



**Propuesta de rehabilitación arquitectónica de una
vivienda en la calle Venezuela. Centro Histórico de
Quito, 2025.**

**Angelo Jaxier Toledo Martínez
Jury Vladimir Pazos Burbano**

Toledo, A. Pazos, J (2025).

Propuesta de rehabilitación arquitectónica de una vivienda en la calle Venezuela. Centro Histórico de Quito, 2025.

Universidad Indoamérica - Quito



**Universidad
Indoamérica**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**Propuesta de rehabilitación arquitectónica de una vivienda en la calle
Venezuela. Centro Histórico de Quito, 2025.**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Arquitectos

Autores

**Toledo Martínez Angelo Xavier
Pazos Burbano Jury Vladimir**

Tutor

José Ramón Leyva Guzmán

**QUITO - ECUADOR
2025**

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Nosotros, Toledo Martínez Angelo Xavier y Pazos Burbano Jury Vladimir, declaramos ser autores del Trabajo de Titulación con el nombre "PROPUESTA DE REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA DE UNA VIVIENDA EN LA CALLE VENEZUELA. CENTRO HISTÓRICO DE QUITO. 2025 ". como requisito para optar al grado de Arquitectos y autorizamos al sistema de Biblioteca de la Universidad Tecnológica Indoamerica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo.

Del mismo modo, aceptamos que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán comparados entre nosotros y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaremos la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, aceptamos que se deba firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización en la ciudad de Quito, a los 16 días del mes de Mes de febrero 2026, firmo conforme:



.....
TOLEDO MARTÍNEZ ANGELO XAVIER
C.I. 1754616256
Dirección: Iñaquito, Quito
Correo: jury.pazos10@gmail.com



.....
PAZOS BURBANO JURY VLADIMIR
C.I. 1726412545
Dirección: Concepción, Quito
Correo: anxavtolm@gmail.com

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quienes suscriben, declaramos que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, como requerimiento previo para la obtención del Título de Arquitectos, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor.

Quito, 16 de febrero de 2026



.....
TOLEDO MARTÍNEZ ANGELO XAVIER
C.I. 1754616256



.....
PAZOS BURBANO JURY VLADIMIR
C.I. 1726412545

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “PROPUESTA DE REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA DE UNA VIVIENDA EN LA CALLE VENEZUELA. CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, QUITO, 2025” presentado por TOLEDO MARTÍNEZ ANGELO XAVIER y PAZOS BURBANO JURY VLADIMIR para optar por el título de Arquitectos, CERTIFICO que dicho trabajo de investigación ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 16 de febrero de 2026

.....
LEYVA GUZMÁN JOSÉ RAMÓN, MSC
C.I. 175675690-2

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: PRO-PUESTA DE REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA DE UNA VIVIENDA EN LA CALLE VENEZUELA. CENTRO HISTÓRICO DE QUITO. 2025, QUITO, 2026, previo a la obtención del Título de Arquitecto, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 16 de mes de febrero 2026

.....
ING. PONCE TAMAYO JORGE
C.I. 1757008443-6

.....
PASCUAL WONG TERESA ELENA
C.I. 1756830442

DEDICATORIA

A mi abuelo Federico, quien fue pilar fundamental de nuestra familia y cuyo legado permanece vivo en cada uno de nosotros. Aunque hoy no se encuentre físicamente presente, su ejemplo, sus enseñanzas y los valores que sembró siguen guiando mi camino. Este logro también es suyo, porque su fortaleza y amor fueron parte esencial de mi formación, a mis padres, Mercy y Angelo, quienes han sido mi mayor apoyo y motivación a lo largo de toda mi vida. Gracias por creer en mí, por impulsarme a nunca rendirme y por enseñarme que con esfuerzo, disciplina y corazón todo es posible. Cada paso que doy lleva detrás su sacrificio y su confianza, esta meta alcanzada es el reflejo del amor, la unión y los valores que me han inculcado.

AGRADECIMIENTO

Con el corazón lleno de gratitud, quiero dedicar estas palabras a mi familia, especialmente a mi mamá, Mercy; a mi papá, Angelo; y a mi hermana, Michelle, quienes han sido el pilar fundamental de mi vida. Gracias por su amor incondicional, por cada sacrificio silencioso, por cada palabra de aliento en los momentos difíciles y por enseñarme, con su ejemplo, el valor del esfuerzo y la perseverancia. Este logro no es solo mío, es también de ustedes, porque han caminado conmigo en cada paso de este proceso, creyendo en mí incluso cuando yo mismo dudaba, agradezco profundamente a la señora Alexandra Totoi, por su generosidad y confianza al permitirnos desarrollar esta tesis en su inmueble. Su apertura y disposición fueron esenciales para que este proyecto pudiera materializarse y convertirse en una propuesta académica con sentido y compromiso, de manera muy especial, quiero agradecer a mi compañero de tesis, Jury, por haberme permitido compartir este proceso a su lado. Gracias por tu compromiso, por el apoyo constante en los momentos más difíciles y por tu amistad durante cada etapa de este camino. Trabajar juntos no solo hizo posible la culminación de este proyecto, sino que también fortaleció nuestra perseverancia y determinación para alcanzar esta meta, expreso también mi sincero agradecimiento a mi tutor de tesis, Arq. Leyva, por su acompañamiento constante, su orientación profesional y su compromiso con este trabajo. Su guía fue fundamental para dar forma, claridad y solidez a esta investigación. asimismo, agradezco a mis profesores: Arq. Dani, Esteban Cáceres, Tereza, Juan José, Marcelo y Susy, quienes a lo largo de mi formación académica me impulsaron a seguir adelante, a confiar en mis capacidades y a crecer tanto profesional como personalmente. Cada enseñanza y cada consejo dejaron una huella importante en este camino. Finalmente, agradezco a todas las personas que, de una u otra manera, aportaron con su apoyo, consejos y motivación para culminar esta etapa tan importante de mi formación profesional.

DEDICATORIA

Quiero expresar mi más profundo agradecimiento a mi familia, por ser el pilar fundamental de mi vida y acompañarme con amor, paciencia y apoyo incondicional en cada etapa de este proceso; gracias por creer en mí y sostenerme en los momentos de mayor exigencia. A mi tutor de tesis, el Arq. José Ramón Leyva Guzmán, por su guía constante, sus valiosas observaciones y su compromiso académico, fundamentales para fortalecer esta investigación y mi formación profesional; y a la Arq. Teresa Pascual, por su apoyo, orientación y por haberme adentrado al mundo del patrimonio, despertando en mí un interés profundo por la conservación y la rehabilitación arquitectónica, y enriqueciendo así mi visión y sensibilidad profesional. Extiendo también mi gratitud a los profesores de la universidad, quienes con su conocimiento, exigencia y dedicación aportaron significativamente a mi crecimiento como arquitecto, así como a mis compañeros del IMP, por el compañerismo, el trabajo en equipo y las experiencias compartidas a lo largo de la carrera. A mis mejores amigos Angelo, Salo y Thays por su apoyo sincero y su presencia incondicional en cada logro y dificultad. Finalmente, a mis mascotas, por su compañía leal y silenciosa, que me brindó equilibrio y tranquilidad en los momentos de mayor esfuerzo.

AGRADECIMIENTO

Dedico esta tesis, en primer lugar, a mis papás, Erika y Vladimir, por haberme dado la vida y sostenerme siempre con su amor incondicional, su paciencia y su confianza incluso en los momentos en que yo dudé de mí; gracias por su apoyo constante, por los sacrificios silenciosos y por enseñarme con su ejemplo el valor del esfuerzo y la perseverancia. A mi hermana Camila, por estar presente en los momentos difíciles y acompañarme con ánimo y cariño cuando el camino se volvía pesado. A mis dos ángeles de cuatro patas, Tato y Frodo, fieles compañeros de largas madrugadas de trabajo y maquetas, por su compañía y por recordarme cada día la importancia de hacer pausas y respirar. A mis abuelos Zoila, Guadalupe y Raúl, porque de ustedes nació mi amor por las plantas, la política y la arquitectura, y porque sus enseñanzas y valores viven en mi forma de ver el mundo. A mis tres mejores amigos, Salomé, Angelo y Thays, por caminar conmigo toda la etapa universitaria, por las risas, el apoyo mutuo y los recuerdos que hacen inolvidable este proceso. A mis profesores José y Tere, por transmitirme no solo conocimiento sino también vocación, cariño y compromiso por la restauración y conservación de la arquitectura patrimonial, marcando el rumbo profesional que quiero seguir. Y, finalmente, a la señora Alexandra Totoy, por ser un pilar fundamental para que esta tesis pudiera realizarse, por abrirnos las puertas de su casa con generosidad y paciencia. Esta tesis es el resultado de años de aprendizaje, esfuerzo y compañía, y les pertenece también a todos ustedes.

RESUMEN EJECUTIVO

Los centros históricos de América Latina presentan un deterioro progresivo producto del abandono, la pérdida de identidad cultural y una gestión inadecuada del patrimonio construido. Esta situación compromete la conservación de edificaciones patrimoniales y debilita su relación con la dinámica urbana contemporánea.

La presente tesis tiene como objetivo principal desarrollar la rehabilitación arquitectónica patrimonial de la Casa Angulo-Tobar, ubicada en el Centro Histórico de Quito en las calles Venezuela y Olmedo, proponiendo su adaptación a un nuevo uso como hotel boutique. El proyecto busca conservar los valores históricos y arquitectónicos del inmueble, al mismo tiempo que aporta a la revitalización urbana y funcional del sector.

La investigación adopta un enfoque metodológico mixto, estructurado en tres fases: diagnóstico, análisis y propuesta. El diagnóstico comprende el levantamiento arquitectónico del estado actual, el análisis del contexto urbano y la identificación de patologías constructivas. La fase de análisis aborda la investigación histórica y la valoración patrimonial del inmueble, estableciendo criterios de intervención. Finalmente, la propuesta desarrolla un proyecto arquitectónico basado en principios de mínima intervención, reversibilidad, compatibilidad material y sostenibilidad.

Los resultados finales incluyen planos del estado actual y original, planos de patologías, plantas, cortes, detalles constructivos y representaciones tridimensionales mediante renders. La propuesta demuestra que la reutilización adaptativa como hotel boutique permite garantizar la conservación y continuidad funcional de un inmueble patrimonial dentro del Centro Histórico de Quito.

DESCRIPTORES: Patrimonio. Arquitectura. Historia, rehabilitación

ABSTRACT

The historic centers of Latin America exhibit progressive deterioration resulting from neglect, loss of cultural identity, and inadequate management of built heritage. This situation jeopardizes the conservation of patrimonial buildings and weakens their relationship with contemporary urban dynamics.

This thesis aims to develop the architectural patrimonial rehabilitation of the Casa Angulo-Tobar, located in Quito's Historic Center, by proposing its adaptation for a new use as a boutique hotel. The project seeks to preserve the historical and architectural values of the property while contributing to the urban and functional revitalization of the area.

The research employs a mixed methodological approach, structured in three phases: diagnosis, analysis, and proposal. The diagnosis encompasses the architectural survey of the current state, analysis of the urban context, and identification of construction pathologies. The analysis phase addresses historical research and patrimonial valuation of the property, establishing intervention criteria. Finally, the proposal develops an architectural project based on principles of minimal intervention, reversibility, material compatibility, and sustainability.

The final results include plans of the current and original states, pathology plans, floor plans, sections, construction details, and three-dimensional representations via renders. The proposal demonstrates that adaptive reuse as a boutique hotel ensures the conservation and functional continuity of a patrimonial property within Quito's Historic Center.

KEYWORDS: Heritage, Architecture, History, Rehabilitation

ÍNDICE DE CONTENIDOS

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN.....	4
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	5
APROBACIÓN DEL TUTOR	5
APROBACIÓN TRIBUNAL.....	6
DEDICATORIA.....	7
AGRADECIMIENTO.....	7
DEDICATORIA.....	8
AGRADECIMIENTO.....	8
RESUMEN EJECUTIVO	9
ABSTRACT	10
ETAPA 1	21
Conocimiento previo	21
1. Conocimiento previo	23
1.1 Introducción al problema de estudio	23
1.2 Justificación	27
1.3 Objetivos	28
1.3.1. Objetivo general	28
1.3.2. Objetivos específicos:	28
1.4 Fundamentación Teórica	29
1.5 Patrimonio inmueble.....	30
1.6 Centros históricos.....	30
1.7 Sostenibilidad patrimonial	30
1.8 Rehabilitación patrimonial	31

ETAPA 2 37

Diagnóstico 37

2. Diagnóstico 39

2.1 Información General 39

2.2 Fase 1: Diagnóstico 39

2.2.1. Fase 2: Análisis 40

2.2.2. Fase 3: Propuesta del Anteproyecto Arquitectónico..... 40

2.3 El escudo de la casa 54

2.4 Análisis normativo 54

2.5 Conclusiones 93

ETAPA 3 95

3. Introducción a lo que van a realizar 97

3.1 El patio como memoria viva 97

3.2 concepto..... 98

3.3 Planimetría 102

3.4 Cortes 107

3.5 Fachadas..... 110

3.6 Detalles constructivos 112

3.7 Renders 118

4. Referentes Bibliográficos 131

5. Anexos 135

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Referente 1	32
Tabla 2. Referente 2	33
Tabla 3. Referente 3	34
Tabla 4. Línea de investigación.	39
Tabla 5. Análisis Urbano	42
Tabla 6. Análisis: Uso de suelo	43
Tabla 7. Análisis: Estado constructivo	44
Tabla 8. Análisis: Estilo	45
Tabla 9. Análisis: Transformación	46
Tabla 10. Análisis: Caracter	47
Tabla 11. Análisis: Valor	48
Tabla 12. Analisis urbano unificado	49
Tabla 13. Conclusiones	50
Tabla 14. Diagnóstico del inmueble	58
Tabla 15. Diagnóstico del inmueble	59
Tabla 16. Diagnóstico del inmueble	60
Tabla 17. Diagnóstico del inmueble	61
Tabla 18. Patologías	66
Tabla 19. Patologías	67
Tabla 20. Patologías	68
Tabla 21. Patologías	69
Tabla 22. Patología	70
Tabla 23. Patologías	71
Tabla 24. Patologías	72
Tabla 25. Patologías	73
Tabla 26. Patologías	74
Tabla 27. Patologías	75
Tabla 28. Patologías	76
Tabla 29. Patologías	77

Tabla 30. Patologías	78
Tabla 31. Patologías	79
Tabla 32. Patologías	80
Tabla 33. Patologías	81
Tabla 34. Patologías	82
Tabla 35. Patologías	83
Tabla 36. Patologías	84
Tabla 37. Patologías	85
Tabla 38. Patologías	86
Tabla 39. Patologías	87
Tabla 40. Patologías	88
Tabla 41. Patologías	89
Tabla 42. Patologías	90
Tabla 43. Patologías	91

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Ruinas coloniales en el convento de San Francisco.	23
Figura 2. Fachada de la asociación de artistas en Lima.	24
Figura 3. Vivienda rural de adobe con evidentes signos de deterioro estructural y pérdida de material en muros y cimientos.	25
Figura 4. Museo de ciudad de Ambato.....	25
Figura 5. Edificación patrimonial ubicada en el centro histórico de Cuenca.	26
Figura 6. Palacio del Coliseum, Antigua Biblioteca Nacional del Ecuador.....	26
Figura 7. Plaza Hermano Miguel en el centro histórico de Quito, Ecuador.....	26
Figura 8. Ex Penal García Moreno.....	27
Figura 9. Marco Teórico	29
Figura 10. Collage: Patrimonio inmueble.	30
Figura 11. Collage: Centros históricos.....	31
Figura 12. Collage: Rehabilitación patrimonial.	31
Figura 13. Mapa Metodológico	41
Figura 14. Frentes de calle.....	51
Figura 15. Frentes de calle.....	52
Figura 16. Espina de pescado: Memoria histórica de la casa	53
Figura 17. Escudo colonial de la casa.....	54
Figura 18. Memoria histórica.....	55
Figura 19. Registro fotográfico.....	56
Figura 20. Registro fotográfico.....	57
Figura 21. Planimetría actual Planta baja	62
Figura 22. Identificación de muros no originales en planta baja	63
Figura 23. Planimetría actual Planta alta	64
Figura 24. Identificación de muros no originales en planta alta	65
Figura 25. IRM	92
Figura 26. IRM	92
Figura 27. Diagramas: Concepto.....	98
Figura 28. Diagramas: Concepto.....	99

Figura 29. Plan masa.....	100
Figura 30. Plan masa.....	101
Figura 31. Planos originales planta baja	102
Figura 32. Propuesta arquitectónica planta baja	103
Figura 33. Planos originales planta alta	104
Figura 34. Propuesta arquitectónica planta alta.....	105
Figura 35. Corte longitudinal ilustrado	107
Figura 36. Corte A-A	108
Figura 37. Corte B-B.....	109
Figura 38. Fachadas calle Venezuela.....	110
Figura 39. Fachadas calle Venezuela.....	111
Figura 40. Delle constructivo	112
Figura 41. Delle constructivo	113
Figura 42. Detalle constructivo	114
Figura 43. Detalle constructivo	115
Figura 44. Detalle constructivo	116
Figura 45. Detalle constructivo	117
Figura 46. Fotomontaje fachada principal	118
Figura 47. Render Patio central	119
Figura 48. Render Patio central	120
Figura 49. Render Patio central	121
Figura 50. Render Patio central	122
Figura 51. Render Pasillo	123
Figura 52. Render Museo	124
Figura 53. Render Restaurante	125
Figura 54. Render Habitación	126
Figura 55. Render Habitación	127
Figura 56. Render Baño habitación	128
Figura 57. Render segundo patio.....	129
Figura 58. Render segundo patio.....	130
Figura 59. Anexos	135

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Título del anexo 1.....	135
----------------------------------	-----

ETAPA 1

Conocimiento previo



Conocimiento previo

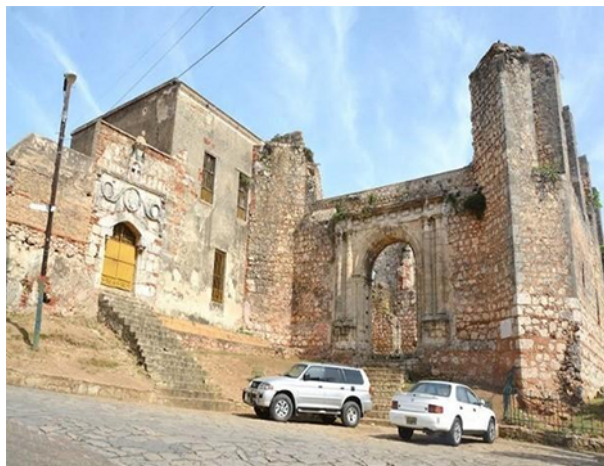
1.1 Introducción al problema de estudio

En América Latina, los centros históricos a lo largo del continente enfrentan grandes desafíos debido a la falta de conciencia. Los habitantes desconocen el significado histórico, cultural e identitario de su entorno, lo cual facilita el abandono, la transformación o la demolición de las construcciones patrimoniales. La falta de interés ciudadano es el mayor detonante de la carencia de legislación dedicada a proteger la historia de un territorio (Jesús y Latocca, 2021).

De igual manera, (García Valecillo, 2015) opina que la falta de participación ciudadana y la ausencia de programas educativos limitan la participación y el interés por mantener la conservación en los centros históricos. Cuando la ciudadanía no se siente parte de su identidad, es menos probable que tome decisiones orientadas a defender la asignación de recursos dedicados a la conservación del patrimonio.

La falta de presupuesto constituye uno de los mayores riesgos que enfrenta la conservación del patrimonio. Según (Grace M., 2016), en Santo Domingo, República Dominicana, esta limitante representa una amenaza para la creación de instituciones públicas dedicadas a desarrollar programas sociales con el fin de cuidar y generar conciencia sobre el patrimonio de la ciudad. Como consecuencia, esto dificulta una adecuada participación comunitaria y la concientización de la población sobre cómo proteger el centro histórico.

Figura 1. Ruinas coloniales en el convento de San Francisco.



Fuente: (Reddit, 2023)

De manera similar, este problema no solo compromete la integridad estructural del inmueble patrimonial, sino que también implica el riesgo de pérdida de la memoria cultural de su comunidad. Un ejemplo representativo es la Iglesia de Nuestra Señora de la Soledad, ubicada en el Centro Histórico de Lima. Según el informe técnico realizado por (Valenzuela y Conservadora Restauradora, 2024), el edificio ha sufrido problemas de humedad y abandono de uso. A pesar de su valor cultural, las intervenciones han sido insuficientes y la integridad del inmueble continúa en riesgo.

Figura 2. Fachada de la asociación de artistas en Lima.



Fuente: (Valenzuela & Conservadora Restauradora, 2024)

Por otro lado, la falta de instituciones dedicadas a la conservación desencadena el desgaste físico de los inmuebles patrimoniales debido al abandono. Según (Coronado y Vázquez, 2024), este representa uno de los mayores riesgos para su conservación. Muchas construcciones presentan daños físicos por la falta de mantenimiento preventivo, el abandono, la exposición prolongada a condiciones climáticas adversas y la ausencia de intervenciones técnicas, lo que genera deterioro en los elementos decorativos y dificulta su conservación.

Según (Esquivel Ríos, Martínez Sánchez y Villaseñor Ramírez, 2022), el uso que se da a los centros históricos es casi exclusivamente turístico, lo que, debido a la falta de normativas claras que regulen el uso de las propiedades consideradas patrimoniales, genera diversas problemáticas. En la ciudad de San Miguel de Allende, el crecimiento desmedido del turismo masivo ha provocado

una sobrecarga en la infraestructura urbana, pérdida de identidad, presión inmobiliaria y cambios de uso de suelo. Como resultado, esto ha generado el desplazamiento de los pobladores originales, alterando su dinámica social y profundizando la desconexión comunitaria con respecto a sus antiguas viviendas.

Otro aspecto importante que merece atención es la escasez de personal técnico, que constituye uno de los principales obstáculos para la conservación patrimonial. En Buenos Aires, muchos edificios históricos requieren intervenciones inmediatas para evitar su colapso; sin recursos suficientes, muchos permanecen en abandono y el municipio no puede restaurar ni conservar estas edificaciones (Barrantes Jiménez, 2024).

Este problema se ve agravado en zonas rurales, según (Esteves 2024) considera que, en zonas urbanas de América latina, en especial los centros históricos de grandes ciudades o destinos turísticos, el mantenimiento del patrimonio suele recibir mayor atención institucional, la concentración de recursos económicos y programas de rehabilitación patrimonial se distribuyen de manera inequitativa, generando una brecha entre ciudad y zonas rurales, donde construcciones patrimoniales situadas en estas zonas, no reciben los fondos suficientes.

Esta postura también es defendida por (Soloaga I., Reyes M. y Plassot T., 2022), quienes consideran que las viviendas tradicionales de adobe y techos de teja en zonas rurales de México sufren un abandono sistemático al no tener la misma visibilidad que las ubicadas en áreas urbanas. Esto puede evidenciarse en zonas rurales de Oaxaca, donde se presenta un deterioro progresivo a pesar de su valor histórico. Estas construcciones no cuentan con equipo técnico especializado ni con control de las autoridades para prevenir su alteración o demolición.

Figura 3. Vivienda rural de adobe con evidentes signos de deterioro estructural y pérdida de material en muros y cimientos.



Fuente: (autillodecampos, 2011)

Otro ejemplo significativo es la invisibilización de construcciones patrimoniales situadas en entornos rurales de Ecuador. Según (Martínez D, 2022), las viviendas de la Sierra y la Costa han sido edificadas con materiales como adobe, caña o madera; sin embargo, no se adaptan a las necesidades actuales de la población y han sido reemplazadas por construcciones modernas. En Zuleta, la migración hacia las grandes ciudades y la falta de autoridades dedicadas al control también han desencadenado su abandono y, en muchos casos, su demolición.

La falta de control por parte de autoridades para resguardar la integridad física e histórica de los bienes patrimoniales es un problema del que Ecuador también adolece. La debilidad en la gestión territorial se manifiesta en la carencia de planificación urbana; muchos municipios no cuentan con la legislación para crear planes de ordenamiento territorial, inventariar catastros ni coordinar organismos de control y prevención (Pesantes M., 2022).

De manera similar, (García Valecillo, 2015) señala que la gestión territorial enfrenta limitaciones por la falta de recursos y voluntad política, lo que desencadena la destrucción del patrimonio, como ha ocurrido en Ambato. Asimismo, (Vélez y Alejandra, 2022) mencionan que se observan planes de administración territorial que no asignan recursos a la conservación patrimonial ni promueven la integración con la comunidad; como resultado, se produjo la demolición de gran parte de su casco colonial y la pérdida de identidad en la ciudad.

Figura 4. Museo de ciudad de Ambato



Fuente: (La Hora, 13 de diciembre de 2024).

Según (García C. y Valle, 2024), la mala gestión territorial desencadenó el crecimiento descontrolado de los centros urbanos y la ausencia de planificación. La migración hacia las grandes ciudades generó una expansión urbana agresiva y acelerada; esto produce presión inmobiliaria y sobre los recursos en los centros históricos de ciudades en Ecuador. Como consecuencia, se han generado transformaciones físicas en edificaciones históricas sin considerar planes de conservación para edificios y construcciones patrimoniales en sus centros históricos.

En la misma línea, (Flores-Juca y Carrera, 2022) afirman que en Cuenca la expansión urbana y la pérdida de tejido urbano generaron una desconexión con el centro histórico. La presión inmobiliaria ha transformado el uso hacia el comercio y el turismo, provocando que muchas construcciones fueran alteradas para dar paso a edificaciones modernas y a la expansión de infraestructura civil, vial y de nuevos medios de transporte.

Figura 5. Edificación patrimonial ubicada en el centro histórico de Cuenca.



Fuente: (Expreso, 2023).

Esto también se evidenció en Quito, donde la falta de identidad, la necesidad de nuevos métodos de transporte y el crecimiento descontrolado dieron paso a la demolición de un edificio icónico para la capital: el Palacio del Coliseum, conocido como: la antigua Biblioteca Nacional del Ecuador. Se ubicaba en las calles Guayaquil y avenida Pichincha y fue derrocado para ensanchar la vía para autos y transporte público. Actualmente, la Plaza Hermano Miguel presenta desconexión con la identidad del centro y pérdida de valor patrimonial (López H., 2018).

Figura 6. Palacio del Coliseum, Antigua Biblioteca Nacional del Ecuador.



Fuente: (Ranoutofusername, 2022)

Figura 7. Plaza Hermano Miguel en el centro histórico de Quito, Ecuador.



Fuente: (Google Maps, 2019).

Esta postura concuerda con (La Marín, el epicentro de malos olores, ruido e inseguridad en el Centro de Quito, s/f), donde se afirma que el abandono del centro provoca la falta de mantenimiento en zonas periféricas del casco colonial. En las faldas del sector de La Marín se observa el abandono de edificaciones, donde las instituciones municipales no ejercen un adecuado control de protección. En estas casas es común la presencia de grupos criminales o asentamientos ilegales de habitantes de calle, lo que acelera el deterioro de los inmuebles.

Otro caso representativo es el abandono histórico que ha tenido el Centro Penitenciario García Moreno, donde los pocos intentos de rehabilitación del edificio han fracasado. Actualmente es víctima de la debilidad institucional del municipio para conservar el centro; la falta de institucionalidad y de organismos de control ha provocado su vandalización y la generación de un foco de inseguridad en el sector (Priscila y Rueda, 2018).

Figura 8. Ex Penal García Moreno



Fuente: (2023, Expreso).

Asimismo, la falta de un plan urbano integral para proteger el centro histórico de Quito, pese a haber sido declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, trae como consecuencia el deterioro de la identidad quiteña y de sus habitantes. Los pocos intentos por mantener ciertas edificaciones son solo soluciones parciales que no afrontan el problema de fondo; si no se cuenta con un plan integral que aborde múltiples áreas técnicas y sociales, poco se logrará para cuidar el patrimonio local (Durán L., 2023).

1.2 Justificación

El presente proyecto se fundamenta en el Objetivo de Desarrollo Sostenible 11, particularmente en la meta 11.4, que promueve la protección y salvaguarda del patrimonio cultural y natural en el mundo. Este objetivo busca asegurar que las ciudades evolucionen hacia modelos sostenibles y resilientes, valorando el patrimonio histórico y cultural como elementos esenciales del desarrollo urbano (Organización de las Naciones Unidas, 2015). En este contexto, la restauración de edificaciones patrimoniales representa una oportunidad para vincular la sostenibilidad con la preservación de la memoria colectiva y el fortalecimiento de la identidad local.

Según la UNESCO (2016), la inscripción en la Lista del Patrimonio Mundial se basa en criterios que determinan un valor universal excepcional. Este principio resalta la importancia de conservar inmuebles con alto valor histórico y cultural, y subraya que toda intervención arquitectónica debe respetar la autenticidad y el contexto urbano del bien, promoviendo un equilibrio entre conservación y funcionalidad.

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) del

Ecuador enfatiza la necesidad de preservar la autenticidad e integridad de los bienes patrimoniales, garantizando que las intervenciones arquitectónicas se realicen bajo criterios técnicos y normativos que aseguren la conservación de su valor histórico (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2020). Esto implica que toda propuesta de restauración debe respetar las técnicas constructivas originales, favorecer el uso compatible del inmueble y proteger su entorno inmediato.

Por su parte, el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) del Distrito Metropolitano de Quito impulsa lineamientos que integran la participación ciudadana y la sostenibilidad urbana en la conservación del patrimonio. Este enfoque considera al patrimonio no solo como un objeto material, sino como un recurso vivo que contribuye a la cohesión social y al desarrollo cultural de la comunidad (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2020). Así, se reconoce su papel como agente activo dentro de la planificación urbana sostenible.

Finalmente, la rehabilitación de la Casa Angulo-Tobar como hotel boutique constituye una propuesta con múltiples aportes. En el ámbito patrimonial, fomenta la conservación y puesta en valor del inmueble, asegurando la permanencia de su autenticidad arquitectónica en el Centro Histórico.

En el aspecto social, promueve la apropiación comunitaria patrimonial, fortalece la identidad cultural y genera espacios de encuentro. Desde una perspectiva práctica, plantea un uso funcional que permite la continuidad del edificio dentro de la dinámica urbana. Y, en el plano económico, otorga un valor de uso al inmueble que facilita su recuperación y proyección como un emprendimiento de desarrollo local capaz de dinamizar la economía del sector y contribuir al turismo cultural responsable.

1.3 Objetivos

1.3.1. Objetivo general

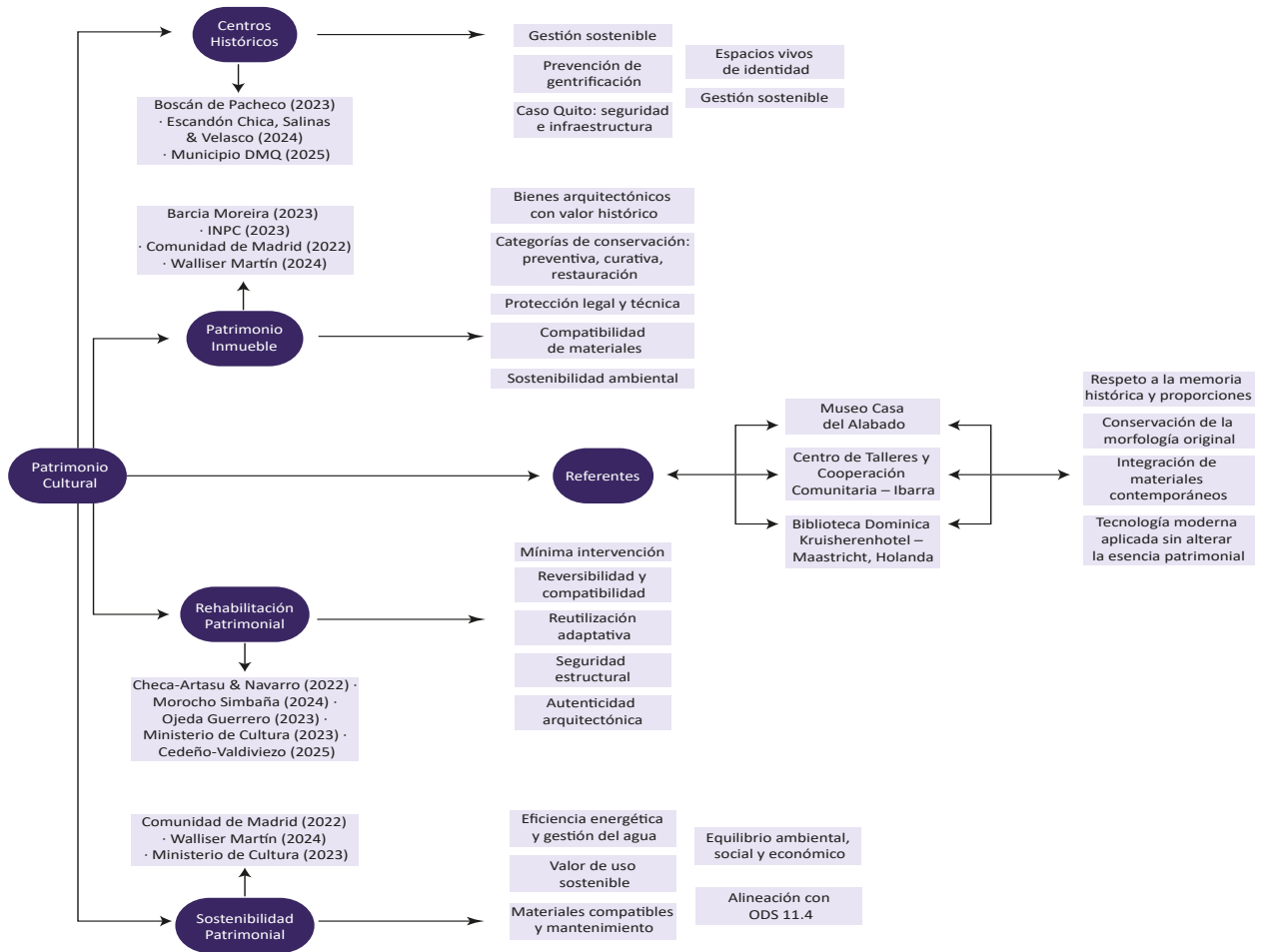
Diseñar la rehabilitación arquitectónica patrimonial de la Casa Angulo - Tobar y el cambio de uso para hotel boutique, conservando su identidad histórica y contribuyendo a la revitalización del tejido urbano del Centro Histórico de Quito.

1.3.2. Objetivos específicos:

- Realizar un diagnóstico perceptual del contexto inmediato de la Casa Angulo-Tobar, con el fin de identificar las condiciones urbanas, ambientales y socio-culturales que influyen en su valor patrimonial, mediante observación directa, registro fotográfico y análisis urbano-arquitectónico.
- Evaluar el estado integral del inmueble, su vocación patrimonial y potencial de cambio de uso a hotel boutique, con el propósito de determinar los valores a conservar, las patologías constructivas y los lineamientos de intervención, mediante investigación histórico-arquitectónica, levantamiento métrico y fichas del INPC.
- Establecer lineamientos y estrategias de rehabilitación arquitectónica para la Casa Angulo-Tobar, orientados a su conservación y adaptación a uso hotel boutique, mediante criterios de sostenibilidad, accesibilidad, normativa patrimonial vigente e integración funcional al entorno urbano.

Fundamentación Teórica

Figura 9. Marco Teórico



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

1.5 Patrimonio inmueble

El concepto de patrimonio cultural ha experimentado una evolución significativa con el paso del tiempo, desde la Convención de París de 1972, ampliando su alcance más allá de los monumentos para incluir valores históricos, sociales y simbólicos en constante transformación (Luisa y Martín, 2024; Ministerio de Cultura y Deporte de España, 2023). Esta visión reconoce al patrimonio como un recurso dinámico y en transformación, estrechamente vinculado a los procesos urbanos y sociales contemporáneos.

Figura 10. Collage: Patrimonio inmueble.



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

En el contexto latinoamericano, el patrimonio inmueble no solo posee un valor cultural intrínseco, sino que también representa una oportunidad para el desarrollo económico local cuando se gestiona de manera adecuada, integrando conservación y reutilización funcional (Sandoval-Guerrero, 2022). Esta perspectiva resulta especialmente relevante en proyectos de rehabilitación que buscan garantizar la sostenibilidad a largo plazo de los bienes patrimoniales.

1.6 Centros históricos

Los centros históricos concentran una alta densidad de valores arquitectónicos y urbanos, por lo que requieren modelos de gestión integral que articulen la preservación con la revitalización social y económica (Ministerio de Cultura de Perú, 2024). Dentro de este marco, la reutilización adaptativa, como la incorporación de hoteles boutique en edificaciones patrimoniales, se presenta como una estrategia viable para mantener el patrimonio activo, respetando su autenticidad y contexto histórico (Melo Pereira, 2021).

1.7 Sostenibilidad patrimonial

Organismos como ICOMOS establecen que toda intervención patrimonial debe regirse por principios como la mínima intervención, la reversibilidad y la compatibilidad material, sustentados en un diagnóstico integral que combine métodos cualitativos y cuantitativos (ICOMOS, 2003). Estos lineamientos garantizan que las acciones proyectuales no comprometan la integridad ni el valor histórico del inmueble.

Figura 11. Collage: Centros históricos.



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

1.8 Rehabilitación patrimonial

Finalmente, la sostenibilidad patrimonial se concibe como un equilibrio entre distintas dimensiones culturales, sociales, económicas y ambientales, donde la cultura actúa como un pilar fundamental para el desarrollo urbano del entorno (Luisa y Martín, 2024). En este sentido, la rehabilitación arquitectónica patrimonial se consolida como una herramienta clave para preservar la memoria histórica de un pueblo, revitalizando el tejido urbano y asegurar la continuidad funcional de los inmuebles en el tiempo.

Figura 12. Collage: Rehabilitación patrimonial.



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 1. Referente 1

UBICACIÓN	FUNCIONAL	FORMAL	TECNICO CONSTRUCTIVO
<p>HOLANDA Iglesia de los Dominicos (Dominicanenkerk), en Maastricht</p> 	<p>El cambio de uso de la iglesia fue aprovechado con su espacialidad para crear una biblioteca monumental, aprovechando la nave central para usarla como un espacio de lectura y contemplación, sí el nuevo programa arquitectónico no altera la estructura original Y respeta el carácter religioso sin alterar las proporciones originales.</p> 	<p>Los elementos góticos originales fueron conservados en una fachada, respetando los elementos visibles del área del interior en el edificio, los nuevos elementos metálicos contrastan con materiales vernáculos como son la piedra, existe una diferenciación entre lo contemporáneo y lo histórico sin perder la armonía arquitectónica.</p>	<p>Se añadió una estructura metálica autoportante e independiente a la estructura original para garantizar la estabilidad y estética del edificio, esto sirve de soporte para todos los elementos arquitectónicos que soporten el programa que se quiere traer al futuro.</p> 
FISICO AMBIENTAL	APORTES	CATEGORIA DE INTERVENCIÓN	BIBLIOGRAFIA
<p>Lo vitrales y amplias proporciones aportan iluminación cenital controlada, la altura de la nave central aporta confort térmico haciendo que el nuevo programa no dependa de elementos invasivos que regulen el control climático.</p> 	<p>El edificio muestra un equilibrio entre historia y arquitectura contemporánea, demuestra los nuevos posibles usos que se le puede dar a una construcción de estas características que mezcle su carácter religioso y se le pueda dar una lectura a un nuevo uso de una construcción contemporánea.</p>	<p>La categoría de intervención de este proyecto es cambio de uso con rehabilitación, se conservó la estructura original y se añadieron elementos nuevos que no alteren la estructura y puedan ser desmontados en un futuro.</p> 	<p>ArchDaily en Español. (2011, 21 de febrero). Esta iglesia del siglo 13 ha sido renovada para contener una biblioteca en Holanda. Arquitectura Panamericana. (s. f.). CACMU Verde Cooperativa de Ahorro y Crédito Mujeres Unidas. Recuperado de https://arquitecturapanamericana.com/-cacmu-verde-cooperativa-de-ahorro-y-credito-mujeres-unidas-2/</p>

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 2. Referente 2

UBICACIÓN	FUNCIONAL	FORMAL	TECNICO CONSTRUCTIVO
<p>IBARRA CACMU VERDE COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO MUJERES UNIDAS</p>	<p>El edificio transformó una fábrica antigua en un nuevo espacio cultural en Ibarra, se integran elementos dando paso a talleres de exposiciones y áreas sociales; la antigua estructura se adaptó respetando los nuevos espacios al nuevo uso que tenía la estructura original.</p> 	<p>La imagen industrial de la antigua fábrica se mantuvo junto con las texturas y colores, se mantuvieron ventanas grandes, optimizando la luz cenital, y se incorporaron elementos de mobiliario metálico para que la estructura no intervenga con el carácter original.</p> 	<p>Se reforzó la estructura dándole una materialidad de concreto y acero, se crearon grandes luces para aprovechar los espacios diversos, la intervención ayudó a reforzar la estructura integrando tecnología moderna sin alterar la lógica constructiva original.</p> 
FISICO AMBIENTAL	APORTES	CATEGORIA DE INTERVENCIÓN	BIBLIOGRAFIA
<p>Se aprovecharon los espacios amplios y los techos para tener una iluminación cenital, la estructura aprovecha la ventilación Cruzada y favorece el Confort térmico de la zona interior.</p> 	<p>Se integran funciones culturales para replantear un nuevo modelo de recuperación patrimonial, rehabilitando el barrio y promoviendo el uso sostenible de las edificaciones patrimoniales para darle un nuevo uso y una nueva vida.</p>	<p>La categoría de intervención es rehabilitación ya que Integra un cambio de uso de el edificio y recicla elementos estructurales incorporando funciones nuevas.</p> 	<p>Arquitectura Panamericana. (s. f.). CACMU Verde Cooperativa de Ahorro y Crédito Mujeres Unidas. Recuperado de https://arquitecturapanamericana.com/cacmu-verde-cooperativa-de-ahorro-y-credito-mujeres-unidas-2/</p>

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 3. Referente 3

UBICACIÓN	FUNCIONAL	FORMAL	TECNICO CONSTRUCTIVO
<p>QUITO MUSEO ALABADO</p> 	<p>La casa colonial se adapta como un museo arqueológico manteniendo la estructura y respetando su organización espacial en áreas y patios tanto externos como internos; la nueva tipología respeta la potencialidad de sensación histórica y la escala del antiguo.</p> 	<p>Se respetaron los materiales originales y se conservaron, los materiales como adobe, madera, piedra se resaltaron con la nueva iluminación cálida y con elementos contemporáneos para darle un mayor detalle histórico, la sensación introspectiva refuerza la armonía y respeto a la memoria histórica del lugar.</p> 	<p>La estructura original fue reforzada sin tener al, se integraron instalaciones contemporáneas haciendo un juego de elementos y color, se ocuparon materiales y texturas reversibles que garantizan la estabilidad estructural y respetan el edificio, ya que no alteran su morfología al tener la capacidad de ser retirados en un futuro.</p> 
FISICO AMBIENTAL	APORTES	CATEGORIA DE INTERVENCIÓN	BIBLIOGRAFIA
<p>Los elementos de la estructura original garantizan el confort térmico al permitir la luz cenital y la ventilación, los recursos pasivos del edificio se aprovechan dando estabilidad en temperatura e iluminación sin modificar la estructura.</p> 	<p>El edificio da un aporte equilibrado entre modernidad y conservación patrimonial, se revaloriza la vivienda dándole un nuevo uso mientras se aporta identidad en conservación y patrimonio con la tipología de museo y espacio cultural.</p> 	<p>La categoría de intervención es restauración, ya que adapta la funcionalidad del edificio e incorpora nuevos elementos sin alterar la morfología de la estructura.</p> 	<p>Museo de Arte Precolombino Casa del Alabado. (s. f.). Inicio. Recuperado el 25 de octubre de 2025, de https://alabado.org/inicio/</p> 

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

ETAPA 2
Diagnóstico



Diagnóstico

2.1 Información General

La investigación posee un carácter mixto, al integrar enfoques cualitativos y cuantitativos, conforme a lo planteado por (Sampieri, 2022). El enfoque cualitativo permite interpretar los valores históricos, patrimoniales, arquitectónicos y sociales del inmueble, así como su significado dentro del contexto urbano en el que se inserta. Por su parte, el enfoque cuantitativo se orienta al levantamiento técnico del inmueble, la medición precisa de sus elementos arquitectónicos y la representación gráfica del estado físico actual.

El uso del enfoque mixto posibilita una comprensión integral del objeto de estudio, al articular la información técnica con la interpretación patrimonial y social. Desde esta perspectiva, la investigación no se limita a describir el inmueble, sino que analiza su condición actual para fundamentar una propuesta de rehabilitación arquitectónica coherente con su valor cultural.

La metodología se estructura en tres fases: diagnóstico, análisis y propuesta. Estas fases se desarrollan de manera secuencial y complementaria, permitiendo pasar del reconocimiento del estado actual del inmueble a la formulación de criterios y, finalmente, al desarrollo de la propuesta arquitectónica.

Tabla 4. Línea de investigación.

Tipo de Proyecto	Propuesta Innovadora
Línea de investigación	Estudios de patrimonio y cultura (EPAC)
Áreas de Investigación:	Manejo de gestión de patrimonio cultural.
Delimitación Temporal:	B25

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

2.2 Fase 1: Diagnóstico

La fase de diagnóstico corresponde al estudio de la situación actual del inmueble y su entorno inmediato, constituyendo la base técnica y conceptual de la investigación. En esta etapa se realiza el levantamiento arquitectónico del estado existente, el análisis urbano y social del contexto, así como la identificación de patologías constructivas presentes en el inmueble.

El levantamiento arquitectónico se desarrolla mediante visitas de campo y el uso de instrumentos de medición, lo que permite obtener información precisa sobre dimensiones, alturas, niveles y configuración espacial. Esta información se complementa con un registro fotográfico que documenta el estado físico del inmueble y facilita la identificación de deterioros, alteraciones y transformaciones a lo largo del tiempo.

Asimismo, se realiza un análisis del entorno urbano inmediato, considerando aspectos como el uso del suelo, la relación del inmueble con el espacio público y su inserción dentro del tejido urbano patrimonial. Este análisis

lisis permite comprender la dinámica social y urbana que incide sobre el bien inmueble.

Las herramientas empleadas en esta fase incluyen instrumentos de medición, registro fotográfico y programas de representación digital como AutoCAD y Archicad, los cuales permiten la elaboración y digitalización de la información levantada.

Como resultado de esta fase se obtienen los planos del estado actual, la volumetría tridimensional del inmueble existente, las fichas de deterioro, el análisis urbano y de patologías, así como la identificación de problemas, potencialidades y valores patrimoniales, constituyendo un diagnóstico integral del inmueble.

2.2.1. Fase 2: Análisis

En la fase de análisis se profundiza en el estudio de los componentes patrimoniales, históricos y arquitectónicos del inmueble, con el objetivo de establecer criterios que orienten la intervención. En esta etapa se desarrolla una investigación histórica y documental que permite comprender la evolución del inmueble, sus transformaciones y los valores asociados a sus diferentes elementos.

A partir de esta información, se identifican y clasifican los elementos originales, eclécticos y contemporáneos, evaluando su grado de significancia patrimonial. Este proceso permite diferenciar aquellos elementos que deben conservarse y aquellos que pueden ser intervenidos o desmontados sin afectar la memoria histórica del inmueble.

Las herramientas utilizadas en esta fase incluyen la revisión documental, entrevistas, elaboración de diagramas

analíticos y el uso de programas como AutoCAD, Illustrator y Archicad, los cuales facilitan la representación gráfica de los análisis realizados.

Como productos de esta fase se obtienen la identificación de valores patrimoniales, el plano de demolición y desmontaje, el programa arquitectónico y la definición del partido arquitectónico, los cuales establecen las bases conceptuales y espaciales de la propuesta de rehabilitación.

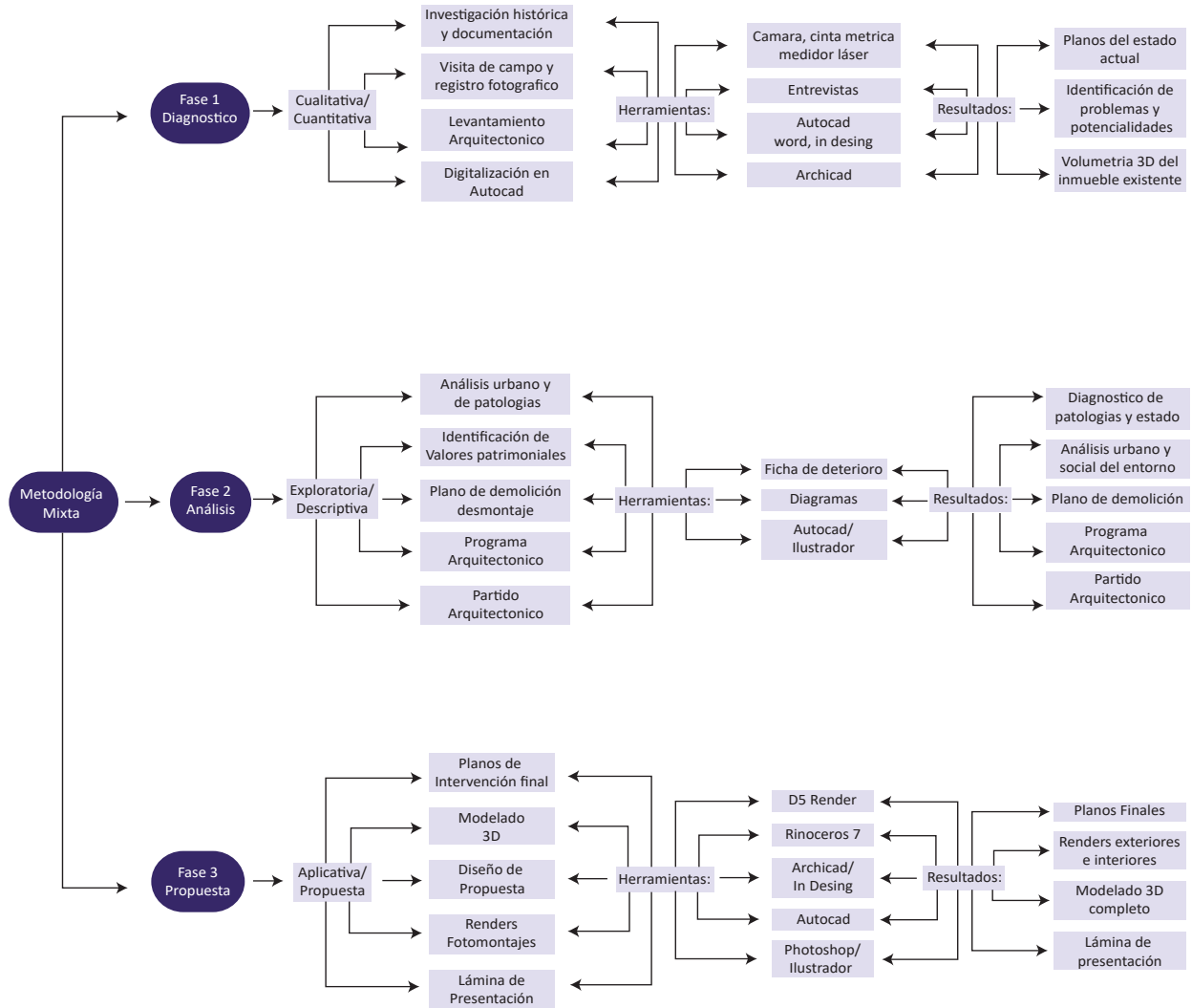
2.2.2. Fase 3: Propuesta del Anteproyecto Arquitectónico

La fase de propuesta corresponde al desarrollo del proyecto arquitectónico de rehabilitación patrimonial, fundamentado en el diagnóstico y análisis previamente realizados. En esta etapa se plantea una intervención que responde a los criterios patrimoniales definidos, integrando nuevas funciones de manera respetuosa con la estructura y valores del inmueble.

El desarrollo del proyecto contempla la elaboración de planos arquitectónicos de intervención, el modelado tridimensional y la representación visual de la propuesta. Para ello se emplean herramientas digitales como Archicad, Rhinoceros 7 y D5 Render, complementadas con programas de edición gráfica para la elaboración de láminas de presentación.

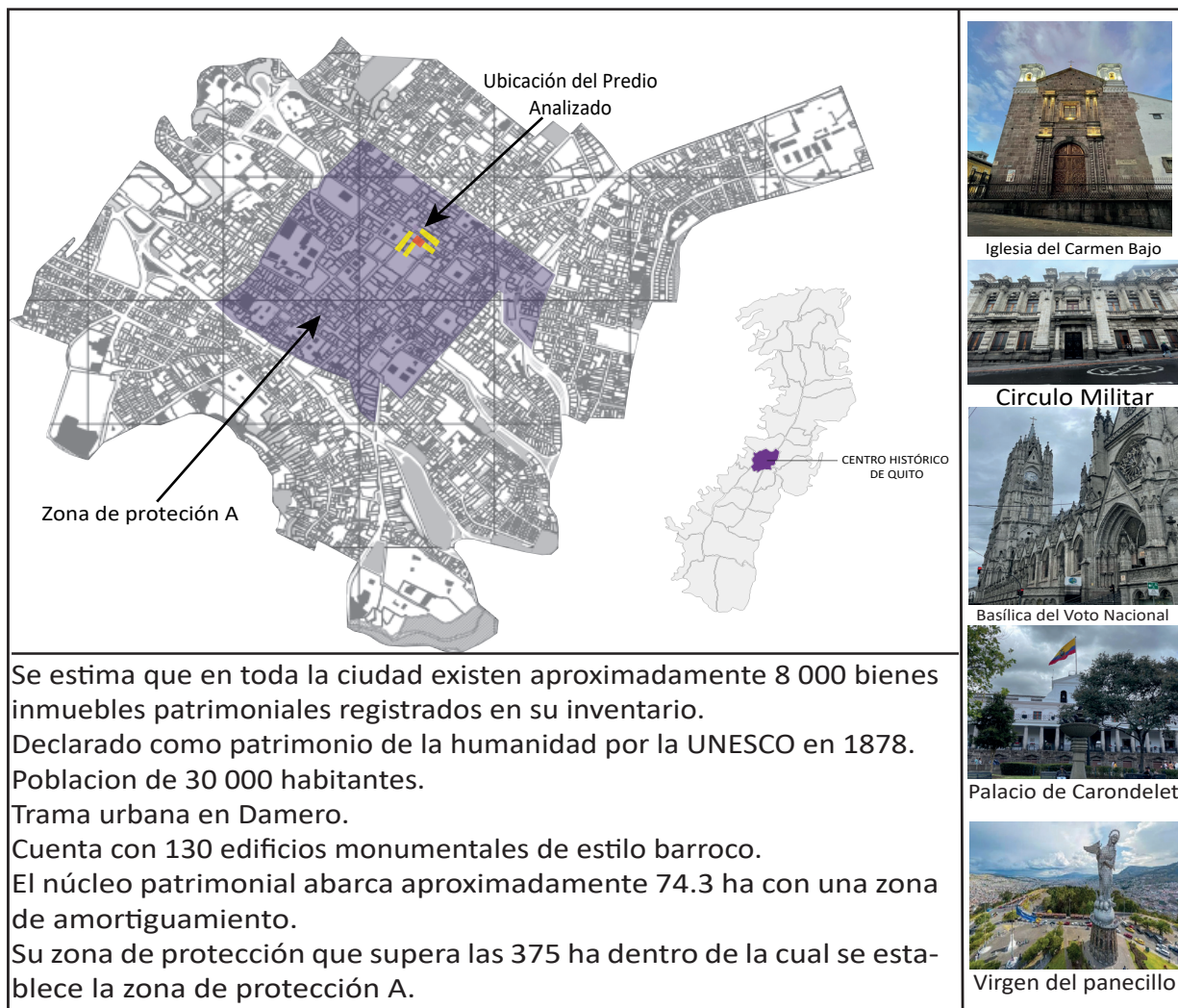
Como resultados finales se obtienen los planos de intervención, el modelado tridimensional completo, los renders interiores y exteriores, los fotomontajes y la lámina final de presentación, los cuales permiten visualizar de manera integral la propuesta de rehabilitación arquitectónica del inmueble.

Figura 13. Mapa Metodológico



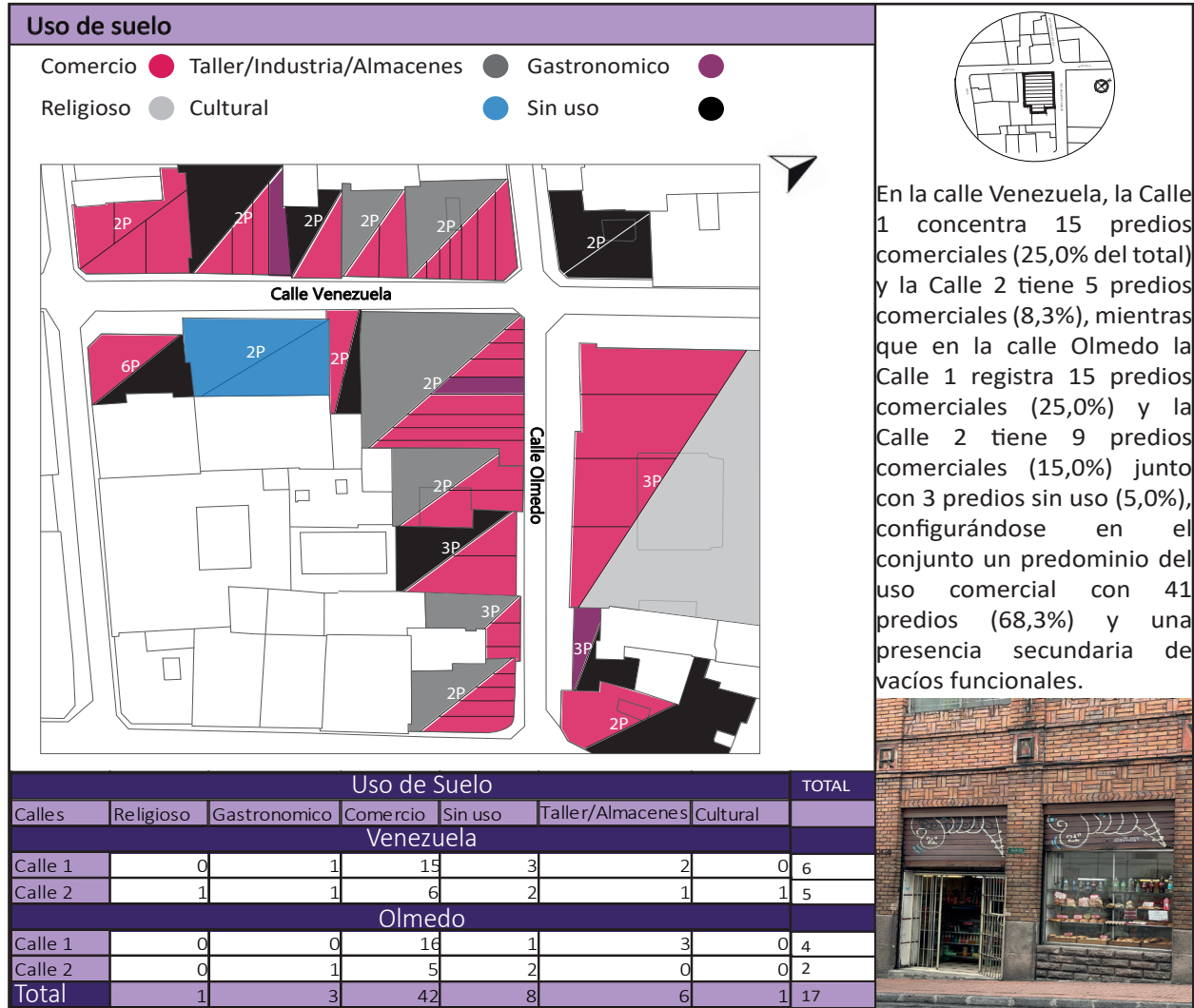
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 5. Análisis Urbano



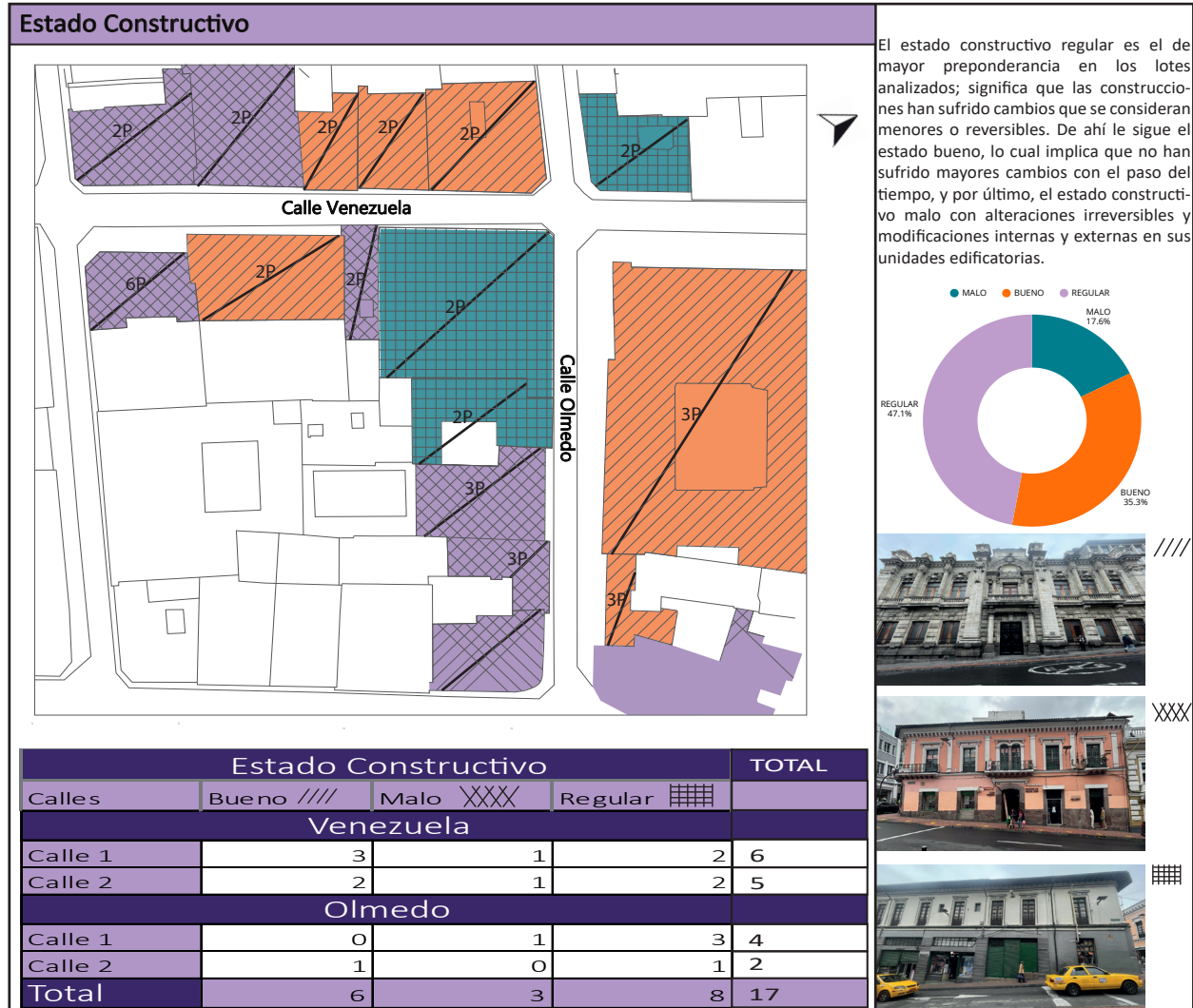
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 6. Análisis: Uso de suelo



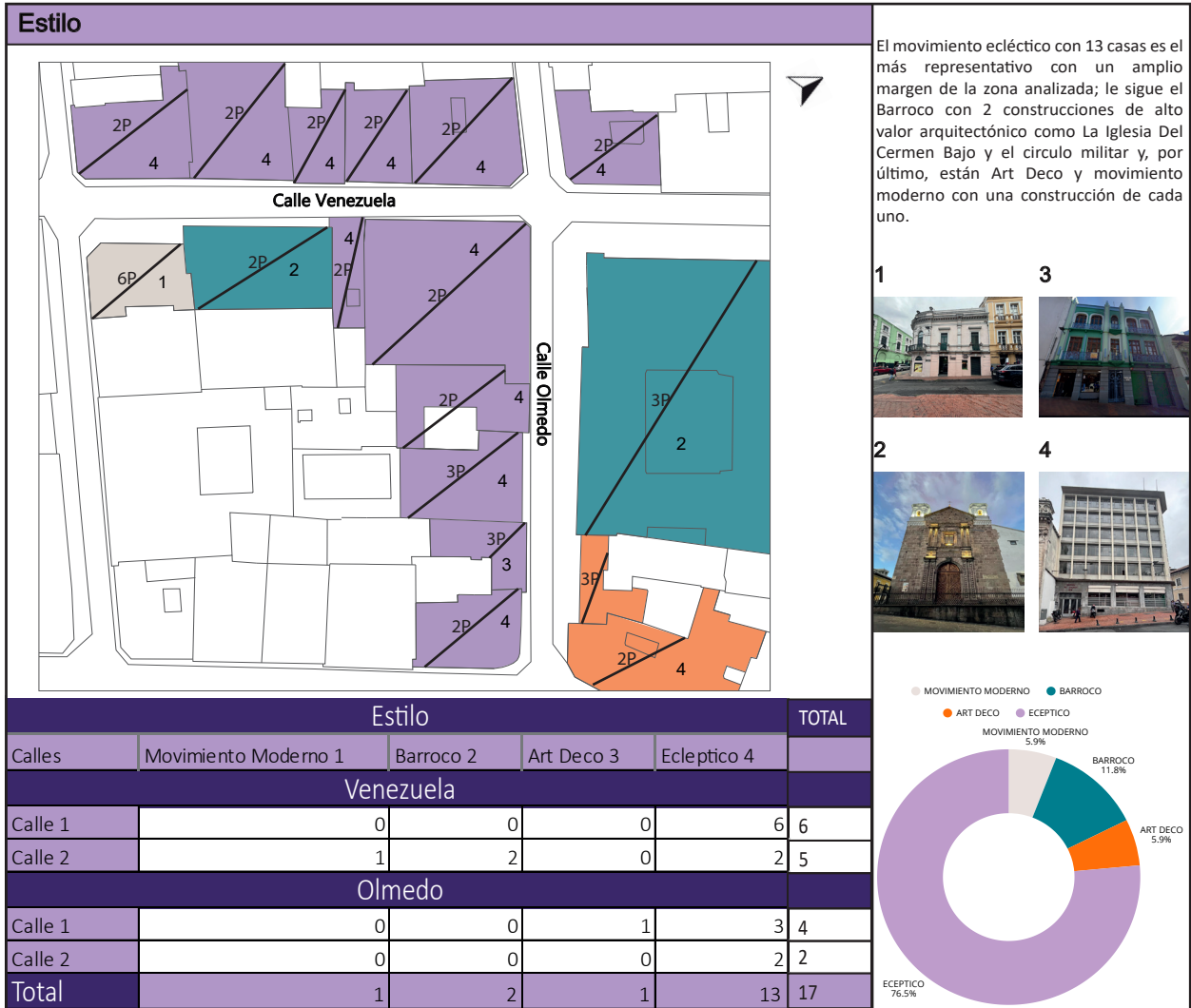
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 7. Análisis: Estado constructivo



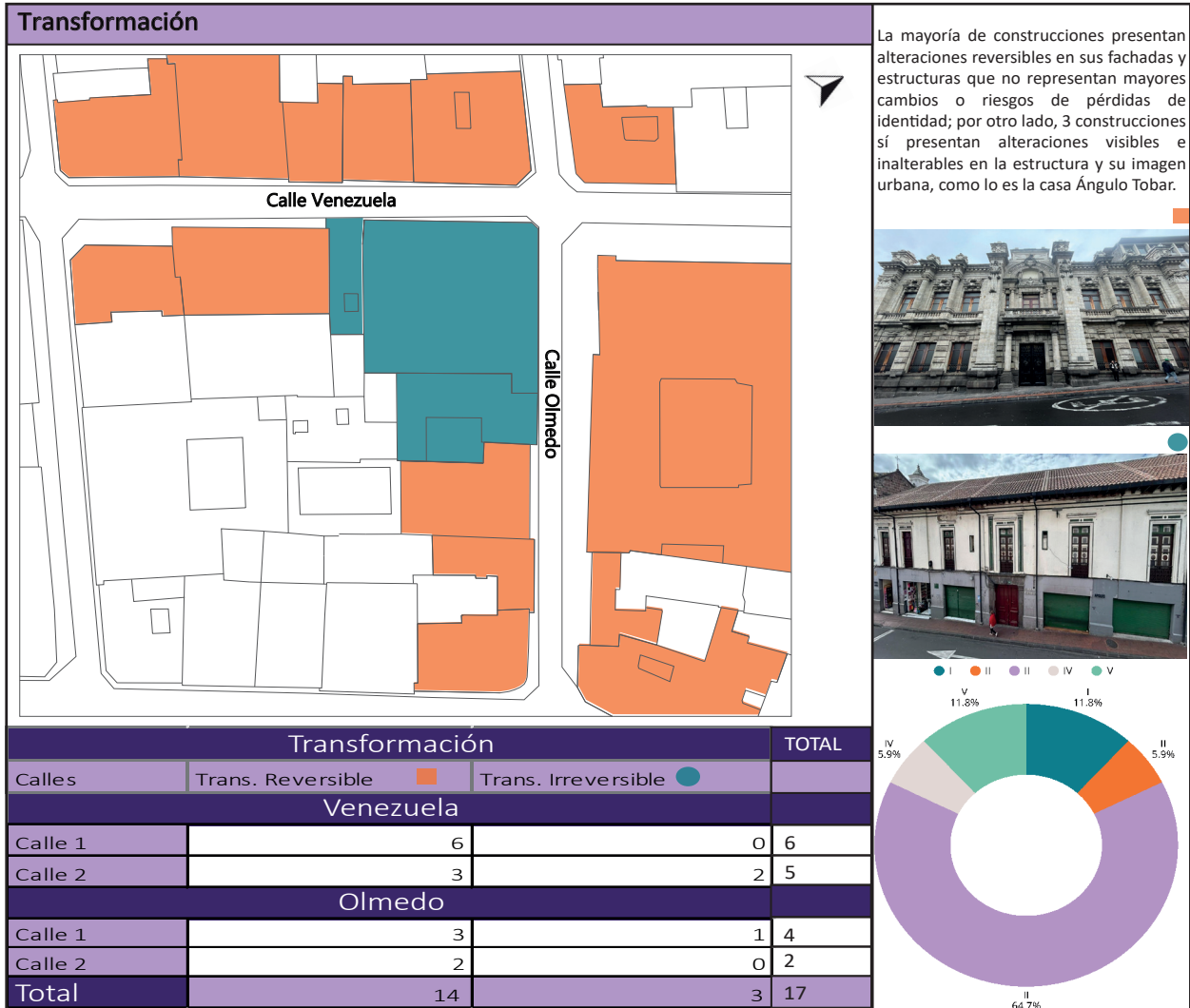
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 8. Análisis: Estilo



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 9. Análisis: Transformación



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

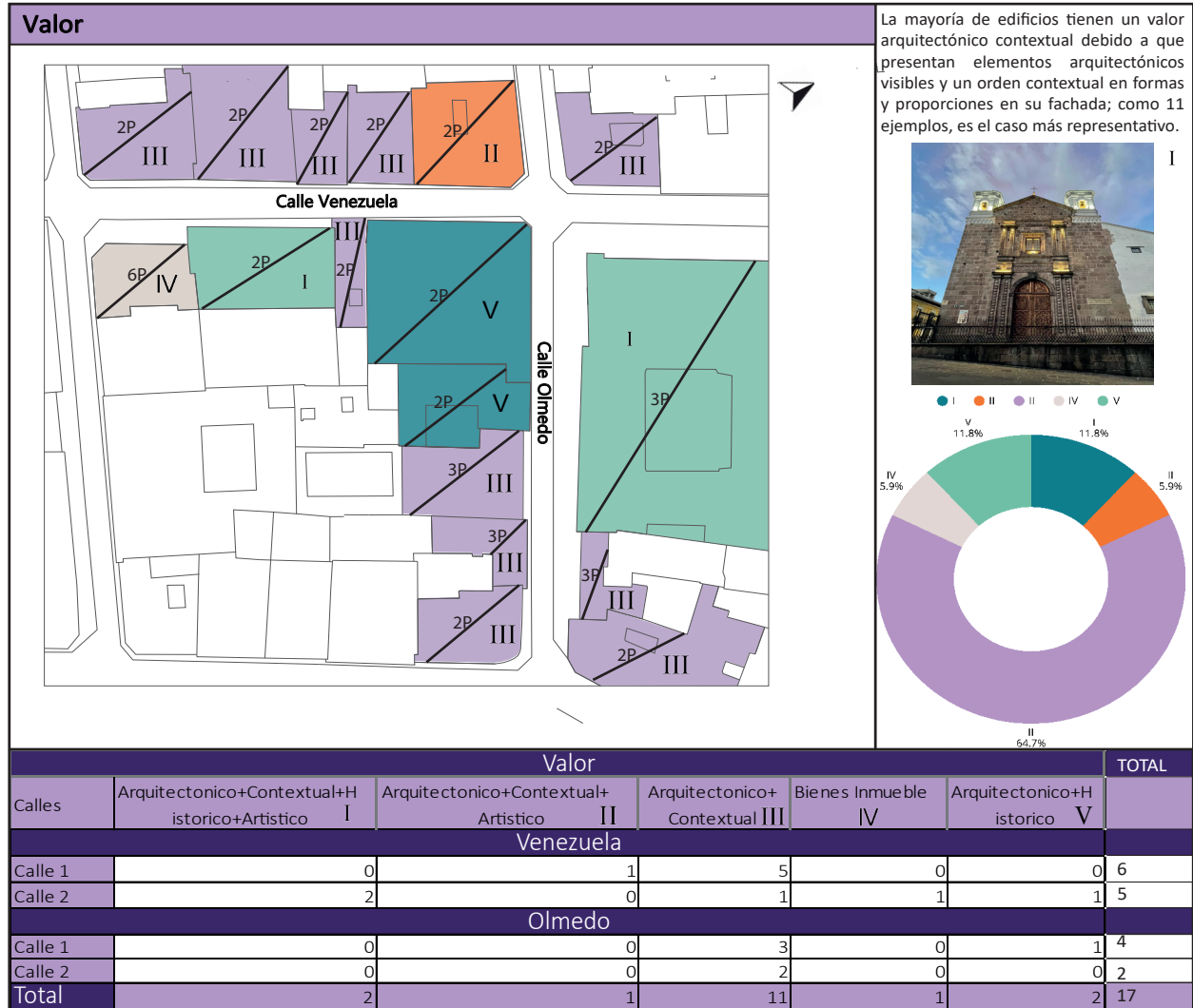
Tabla 10. Análisis: Caracter



Carácter						TOTAL
Calles	Tipico	A	Relevante B	Exeptional D	Inarmonico C	
Venezuela						
Calle 1		5	1	0	0	6
Calle 2		2	0	2	0	5
Olmedo						
Calle 1		4	0	0	1	4
Calle 2		2	0	0	0	2
Total		13	1	2	2	17

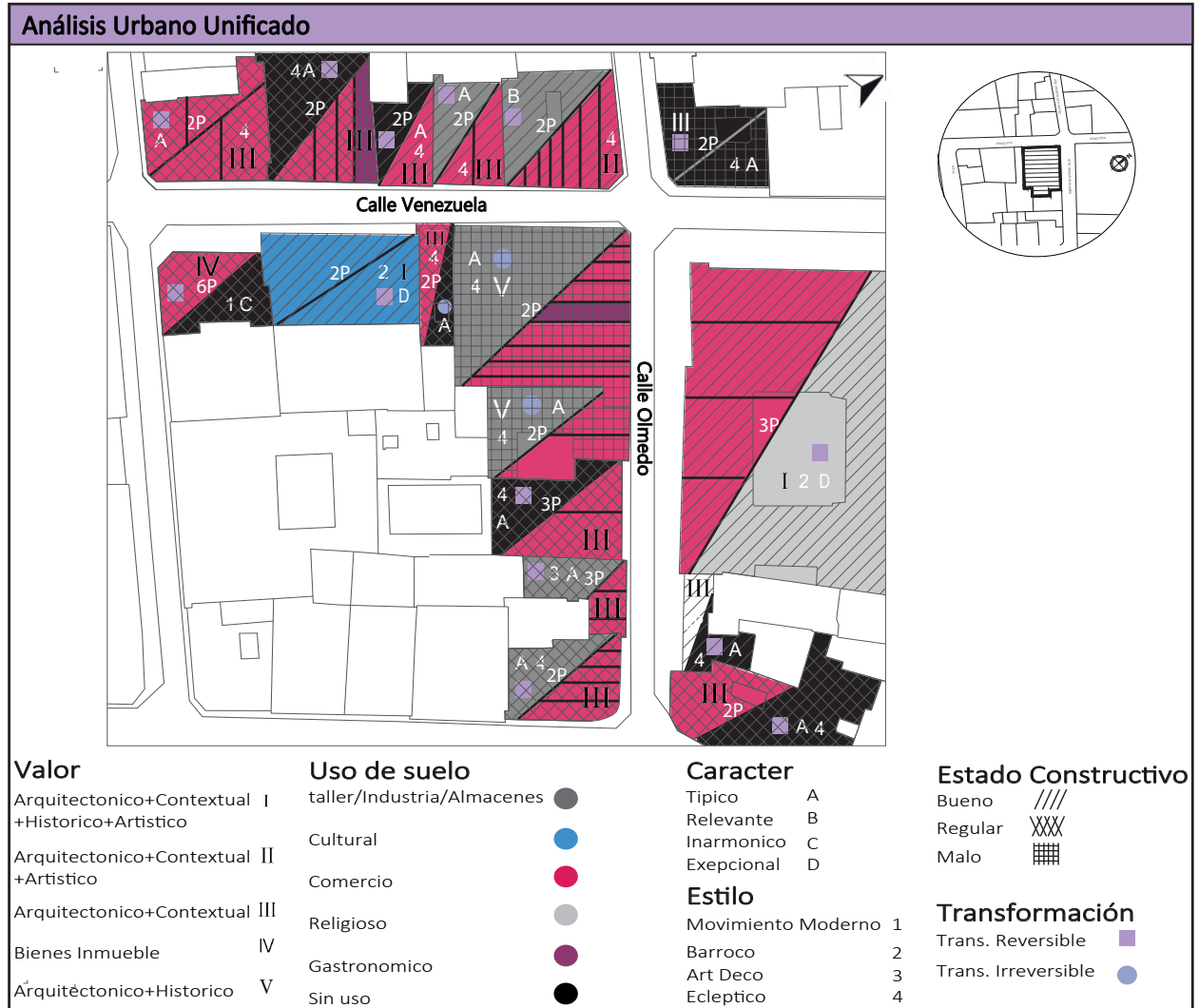
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 11. Análisis: Valor



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 12. Analisis urbano unificado



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 13. Conclusiones

Conclusiones Análisis Urbano Unificado			
Componente Analizado	Datos de las tablas	Cruce con otros análisis	Conflicto identificado
Uso de suelo	41 predios con uso comercial y 8 predios sin uso, distribuidos en las calles Venezuela y Olmedo	Estado constructivo y transformación	La alta concentración de predios comerciales se apoya en edificaciones que no siempre presentan las mejores condiciones físicas, generando presión funcional sobre el tejido edificado.
Uso de suelo	Predios sin uso localizados principalmente en la calle Olmedo	Continuidad urbana y carácter	La presencia de vacíos funcionales interrumpe la continuidad del frente urbano dentro de un tejido que mantiene carácter típico.
Estado constructivo	8 edificaciones en estado regular, 6 en buen estado y 3 en mal estado	Valor patrimonial	La predominancia de edificaciones en estado regular entra en tensión con la existencia de inmuebles con valor patrimonial dentro del conjunto.
Estilo arquitectónico	13 edificaciones de estilo ecléctico, 2 barrocas, 1 moderna y 1 art déco	Transformación	La homogeneidad del estilo predominante se ve afectada por intervenciones que alteran parcialmente la lectura original de algunos inmuebles.
Transformación	14 edificaciones con transformaciones reversibles y 3 con transformaciones irreversibles	Uso de suelo	Las transformaciones responden principalmente a la adaptación funcional de los inmuebles, especialmente para actividades comerciales.
Transformación	Transformaciones irreversibles concentradas en pocos predios	Valor y carácter	Las alteraciones permanentes generan conflictos con edificaciones que poseen valores históricos y artísticos dentro de un conjunto mayoritariamente típico.
Carácter	13 edificaciones con carácter típico	Uso, estilo y valor	La coherencia urbana del conjunto se mantiene a pesar de las presiones funcionales y transformaciones identificadas.
Valor	11 bienes con valor arquitectónico-contextual y 6 bienes con valores históricos y artísticos	Uso de suelo y transformación	El valor del sector se construye principalmente desde la relación urbana del conjunto, entrando en tensión con usos intensivos y transformaciones del inmueble individual.

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 14. Frentes de calle

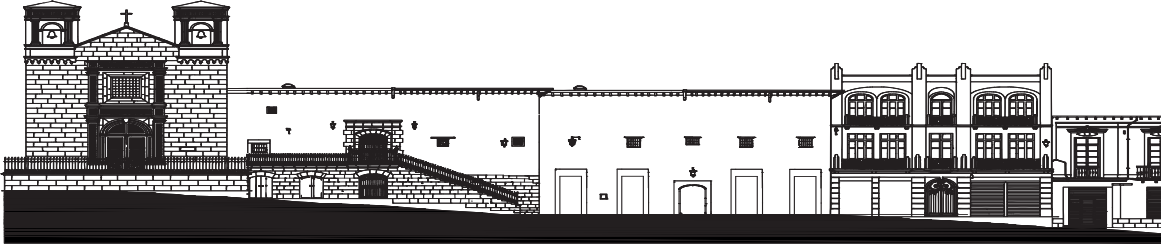


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 15. Frentes de calle



Frente de calle A



Frente de calle D



Frente de calle C



Frente de calle B

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 16. Espina de pescado: Memoria histórica de la casa



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

2.3 El escudo de la casa

Representa un elemento heráldico heredado de la colonia española y tallado en piedra que representa el linaje y posición social de los antiguos propietarios de la casa. Se vincula el sistema operativo de la vivienda española presente en arquitectura quiteña de su época; simbolismo de este escudo en su fachada representa una forma de identificar a la familia y mostrar el prestigio ante la sociedad y autoridades. Cuando el inmueble fue utilizado como cárcel, el escudo tenía un significado institucional, ya que reforzaba simbólicamente la presencia del poder y control del Estado; actualmente representa un vestigio del origen noble y la memoria histórica de la casa.

Figura 17. Escudo colonial de la casa



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

2.4 Análisis normativo

El inmueble objeto de estudio se localiza en el centro histórico de Quito en las calles Venezuela y Olmedo Oe4-66; se ubica dentro de un sector con regulación urbana debido a su condición patrimonial. De acuerdo con la regulación Metropolitana IRM, el predio se clasifica como suelo urbano, en un contexto de ciudad consolidada PC con un régimen de protección por uso general patrimonio cultural y el uso específico de protección urbana patrimonial PUP. Esta determinante establece que las intervenciones deben ser orientadas a la conservación, priorizando la preservación de sus valores arquitectónicos, históricos, tipológicos y morfológicos.

El tratamiento asignado al predio corresponde a la conservación, lo cual implica que las acciones deben enfocarse en la rehabilitación del inmueble y en la continuidad de su imagen urbana, evitando toda costa transformaciones que alteren su volumetría y su estructura espacial o tradicional. Los elementos significativos que sustenten el valor patrimonial del inmueble deberán ser protegidos bajo este marco, el cambio de uso no se concibe como una alteración incompatible, sino como una estrategia de reutilización adaptativa, siempre que el nuevo uso del inmueble sea permitido o sea compatible con la normativa vigente para no demandar modificaciones agresivas en el edificio.

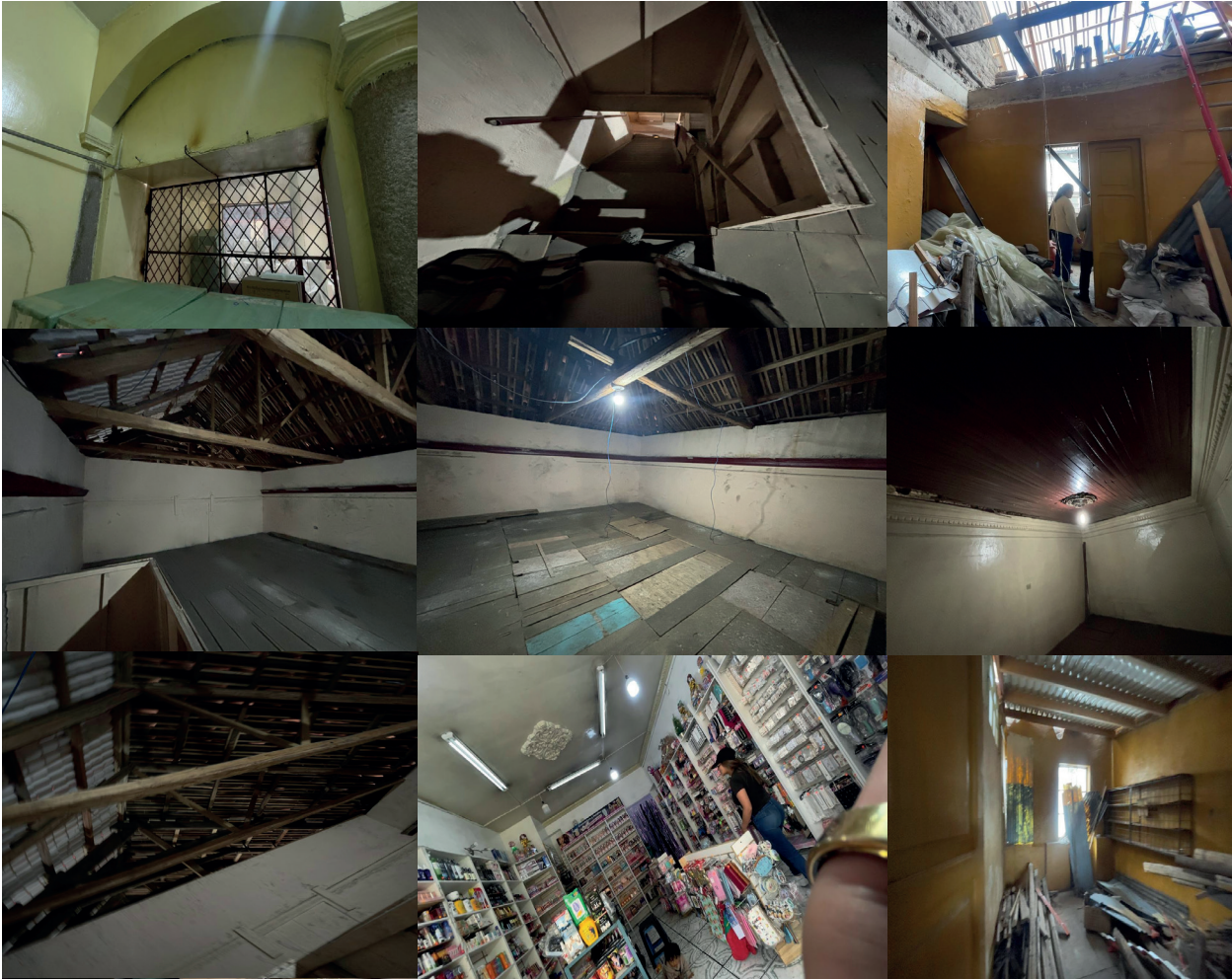
El IRM establece que el predio se encuentra dentro de una zona especial y normativa que admite actividades vinculadas a equipamientos urbanos y servicios compatibles con el entorno patrimonial. Así mismo, el uso de alojamiento u hotel boutique se reconoce como una actividad propia de la dinámica del centro histórico de Quito, ya que responde a su vocación turística, económica y cultural.

Figura 18. Memoria histórica



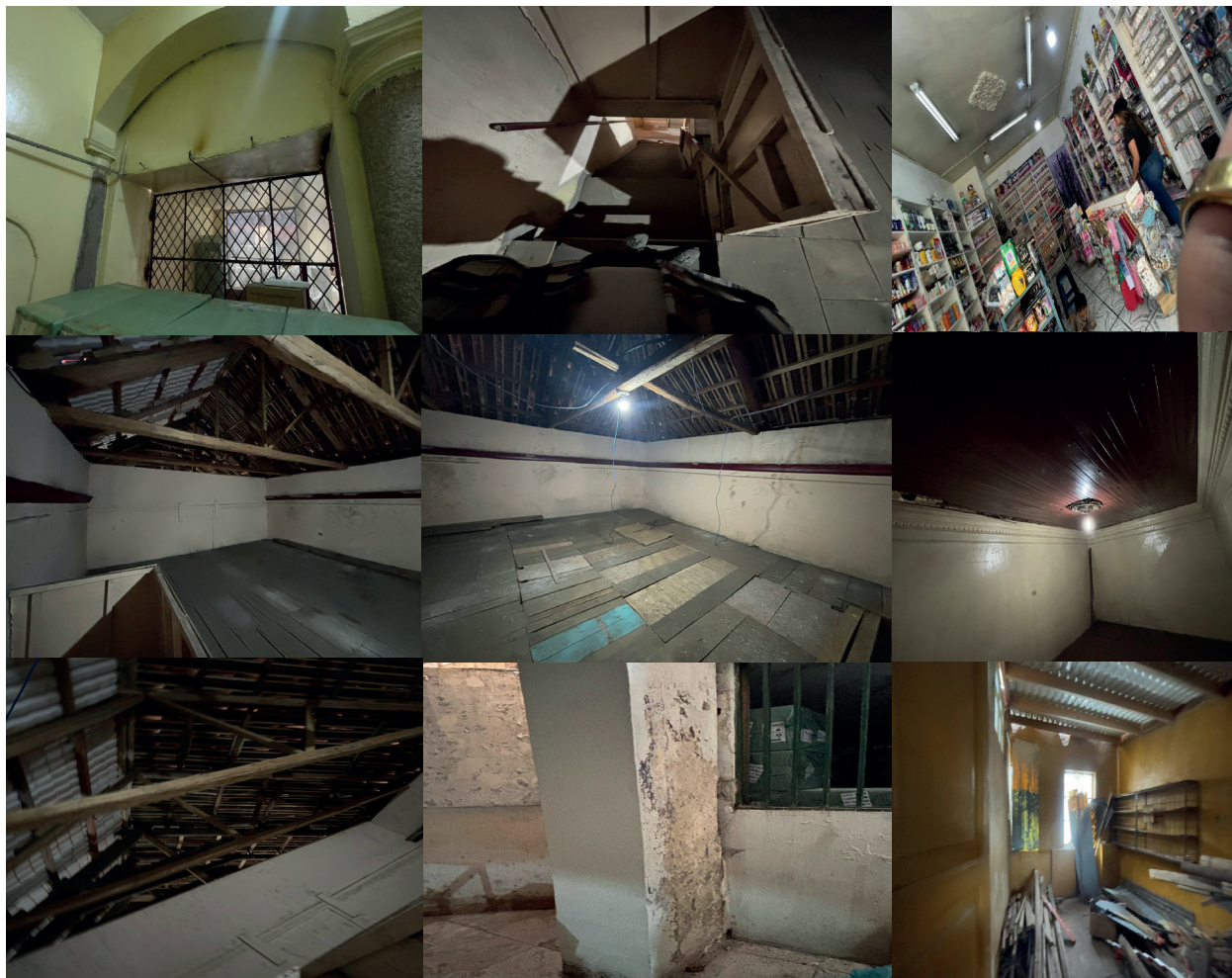
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 19. Registro fotográfico



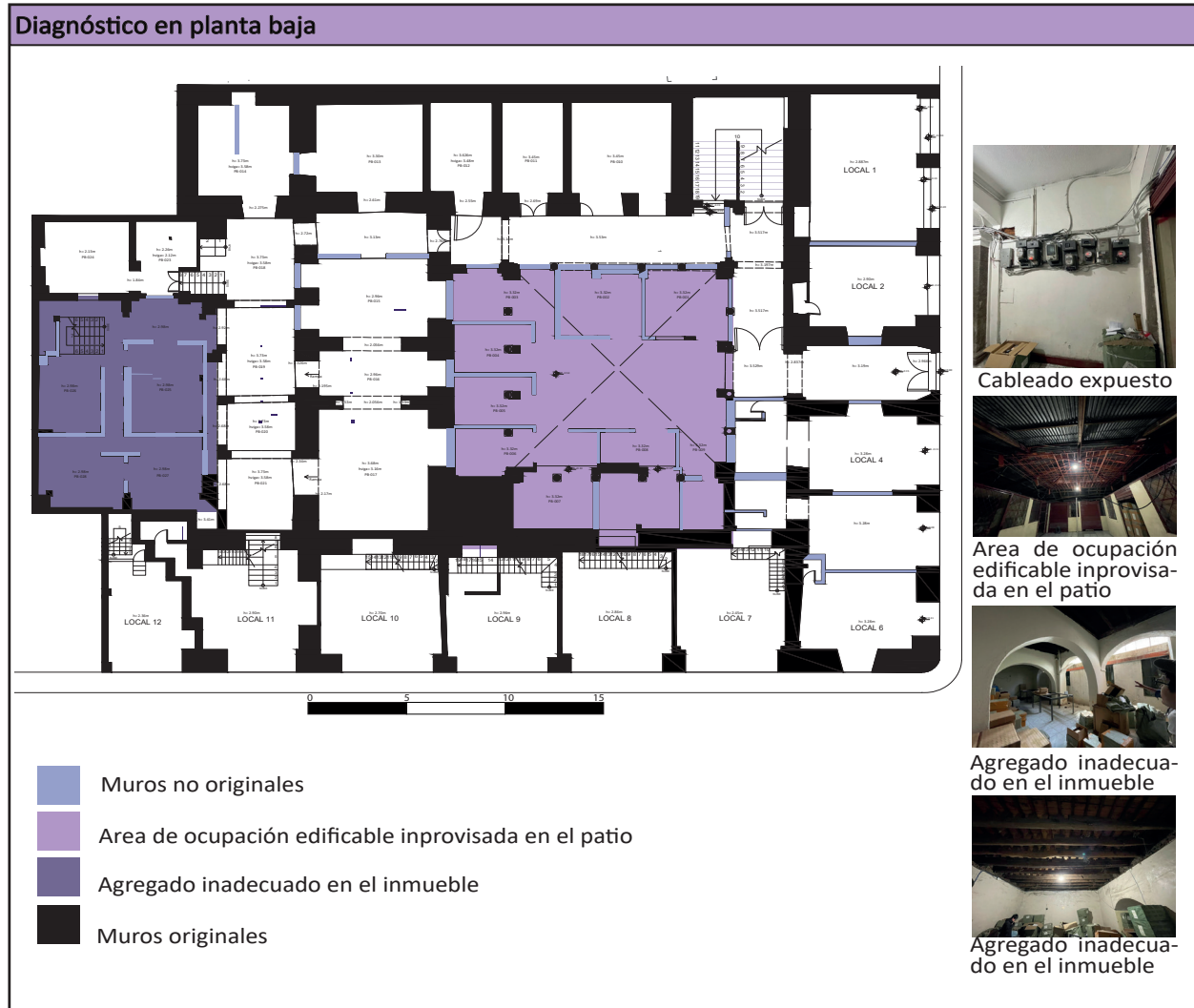
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 20. Registro fotográfico



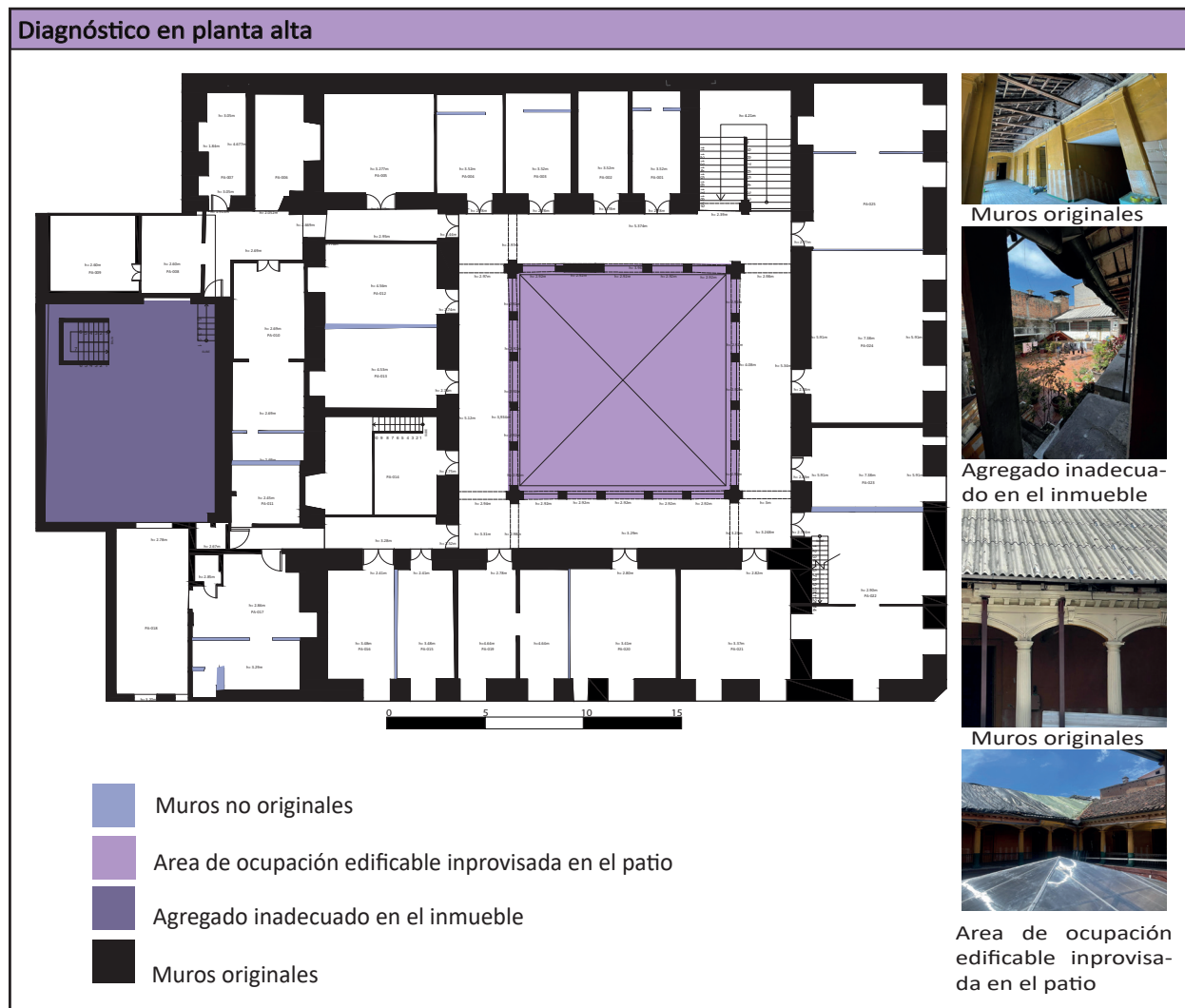
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 14. Diagnóstico del inmueble



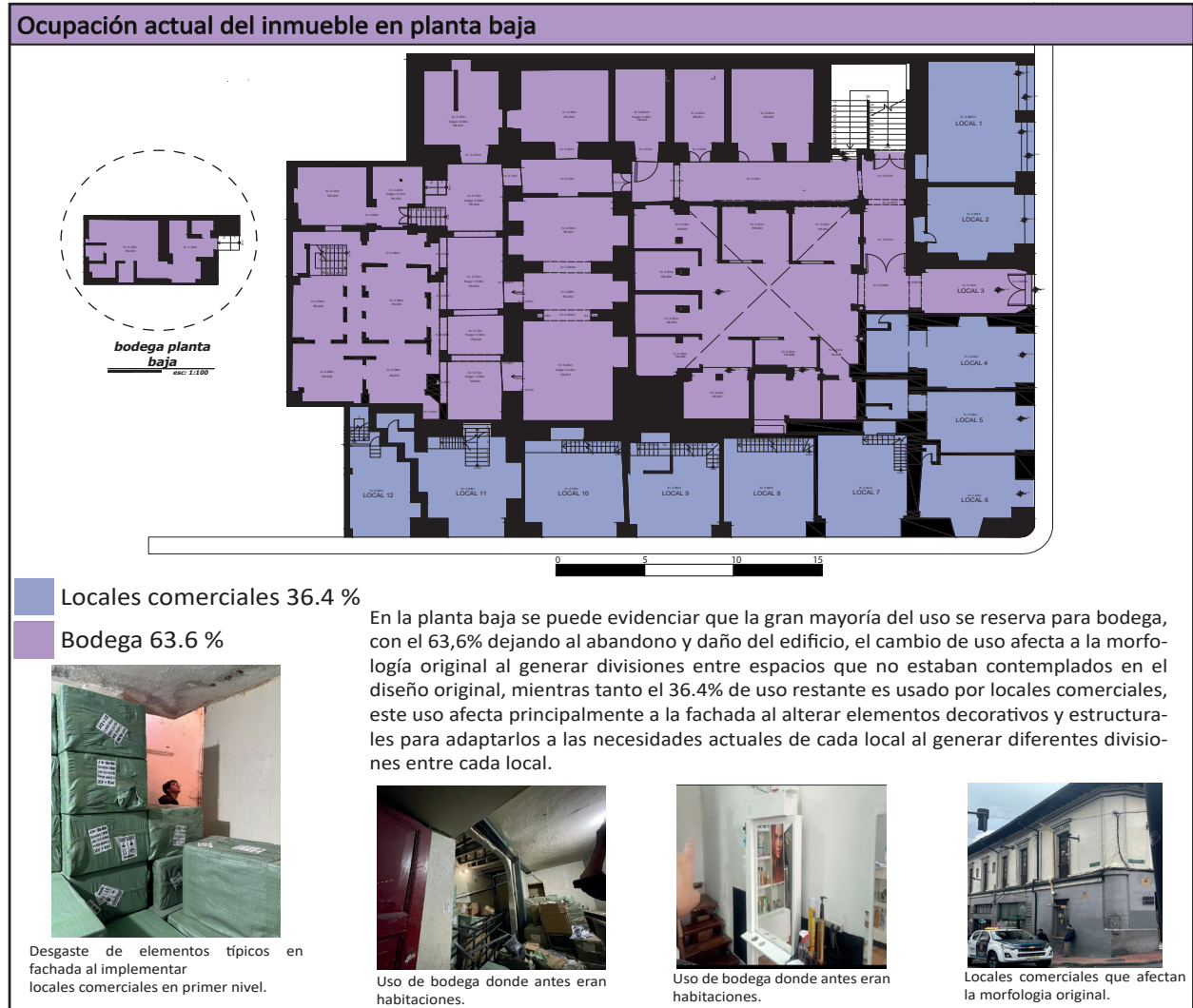
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 15. Diagnóstico del inmueble



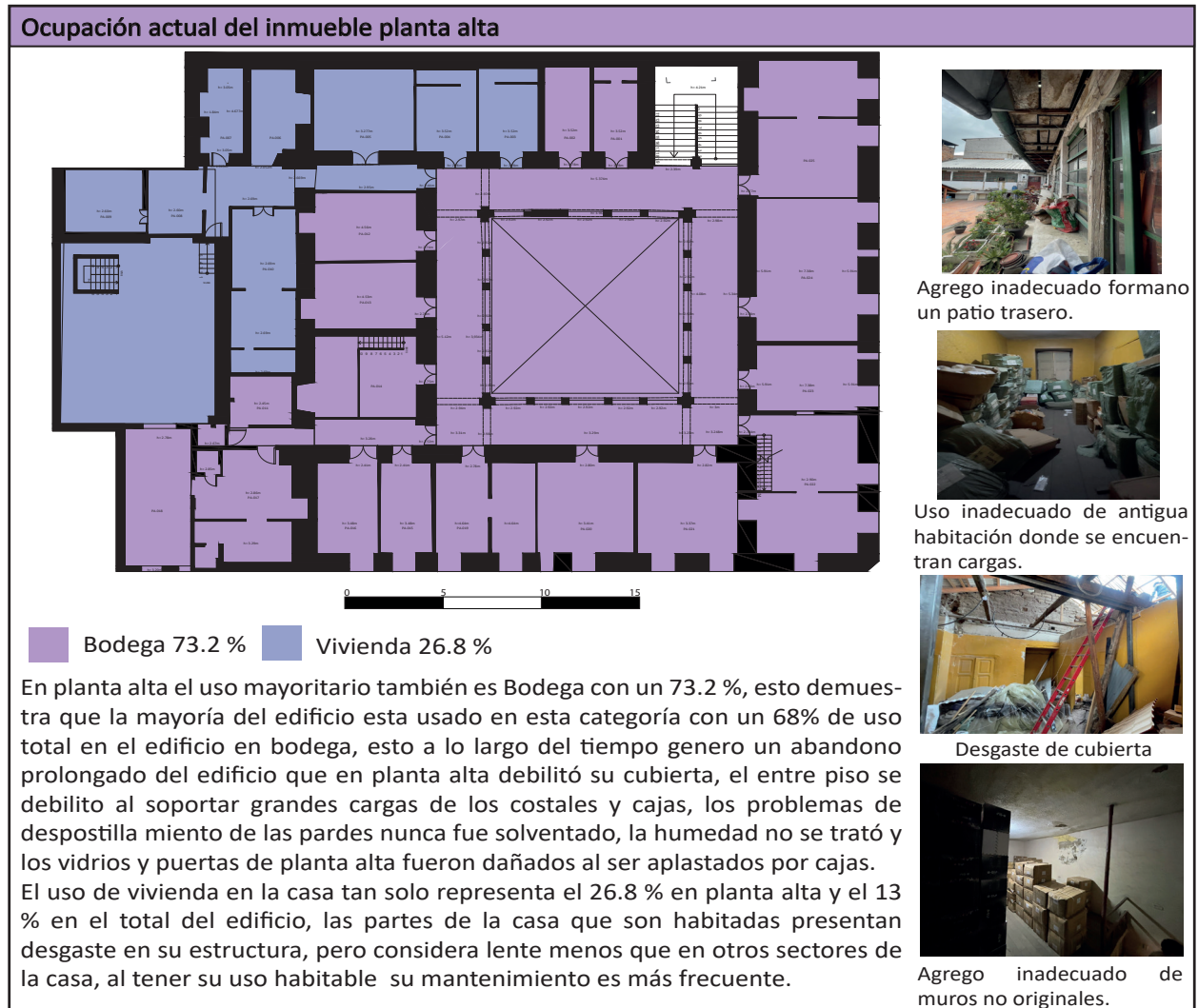
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 16. Diagnóstico del inmueble



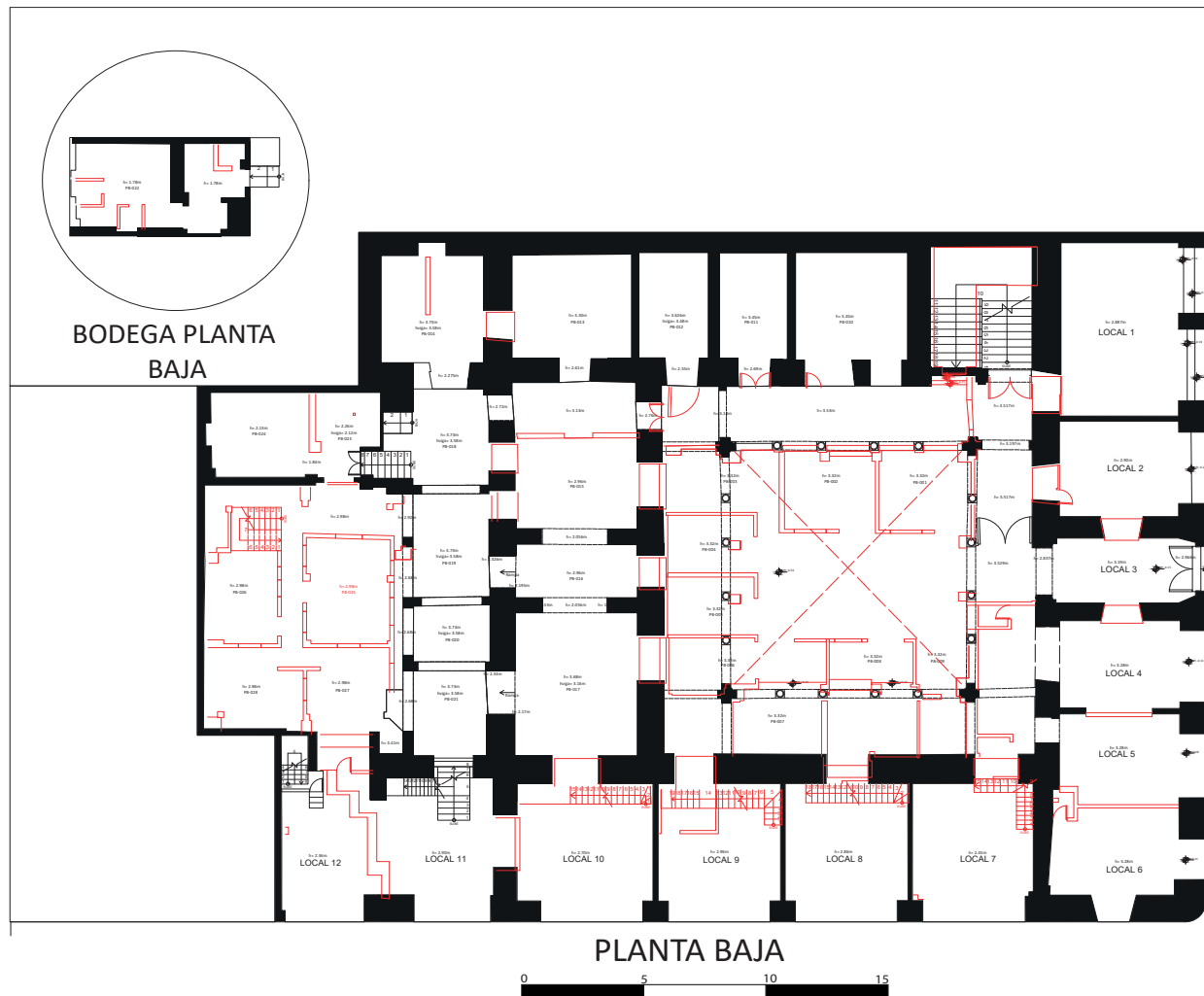
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 17. Diagnóstico del inmueble



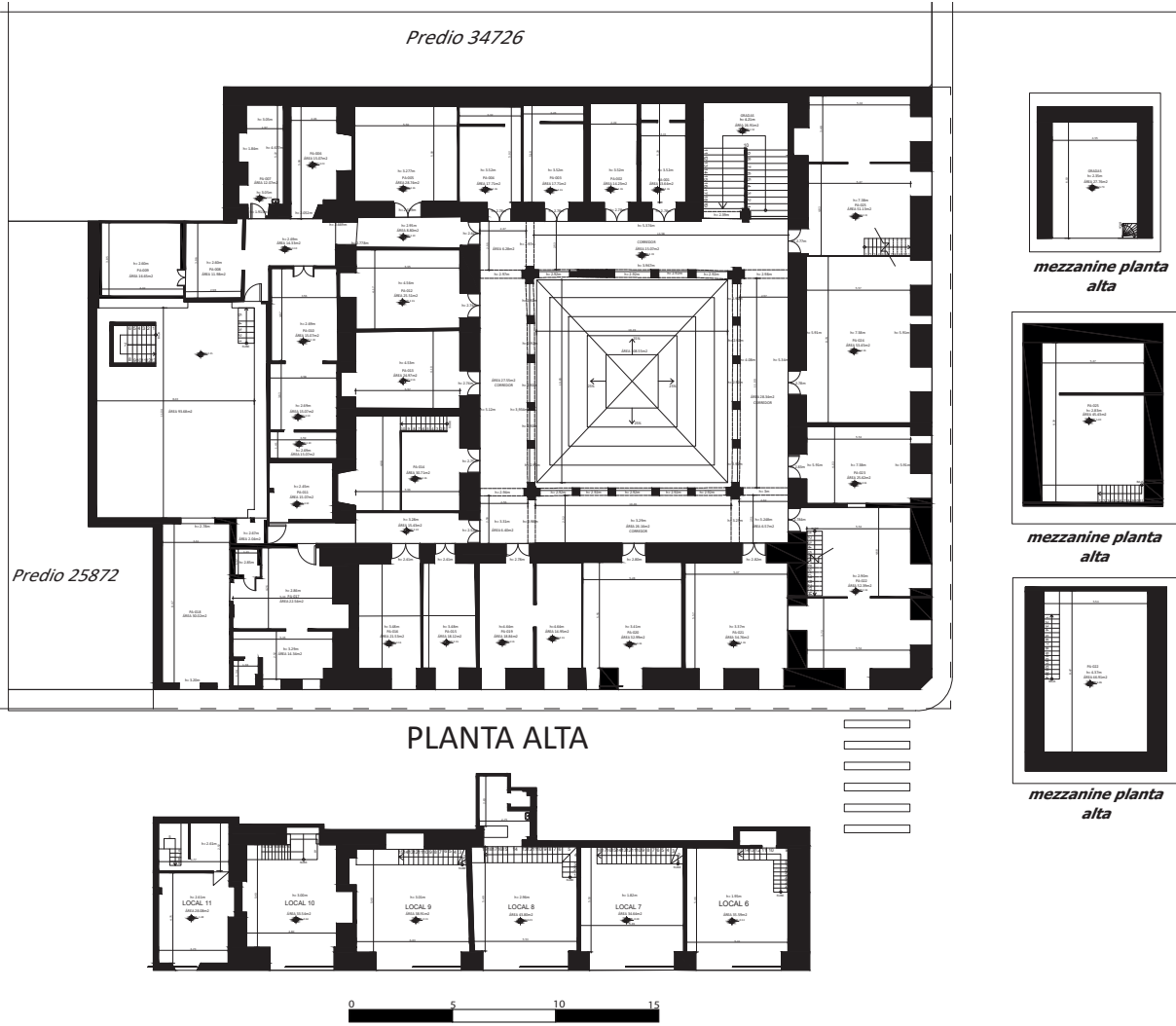
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 22. Identificación de muros no originales en planta baja



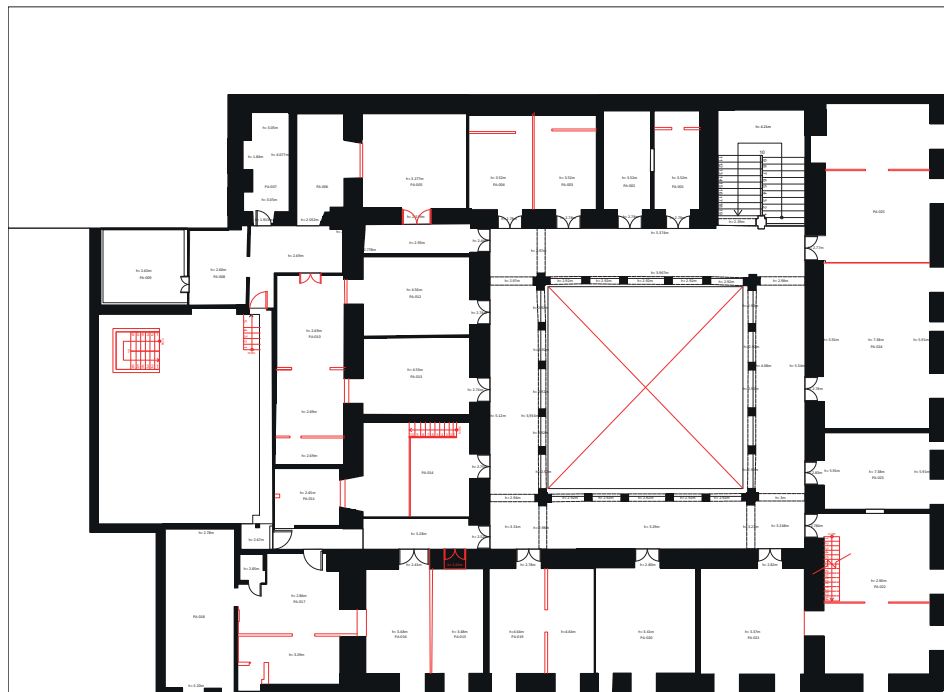
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 23. Planimetría actual Planta alta



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 24. Identificación de muros no originales en planta alta



PLANTA ALTA

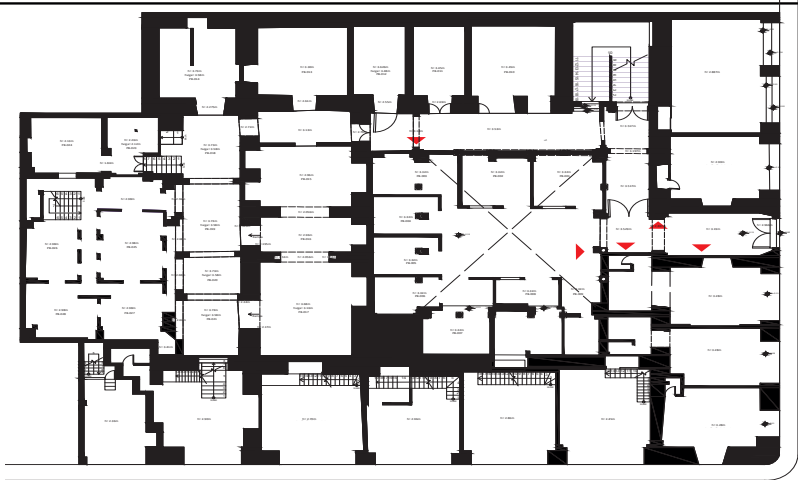


PLANTA ALTA MEZZANINE



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 18. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Baja
Ubicación	
Deterioro	Contaminación visual: cableado expuesto y desordenado.
Causas	<p>Intervenciones técnicas inadecuadas o informales a lo largo del tiempo.</p> <p>Falta de canalización y protección de instalaciones eléctricas.</p> <p>Saturación de puntos de convección y falta de plantación de tableros y medidores.</p> <p>Ausencia de planificación integral del sistema eléctrico frente a nuevas demandas de uso.</p>
Agentes	Antropogénicos y manipulación técnica deficiente.
Recomendaciones y terapeutica	<p>Normalización eléctrica, organizar y peinar cableado siguiendo normativa vigente.</p> <p>Instalación tuberías o bandejas por cable para proteger conductores expuestos.</p> <p>Mantenimiento de tableros y ajuste de conexiones y rotulación de protecciones y medidores.</p> <p>Retiro de elementos obsoletos y cableado en desuso para reducir la carga de material.</p>

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 19. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Registro fotográfico	
Otras Recomendaciones	<p>Para reducir la contaminación visual generada por el cableado expuesto y desordenado, se recomienda realizar un análisis integral de la zona, considerando el uso del espacio y las condiciones existentes. A partir de este diagnóstico, es necesario reorganizar y rehacer la instalación eléctrica, incorporando sistemas adecuados de canalización que permitan ocultar los cables y protegerlos correctamente. De esta manera, se logra que las instalaciones no sean fácilmente visibles, mejorando la imagen del espacio, reduciendo el impacto visual y garantizando un entorno más ordenado y seguro.</p> <div data-bbox="450 1032 1348 1247"></div> <p>Electricidad</p> <p>Tubería</p>

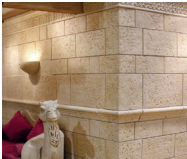


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 20. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Alta
Ubicación	
Deterioro	Deterioro de revestimientos y acabados superficiales.
Causas	Pérdida de adherencia debido a ciclos de humedad que debilitan la unión entre acabado de pintura y mortero base. Envejecimiento natural de los materiales y falta de mantenimiento preventivo. Agentes externos como acción mecánica por roces en zonas de alta circulación o almacenamiento.
Agentes	Mecánicos, y rozamientos por manipulación de mercadería.
Recomendaciones y terapeutica	Limpieza de la consolidación del soporte del revoque aplicando imprimantes o fijadores para mejorar la cohesión con el sustrato existente. Limpieza en la superficie y saneamiento de las áreas afectadas retirando el material suelto o desintegrado hasta encontrar una base firme. Renovación de acabados con la aplicación de nuevas capas de pintura con propiedades transpirables a base de cal para evitar pérdida de material.

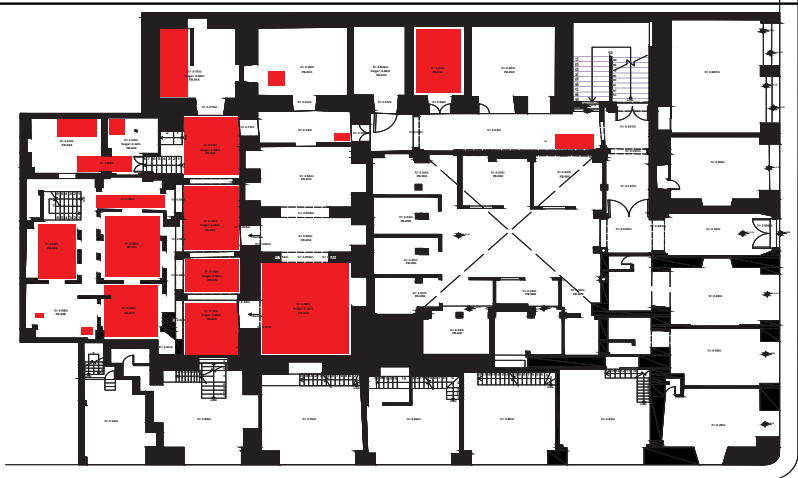
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 21. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Registro fotográfico	
Otras Recomendaciones	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Zócalos de piedra natural o mortero de cal reforzado: Porque protegen las zonas bajas del muro frente a humedad e impactos, reduciendo el deterioro en áreas de alto uso.</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>Enlucido fino de cal y arena: Porque genera una superficie uniforme y transpirable que mejora la adherencia de la pintura y facilita reparaciones localizadas.</p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 10px;"> <div style="width: 45%;"> <p>Pintura mineral a base de cal: Porque se integra al soporte sin sellarlo, permitiendo la evaporación de la humedad y un envejecimiento compatible con el carácter patrimonial.</p>  </div> <div style="width: 45%;"> <p>Revoque a base de cal aérea o cal hidráulica natural: Porque es compatible con muros históricos y permite la transpiración, evitando la acumulación de humedad y el desprendimiento de los acabados.</p>  </div> </div>

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 22. Patología

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Baja
Ubicación	
Deterioro	Caída parcial de recubrimientos o acabados de techo.
Causas	Pérdida de cohesión entre revoque y soporte de madera en losa debido a la antigüedad y fatiga de materiales. Humedad acumulada que ha desgastado los soportes de madera en la estructura del techo, provocando su desprendimiento. Vibraciones estructurales debido al alto flujo de personas y mercadería en planta alta.
Agentes	Físico, gravedad, humedad y flujo de personas y mercadería.
Recomendaciones y terapéutica	Remoción de mampostería desgastada en techos para evaluar el estado de viguetas y maderas de soporte estructural. Inspección y evaluación de estado de viguetas de madera para descartar pudrición o presencia de plagas. Refuerzo y anclaje de instalaciones fijadas a la estructura existente para asegurar la sujeción.


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 23. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Registro fotográfico	
Otras Recomendaciones	<p>Eliminación la estructura existente de cielo raso, ejecución de nueva estructura portante, y reposición de cielos rasos livianos y registra- bles, compatibles con el carácter patrimonial del inmueble.</p> 





Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 24. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Baja
Ubicación	
Deterioro	Ocultamiento de elementos tipológicos o adiciones arquitectónicas incompatibles.
Causas	<p>Subdivisión arbitraria de moros y espacios originales para crear nuevas unidades de uso como bodegas o locales comerciales.</p> <p>Priorización de la funcionalidad comercial sobre la conservación tipológica original del patrimonio.</p> <p>Uso indebido de espacios internos que no respetaron la morfología original del predio.</p>
Agentes	Antrópicos uso y debido de espacios internos.
Recomendaciones y terapeutica	<p>Liberación de elementos añadidos retirando tabiquería y muros que no cumplen la función estructural para recuperar la espacialidad original.</p> <p>Integración reversible de subdivisiones utilizado materiales ligeros y translúcidos que no toquen y oculten elementos antiguos.</p> <p>Consolidación y restauración de elementos antiguos realizando limpieza y resane de perforaciones dejadas por el muro moderno.</p>

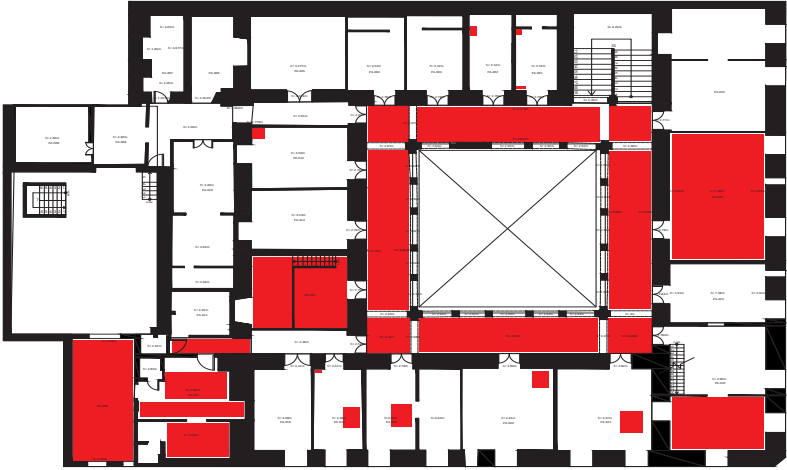
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 25. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Registro fotográfico	
Otras Recomendaciones	<p>Eliminación de elementos tipológicos o adiciones arquitectónicas incompatibles, reemplazándolos por tabiques ligeros de yeso cartón, como solución reversible, liviana y respetuosa de la morfología original del inmueble.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  <p>Perfilería galvanizada tipo canal y parante que permite divisiones interiores ligeras, desmontables y no estructurales.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Cerramientos livianos que no afectan los muros originales y permiten una intervención reversible.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Pintura mate en tonos neutros para integrar visualmente la tabiquería al espacio histórico.</p> </div> </div>


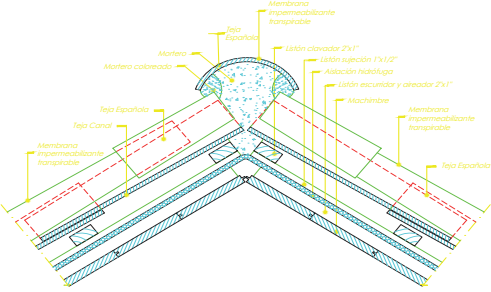

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 26. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Alta
Ubicación	
Deterioro	Falla estructural del sistema de cubierta de madera.
Causas	<p>Pudrición de elementos portantes como vigas por humedad persistente.</p> <p>Sobrecarga de peso excesivo por acumulación de escombros.</p> <p>Falta de mantenimiento y desplazamiento de tejas que permitió la entrada directa de agua hacia la estructura interna.</p>
Agentes	Atmosféricos, humedad y falta de mantenimiento.
Recomendaciones y terapeutica	<p>Evaluación técnica para determinar qué elementos estructurales deben ser reemplazados.</p> <p>Sustitución de elementos, reemplazando las piezas de madera que hayan perdido su sección resistente por piezas nuevas y refuerzos estructurales de acero .</p> <p>Colocación de cubierta de zinc con estructura de madera rolliza.</p> <p>Colocación de madera en la cubierta, reforzando la estructura y puntos débiles.</p> <p>Colocación de cubierta de fibrocemento a lo largo de toda la superficie.</p> <p>Colocación de impermeabilizante sobre la superficie de fibrocemento.</p> <p>Colocación de teja, ya sea reciclada o nueva.</p>

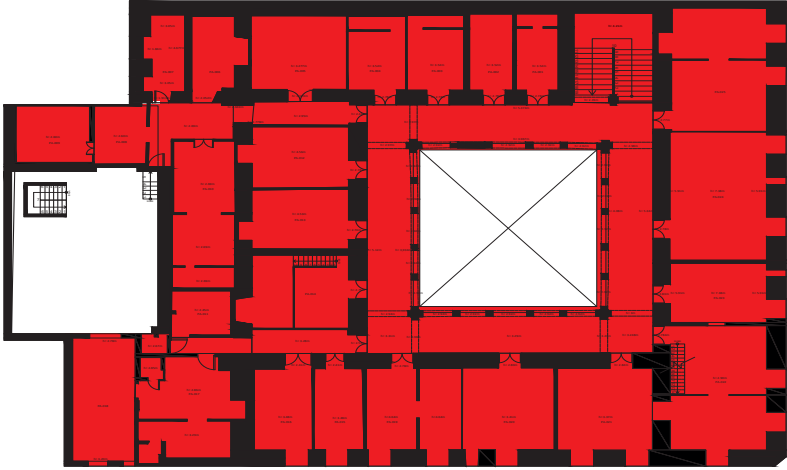
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 27. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
<p>Registro fotográfico</p>	
<p>Otras Recomendaciones</p>	<p>Detalle de cubierta de teja Española, ya que tiene buena durabilidad y un buen comportamiento térmico.</p>  <p>Refuerzo en estructura de madera con elementos metálicos ocultos.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Placas o perfiles de acero estructural (A36 o similar) - Empotrados dentro de la sección de la viga o columna. - Anclados con penos pasantes o barras roscadas. 






Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 28. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Alta
Ubicación	
Deterioro	Deterioro en entablados de madera.
Causas	<p>Fricción y abrasión del barniz o cera en la madera debido al tránsito peatonal intenso y arrastre de mobiliario o mercadería.</p> <p>Desgaste físico provocado por impacto directo y cargas puntuales que compromete la integridad física y estructural de cada tablón de madera.</p> <p>Uso inadecuado de la estructura al cambiar el tipo de uso a Bodega.</p>
Agentes	Antrópicos uso y debido de espacios internos.
Recomendaciones y terapeutica	<p>Sustitución selectiva y reemplazo de piezas con pudrición o desgaste mecánico.</p> <p>Restauración de superficie con lijado y pulido, seguido de aplicación de sellantes.</p> <p>Tratamiento preventivo con aplicación de barreras antixilófagas en el soporte de la cara interior de las piezas.</p> <p>Aplicación de pintura y barniz resistente al alto flujo peatonal.</p>

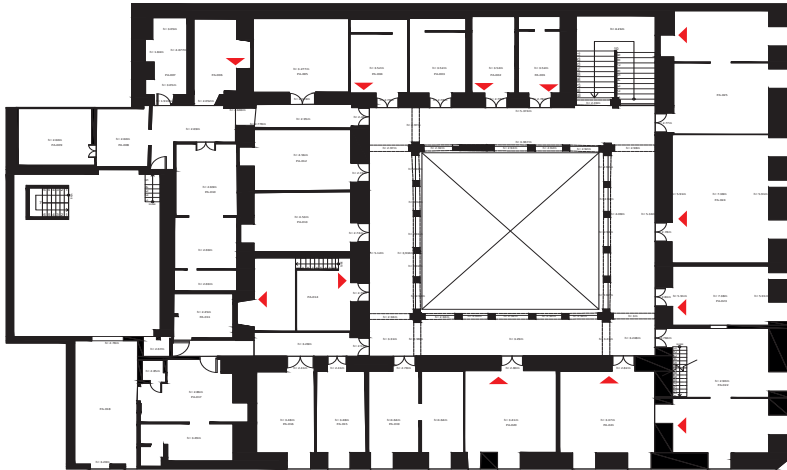
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 29. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Registro fotográfico	
Otras Recomendaciones	<p>Los tablonces que presenten daños irreversibles, pérdida estructural o pudrición avanzada deberán ser retirados y reemplazados por piezas nuevas de madera compatible en especie, dimensiones y acabado, respetando las técnicas tradicionales.</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <p>Tablonces de madera maciza natural, seca y cepillada, de dimensiones similares a las originales, con veta visible y cortes rectos.</p> </div> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <p>Barnices para pisos de madera de alto tránsito, aceites protectores y ceras naturales que aseguran durabilidad y conservación estética.</p> </div> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <p>Preservantes, antixilófagos, selladores e impregnantes aplicados con brocha para proteger la madera contra humedad e insectos.</p> </div> <div style="width: 50%; padding: 5px;">  <p>Uso de masillas, resinas, adhesivos y fijaciones ocultas para la reparación estructural puntual de los tablonces.</p> </div> </div>


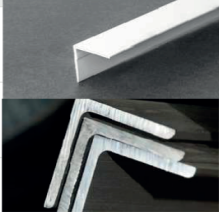

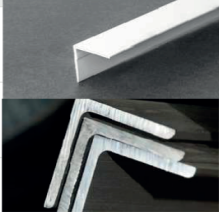

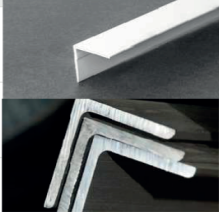

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 30. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Alta
Ubicación	
Deterioro	Golpes y pérdida de material en las esquinas.
Causas	Acción mecánica externa por impactos directos debido a la falta de áreas de circulación y el movimiento de carga pesada. Debilitamiento de sección y desprendimiento de la capa de revoque. Exposición de las aristas vivas sin protecciones metálicas o refuerzos en esquinas y zonas de alto tráfico.
Agentes	Mecánicos, y rozamientos por manipulación de mercadería.
Recomendaciones y terapéutica	Saneamiento de aristas retirando material suelto o desintegrando hasta encontrar una base firme Reconstrucción de aristas dañadas utilizando morteros de reparación de alta adherencia. Instalación de cantoneras colocando perfiles protectores en las esquinas con material de alta resistencia para prevenir daños de alto impacto. Refuerzo de acabados aplicando pinturas de alta lavabilidad o revestimientos endurecidos de superficie para mejorar la resistencia de abrasión.

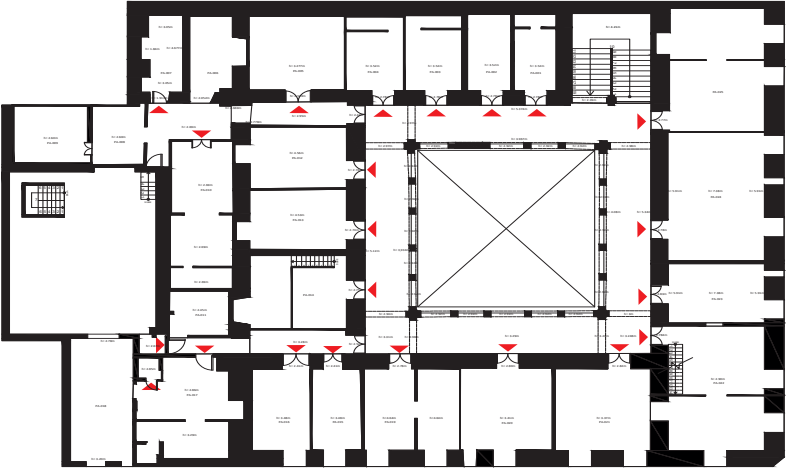
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 31. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103																			
Registro fotográfico																			
Otras Recomendaciones	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Solución / Material</th> <th>Imagen referencial</th> <th>Función Principal</th> <th>Ventaja Clave</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Cantonera de PVC</td> <td rowspan="2"></td> <td>Decorar y proteger de golpes ligeros.</td> <td>Muy económica y fácil de limpiar.</td> </tr> <tr> <td>Perfil de Aluminio</td> <td>Refuerzo contra impactos fuertes.</td> <td>No se oxida y es muy resistente.</td> </tr> <tr> <td>Cinta Guardavivos</td> <td rowspan="2"></td> <td>Prevenir y tapar grietas de unión.</td> <td>Queda oculta bajo la pintura.</td> </tr> <tr> <td>Cantonera de Madera</td> <td>Estética y protección media.</td> <td>Se puede barnizar como la puerta.</td> </tr> </tbody> </table>	Solución / Material	Imagen referencial	Función Principal	Ventaja Clave	Cantonera de PVC		Decorar y proteger de golpes ligeros.	Muy económica y fácil de limpiar.	Perfil de Aluminio	Refuerzo contra impactos fuertes.	No se oxida y es muy resistente.	Cinta Guardavivos		Prevenir y tapar grietas de unión.	Queda oculta bajo la pintura.	Cantonera de Madera	Estética y protección media.	Se puede barnizar como la puerta.
Solución / Material	Imagen referencial	Función Principal	Ventaja Clave																
Cantonera de PVC		Decorar y proteger de golpes ligeros.	Muy económica y fácil de limpiar.																
Perfil de Aluminio		Refuerzo contra impactos fuertes.	No se oxida y es muy resistente.																
Cinta Guardavivos		Prevenir y tapar grietas de unión.	Queda oculta bajo la pintura.																
Cantonera de Madera		Estética y protección media.	Se puede barnizar como la puerta.																

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 32. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Alta
Ubicación	
Deterioro	Desgaste de carpintería de madera en puertas.
Causas	<p>Estrés mecánico continuo del material por desgaste, uso intensivo y fricción constante de elementos.</p> <p>Fluctuaciones de humedad y temperatura que provocan movimientos higroscópicos en la madera.</p> <p>Impactos físicos provocados por golpes durante el tránsito de mercancía y personas.</p>
Agentes	Biótico, presencia de impacto humano.
Recomendaciones y terapéutica	<p>Tratamiento preventivo, aplicación de productos fungicidas de amplio espectro para detener la degradación interna.</p> <p>Restauración superficial con lijado para eliminar capas de recubrimiento afectadas por el desgaste.</p> <p>Revisión de herrajes, ajustes, lubricación o sustitución de bisagras y cerraduras para evitar desgaste por elementos en mal estado.</p>

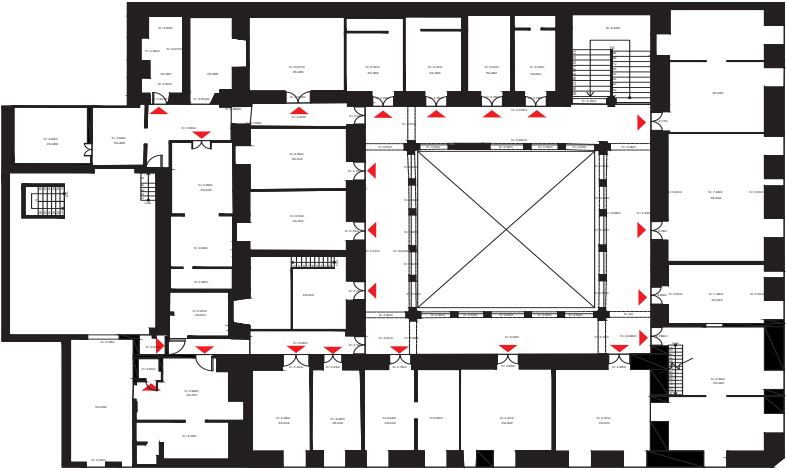
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 33. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103				
Registro fotográfico				
Otras Recomendaciones	<p>RESTAURACION Problema</p>	<p>Imagen</p>	<p>Observaciones</p>	<p>Restauración</p>
	<p>Grietas</p>		<p>Aberturas largas en la veta.</p>	<p>Rellenar con masilla, lijar y barnizar.</p>
	<p>Humedad</p>		<p>Base oscura o hinchada.</p>	<p>Secar, aplicar endurecedor y sellar.</p>
	<p>Carcoma REEMPLAZO PUERTAS</p>		<p>Agujeros de 1-2 mm con serrín.</p>	<p>Inyectar insecticida y tapar con cera.</p>
	<p>Opción</p>	<p>Imagen</p>	<p>Ventaja</p>	
	<p>Roble Macizo</p>		<p>Máxima durabilidad y permite futuros lijados/restauraciones.</p>	
	<p>Chapa de Roble</p>		<p>Más económica y estable (no se deforma con la humedad).</p>	
	<p>Composite (WPC)</p>		<p>Total resistencia al agua y termitas; imita el color del roble.</p>	

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 34. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Alta
Ubicación	
Deterioro	Desgaste de carpintería de madera en puertas.
Causas	Estrés mecánico continuo del material por desgaste, uso intensivo y fricción constante de elementos. Fluctuaciones de humedad y temperatura que provocan movimientos higroscópicos en la madera. Impactos físicos provocados por golpes durante el tránsito de mercancía y personas.
Agentes	Biótico, presencia de impacto humano.
Recomendaciones y terapéutica	Tratamiento preventivo, aplicación de productos fungicidas de amplio espectro para detener la degradación interna. Restauración superficial con lijado para eliminar capas de recubrimiento afectadas por el desgaste. Revisión de herrajes, ajustes, lubricación o sustitución de bisagras y cerraduras para evitar desgaste por elementos en mal estado.


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 35. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103																																			
Registro fotográfico																																			
Otras Recomendaciones	<table border="1"> <thead> <tr> <th>RESTAURACION Problema</th> <th>Imagen</th> <th>Observaciones</th> <th>Restauración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Grietas</td> <td rowspan="3"> </td> <td>Aberturas largas en la veta.</td> <td>Rellenar con masilla, lijar y barnizar.</td> </tr> <tr> <td>Humedad</td> <td>Base oscura o hinchada.</td> <td>Secar, aplicar endurecedor y sellar.</td> </tr> <tr> <td>Carcoma</td> <td>Agujeros de 1-2 mm con serrín.</td> <td>Inyectar insecticida y tapar con cera.</td> </tr> <tr> <td colspan="4">REEMPLAZO PUERTAS</td> </tr> <tr> <th>Opción</th> <th>Imagen</th> <th colspan="2">Ventaja</th> </tr> <tr> <td>Roble Macizo</td> <td rowspan="3"> </td> <td colspan="2">Máxima durabilidad y permite futuros lijados/restauraciones.</td> </tr> <tr> <td>Chapa de Roble</td> <td colspan="2">Más económica y estable (no se deforma con la humedad).</td> </tr> <tr> <td>Composite (WPC)</td> <td colspan="2">Total resistencia al agua y termitas; imita el color del roble.</td> </tr> </tbody> </table>			RESTAURACION Problema	Imagen	Observaciones	Restauración	Grietas		Aberturas largas en la veta.	Rellenar con masilla , lijar y barnizar.	Humedad	Base oscura o hinchada.	Secar, aplicar endurecedor y sellar.	Carcoma	Agujeros de 1-2 mm con serrín.	Inyectar insecticida y tapar con cera.	REEMPLAZO PUERTAS				Opción	Imagen	Ventaja		Roble Macizo		Máxima durabilidad y permite futuros lijados/restauraciones.		Chapa de Roble	Más económica y estable (no se deforma con la humedad).		Composite (WPC)	Total resistencia al agua y termitas; imita el color del roble.	
RESTAURACION Problema	Imagen	Observaciones	Restauración																																
Grietas		Aberturas largas en la veta.	Rellenar con masilla , lijar y barnizar.																																
Humedad		Base oscura o hinchada.	Secar, aplicar endurecedor y sellar.																																
Carcoma		Agujeros de 1-2 mm con serrín.	Inyectar insecticida y tapar con cera.																																
REEMPLAZO PUERTAS																																			
Opción	Imagen	Ventaja																																	
Roble Macizo		Máxima durabilidad y permite futuros lijados/restauraciones.																																	
Chapa de Roble		Más económica y estable (no se deforma con la humedad).																																	
Composite (WPC)		Total resistencia al agua y termitas; imita el color del roble.																																	


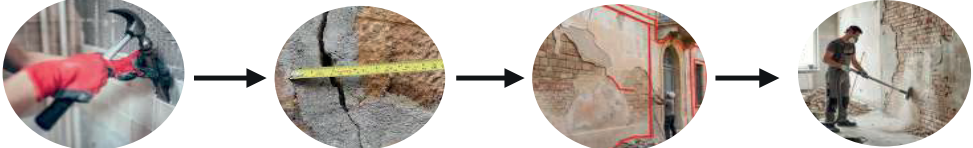


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 36. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Baja
Ubicación	
Deterioro	Humedad por filtración en muros internos.
Causas	<p>Filtración de agua proveniente por instalaciones hidrosanitarias en mal estado y fisuras no tratadas en el envoltorio del inmueble.</p> <p>Capilaridad excesiva proveniente por falta de mantenimiento en impermeabilización en base de muros.</p>
Agentes	Humedad/ Agua
Recomendaciones y terapéutica	<p>Realizar pruebas de estanqueidad en tuberías para localizar posibles fugas.</p> <p>Saneamiento de muros quitando revestimiento en mal estado hasta llegar al sustrato.</p> <p>Tratamiento de humedad aplicando barreras químicas o morteros hidrófugos.</p> <p>Reparación estructural localizando puntos afectados resanando el muro y su integridad.</p> <p>Reparación de acabados en puntos dañados aplicando pinturas a base de cal o silicato.</p>


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 37. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
<p>Registro fotográfico</p>	
<p>Otras Recomendaciones</p>	 <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div style="text-align: center;"> <p>Retirar el revestimiento de forma gradual y controlada</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Identificar previamente la causa del deterioro</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Delimitar claramente las zonas a intervenir.</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Realizar una limpieza final del sustrato antes de cualquier reparación.</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>Para sanear la humedad: pica medio metro extra, rellena con cal hidráulica y usa pintura al silicato para que transpire.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>se recomienda aplicar una vez que el sustrato esté sano, limpio y estructuralmente estable, especialmente en muros expuestos a humedad por filtración o capilaridad.</p> </div> </div>




Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 38. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Baja
Ubicación	
Deterioro	Desgaste de madera en puertas y pasamanos.
Causas	<p>Estrés mecánico continuo del material por desgaste, uso intensivo y fricción constante de elementos.</p> <p>Fluctuaciones de humedad y temperatura que provocan movimientos higroscópicos en la madera.</p> <p>Impactos físicos provocados por golpes durante el tránsito de mercancía y personas.</p>
Agentes	Biótico, presencia de insectos e impacto humano
Recomendaciones y terapéutica	<p>Tratamiento preventivo, aplicación de productos fungicidas de amplio espectro para detener la degradación interna.</p> <p>Restauración superficial con lijado para eliminar capas de recubrimiento afectadas por el desgaste.</p> <p>Revisión de herrajes, ajustes, lubricación o sustitución de bisagras y cerraduras para evitar desgaste por elementos en mal estado. Aplicación de lasures o barnices de alta resistencia para permitir el intercambio de humedad y protección contra insectos.</p>


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 39. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103			
<p>Registro fotográfico</p>			
<p>Otras Recomendaciones</p>	<p>Tratamiento preventivo</p>  <p>Superficie limpia, lijada leve, aplicar capas con brocha o pincel, dejar secar</p> <p>Maderol – Insecticida/Fungicida</p>	<p>Restauración superficial con lijado</p>  <p>Grano grueso, elimina desgaste profundo, grano medio, suaviza la superficie, grano fino, deja lista para el producto y eliminar polvo.</p> <p>Lijas manuales o de bloque Lijado progresivo</p>	<p>Aplicación de lasures o barnices de alta resistencia</p>  <p>Sobre superficie lijada y limpia, usar brocha suave, aplicar capas dejando secar entre manos, para áreas de alto desgaste, agregar capa extra.</p>

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 40. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Planta Baja
Ubicación	
Deterioro	Golpes y pérdida de material en las esquinas de los pilares.
Causas	<p>Acción mecánica externa por impactos directos debido a la falta de áreas de circulación y el movimiento de carga pesada.</p> <p>Debilitamiento de sección y desprendimiento de la capa de revoque.</p> <p>Exposición de las aristas vivas sin protecciones metálicas o refuerzos en esquinas y zonas de alto tráfico.</p>
Agentes	Mecánicos, y rozamientos por manipulación de mercadería.
Recomendaciones y terapeutica	<p>Saneamiento de aristas retirando material suelto o desintegrando hasta encontrar una base firme</p> <p>Reconstrucción de aristas dañadas utilizando morteros de reparación de alta adherencia.</p> <p>Instalación de cantoneras colocando perfiles protectores en las esquinas con material de alta resistencia para prevenir daños de alto impacto.</p> <p>Refuerzo de acabados aplicando pinturas de alta lavabilidad o revestimientos endurecedores de superficie para mejorar la resistencia de abrasión.</p>


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 41. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103				
<p>Registro fotográfico</p>				
<p>Otras Recomendaciones</p>				
	<p>Retirar material deteriorado hasta base firme antes de reparar.</p>	<p>Sanear aristas y reconstruir con mortero de alta adherencia.</p>	<p>Limpieza profunda y reconstrucción de aristas con mortero resistente.</p>	<p>Saneamiento previo garantiza correcta adherencia del mortero de reparación</p>


Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 42. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Identificación	Fachadas
Ubicación	
Deterioro	Adiciones arquitectónicas incompatibles.
Causas	<p>Subdivisión de la casa mediante tabiquería con el fin de un uso comercial sin respetar la morfología original.</p> <p>Instalación de cerramientos y ducterías externas que no respetan la modulación del inmueble.</p> <p>Intervenciones de carácter provisional sin criterio de restauración.</p>
Agentes	Antrópico, de planeación e intervenciones informales.
Recomendaciones y terapeutica	<p>Sustitución de aberturas por cerramientos ligeros e intervención reversible.</p> <p>Eliminación de todo elemento liviano como ductos de ventilación.</p> <p>Restauración de superficies al curar huellas y anclajes adicionales modernos sobre los muros originales.</p>

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Tabla 43. Patologías

Ficha de deterioro constructivo Predio N.º 87103	
Registro fotográfico	
Otras Recomendaciones	<ul style="list-style-type: none">-Restauración superficies y elementos existentes: Realizar una curación profunda de los muros originales para eliminar huellas de los elementos modernos retirados-Restaurar carpintería existente o reemplazarla por replicar compatibles (material, proporción)-Reordenar y canalizar las instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones para el mejoramiento de la fachada-Coordinar intervenciones de la normativa municipal y patrimonial vigente asegurando la protección histórica del inmueble- Restauración de la estructura original

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 25. IRM

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)				
Componente estructurante				
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado alto	
Componente urbanístico				
Uso suelo general:	(PC) Patrimonio Cultural	Uso suelo específico:	(PUP) Protección Urbana Patrimonial	
Tratamiento:	Conservación	PIT:	MS-PTU019	
Edificabilidad Básica (H43)		Edificabilidad General Máxima ()		
Código edif. básica:	H43 (D203H-70)	Código edif. máxima:	N/A	
Lote mínimo:	200 m ²	Número de pisos:	N/A	
Altura de:	N/A	Altura de:	N/A	
COS total:	210.00 %	COS total:	N/A	
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica			
Retiro frontal:	0 m	Retiro lateral:	0 m	
Retiro posterior:	3 m	Entre bloques:	6 m	
Altura de pisos:	12 m	Número de pisos:	3	
Facilidad de servicios:	SI	<p>Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.</p>		
La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.				
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)				
Componente urbanístico				
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU3) Resid urbano 3	
Zonificación (H2)	H2 D203H-70	Número pisos:	3	
Forma de ocupación:	(H) Área histórica	COS PB:	70.00 %	
Lote mínimo:	200 m ²	COS total:	210.00 %	
Fronte mínimo:	10 m			
AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
INVENTARIO	ESPECIAL			Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría respectiva.
El Tejar (Retiro:3.00m del	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de alcantarillado aprobado por la EPMAPS
VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	VENEZUELA	9	ANCHO DE VIA VARIABLE	Oe4
SIREC-Q	OLMEDO	13	ANCHO DE VIA VARIABLE	N7
OBSERVACIONES				
Descripción				
para cualquier tipo de intervención en el predio, debe adjuntar la autorización notariada del 100% de copropietarios				
POR SER ÁREA HISTÓRICA SE DEBE MANTENER LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLÓGICAS DEL SECTOR.				
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago		Valor
MAPAS				

Fuente: Municipio de Quito

Figura 26. IRM

APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO (PUGS)				
Componente estructurante				
Clasificación suelo:	(SU) Suelo Urbano	Subclasificación suelo:	Consolidado alto	
Componente urbanístico				
Uso suelo general:	(PC) Patrimonio Cultural	Uso suelo específico:	(PUP) Protección Urbana Patrimonial	
Tratamiento:	Conservación	PIT:	MS-PTU019	
Edificabilidad Básica (H43)		Edificabilidad General Máxima ()		
Código edif. básica:	H43 (D203H-70)	Código edif. máxima:	N/A	
Lote mínimo:	200 m ²	Número de pisos:	N/A	
Altura de:	N/A	Altura de:	N/A	
COS total:	210.00 %	COS total:	N/A	
Forma de ocupación:	(D) Sobre línea de fábrica			
Retiro frontal:	0 m	Retiro lateral:	0 m	
Retiro posterior:	3 m	Entre bloques:	6 m	
Altura de pisos:	12 m	Número de pisos:	3	
Facilidad de servicios:	SI	<p>Cuando el predio tenga una asignación en el PUGS o Plan Parcial que genere mayor aprovechamiento que el PUOS o normativa complementaria vigente, la diferencia resultante estará sujeta al pago de la Concesión Onerosa de Derechos, siempre que el administrado decida hacer uso de la misma.</p>		
La edificabilidad máxima se alcanzará cumpliendo estándares urbanísticos más el pago correspondiente de la Concesión Onerosa de Derechos.				
ORDENANZA ANTERIOR (PUOS 210)				
Componente urbanístico				
Clasificación suelo:	Urbano (SU)	Uso suelo:	(RU3) Resid urbano 3	
Zonificación (H2)	H2 D203H-70	Número pisos:	3	
Forma de ocupación:	(H) Área histórica	COS PB:	70.00 %	
Lote mínimo:	200 m ²	COS total:	210.00 %	
Fronte mínimo:	10 m			
AFECTACIONES/PROTECCIONES				
Descripción	Tipo	Derecho de vía(m)	Retiro(m)	Observación
INVENTARIO	ESPECIAL			Predio dentro del inventario de Patrimonio Cultural Nacional de acuerdo a la Resolución 114-DE-INPC-2020 de fecha 28 de diciembre de 2020. Para cualquier intervención acercarse a la STHV para contar con la asesoría respectiva.
El Tejar (Retiro:3.00m del	ESPECIAL		3.00	Las franjas de protección definitivas deben establecerse según los detalles que consta en el proyecto respectivo de alcantarillado aprobado por la EPMAPS
VIAS				
Fuente	Nombre	Ancho (m)	Referencia	Nomenclatura
SIREC-Q	VENEZUELA	9	ANCHO DE VIA VARIABLE	Oe4
SIREC-Q	OLMEDO	13	ANCHO DE VIA VARIABLE	N7
OBSERVACIONES				
Descripción				
para cualquier tipo de intervención en el predio, debe adjuntar la autorización notariada del 100% de copropietarios				
POR SER ÁREA HISTÓRICA SE DEBE MANTENER LAS CARACTERÍSTICAS TIPOLOGICAS Y MORFOLÓGICAS DEL SECTOR.				
Previo a iniciar cualquier proceso de edificación o habilitación del suelo, procederá con la regularización de excedentes o diferencias de áreas del lote en la Administración Zonal respectiva, conforme lo establece el CÓDIGO MUNICIPAL, TITULO II.				
OBLIGACIONES PENDIENTES				
Tipo	Año	Título de Crédito/Orden de Pago		Valor
MAPAS				

Fuente: Municipio de Quito

2.5 Conclusiones

El estudio desarrollado permitió comprender de manera integral la condición actual del inmueble a partir del levantamiento arquitectónico, el análisis urbano y la evaluación detallada de sus componentes constructivos y espaciales. La información gráfica, los planos del estado actual, los esquemas de usos y transformaciones, así como el registro fotográfico y el análisis de patologías, evidencian un proceso sostenido de adaptación funcional que ha modificado significativamente la configuración original del edificio.

Se identificó un predominio del uso como bodega y comercio, situación que ha generado subdivisiones internas, incorporación de elementos no originales, sobrecarga estructural y ocupaciones improvisadas, especialmente en torno al patio central. Estas intervenciones han alterado la lectura tipológica del inmueble y han provocado deterioros visibles en cubiertas, muros, instalaciones y acabados. No obstante, también se reconocen elementos arquitectónicos originales y componentes de valor que conservan su autenticidad y constituyen la base patrimonial del conjunto.

El análisis permitió diferenciar con claridad los muros y sistemas originales de aquellos añadidos posteriormente, así como establecer el grado de afectación de cada sector del edificio. Esta clasificación técnica y patrimonial resulta fundamental para determinar qué elementos deben conservarse, cuáles pueden ser restaurados y cuáles requieren desmontaje o reconfiguración.

En síntesis, el proceso metodológico desarrollado proporciona un sustento técnico, espacial y conceptual sólido que orienta la toma de decisiones futuras. Define criterios claros para una intervención arquitectónica.

ETAPA 3

Propuesta



3. Introducción a lo que van a realizar



La viabilidad normativa del proyecto es respaldada por los parámetros de edificabilidad permitidos por el IRM. El predio se ubica en la zona H4 con un límite normativo de hasta tres pisos y con una altura máxima de 12 m; estos valores funcionan como condicionantes para cualquier intervención y obligan la propuesta a desarrollarse sin sobrepasar la capacidad edificatoria permitida.

El cambio de uso hacia hotel boutique se plantea sin incremento volumétrico significativo y con respeto a la escala consolidada dentro del centro histórico de Quito. La implantación de un hotel boutique resulta especialmente pertinente debido a que el uso se puede adaptar con mayor facilidad a la estructura tradicional de las casas históricas del centro que contienen patios, galerías, y circulaciones internas.

A diferencia de otros inmuebles con usos contemporáneos de alta demanda técnica o estructural, el alojamiento de escala en hotel boutique permite conservar la distribución original, ya que minimiza demoliciones internas y concentra las adaptaciones en criterios reversibles y compatibles con la no alteración de elementos representativos del patrimonio. Esto se alinea con los principios de conservación, en donde se prioriza la permanencia del inmueble a través del uso activo que garantice su mantenimiento continuo. Finalmente, desde una perspectiva urbana y arquitectónica, el cambio de uso a hotel boutique contribuye a la rehabilitación del centro histórico, ya que esto incentiva la recuperación de diferentes edificaciones en riesgo de deterioro y colapso; esto promueve la inversión en re-

habilitación y fortalece la actividad turística, cultural e identitaria del sector.

3.1 El patio como memoria viva

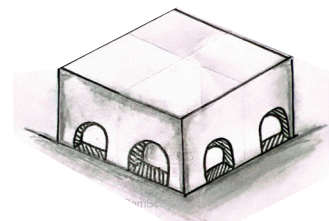
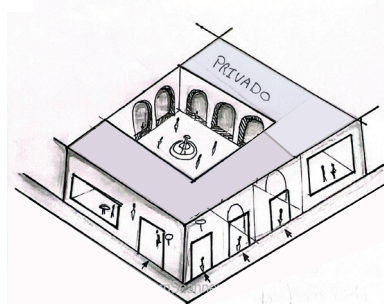
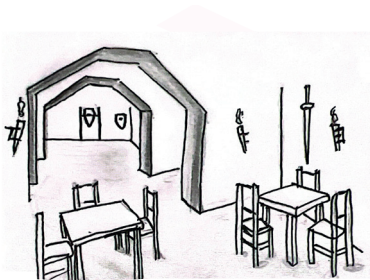
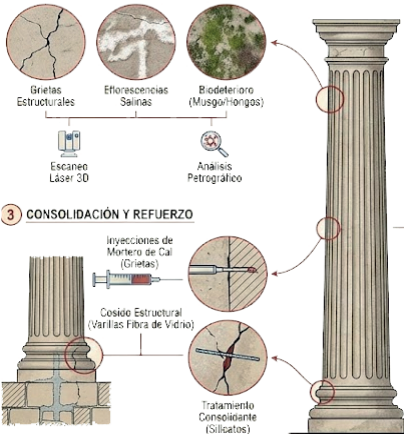
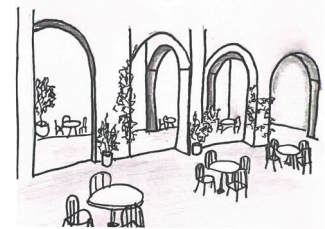
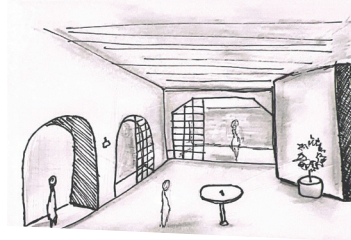
La propuesta mantiene la volumetría original de la casa, alineación y configuración tradicional en torno al patio central con relación al espacio interno y externo, preservando la lectura tipológica de la arquitectura doméstica colonial quiteña. Se prioriza la conservación de fachada y espacios originales, se mantienen proporciones y elementos compositivos, garantizando que cualquier intervención o alteración sea compatible, legible y reversible, sin alterar la identidad histórica del entorno urbano e histórico.

Rehabilitar la casa respetando su identidad histórica, reorganizando el espacio desde el patio como centro de luz articulador, paralelamente la implantación incorpora una adaptación funcional contemporánea de la casa que permite el cambio de uso a hotel boutique sin modificar la estructura esencial. Se potencia el patio como núcleo organizador y regulador ambiental,

Se fortalece la relación con el espacio público mediante una planta baja activa y se integran criterios de conservación. De esta manera, el proyecto articula funcionalidad y revitalización urbana, asegurando la permanencia y vigencia del bien patrimonial evitando alteraciones que rompan la lectura histórica del conjunto urbano,

3.2 concepto

Figura 27. Diagramas: Concepto



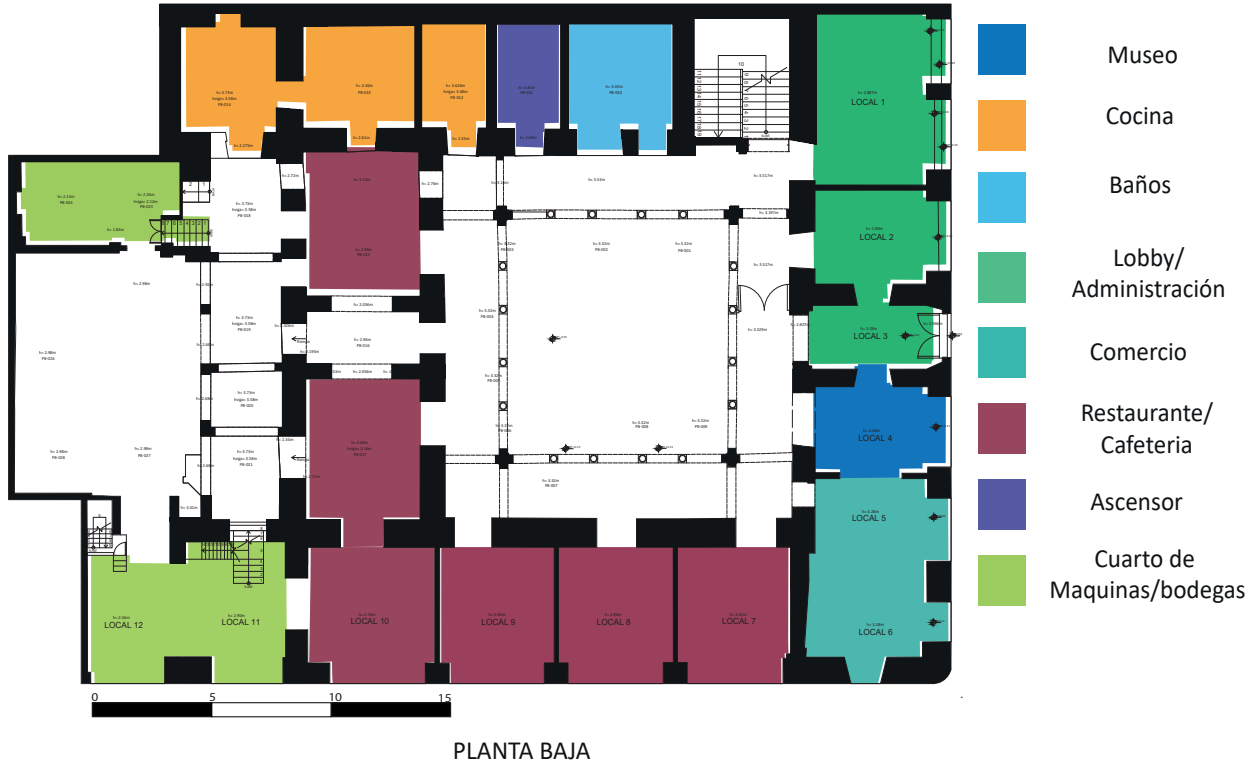
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 28. Diagramas: Concepto



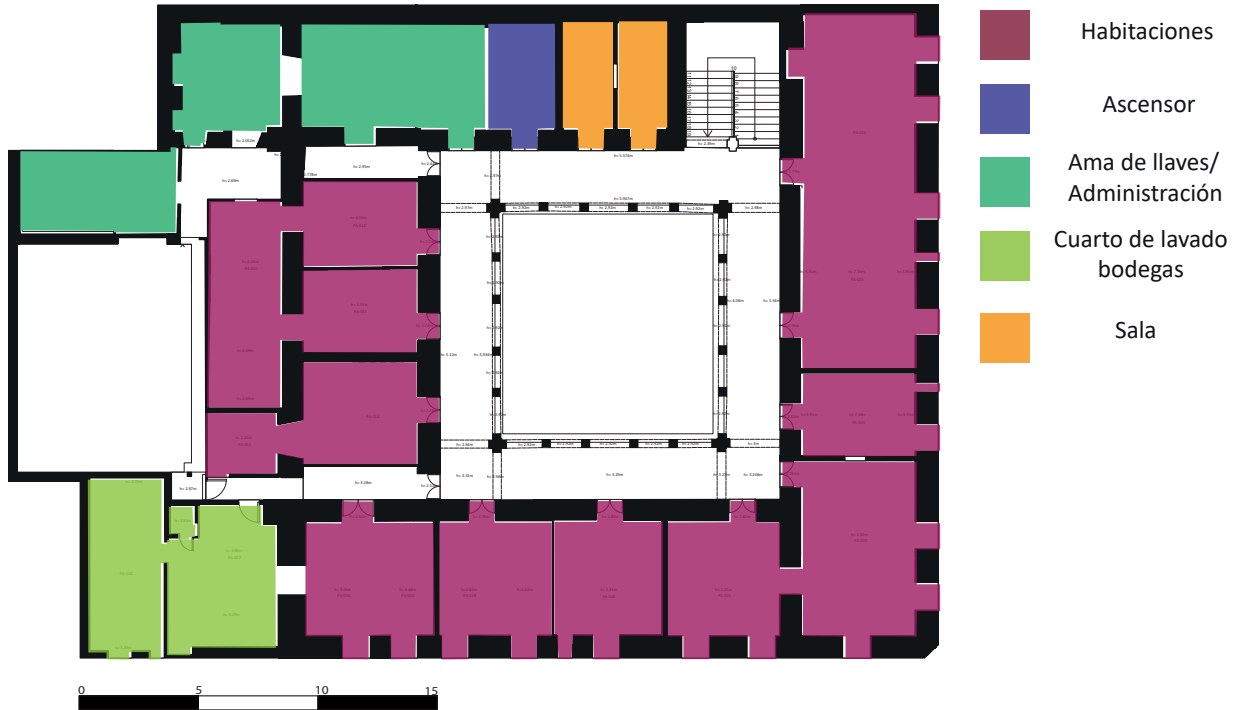
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 29. Plan masa



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 30. Plan masa

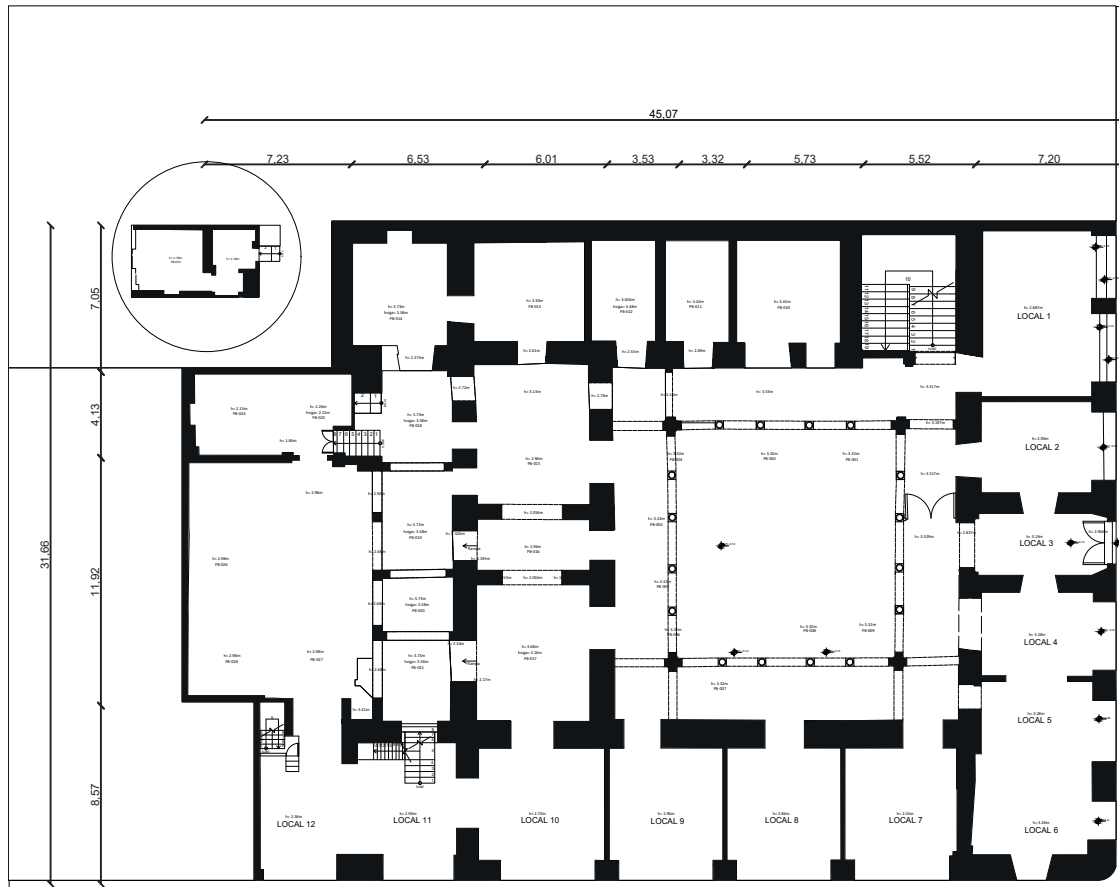


PLANTA ALTA

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

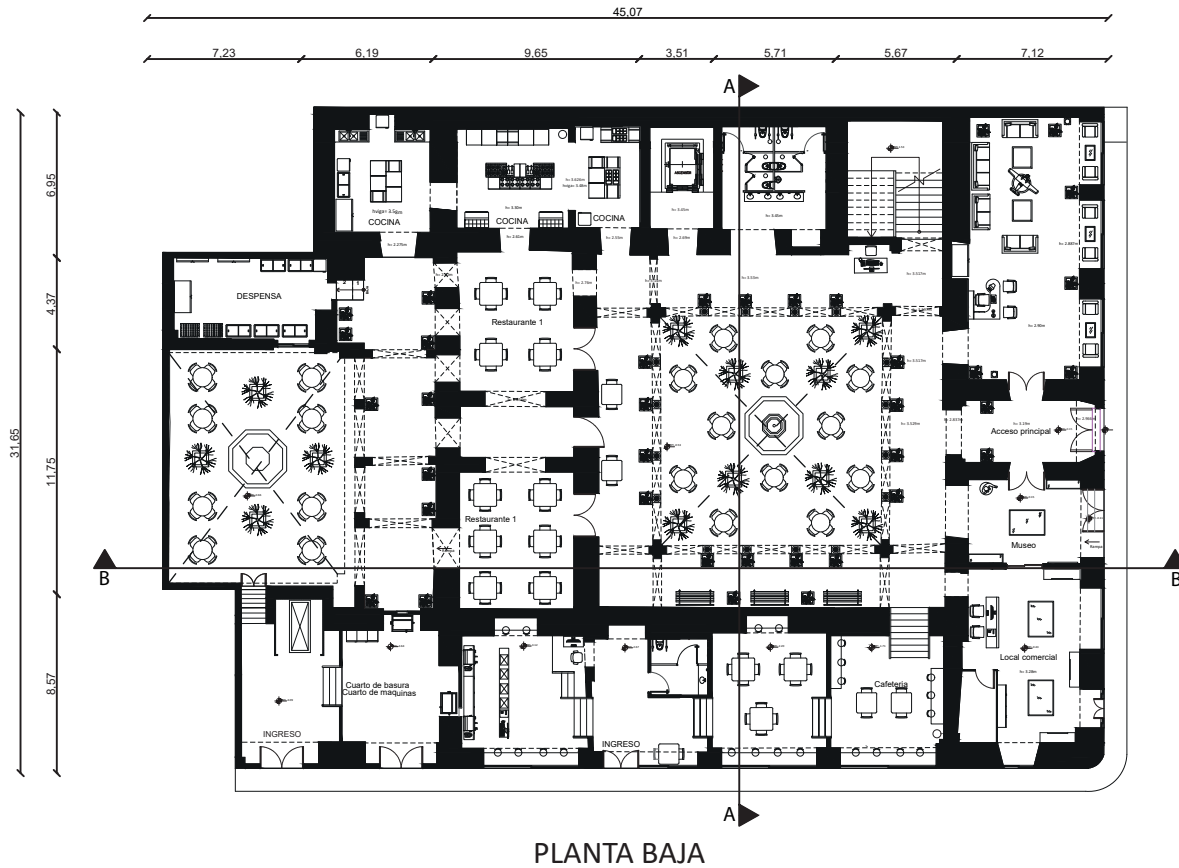
3.3 Planimetría

Figura 31. Planos originales planta baja



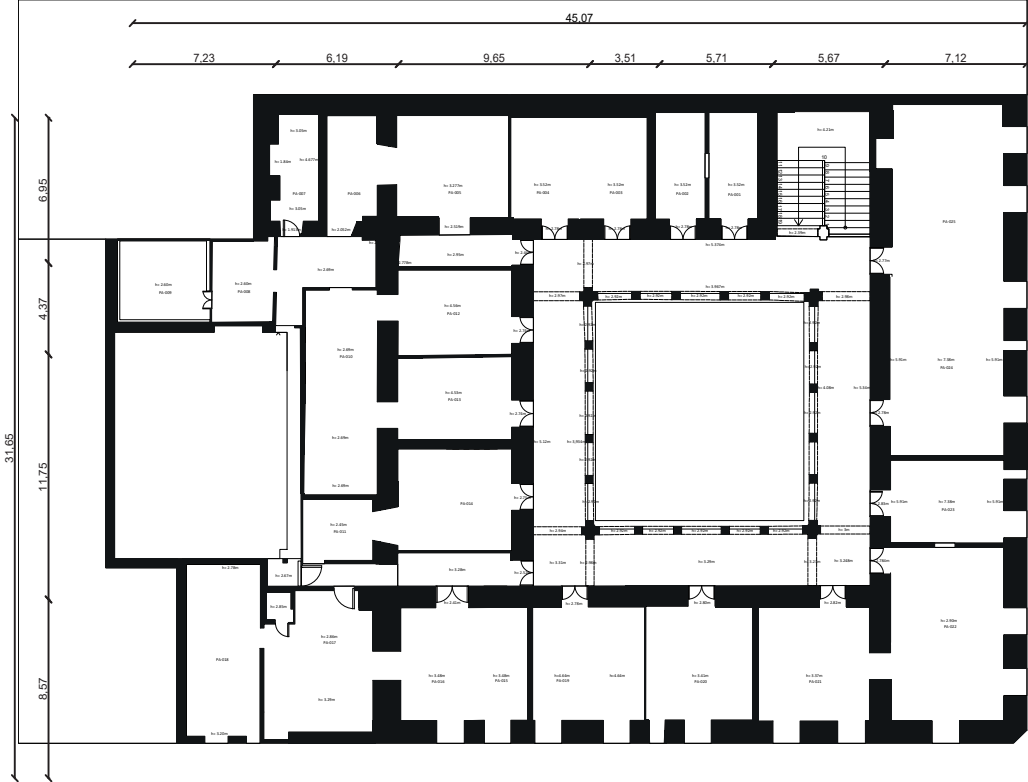
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 32. Propuesta arquitectónica planta baja



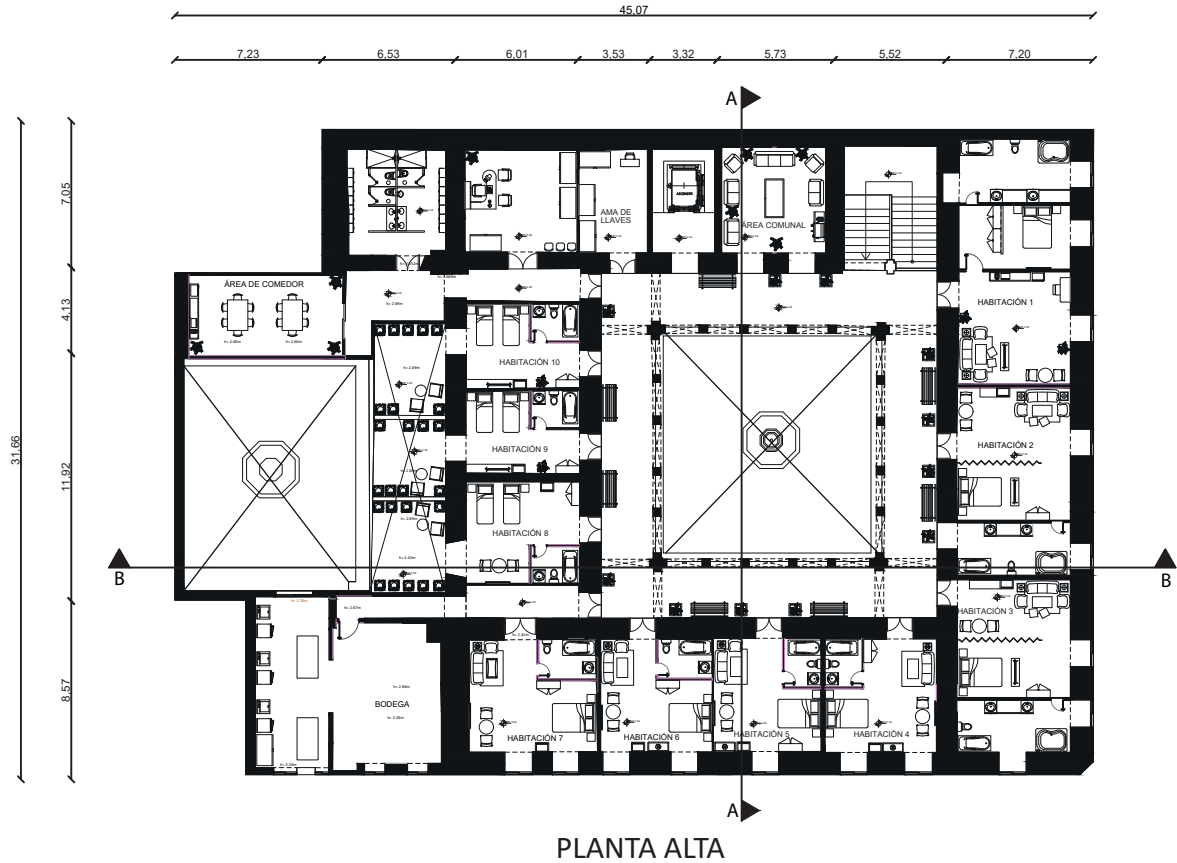
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 33. Planos originales planta alta



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 34. Propuesta arquitectónica planta alta



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

3.4 Cortes

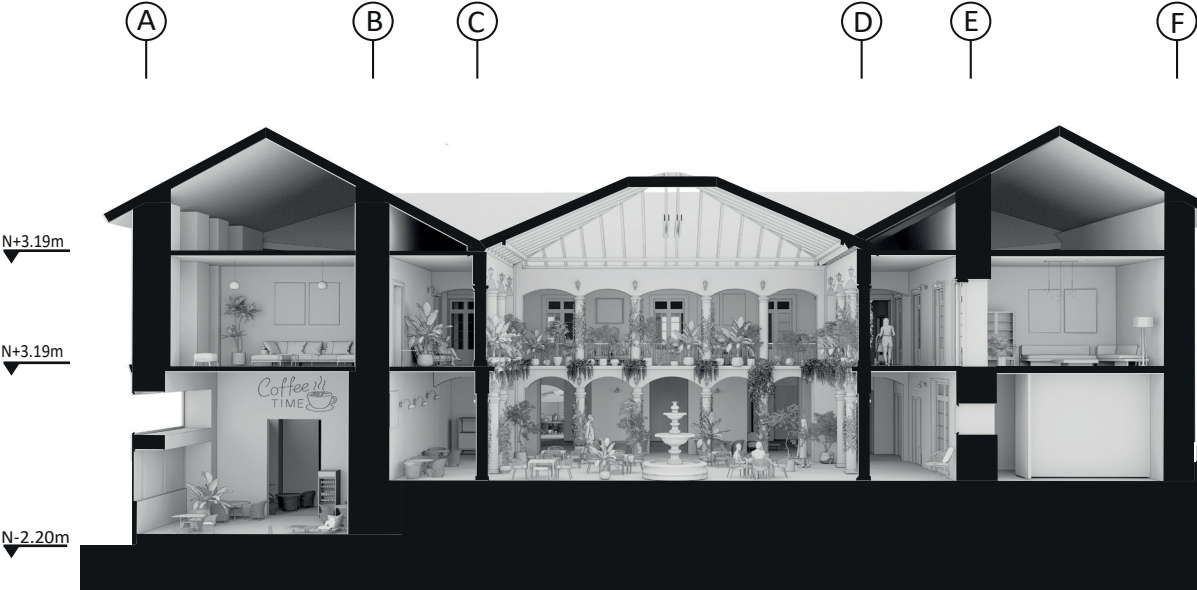
Figura 35. Corte longitudinal ilustrado



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).



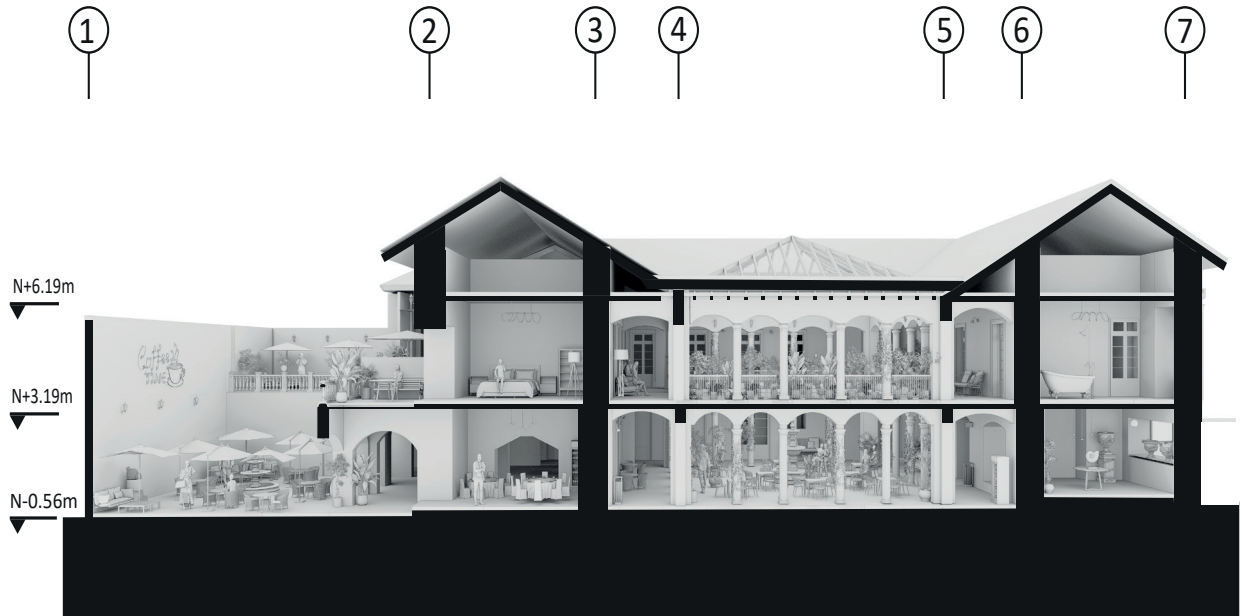
Figura 36. Corte A-A



CORTE A-A

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 37. Corte B-B

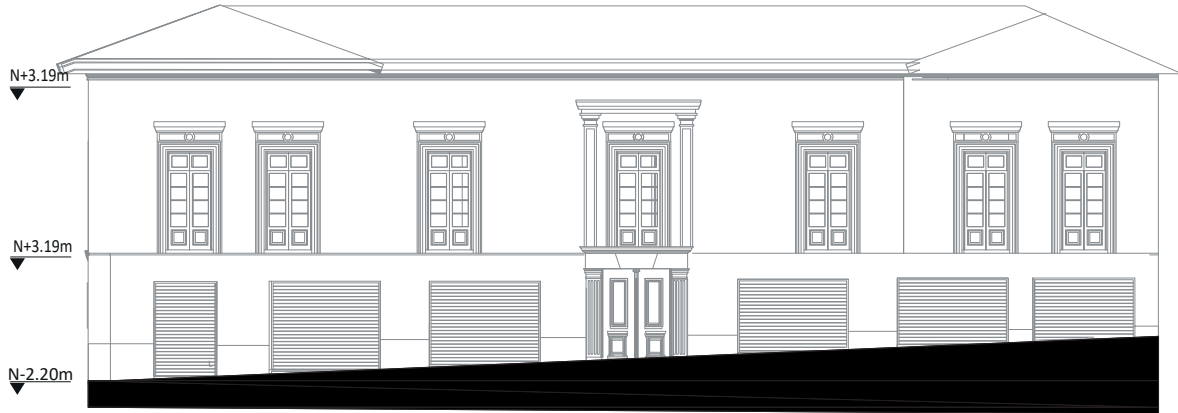


CORTE B-B

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

3.5 Fachadas

Figura 38. Fachadas calle Venezuela



FACHADA ACTUAL CALLE VENEZUELA



FACHADA PROPUESTA CALLE VENEZUELA

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 39. Fachadas calle Venezuela



FACHADA ACTUAL CALLE OLMEDO

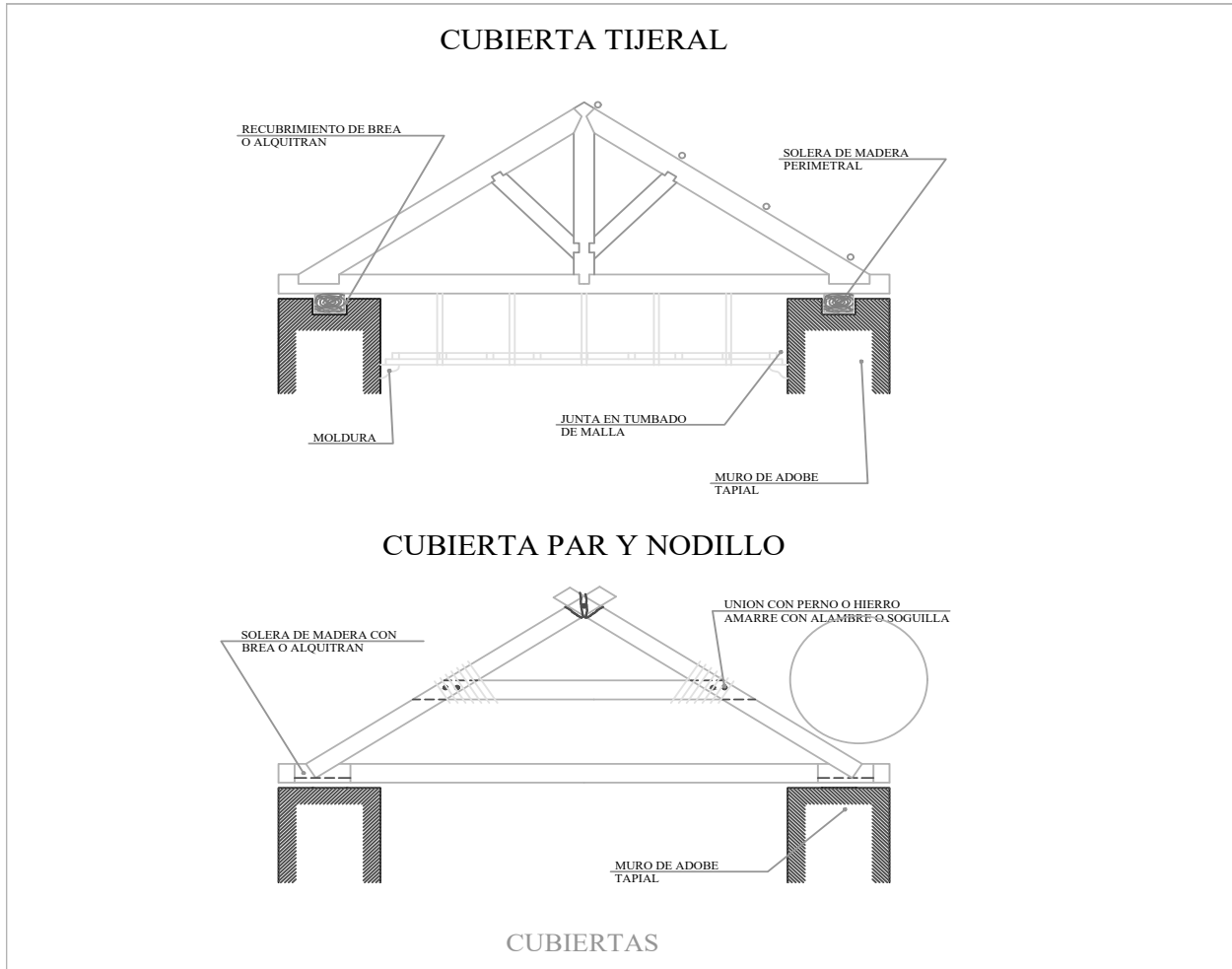


FACHADA PROPUESTA CALLE OLMEDO

Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

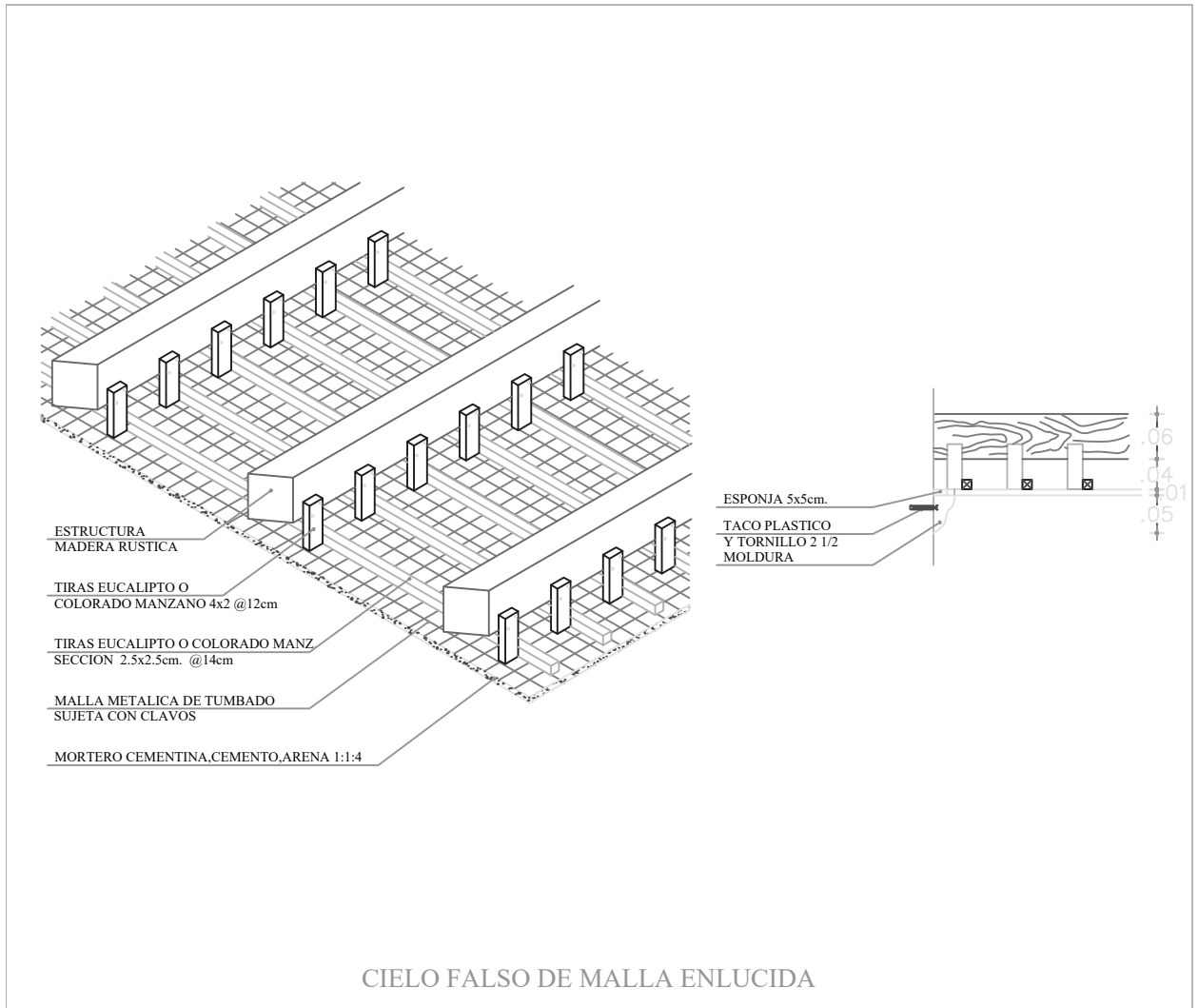
3.6 Detalles constructivos

Figura 40. Delle constructivo



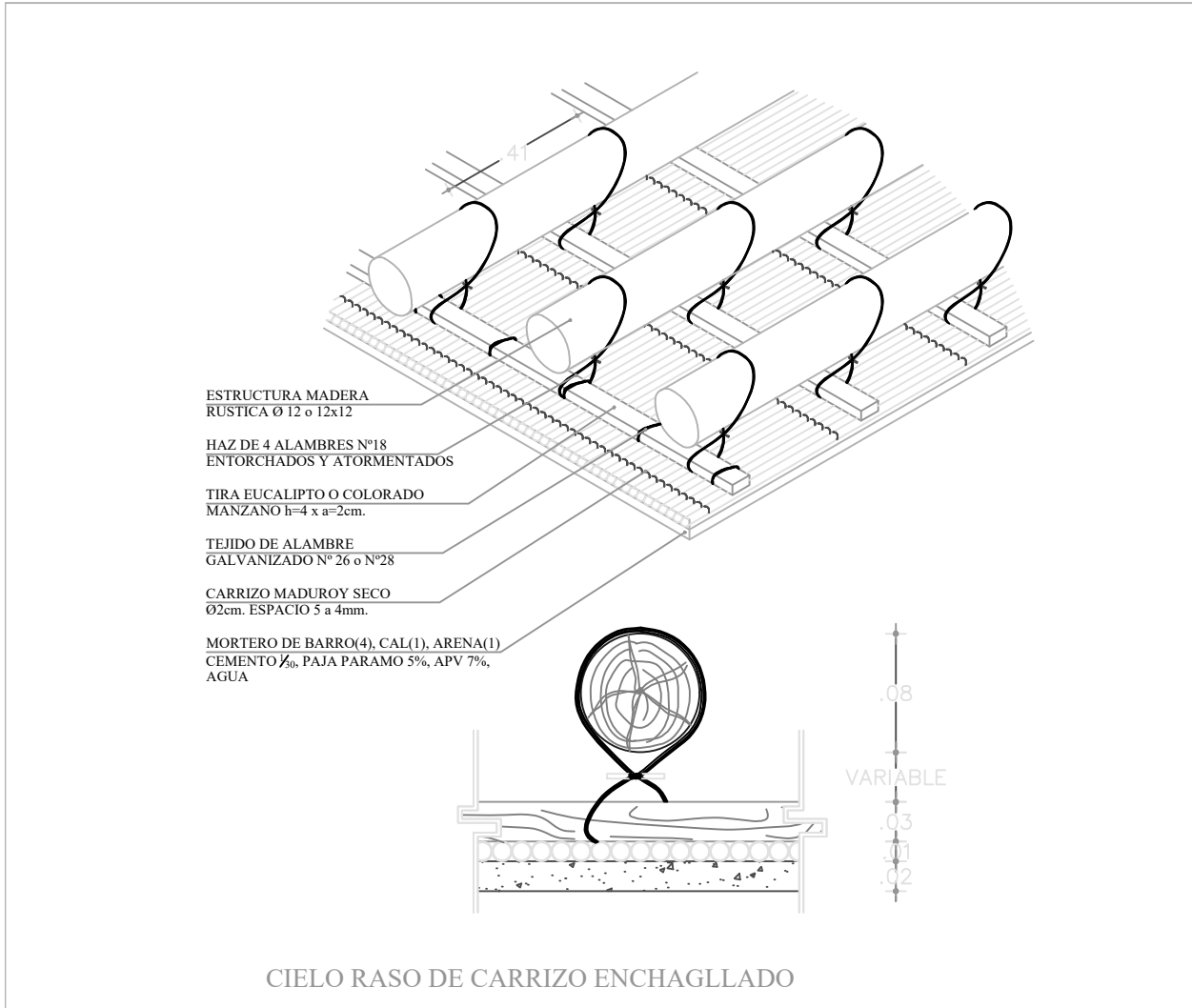
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 41. Delle constructivo



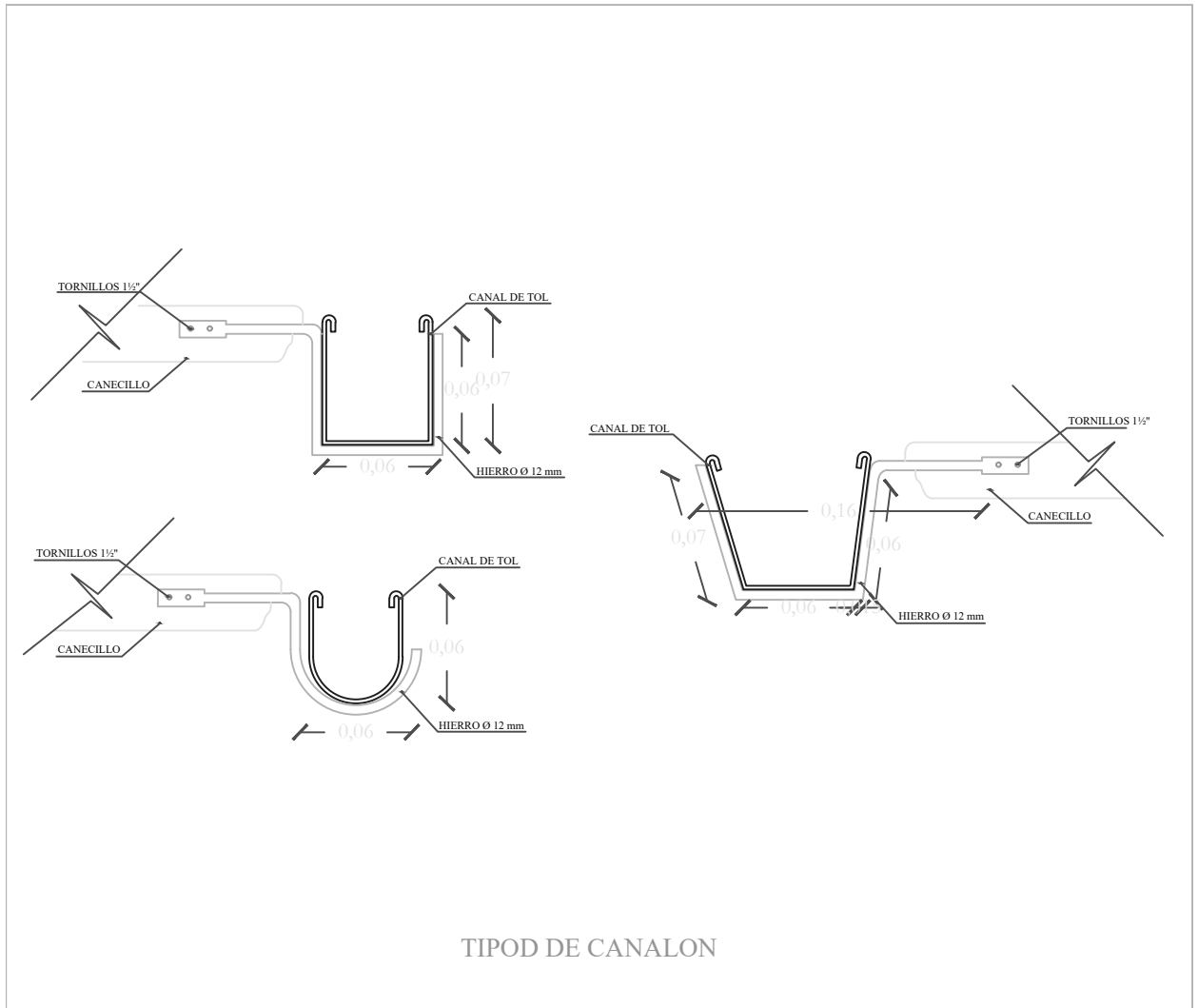
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 42. Detalle constructivo



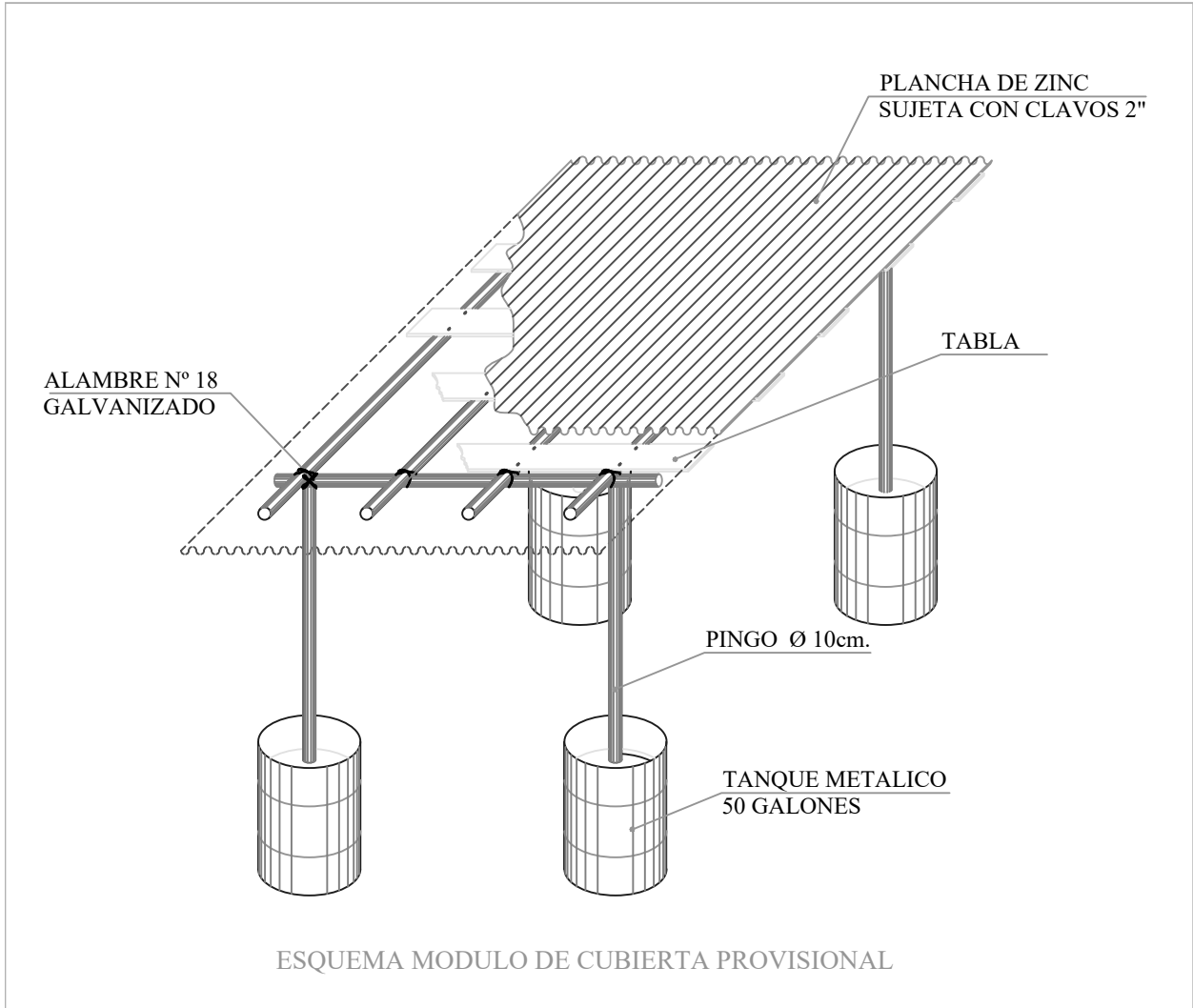
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 43. Detalle constructivo



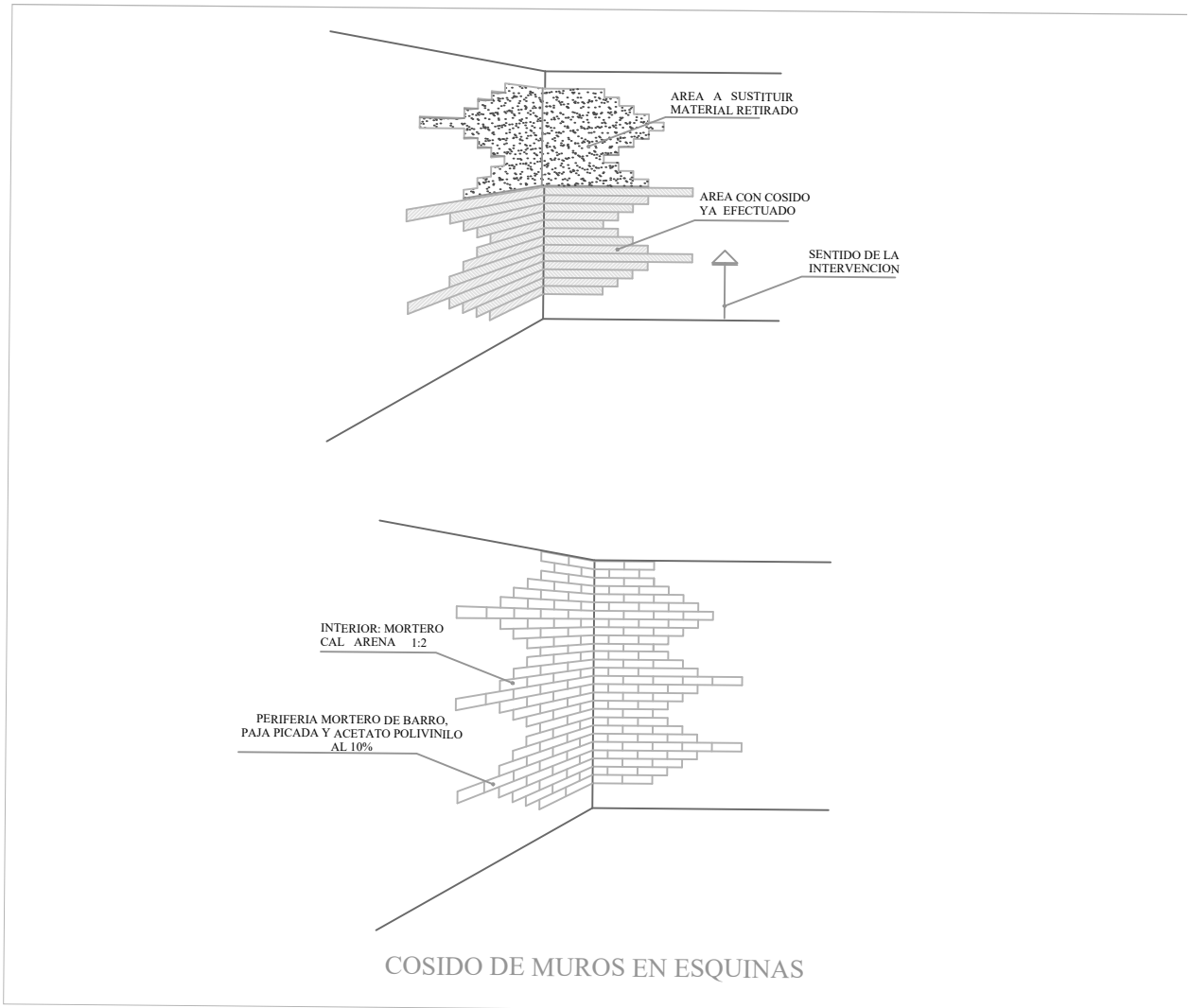
Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 44. Detalle constructivo



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 45. Detalle constructivo



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

3.7 Renders

Figura 46. Fotomontaje fachada principal



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 47. Render Patio central



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 48. Render Patio central



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 49. Render Patio central



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 50. Render Patio central



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 51. Render Pasillo



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 52. Render Museo



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 53. Render Restaurante



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 54. Render Habitación



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 55. Render Habitación



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 56. Render Baño habitación



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 57. Render segundo patio



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

Figura 58. Render segundo patio



Fuente: (Elaboración Propia, 2025).

4. Referentes Bibliográficos

Barcia Moreira, M. A. (2023). La protección del patrimonio cultural arquitectónico en América Latina: Marco legal e institucional. *Finibus*. <https://publicacionescd.uleam.edu.ec/index.php/finibus/article/view/692>

Barrantes Jiménez, C. (2024). Oficios tradicionales artesanales: Saberes en desaparición en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica. *Estudios*, (48), 1–28. <https://doi.org/10.15517/re.v0i48.60620>

Boscán de Pacheco, M. E. (2023). Gestión de centros históricos en América Latina: ¿Prácticas coloniales o modelos sostenibles? *Compendium*, 1–18.

Cárdenas, D. (2024). Percepción de inseguridad de las mujeres en el espacio público de Quito con énfasis en las parroquias de La Mariscal y Centro Histórico [Trabajo académico].

Cedeño-Valdiviezo, C. (2025). El patrimonio en la era de la globalización: Desafíos y oportunidades para la conservación. *Revista de Arquitectura (Bogotá)*, 85–98.

Comunidad de Madrid. (2022). Guía de criterios de sostenibilidad en la conservación y restauración del patrimonio cultural inmueble. Consejería de Cultura y Turismo.

Coronado, A. L. S., & Reséndiz Vázquez, A. (2024). Analysis of vulnerabilities and hazards to heritage and urban landscape in the historical centralities of Zacatecas, Mexico, and Córdoba, Argentina. *Revista de Estudios Latinoamericanos sobre Reducción del Riesgo de Desastres*, 8(2), 33–51. <https://doi.org/10.55467/reder.v8i2.156>

Delgadillo, V. (2014). Destrucción y conservación del patrimonio urbano.

Durán, L. (2023). La ciudad patrimonial: Vida cotidiana y espectáculo en el Centro Histórico de Quito (1978–2014). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=559676013016>

Escandón Chica, D., Salinas, R., & Velasco, M. (2024). Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca 2024–2034. Municipalidad de Cuenca.

Escobedo, D. N. (2019). Nuevas desigualdades urbanas: La apropiación global del patrimonio en los centros históricos mexicanos.

Esquivel Ríos, R., Martínez Sánchez, A., & Villaseñor Ramírez, M. (2022). Turismo masivo y capacidad de carga en el Centro histórico de San Miguel de Allende, Gto. *Revista de Investigación Académica Sin Frontera*, (37), 19. <https://doi.org/10.46589/rdiasf.vi37.452>

Esteves, M. J. (2024). Patrimonio arquitectónico modesto en zonas rurales: Aproximaciones teóricas para su definición y caracterización. *Apuntes: Revista de Estudios sobre Patrimonio Cultural*, 37. <https://doi.org/10.11144/javeriana.apu37.pamz>

Flores-Juca, E., & Balseca Carrera, M. (2022). Prospective analysis of the incidence of urban expansion in the field of territorial planning: City of Cuenca. *19(1)*, 33–49.

García Valecillo, Z. (2015). La educación patrimonial: Retos y pautas para educar a la ciudadanía desde lo patrimonial en Latinoamérica.

García, C., & Valle, A. (2024). Patrimonio arquitectónico e innovación tecnológica. <https://doi.org/10.62131/978-9942-7264-1-4>

Grace, M. (2016). Leyes del patrimonio histórico y cultural del centro histórico [Disertación, Universidade Federal de Pelotas].

Jesús, R., & Latocca, G. (2021). The problem of the built cultural heritage in Latin America and the Caribbean. 4.

Lanzelotti, S. L., Acuña, G. E., & Arzani, S.-H. (2016). El ordenamiento territorial y la gestión del patrimonio cultural del Partido de Mercedes, Buenos Aires, Argentina. Departamento de Ciencias Sociales, 3.

León, M., & Moncayo, J. (2020). Educación patrimonial en América Latina: Una aproximación a la producción investigativa (2005–2020).

López, H. (2018). Palacio del Coliseum (desaparecido). <https://losladrillosdequito.blogspot.com/2018/03/palacio-del-coliseum-desaparecido.html>

Martínez, D. (2022). Transformaciones socioculturales y pérdida del patrimonio arquitectónico vernáculo en Zuleta.

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2018). Plan Especial del Centro Histórico de Quito (PECHQ).

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2025, mayo 29). La primera fase de recuperación del Centro Histórico muestra resultados. <https://www.quitoinforma.gob.ec/2025/05/29/la-primera-fase-de-recuperacion-del-centro-historico>

Naciones Unidas. (2015). Objetivos de Desarrollo Sostenible: Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.

Pesantes, M. (2022). La regulación jurídica y la protección del patrimonio cultural inmueble en el Ecuador. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 6(3), 3769–3796. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v6i3.2496

Rivera, M. (2024). Local policies for protection and improvement of tourist-cultural value of the architectural heritage in the cities of Quito, Cuenca and Guayaquil (Ecuador): A comparative analysis.

Soloaga, I., Reyes, M., & Plassot, T. (2022). Isidro Soloaga, Thibaut Plassot y Moisés Reyes. www.cepal.org

UNESCO. (2016). Operational guidelines for the implementation of the World Heritage Convention.

Valenzuela, O., & Lady Conservadora Restauradora. (2024). The impact of humidity on the deterioration of colonial mural paintings discovered in the Historic Center of Lima.

Vélez, S., & Cristina Alejandra. (2022). Educación patrimonial: Guía arquitectónica del Centro Histórico de Ambato, Tungurahua.

Walliser Martín, M. L. (2024). Sostenibilidad y patrimonio: Aportaciones desde el diseño. Cuadernos del Centro de Estudios de Diseño y Comunicación, 47–64.

5. Anexos

Figura 59. Anexos





**Universidad
Indoamérica**

**Arquitectura
2025**