse el estado actual?- Se debería realizar una valoración sobre los problemas actuales. Algunos valores son irrecuperables. En la capilla, la reconstrucción del retablo y nuevo altar, genera una fantasía que no evidencia el tiempo que tiene.

-¿Qué opina acerca de la transformación de usos en edificaciones patrimoniales?- Es necesario adaptarlas a las nuevas realidades, respetando el conjunto de valores asociados a la edificación. No perder la autenticidad de la edificación y su memoria histórica.

Arq. Fausto Cardoso

Consultor del proyecto "Estudios para la recuperación de la antigua calle Santa Ana y restauración y adaptación a nuevo uso del antiguo Seminario San Luis"

Al escuchar el nombre, Seminario San Luis piensa en un proyecto de mucho empeño y aprendizaje. Un monumento construido de forma progresiva. Siente frustración en la forma que el proyecto de rehabilitación fue ejecutado.

La consultoría fue contratada en el año 2009 por la Municipalidad de Cuenca. Se tomaron en cuenta los puntos de vista del contratante, el municipio, y los propietarios, la Curia. No se realizaron talleres participativos.

La Curia tenía una posición ambivalente; por un lado desea que se realicen los estudios, y por otro lado, mantenía un equipo de arquitectos y varios albañiles. Se intervino sin criterio alguno. Se destruyeron varios elementos con alta valoración.

Para este proyecto se utilizó una inversión pública (fondos de la ciudad de Cuenca). La idea que se aprobó, proponía instalar una biblioteca de historia y archivos de la Curia entorno al patio principal; lo que implicaba que la inversión tendría un beneficio para la ciudad.

En cuanto al patio posterior, se propuso un espacio más reservado, para actividades relacionadas con el espíritu de trabajo de la Curia, acogida de seminaristas, talleres, etc.

En planta baja, se buscaba estimular temas con respecto a artesanías y visibilizar a los artesanos locales mediante exposiciones relacionadas con la producción de Cuenca. El restaurante RAYMIPAMBA se mantiene. Se preservan los espacios exteriores.

En planta alta, se matuvo la capilla (intacta) para actividades religiosas y culturales.

En el gran salón principal, se plantea un pequeño espacio para eventos, convenciones. Teniendo en cuenta la biblioteca y archivo, acompañados de un restaurante.

Restituir la calle Santa Ana como espacio público.

Se obtiene el aval verbal del obispo para deruir la edificación actualmente ocupada por "La Chocolatería", ya que antes era un espacio público. De esta manera, se busca recuperar un sitio arqueológico, las visuales a las cúpulas y los restos de la iglesia jesuita.

-¿Cuáles considera que fueron los hallazgos más importantes durante el periodo de consultoría?- El descubrimiento de un sitio arqueológico en este espacio. Se destaca la presencia de varios pisos: Empedrados, madera; se planteaba exponer las capas arqueológicas.

Donde se ubicaba una de las construcciones en la calle Santa Ana, se encontraron las bases de la iglesia jesuita.

Como punto negativo, se descubrió la destrucción de estructuras que fueron construidas por el Hermano Stiehle.

-¿Cómo era el estado de la edificación al momento de la consultoría y después del incendio?- La edificación se encontraba ya en proceso de intervención, sin ningún uso. La cubierta se encontraba desarmada. Se encontraron sistemas constructivos de amarras de cabuya de hace aproximadamente 200 años.

Existían estructuras viejas amontonadas. Se había desarmado de forma arbitraria la estructura de cubierta del hermano Juan Stiehle. Las vigas fueron cortadas con motosierra. Estructuras tan bien hechas, fueron reemplazadas con pingos de eucalipto de menores dimensiones.

El incendio fue un detonador, el cuál no solo destruyó la edificación sino que se obtuvo un gran flujo de dinero apartir de este suceso. Aquí surge la interrogante de ¿cómo reaccionar frente a una catástrofe? Evidenciar este suceso, permitir que el propio edificio cuente su historia. Existía gran presión política para conservar el edificio y ver la obra lo antes posible.

La construcción del edificio desde sus inicios no fue un proyecto integral, sino por etapas. Cuenca era una ciudad pobre, la construcción y ejecución se realizaba por tramos.

Con el incendio, muchos valores de uno de los monumentos arquitectónicos más importantes que tiene Cuenca se han perdido. Se ha perdido una gran escuela de tecnologías constructivas.

La explotación del patrimonio únicamente para el turismo desdibuja el valor del patrimonio como recurso de desarrollo y una fuente de identidad cultural. Una restauración para explotación turística pero sin el entendimiento de la forma de vida para cual la edificación fue concebida en el siglo XVIII.

Durante el incendio se perdieron obras de pintura tabular, desaparecieron componentes de la historia. En la intervención se retiró el color.

-¿Qué opina acerca de la transformación de usos en edificaciones patrimoniales?- Se necesita conocer con la mayor profundidad posible la realidad del edificio o sitio patrimonial. Tener claridad sobre lo que se debe hacer, recuperar la autenticidad. Dejar que el edificio exprese sus propios valores. Los nuevos usos garantizan que el edificio se mantenga en pie. Se debe pensar en recuperar el valor de la edificación y luego en los usos adecuados para poder apreciar la compatibilidad de los dos.

Los cambios de uso en edificaciones patrimoniales son importantes y necesarios, siempre que no sea posible recuperar el uso original.

El patrimonio no debe convertirse en un hecho banal. Se desdibuja y debilita el valor real del patrimonio como recurso de patrimonio, identidad, aprendizaje y difusión de conocimiento.

Arq. Silvana Araujo

Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales - GAD Cuenca

El Seminario es una edificación de valor emergente, por tanto cualquier tipo de intervención debe realizarse por un profesional y avalada por Áreas Históricas bajo permisos de construcción mayor o menor según corresponda.

Obra menor incluye obras de mantenimiento en general.

De acuerdo a la categoría, existen mayores requisitos, aunque en toda edificación se puede intervenir. Para valor emergente solo se puede restaurar o conservar.

Los usos SUGERIDOS en el centro histórico son comercial en planta baja y vivienda en planta alta, sin embargo, esto NO ES UN LIMITANTE. Los usos se establecen en la ordenanza de usos que regulan toda la ciudad, anexo 1. Para el centro histórico se permite todo menos fábricas. No existe en la ordenanza mayor limitación, se puede dar cualquier uso siempre y cuando la implementación de este uso no afecte a los valores del bien.

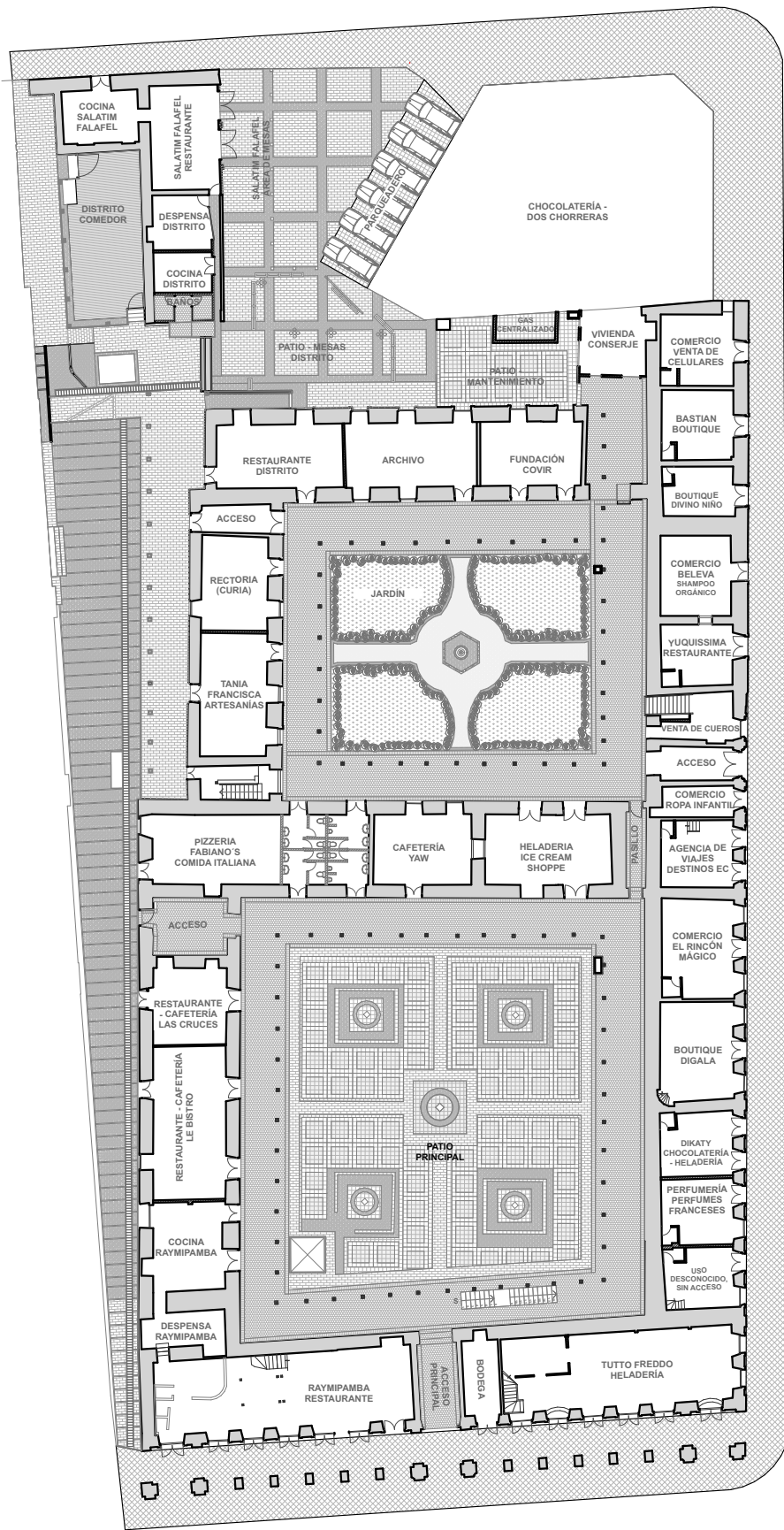
La edificación de La Chocolatería se le considera de impacto negativo, a pesar de encontrarse dentro de un predio de valor emergente, en la licencia urbanística se excluye esta área. Los trámites se realizan como obra nueva, se permite todo tipo de intervención sin aplicar las restricciones para edificaciones de valor patrimonial.

Incluso pintura del Seminario San Luis, se discute en la comisión de áreas históricas.

En cuanto a la señalética, no se permiten cajas luminosas, el tamaño está regulado. Los letreros no deben ir de forma perpendicular sino adosados a la fachada.

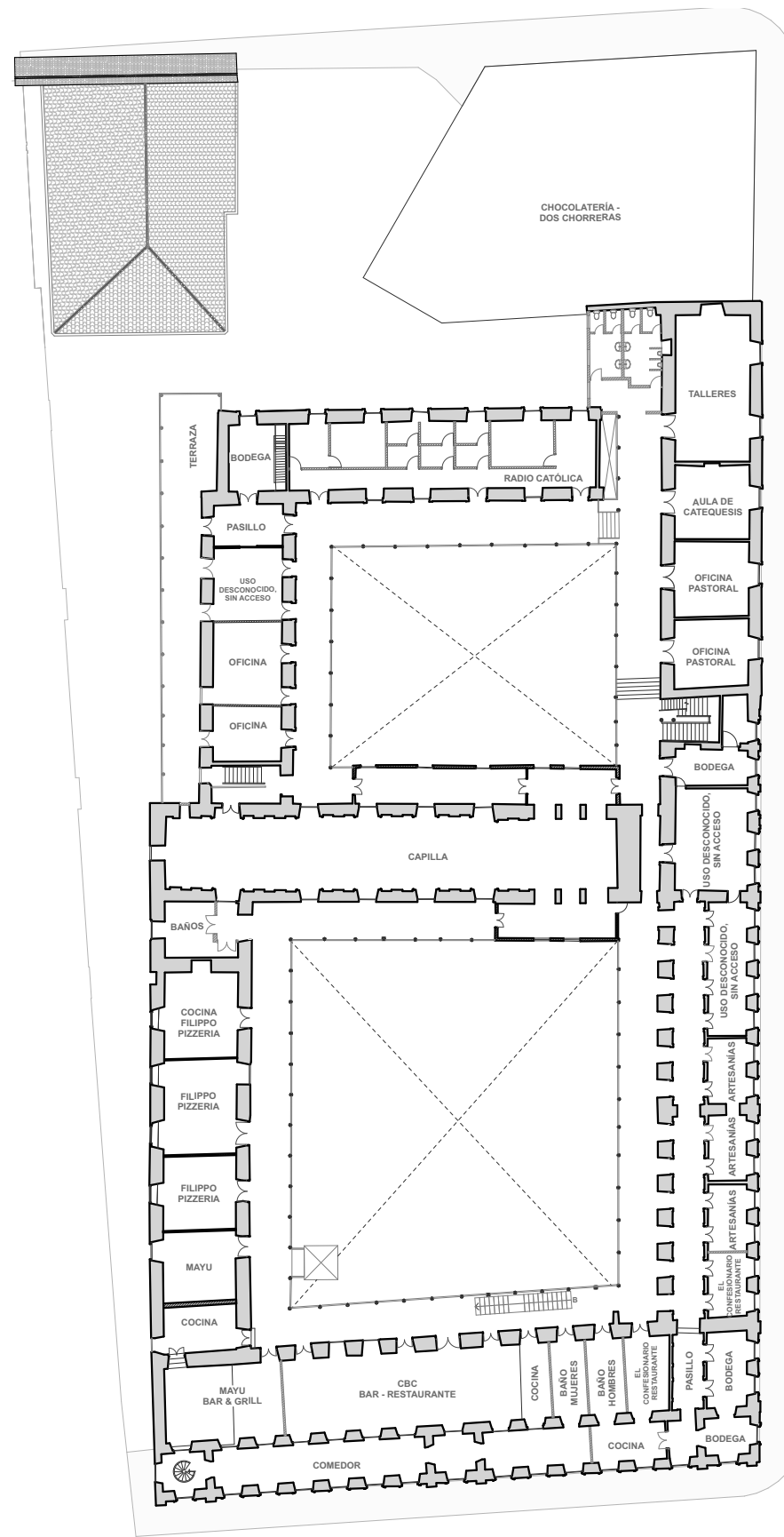
Los comercios informales (lustrabotas, vendedores de periódicos, chicles) tienen permisos de funcionamiento, el permiso caduca hasta la muerte, sin embargo este permiso se hereda de generación en generación.

La última actualización del inventario patrimonial se realizó en el año 2010.



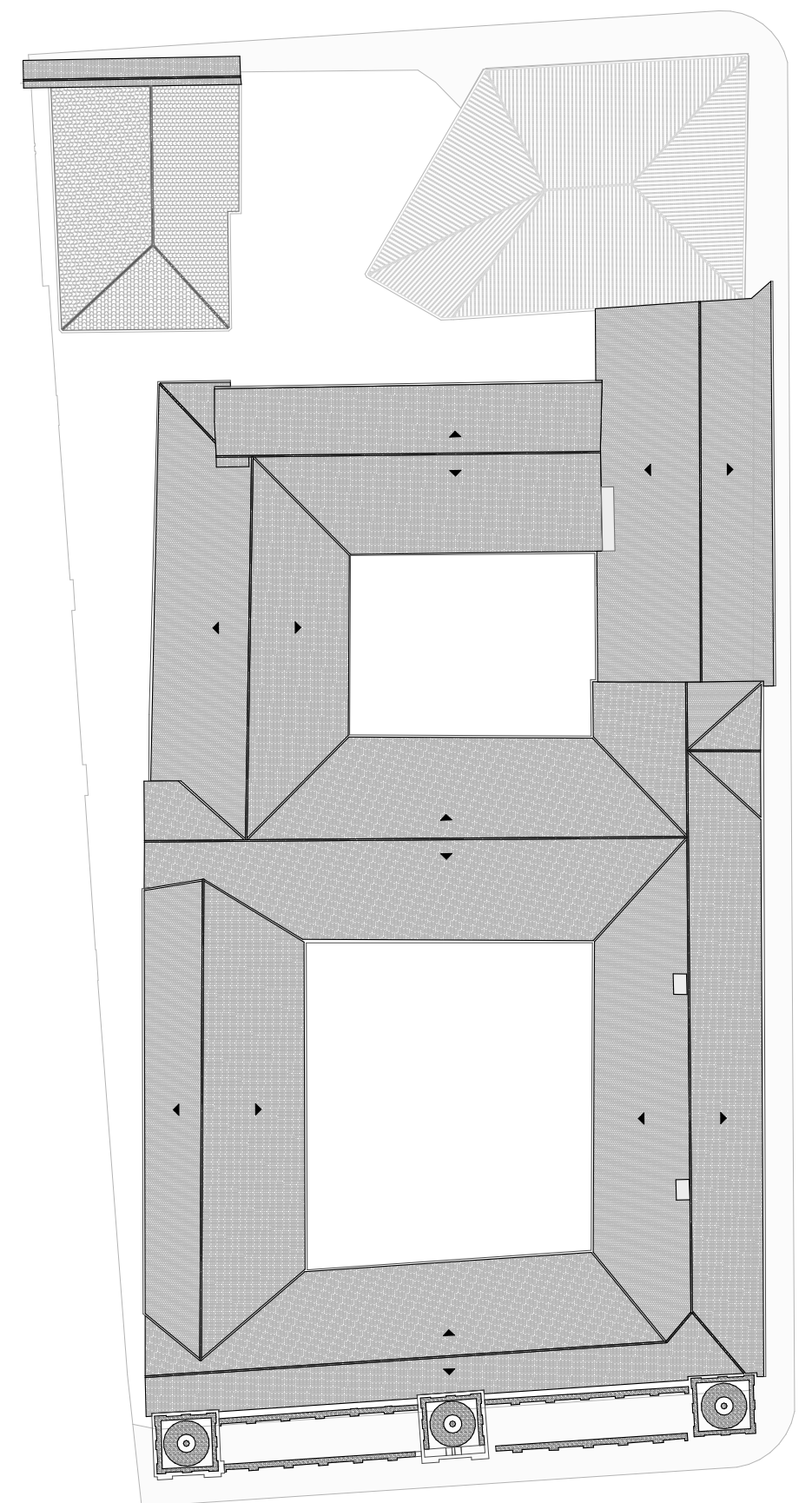
PLANTA BAJA

1:500



PLANTA ALTA

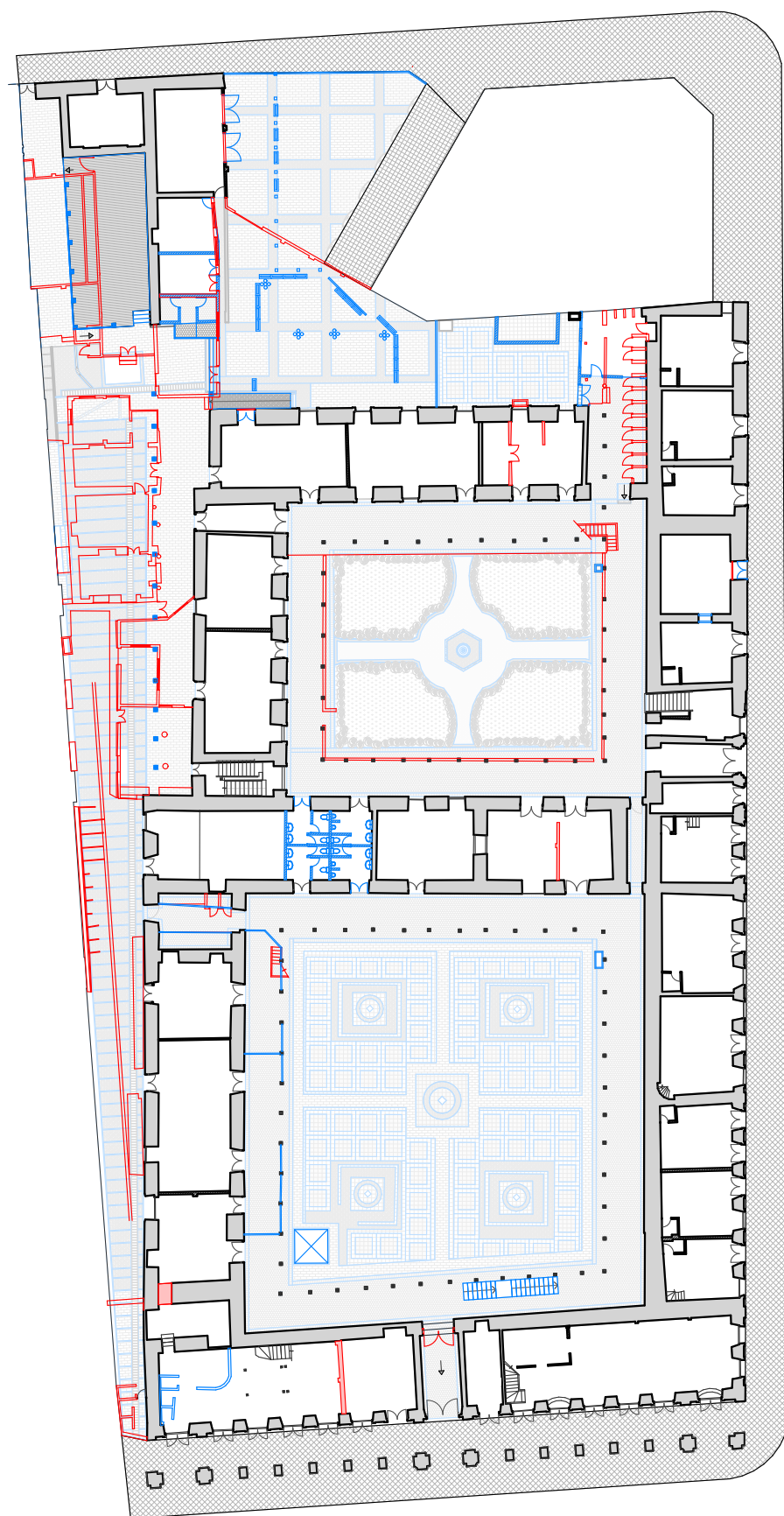
1:500



CUBIERTAS

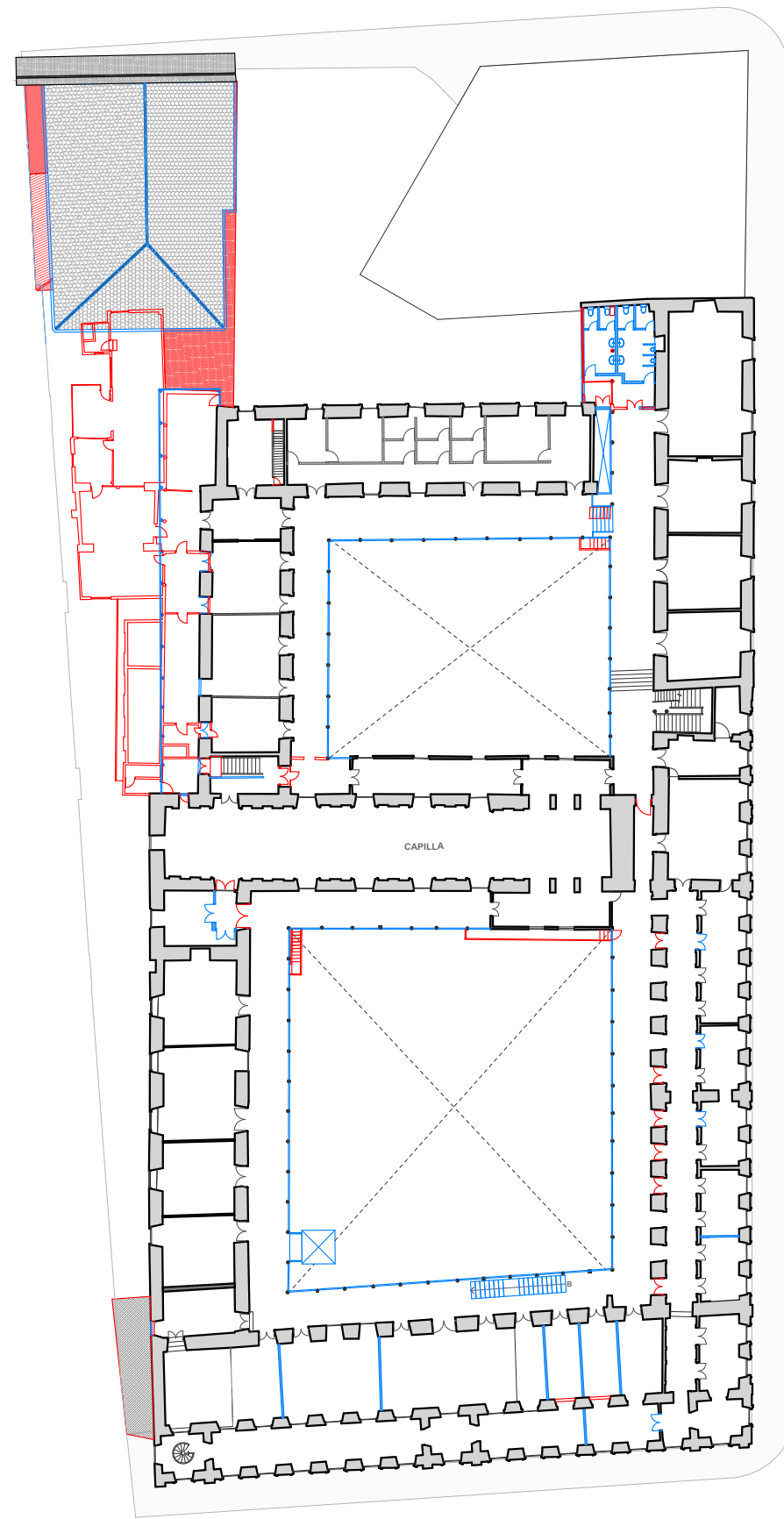
1:500

— ADICIONES
— SUSTRACCIONES



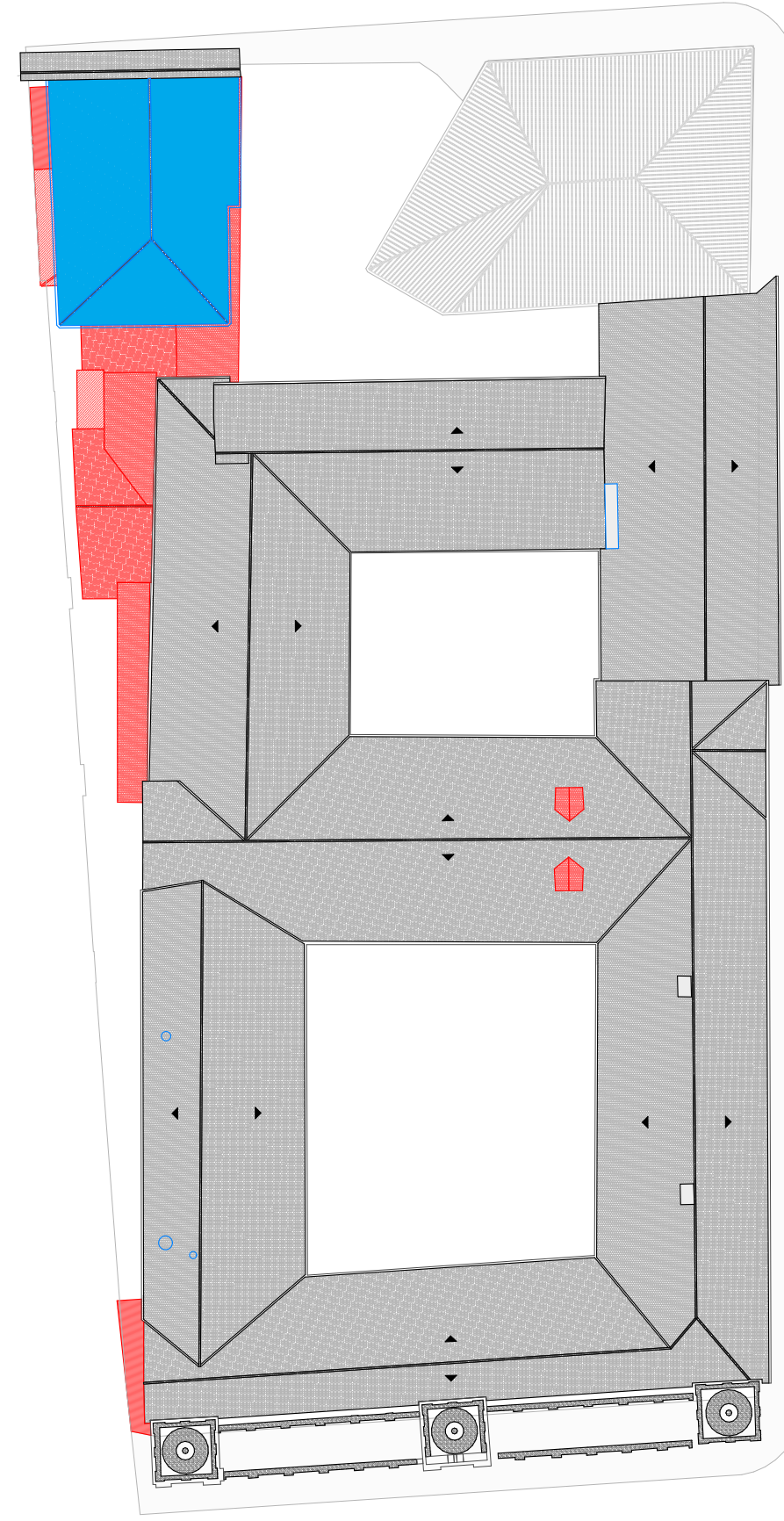
PLANTA BAJA

1:500



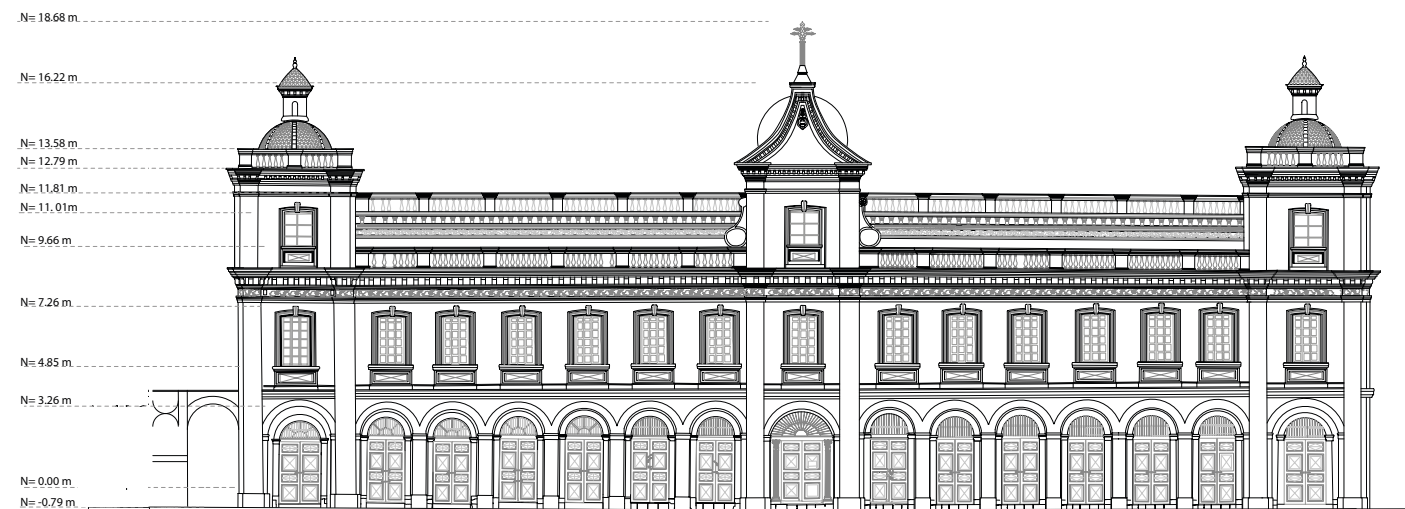
PLANTA ALTA

1:500



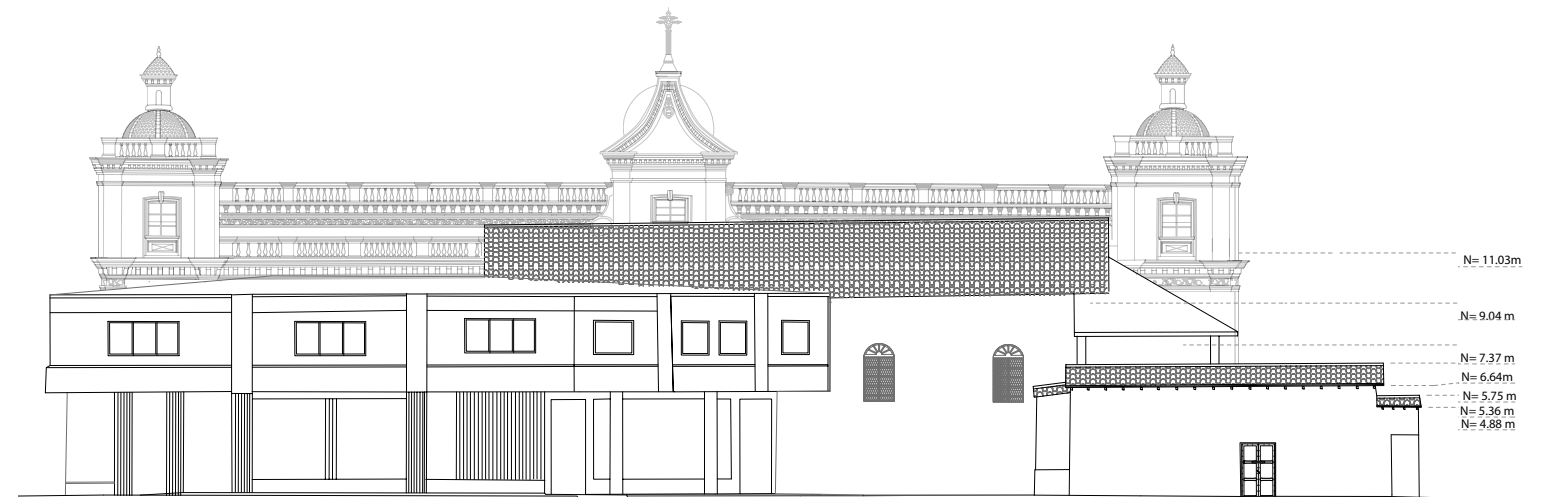
CUBIERTAS

1:500



FACHADA FRONTAL - CALLE BENIGNO MALO

1:600



FACHADA POSTERIOR - CALLE PADRE AGUIRRE

1:600



FACHADA LATERAL - CALLE SIMÓN BOLIVAR

1:600



FACHADA LATERAL - CALLE SANTA ANA

1:600