

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



## **Anteproyecto Urbano Arquitectónico de Rehabilitación de cuatro casas de la Colonia Bloom.**

PRESENTADO POR:

JUAN CARLOS MÉNDEZ FERRUFINO

PARA OPTAR AL TITULO DE:

ARQUITECTO

CIUDAD UNIVERSITARIA, DICIEMBRE DE 2011

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR**

RECTOR :  
**ING. MARIO ROBERTO NIETO LOVO**

SECRETARIO GENERAL :  
**DRA. ANA LETICIA ZA VALETA DE AMAYA**

**FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA**

DECANO :  
**ING. FRANCISCO ANTONIO ALARCÓN SANDOVAL**

SECRETARIO :  
**ING. JULIO ALBERTO PORTILLO**

**ESCUELA DE ARQUITECTURA**

DIRECTOR :  
**ARQ. MANUEL ORTIZ GARMENDEZ**

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

Trabajo de Graduación previo a la opción al Grado de:

**ARQUITECTO**

Título

:

**Anteproyecto Urbano Arquitectónico de Rehabilitación de  
cuatro casas de la Colonia Bloom.**

Presentado por

:

**JUAN CARLOS MÉNDEZ FERRUFINO**

Trabajo de Graduación Aprobado por :

Docente Directora

:

**ARQTA. JUANA MARÍA VALDES**

Ciudad Universitaria, Diciembre de 2011.

Trabajo de Graduación Aprobado por :

Docente Directora :

**ARQTA. JUANA MARÍA VALDES**



# Agradecimientos.

---

## **A Dios Todopoderoso:**

Porque me permitió terminar este proceso de trabajo de graduación, y en los momentos en los que necesite de fuerzas para continuar, estuvo siempre conmigo y no me dejo solo.

## **A mis Padres:**

René Méndez y Cristina de Méndez, porque gracias a sus consejos y apoyo incondicional me formaron en la persona que soy, Gracias padres, por creer en mí.

## **A mis Hermanos:**

José René y Claudia, por estar siempre pendientes de mí y brindarme su cariño, comprensión y apoyo en los momentos en los que los necesité. Gracias.

## **A mis tías:**

Especialmente a mi tía Sandra por el apoyo incondicional que me brindó en todo momento, gracias por ser mi segunda madre.

## **A ti Mary:**

Por darme tu compañía en todo momento, por brindarme apoyo completo e incentivarme a seguir adelante y nunca desfallecer, te amo.

## **A mi Comunidad:**

Por todas las oraciones que elevaron en cada celebración, además de los ánimos que me han dado a lo largo de mi carrera.

## **A mi Guía:**

A mi Asesora de tesis Arq. Juana María Valdés y el Jurado Arq. Ernesto Navas, por su apoyo y consejos desde que se inició este proyecto, además de la paciencia que me tuvieron en todo momento. Gracias Por todo.

## **A mis amigos y compañeros:**

Gracias compañeros por haber luchado juntos a lo largo de la carrera, Gracias por todo.  
Y a todos lo que directa o indirectamente contribuyeron a la realización de este trabajo mil gracias.

---

**Juan Carlos Méndez Ferrufino.**

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>1. GENERALIDADES.....</b>	<b>2</b>
<b>1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....</b>	<b>3</b>
1.1.1 <i>Reseña Histórica.....</i>	5
<b>1.2 OBJETIVO.....</b>	<b>8</b>
1.2.1 <i>Objetivo General.....</i>	8
1.2.2 <i>Objetivos Específicos.....</i>	8
<b>1.3 LÍMITES Y ALCANCES.....</b>	<b>9</b>
1.3.1 <i>Límites.....</i>	9
1.3.2 <i>Alcances.....</i>	9
<b>1.4 JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....</b>	<b>10</b>
<b>1.5 ESTRATEGIA METODOLÓGICA.....</b>	<b>11</b>
1.5.1 <i>Esquema Metodológico.....</i>	13
<b>2 DIAGNÓSTICO.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1 MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.....</b>	<b>15</b>
<b>2.2 GLOSARIO DE TÉRMINOS.....</b>	<b>15</b>
2.2.1 <i>Lineamientos generales de restauración.....</i>	22
2.2.2 <i>Documentos Internacionales para la Conservación del Patrimonio.....</i>	24

<b>2.3 ASPECTO JURÍDICO.....</b>	<b>29</b>
2.3.1 <i>Estado Legal del Inmueble.....</i>	29
2.3.2 <i>Régimen de Propiedad (PRIVADA).....</i>	31
2.3.3 <i>Propietarios del Inmueble. ....</i>	31
<b>2.4 ASPECTO HISTÓRICO.....</b>	<b>31</b>
2.4.1 <i>Antecedentes de la Colonia Bloom. ....</i>	31
2.4.2 <i>Importancia y Valor Patrimonial del inmueble.....</i>	36
2.4.3 <i>Tendencias Arquitectónicas y estado actual de las casas. ....</i>	37
<b>2.5 ASPECTO FÍSICO .....</b>	<b>40</b>
2.5.1 <i>Macro ubicación.....</i>	40
2.5.2 <i>Análisis de Sitio.....</i>	41
2.5.3 <i>Criterio de Radio de Influencia. ....</i>	44
2.5.4 <i>Uso de Suelo.(Ver Plano N°1 en página N° 48).....</i>	47
<b>2.6 ASPECTO URBANO. ....</b>	<b>51</b>
2.6.1 <i>Imagen Urbana. ....</i>	51
2.6.2 <i>Componentes de la imagen Urbana.....</i>	53
2.6.4 <i>Equipamiento Urbano. ....</i>	57
2.6.5 <i>Infraestructura. ....</i>	61
2.6.6 <i>Contaminación.....</i>	63
<b>2.7 ASPECTO ARQUITECTÓNICO.....</b>	<b>64</b>
2.7.1 <i>Análisis Formal. ....</i>	65
2.7.2 <i>Plantas arquitectónicas y Elevaciones.....</i>	68
2.7.3 <i>Elementos Decorativos Existentes.....</i>	73
<b>2.8 ASPECTO TECNOLÓGICO. ....</b>	<b>74</b>
2.8.1 <i>Monumentos o edificios históricos:.....</i>	74
2.8.2 <i>Técnicas y Procesos Constructivos.....</i>	75
2.8.3 <i>Estado Físico del Inmueble. ....</i>	83

<b>3</b>	<b>PRONÓSTICO .....</b>	<b>87</b>
<b>3.1</b>	<b>LEVANTAMIENTO DE DAÑOS. ....</b>	<b>88</b>
3.1.1	<i>Levantamiento y tipo de daños del inmueble.....</i>	88
3.1.2	<i>Daños Arquitectónicos .....</i>	88
3.1.3	<i>Causas y agentes de deterioro en un patrimonio edificado. ....</i>	88
<b>3.2</b>	<b>LEVANTAMIENTO DEL ESTADO ACTUAL DEL EDIFICIO.....</b>	<b>91</b>
3.2.1	<i>Espacios existentes en cada vivienda de la Colonia Bloom. ....</i>	91
3.2.2	<i>Plantas Arquitectónicas Tipo.....</i>	94
<b>3.3</b>	<b>FICHAS GENERALES DE ANÁLISIS DE DAÑOS.....</b>	<b>95</b>
<b>3.4</b>	<b>FICHAS ESPECIFICA DE DAÑOS EN PAREDES. ....</b>	<b>99</b>
3.4.1	<i>Unidad habitacional N° 6 .....</i>	100
3.4.2	<i>Unidad Habitacional N° 7.....</i>	108
3.4.3	<i>Unidad Habitacional N° 8.....</i>	117
3.4.4	<i>Unidad Habitacional N° 9.....</i>	126
<b>3.5</b>	<b>PLANOS CARACTERÍSTICOS. ....</b>	<b>132</b>
3.5.1	<i>Planta de levantamiento de daños.....</i>	132
<b>3.6</b>	<b>TRATAMIENTOS DE LIMPIEZA Y RESTAURACIÓN. ....</b>	<b>133</b>
<b>3.7</b>	<b>CONCLUSIONES. ....</b>	<b>134</b>

<b>4 PROPUESTA</b> .....	<b>135</b>
<b>4.1 RESTAURACIÓN Y NUEVO USO.</b> .....	<b>136</b>
<b>4.2 CRITERIOS DE DISEÑO.</b> .....	<b>136</b>
4.2.1 Criterios funcionales.....	137
4.2.2 Criterios formales.....	138
4.2.3 Criterios técnicos y de instalación.....	138
4.2.4 Criterios económicos.....	139
<b>4.3 PROPUESTAS DE DISEÑO ESPACIAL.</b> .....	<b>140</b>
4.3.1 Análisis Espacial .....	140
4.3.2 Programa de Necesidades.....	141
4.3.3 Programa Arquitectónico .....	143
<b>4.4 ZONIFICACIÓN</b> .....	<b>145</b>
<b>4.5 DISEÑO URBANO.</b> .....	<b>146</b>
<b>4.6 PLANTAS ARQUITECTÓNICAS.</b> .....	<b>147</b>
<b>4.7 ESTIMACIÓN.</b> .....	<b>153</b>
<b>4.8 BIBLIOGRAFÍA.</b> .....	<b>158</b>
<b>4.9 ANEXOS.</b> .....	<b>159</b>

## Introducción.

La restauración de edificaciones es un proceso que se realiza en nuestro país con frecuencia en inmuebles con valor histórico.

Este título lo han adquirido por haber sido utilizadas en el pasado como viviendas de algún personaje representante para el país o su valor patrimonial se debe a que en su época se realizaron dentro de sus instalaciones algún suceso histórico relevante para nuestro país o simplemente por su riqueza arquitectónica que representa la cultura de su época.

El cambio de uso es un factor muy importante en el proceso de restauración y cabe mencionar que los inmuebles restaurados sufren este tipo de intervención, tomando en cuenta que su estructura debe de respetarse, manteniendo su forma y estilo, aunque su función tenga que cambiar.

Estos aspectos serán tomados en cuenta al realizar este estudio por ser necesarios para rescatar en su totalidad la imagen de la arquitectura y su adaptación con el entorno actual.

El análisis iniciará a partir de la segunda etapa del Complejo artístico Cultural Bloom, ya que en la actualidad se ha realizado un proceso de restauración y por consiguiente se terminará de restaurar cuatro casas que conforman la Colonia Bloom, para esto, se involucran las acciones de restauración, reglamentación, instituciones involucradas, técnicas y procesos de restauración, para luego mencionar la propuesta de cambio de uso con referencia a las actividades culturales.

Para obtener un trabajo completo se elaborarán en la propuesta de restauración los siguientes documentos:

- Planos Arquitectónicos Actuales.
- Matrices de evaluación (Descriptivas – Analíticas)
- Levantamientos de daños (Inventario)
- Técnicas y procesos de restauración.
- Propuestas.
- Planos finales.

Este documento estará enfocado en su totalidad en la restauración de cuatro casas de la Colonia Bloom para la ampliación del Complejo Artístico Cultural Bloom.

## *1. GENERALIDADES*

---



## 1.1 Planteamiento del Problema.

Actualmente el Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador posee una variedad de inmuebles con valor histórico, que a raíz de los terremotos, la invasión de las ventas informales, delincuencia, vandalismo y el nulo mantenimiento hacia los mismos, propician el deterioro y en algunos casos la destrucción casi total de dichas joyas arquitectónicas.

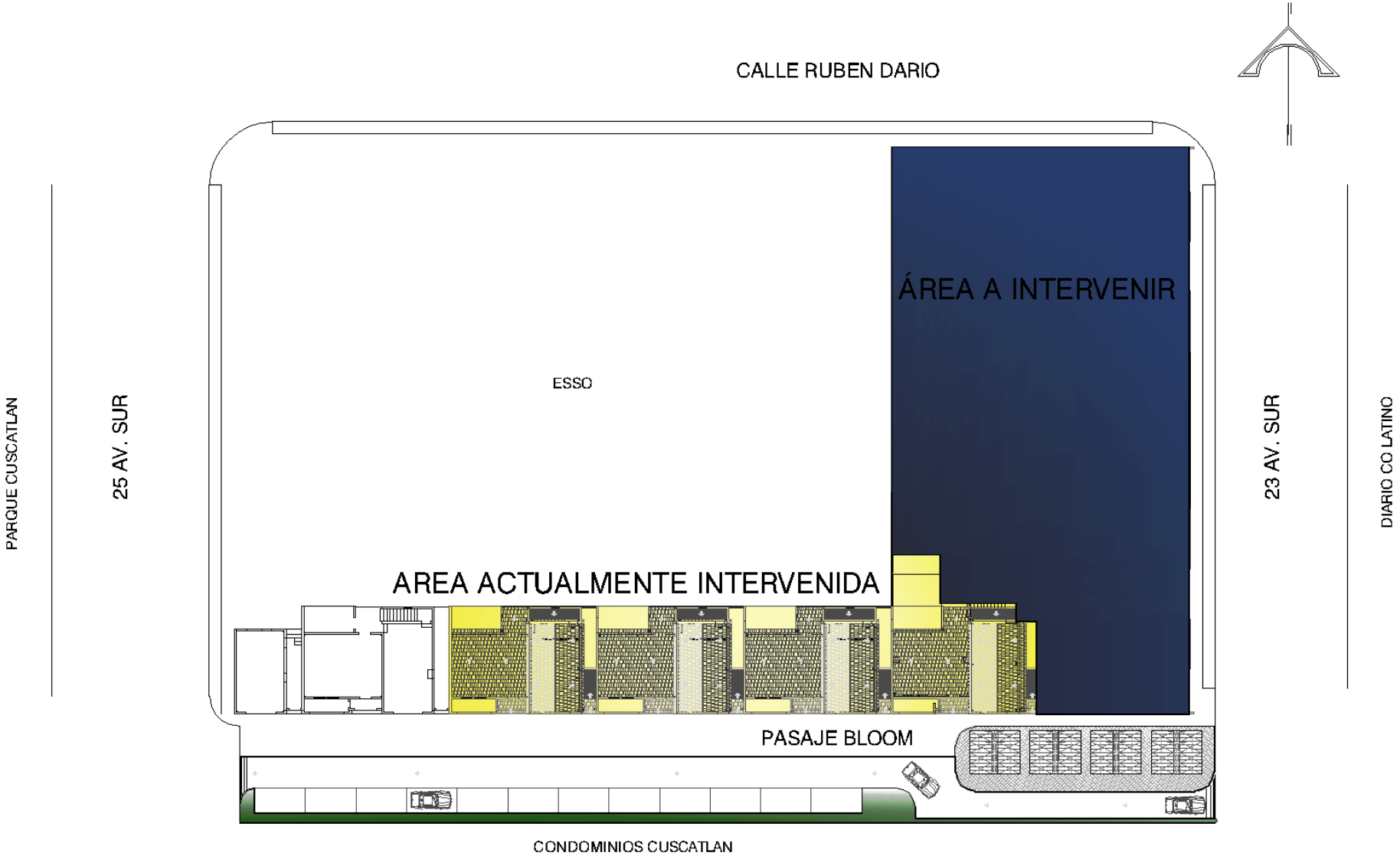
Como ejemplo mencionaremos la colonia Bloom, ubicada sobre la calle Rubén Darío y la 23a. avenida sur, frente a las instalaciones del periódico Co Latino, tras años de olvido, ha comenzado a ser restaurada por ser patrimonio cultural del centro histórico de San Salvador, debido a su riqueza arquitectónica. La restauración se realizó debido a la iniciativa de la Corporación para el Desarrollo de la ciudad de San Salvador en conjunto con la alcaldía municipal y algunas empresas privadas. La idea de recobrar este patrimonio histórico, nace con un proyecto que la corporación planteó a la alcaldía en el año 2005. Con el proyecto se le dará fin al abandono de la zona y se impulsará la protección de los patrimonios históricos del gran San Salvador.

La Colonia Bloom se encuentra dentro de la disyuntiva y la ambigüedad, que genera la clasificación de lo que se puede considerar como patrimonio; por lo que se generan acciones encontradas como omisión a la negativa de los permisos de construcción de la gasolinera ESSO<sup>1</sup>, permisos concedidos por la Alcaldía de San Salvador en el años dos mil, la cual demolió más del 80% de la casas, por lo que ahora solo se conservan las casas del perímetro, solo existen cuatro casas que aún están parcialmente destruidas, solamente se encuentran en pie las viviendas cuyas fachadas están orientadas al sur, y al este existió demolición total en todas las viviendas orientadas al norte, y existen solamente dos viviendas con fachadas oeste, las cuales han sido restauradas por la gasolinera ESSO, en donde ahora funcionan oficinas administrativas, (ver Esquema N°1) de éstas, tres están completas y una solo se reconstruirá el área de servicio. (Ver esquema N°1 en página N°4).

---

<sup>1</sup> Según resolución No 018/2000 del Consejo Nacional para la Cultura y el arte (CONCULTURA) los permisos de construcción y remodelación fueron denegados.





Esquema N°1, Viviendas Intervenido y a Intervenido.

En el pasado, las viviendas fueron abandonadas y ocupadas por indigentes, que con el paso del tiempo las destruyeron y las convirtieron en su guarida, donde además, se practicaban la prostitución y el consumo y venta de licor y droga, por tal efecto la Alcaldía de San Salvador realizó los trabajos de reconstrucción para darle una nueva imagen a la colonia Benjamín Bloom, ya Restauradas las casas 9, 10, 11 y 12 dando albergue al Centro Artístico Cultural Bloom. Las estructuras de las viviendas de la colonia Bloom permanecen bajo vigilancia permanente para evitar que se sigan dañando y cometiendo actos delictivos en sus alrededores ya que en el período de abandono era casi imposible circular por la calle principal de la Colonia Bloom sin ser víctima de asalto.

Con la restauración inicial se está intentando impedir que se sigan deteriorándose las viviendas, se ha retomado la limpieza y se ha cerrado la estructura para que no sea utilizado para otros fines las casas abandonadas. Debido a que en el pasado no existía vigilancia, algunos objetos de valor de la estructura fueron robados, lo que generó más daño a las viviendas.

Al considerar un cambio de uso en dicho inmueble orientado a fines artísticos, educativos y culturales, el área de influencia de dicha vivienda se vería revitalizada, lo cual permitiría que este punto del Centro Histórico se convierta en un polo de desarrollo cultural, dado las características mismas de la vivienda y el valor patrimonial que a éste se le ha conferido con el paso de los años.

#### 1.1.1 Reseña Histórica.

Las casas de la colonia fueron construidas para darles albergue a los médicos que trabajaban en el Hospital para Niños Benjamín Bloom, que funcionaba en las actuales instalaciones del Hospital Primero de Mayo. Benjamín Bloom, un banquero y filántropo, acumuló una importante suma de dinero que lo invirtió en la edificación de esa colonia, para los médicos residentes, quienes en su mayoría procedían del interior del país.

Se construyeron 16 casas que conforman la colonia Bloom y fueron construidas en el año de 1942 por el arquitecto Ernesto de Sola, y cuentan con detalles arquitectónicos que las autoridades consideran que deben ser conservados, los estilos arquitectónicos predominantes son el neocolonial, neobarroco y cubana.

No obstante, la residencial ha sido objeto de saqueos, luego que las casas fueran deshabitadas. La residencial es propiedad de la Fundación Bloom, pero hasta hace poco era arrendada a comerciantes y vendedores.

La OPAMSS denegó la primera autorización para construir la gasolinera a mediados de Junio del año 2006, porque en esa oportunidad se proponía la demolición total de la colonia; posteriormente, la gasolinera bajo un recurso de amparo, obtuvo los permisos del concejo de la Alcaldía Municipal de San Salvador, durante la gestión del alcalde Héctor Silva en Octubre de ese mismo año. La segunda propuesta presentada sí fue avalada.

Según lo acordado entre OPAMSS, la Alcaldía de San Salvador y PROMOCULTURA, los constructores deberían respetar cuatro casas completas y seis de forma parcial. Las seis restantes fueron demolidas. (Ver esquema N°2 en página N°7).

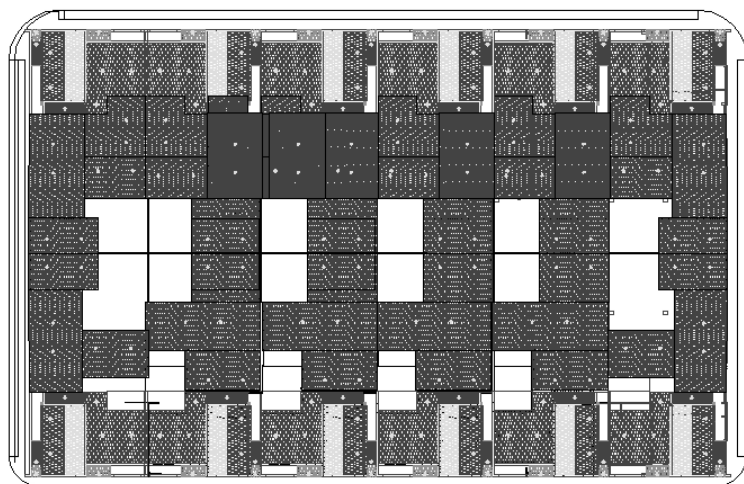
La decisión se tomó para evitar que la colonia se siga deteriorando. Por tal motivo, se trató de conciliar los intereses de la ciudad y los intereses privados.

Las casas que fueron demolidas parcialmente son las que tenían zonas que no tienen mayor valor cultural, tal como las áreas de servicio (tendederos, baños, etc.).

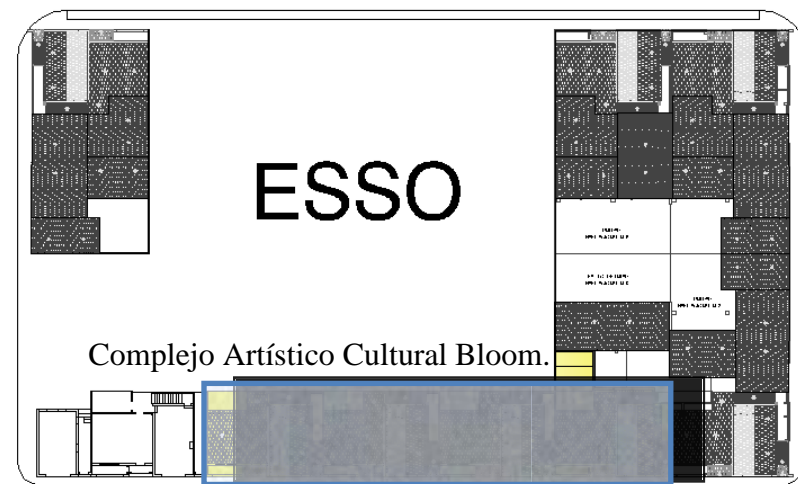
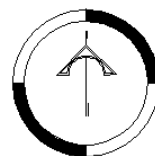
Además, las viviendas que fueron conservadas se entregaron a la Alcaldía en comodato. Además, el complejo de viviendas posee la única calle empedrada del Centro Histórico de la ciudad.

En las casas restauradas se instalaron los talleres artísticos-culturales que imparte PROMOCULTURA, el cual se denominó Complejo Artístico Cultural Bloom. (Ver esquema N°2 en página N°7).

Además, el complejo de viviendas posee la única calle empedrada del Centro Histórico de la ciudad. Si bien las casas no están dentro del radio que comprende el denominado "centro histórico", sí son consideradas como un bloque con valor histórico, por lo que dado el valor que la colonia por sí misma posee, desde el tiempo de su construcción hasta nuestros días, es preciso generar un plan de acción rápido, que permita la restauración de este inmueble con valor histórico, y que sea aprovechado para actividades que promuevan la cultura y arte en el municipio de San Salvador, renovando con ello el entorno próximo de las viviendas y rescatando su alto grado de valor patrimonial.



**PLANTA DE CONJUNTO ORIGINAL**



**PLANTA DE CONJUNTO ACTUAL**

## 1.2 Objetivo.

### 1.2.1 Objetivo General.

- Elaborar un anteproyecto urbano arquitectónico de Intervención en tres casas de la colonia Bloom y la Ampliación del Complejo Artístico Cultural Bloom.

### 1.2.2 Objetivos Específicos.

- Rescatar un patrimonio cultural en riqueza arquitectónica, representado por la Colonia Bloom, para recuperar su autenticidad, protegerla y ser rehabilitada para conservar y poner de manifiesto los valores culturales e históricos de nuestro país.
- Proponer un cambio de uso de las cuatro viviendas e integrarlas al existente Complejo.
- Integrar la imagen urbana del entorno con un nuevo concepto Artístico Cultural por medio de la Arquitectura de la Colonia Bloom.
- Ampliar el Complejo Artístico Cultural Bloom con nuevos espacios Arquitectónicos para que posea recurso suficiente como centro de atención a jóvenes en áreas culturales.
- Diseñar espacios amplios para la enseñanza vocacional artística en el área Cultural.
- Crear un Salón de usos múltiples para presentaciones artísticas o actividades simultáneas.
- Proponer los espacios que optimicen las actividades de orden administrativo y funcional del complejo artístico cultural.

### 1.3 Límites y Alcances.

#### 1.3.1 Límites.

- Geográfico
  - Macro: La Ciudad de San Salvador.
  - Micro: Calle Rubén Darío y la 23a. avenida sur, Colonia Bloom, San Salvador.
- Académico: El trabajo se efectuará con la conciencia que no existe un marco arquitectónico de referencia sobre propuestas de restauración de este inmueble del Centro Histórico y no está inventariado por CONCULTURA hasta la fecha.
- Conceptual: El Inventario a realizar se hará a nivel de fachadas y Características Constructivas.
- Legal: El proyecto se normará dentro de los límites legales que demandan las instituciones que rigen el que hacer Arquitectónico, Urbanístico y de Conservación de los Bienes Culturales como:
  - Consejo Nacional para la Cultura y el Arte (SECULTURA).
  - Alcaldía Municipal de San Salvador. (Oficina de Desarrollo Urbano Y PROMOCULTURA)
  - Complejo Artístico Cultural Bloom

#### 1.3.2 Alcances.

- Elaborar el diagnóstico de la situación actual del inmueble para determinar las condiciones de deterioro en que se encuentran las cuatro casas de la Colonia Bloom.
- Elaborar fichas de análisis descriptivo evaluativo, para que con ello, se llegue a determinar el nivel de intervención que cada elemento que forma parte del conjunto, requiera para ser restaurado.
- Plantear las técnicas y procesos a seguir para realizar la restauración completa del inmueble.
- Estudiar la factibilidad de una Propuesta de cambio de uso, partiendo de la Infraestructura existente y del uso ya establecido en su primera fase y su integración con el nuevo proyecto de ampliación.
- El producto final del Estudio a realizar lo constituye:
  - Documento escrito del Estudio Técnico.

- Presentación Gráfica de los Componentes del Estudio Técnico.
- Planos Arquitectónicos del inmueble, donde esté plasmada la propuesta de restauración y rehabilitación Arquitectónica de las cuatro casas de la Colonia Bloom considerando su cambio de uso y ampliación del Complejo Artístico Cultural Bloom.
- Información Audiovisual en formato digital.
- Presentaciones Digitales.

#### **1.4 Justificación del Tema.**

La Colonia Bloom ha representado con el paso de los años, un ejemplo palpable de la arquitectura con Valor Histórico, que por la falta de mantenimiento y abandono se ha ido deteriorando paulatinamente, considerando su valor, no solo por su riqueza arquitectónica, sino por el valor que tiene el inmueble en la cultura del país, es preciso conservarlo, y ya que la Alcaldía de San Salvador por medio de PROMOCULTURA ha tenido a bien el plantear una política de recuperación de los sitios con valor histórico dentro del municipio, así se presenta la oportunidad de realizar una propuesta de restauración y posterior cambio de uso del mismo.

Además, que en el inmueble ya se ha iniciado un proyecto de restauración y cambio de uso de suelo en una parte de la colonia y se instalaron talleres de arte y cultura, pero estos no bastan debido al estado de cuatro casas que aún están deterioradas, el proyecto aún no se percibe como un bien cultural, ya que dos de estas están ubicados sobre la Calle Rubén Darío que es un eje principal en la Capital, y esto requiere una intervención para mejorar el aspecto visual y funcional de la Institución y de la zona.

En la actualidad, el Museo de la Ciudad está ubicado en dichas instalaciones pero no posee gran impacto social debido a su reducido espacio, y una exposición sobre la cultura de San Salvador se ve limitado por dicho motivo; este proyecto sería de amplia dimensión y lograría crear un ente de atracción cultural en el Complejo.

Los talleres de música en su inicio, se proyectaron además de enseñanza musical a la elaboración y reparación de instrumentos musicales y composición de canciones, pero esto, aún no se ha llevado a cabo.

Con la Ampliación del Complejo Artístico Cultural Bloom, habilitando las cuatro casas restantes y que colindan con el proyecto, esto será posible, además existe la carencia de un lugar destinado para eventos artísticos dentro de las Instalaciones.

### **1.5 Estrategia Metodológica.**

Una idea metodológica se trata de una herramienta que facilita la labor de diseño y que pone en claro el orden del procedimiento que se debe seguir desde el inicio hasta el final.

Para resolver el problema de restauración y cambio de uso planteado, se debe utilizar un método basado en el conocimiento y estudio profundo del problema, dando como resultado un orden secuencial en todo el proceso de diseño.

Para la elaboración del presente anteproyecto se ha establecido una metodología de trabajo la cual permitirá organizar la información en cuatro diferentes fases, las cuales se detallan a continuación:

- **Fase 1: Generalidades**
- **Fase 2: Etapa de investigación**
- **Fase 3: Diagnóstico**
- **Fase 4: Propuesta de Restauración y cambio de uso.**

Cada una de las fases de este proceso metodológico se desarrolla de la siguiente manera:

- **Fase 1: Generalidades.**

En esta fase se hará el planteamiento del problema por medio del perfil del anteproyecto, con el propósito de tener una idea clara y amplia del tema a desarrollar, en esta misma fase se plantearán los objetivos, límites, alcances y justificación del anteproyecto.

- **Fase 2: Etapa de investigación.**

Esta fase es de tipo teórica, en la cual se desarrollan las generalidades del proyecto, además se mencionarán los vocablos técnicos a utilizar en el trabajo.

Se realizará un estudio completo del proyecto incluyendo los siguientes aspectos:

- Aspecto Jurídico.
- Aspecto Histórico.



- Aspecto Físico.
- Aspecto Urbano.
- Aspecto Arquitectónico.
- Aspecto Tecnológico.

- **Fase 3: Diagnóstico**

En esta fase se hará un análisis del contexto natural, físico, social y artístico cultural.

El contexto natural proporcionará información de las condiciones en el que se encontrará inmerso el anteproyecto en la actualidad; el contexto físico estará representado por las características de la infraestructura a restaurar y equipamiento urbano que rodea el proyecto; el contexto social serán todos los aspectos de índole económicos, legales y el cambio de uso que se realizará en las cuatro viviendas restantes de la colonia Bloom; y el contexto artístico cultural tratará de unificar la primera etapa del Complejo Artístico Cultural Bloom con el nuevo proyecto de restauración.

También se mencionarán criterios de diseño para comprender más a fondo el lenguaje Arquitectónico empleado en el documento y así entender las alternativas de ampliación que se propondrán.

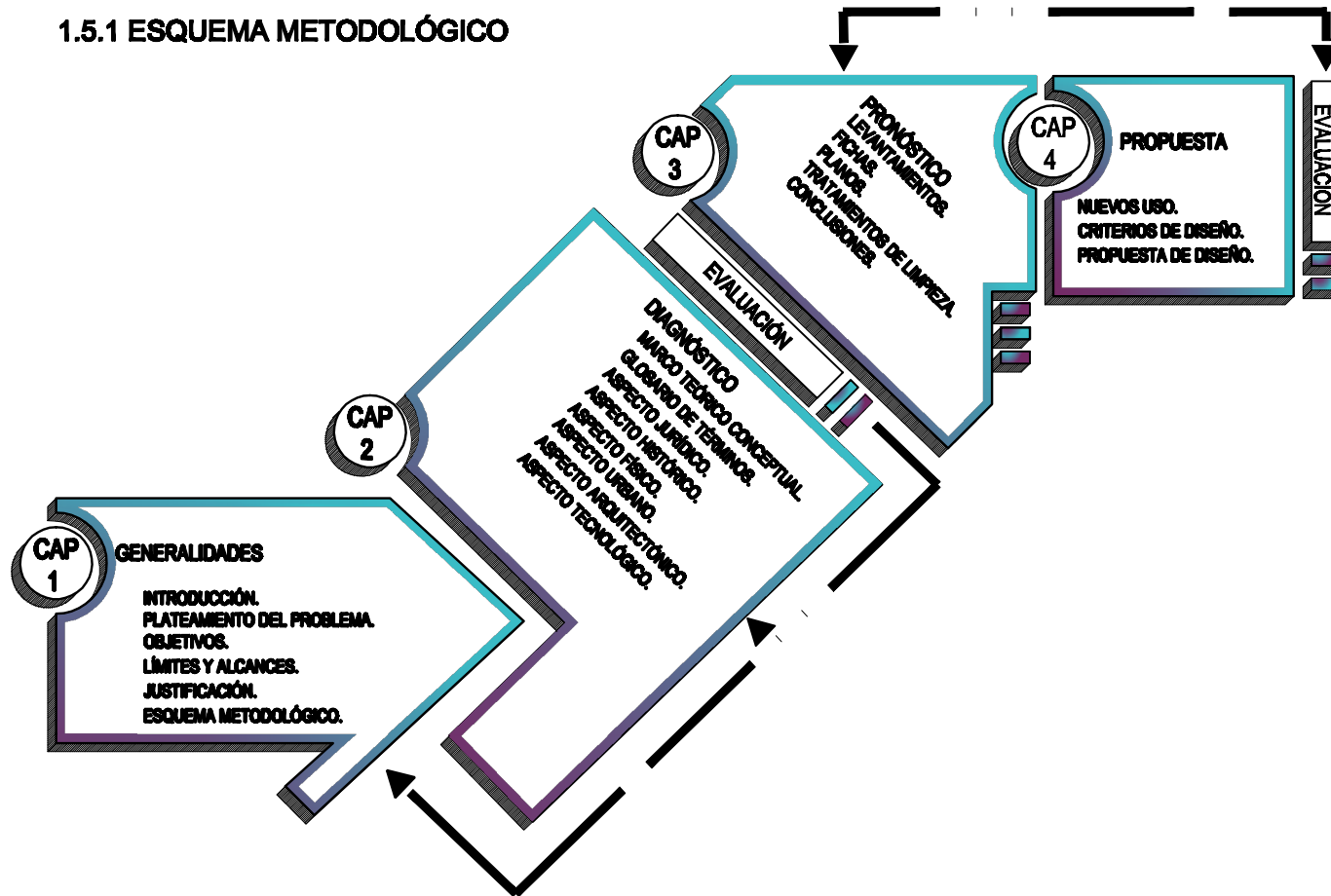
Para hacer un análisis profundo se harán visitas de campo y recursos bibliográficos, los cuales se detallan a continuación:

- Investigación de campo: será toda aquella información obtenida mediante a visitas de campo, estudios por medio de fichas de evaluación de daños y consultas con personas involucradas al complejo que suministren información o datos para abordar el problema, además de fotografías y videos la zona de estudio.
- Investigación bibliográfica: se recopila información obtenida por medio de libros, revistas, manuales, tesis, Internet, etc. Que contengan datos relacionados con el tema, de casos análogos en la región.

- **Fase 4: Propuesta de Restauración y cambio de uso.**

En esta fase se presentan las propuestas formales, funcionales y tecnológicas del diseño, las cuales serán representadas a través de expresiones graficas en dos y tres dimensiones. En esta fase se hará el desarrollo de planos arquitectónicos del anteproyecto.

## 1.5.1 ESQUEMA METODOLÓGICO



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

PROYECTO:  
**Anteproyecto Urbano  
Arquitectónico de  
Rehabilitación de  
cuatro casas de la  
Colonia Bloom.**

PROPIETARIO:  
ALCALDIA MUNICIPAL  
DE SAN SALVADOR

PRESENTADO POR:  
B.R. JUAN CARLOS MÉNDEZ FERRUFINO

DOCENTE ORIENTADOR:  
JUANA MARIA VALDÉS  
arquitecta

CONTENIDO:  
ESQUEMA METODOLÓGICO

ESCALA:  
S/E

FECHA:  
OCTUBRE / 2011

ESQUEMA N.º:  
**3**

## 2 DIAGNÓSTICO

---



## 2.1 Marco teórico conceptual

La etapa de investigación es aquella en la cual, se tendrá que desarrollar toda una serie de procesos para la recolección de la información, obteniendo fotografías del proyecto, obtención de bibliografía de apoyo e información de campo sobre el inmueble y su estado actual.

Así también información proporcionada por las diferentes entidades involucradas en la restauración y conservación de edificaciones con valor histórico.

## 2.2 Glosario de Términos

En este marco se dan a conocer los conceptos básicos que son las definiciones de los términos técnicos más usados y que son indispensables para la comprensión total de cada uno de los componentes de este trabajo.

**Accesibilidad:** Condiciones del entorno físico, de las comunicaciones y del transporte, que permiten el libre desenvolvimiento de todas las personas dentro de una sociedad, no debe asociarse con la ausencia de obstáculos para las discapacidades motrices, se debe evitar el reduccionismo considerando otro tipo de discapacidades y otras condiciones en las que el entorno constituyen otras limitantes.

**Alteración:** Cualquier ampliación, cambio o modificación que haya sufrido una estructura o fachada del edificio.

**Análisis:** Es un proceso cognoscitivo por medio del cual una realidad es descompuesta en partes para su mejor comprensión.

**Armónico:** Se refiere a la manera y aspecto como se integran elementos generales de la tipología de edificios con Valor Cultural de un sector a propiedades sin valor que no sean objeto de reconstrucción.

**Eclecticismo:** Corriente que trata de conciliar los estilos que parecen mejores de todos los tiempos y los combina con decorativos diversos.

**Barreras:** Son los impedimentos, móviles, fijos o mixtos, que dificulten, limiten o impidan el normal desenvolvimiento de aquellas personas afectadas por cualquier tipo de discapacidad orgánica o funcional.

**Barreras Urbanísticas:** Son las existentes en las vías y áreas urbanizadas de uso público.

**Barreras Arquitectónicas:** Son las existentes en el interior de los edificios, tanto en los de uso público como en los de uso privado.

**Bienes Culturales:** Son todos aquellos bienes u objetos que son expresión y testimonio de la creación humana o de la evolución de la naturaleza y que tengan un valor e interés histórico, artístico o científico.

**Bordes:** Es el lindero de un distrito; aunque en algunos casos los bordes no están bien diferenciados.

**Categoría:** Corresponde al reconocimiento estatal que se le ha dado a un inmueble ya sea a nivel nacional, regional o local. Puede darse el caso que existan reconocimientos o calificaciones dadas por la comunidad.

**Clasificación:** Ordenación de cada una de las partes por clases siguiendo el patrón del fenómeno analizado para conocer sus características detalles y sus componentes.

**Centros Históricos:** Núcleos individuales de inmuebles donde se ha originado el crecimiento de la población urbana, que sean claramente delimitados y reúnan las siguientes características: Que forman una unidad de asentamiento, representativa de la evolución de una comunidad, por ser testimonio de una cultura o por constituir un valor de uso y disfrute de la colectividad.<sup>2</sup>

**Ciudad:** Es una concentración de población en un lugar determinado, con alta densidades de población en relación con el campo, en la cual la mayoría de la población se dedica a actividades no agrícolas.

**Comprensión:** Es la capacidad de entender y profundizar en el conocimiento de un fenómeno a partir de los hechos.

**Conclusión:** Explicación de un razonamiento, producto del análisis de la información.

**Condiciones de Accesibilidad:** Son las características dimensionales, materiales y de diseño que deben reunir las áreas urbanizadas, los edificios, las viviendas, instalaciones y modos de transporte y comunicación.

**Construcción:** Acción y efecto de construir, incluyen la ampliación, alteración, reconstrucción, su pintura o cambios arquitectónicos y las obras de fábrica, para mejorar o acondicionar terrenos con el propósito de edificar en éstos.

**Conjunto Histórico:** Todo grupo de construcciones y de espacios, inclusive los lugares arqueológicos y paleontológicos, que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, histórico, estético o socio cultural.

**Conservación:** Es el conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro.

**Contaminación:** La presencia o introducción al ambiente de elementos nocivos a la vida, la flora o la fauna, o que degraden la calidad de la atmósfera, del agua, del suelo o de los bienes y recursos naturales en general.

**Contexto:** Es el entorno o medio ambiente exterior de algún objeto. En imagen urbana se refiere al entorno edificado o natural de algún punto o espacio en la ciudad.

**Cultura:** Son todas las formas de creatividad y de expresión de los grupos o de los individuos, ya sean en sus modos de vida o en sus expresiones artísticas.

**Cuerpo Saliente de la Fachada:** Todo aquel que sobresale del plano de la fachada y que es ocupable, incluyendo balcones abiertos, voladizos, miradores y tribunas.

**Criterio:** Es una pauta o lineamientos que permiten valorar y evaluar para orientar la toma de decisiones sobre cualquier aspecto

---

<sup>2</sup> Reglamento de la Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador

de base o referencia, los cuales cumplen ciertos requisitos pre-establecidos para el desarrollo de un estudio o una temática en particular.

**Demolición:** Acción y efecto de derribar, total o parcialmente una estructura.

**Descomposición:** Análisis exhaustivo de todos los detalles, componente y características de cada uno de los elementos constructivos de un todo.

**Descripción:** Identificación de todos sus elementos, partes y todos los componentes del fenómeno en estudio, para entenderlos.

**Diseño Universal:** Es el diseño de productos y entornos medioambientales, para que puedan ser utilizados por todas las personas hasta el punto de no tener que hacer necesaria una adaptación del diseño o un diseño específico.

**Edificio:** Estructura con techo y paredes a ser ocupada permanente o temporalmente por personas, animales o equipos.

**Entorno:** Conjunto de estructuras, calles, plazas, arbolado, mobiliario urbano y otros, que rodea a un edificio, estructura o punto urbano determinado.

**Elemento Saliente de la Fachada:** Es todo aquel que sobresale del plano de la fachada y que no es ocupable, incluyendo cornisas, aleros, tejadillos, pilastras y columnas.

**Equipamiento Urbano:** Está formado por el conjunto de espacios y edificios que dan servicios especializados a la población, o donde se realizan actividades comunitarias.

**Espacios Abiertos:** Son todos aquellos que en la traza de una población quedan definidos por los parámetros de la edificación o los límites de predios tales como plazas, parques, vías y calles. En ellos la población circula, descansa o se recrea.

**Estructura Urbana:** Es la que está conformada por una serie de elementos físicos destinados a la realización de actividades distintas. La distribución de estos elementos en el espacio determina la existencia de diferentes zonas en la ciudad, que corresponden a diversos usos de suelo.

**Examen Crítico:** Es la relación rigurosa de cada uno de los elementos de un todo.

**Fachada:** Todas las caras exteriores de una estructura o edificio.

**Fachada Principal:** Parte exterior y principal de un edificio o estructura. La parte de un edificio que corresponde a la línea de construcción, un edificio puede tener más de una fachada principal.

**Ficha:** Es la herramienta que emplea el inventario para recopilar la información de interés y pueden haber de diferentes tipos según la información que se desea.

**Imagen Urbana:** Es el conjunto de elementos naturales y construidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes tales como edificios, calles, plazas, parques, anuncios, etc.

**Imagen Patrimonial:** Es la perfección de las edificaciones que constituyen una herencia de nuestros antepasados, con características o valores históricos y/o estéticos.

**Impacto Ambiental:** Cualquier alteración significativa, positiva o negativa, de uno o más de los componentes del ambiente,

provocadas por acción humana o fenómenos naturales en un área de influencia definida.

**Infraestructura:** Elementos físicos hechos por el hombre, como son: la edificación, las vialidades y espacios abiertos, el mobiliario urbano y la señalización, que conforman el paisaje urbano.

**Integridad:** Características de una estructura de valor histórico o arquitectónico de mantener su entereza y probabilidad relacionado a su localización, diseño, materiales de construcción, confección y carácter general.

**Integración:** Aportación de elementos claramente nuevos y visibles para asegurar la conservación del objeto.

**Intervención:** Cualquier obra física sobre una estructura existente.

**Inventario:** Es el conocimiento e identificación de objetos, lugares y de bienes inmuebles, examinando sus rasgos pertinentes, mediante un análisis detallado de todos aquellos aspectos que los componen y ofreciendo los resultados por medio de listados, catálogos fotográficos o gráficos codificados. A la vez, es un registro de aspectos cualitativos y cuantitativos que ayudan a identificar los bienes inmuebles o conjuntos urbanos con valor, pertenecientes a una época determinada, seleccionados en base a criterios de valor histórico, urbanos, de autenticidad, tecnológicos, etc.

**Jardines Históricos:** Espacios delimitados producto de una composición arquitectónica y vegetal ordenada por el hombre a través de elementos naturales y auxiliados con estructuras de fábrica, y que desde el punto de vista histórico, estético o urbano, tienen interés público.

**Legalización:** Declaración por la cual un funcionario competente testimonia o certifica la veracidad o la autenticidad de un documento, y a veces; también la calidad de los significados para agregar fe, que es la acción de realizar ese testimonio.

**Ley:** Precepto dictado por la suprema autoridad, en que se manda o prohíbe una cosa.

**Licencia:** Facultad o permiso para hacer algo. Autorización. Documento en que se hace constar tal derecho.

**Lineamientos:** Es el conjunto de acciones que se plantean como una base referencial necesaria para las intervenciones particulares e institucionales que se puedan realizar en las zonas con Valor Patrimonial.

**Línea de Fachada o Línea de Construcción:** Línea que delimita y fija la construcción del cuerpo principal de un edificio entre vía pública y privada. Puede coincidir con la línea de verja.

**Medio Físico-Natural:** Es aquel formado por todo lo natural sin la intervención del hombre: topografía, clima, vegetación, etc.

**Mobiliario Urbano:** Comprende todos los elementos existentes en un espacio público para el descanso, recreo y equipamiento urbano: casetas de teléfono, de autobuses, depósitos de basura, kioscos, fuentes, etc.

**Monumentos:** Bienes inmuebles que constituyen la realización de obras de arquitectura o ingeniería, que ofrezcan el testimonio de una civilización, de una fase significativa de su evolución o de un suceso histórico, y que tengan a la vez interés artístico, científico o social.

**Monumentos Arquitectónicos:** Estos se clasifican de acuerdo a los diferentes tipos de construcciones, según su importancia y uso:

- **Religioso:** Construcciones eclesiásticas como iglesias, conventos.
- **Uso Público:** Lugares de encuentro y actividad pública, identificados como plazas, kioscos y parques, que constituyen un lugar de paseo o de reunión; así como todas las construcciones en donde se desarrollen actividades destinadas a brindar atención a la comunidad, así como para el orden público (escuelas, alcaldías, juzgados, teatros, etc.).
- **Uso Militar:** Son todo tipo de construcciones de uso militar y pueden ser cuarteles, estaciones de policía, etc.
- **Uso Civil:** Son las edificaciones destinadas a casas de habitación, comercio, cascos de hacienda.
- **Obras Civiles:** Estas pueden ser puentes, acueductos, etc.
- **Monumento Ambiental:** Es la arquitectura que complementa el contexto edificado, tiene en algunos casos elementos decorativos más modestos con relación a la arquitectura relevante, y representa una transición entre la arquitectura relevante y la vernácula.

**Monumentos de Carácter Escultórico:** Estructura o figura erigida en memoria de un hecho histórico, personaje o con propósito estético, el cual tiene interés artístico, social o urbano.

**Monumentos Conmemorativos:** Son los erigidos a determinada persona o hecho histórico, constituyéndose en elementos de ornato público, como estatuas, obeliscos, murales, etc.

**Monumento Local:** Son edificaciones con características arquitectónicas y antecedentes históricos únicos en el ámbito de la ciudad.

**Monumento Nacional:** Son edificaciones con características arquitectónicas y antecedentes históricos únicos en el ámbito nacional.

**Monumento Relevante:** Este representa una arquitectura en una escala y monumentalidad menor con relación a la categoría anterior, pero conserva la calidad arquitectónica a través de sus elementos ornamentales y estilísticos de gran valor, así como sus antecedentes históricos y de esa manera categorizándolos como una arquitectura relevante en el ámbito urbano de la ciudad.

**Método:** Procedimiento racional para llegar al conocimiento del fenómeno, que sea aplicables a fenómenos simples.

**Nodos:** Es un centro de actividad, se diferencia del hito en virtud de su función activa.

**Nomenclatura:** Señalización de tipo orientativa. Fundamental para la normativa y ordenamiento de la ciudad.

**Norma:** Regla sobre la manera como se debe hacer o está establecido que se haga una determinada cosa.

**Nuevas Construcciones:** Son aquellos nuevos espacios que surgen de las diferentes actividades que se realizan los usuarios de un edificio y las cuales necesitan ser satisfechas para poder responder a las diferentes exigencias funcionales.

**Observación:** La observación de un fenómeno, sus hechos, comportamientos de sus partes y sus componentes.



**Ordenanza:** Es la que indica el orden en que deben ejecutarse o realizar las cosas.

**Ordenanza Municipal:** Las diversas disposiciones, aisladas o en cuerpos orgánicos, que con carácter general y obligatorio para vecinos y residentes dan los municipios para regular el régimen de convivencia, desarrollo y policía en la esfera municipal.

**Ordenación:** Volver armar y reacomodar cada una de las partes de un todo descompuesto, a fin de restituir de su estado original.

**Patrimonio:** Se considera patrimonio, a los bienes heredados de nuestros antepasados.

**Patrimonio Cultural:** Es el conjunto de elementos naturales o culturales, tanto heredados de nuestros antepasados como creados en el presente, en el cual un grupo de población reconoce sus señas de identidad, y que ha de ser conservado, conocido y transmitido a las generaciones venideras, acrecentándolo.

**Patrimonio Edificado:** Es la edificación que constituye una herencia de nuestra antepasada, con características o valores históricos, estéticos o vernáculos.

**Plazas:** Espacios públicos en donde se desarrollan actividades comerciales, sociales, culturales o cívicas que además cuenten con valor histórico, arquitectónico, urbanístico o etnográfico.

**Preservar:** Evitar o proteger anticipadamente de daño o peligro a una edificación, sitio o zona histórica para garantizar la perpetuidad de la propiedad histórica a las próximas generaciones.

**Reconstrucción:** Reproducción auténtica de una estructura o parte de ella, que está en ruina o sustancial deterioro, fundamentada en documentación o documentos comprobados o substanciado por evidencia científica a través de estudio de tipologías.

**Recuperar:** Serie de operaciones destinadas a recobrar una estructura o sitio para su uso original o nuevo.

**Reglamento:** Es la recopilación ordenada de reglas o preceptos que por autoridad competente se da para la ejecución de una ley, y su finalidad es desarrollar los preceptos de la ley.

**Rehabilitación:** Proceso de retomar una propiedad a un estado de utilidad mediante obra física haciendo posible un uso contemporáneo eficiente. Además consiste en devolver a la edificación sus características de habitabilidad y buenas condiciones, en armonía con el contexto urbano donde se localiza y con la tipología arquitectónica del edificio.

**Restauración:** Actividad u operación que se realiza físicamente sobre el objeto cultural, destinada a salvaguardar, mantener y prolongar su permanencia para transmitirlo al futuro.

**Reposición:** Colocar en su posición anterior o volver a poner el mismo elemento.

**Sancionar:** Proceder a una sanción legislativa. Aplicar sanciones internacionales.

**Síntesis:** Método que procede de lo simple a lo compuesto de las partes al todo de las causas a los efectos del principio de las consecuencias.

**Sitios Históricos:** Lugares o parajes naturales relacionados a acontecimientos o recuerdos del pasado, a tradiciones populares, creaciones culturales o de la naturaleza y a obra del hombre; que posean valor histórico, etnológico u antropológico.

**Sociedad:** Es una agrupación de individuos que se rigen por ciertas normas comunes y tienen una forma de vida similar y como un conjunto organizado de individuos que habitan un territorio común y tienen una cultura común.

**Sustitución:** Cambio de un elemento por otro con el fin de prolongar la vida del objeto.

**Tipología:** Características de propiedades elegibles relacionada con la forma, proporciones y dimensiones de sus espacios, superficies y volúmenes de los elementos que les definen; su interrelación estructural, funcional, su relación física y espacial con su parcela o el entorno circundante.

**Topografía:** es una ciencia aplicada que se encarga de determinar las posiciones relativas o absolutas de los puntos sobre la tierra, así como la representación en un plano de una porción (limitada) de la superficie terrestre. En otras palabras, la topografía estudia los métodos y procedimientos para hacer mediciones sobre el terreno y su representación gráfica o analítica a una escala determinada. Ejecuta también replantes sobre el terreno (trazos sobre el terreno) para la realización de diversas obras de ingeniería, a partir de las condiciones del proyecto establecidas sobre un plano. Realiza también trabajos de deslinde, división de tierras (agrodesia), catastro natural y urbano, así como levantamientos y replanteos o trazos en trabajos subterráneos.

**Traza Urbana:** Es el patrón de organización espacial urbana conformado por el alineamiento de predios, vialidades y espacios abiertos de uso público.

**Urbanismo:** Es el conjunto de conocimientos referentes al estudio de la creación, desarrollo, reforma y mejora del poblado en ciudades en orden de su mejoramiento material y a la realización de las necesidades colectivas de la vida humana. Dentro del urbanismo está comprendida la Imagen Urbana.

**Uso:** Propósito para el cual la estructura o edificio fue diseñado, es usado o pretende usar.

**Valorización:** Es el tipo de valor que posee según sus características específicas y de conjunto los bienes inmuebles.

**Valor Histórico:** Valor que adquiere un inmueble por presentar cualquiera de las siguientes características:

- Relacionado a la nación: Cuando el inmueble en estudio ha sido testigo o escenario de un acontecimiento histórico, vinculado con la nación o que sea de interés para ella.
- Relacionado con la localidad: cuando el inmueble sea testigo o escenario de un acontecimiento histórico vinculado con el emplazamiento físico donde se encuentra o que de interés para ese ámbito.

**Vía pública:** El espacio abierto administrado por la alcaldía constituida por banquetas, espacios públicos y calles, para el libre tránsito de personas y vehículos.

**Vialidad:** Es el elemento básico de la forma urbana y de la estructura de la ciudad, pues en torno a ella se ordenan todos los elementos que conforman la ciudad.

**Zonas Arqueológicas:** Áreas, parajes o lugares donde existen o se presume la existencia de bienes inmuebles o inmuebles susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos, y tanto si se encuentran en la superficie, en el subsuelo, bajo las aguas territoriales de la República o contenidas en una reserva natural.

### 2.2.1 Lineamientos generales de restauración.<sup>3</sup>

La restauración implica la ejecución de diversas acciones físicas sobre el bien cultural, con el objetivo de salvaguardarlo y transmitirlo, tan íntegramente como sea posible.

Desde esta perspectiva la restauración comprende exclusivamente las cuatro operaciones básicas reconocidas en la Carta de Venecia, es decir: la integración, la reintegración, la liberación y la consolidación.

La reintegración "...consiste en volver a armar o recomponer un elemento con sus propias piezas, sin introducir ninguna otra...". El caso más perfecto de una reintegración es lo que, en la especialidad, se conoce como anastílosis.

Ahora bien, como cita Salvador Díaz-Berrios "Cuando hay necesidad de introducir cualquier otro elemento, lo cual sucede muy frecuentemente para unir las partes desmembradas, se trata entonces de una integración".

La liberación consistirá en la eliminación de las partes agregadas al objeto, siempre que provoquen algún riesgo para su materialidad o su percepción estética. Los límites de aplicación de esta intervención han variado con el tiempo y actualmente se trata de respetar la estratificación histórica del edificio, es decir: todos aquellos elementos representativos de su evolución en el tiempo, en tanto que, como se dijo anteriormente, no lo alteren o pongan, de algún modo, en peligro.

La consolidación es una operación que implica la introducción de nuevos elementos que ayuden a prolongar la vida útil del objeto en cuestión. Ahora bien, todas estas intervenciones tienen un marco referencial dado por los criterios y límites, que sirven para controlar las operaciones, evitando excesos y errores que puedan transformarlas en un actor más de destrucción.

**Claves para Rehabilitar y Renovar Inmuebles con valores Históricos:** Conservar, reconstruir y decorar son las labores que se deben acometer al rehabilitar una casa o inmueble de valor cultural histórico.

**Arquitectura tradicional o del lugar:** Para plantear una rehabilitación respetuosa con los valores históricos y populares es imprescindible informarse sobre la tipología de la arquitectura de la zona y, en la medida de lo posible, recuperar los materiales originales. Consultar con las normativas urbanísticas y de conservación de edificaciones.

**Respetar el Entorno:** La reconstrucción de la fachada y las aperturas que se efectúen en ella afecta, sin duda, al paisaje y la

---

<sup>3</sup> Criterios y Límites de Intervención, Salvador Díaz Berrios. Pag. 45

imagen propia de la edificación.

En la nueva distribución interior, se deben buscar las panorámicas respetando el equilibrio de la forma-función y la racionalidad de las arquitectura o corrientes/tendencias que encontremos en la misma.

**Conservar y Sustituir:** Debe valorarse el estado de la estructura. Primar las labores de mantenimiento y restauración frente a derribar y construir de nuevo. Las normas a seguir en una rehabilitación deberían ser: Mantener cuanto sea posible, completar lo deteriorado y sustituir lo perdido.

**La Cubierta:** Se realizarán las inspecciones para conocer el estado de las estructura y reforzarlas antes de impermeabilizar la cubierta. Los nuevos materiales aportan poco peso (paneles Sándwich, polietileno expandido, poliuretano, aislantes bajo teja y otros)

**Materiales originales:** Se debe realizar una limpieza para eliminar las posibles capas de cal, pintura o de yeso que recubren los materiales originales y descubrir su aspecto primitivo: piedra, ladrillo macizo, frescos y restos de pinturas antiguas.

**Soluciones constructivas:** Para adaptar la casa o el inmueble a nuevas necesidades de confort, uso y necesidades, se pueden buscar elementos constructivos que permitan dejar a la vista arcos de piedra, viguerías, las nuevas distribuciones pueden realizarse con tabiques/paredes que no lleguen al techo (madera, cristal, paneles móviles y otros).

**Elegir los materiales:** Cuando se trata de sustituir piezas deterioradas, una opción es echar mano de materiales rescatados de derribos (teja antigua, ladrillo macizo, y otros). También se pueden utilizar materiales nuevos pero tomando en cuenta que los éstos deben de reflejarse de los antiguos para proporcionar las huellas del paso del tiempo.

**Techos antiguos:** Dejar a la vista los elementos estructurales antiguos, como vigas de madera, cerchas, lacenas y rástreles, ladrillos cerámicos, revoltones, bovedillas, tablas de madera y otros brinda un aspecto de autenticidad al proyecto al renovarlo.

**Ventanas y puertas:** Hay que restaurarlas, siempre que su estado lo permita y mantener periódicamente la madera. Si bien deben reunir las condiciones de aislamiento básico, a veces basta con sustituir los cristales o las maderas rotas y realizar tratamientos hidrofugantes o insecticidas.

**Renovar las instalaciones:** Deberán actualizarse todas las instalaciones: sustituir las conducciones de plomo, o metal, ya en desuso por su toxicidad; revisar y cambiar las instalaciones eléctricas para adecuarlas a las nuevas necesidades, aparatos y mayores potencias, y prever los conductos y el sistema de calefacción o aire acondicionado.

**Elementos de fantasía:** Los elementos decorativos de polietileno expandido, reproducen con fidelidad distintos tipos de arcos, plafones de piedra y de ladrillo, además de vigas y lacenas con medidas y colores por encargo. No precisan de obra: se encola, atornillan y masillan.

**Baños:** Si bien deben renovarse las instalaciones, pueden recuperarse elementos como antiguos espejos, grifos que funcionen e incluso baldosas o azulejos. No es necesario impermeabilizar todas las paredes solo las de las zonas húmedas.

**Cocinas Rusticas:** Conservar las chimeneas y las campanas de obra aporta el toque rustico que evocan las antiguas cocinas de

casas rurales o urbanas. Son afines los azulejos cerámicos hechos a mano y los pisos o terrazos. Si el espacio lo permite, poner mesas y alacenas de la época.

### 2.2.2 Documentos Internacionales para la Conservación del Patrimonio.

A lo largo del siglo XX se han redactado numerosos textos que pretendía normalizar la actividad restauradora y de conservación del patrimonio histórico.

El antecedente a este tipo de documentos lo encontramos en la Carta de Rafael a Alejandro VI para la restauración y el cuidado de los monumentos romanos. Tras esta carta serán muchos los textos que se preocupen por este problema, encontramos así textos tan diversos como el Decreto de la Convención Nacional del II año de la Iª República Francesa (1774), o en las teorías de Ruskin o Violet-le-Duc, enunciadas a lo largo del XIX, pero el más influyente de todos ellos será el discurso de Camillo Boito (1836-1914) durante el Congreso de Ingenieros y Arquitectos Italianos de 1883. Todos estos textos recogían los principios con los que se inicia la actividad restauradora en el siglo XIX.

Pero este tipo de documentos y publicaciones se mostraron insuficientes a la hora de acercarse a la realidad histórica de la primera mitad del siglo XX, en la que dos guerras mundiales provocaron la destrucción, y posterior restauración, de gran cantidad del patrimonio europeo. Estos hechos, junto a la base teórica existente, mostraron la necesidad de redactar una serie de textos normativos a nivel internacional que se ocupasen del patrimonio, su conservación y los cambios en su concepto y definición.

#### **Carta de Atenas**

El primero de estos documentos fue la Carta de Atenas de 1931. Aprobada por la Oficina de Museos, dependiente de la Sociedad de Naciones. Transcurrido un decenio desde el final de la I Guerra Mundial que destruyó o dañó muchos monumentos, se abrió un profundo debate entre los numerosos especialistas que asistieron a esta Conferencia. En sus conclusiones se pretendían unificar los criterios de intervención en el patrimonio arquitectónico.

A lo largo de sus diez artículos se plantean pautas de intervención, se señala la importancia de la conservación, la educación, y se proponen vías de colaboración internacional. El texto, pese a tener un carácter normativo, no consiguió ser aprobado por todos los países, pero sí que tuvo una fuerte influencia en el ámbito Europeo, especialmente en países como Italia, en las Cartas de Restauo

Italianas de 1932 y 1972, o en España, con la Ley del 13 de Mayo de 1933 sobre la defensa, conservación y acrecentamiento del patrimonio histórico-artístico español.

La Carta de Atenas no solo sirvió de base para las Cartas de Restauo italianas o la legislación patrimonial de algunos países, sino para otros documentos internacionales, especialmente la Carta de Venecia y la Carta de Cracovia.

### **Carta de Venecia**

La Carta de Venecia de 1964 fue redactada durante el II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, en ella se puede ver perfectamente la influencia de la actividad restauradora que se produjo tras la Segunda Guerra Mundial, guiada más por motivos espirituales y culturales que por los criterios científicos por los que se abogaba en la Carta de Atenas.

La preocupación de este documento sigue centrándose en lo arquitectónico pero ya amplía su ámbito de actuación del edificio a todo el conjunto histórico.

### **Carta de Cracovia**

Así como la Carta de Venecia surge como revisión de la Carta de Atenas, en los últimos años se ha pretendido actualizar este documento con la redacción de la Carta de Cracovia del 2000. Esta nueva Carta surge impulsada por el proceso de unificación Europea y la entrada del nuevo milenio, a fin de actualizar la Carta de Venecia y adecuarla al nuevo marco cultural. En su texto se incorporan nuevos elementos como es la multidisciplinaridad de la conservación y restauración, la necesidad de incluir en la misma nuevas tecnologías y estudios científicos a la hora de realizar cualquier proyecto de restauración y también aporta un glosario de términos en los que se definen conceptos como monumento, identidad, restauración, a la luz de los nuevos métodos e investigaciones.

### **Textos Europeos**

Estas Cartas han servido de base para documentos con carácter continental, como los elaborados por el Consejo de Europa. Dentro de los textos elaborados por este organismo destacan la Carta Europea de Patrimonio Arquitectónico, redactada en Bruselas en 1975 con motivo del Año Europeo del Patrimonio Arquitectónico y que incluye ya conceptos como el de Conservación Integrada. El otro documento es la Declaración de Ámsterdam, redactada el mismo año que el documento anterior, ratifica los valores de la

Carta Europea de Patrimonio y hace especial hincapié en la idea de rehabilitación, con una especialización de estas labores y en la necesidad de una conservación integral de estos monumentos, teniendo en cuenta los factores sociales.

### **Cascos Históricos**

La preocupación por el monumento ha ido ampliándose paulatinamente pasando del edificio a su entorno. Estos cambios en el concepto de patrimonio se han plasmado en diversos documentos específicos que debatían los criterios de conservación de las ciudades históricas y sus cascos urbanos. El primero de estos documentos fue la Carta de Quito de 1967, en esta carta, se pone un gran interés en la problemática de los Cascos Históricos y en las relaciones económicas y sociales de los mismos.

Tras la Carta de Quito se van a ir analizando las distintas problemáticas vinculadas a los cascos históricos, ya que los factores implicados en estos análisis han ido ampliándose para incluir elementos como el entramado social que habita estas zonas, los problemas de uso, el componente económico y comercial, etc. Algunas de estos factores aparecen ya desarrollados en 1976 en la Recomendación de Nairobi, relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos y su Función en la Vida Contemporánea, o en la Carta de Toledo o Carta Internacional para la conservación de las Ciudades Históricas. Esta carta es fruto de la reunión organizada por el Comité español del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) y celebrada en la ciudad de Toledo en 1986. En ella se complementan los principios expuestos en la Carta de Venecia y se desarrolla de forma más pormenorizada la protección y conservación de los centros históricos. Algunos autores la denominan Declaración de Washington.

Debido a la complejidad del problema, se continuarán redactando diversos textos como la Carta de Noto, acuerdo internacional de 1986 que se centra de forma especial en la recuperación de los centros históricos y su aplicación al territorio italiano. Se hace especial referencia a la importancia de la formación de los especialistas en el ámbito de la conservación y restauración y en la multidisciplinariedad de todos los proyectos de conservación y restauración.

La Carta de Veracruz, Ciudad de México, 1992, es un ejemplo de como se ha continuado el debate sobre este tipo de cuestiones adaptándolo a problemáticas específicas como es el caso de los centros históricos iberoamericanos, teniendo en cuenta del desarrollo urbanístico de muchas de sus ciudades.

## **Jardines Históricos**

Los cambios en la definición de la Unesco de Bien Cultural no sólo planteaban la sensibilización hacia otro tipo de bienes, sino también la necesidad de enfrentarse a las problemáticas de los mismos como recogen diversos textos. Uno de estos textos es la Carta de Florencia o Carta de los Jardines Históricos. El 21 de mayo de 1981 se reunió el Comité Internacional de Jardines Históricos (ICOMOS-IFLA) y elaboró una carta para la conservación de los jardines históricos que tomará el nombre de la ciudad donde se celebró dicha reunión.

## **Bienes muebles y Turismo Cultural**

Uno de los aspectos más olvidados en las Cartas de Atenas y Venecia es el del Patrimonio Mueble y los criterios de Conservación y Restauración del mismo. Esto fue subsanado con documentos como la Nueva Carta del Restauo, de la Conservación y Restauración de los objetos de arte y cultura de 1987, que incluye una serie de principios básicos para la restauración de libros y documentos, y la Carta de Pavía, del mismo año. Es interesante señalar como la Ley española de patrimonio de 1933 ya recogía estas cuestiones.

Lo mismo ocurría con otros temas vinculados indirectamente tanto a los bienes muebles como a los inmuebles, como es el caso del Turismo Cultural. En los años setenta se abre un debate sobre la conservación del patrimonio y su explotación como fuente de riqueza cultural, fruto de este encontramos la Carta de Turismo Cultural, de ámbito internacional. Este documento fue el resultado de una reunión celebrada en Bruselas en 1976 y fue adoptado por ICOMOS en noviembre de ese mismo año. En ella se constata la importancia del turismo, su fuerte crecimiento en el futuro y su incidencia en los monumentos.

## **Patrimonio arqueológico y subacuático**

El patrimonio arqueológico y el patrimonio subacuático, muy vinculado al primero, también han sido tratados en diversos documentos como la Carta Internacional para la Gestión del Patrimonio Arqueológico que fue adoptada por el ICOMOS en 1990, en la que partiendo de la importancia de la arqueología para el conocimiento y la comprensión de los orígenes y del desarrollo de las sociedades humanas, se analizan los modos de conservación e intervención en el mismo.

Para tratar problemas más específicos se redactó, seis años después, la Carta Internacional para la protección y gestión del Patrimonio Cultural subacuático. En esta carta, también de ámbito internacional y adoptado por el ICOMOS, se detallan los métodos y técnicas para conservar el patrimonio arqueológico sumergido, la importancia de la protección y difusión del mismo así como la necesidad de contar siempre con una cooperación internacional en este ámbito del patrimonio arqueológico para evitar su pérdida.



En cualquier caso esta Carta ha sido incorporada como Anexo al Convenio de Protección de Patrimonio Arqueológico Subacuático, por lo que cuando este convenio entre en vigor la Carta de ICOMOS tendrá efectos jurídicos.

## Instituciones

Por último señalar la existencia de Instituciones como la UNESCO, que ha realizado convenciones periódicas redactando y ampliando la definición de patrimonio, o el ICOMOS que ha redactado y recopilado documentos con problemáticas tan diversas como la arqueología, los jardines históricos y el patrimonio subacuático.

En el convenio de la UNESCO de 1972, se define como conservación: “El conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro. Además podemos citar las siguientes actividades: identificación, catalogación, vigilancia y restauración, conceptos que se citan a continuación:

- **Identificación:** reconocer, fichar, registrar, conocer, comprobar y describir.
- **Catalogación:** clasificación, registro según las características de un elemento, por medio de un catálogo.
- **Protección:** acción de salvaguardar, fortalecer un bien cultural.
- **Restauración:** trabajo que se realiza en un edificio antiguo para volverlo a su primitivo estado. Plano o dibujo que reproduce un monumento o edificio en la forma que antes tenía.<sup>4</sup>
- **Liberación:** supresión de elementos agregados sin valor cultural o natural que afectan a la conservación o impidan el conocimiento del objeto.
- **Consolidación:** introducción de elementos que aseguren la conservación del objeto.
- **Reintegración:** restitución, en su estilo original, de partes desmembradas del objeto para asegurar su conservación.
- **Integración:** aportación de elementos claramente nuevos y visibles para asegurar la conservación del objeto.
- **Reestructuración:** puede entenderse como dotar de una nueva estructura, con frecuencia se utiliza este término en arquitectura, a la estabilidad estática del objeto y a su estructura principal.
- **Puesta en valor y Revalorización:** son las acciones que dirijan sobre todo a la población, público en general o usuarios, en forma pedagógica y de difusión, en apoyo de la conservación de los objetos, con el mismo fin de conservar y para apoyar una mejor o mayor apreciación de un valor cultural.

---

<sup>4</sup> Diccionario Enciclopédico QUILLET, tomo VII, editorial Argentina Arístides Quillet, S.A. Buenos Aires, W.M. Jackson, Inc.

## 2.3 Aspecto Jurídico.

### 2.3.1 Estado Legal del Inmueble.

El inmueble se emplaza en la manzana Z-11 en el Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador con base en el inventario de Bienes Culturales Inmuebles de CONCULTURA. (Ver esquema N°4 en página N°30).<sup>5</sup>

Después de varios años de abandono, a partir del terremoto del 2002, la Fundación Bloom dio el inmueble en comodato a la ESSO, la cual solicitó los permisos para la demolición de las casas a la Oficina de Planificación del Área Metropolitana (OPAMSS) y CONCULTURA pero estos le fueron negados.

El 7 de Abril del año 2006 se llevó a cabo la demolición de la Colonia Bloom, por parte de la transnacional ESSO Estándar Oil, a pesar de la negativa de la OPAMSS, la cual denegó en dos ocasiones los permisos de construcción de la gasolinera en el predio de la Colonia Bloom, CONCULTURA, se opuso a la demolición de la Colonia, ya que la considera con valor patrimonial, aunque nunca fue declarada legalmente como patrimonio, sino que solamente se le incorporó como parte del Centro Histórico de la ciudad.<sup>6</sup>

Posteriormente, la gasolinera, bajo un recurso de amparo, obtuvo los permisos del concejo de la Alcaldía de San Salvador, durante la gestión del alcalde Héctor Silva.

Tras su aprobación, la empresa dio en comodato las casas a la municipalidad, bajo el compromiso de restaurarlas.

En el año 2008, una cuadrilla de obreros de la empresa Planeamiento Arquitectura S.A. llegó a la colonia Bloom para raspar las paredes y determinar los colores con que originalmente fueron pintadas éstas viviendas en 1942, cuando el arquitecto Ernesto de Sola creó la residencial.

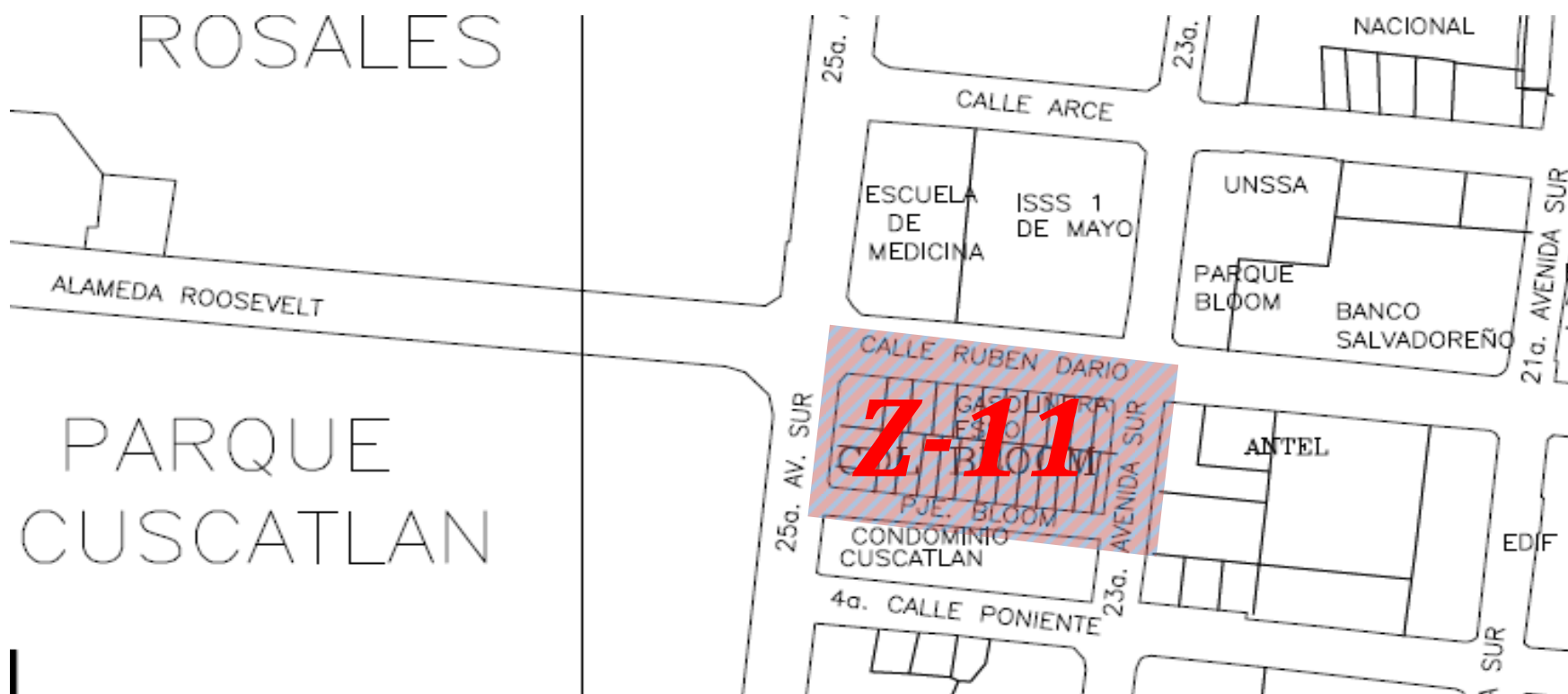
Así se inicia el proyecto de rehabilitación que la Alcaldía de San Salvador prometió hace seis años y que ahora es posible gracias a la inversión del plan Pro Jóvenes, que funciona con fondos del Gobierno de El Salvador y la Unión Europea.

---

<sup>5</sup> Fuente: Expediente de Inspección Técnica al Inmueble N° SS-024-2008, 5 de mayo 2008 (CONCULTURA).

<sup>6</sup> Tomado de tesis “LINEAMIENTOS DE ANTEPROYECTO DEL PLAN DE RESCATE Y RESTAURACIÓN DE LA COLONIA BLOOM”, autor: Arquitecto Carlos Manuel Guardado Márquez, UCA

El inmueble en estudio forma parte de un solo conjunto de Unidades Habitacionales, las cuales se encontraban en estado de abandono hasta el año 2008 que se realizó un proyecto de restauración, rehabilitando cuatro casas e iluminando el único pasaje empedrado del Centro Histórico de la Ciudad y en las cuales se instalaron talleres artísticos-culturales que imparte PROMOCULTURA, además se trasladaron las oficinas del Distrito Centro Histórico y una delegación del Cuerpo de Agentes Metropolitanos (CAM).



Esquema N°4.  
Manzana Z-11 del Casco Urbano de la capital

### 2.3.2 Régimen de Propiedad (PRIVADA).

La Colonia Bloom fue diseñada por el Arquitecto Ernesto de Sola en el año de 1942, con la donación de Don Benjamín Bloom, un banquero y filántropo, que acumuló una importante suma de dinero y lo invirtió en la edificación de esa colonia, para los médicos residentes, quienes en su mayoría procedían del interior del país, las casas de la colonia fueron construidas para darle albergue a los médicos que trabajaban en el Hospital para Niños Benjamín Bloom, que funcionaba en las actuales instalaciones del Hospital Primero de Mayo.

### 2.3.3 Propietarios del Inmueble.

En la actualidad, según documento de CONCULTURA, el propietario es la Alcaldía Municipal de San Salvador,<sup>7</sup> y su uso es para talleres de Formación en las unidades 9, 10,11 y 12, las demás viviendas están en deterioro y pendientes de restaurar.

## 2.4 Aspecto Histórico.

### 2.4.1 Antecedentes de la Colonia Bloom.<sup>8</sup>

En la población de Comacarán, en el oriental departamento de San Miguel, se encontraba La Hacienda Moncagüita era un lugar cotizado, gracias a la riqueza del subsuelo en que estaba asentada. Se encontraba en construcción la Iglesia Parroquial de San Miguel que pasado el tiempo se convirtió en la actual Iglesia Catedral. El párroco era el Padre Santiago Palacios, quien explotaba una mina de cal, de la Hacienda Moncagüita. Las ganancias las invertía en la construcción del templo.

En 1850 llegaron las primeras compañías mineras al oriente del país. Se presentó una compañía estadounidense para hacer las inspecciones pertinentes. Firmaron contrato con el gobierno de turno, el del general Fernando Figueroa. La compañía tomo el nombre de "Comacarán Gold Minino Co" en El Hormiguero la extracción de oro y plata comenzó en 1909 luego a su máximo entre 1913 y 1918, y fue decreciendo a tal punto, que su producción se redujo tanto, que luego a su cierre definitivo a en 1948.

---

<sup>7</sup> Fuente: Expediente de Inspección Técnica al Inmueble N° SS-024-2008, 5 de mayo 2008 (CONCULTURA)

<sup>8</sup> Tomado de tesis "LINEAMIENTOS DE ANTEPROYECTO DEL PLAN DE RESCATE Y RESTAURACIÓN DE LA COLONIA BLOOM", autor: Arquitecto Carlos Manuel Guardado Márquez, UCA

Pronto se montó el equipo necesario para la explotación minera. La Hacienda Moncagüita se vio abarrotada por la fiebre del oro. Llegaron personas de Alemania, Estados Unidos, China, Turquía, Guatemala, Honduras, Nicaragua, etc. Y diversas localidades de nuestro país. La primera mina que la compañía explotó fue la del "Consuelo" que se encuentra en "la Química", a la salida del cantón El Colorado. El centro de los trabajos estaba en "El plantel", del caserío el Crucero. Allí se instaló la maquinaria. Circuló una moneda especial con el nombre de la compañía minera. La Hacienda se convirtió en el "Mineral Moncagüita".

Fue aquí donde un inmigrante norteamericano que luego se volvió accionista de la Compañía Minera, el Sr. Benjamín Bloom, quien donó parte de la fortuna que había amasado en las minas, para construir la que ahora conocemos como Colonia Bloom, además, una importante suma de dinero fue destinada a la construcción del Hospital dedicado a los niños y niñas. Se convirtió en benefactor de la sociedad salvadoreña, pues gracias a su aporte existe el actual Hospital Benjamín Bloom de San Salvador, que tanto bien ha hecho a la niñez. Benjamín Bloom murió el 31 de diciembre de 1951 y antes de su deceso pidió que parte de su fortuna se dedicara de manera específica a atender necesidades de niños y desamparados.

### **Don Benjamín Bloom.**

Muchas personas le describen como "un banquero americano, sencillo, de mediana estatura, bien parecido, de modales correctos y corteses".

Nació el 27 de septiembre de 1873, en California, Estados Unidos. Se asentó en el país donde se naturalizó salvadoreño.

Vivió por muchos años en Santa Ana. Más tarde trasladó su residencia a una elegante casa en la Avenida España, en San Salvador. Se casó con Aline Debow de Bloom, no tuvieron hijos, por lo que decidieron legar su patrimonio para ayudar a familias necesitadas en los renglones de maternidad, ancianos y niños. El 6 de noviembre de 1928, por escritura pública, don Benjamín hizo entrega al gobierno el hospital infantil que lleva su nombre.



Sr. Benjamín Bloom

## **Desaparece la decoración<sup>9</sup>**

Para el primer cuarto del siglo XX, el impacto del neoclasicismo en las decoraciones fue de tal magnitud que retrasó la implantación del modernismo y no fue sino hasta finales de los años veinte, cuando también se termina de pavimentar, que empieza a aparecer en ventanearía, faroles y defensas, entre otros.

Hacia la mitad de la década de los treinta llegan al país el arquitecto Ernesto de Sola, con educación estadounidense, y el arquitecto Armando Sol, con estudios en España, y son los primeros salvadoreños que propagan el concepto de “estilo internacional”, que afirma que belleza es la coincidencia de obra y función, con lo que sentaron las bases del funcionalismo.

Durante este periodo, varios estilos arquitectónicos se ponen de moda en San Salvador, tales como el clásico francés, el neoclásico, el moderno y el neo-colonial o californiano.

## **Armando de sol y Ernesto de Sola.<sup>10</sup>**

Armando Sol fue uno de los primeros arquitectos graduados del país. Realizó sus estudios en la École Saint Luc, de Bruselas, Bélgica. Él, junto a Ernesto De Sola, quien estudió arquitectura en Estados Unidos, construyó los primeros complejos habitacionales ubicados en las afueras de la capital.

El libro “San Salvador. Historia urbana”, escrito por la antropóloga América Rodríguez, señala que entre 1940 y 1950 el corazón de la capital empezó a crecer. Por ello, los capitalinos de clases media y alta buscaron otras zonas para vivir.

Una entrevista hecha a Armando Sol en 1976, la cual aparece en una tesis realizada por José Pérez y Claudia Salazar en 1994, explica como la colonia Flor Blanca se convirtió en un ejemplo vivo del estilo neo colonial. “A mi regreso al país (1935) había poca influencia arquitectónica. Pero se notaba un pequeño desenvolvimiento, ya que estaban construyendo casas residenciales en la doble vía (alameda Roosevelt)”, relata Sol.

En esa misma entrevista, Sol cuenta que ayudó a terminar la casa de Jorge Pinto, la actual sede del Patronato Pro Patrimonio Cultural. “A partir de ésa, todos los clientes preferían el estilo colonial. Esta influencia duró bastante en la doble vía. Se hicieron por centenares. Esto duró alrededor de 15 años”, relata Sol.

---

<sup>9</sup> Fuente: “Conversaciones con Neto Rivas”, 10 de mayo de 2007, El diario de Hoy.

<sup>10</sup> Fuente: El Diario de Hoy, publicado el 6 de Enero de 2007, autor: Morena Azucena, Crónicas.

## **El Salvador 1930.<sup>11</sup>**

El crecimiento de San Salvador hacia el poniente era más que inminente: la frontera de la capital que llegaba hasta el hospital Rosales quedó atrás.

La señal del crecimiento se dio a mediados de los años 30, cuando se construyeron el parque Cuscatlán y el estadio Flor Blanca (hoy Mágico González).

La zona ganó notoriedad y empezó a poblarse por las familias pudientes de la época, Familias como los Nuila, Cristiani, Interiano, Guirola, Baldocchi, Castaneda Castro, Pinto, Murray Meza, Saca y los condes de Falconi habitaron en el lugar. Los principales artífices de la nueva colonia fueron los arquitectos Ernesto de Sola y Armando Sol, quienes se formaron en universidades de Estados Unidos y en Bélgica, respectivamente.

Ambos profesionales se dedicaron a diseñar residencias y casas bajo la influencia neocolonial (estilo arquitectónico en el que predominan los arcos de medio punto, techos de madera y teja), pero no fueron los únicos también otros arquitectos edificaron algunas casas como el Ing. F. Noltenius H. y S. Choussy G.

La colonia Flor Blanca es uno de los legados histórico arquitectónicos más importantes de la capital salvadoreña. Sus impresionantes residencias datan de mediados del siglo XX y son reflejo del estilo neocolonial e internacional que caracterizó a la alta urbe de aquella época.

Con el paso de los años y el inevitable crecimiento de la capital, Fenómenos Sociales y otros factores incidieron para que Poco a poco sus distinguidos residentes fueran emigrando a otros sectores de la capital. Curiosamente los dueños de los inmuebles deshabitados de la Colonia Flor Blanca emigraron hacia la Colonia Escalón, llevándose de su anterior hogar únicamente los detalles arquitectónicos y coloniales de éstos. Detalles que ahora también pueden verse en las residencias de Santa Elena o en la colonia San Francisco.

Lentamente las casas de La Flor Blanca empezaron a quedar en el abandono. A pesar de ello muchos de los inmuebles desafían al tiempo y muestran hoy en día las heridas causadas por el mismo, perdiendo de apoco su ricos detalles arquitectónicos.

---

<sup>11</sup> Fuente: “Conversaciones con Neto Rivas”, 10 de mayo de 2007, El diario de Hoy.

De 1948 a 1950 comienzan a llegar arquitectos salvadoreños graduados en el extranjero, lo que no sólo incorpora nuevas ideas y tendencias dentro de la construcción, sino un sentido mayor de la funcionalidad.

En esta época, el filipino Butrus Targa construye el edificio del Telégrafo y del actual cuartel de la Policía Nacional Civil. Otra de las edificaciones de esta época fue la residencia de don Jorge Pinto, donde actualmente está el Patronato Pro-Patrimonio Cultural.

A mediados del siglo inicia un cambio del uso residencial por el comercial en el centro. Debido a esto surgen los suburbios, como las colonias Escalón y San Benito, con residencias de lujo, teniendo más aceptación la sencillez de líneas, superficies lisas y la mínima cantidad de decoración.

En los últimos 20 años, en el casco central de la ciudad han sido aplicadas nuevas técnicas de construcción; se miran estilos como el neocolonial, el cubismo y el expresionismo, donde el eclecticismo (en arquitectura, combinación de varios estilos) es el común en las edificaciones.

De esta manera, las obras de los grandes artesanos han sido relegadas por el paso de lo moderno, aunque hayan sido joyas de la arquitectura, porque son fieles expresiones artísticas, que si bien ahora casi se han perdido quizás en el próximo siglo sean retomadas como parte de la moda arquitectónica.

### **Arquitectura Salvadoreña.<sup>12</sup>**

El arquitecto Ivo Osegueda, quien fue colaborador y amigo de Sol, sostiene que los pioneros tenían un mismo objetivo: la búsqueda de una arquitectura auténtica. Sol y De Sola tenían la visión de que la arquitectura era indispensable en el desarrollo integral del hombre.

---

<sup>12</sup> Fuente: El Diario de Hoy, Escenarios, publicado el 6 de Enero de 2007.



“En la arquitectura auténtica se toman en cuenta las condiciones climáticas y geográficas”, plantea Osegueda. Y a juicio del arquitecto, Sol se acercó a este concepto debido a que sus construcciones tenían una definición clara de las zonas, su función y su compatibilidad con el clima salvadoreño. Osegueda explica que las casas antiguas de San Salvador tenían como tema principal un patio central. En ellas se desligaban corredores, dormitorios, sala y comedor. Cada una de estas zonas era independiente. Sin embargo, Sol y De Sola las integraron, de manera que cada rincón guardaba una perfecta armonía. En ese punto coincide la ex directora nacional de Patrimonio, María Isaura Arauz, y agrega que esta arquitectura mezcla al hombre con la naturaleza.

Tecnológicamente, Arauz considera que los materiales utilizados han sido resistentes a terremotos y condiciones ambientales. Y esta resistencia se debe a que Sol utilizó el concreto armado, el cual es una mezcla de concreto (combinación de agua, cemento, arena y grava) y hierro.

#### 2.4.2 Importancia y Valor Patrimonial del inmueble.<sup>13</sup>

En la Inspección Técnica realizada el Inmueble por CONCULTURA con número de expediente SS-024-2008, amparándose de la ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador, por la calidad y riqueza arquitectónica que este inmueble posee y ya otorgado el título de patrimonio cultural de la ciudad de San Salvador, avaló el proyecto de restauración dado que cumple con los requerimientos técnicos para lograr su conservación.

El inmueble está evaluado en los siguientes valores Patrimoniales:

- **Valor Urbano:** Si posee, puesto que los inmuebles, se emplazan en el límite del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador.
- **Valor Arquitectónico:** Si posee, por contar con elementos Arquitectónicos de interés.
- **Valor de Antigüedad:** Si posee, por haber sido edificado a principios del siglo XX según placas de construcción adosadas en las paredes de las fachadas.

---

<sup>13</sup> Fuente: Expediente de Inspección Técnica al Inmueble N° SS-024-2008, 5 de mayo 2008 (CONCULTURA)

- **Valor Histórico:** Fueron las primeras casas con cochera construidas para la clase media, lo cual lo vuelve un hito en la historia, Al filántropo Benjamín Bloom las mandó a construir simultáneamente con el Hospital infantil que luego llevo su nombre.

#### 2.4.3 Tendencias Arquitectónicas y estado actual de las casas.

La Colonia Bloom fue diseñada por el arquitecto Ernesto De Sola en el año de 1942, con la donación del banquero Don Benjamín Bloom, estas casas poseen una arquitectura ecléctica, ya que retoma elementos del neo barroco (columnas salomónicas, exceso de decoración, figuras orgánicas), del neo colonial (arcos de medio punto, cubiertas de techo de tejas, uso de aleros con canecillos, patio central, entre otros) además se caracteriza por el uso del porch, elemento tradicionalmente usado en países como Cuba, que por su clima tropical favorece a una agradable climatización.

Una característica peculiar de la Colonia Bloom es la reproducción en serie de sus plantas, característica que no es reflejada en sus fachadas, ya que a pesar de su estrecha similitud mantienen diferencias, que le dan un carácter propio a cada vivienda.

A nivel de fachadas, según inspección técnica,<sup>14</sup> presentan diferentes elementos decorativos en sus acabados, entre ellos están:

- Arcos tipo medio punto.
- Columnas Salomónicas adosadas en sus paredes.
- Molduras decorativas en las que se rematan las paredes en las fachadas.

Según evidencia de algunos huecos para puertas, estas fueron de madera aunque no se pudo verificar algún detalle artesano por haber sido sustraídas del lugar. Las ventanas fueron de perfilaría de madera y vidrios fijos tipo francesas, según

---

<sup>14</sup> Fuente: Expediente de Inspección Técnica al Inmueble N° SS-024-2008, 5 de mayo 2008 (CONCULTURA)

evidencia del entorno, no se pudo observar ningún tipo de herrería de balcones en ventanas ya que estos fueron hurtados. La cubierta de techo era de teja de barro árabe sostenida por una estructura de madera. Las paredes son de ladrillos de barro y repellos de cemento.

El estado de conservación de las fachadas es malo debido a la falta de mantenimiento y por el abandono sufrido, solamente se han restaurado cuatro casas y aún hay tres que necesitan ser intervenidas.

En su interior, los inmuebles han sufrido cambios en su distribución arquitectónica original, ya que se construyó una estación de servicio de gasolina en el costado norte de los inmuebles, existen tramos de paredes que fueron cortadas para construir los tapiales de dicha estación de servicio. El entepiso de los segundos niveles fue de madera y éste, colapsó aparentemente a causa de la putrefacción de la madera al ser desmontado el techo (ver fotografía N°1), según evidencia de algunas piezas que se observaron, el piso del primer nivel es de ladrillo de cemento de 0.25 x 0.25 metros, de color rojo y sin ningún detalle de interés (ver Fotografía N°2), en las paredes presentan hongos causados por la humedad.

Estas casas fueron construidas con la intención que en ellas habitaran, los médicos de turno del hospital Rosales, para que estos no tuviesen que regresar a sus casas, que con frecuencia se encontraban fuera de San Salvador.

La Colonia Bloom es uno de los primeros proyectos realizados en el país, de viviendas en series, aunque en este caso no eran destinadas a los estratos bajos de la sociedad; al contrario la Colonia Bloom fue construida en uno de los sectores con mayor plusvalía de la ciudad, ya que a este sector se estaba movilizando toda la clase alta de la sociedad, y se construyeron colonias, bajo la pluma de dos arquitectos de alto renombre en el país: Armando Sol y Ernesto De Sola.



Fotografía N°1  
Interior de vivienda

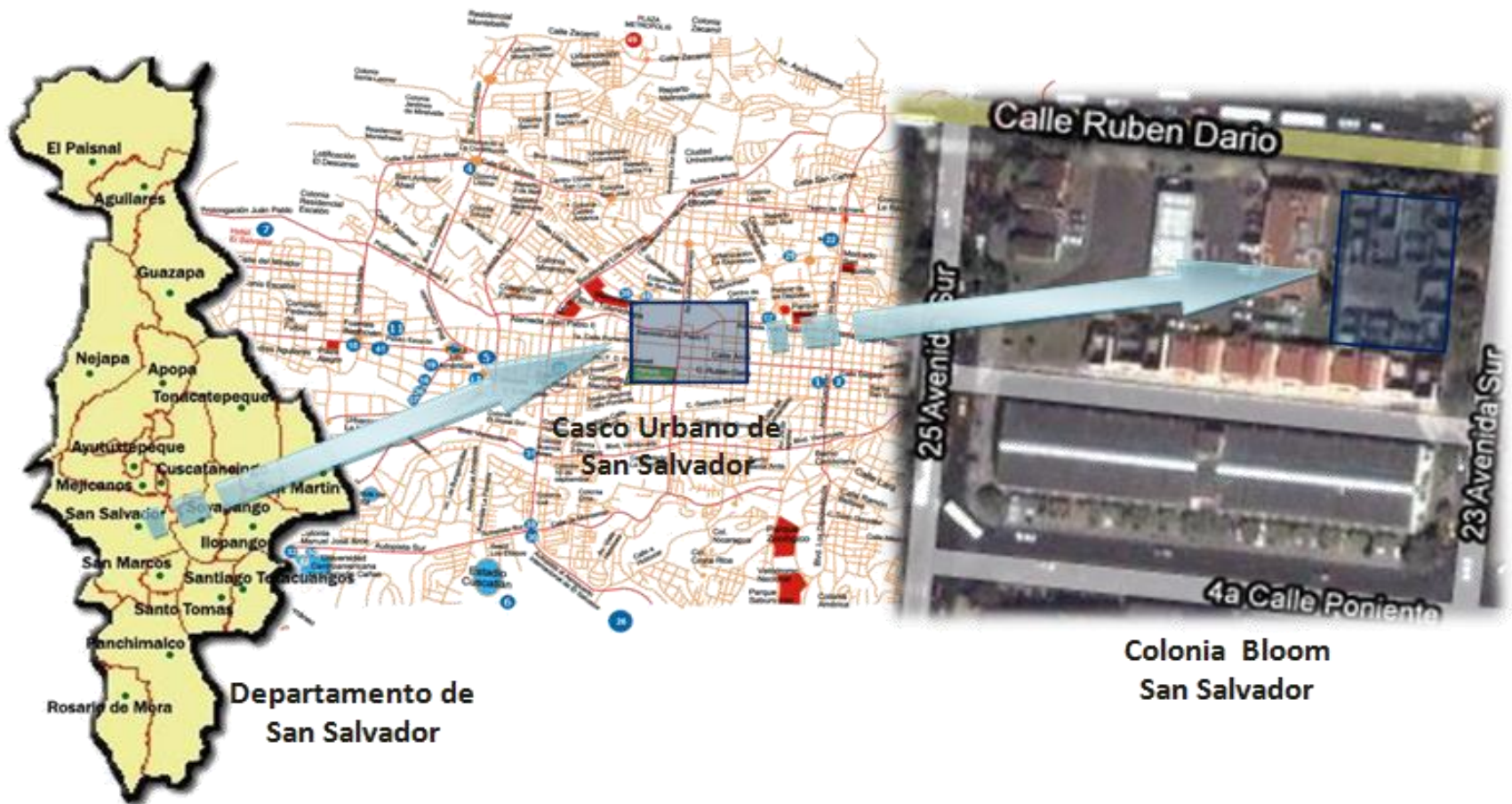


Fotografía N°2  
Escaleras existentes

## 2.5 Aspecto Físico

### 2.5.1 Macro ubicación.

La colonia Bloom está ubicada en la Ciudad de San Salvador, al límite del Centro Histórico de la Capital, entre la 25 avenida Sur y entre la 23 avenida sur, el pasaje Bloom y la Calle Rubén Darío.



## 2.5.2 Análisis de Sitio.

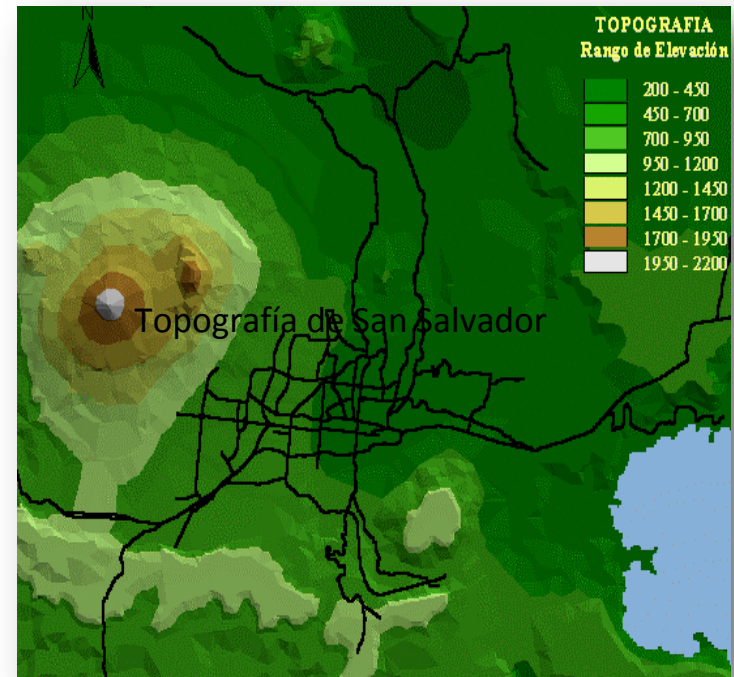
Consiste en realizar un estudio por medio el cual se conocen los aspectos que rigen el proyecto.

### 2.5.2.1 Topografía.

La zona urbanizada del AMSS ocupa en su mayoría un área ubicada entre 400 y 1000 metros sobre el nivel del mar. La altitud máxima es en el Volcán de San Salvador también conocido como El Boquerón, que alcanza los 1874 metros a nivel del mar. La zona urbana se desarrolló en la parte más plana del Valle de San Salvador que está delimitado al norte por el Volcán de San Salvador, al sur por la Cordillera del Bálsamo y al este por el Lago de Ilopango y el Cerro de San Jacinto.

En la zona del AMSS la Cordillera del Bálsamo se extiende a una altura media entre 1000 y 1200 metros sobre el nivel del mar. Otros elementos topográficos importantes son el Cerro de San Jacinto, el Volcán de San Salvador, el Cerro de Nejapa. El Valle de San Salvador es drenado por una red de ríos y quebradas que erosionaron los depósitos volcánicos más suaves, creando profundos barrancos que hoy en día están ocupados por asentamientos humanos vulnerables a desastres o consisten en las zonas de protecciones de proyectos habitacionales.

La topografía donde está emplazado el Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador, es prácticamente una planicie donde las pendientes no sobrepasan el 10%, considerándose esta parte como un área topográficamente poco accidentada.



Esquema N° 4  
Macro ubicación

Esquema N° 6



### 2.5.2.2 Hidrografía.

Los niveles de infiltración encontrados en el Área Metropolitana están relacionados con la naturaleza y los niveles de consolidación de los suelos así como del uso que tienen.

Las zonas con mayores niveles de infiltración son principalmente constituidas por lavas y están ubicados en la formación del Volcán de San Salvador. Los suelos de la zona más plana del Valle están principalmente constituidos de cenizas y depósitos volcánicos con niveles de infiltración de bajo a medios, pero cuya capacidad global de infiltración ha sido reducida fuertemente por la intensa urbanización que caracterizó esta zona en los últimos 50 años. Actualmente la sustentabilidad de la explotación de las reservas de agua subterráneas del Valle de San Salvador es amenazada por la continua urbanización que actúa como un sello sobre las zonas de infiltración, reduciendo año tras año la recarga del manto acuífero y provocando el desplomo de ella.

Las zonas de menor nivel de infiltración están ubicados en la Cordillera del Bálsamo y en la formación geológica de El Carmen-Milingo ubicada al este del Boquerón los suelos de estas dos zonas siendo constituida por materiales altamente consolidado.

La naturaleza de estos materiales combinado a la topografía general de la zona fuerzan los movimientos de agua subterránea hacia el sistema de drenaje superficial y a su afloramiento en las partes más bajas del Valle de San Salvador



Movimiento del sol en los equinoccios

### 2.5.2.3 Soleamiento.

El siguiente apartado se refiere a los solsticios y equinoccios, cuya influencia directa del sol, radica en la posición angular que este tiene con respecto al eje de orbita de la tierra, observándose dos equinoccios que indican que hay luz y oscuridad en igual cantidad de tiempo y dos solsticios en los cuales el tiempo de claridad es más que la oscuridad.

Esquema N° 7  
Soleamiento

#### 2.5.2.4 Medio Ambiente.

##### **Clima.**

El Salvador está situado en la parte Norte del cinturón tropical de la tierra, de tal modo que en Noviembre y Octubre se ve influenciado principalmente por vientos del Noreste y, ocasionalmente, por Nortes rafagosos que nos traen aire fresco originado en regiones polares de Norteamérica, pero calentando en gran medida al atravesar el Golfo de México en su camino a Centroamérica.

La región donde se ubica el área de estudio se zonifica climatológicamente según Koppen, Sapper y Laurel como sabana tropical caliente o tierra caliente (0-800 msnm) la elevación es determinante (800 msnm respectivamente).

##### **Temperatura.**

Considerando el emplazamiento del Municipio de San Salvador, y rodeado de accidentes topográficos de gran magnitud como el Volcán de San Salvador, al sur por la Cordillera del Bálsamo y al este por el Lago de Ilopango y el Cerro de San Jacinto. , permite que se den condiciones de temperatura tropicales medias anuales de 25 °C. La temperatura anual oscila entre 23 °C, teniendo en 27.4 °C la temperatura máxima en el mes de abril, y una mínima de 22 °C en el mes de enero

##### **Arborización.**

La arborización en la zona es muy abundante considerando su máxima existencia en el parque Cuscatlán, ya que este posee una gran cantidad de vegetación y se encuentra colindando con la Colonia Bloom con la 25 avenida Sur de por medio, al contrario, sobre la calle empedrada de la colonia se observa poca arborización y contiguo a la gasolinera; pero al Este, sobre la 23 avenida Sur y la Calle Rubén Darío se localizan arboles de gran follaje sobre las aceras.

##### **Vientos dominantes.**

El mayor porcentaje de vientos en la zona analizada se desarrolla sobre la Calle Rubén Darío, este costado recibe directamente las corrientes debido a que no hay barreras que disipen al aire en esta fachada por encontrarse sobre una vía primaria, pero se encuentran 2 árboles que dispersan un poco los vientos con su follaje permitiendo menor penetración directa al edificio.



Los vientos que provienen del sur actúan con menor fuerza y por este motivo no llegan directamente al edificio, además por tener un bloqueo que es el Condominio Cuscatlán que es un edificio de tres niveles que evita los vientos sobre la fachada Sur, pero por la fachada Este y Oeste se perciben ciertas corrientes por estar un ángulo de no más de 15 grados.

### 2.5.3 Criterio de Radio de Influencia.

La Colonia Bloom está ubicada frente al límite del perímetro “B” o Centro consolidado, que lo forman 141 manzanas del casco urbano de la ciudad de San Salvador. (Ver Esquema N°8 en página N° 44).

Según el plan de desarrollo Urbano, se mantiene que “Existen todavía en San Salvador, espacios y oportunidades para realizar una amplia acción de recuperación de la ciudad, con una acción político – administrativa y técnico – cultural a largo plazo, la cual tendrá éxito si es sostenida por toda la comunidad”<sup>15</sup>

Para realizar un análisis urbano se ha delimitado un radio de 400 metros, (Ver Esquema N°9 en página N° 45). Tomando así tres partes: una del perímetro “B”, otra del distrito del centro histórico y una parte de la zona oriente de la Ciudad.

Entre los límites tenemos:

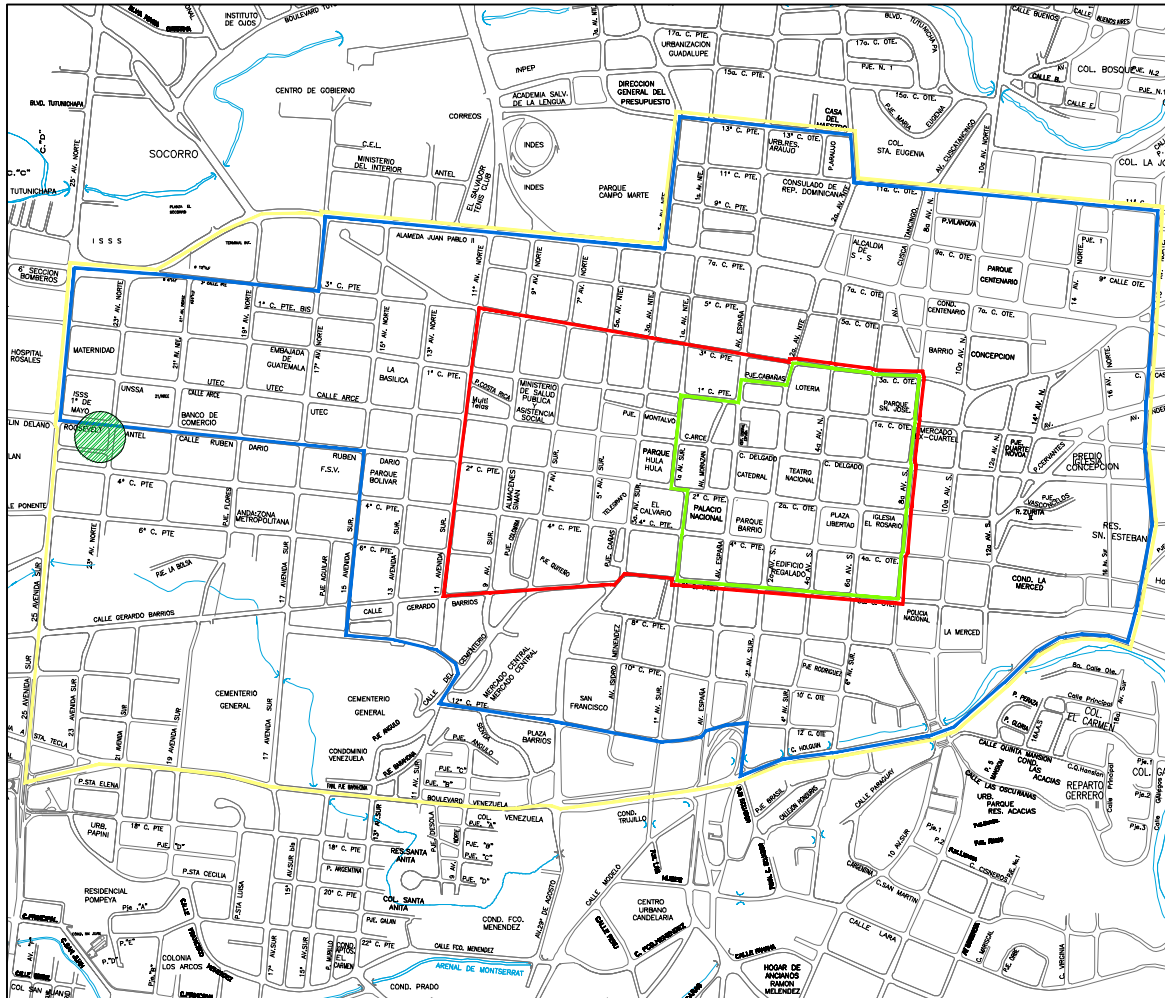
- Al Norte: una sección de la Avenida Juan Pablo II y la tercera calle Oriente.
- Al Oriente: la diez y nueve avenida norte.
- Al Sur: La calle Gerardo Barrios y la Doce calle poniente.
- Al Poniente: La Veintinueve avenida sur, rodeando casi por completo el parque Cuscatlán y el Hospital Rosales hasta llegar a la sexta Sección de Bomberos.

De este modo el estudio urbano tendrá por objetivo analizar distintas partes que rigen el entorno de la Colonia Bloom, tomando como referencia las delimitaciones que se han realizado a causa de los ordenamientos territoriales realizados con anterioridad, con el fin de obtener datos que ayuden a justificar el problema y permitan proponer soluciones factibles para una mejor evolución del Complejo Artístico Cultural Bloom y desarrollar el proyecto de la mejor manera posible.

---

<sup>15</sup> Según propuesta presentada en el Plan de Rescate del Centro Ciudad (PRCC) del Plan Maestro de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de San Salvador (PLAMADUR-AMSSA),

**2.5.3.1 LIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CAPITAL**



- Perímetro C o Microcentro**  
(se encuentran las edificaciones y elementos de mayor valor histórico patrimonial de tipo urbanístico y se funda la ciudad)
- Perímetro A o Centro Ciudad**  
(59 manzanas)
- Perímetro B o Centro Consolidado**  
(141 manzanas)
- Distrito Centro Histórico**  
(Área de 2.07 km<sup>2</sup>)
- Área de Estudio**  
(Área de 944.7762 m<sup>2</sup>)



PROYECTO:  
**Anteproyecto Urbano Arquitectónico de Rehabilitación de cuatro casas de la Colonia Bloom.**

PROPIETARIO:  
**ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN SALVADOR**

PRESENCIA:  
**DR. JUAN CARLOS MÉNDEZ FERRUFINO**

DISEÑO Y DISEÑO:  
**JUANA MARIA VALDÉS arquitecta**

CONTENIDO:  
**LIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CAPITAL**

ESCALA:  
**1: 10000**

FECHA:  
**OCTUBRE / 2011**

FIGURA N.º:  
**8**



#### 2.5.4 Uso de Suelo. (Ver Plano N°1 en página N° 50).

El entorno urbano está compuesto por todas aquellas zonas que complementan los diversos usos para obtener un óptimo funcionamiento.

Es importantísimo conocer el entorno urbano en el área que está ubicada la Colonia Bloom para saber si cuenta con todos los elementos necesarios para el mejor aprovechamiento de las zonas, como por ejemplo sistema vial adecuado, infraestructura necesaria para su abastecimiento o desalojo de residuos, conocer su accesibilidad por medio del sistema de transporte público y privado, etc.

A continuación analizamos cada uno de estos componentes, y para efectos de análisis del Uso de Suelo que enmarca al terreno donde se realizará el estudio; se ha determinado un radio de influencia de 400 metros a partir de la Colonia Bloom. Dentro de esta porción se observarán los usos existentes y la relación de compatibilidad que pueda existir entre ellos.

##### **Usos habitacionales.**

En este uso de suelo se desarrolla la actividad de habitar dentro del área comprendida, el uso de suelo habitacional ha sido reducida en el área en estudio ya que con el paso de los años ha sufrido cambios y este ha sido sustituido por otros usos como comercio e institucional, ya que se encuentra cerca del casco urbano y centro histórico de la capital.

##### **Usos Institucionales.**

Este uso se desarrolla en las edificaciones destinadas a prestar servicios públicos y/o privados, localizados dentro del sector en estudio, dentro de los usos institucionales se encuentra, principalmente el Seguro Social 1º de mayo que colinda al norte con la Colonia Bloom. Siempre hacia el Norte, se ubica el Hospital Rosales, el Hospital de Maternidad y el Hospital Policlínico, de carácter privado.

Como parte de estos usos se tiene también una institución educativa privada, que es la escuela Técnica para la Salud.

##### **Usos Comerciales.**

Este uso de suelo corresponde a los lugares donde se desarrolla la actividad del intercambio de bienes y servicios.

Existe una amplia variedad de comercios en la zona, entre los cuales destacan los locales del Condominio Cuscatlán, la casa del repuesto, y Evomensá, que se encuentra al Sur de la Colonia y ocupa la mayoría de la trama urbana en ese sector.

La Colonia Bloom colinda al Este con las oficinas de redacción del periódico Colatino.

Al Norte se encuentra la Gasolinera ESSO que se construyó con la destrucción de unas casas de la Colonia, también habían locales de ventas informales, pero éstos fueron retirados por la alcaldía de San Salvador.

Frente a la escuela Técnica para la Salud se encuentra una franja de locales comerciales que en su mayoría son farmacias, ya que en la zona es el mayor rubro que existe por tener cuatro hospitales en su entorno.

En el pasado existían ventas informales en el contorno de la Colonia Bloom y en las afueras del Hospital Rosales pero por normativa de la Alcaldía de San Salvador, éstas fueron desalojadas, por lo tanto las el uso de suelo comercial que se observa es de modalidad formal.

#### **Usos de Predio Baldíos y parqueo.**

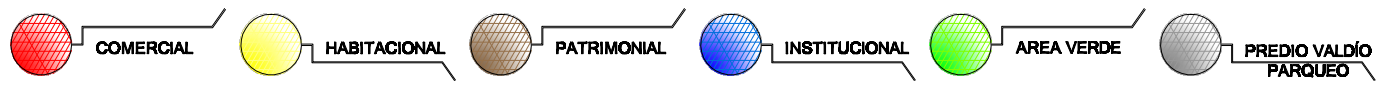
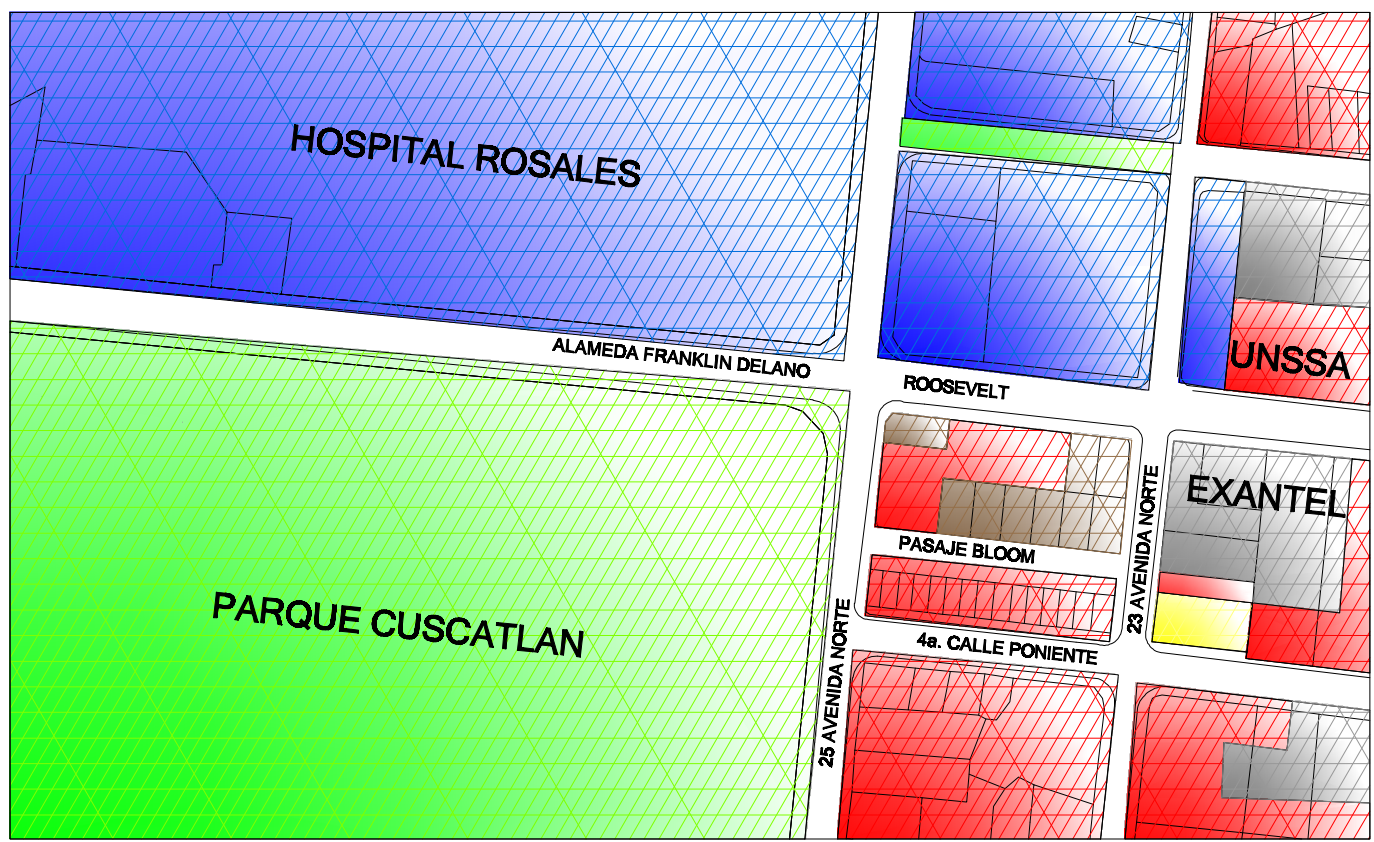
Son todos aquellos espacios que no tienen ninguna clase de construcción por lo que no tienen un uso específico, se observa que en el Oriente de la colonia existen tres grandes franjas de baldíos que son utilizados como parqueos para el seguro social, la escuela Técnica para la Salud y para Evomensa.

#### **Área verde y Plazas.**

Este uso incluye todas las actividades desarrolladas en los espacios urbanos en plaza, parques, recreación deportiva, etc.; como área verde se puede mencionar el parque Cuscatlán que está ubicado sobre la 25 avenida Sur, al costado poniente de la colonia, esta cuenta con arboledas abundantes, plazas y zonas recreativas (canchas, senderos, juegos mecánicos).

También al norte, entre el Hospital de maternidad y la escuela de medicina se encuentra la plaza de la salud, que es considerada como zona de esparcimiento.

Siendo de esta manera la configuración de las zonas, puede concluirse en un equilibrio de usos de suelo, resultado de una regulación sobre la tipología institucional de la zona y de los negocios instalados. Por lo tanto, se considera que el proyecto a desarrollarse estará en una zona de plusvalía y que al entrar en operación no constituirá una incompatibilidad de usos de suelo ya que el Complejo Artístico Cultural Bloom rige el de rubro de Institución.



PROYECTO:  
**Anteproyecto Urbano  
Arquitectónico de  
Rehabilitación de  
cuatro casas de la  
Colonia Bloom.**

PROPIETARIO:  
ALCALDIA MUNICIPAL  
DE SAN SALVADOR

PRESENTE:  
DR. JUAN CARLOS MÉNDEZ FERRUFFINO

COORDINADOR:  
JUANA MARIA VALDÉS  
arquitecta

CONTENIDO:  
USO DE SUELOS

ESCALA:  
S/E

FECHA:  
OCTUBRE / 2011

PLANO:  
**1**

## 2.6 Aspecto Urbano.

Existe en nuestro país un gran número de ciudades y poblados históricos con características formales y ambientales de gran relevancia. La arquitectura, las calles, las plazas, el entorno natural, los monumentos arqueológicos, todo ello, en esas localidades conforma un patrimonio invaluable y una imagen de enorme riqueza.

Ese patrimonio constituye el marco en que se desenvuelve la vida de la comunidad, las costumbres y tradiciones locales, en fin todas las actividades de la población y es, además, un atractivo fundamental para el turismo nacional y extranjero.

Ahora bien, paradójicamente, el desarrollo de esas localidades ha alterado el carácter y la imagen de las mismas. La comercialización y la especulación del suelo, los cambios de uso de éste y de la edificación, la concentración vehicular, la contaminación resultante y el caos visual por la señalización comercial, por citar las más importantes, constituyen una amenaza permanente al patrimonio cultural y natural de los pueblos y ciudades.

En estas condiciones se requiere de una amplia participación de toda la sociedad para el rescate, mejoramiento y cuidado de ese patrimonio y la imagen de esas poblaciones, es fundamental, así, la participación decidida de la población y autoridades para canalizar recursos y dirigir esfuerzos

### 2.6.1 Imagen Urbana.<sup>16</sup>

Se entiende por imagen urbana al conjunto de elementos naturales y artificiales (lo construido) que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes, tales como: colinas, ríos, bosques, edificios, calles, plazas, parques, anuncios, etc.

La relación y agrupación de estos elementos define el carácter de la imagen urbana, está determinada por las características del lugar (topografía, clima, suelo, etc.) por las costumbres y usos de sus habitantes, por la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos así como por el tipo de actividades que desarrolla la ciudad (industrial, agrícola, etc.)

El manejo adecuado, la composición de aspectos como: forma, textura, color de volúmenes y masas de la edificación. La relación sensible y lógica de lo artificial con lo natural, logrará un conjunto visual agradable y armonioso.

---

<sup>16</sup> LA IMAGEN URBANA DE LAS CIUDADES CON PATRIMONIO HISTÓRICO, Arq. Xavier Hernández Benítez

Esto constituye el ámbito propicio para el desarrollo de la vida de la comunidad, porque despierta el afecto de sus habitantes por su pueblo o ciudad, en suma, es un estímulo y receptáculo de las mejores y más bellas vivencias, recuerdos y emociones del hombre y de su relación con su entorno y con sus semejantes.

La imagen urbana, la fisonomía de pueblos y ciudades, muestra además la historia de la población, es la presencia viva de los hechos y los sucesos de una localidad en el tiempo.

La imagen urbana es, por otra parte, el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento: el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. La imagen urbana es finalmente, la expresión de la totalidad de las características de la ciudad y de su población.

Ahora bien, cada localidad tiene características y rasgos distintos tanto por el medio natural como por su edificación y espacios abiertos, la relación de ambas determina una fisonomía, como ha quedado dicho, pero otras características como: las actividades y el tamaño de la población su acervo cultural, fiestas, costumbres y otros, así como la estructura familiar y social, establece que un asentamiento sea rural o urbano, o más rural o más urbano, en tanto que frecuentemente en los asentamientos se pueden encontrar rasgos de una situación o la otra.

El área de emplazamiento de la Colonia Bloom es una zona donde el uso Institucional predomina en un 60%, por lo cual su vocación ya está demarcada, considerando que se ubicada en la periferia del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador, su entorno urbano más próximo lo constituyen las áreas de comercio en los alrededores de la colonia, en su costado norte, está la gasolinera ESSO, al Sur está el Condominio Cuscatlán, convertido en locales comerciales, en la actualidad la alcaldía de San Salvador ha removido las ventas informales de las aceras para poder apreciar los edificios con alto valor arquitectónico existentes en la ciudad de San Salvador.

En su contexto más amplio hay una gran gama de edificaciones que permiten visualizar el entorno del inmueble en estudio, siendo algunos de ellos los siguientes:

Al costado Norte se encuentran las instalaciones del Instituto Salvadoreño del Seguro Social (ISSS) denominado 1º de mayo.

Sobre la 25 avenida Norte, se encuentra el Hospital Rosales al lado poniente y siempre sobre la 25 avenida Norte pero al lado oriente se encuentra el Hospital de Maternidad, ubicado al Norte de la Colonia Bloom.



Al costado poniente de la casa se ubica el Parque Cuscatlán.  
En la zona sur se encuentra el condominio Cuscatlán, ahora convertido en locales comerciales.

Al costado oriente se encuentran las oficinas de redacción del periódico Colatino, el parqueo del Seguro Social y una residencia habitacional de gran riqueza Arquitectónica.

La configuración arquitectónica de los entornos lo constituyen edificaciones de uno y dos niveles, edificios bajos, en los lados norte y oriente, creando una zona con una gama de variedad de imágenes arquitectónicas desde elementos clásicos hasta elementos muy modernos, permitiendo una versatilidad en su conjunto sin que exista un cambio tan brusco de ambientes, pero al costado sur el condominio Cuscatlán posee tres niveles y cubre completamente la fachada que se ha restaurado de la colonia Bloom, aunque la calle empedrada le transmite una sensación de separación y da la sensación de que al recorrerla nos transportamos a otra época por la riqueza de las fachadas y detalles arquitectónicos.

Al poniente encontramos la gasolinera, esta de un solo nivel, permite apreciar desde otra perspectiva el entorno urbano, al otro lado de la 25 avenida sur está ubicado el parque Cuscatlán, permitiendo una clara visibilidad del proyecto.

#### 2.6.2 Componentes de la imagen Urbana.<sup>17</sup>

La imagen de una localidad está formada por elementos naturales y artificiales y por la población y sus manifestaciones culturales. El tratamiento adecuado de cada uno y la relación armoniosa de ellos logra una imagen ordenada y agradable, estos componentes son:

##### **El medio físico natural**

Es aquel formado por montañas, ríos, lagos, mares, valles, la vegetación, el clima, etc., todo lo natural sin la intervención del hombre, tales como:

- ✚ La Topografía: Elemento fundamental que condiciona en gran medida la disposición del asentamiento aportándole un carácter particular, en la zona a estudiar se observa que el nivel del suelo no es irregular, es completamente plana, y esto

---

<sup>17</sup> LA IMAGEN URBANA DE LAS CIUDADES CON PATRIMONIO HISTÓRICO, Arq. Xavier Hernández Benítez

permite una mayor apreciación de toda la riqueza arquitectónica de la Colonia Bloom.

- ✚ Los cuerpos de agua y escurrimientos: los mares, ríos y lagos forman parte del patrimonio natural y constituyen elementos fundamentales para la ecología y el medio ambiente. La conservación de estos influye determinantemente en el clima, la calidad de vida y la conservación del patrimonio edificado.
- ✚ La vegetación y el arbolamiento: reviste especial importancia para la conservación del medio ambiente y la imagen urbana. Además de su valor paisajístico constituye una protección de vientos dominantes, soleamiento intenso, ruidos, visuales y olores indeseables, su cuidado y conservación es fundamental para la ecología y la imagen del campo y la ciudad. El atractivo que una localidad con buen nivel de arbolamiento posee contribuye, en alto grado, al disfrute de una ciudad para la población local y el visitante, por lo tanto en la zona, está el parque Cuscatlán que alimenta el ambiente con una sensación de frescura natural por la abundancia de vegetación, ya que es un pulmón natural que crea un ecosistema en su entorno, así mismo los árboles que están sobre algunas aceras permiten impermeabilizar el ruido ocasionado por la alta densidad vehicular y del transporte colectivo.

Los elementos antes mencionados, entre otros factores, conforman el clima e influyen en el carácter y la imagen de la localidad, por tanto la conservación del paisaje natural debe ser integral, respetando la totalidad de sus características.

### **El medio físico artificial (lo construido)**

Está formado por elementos físicos hechos por el hombre, como son la edificación, las vialidades y espacios abiertos, el mobiliario urbano y la señalización, que conforman el paisaje urbano.

- La edificación: la edificación de una localidad define las vialidades y los espacios abiertos, de estar y circular como: plazas, plazuelas y rinconadas y da carácter a barrios y zonas de ciudades y pueblos.
- Las vialidades y espacios abiertos: los espacios abiertos o espacios públicos son todos aquellos que en la traza de una población quedan definidos por los paramentos de la edificación o los límites de predios. En ellos la población circula, se reúne, descansa o se recrea. Forman parte integral de la escena urbana y su importancia estriba, además de lo anterior, en que en ellas se desarrollan múltiples actividades y manifestaciones culturales de la población como: ferias, fiestas, tianguis y mercados, reuniones políticas, etc. determinantes en la animación de zonas y barrios de la ciudad y el carácter y la imagen de las mismas.

- **Mobiliario urbano y señalización:** comprende todos los elementos existentes en los espacios públicos tales como: kioscos, fuentes, bancas, casetas de teléfonos, paradas de autobuses, módulos de información, etc. el aprovechamiento óptimo y disfrute de los espacios públicos requiere de un adecuado mobiliario urbano.
- La señalización es un elemento imprescindible para el funcionamiento y desarrollo de cualquier población, lamentablemente en las ciudades históricas el elemento que más contribuye al deterioro de la imagen urbana es una valla publicitaria caótica y desordenada, por su colocación, tamaño y materiales es determinante en la calidad de la imagen urbana por lo que es fundamental su normatividad y ordenamiento.

### **Las manifestaciones culturales**

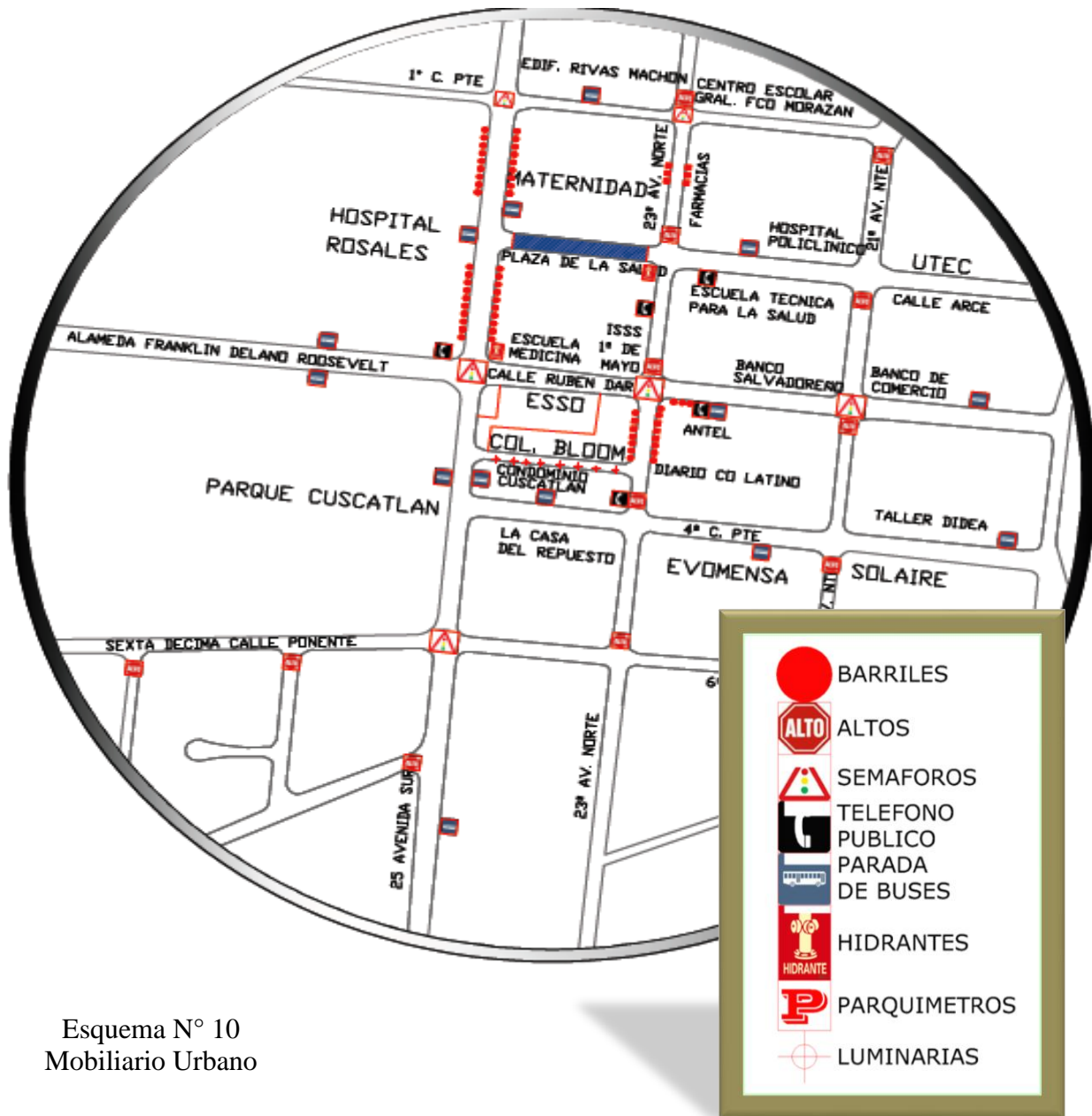
El mayor patrimonio de cualquier localidad, es su población. Todo lo que la población realiza en su espacio habitado, trabajar, circular, divertirse, etc. así como las expresiones de la cultura local imprimen a la ciudad carácter e identidad. Lo anterior, como expresión genuina de la cultura del país, arraiga a la población local y constituye un enorme atractivo para el turista.

Las actividades en general y, particularmente, la actividad predominante imprimen una imagen distintiva a cada localidad. Las actividades de la población, particularmente las tradicionales, generan vida y animación al paisaje urbano, su estímulo, además de las fundamentales razones socio-económicas, tiene gran importancia para la plástica urbana, la disminución o pérdida de las actividades de un lugar, contribuye al desarraigo, expulsión de población con el resultado de poblados abandonados, localidades "muertas" y con una imagen más propia de pueblos, zonas o ciudades museo, sin interés ni vida.

Con esto cabe mencionar que el proyecto de ampliación del Complejo Artístico Cultural ayudaría en gran parte al desarrollo cultural en la zona y permitiría la creación de un ambiente rico en tradiciones, brindando un sano entretenimiento y valorando nuestras costumbres, al mismo tiempo enseñando nuevas labores a los usuarios.

### 2.6.3 Mobiliario Urbano.

El Mobiliario Urbano son aquellos elementos, que contribuyen el funcionamiento en la Ciudad, y a la seguridad de los usuarios de vías y espacios públicos; buscando agradable su permanencia y recorrido. Estos elementos tienen como característica primordial satisfacer la necesidad del usuario de sentirse protegido por el medio en que se desenvuelve y lograr de esta manera la estabilidad física, en el siguiente esquema identificamos el mobiliario urbano más próximo a la colonia Bloom, entre los cuales mencionamos: Barriles (colocados para evitar ventas informales de parte de la Alcaldía de San Salvador), Señalización de Alto, Semáforos, Teléfonos Públicos, Paradas de Buses, Hidrantes, Parquímetros y en el pasaje Bloom se encuentran una serie de Luminarias forjadas de hierro con estilo Clásico.



Esquema N° 10  
Mobiliario Urbano

## 2.6.4 Equipamiento Urbano.

El equipamiento urbano es todo aquel espacio público o privado que presta un servicio a la comunidad.



En el análisis del terreno en estudio se ha determinado un radio de influencia de 400 metros para conocer el equipamiento más próximo con el que contaría el proyecto, clasificándolo de la siguiente manera:

- Equipamiento Social.
- Equipamiento Institucional.
- Equipamiento Económico.
- Equipamiento Mortuorio.

A continuación se desglosan detalladamente de la siguiente manera:

Esquema N°11  
Equipamiento Urbano

#### 2.6.4.1 Equipamiento Social.

Es aquel que promueve la superación física e intelectual del hombre, está formado por un conjunto de espacios y edificios que dan servicio a la población, en el cual se incluyen las siguientes instituciones: Salud Pública, Asistencia Social, Educación, Cultura, Recreación y Culto.

##### **Salud Pública:**

En la zona que está ubicada la Colonia se observa un alto índice de servicios de salud pública, ya que en su mayoría al norte están ubicados las instalaciones del Hospital Rosales, el Hospital de Maternidad, el Seguro Social de Oncología, el Seguro Social de Especialidades, el Hospital Médico Quirúrgico, el Instituto del Cáncer y el Seguro Social 1º de mayo, además de contar con otros hospitales privados que son el Hospital Policlínico y el Hospital Bautista en la zona.

##### **Asistencia Social.**

Este es un servicio prestado a personas que no pueden valerse por sí mismo, como por ejemplo: CDI (Centro de Desarrollo Integral) o CBI (Centro de Bienestar Infantil), Orfanato, Asilo de Ancianos, Centros de Rehabilitación de Jóvenes, Dormitorio Municipal, entre otros.

En área de estudio no se encuentran dichos establecimientos.

##### **Educación.**

Son aquellos servicios necesarios para cultivar el intelecto de los individuos y dotarles de mejores oportunidades de empleo por medio de la educación.

En el radio de influencia se encuentran varios establecimientos de educación que son:

- Centro Escolar General Francisco Morazán.
- Centro Escolar Asunción.
- Instituto Policlínico Escuela Técnica para la Salud.
- Universidad Modular Abierta.
- Universidad Tecnológica.

### **Cultura.**

El objetivo de este equipamiento es el de transmitir información del desarrollo social y dar apoyo al sector educativo, por lo tanto este proyecto está enfocado en este rubro por contar con el Complejo Artístico Cultural Bloom y plantear la propuesta de ampliación de esta institución.

### **Recreación.**

Es aquel equipamiento destinado a la cultura física y al esparcimiento urbano por medio del contacto con la naturaleza y la práctica de los deportes, este equipamiento se divide en: Parque Infantil, Parque vecinal, Parque deportivo y Parque regional.

En el radio de influencia se encuentran el Parque Bloom y el Parque Cuscatlán.

### **Culto.**

Son aquellas instalaciones destinadas a la práctica religiosa. La mayoría de la población profesa la religión católica aunque en el radio de influencia estudiada no se presenta ninguna iglesia.

#### 2.6.4.2 Equipamiento Institucional.

Son todos los establecimientos que pertenecen al gobierno y prestan servicios públicos a la población tales como Hospitales, Centros Escolares e Institutos, de los cuales ya mencionamos en el apartado anterior, también sobre 21 avenida norte se encuentra una delegación de la Policía Nacional Civil.

#### 2.6.4.3 Equipamiento Económico.

Equipamiento destinado a satisfacer las necesidades básicas de la población.

El equipamiento económico del radio de influencia de 400m que analizamos se encuentran esparcidos, el más próximo al proyecto es la gasolinera ESSO que se encuentra ubicada al interior de la Colonia Bloom donde antes habían una casa que

conformaban la totalidad de la Colonia, también en el Condominio Cuscatlán que colinda con la Colonia se observa que es utilizado para diversos tipos de negocios, entre ellos locales comerciales y oficinas, por el lado de los Hospitales se encuentran farmacias sobre la 23 avenida Norte comenzando desde la calle Arce hasta llegar a la intersección de la 1ª calle poniente. Existen 3 agencias de trámites de efectivo que son el Scotiabank, el Banco HSBC y Gigante Express, además de pequeños centros comerciales. Entre otros se observan empresas de mayor tamaño que distribuyen partes de vehículos, repuestos materiales de construcción, ventas informales y talleres de reparación de vehículos.

A un costado de la Colonia Bloom se encuentran las oficinas de redacción del periódico Co Latino.

#### 2.6.4.4 Equipamiento Mortuorio.

Se refiere a todo aquel espacio o establecimiento destinado a la recepción o sepelio de la personas que fallecen, entre los cuales se mencionan parques memoriales, cementerios municipales y salas de velación, no se encuentra ninguno en el radio de estudio.

En el entorno de Colonia Bloom existen muchas construcciones que influyen de gran manera a la imagen urbana de la zona, en el cual se observa que en el sector oriente predomina un polo histórico, conformado por edificios y plazas con un alto valor Patrimonial histórico, tales como La Catedral de San Salvador, El Palacio Nacional, El Teatro Nacional, La Plaza Barrios, La plaza y Parqueo Morazán y El Parque Libertad, entre otros, estos están dentro del Centro Histórico de la Capital, y en el sector poniente se puede identificar un polo más heterogéneo de usos, por contener edificios que albergan diversas funciones, en los cuales podemos mencionar: zonas de Hospitales, el parque Cuscatlán, Museo Tin Marín, Gimnasio Nacional, y la Colonia Bloom, estas zonas están relacionados mediante dos ejes: la calle Rubén Darío y la calle Arce, especialmente la primera es un eje conflictivo y de alta densidad vehicular, ya que ahí encontramos muchos de los problemas que invaden el actual centro Histórico de la ciudad: ventas ambulantes, basura, delincuencia, contaminación visual y auditiva, congestionamiento, etc. Y la Calle Arce, por contar con la condición física de rematarse con el Hospital Rosales, el tráfico se vuelve menos pesado y tiene una tendencia a peatonal.

El área de influencia a la Colonia Bloom es muy complejo e interesante, ya que ahí se presentan muchas fortalezas, pero al mismo tiempo reflejan la realidad actual de las condicionantes físicas, sociales, arquitectónicas y políticas del país.

La Colonia Bloom se encuentra ubicada entre una intersección muy importante para San Salvador, que es la 25 av. Norte con la Alameda Roosevelt, punto donde se generan graves congestionamientos, frecuentes accidentes, contaminación visual, auditiva, generación de basura y lugar de frecuentes robos, situación del entorno que envuelve a la Colonia Bloom, aunque posee fortalezas consolidadas como la cercanía con el parque Cuscatlán que es un punto de cultura, recreación y área verde de la ciudad, además observamos el museo Tin Marín y el gimnasio Nacional, que por su cercanía física, podrían generar un polo de desarrollo cultural en



donde se complementarían entre sí y proponer una integración entre el parque Cuscatlán, el museo Tin Marín y la restaurada Colonia Bloom creando un polo turístico en la zona.

#### 2.6.5 Infraestructura.

Se denomina infraestructura urbana (según etimología Infra = debajo) a aquella realización humana carente de utilidad directa que es, sin embargo, el conjunto básico y de soporte para el desarrollo de cualquier realización de actividad o funcionamiento necesario en la organización estructural de la ciudad bajo aspectos físicos, sociales, económicos, reglamentarios, etc. conformando estos los servicios básicos con que debe contar cualquier espacio para que se habitable.

La infraestructura la podemos clasificar como: Sanitaria y eléctrica. Dentro de la infraestructura sanitaria se encuentran agua potable, aguas negras y aguas lluvias.

Es muy importante para el buen funcionamiento de un proyecto que éste conste con los servicios básicos como agua potable, drenajes de aguas negras y aguas lluvias, electricidad, telefonía y toda la infraestructura necesaria para que estos servicios funcionen adecuadamente.

##### 2.6.5.1 Infraestructura Sanitaria

- **Agua Potable.**

Se denomina agua potable a la tratada para su consumo humano según unos estándares de calidad determinados por las autoridades locales e internacionales. Este servicio es prestado por ANDA (administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados), y lo hace a través de su red de tubería de acueducto; al proyecto se abastece de agua potable a través de las tuberías principales de ANDA que pasan directamente por el pasaje Bloom y la 23ª avenida norte, además por estar ubicada la Colonia en una manzana completa, esta es abastecida de diferentes puntos según la cercanía de los pozos de agua potable.

- **Aguas Negras.**

El término agua negra, más comúnmente utilizado en plural, aguas negras, define un tipo de agua que está contaminada con sustancias fecales y orina, procedentes de vertidos orgánicos humanos o animales.

Su importancia es tal que requiere sistemas de canalización, tratamiento y desalojo. Su tratamiento nulo o indebido genera graves problemas de contaminación.

A las aguas negras también se les conoce de diferente manera: aguas servidas, aguas residuales o aguas cloacales.

Estos términos obedecen al nulo uso que se les puede dar ya que habiendo sido usada el agua, constituyen un residuo, algo que no sirve para el usuario directo; son negras por el color que habitualmente tienen, y cloacales porque son transportadas mediante cloacas (del latín cloaca, alcantarilla), nombre que se le da habitualmente al colector.

Al igual que el agua potable, el desalojo de las aguas negras se hace por medio del alcantarillado que pasa por los diferentes puntos que rodean la colonia, ya que en ella existe la infraestructura necesaria para hacerlo.

- **Aguas Lluvias.**

Es aquella que proviene de la acción pluvial de la estación lluviosa y que al no ser aprovechada para el uso doméstico se tiene que desechar a través del alcantarillado destinado para este tipo de aguas.

La evacuación de estas se desarrolla por medio de tragantes, que conducen a un sistema de alcantarillas, separadas de las aguas negras, el cual las conduce a su destino.

La factibilidad del terreno de contar con el servicio de desalojo de las aguas lluvias es muy buena, consta de carretera en buen estado y se han diseñado bien para suplir esta necesidad, por lo tanto pasa el alcantarillado que ANDA suministra para tal efecto.

#### 2.6.5.2 Infraestructura Eléctrica.

- **Energía Eléctrica**

Las casas que están en deterioro no tienen conexiones de energía eléctrica, pero se han restaurado 4 casas contiguas a ellas y estas facilitarían la reconexión utilizando la misma infraestructura e instalando una nueva red interna para habilitar la iluminación artificial en las viviendas.

- **Alumbrado Público.**

El alumbrado público es el servicio municipal que se encarga de la iluminación de las vías públicas a través de luminarias dispuestas según criterios institucionales.

Frente al pasaje Bloom se encuentran unas luminarias que has sido colocadas frente a las casas que se han restaurado y además de proporcionar iluminación brindan una armonía con el diseño arquitectónico de las fachadas; en el entorno de la colonia se observa que la iluminación está bien proporcionada, ya que su ubicación le favorece por estar sobre una vía primaria y de máxima circulación en la ciudad.

- **Telecomunicación**

Se denomina telecomunicación a la técnica de transmitir un mensaje desde un punto a otro, normalmente con el atributo típico adicional de ser bidireccional. Proviene del griego tele, que significa distancia.

Por tanto, el término telecomunicación cubre todas las formas de comunicación a distancia, incluyendo radio, telegrafía, televisión, telefonía, transmisión de datos e interconexión de ordenadores.

Para efectos de análisis de uso en este caso solo nos interesa la forma de comunicación telefónica; el terreno cuenta con la facilidad de este servicio ya que existe red telefónica en todos sus linderos, de donde se pretende hacer uso de la red.

El servicio también es prestado por otras compañías de carácter privado, usando tecnología innovadora, moderna, y sin cables; por medio de antena y satélite. Este servicio da ventajas y comodidades al usuario optando por sistema de cuota fija o prepago.

La ubicación del proyecto es favorable debido a que está dentro del área urbana y cuenta con una excelente prestación de estos servicios básicos; por lo que la factibilidad de contar con la infraestructura necesaria es muy completa en el proyecto que se diseñará.

#### 2.6.6 Contaminación.

El aspecto contaminación es importante evaluarlo en el entorno más próximo de la Colonia Bloom, debido a la influencia que cada una de sus manifestaciones tiene sobre dicho inmueble, esto con el objeto de considerar las herramientas viables para mitigarlo, o eliminarlo. Se observan cuatro tipos de contaminación, los cuales son:

##### **Contaminación Visual.**

Es la que mayor daño causa al entorno de la Colonia esto debido a la gasolinera que se ha construido en el sector Norte, contrastando la idea de mantener una sensación histórica por medio de la Restauración de las viviendas y la propuesta de cambio de

uso, generando bloqueo visual, que es posible evitar a la hora de realizar la propuesta de cambio de uso y rehabilitación del inmueble.

### **Contaminación Auditiva.**

Las viviendas están ubicadas en un eje principal de la capital que es la intersección de la 25 avenida Sur y la Calle Rubén Darío, y esta es de gran fluidez vehicular, el nivel de contaminación auditiva es muy alto, debido a la alta presencia de transporte colectivo sobre el entorno del objeto de estudio.

### **Contaminación Ambiental.**

El peor enemigo del ambiente es la basura y aun cuando en el área de estudio no hay en grandes cantidades, es observable que este fenómeno ayuda a degradar el entorno más próximo de la colonia, esto sin considerar que el humo de los autobuses y los lixiviados producto de la basura son causa de focos de infección, estos son dos elementos que causan serias alteraciones al medio ambiente que son puntos de conflicto

### **Contaminación Social.**

Este tipo de contaminación se ve a través de puntos de asalto y aglomeración de personas, que para este caso es importante mencionar, que existe una concentración de personas grande, debido a la cercanía que existe en su parte poniente con el Parque Cuscatlán y en su parte Norte con el Hospital Rosales en donde se pueden generar actividades ilícitas que conlleven el hurto de objetos, que no son actos dados con frecuencia, pero que es preciso mencionar para determinar el plan de acción a considerar.

## **2.7 Aspecto Arquitectónico.**

En las grandes ciudades el “hábitat” es artificial y básicamente construido por el hombre. En este aspecto muchos de los edificios y conjuntos históricos poseen un Valor Ambiental único.

El Patrimonio posee un indiscutible Valor Económico, ya que se trata de un recurso construido que conforma un importante capital para el país y la sociedad en sentido histórico.

Al identificar los inmuebles con criterios de valorización patrimonial, se concretan con claridad obras edificadas o expresiones físicas del ser humano con valores Históricos, Urbanos, Tecnológicos y Arquitectónicos donde se deriva el crecimiento de la población urbana, formando una unidad de asentamiento, representativa de la evolución de una comunidad, por ser testimonio de una cultura, generando de esta manera las demarcaciones físicas del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador.

### 2.7.1 Análisis Formal.

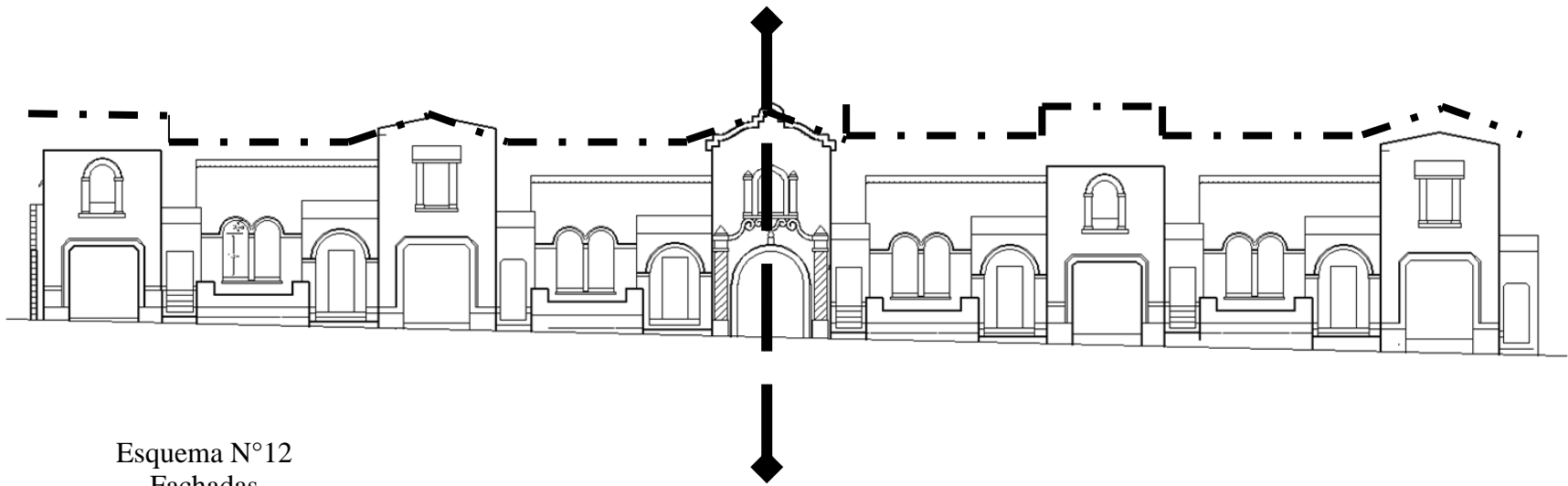
La colonia Bloom está ubicada en la manzana Z-11 en el Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador con base en el inventario de Bienes Culturales Inmuebles de CONCULTURA, entre la Calle Rubén Darío y la 4ta calle poniente y entre la 25 av. Sur y la 23 av. Sur, que son vías principales de la ciudad; ya que la calle Rubén Darío, que conecta al Centro Histórico, cuando es interceptada por la 25 av. Sur se convierte en la Alameda Roosevelt, cabe destacar que la Colonia Bloom no se encuentra dentro de los límites del Centro Histórico, no obstante es considerada dentro del plan de rescate Patrimonial.

La Colonia Bloom se encuentra dentro de la disyuntiva y la ambigüedad, que genera la clasificación de lo que se puede considerar como patrimonio; por lo que se generan acciones encontradas como omisión a la negativa de los permisos de construcción de la gasolinera ESSO<sup>18</sup>, permisos concedidos por la Alcaldía de San Salvador en el años dos mil, la cual demolió más del 80% de la casas, por lo que ahora solo se conservan las casas del perímetro. Posee una arquitectura ecléctica, ya que retoma elementos del neo barroco (columnas salomónicas, exceso de decoración, figuras orgánicas), del neo colonial (arcos de medio punto, cubiertas de techo de tejas, uso de aleros con canecillos, patio central, entre otros) además se caracteriza por el uso del porch, elemento tradicionalmente usado en países como Cuba, que por su clima tropical favorece a una agradable climatización.

---

<sup>18</sup> Según resolución No 018/2000 del Consejo Nacional para la Cultura y el arte (CONCULTURA) los permisos de construcción y remodelación fueron denegados.

Una característica peculiar de la Colonia Bloom es la reproducción en serie de sus plantas, característica que no es reflejada en sus fachadas, ya que a pesar de su estrecha similitud mantienen diferencias, que le dan un carácter propio a cada vivienda y esto conlleva considerablemente a romper con la simetría pero manteniendo el ritmo en sus elevaciones.



Esquema N°12  
Fachadas

En el grafico se puede observar que las fachadas no son simétricas individualmente ni en conjunto, y el ritmo es continuo pero en disminución.

El acceso principal de la Colonia es por medio del pasaje Bloom que se encuentra entre la 25 y 23 avenida Sur paralela a la Calle Rubén Darío y la 4ta calle poniente, es la única calle empedrada existente en el centro histórico de la Capital, también sobre la 23 avenida Sur se puede acceder a la Colonia apreciando los costados orientes de dos casas y sobre la Calle Rubén Darío se observan fachadas principales dos casas que colindan con la gasolinera ESSO y que presenta tránsito más pesado.



La orientación general de las casas es de Norte a Sur en donde se presenta la preocupación por otorgar una buena iluminación necesaria para suplir esta necesidad, así mismo con la ventilación; evitando la entrada de los rayos solares directos a estos locales.

## 2.7.2 Plantas arquitectónicas y Elevaciones.

### Plantas Originales Tipo

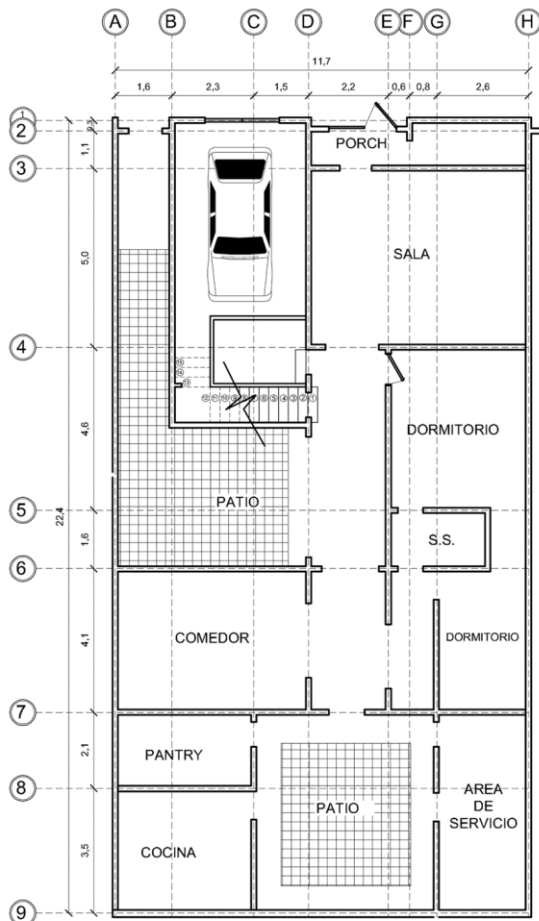
Las plantas de las viviendas de la Colonia Bloom, poseen en promedio 295 m<sup>2</sup> lo cual en la actualidad corresponden, a una vivienda de clase media. Estas viviendas están conformadas por aproximadamente dos cuadrados, que en conjunto forman un rectángulo de 11.70 m de frente, contra 22.40 m de fondo, las viviendas están dotadas en general de un porch que da la bienvenida al visitante, mediante la cual se puede acceder a la sala, por medio un pasillo comunica a los restantes espacios sociales de la vivienda como el comedor y un jardín interior; la vivienda está provista de tres dormitorios: dos en el primer nivel y el restante en la segunda planta, además de un servicio sanitario, una área de servicio, cocina, pantry, un patio interior y una cochera, aspectos que se detallan en el siguiente cuadro:

ESPACIO	CANTIDAD	ÁREA
PORCH	1	6.51 m <sup>2</sup>
SALA	1	29.83 m <sup>2</sup>
DORMITORIO	3	50.82 m <sup>2</sup>
PATIO INTERIOR	1	34.12 m <sup>2</sup>
JARDIN INTERIOR	1	27.68 m <sup>2</sup>
COMEDOR	1	20.54 m <sup>2</sup>
COCINA	1	12.70 m <sup>2</sup>
AREA DE SERVICIO	1	13.47 m <sup>2</sup>
PANTRY	1	7.31 m <sup>2</sup>
SERVICIO SANITARIO	1	3.97 m <sup>2</sup>
OTRAS AREAS Y CIRCULACION		85.0 m <sup>2</sup>

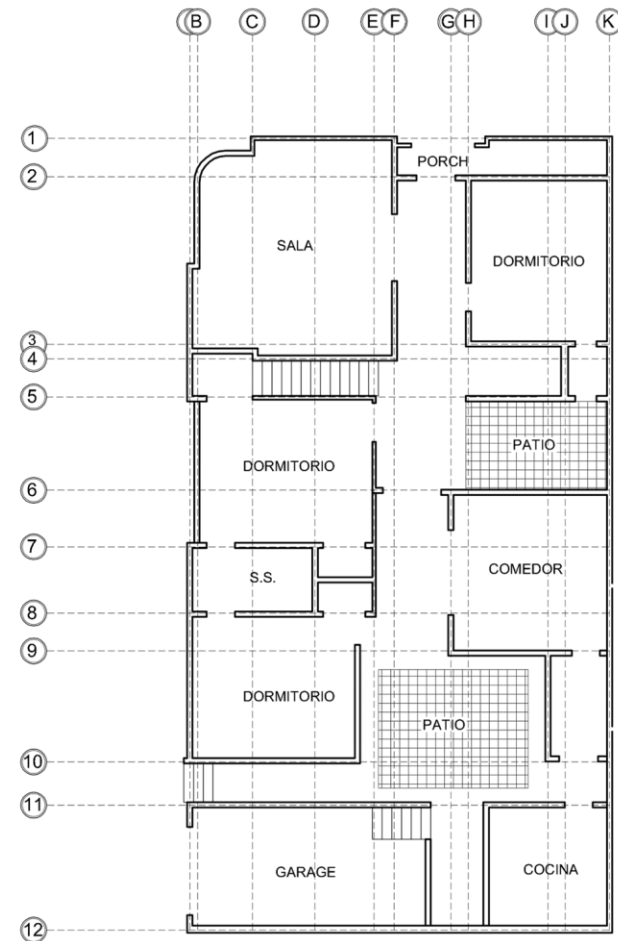
Áreas aproximadas de espacios.



La planta arquitectónica tipo 2 corresponde a todas las viviendas de las esquinas que son las formadas por las intersecciones de la 23 av sur y el pasaje Bloom, la calle Rubén Darío y la 23 avenida sur y la planta arquitectónica tipo 1, corresponde a las viviendas restantes; cabe resaltar que la planta arquitectónica 1 es la que se repite con mayor frecuencia (6 veces, contra 2 veces de la planta arquitectónica tipo 2).



Planta Arquitectónica Original (Tipo 1)  
Plano N°2



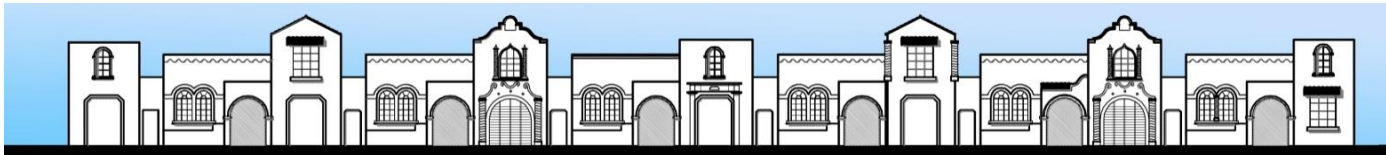
Planta Arquitectónica Original (Tipo 2)  
Plano N°3

### **Elevación Principal Norte.**



Este es el rostro que presenta la colonia Bloom a la calle Rubén Darío, sobre la cual se encuentra el acceso principal a la gasolinera ESSO. Aquí observamos el rompimiento de la continuidad de las fachadas, así como de la línea de construcción original de la colonia.

### **Elevación Principal Sur.**



Las fachadas orientadas al sur, o sea las que se muestran en el pasaje Bloom, conservan toda la estructura primaria y la decoración adosada a las paredes permanece en regular estado, salvo las que ya han sido intervenidas. Estructuras secundarias, cubiertas, puertas, ventanas, aleros y otros elementos destruidos por haber sido saqueados o por causa del paso del tiempo y abandono.

Aquí todavía se conserva la línea de construcción original, la continuidad de las alturas y la proporción de las formas, se conjugan para mostrarnos un juego de luces y sombras, y al mismo tiempo formar un conjunto lleno de armonía y equilibrio.

## Elevación Principal Este



Lo curioso de esta elevación es que dan la sensación de ser una fachada principal de las viviendas, cuando en realidad son una elevación lateral de estas. El arquitecto Ernesto De Sola tuvo como principio de diseño el generarle fachadas orientadas a los cuatro puntos cardinales.









## Diferenciación de Fachadas.

En las fachadas se identifica que estas se repiten, pero lo hacen con elementos característicos que a las vez las vuelven diferentes entre sí, son fachadas similares, pero diferentes. Esto lo podemos observar con un poco más de claridad en la siguiente imagen comparativa:



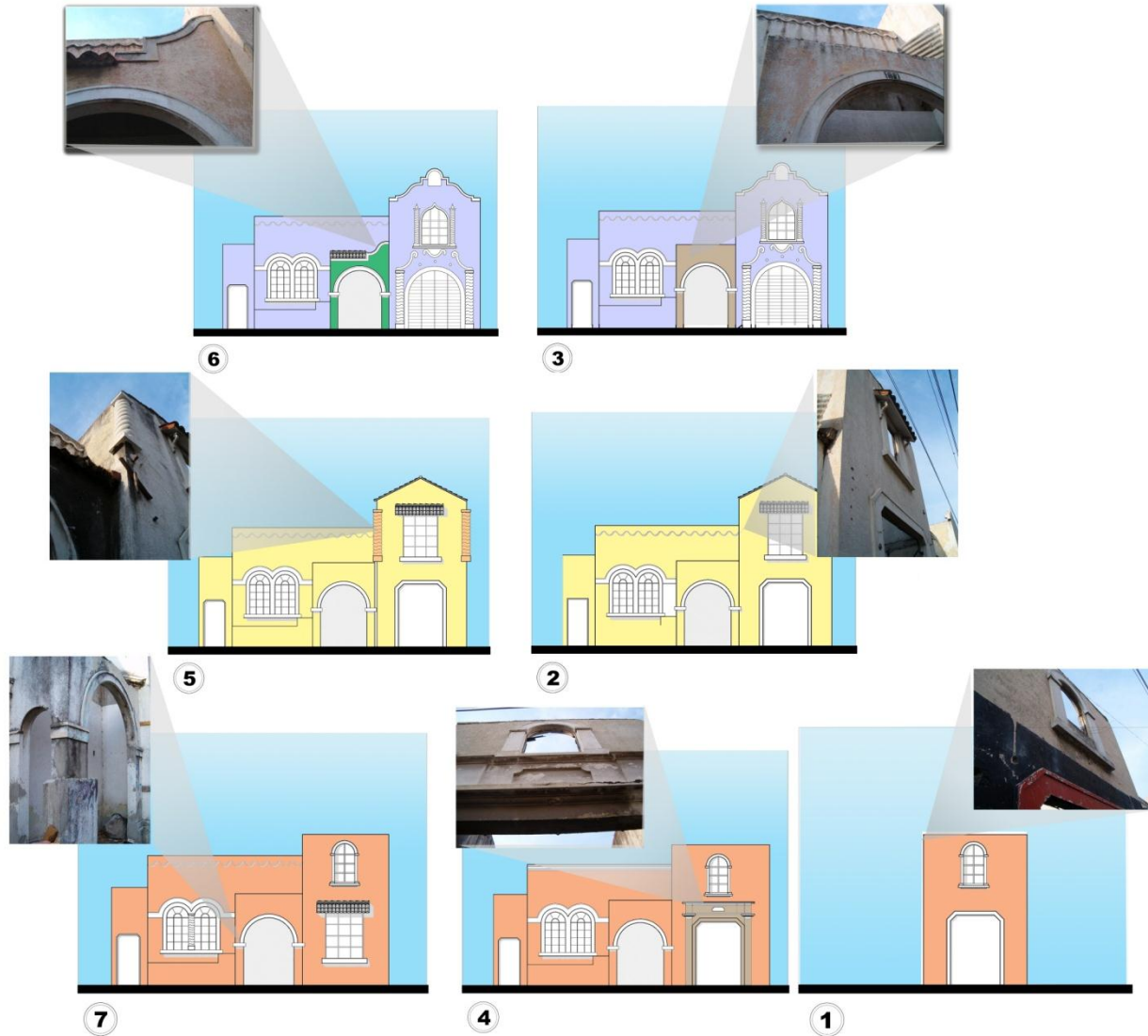
En esta imagen se observan las elevaciones de las viviendas identificándolas de izquierda a derecha con números del uno al siete, que corresponden a la cantidad de viviendas que poseen fachadas al pasaje Bloom, podemos observar que los diseños de fachadas se repiten a cada tres intervalos, pero cuando esto sucede, se le dota de un elemento característico decorativo, que le proporciona una identidad propia a todas y cada una de las fachadas. Estos elementos característicos diferenciadores, los podemos observar a continuación:

### CUADRO COMPARATIVO DE FACHADAS

No DE FACHADA	COMPARADA CON:	ELEMENTO DIFERENCIADOR	IMÁGENES	
1	4	La fachada cuatro posee un cuadrado que enmarca la entrada de la cochera, elemento del cual carece la fachada uno.	 fachada 1	 fachada 4
1	7	la fachada siete posee la entrada a la cochera sobre la 23 av. Sur, lo cual en la fachada uno, esta entrada se encuentra orientada al pasaje Bloom. En la fachada siete la ubicación de la entrada a la cochera se sustituye por un amplio ventanal.	 fachada 1	 fachada 7
2	5	la fachada cinco posee dos columnas adosadas en las esquinas de las paredes que conforman el segundo nivel de las viviendas; esquinas que en la fachada dos se encuentran a 90°	 fachada 2	 fachada 5
3	6	el elemento diferenciador de estas viviendas es un elemento decorativo, en la parte superior de la entrada al porch.	 fachada 3	 fachada 6

Cuadro N°1  
Comparación de fachadas

### 2.7.3 Elementos Decorativos Existentes.



Con esta imagen se puede identificar el elemento diferenciador y su ubicación en la fachada en general, sensibilidad del Arq. Ernesto De Sola, de proporcionar identidad propia a cada una de las fachadas, aunque en planta las viviendas se podrían catalogar como uno de los primeros ensayos de producción en serie en el país. Se aprecian detalles interesantes en las fachadas de las viviendas que a simple vista no se identifican con exactitud pero que marcan diferencia con respecto a la igualdad que hay entre ellas.

Esquema N° 14  
Elementos sobresalientes

## 2.8 Aspecto Tecnológico.

### 2.8.1 Monumentos o edificios históricos:

- Monumento: obra arquitectónica o escultórica destinada a recordar un acontecimiento.<sup>19</sup>
- Monumentos Históricos: bienes inmuebles que constituyen la realización de obras de arquitectura o ingeniería, que ofrezcan el testimonio de una civilización, de una fase significativa de su evolución o de un suceso histórico, y que tengan a la vez interés artístico, científico o social.
- Monumentos o Inmuebles que se son del Patrimonio Cultural: bienes culturales pertenecientes a las épocas precolombinas, colonial, independentista y post independentista, así como los de la época contemporánea que merezcan reconocimiento de su valor cultural.<sup>20</sup>

Luigi Crema, define Monumento así: “El monumento es un documento arquitectónico. Es toda obra de notable importancia para la historia del arte y la civilización”. Crema indica la subjetividad que puede tener una concepción de monumento, según sea la sensibilidad, el gusto o la educación cultural que se posea.

Pierro Gazzola, “Un monumento es mucho más de una simple construcción. Afecta y es afectada por su entorno y sus relaciones con ese entorno son parte importante de su valor histórico-artístico. No son meramente obras de arte”.<sup>21</sup>

La Carta de Venecia, dice en el artículo 1 lo siguiente: “La noción de un monumento comprende la creación arquitectónica aislada así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa, de evolución o progreso, o de su suceso histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones, sino a las obra maestras que han adquirido con el tiempo un significado cultural”.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> Pequeño Larousse Ilustrado, 15 a. Edit. Larousse, D.F. 1990, Pág. 698.

<sup>20</sup> Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural del El Salvador y su Reglamento, Págs. 45.

<sup>21</sup> Crema y Gazzola cit. Bono, Thomas J., óp. Cit. Pág. 3

<sup>22</sup> Documento ICOMOS, carta internacional sobre la conservación y restauración de los monumentos y de los sitios, Carta de Venecia, s/e, Pág. 5.

Monumento, en general, es toda obra de construcción civil y arquitectónica, artística, en la que, se debe incluir el sitio urbano y rural, que sirve de testimonio histórico de una civilización, indicando su evolución o sucesos históricos, tomando en cuenta la obra por su tamaño o magnificencia, y su valor cultural o histórico. En El Salvador hay Monumentos Históricos como los siguientes: Palacio Nacional, Casa Dueñas, Iglesia del Pilar, Iglesia de Candelaria, Catedral de Nuestra Señora de Santa Ana, Ex Casa Presidencial en san Jacinto, Teatro Nacional, Casa Ambrogi, Iglesia San Esteban, Catedral de San Salvador, Iglesia de Panchimalco.

### 2.8.2 Técnicas y Procesos Constructivos.

En el periodo de la conquista de Centroamérica, por los españoles, y de la colonización, el tipo edificaciones que tuvo mayor auge fue la de adobe y madera con lámina troquelada. Fueron los dos materiales constructivos más usados en monumentos o edificaciones históricas con valor cultural en El Salvador.

#### **Sistemas estructurales en el sistema constructivo de Adobe.**

El sistema estructural de edificaciones inicialmente fue burdo, empírico, instintivo e intuitivo, para resguardo y permanecer en el lugar, de adobe, ranchos de paja hasta llegar al bloque de arcilla cocido a alta temperatura. Consiste principalmente en muros de carga. Se diseñaron intencionalmente o no para soportar cargas verticales (peso propio, entresijos, cubiertas y otros) y de servicio (carga viva), sin incluir los efectos producidos por sismo. Se homologa a un sistema de mampostería, compuesto por unidades de tierra cruda, aparejadas de diferentes formas, con la cual se construyen muros que varían en espesor y altura. Por ejemplo, Las “capillas” del tiempo de la colonización tienen una configuración y geometría particular dentro de los diferentes bienes inmuebles de interés cultural que posee el país.

La tierra cruda, el adobe, como material estructural, constituyente del sistema de muros de tierra. El sistema constructivo en tierra cruda con muros hechos de adobe, está formado por el aparejado de unidades de tierra cruda secadas libremente al sol (adobes), colocados, simplemente aglutinados con barro que hace las veces de mortero de pega. Las unidades básicas de este mampuesto son fabricadas moldeadas en diversos formatos y con variadas composiciones granulométricas. En el diagrama de fabricación del adobe se indican las acciones invariables y cíclicas que se deben llevar a cabo para la fabricación de las unidades de bloque adobe, buscando mejorar las propiedades mecánicas y durabilidad, principalmente del intemperismo al que se encuentran sometidas en su gran mayoría estas estructuras.

## **Sistemas estructurales contruidos con Madera.**

La madera es históricamente uno de los materiales más utilizados por el hombre. Actualmente, en la mayoría de los países desarrollados su uso como material estructural alcanza a más del 90% de la construcción habitacional de 1 a 4 pisos.

Clasificación de los sistemas estructurales de madera.

Los sistemas estructurales desarrollados para viviendas de madera se dividen en dos grandes grupos según el largo de los elementos estructurales y las distancias o luces entre los apoyos:

- Estructuras de luces menores.
- Estructuras de luces mayores.

Las estructuras de luces menores, se subdividen en:

- Estructuras macizas.
- Estructuras de placa.
- Estructuras de entramados.

## **Tipos de materiales y sistemas constructivos utilizados en monumentos históricos.**

Los materiales más comunes en las edificaciones históricas son, mampostería de piedra o de ladrillo, adobe, bajareque, madera y hierro o láminas metálicas, clavos, tornillos, herrajes de hierro, etc. otros decorativos y complementarios como bronce, aluminio, cobre, zinc, plata, latón, etc.



## Descripción de los materiales más utilizados en Monumentos Históricos.

- Piedra natural Es el componente más común y antiguo para la mampostería de las construcciones históricas, constituye además, un material estructural monolítico por sí solo, en bloques individuales o por piedras labradas y escuadradas sobrepuestas, por ejemplo, de dos metros de alto y ancho.
- Rocas Ígneas, es el magma fundido y solidificado posteriormente, son muy duras y muy difíciles de trabajar. Por ejemplo, el basalto, andesita, diorita, granito.
- Rocas Sedimentarias. Resultan de los procesos de reconsolidación de las rocas, han tenido mayor utilización en las construcciones, por la facilidad de corte y labrado en formas deseadas. Las areniscas y las calizas son las más comunes de este tipo, por estar depositadas en capas sucesivas, son más débiles en la dirección perpendicular a la del lecho del depósito.
- Rocas metamórficas. Resultan de transformaciones a través de distintos procesos químicos, por temperatura y presión. Por ejemplo, el mármol, es decorativo en los grandes monumentos.
- El barro crudo. Se comenzó a usar en las construcciones, en la modalidad de tierra apisonada o en bloque de adobe, de diferentes medidas en algunas regiones, como recubrimiento o relleno de entramados de vara de castilla o carrizos en forma semi-fluida o lodo.
- El bahareque. Su principal debilidad es la degradación por la intemperie y el agrietamiento a causa de exceso de secado al perder la humedad el lodo de relleno. Pocas construcciones antiguas de este tipo sobreviven a la fecha por el paso del tiempo y el abandono intencionado o no.
- Morteros. Primitivamente se usó el barro, por su pegajosidad, aunque su debilidad es la degradación ante la intemperie. En Mesopotamia se usó el asfalto como estabilizador de barro (3000 a.C) o lodo para las juntas y rellenos. Posteriormente, el mortero de cal, y la arena, permitiendo la elaboración de elementos más resistentes y más durables.  
Los morteros de cal y arena, alcanzan resistencias a la compresión entre 5Kg-cm<sup>2</sup> a 20 Kg-cm<sup>2</sup>, y son mucho más durables que los morteros hechos de barro, también son afectados por el intemperismo, debido a su relativa porosidad y la absorción de la humedad (w%).
- Madera, más empleada desde la antigüedad, por su bajo peso y buena resistencia, es atractiva para uso estructural en techos, pisos, columnas y como rigidizante de paredes para refuerzo de estructuras de mampostería, poste interno como columnas entre la mampostería, refuerzo vertical y horizontal en muros, columnas, vigas, muros transversales. Su inconveniente principal, es la poca durabilidad debido a la humedad, descomposición orgánica, química y biológica, los incendios, intemperismo, y el ataque biológico de las polillas, termitas, hongos, etc.

## **Sistemas Constructivos.**

Los sistemas constructivos más comunes desde la Colonia en la construcción de El Salvador, a la fecha, son de adobe, bahareque, lámina troquelada, mampostería de ladrillo de arcilla (sistema mixto), este último es más contemporáneo o de comienzos del siglo XX.

### **Sistema Constructivo de Adobe.**

Fue ampliamente difundido en las zonas urbanas y rurales de El Salvador. La facilidad para fabricarlo artesanalmente y su aún bajo costo, lo hace una alternativa todavía viable para muchas familias rurales, principalmente en cantones y caseríos. Así, el aislamiento térmico de las paredes lo hace más atractivo en las viviendas, pero no su bajo desempeño estructural cuando soporta movimientos sísmicos. Su baja rigidez y resistencia lo hace muy vulnerable, en grandes claros, de habitaciones o espacios libres, paredes de grandes alturas mayores de 2.5 metro, techos excesivamente pesados, transferencia de carga, usualmente verticales entre los elementos estructurales, tales como paredes-paredes, techo-paredes y paredes-fundaciones.

La mayoría de estructuras antiguas no tienen fundaciones y su degradación basal es rápida, principalmente por la acción de la humedad y muy severa durante la época lluviosa en país. Esto en monumentos de valor cultural como la Iglesia Nuestra Señora de Dolores en Izalco, La iglesia de Suchitoto y las varias ciudades, cantones y caseríos del país.

### **Adobe Estabilizado.**

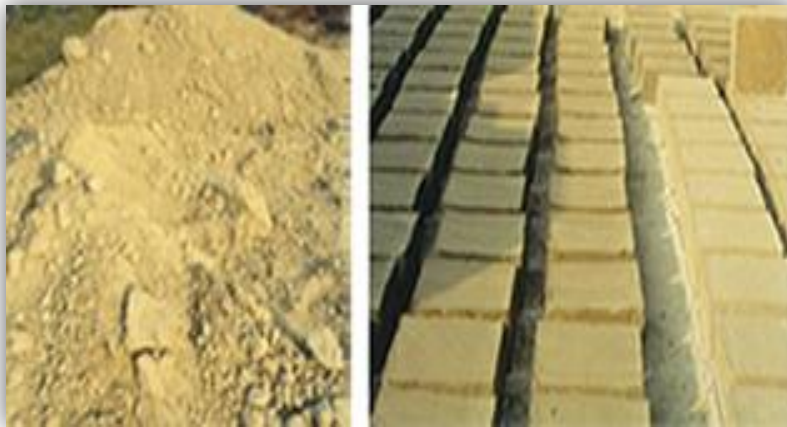
Al Adobe tradicional se le ha incorporado otros materiales, fibra, principalmente, con el fin de mejorar la consistencia y resistencia ante la presencia de humedad. Modernamente, después de 1960, el material incorporando al barro simple, como estabilizadores son cemento, cal, arena o cemento y arena.



Vivienda de Adobe  
Foto N°3

También más tecnológicamente un adobe totalmente estabilizado debe limitar la proporción de agua que asimila, al 4 % de su peso, requiriendo para ello la incorporación de una emulsión asfáltica de 6 al 12 % de su peso total. Las paredes exteriores construidas con adobe así estabilizado (y su mortero), sin recubrimiento ni acabados y expuesta a intemperie en más lento y menor el impacto al deterioro, y sus contornos aumentan, pero todas paredes con repellos y afinados aumenta su impermeabilizado y garantiza su permanencia en buen estado durante largo tiempo indicado que todo recubrimiento, protege en edificación de todo daño que conlleve a su deterioro. Pero siempre es necesario el mantenimiento y vigilancia del buen estado de la construcción.

### Elaboración y uso moderno del adobe estabilizado.



a) Tierra simple

Foto N°4

b) unidades de adobes estabilizados

Foto N°5



c) Colocación de ladrillos de barro cocido.

Foto N°6

### **Sistema Constructivo de Bahareque.**

Constituido por elementos verticales y horizontales, por ejemplo, de bambú, madera o caña de castilla o carrizo, Su desempeño es de buen funcionamiento cuando se somete a excitaciones sísmicas. Si está dañado y desprotegido contra la interperie y la acción de insectos, la falta de mantenimiento y pesados techos, de madera y teja, son factores que comprometen la resistencia sísmica de este estructural, porque el funcionamiento de las piezas se manifiesta más estructuralmente con desplazamientos horizontales y verticales, así como giros y hundimientos o imperfecciones estructurales locales, que son causa de daño o deterioro del sistema estructurado.

### **Sistema Constructivo y estructural simple, con bahareque.**



a) Construcción madera con bahareque

Foto N°7



b) Construcción antigua con bahareque

Foto N°8

### **Sistema Constructivo de Lámina Troquelada.**

Está compuesto por entramados o bastidores de madera o metálicos, forrados con lámina metálica decorada o no, y resiste acciones sísmicas. Hay construcciones de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, que aún se conservan en el país. Por ejemplo, el Hospital Rosales (todo metálico), Iglesia Sagrado Corazón de Jesús y la Iglesia de Candelaria, a si como viviendas en el centro de San Salvador en el centro histórico de la ciudad y sus alrededores. Que son de madera y lámina troquelada.



Edificaciones de Lámina Troquelada, Iglesia San Francisco, San Salvador.

Foto N°9



### **Sistema Constructivo de Mampostería de Ladrillo (Mixto).**

Es moderno compuesto de ladrillo de barro cocido, pegado con mortero hecho de arena, cemento, cal y agua como ligante, los bloques van confinado con elementos de concreto, del mismo ancho que la pared, reforzados con varillas de acero, nervios, cuando son elementos verticales, o soleras, cuando son horizontales.

Estas paredes pueden dar buen soporte por cargas verticales y horizontales. Modernamente es un sistema constructivo muy generalizado para la construcción de viviendas unifamiliares de uno o dos niveles y presenta buen desempeño ante los movimientos sísmicos moderados, porque su sistema estructural funciona en unidad y la clave de esto es que todo va unido, ligado, anclados entre si los elementos constituyentes a través de dobleces de enganches de hierro, así mismo los paños de tabique cocido, van confinados firmemente alineados.



Edificación de Mampostería de Ladrillo de barro, Sistema estructural y sistema constructivo mixto.

Foto N°10

### 2.8.3 Estado Físico del Inmueble.

#### **Daños existentes en edificaciones y monumentos históricos.**

Las tres casas de la colonia Bloom, las cuales son el motivo de estudio de este trabajo de graduación, fueron construidas al principio del siglo XX. Dichas casas fueron construidas utilizando un sistema mixto, con paredes de barro cocido, elementos de concreto reforzado y se asume que se utilizaron fundaciones poco profundas de concreto reforzado, como soleras de fundación.

Al realizar una inspección visual se puede apreciar que debido al intemperismo y a los diferentes eventos sísmicos que han azotado a lo largo de los años al país, la mayoría de las paredes, pretilas, losas, arcos y demás elementos, que aun se encuentran erguidos, que conforman las casas presentan descascaramientos, agrietamientos importantes y pérdidas del repellado. Algunos elementos hasta se han derrumbado, dejando frágil la estructura y estéticamente ineficientes.



Interior del inmueble  
en estudio  
Foto N°11





Portal de fachada  
Foto N°12



Estado actual del techo  
Foto N°13

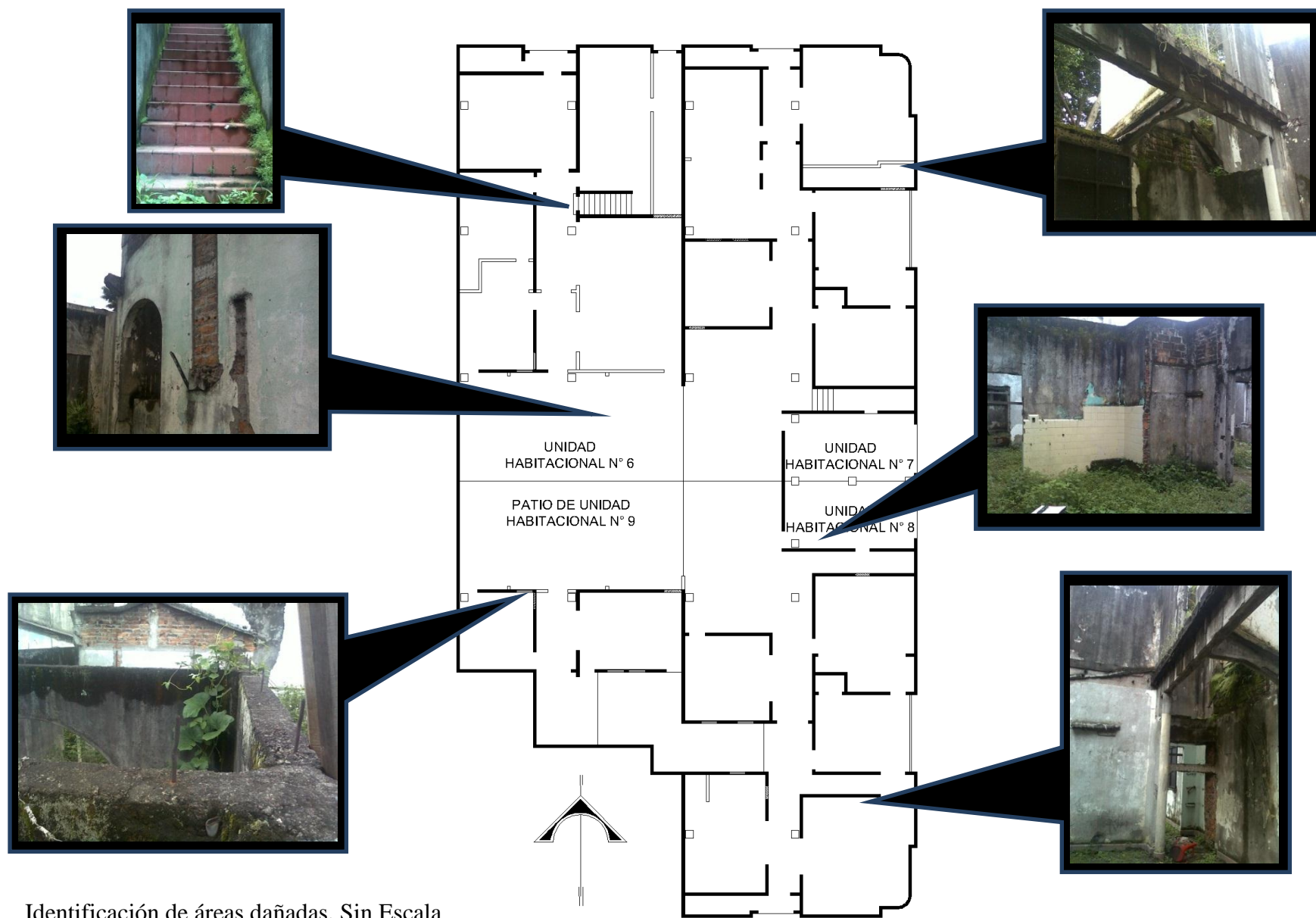
Por los vestigios que se pueden apreciar dentro de la estructura de las casas, la estructura de techo estaba conformada por láminas metálicas rematadas con tejas de barro, apoyadas sobre vigas de madera, actualmente, dicha estructura de techo está completamente destruida, quedando a la vista solamente unos cuantos vestigios. Las pocas vigas de madera restantes están completamente carcomidas por agentes biológicos y el intemperismo.



En el exterior, al igual que en el interior, las paredes presentan los mismos daños físicos, agregando los daños estéticos que generan agentes externos, como lo son la influencia humana, precisamente en daños como los provocados por el vandalismo.



Paredes exteriores de las  
casas  
Foto N°14



Identificación de áreas dañadas, Sin Escala

Esquina N°15

### **3 PRONÓSTICO**

---



### **3.1 Levantamiento de daños.**

Se estudiarán las condiciones actuales en las que se encuentra la construcción, tomando en cuenta las fachadas de cada una, el interior de ellas y el estado estructural de las paredes, pisos, techos y acabados.

#### **3.1.1 Levantamiento y tipo de daños del inmueble.**

La restauración de edificios se refiere a realizar estudios completos del estado actual del inmueble y para esto hay que mencionar dos tipos de daños, Arquitectónicos y Estructurales.

Entre los Arquitectónicos están los aspectos formales y compositivos y en los Estructurales se estudiarán los daños que afectan la integridad física del inmueble o elemento y que puede ser perjudicial, ya que de no tratarse a tiempo los daños pueden ocasionar un colapso.

#### **3.1.2 Daños Arquitectónicos**

Daños arquitectónicos son todos aquellos que afectan formalmente a un elemento en su composición física o altera su integridad original, y que consecuentemente dañan la imagen física del inmueble.

#### **3.1.3 Causas y agentes de deterioro en un patrimonio edificado.**

Las causas de deterioro se pueden agrupar en dos categorías básicas:

##### **A. INTRÍNSECAS:**

Son aquellas causas de deterioro que se introducen por estar íntimamente relacionadas al concepto original y la naturaleza del inmueble. Es decir propios de la estructura: Materiales y Sistemas Constructivos originales (Comportamiento de estos, diseño y construcción).

## B. EXTRÍNECAS

Son aquellas ajenas o externas al inmueble, dentro de las cuales se encuentran:

- **AGENTES FÍSICOS:** Los agentes físicos involucran energía: Temperatura, Fenómenos Naturales, Electricidad y luz solar estos agentes pueden ser:
  - **Temperatura:** este es el elemento más importante ya que su efecto más dañino es la dilatación de los materiales, generando en dos materiales distintos que se encuentran en contacto, que uno de ellos se dilate y este provoca que el segundo se agriete.
  - **La Luz:** decolora los tintes de pintura y agrieta los barnices.
  - **La electricidad:** generalmente causa daños por falta de mantenimiento: cortocircuitos, cambios de voltaje etc. Generando con ello Incendios.
- **AGENTES CLIMATOLÓGICOS:** Entre estos agentes se encuentran:
  - La Lluvia y EL Viento:** Estos dañan al inmueble si se proyecta a gran velocidad, ya que provoca erosión, y consecuentemente desprendimiento de partículas y poco a poco se va cayendo el repello.
- **AGENTES BIOLÓGICOS:** Son todos los organismos vivos que durante sus funciones vitales producen deterioros físicos o químicos en los materiales:
  - **La Flora:** Los árboles y arbustos provocan grietas con sus raíces en las paredes de las edificaciones.
  - **Los animales:** El excremento depositado en paredes, puertas, ventanas y otros elementos, por los animales, como las Golondrinas, Murciélagos y Palomas, lo que hace que la superficie se corroa y se dañe más rápido.
  - **Los microorganismos:** De estos los más frecuentes son: Moscos, Líquenes, Hongos y Bacterias, siendo los más dañinos los líquenes, que con sus raicillas producen exfoliaciones en la piedra y descomponen al material en que se han fijado.
  - **Insectos:** Estos atacan generalmente materiales como la madera y el bahareque, entre estos se encuentra la polilla.

- **AGENTES HUMANOS:** El hombre actúa como agentes de deterioro cuando produce alteraciones en los monumentos, debido especialmente al uso inadecuado de estos, lo que ocasiona el deterioro de las fachadas.

Dentro de las modificaciones más comunes se encuentran:

- Sustitución de puertas originales por metálicas.
- Demolición de paredes interiores para ganar más espacio.
- Sustitución de ventanas de madera por ventanas de aluminio.
- Invasión de vallas publicitarias.

Además el hombre hace a los inmuebles reparaciones inadecuadas, las cuales dañan a estos, ya que generalmente utiliza materiales que no son compatibles con los originales o los procesos de restauración no son convenientes o compatibles con las estructuras a recuperar.

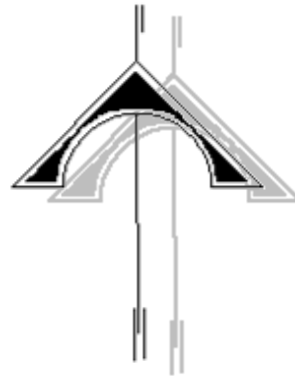
La falta de mantenimiento del patrimonio arquitectónico se debe en parte por:

- **La pobreza:** En muchas ocasiones no se cuenta con el fondo económico necesario, para hacer reparaciones o restauraciones.
- 
- **Negligencia:** Esto surge por el descuido en arreglarlo, conservarlo o mejorarlo, hacen que cada vez sea más vulnerable frente a movimientos sísmicos.
- 
- **Intencionalidad:** Este es un factor importante de deterioro y fragilidad del patrimonio edificado., este se da en casos donde los propietarios realizan acciones a propósito para degradarlo seriamente y tener así un argumento para poder derrumbarlo.

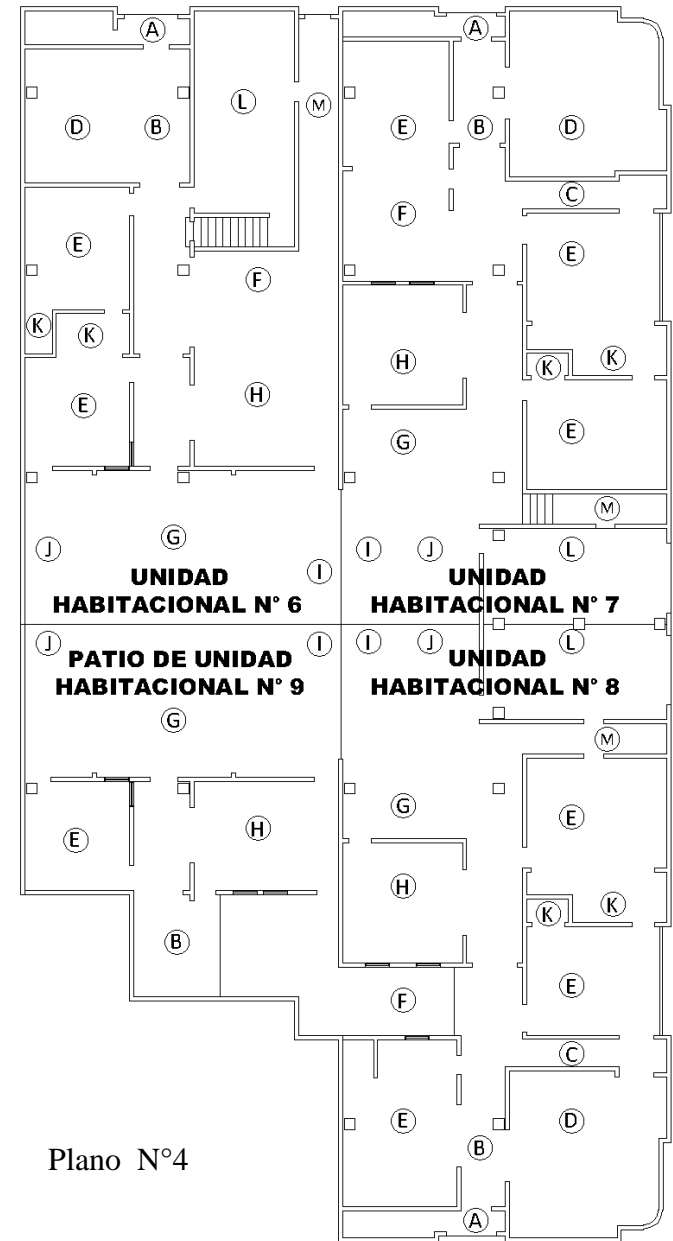
### 3.2 Levantamiento del estado actual del Edificio

#### 3.2.1 Espacios existentes en cada vivienda de la Colonia Bloom.

- A. PORCH
- B. VESTIBULO
- C. GRADAS A SEGUNDO NIVEL
- D. SALA
- E. DORMITORIO
- F. PATIO INTERIOR
- G. JARDIN INTERIOR
- H. COMEDOR
- I. COCINA
- J. AREA DE SERVICIO
- K. SERVICIO SANITARIO
- L. COCHERA
- M. PASILLO DE CIRCULACION.

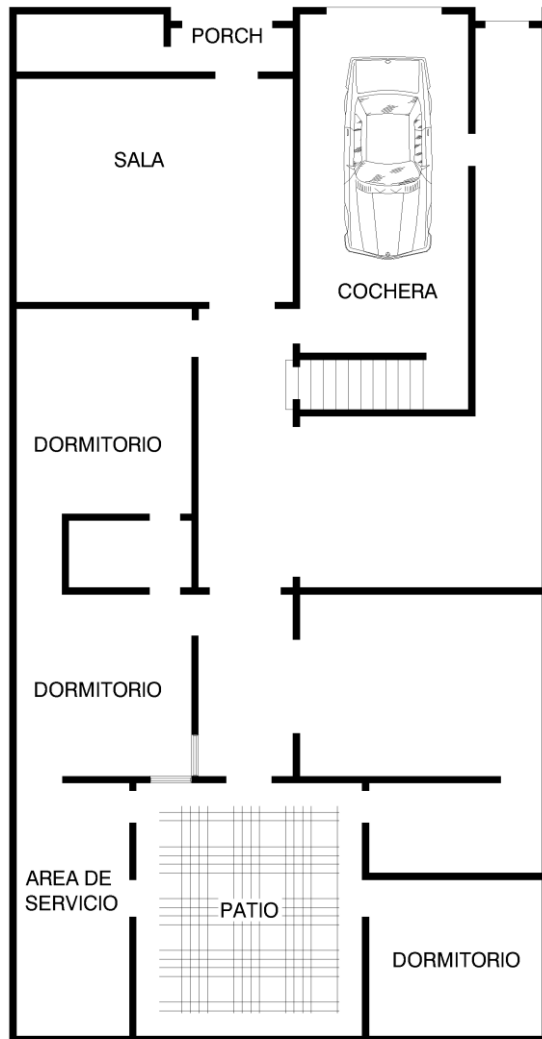


Las plantas Arquitectónicas tienen una pequeña variación con respecto a las demás, las que están en esquina, formadas por las intersecciones de la 23 av. sur y el pasaje Bloom, la calle Rubén Darío y la 23 avenida sur, idénticas en su diseño aunque en actualmente presentan diferentes daños en sus espacios interiores, la unidad habitacional N° 6 tiene pocas variantes con respecto a la N°7 y N°8, la cochera está en la fachada principal y no al costado, tiene solo 2 habitaciones en la planta baja y no tres como las de esquina, las áreas son prácticamente las mismas, solamente cambian las ubicaciones de los espacios.

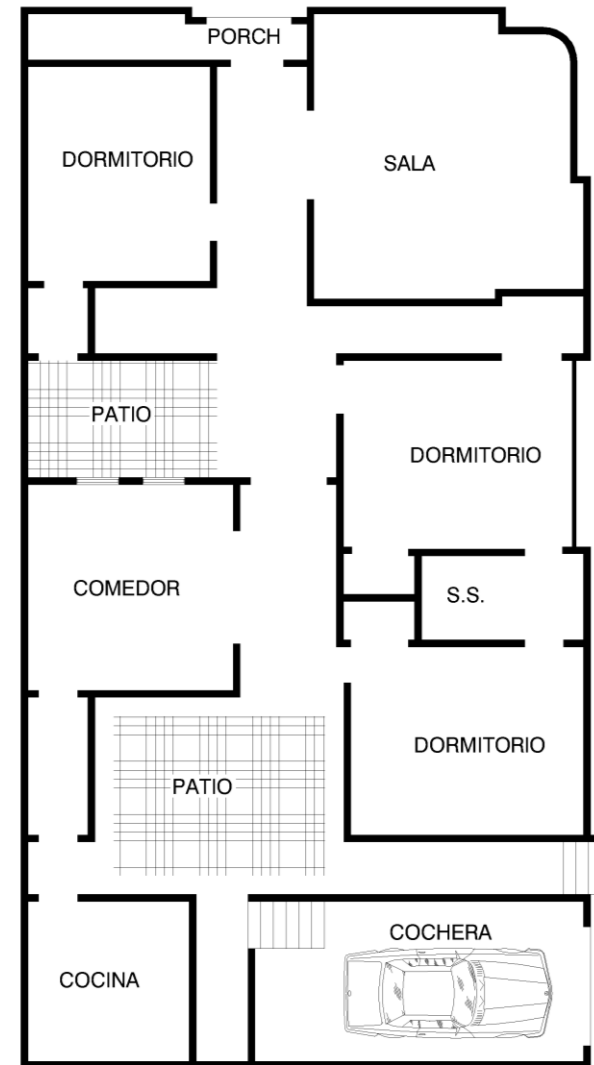
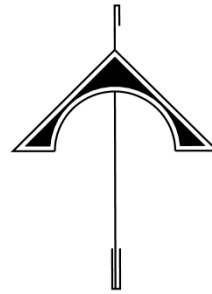


Plano N°4

### 3.2.2 Plantas Arquitectónicas Tipo.



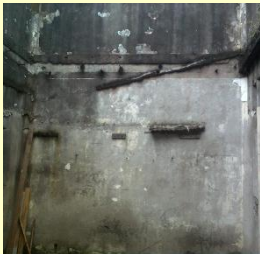
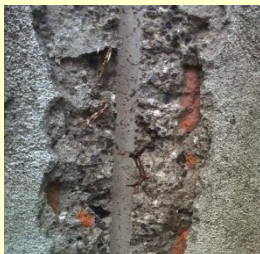




Plano 5.  
Planta arquitectónica Unidad Habitacional N° 6



Plano 6.  
Planta arquitectónica Unidad Habitacional N° 7 y 8



### 3.3 Fichas generales de análisis de daños.

<b>FICHA GENERAL DE ANÁLISIS N°1</b>		
<b>ELEMENTO: PARED</b>		
<b>FOTOGRAFÍA</b>	<b>INSPECCIÓN VISUAL DEL ELEMENTO</b>	
 <p>Las paredes tienen incrustaciones de madera que sostenían la losa colapsada.</p>	 <p>Fractura en las paredes que dejan a la intemperie el material utilizado.</p>	 <p>La pintura de las paredes está desprendida casi en su totalidad.</p>
 <p>Aquí se observa el hierro de refuerzo vertical claramente dañado y que está a la intemperie de las inclemencias del tiempo.</p>	 <p>Paredes ennegrecidas a causa de hongos y moho.</p>	 <p>Pintura, repello y ladrillo claramente dañado, con facilidad de un agrietamiento con mayor gravedad.</p>
<b>DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN VISUAL</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Fecha de visita: Abril 2010</li> <li>- Elementos observados: Pared (interiores)</li> <li>- Sistema Estructural: Columnas y Paredes</li> <li>- Materiales: ladrillo de barro repellido, afinado y pintado.</li> <li>- Condiciones: Bueno ___ Regular ___ Malo <u>X</u></li> <li>- Daños: Poco/nada ___ Algunos ___ Muchos <u>X</u></li> </ul> <p>Las paredes interiores presentan daños graves casi en su totalidad, la pintura está desprendida en muchas de las paredes interiores, el repello se observa con fisuras, además de tener agujeros que sobresalen a simple vista. Un resane general en las paredes no sería suficiente ya que la estructura de las paredes han estado expuestas por mucho tiempo a la intemperie y están corroídas, ya no ejercen la función de reforzar la estructura del edificio. Las paredes han sido afectadas por hongos y moho y esto ha provocado un ennegrecimiento en algunas áreas y en otras se observa un color verdoso.</p> <p>Se ha intervenido en el interior de las casas construyendo unas columnas, pero en la actualidad no están prestando ninguna función ya que el inmueble carece de entrepiso, y éstas presentan una dificultad ya que están sobrepuestas en muchos casos entre puertas de acceso, también se han colocado tapones de concreto armado en unas puertas para evitar la usurpación, invasión y colapso de fachadas.</p> <p>Se recomienda un análisis estructural, para determinar la resistencia real que conservan.</p>		

# FICHA GENERAL DE ANÁLISIS N°2

## ELEMENTO: PISO

### FOTOGRAFÍA



El piso está totalmente deteriorado, lleno de vegetación silvestre.



Son pocas las áreas en las que se observa zócalo, este está sucio y en Mal estado.



Piso faltante, sin compactación y con restos de concreto que ha colapsado.



Los contaminantes en el piso son abundantes, debido a que están sin techo, actualmente la mayor parte es de tierra un poco compactada debido a la humedad.



Única circulación vertical existente, no está completa ya que termina donde estaba el entrepiso, está contaminada por vegetación silvestre y posee aún el piso original.



Única porción de área que aún tiene el piso original, aparte de las escaleras, aquí se puede conocer el tipo d piso que tenía instalado.

### INSPECCIÓN VISUAL DEL ELEMENTO

- Fecha de visita: Abril 2010
- Elementos observados: Pisos y zócalo
- Materiales: ladrillo de cemento de 0.25x0.25 rojo sin ningún detalle de interés.
- Condiciones: Bueno \_\_\_ Regular \_\_\_ Malo X
- Daños: Poco/nada \_\_\_ Algunos \_\_\_ Muchos X

### DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN VISUAL

Este elemento estaba detallado de la siguiente manera: el piso de ladrillo de cemento color rojo de 0.25x0.25 estaba situado en áreas techadas, y los pisos de cemento en áreas abiertas, se percibe un total deterioro e inexistente casi en su totalidad; los hongos y otras especies vegetales que están presentes provocan un mayor deterioro del piso que se encuentran aún en la intemperie. No se observa ningún acabado ni detalle de interés que pudo haber tenido el piso, solamente su tipo y color. Toda el área del piso requiere de limpieza y compactación con suelo cemento para evitar que sigan creciendo este tipo de vegetación, y por consiguiente la instalación de uno nuevo.

## FICHA GENERAL DE ANÁLISIS N°3

### ELEMENTO: ENTREPISO Y TECHO

#### FOTOGRAFÍA



Actualmente las viviendas carecen de techo en su totalidad, debido a que fue desmontado.



El techo era de material mixto compuesto de ladrillo de barro árabe, láminas metálicas y madera.



Todo el entrepiso se desplomó aparentemente a causa de la putrefacción de la madera al ser desmontado el techo y quedar en la intemperie.

#### INSPECCIÓN VISUAL DEL ELEMENTO

- Fecha de visita: Abril 2010
- Elementos observados: Entrepiso y techo
- Sistema Estructural: Madera.
- Materiales: Madera, lámina metálica y teja de barro árabe.
- Condiciones: Bueno \_\_\_ Regular \_\_\_ Malo  X
- Daños: Poco/nada \_\_\_ Algunos \_\_\_ Muchos  X

#### DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN VISUAL

El techo de las viviendas fue desmontado en su totalidad, la estructura que sostenía la cubierta de lámina metálicas con teja de barro árabe fue de madera, según algunas evidencias de piezas que se observaron; la sustracción de este elemento llevo a cabo el colapso del entrepiso cuando este quedó al descubierto, debido a la exposición con los fenómenos climáticos, ya que la estructura del entrepiso también era de madera, según restos que aún están colocados en las paredes, y esto provocó la putrefacción del elemento.

Se observó que solo una casa posee aún las escaleras que conducen al segundo nivel, las demás casas solamente cuentan con los pines que sostenían la estructura que las soportaba.

Precisa mencionar que es necesaria la pronta colocación de la cubierta porque todo el piso y las paredes de las viviendas están expuestos a lluvias y esto provoca la proliferación de vegetación silvestre en su interior y el deterioro total del suelo y además de las fundaciones de las paredes.



# FICHA GENERAL DE ANÁLISIS N°4

## ELEMENTO: PUERTAS Y VENTANAS

### FOTOGRAFÍA



Ventanas de arco de medio punto con repisa y moldura decorativa paralelas al arco de las ventanas.



Algunas puertas poseen arcos de medio punto, sin detalle adicional.



Se observan los dos tipos de puertas, cuadradas y con arco de medio punto.



Otras ventanas son cuadradas con repisa, esta se observó en el área de servicio.



No poseen portón en las cocheras y se han colocado láminas para proteger su interior.



Se han colocado estructuras metálicas en los huecos de puertas y ventanas que lindan a la calle.

### INSPECCIÓN VISUAL DEL ELEMENTO

- Fecha de visita: Abril 2010
- Elementos observados: Puertas y ventanas
- Sistema Estructural: Madera.
- Materiales: Madera (sin verificar).
- Condiciones: Bueno \_\_\_ Regular \_\_\_ Malo X
- Daños: Poco/nada \_\_\_ Algunos \_\_\_ Muchos X

### DESCRIPCIÓN DE LA INSPECCIÓN VISUAL

Según evidencia de algunos huecos para puertas estas fueron de madera de las cuales no se pudieron verificar algún detalle de artesanado por haber sido sustraídas del lugar. Las ventanas fueron de perfilaría de madera y vidrios fijos tipo francesas, según evidencia del entorno, no se pudo observar ningún tipo de herrería de balcones en las ventanas ya que estas fueron hurtados.

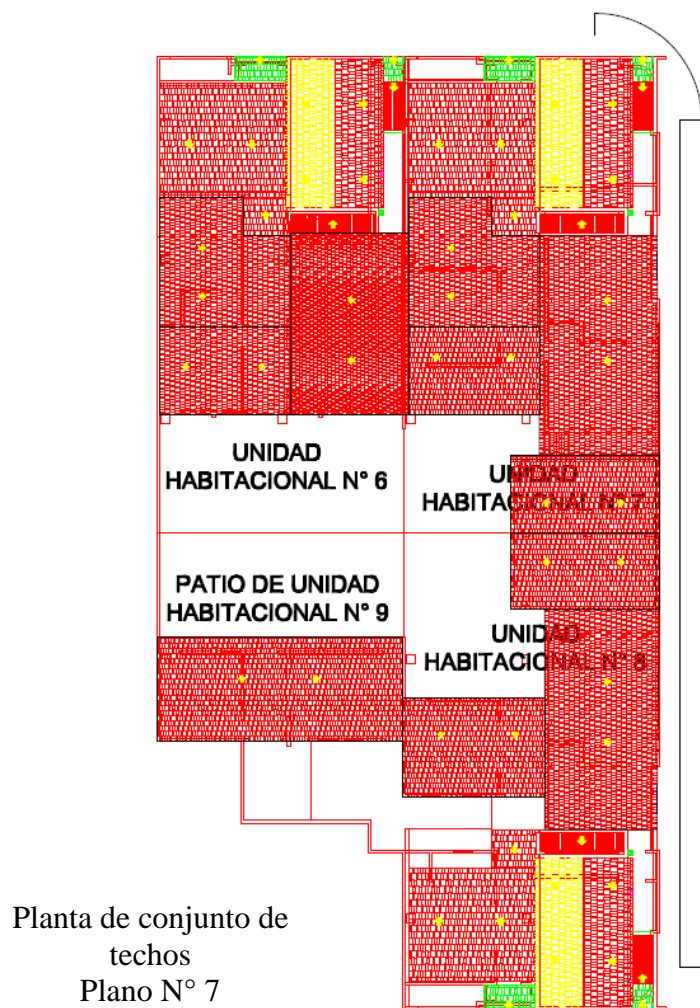
Algunas ventanas y puertas poseen detalles arquitectónicos relevantes, presentan dos tipos, con arco de medio punto en espacios sociales y privados como dormitorios, salas y acceso a patios, y en las zonas de servicio los huecos son rectangulares sin detalle alguno.

Actualmente se han colocado estructuras de lámina metálica en los vanos de puertas y ventanas con el objetivo de bloquear el acceso al interior del inmueble y evitar usurpación.

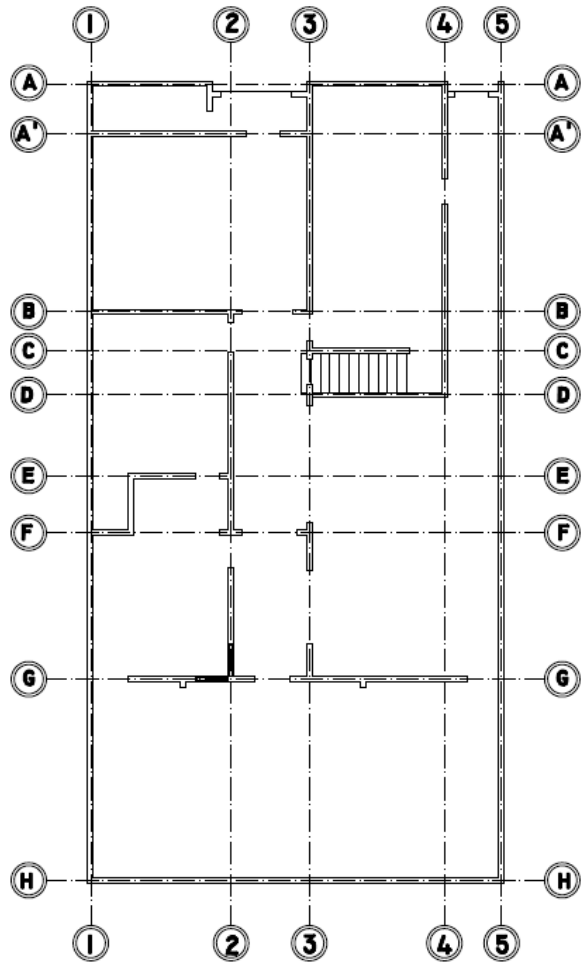
Algunos marcos de puertas y ventanas están seriamente dañados y se pueden observar la corrosión de los refuerzos, además la pintura está deteriorada y la superficie de las paredes están contaminadas con agentes como hongos.

### 3.4 Fichas específica de daños en paredes.

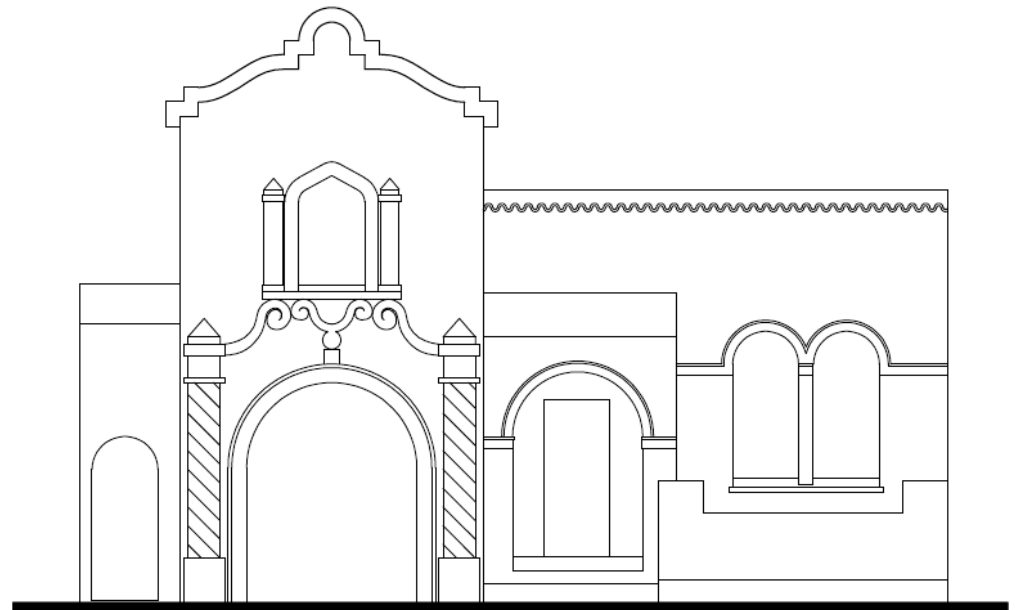
Para realizar una intervención en un inmueble es necesario conocer el estado actual de cada elemento para luego hacer un diagnóstico individual, en este caso por ejes transversales y longitudinales, a continuación se mostraran las fichas específicas de intervención de las casas 6, 7, 8 y 9 de la Colonia Bloom.



3.4.1 Unidad habitacional N° 6



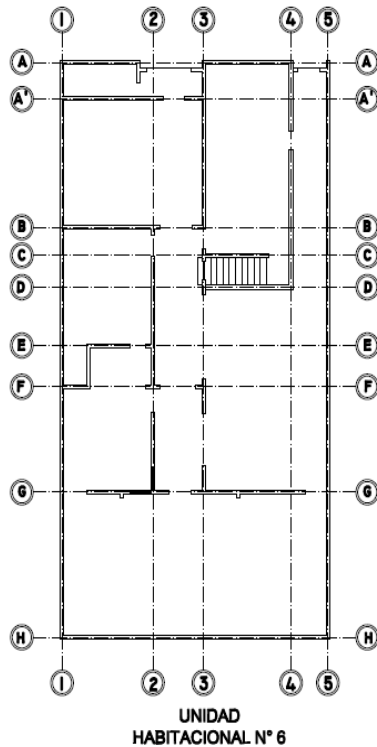
UNIDAD  
HABITACIONAL N° 6



Fachada Principal de  
Vivienda N°6  
Plano N° 8



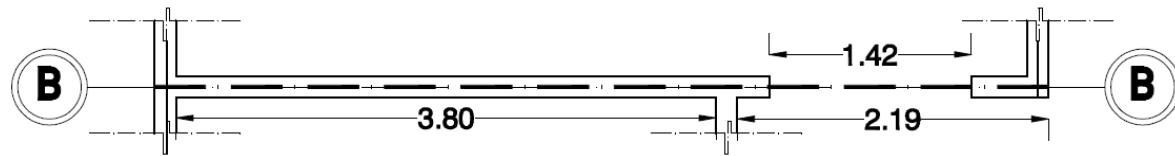
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN B-B  
CASA N°6  
(ver plano N°8)



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



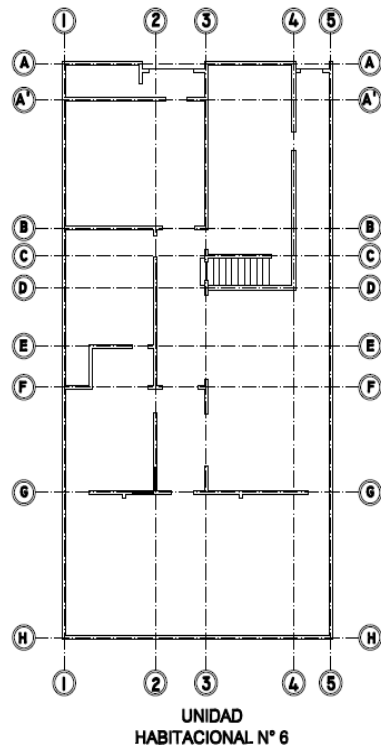
En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.

Asimismo en los marcos de puertas, además de resanar las incrustaciones metálicas que se encuentran debido a los pines de acero que sostenían el entepiso.

Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura y continuar con las actividades de restauración de dicho elemento.



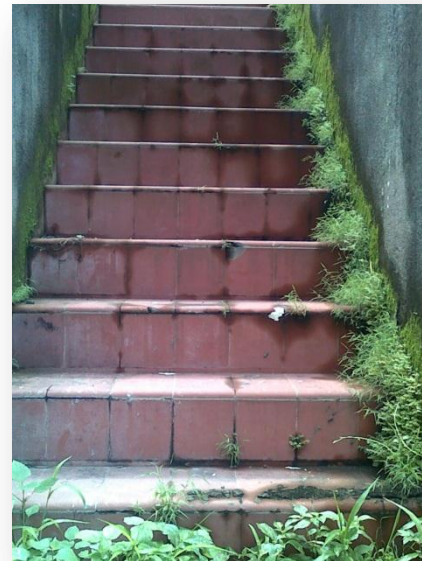
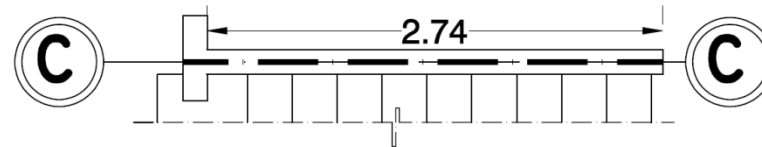
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN C-C  
CASA N°6  
(ver plano N°8)



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.

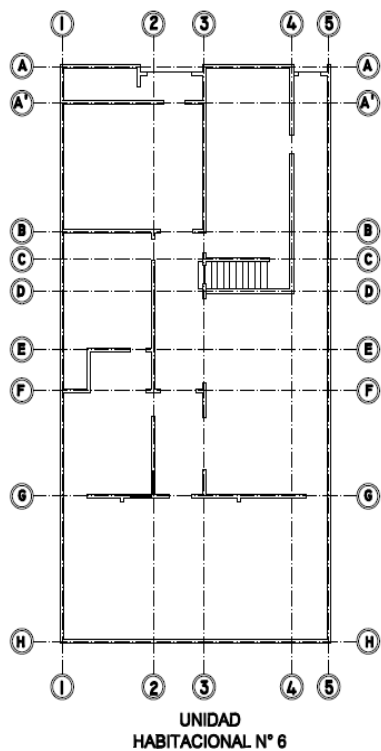


Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura. En el piso se llevaran a cabo actividades de reparación y limpieza para recuperar el ladrillo original, asimismo, se reparará el zócalo existente.





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

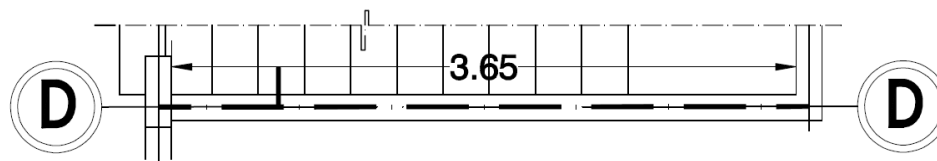


FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN D-D  
CASA N°6  
(ver plano N°8)



Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.

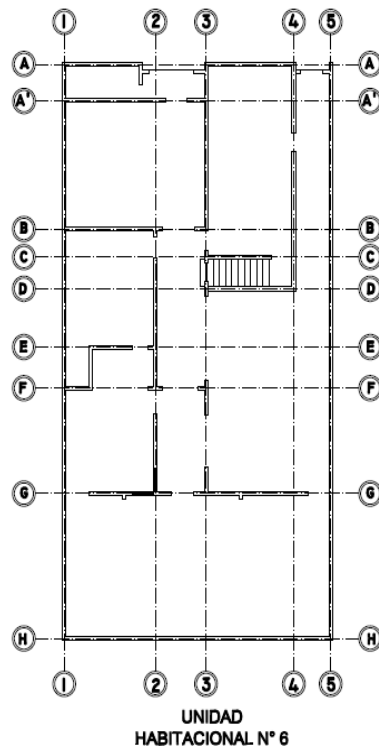
En el piso se llevaran a cabo actividades de reparación y limpieza para recuperar el ladrillo original, asimismo, se reparará el zócalo existente.



Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura, para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



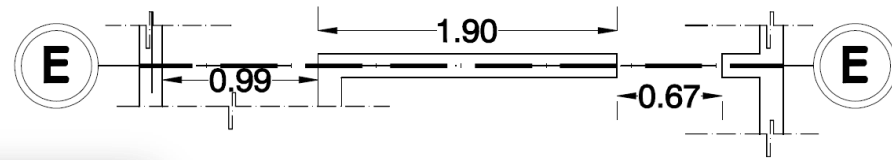
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN E-E  
CASA N°6  
(ver plano N°8)



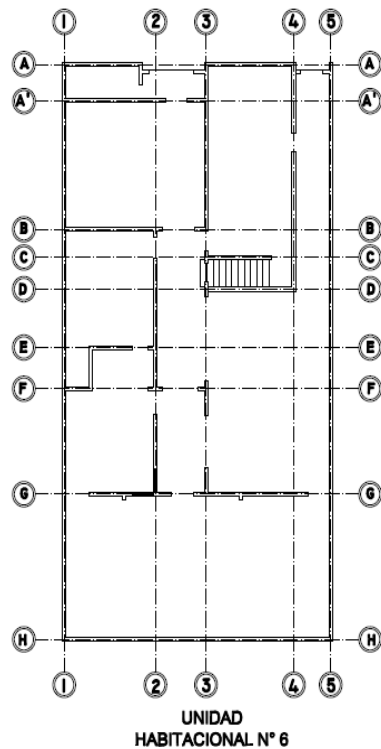
En los marcos de puertas se recomienda reparar y resanar las aristas para una nueva instalación de este elemento, Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención.



Este elemento presenta un grave deterioro, su estructura metálica de refuerzo vertical está corroída, y expuesta a los cambios climáticos, por lo tanto la sección de pared tendrá que demolerse y sustituirse por un nuevo elemento que sea capaz de soportar el esfuerzo del techo, además, es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



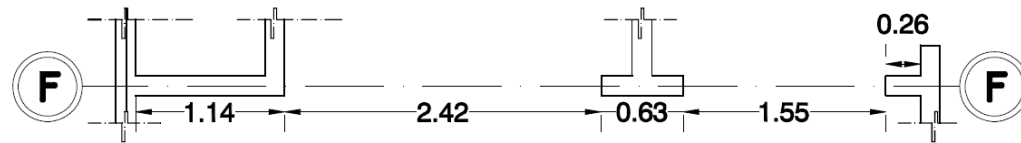
FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN F-F  
CASA N°6  
(ver plano N°8)



En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.

Resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, y por *último* aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.

En el piso se llevarán a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.

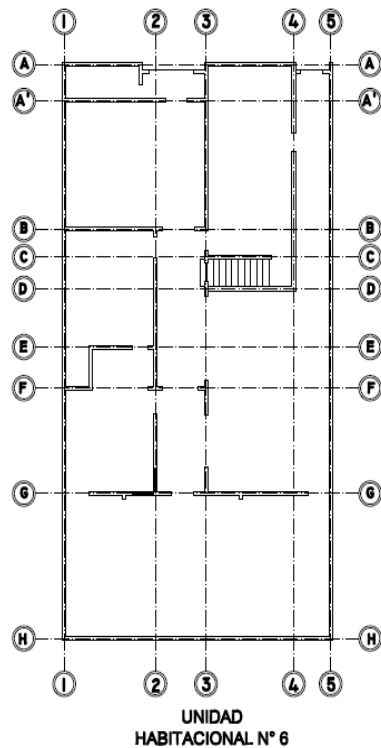


El enchape está casi en su totalidad destruido, por lo tanto se recomienda removerlo y resanar la superficie, se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la puerta, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.





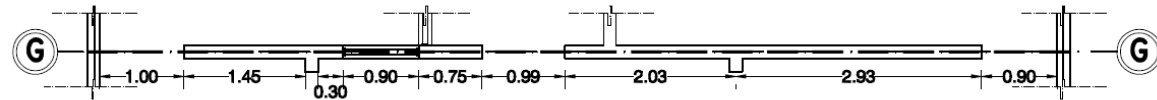
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN G-G  
CASA N°6  
(ver plano N°8)



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



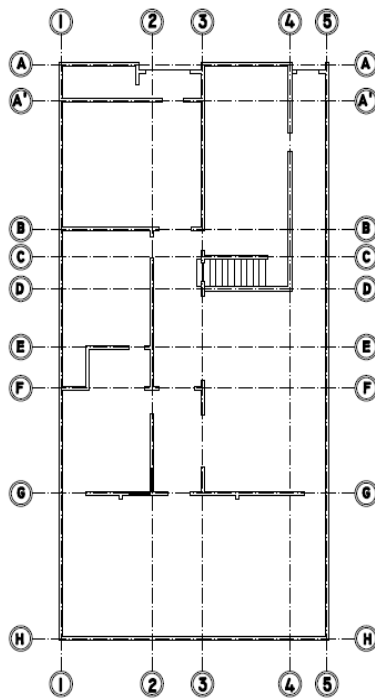
Resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.  
En el piso se llevaran a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.



El enchape está casi en su totalidad destruido, por lo tanto se recomienda removerlo y resanar la superficie, se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la puerta, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.

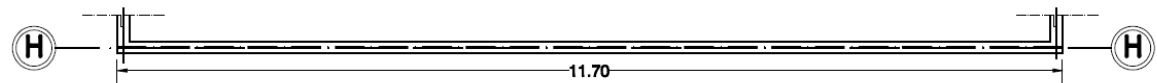


UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
 FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
 ESCUELA DE ARQUITECTURA



UNIDAD  
 HABITACIONAL N° 6

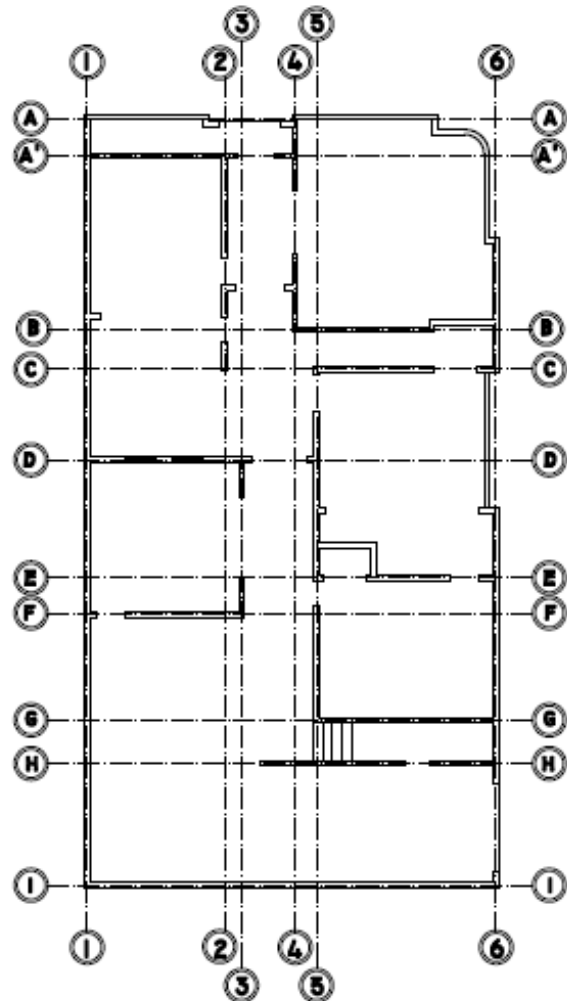
FICHA DE INTERVENCIÓN  
 SECCIÓN H-H  
 CASA N°6  
 (ver plano N°8)



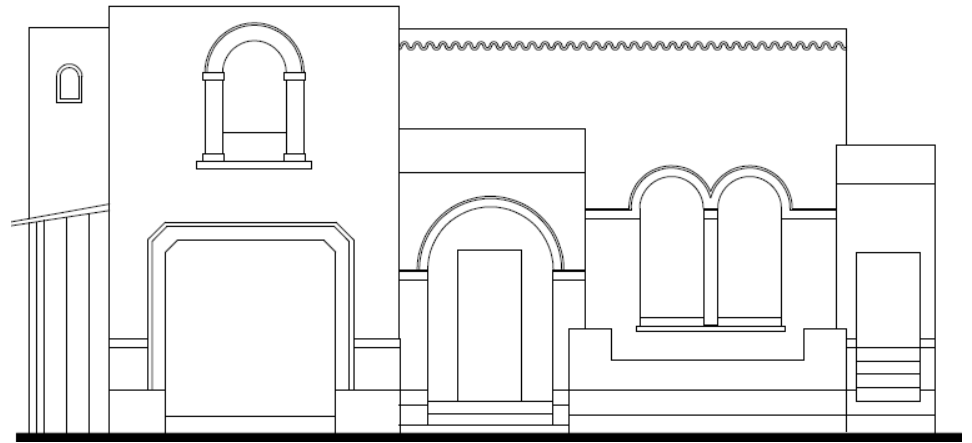
PARED INEXISTENTE, En el piso se llevaran a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.

Este eje divisorio de las viviendas 6 y 9 se referencia por una cambio de nivel, pero se utilizarán los cambios de alturas en el diseño.

3.4.2 Unidad Habitacional N° 7



UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7



Fachada Principal de  
Vivienda N° 7

Plano N° 9

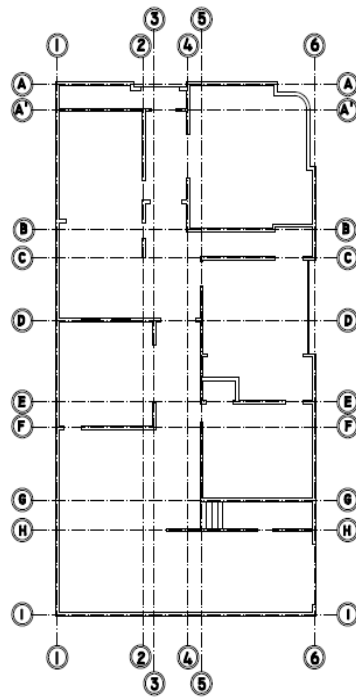




UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

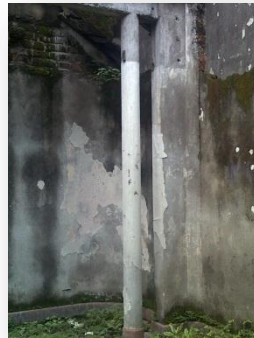
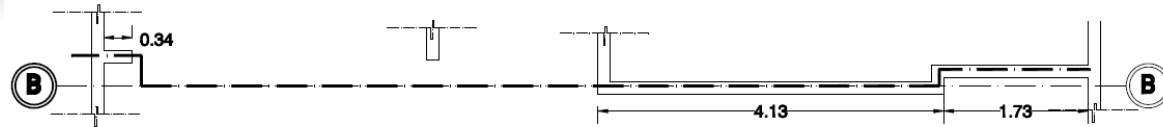


En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y repellar, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura.



UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN B-B  
CASA N°7  
(ver plano N°9)



Se deberá aplicar aditivos para recuperar el estado natural del concreto, para lograr un resane completo en la superficie de las paredes, y así logrando mejorar la superficie para la aplicación de pintura de agua en el interior del elemento.

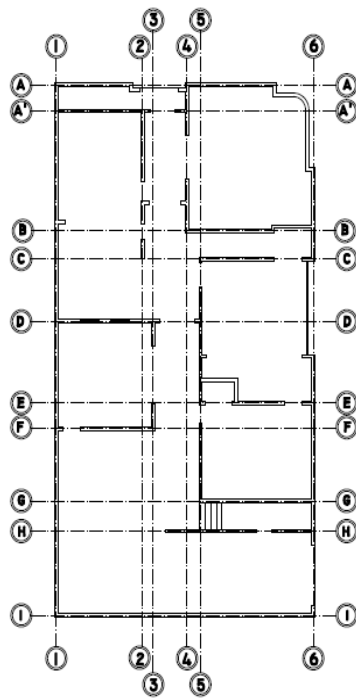
Con respecto a los pines que sobresalen en la pared se deben de cortar y resanar para recuperar la superficie original.



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

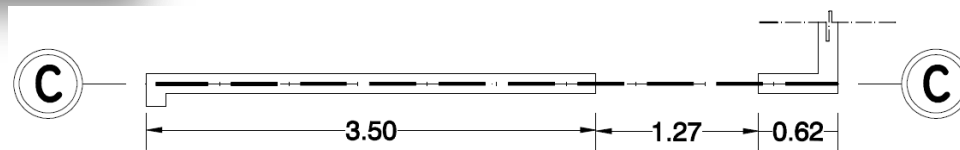


UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN C-C  
CASA N°7  
(ver plano N°9)



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.

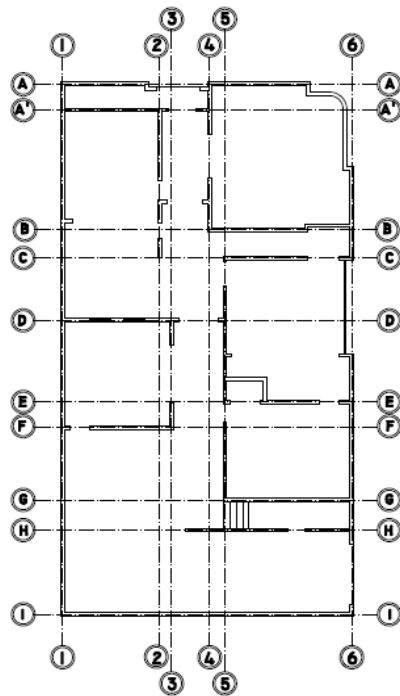


Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

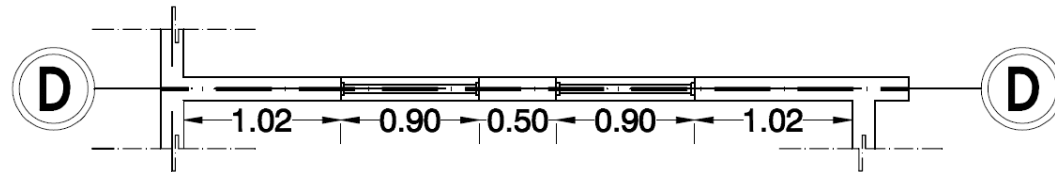


UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN D-D  
CASA N°7  
(ver plano N°9)



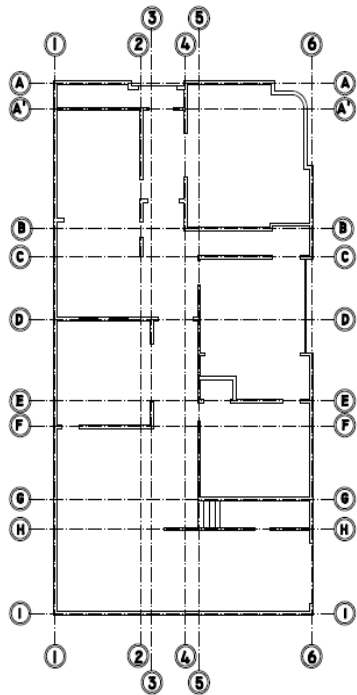
Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

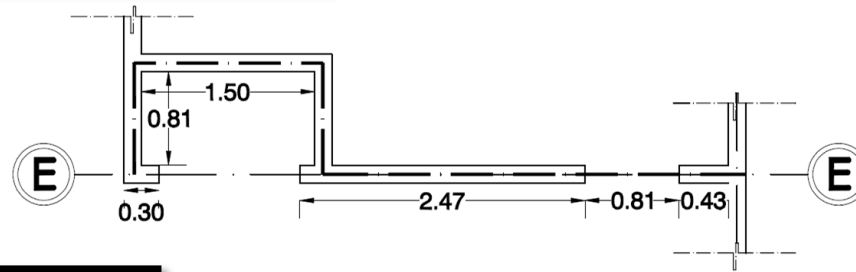


UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN E-E  
CASA N°7  
(ver plano N°9)



El enchape está casi en su totalidad destruido, por lo tanto se recomienda removerlo y resanar la superficie, se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la puerta, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



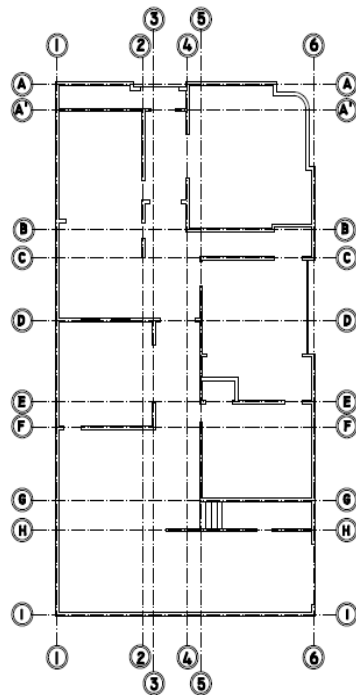
Es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura.



En el piso se llevarán a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente, asimismo, se reparará el zócalo existente.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



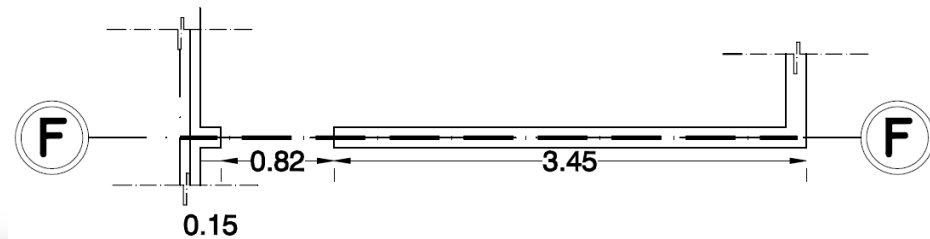
UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN F-F  
CASA N°7  
(ver plano N°9)



En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.

Las instalaciones eléctricas no existen pero se encuentra el canalizado que puede ser reutilizado para una nueva instalación, los accesorios tienen que ser nuevos porque actualmente el inmueble no posee ninguno.

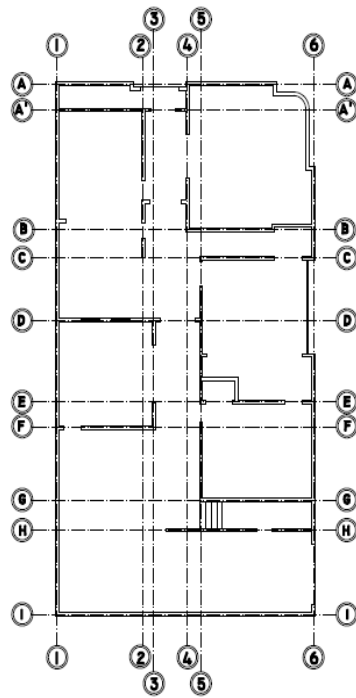


En los marcos de puertas se recomienda reparar y resanar las aristas para una nueva instalación de este elemento, Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención.





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

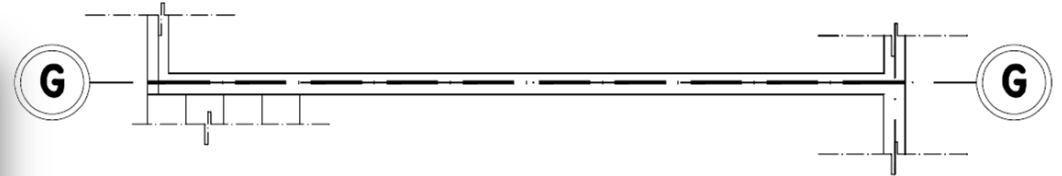


UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN G-G  
CASA N°7  
(ver plano N°9)



Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.



Resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.

En el piso se llevaran a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.



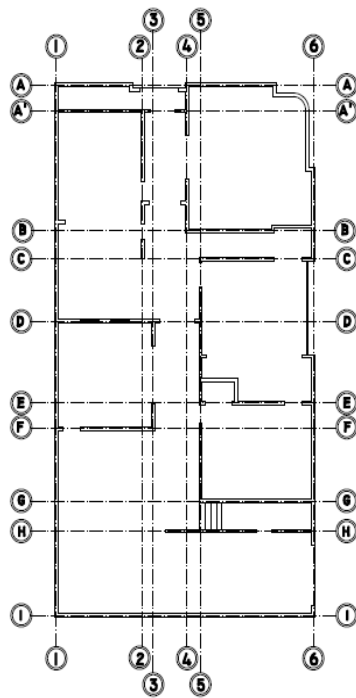
En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA

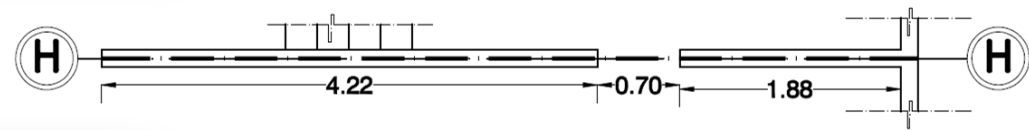


Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.



UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN H-H  
CASA N° 7  
(ver plano N°9)



En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura similar al utilizado.



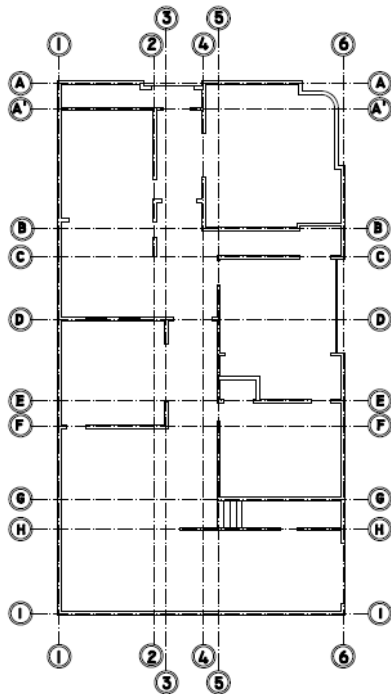
En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.

Asimismo en los marcos de puertas, además de resanar las incrustaciones metálicas que se encuentran debido a los pines de acero que sostenían el entrespiso.

Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura y continuar con las actividades de restauración de dicho elemento.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

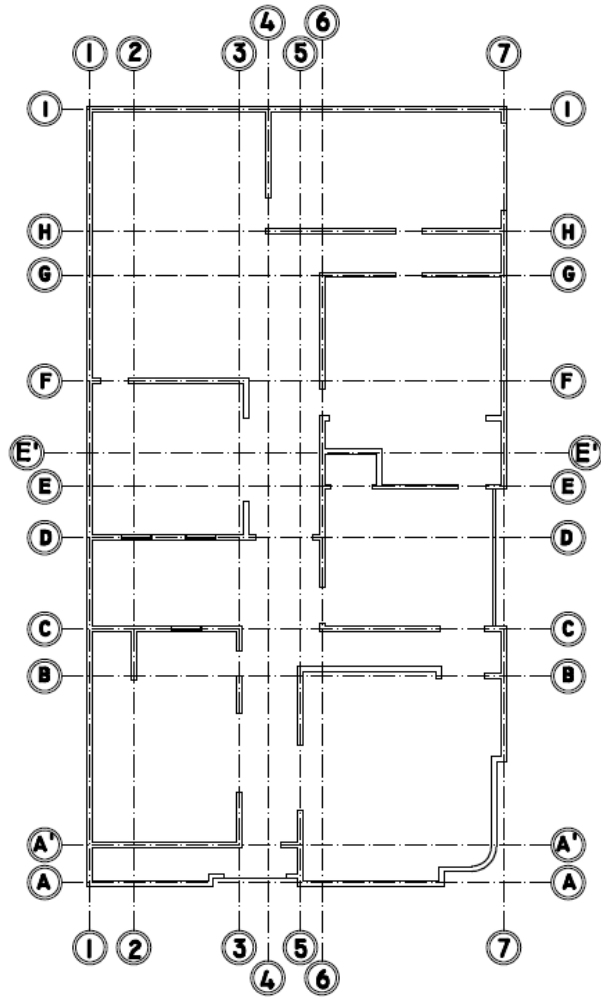
FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN I-I  
CASA N°7  
(ver plano N°9)



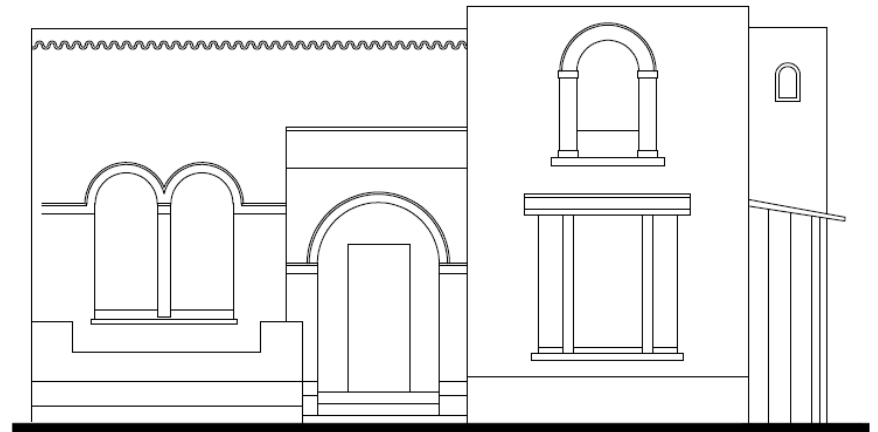
Pared inexistente, anteriormente se intervino el inmueble construyendo unas columnas (como la que se presenta en la fotografía), el espacio posee 3 columnas que no prestan ninguna utilidad, por lo tanto se recomienda la demolición de éstas incluyendo su fundación y compactar la excavación.



3.4.3 Unidad Habitacional N° 8



UNIDAD  
HABITACIONAL N° 8



Fachada Principal de  
Vivienda N° 8

Plano N° 10



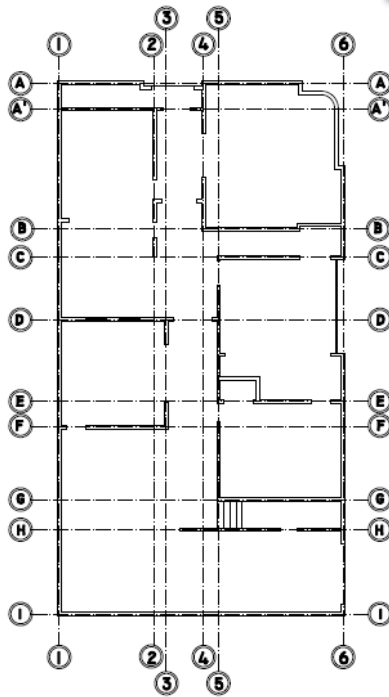


UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



Se deberá aplicar aditivos para recuperar el estado natural del concreto, para lograr un resane completo en la superficie de las paredes, y así logrando mejorar la superficie para la aplicación de pintura de agua en el interior del elemento.

Con respecto a los pines que soportaban la estructura de las escaleras se tienen que cambiar porque los actuales ya están corroídos.

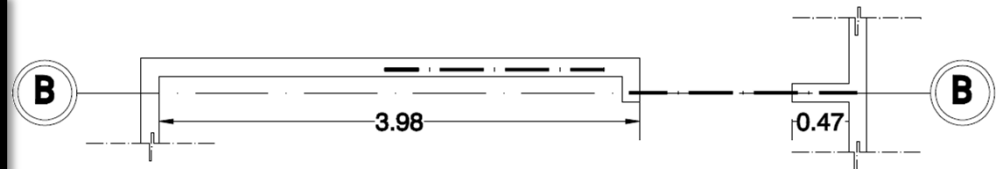


FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN B-B  
CASA N°8  
(ver plano N°10)



Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de

En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura.



Realizar la integración de una estructura completa que soporte la solera intermedia que quedó sin refuerzo, porque se demolió una sección de la pared para crear una conexión inmediata de un espacio a otro, debido a esto la solera se ha debilitado. Lo que implica el anclaje con las estructuras adyacentes y su acabado mismo. Aplicar aditivos para limpiar el elemento para luego resanar y pintar.

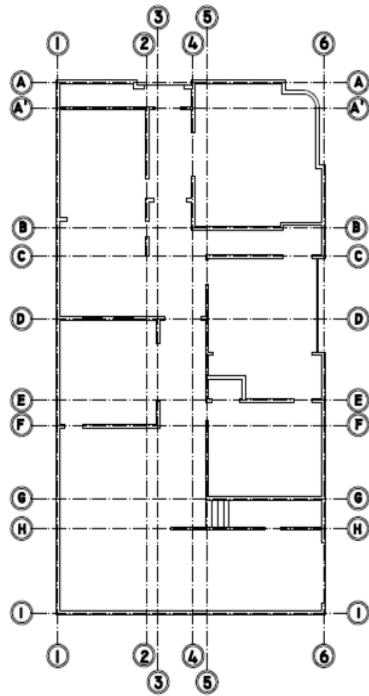




UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN C-C  
CASA N°8  
(ver plano N°10)

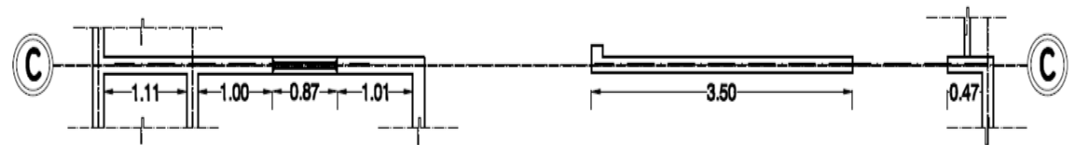


Sección de pared a demoler, el enchape está casi en su totalidad destruido, por lo tanto se recomienda removerlo y demoler la pared, resanar la parte que está adyacente y que la une para evitar nuevas fisuras, afinando y pintando y ampliando el espacio.

Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.



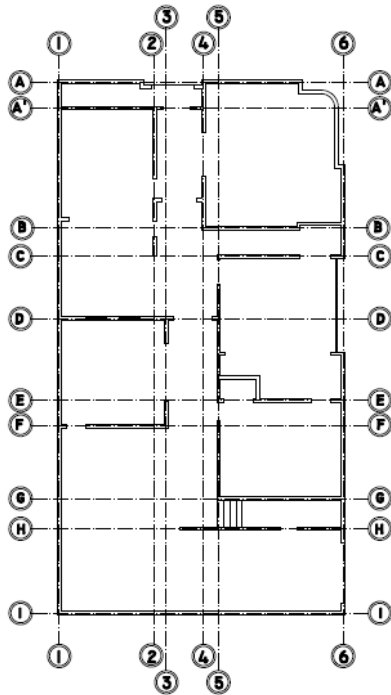
En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Se deberá aplicar aditivos para recuperar el estado natural del concreto, para lograr un resane completo en la superficie de las paredes y marcos de puertas, y así logrando mejorar la superficie para resanar. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.



Se recomienda construir una nueva estructura para soportar las escaleras al segundo nivel, los pines que se presentan en la fotografía están corroídos y la pared agrietada, se deberá aplicar aditivos para recuperar el estado natural del concreto, para lograr un resane completo en la superficie de las paredes, lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura.



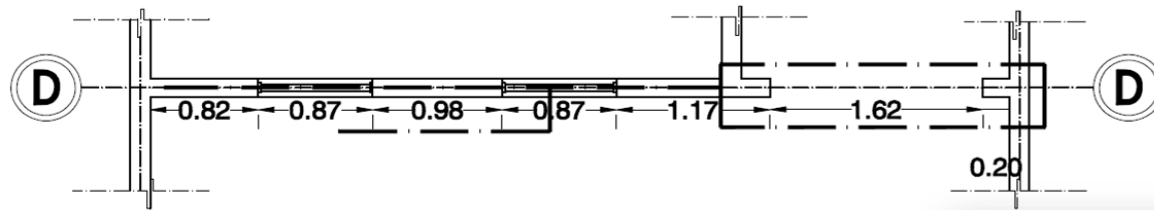
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN D-D  
CASA N°8  
(ver plano N°10)



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



En los marcos de puertas se recomienda reparar y resanar las aristas para una nueva instalación de este elemento, Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención.

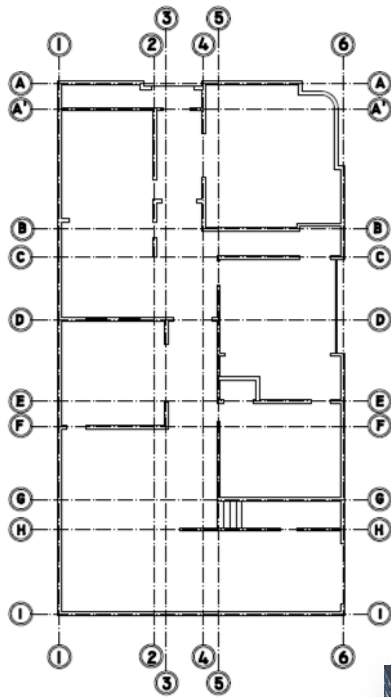


La repisa de la ventana no está completa, por lo tanto se debe realizar un nuevo moldeado para recuperar la forma original de este elemento, es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura.





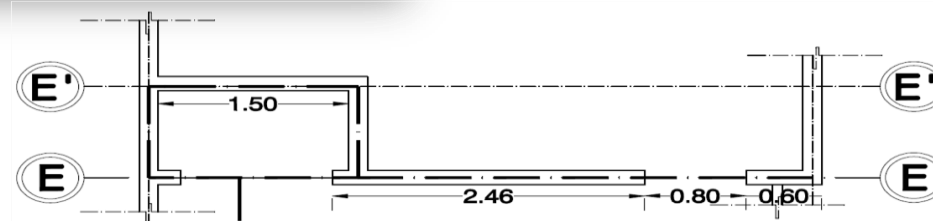
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN E-E  
CASA N°8  
(ver plano N°10)



El enchape está casi en su totalidad destruido, por lo tanto se recomienda removerlo y resanar la superficie, se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la puerta, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



Resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.

En el piso se llevarán a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.

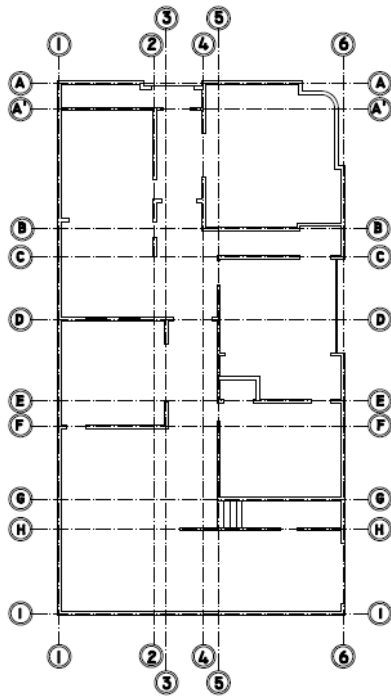


En esta sección es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100, además de reparar las grietas y el marco de la puerta, para afinar y pintar.





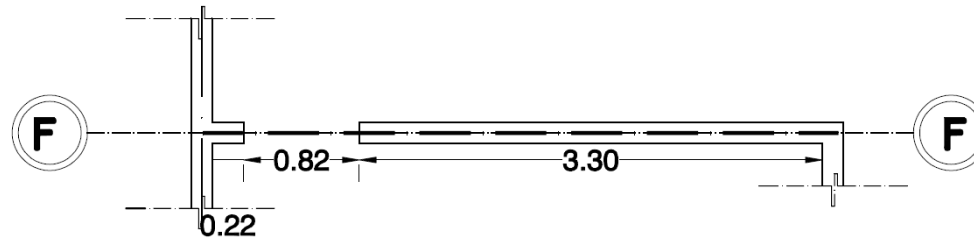
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN F-F  
CASA N°8  
(ver plano N°10)



En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura.



Realizar la integración de una estructura completa que soporte la solera intermedia que quedó sin refuerzo, porque se demolió una sección de la pared para crear una conexión inmediata de un espacio a otro, debido a esto la solera se ha debilitado. Lo que implica el anclaje con las estructuras adyacentes y su acabado mismo. Aplicar aditivos para limpiar el elemento para luego resanar y pintar.

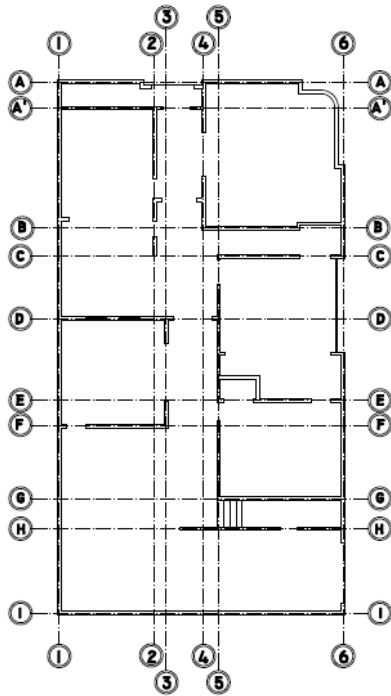




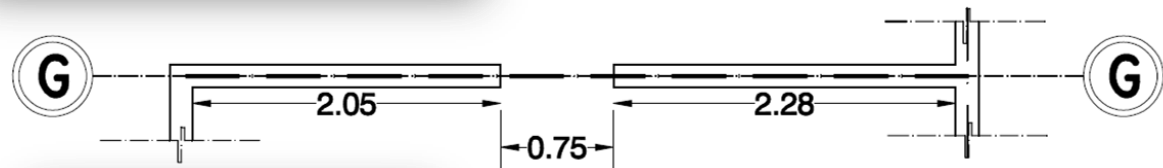
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos de la puerta, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN G-G  
CASA N°8  
(ver plano N°10)



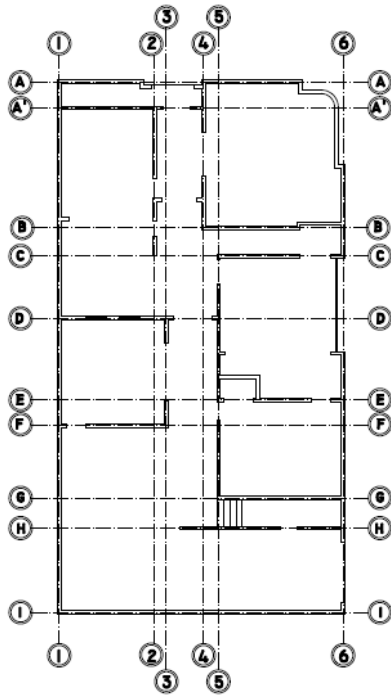
Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.



En los marcos de puertas se recomienda reparar y resanar las aristas para una nueva instalación de este elemento, Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención, en la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



UNIDAD  
HABITACIONAL N° 7

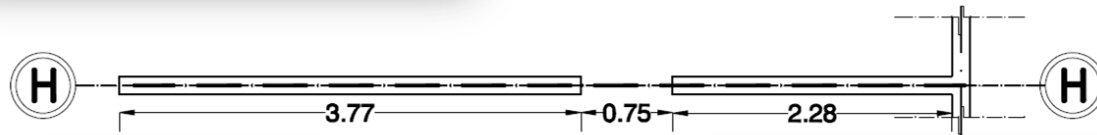
FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN H-H  
CASA N°8  
(ver plano N°10)



En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.

Asimismo en los marcos de puertas, además de resanar las incrustaciones metálicas que se encuentran debido a los pines de acero que sostenían el entrepiso.

Lo que permitiría dejar la superficie lista para resanar y retocar el repello, para luego aplicarle la respectiva capa de pintura y continuar con las actividades de restauración de dicho elemento.

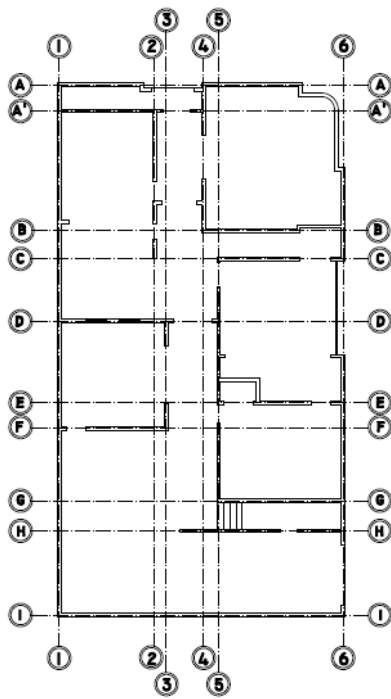


Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura.

Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos de la puerta, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



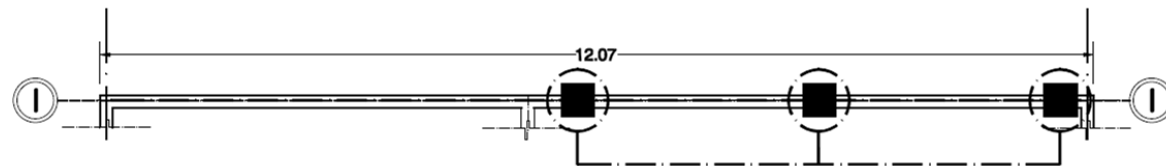
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
 FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
 ESCUELA DE ARQUITECTURA



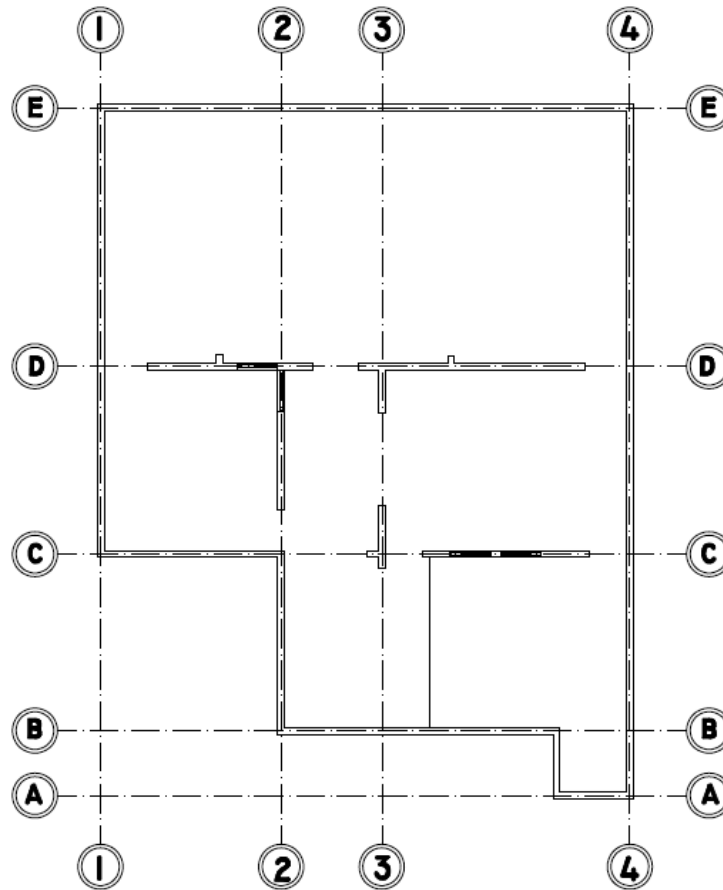
FICHA DE INTERVENCIÓN  
 SECCIÓN I-I  
 CASA N°8  
 (ver plano N°10)



Pared inexistente, anteriormente se intervino el inmueble construyendo unas columnas (como la que se presenta en la fotografía), el espacio posee 3 columnas que no prestan ninguna utilidad, por lo tanto se recomienda la demolición de éstas incluyendo su fundación y compactación del hueco generado por el elemento.



3.4.4 Unidad Habitacional N° 9.



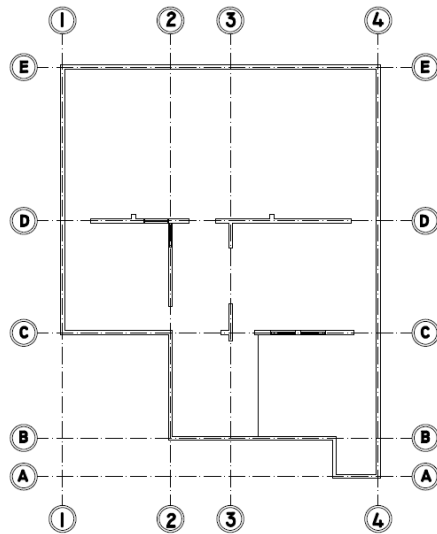
**PATIO DE UNIDAD  
HABITACIONAL N° 9**

Plano N°11





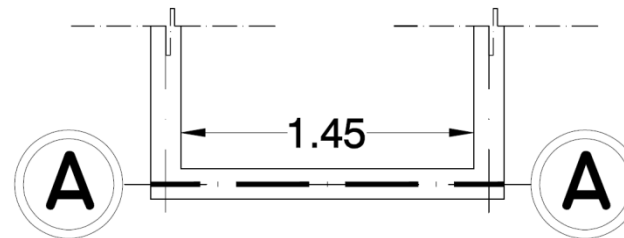
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN A-A  
CASA N°9  
(ver plano N°11)

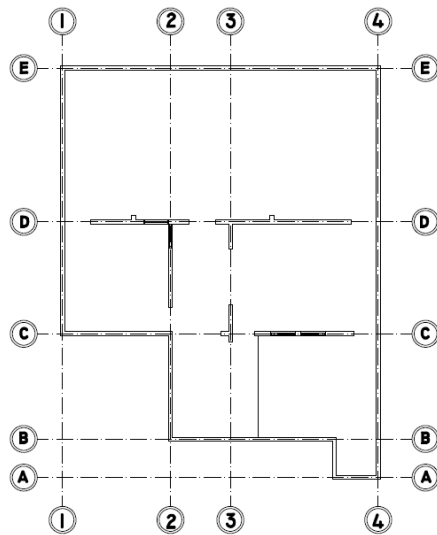


Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina Las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repellándolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.





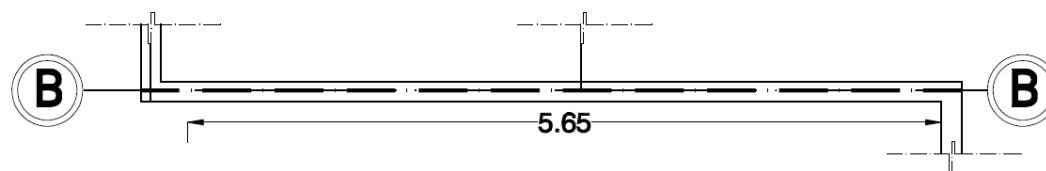
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN B-B  
CASA N°9  
(ver plano N°11)



Pared ya restaurada en primera intervención, pero necesita pintura.





UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



Realizar el raspado de la superficie y aplicarle la técnica de "jos" que consiste en aplicar polvo cristalizado, con el objeto de limpiar la superficie, esto no genera impactos profundos sobre la superficie y no produce reacciones químicas, por lo que se conserva el estado natural de la superficie. El objetivo de este método es escarificar la superficie y dejarla lista para aplicarle el repello, y su respectiva capa de pintura, para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie.



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la ventana, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.



FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN C-C  
CASA N°9  
(ver plano N°11)

la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales. Resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento. En el piso se llevaran a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.

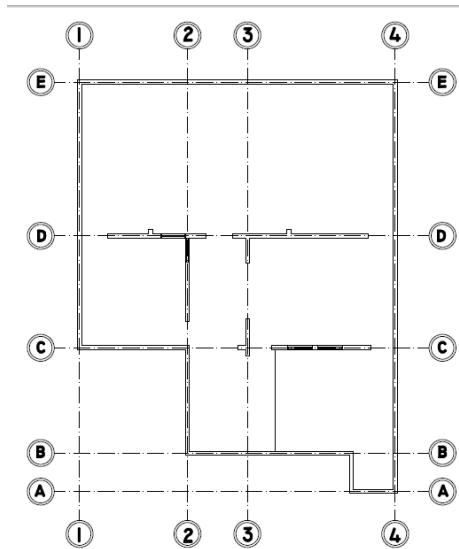




UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



Se deberá aplicar un desincrustador, que es un detergente ácido para la cerámica y el hormigón, elimina las grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales, es apto para proceder a realizar el tratamiento final de intervención; para luego resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, incluyendo los marcos y la repisa de la puerta, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento.

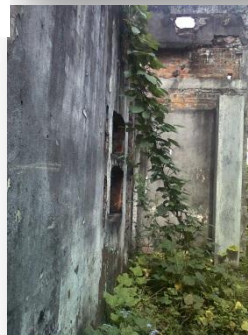


FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN D-D  
CASA N°9  
(ver plano N°11)



Este elemento presenta un grave deterioro, su estructura metálica de refuerzo vertical está corroída, y expuesta a los cambios climáticos, además los marcos de ventanas y puertas están agrietados, es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.

En el piso se llevarán a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.

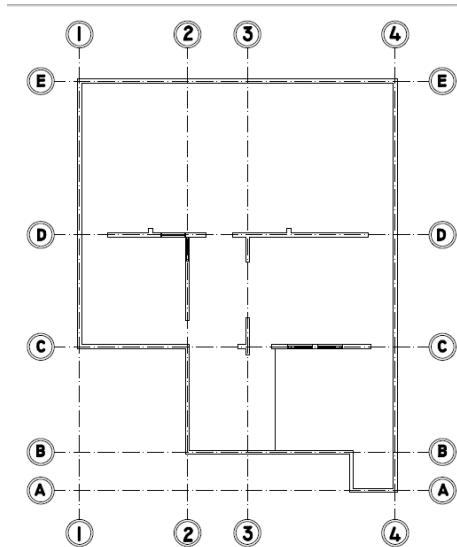


En la pared que se encuentra presente es preciso realizar un raspado de la superficie para eliminar el moho que ha ennegrecido dicho elemento, utilizando un aditivo denominado ADI/100 cuya función es la de desincrustador, es un detergente ácido para estructuras que permite eliminar mohos, suciedad, grasa, alcalinidad y sales.

Resanar las grietas que presenta el elemento, repeliéndolo, para luego afinar y preparar la superficie, y por último aplicar pintura para terminar con la restauración del elemento. En el piso se llevarán a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.



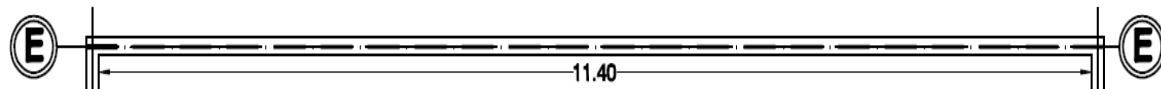
UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
 FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA  
 ESCUELA DE ARQUITECTURA



PARED INEXISTENTE, En el piso se llevaran a cabo actividades de compactación con suelo cemento para evitar nuevos brotes de vegetación, se instalará ladrillo rojo de 0.25x0.25 similar al que tuvo anteriormente.

Este eje divisorio de las viviendas 6 y 9 se referencia por una cambio de nivel, pero se utilizarán los cambios de alturas en el diseño.

FICHA DE INTERVENCIÓN  
 SECCIÓN E-E  
 CASA N°9  
 (ver plano N°11)

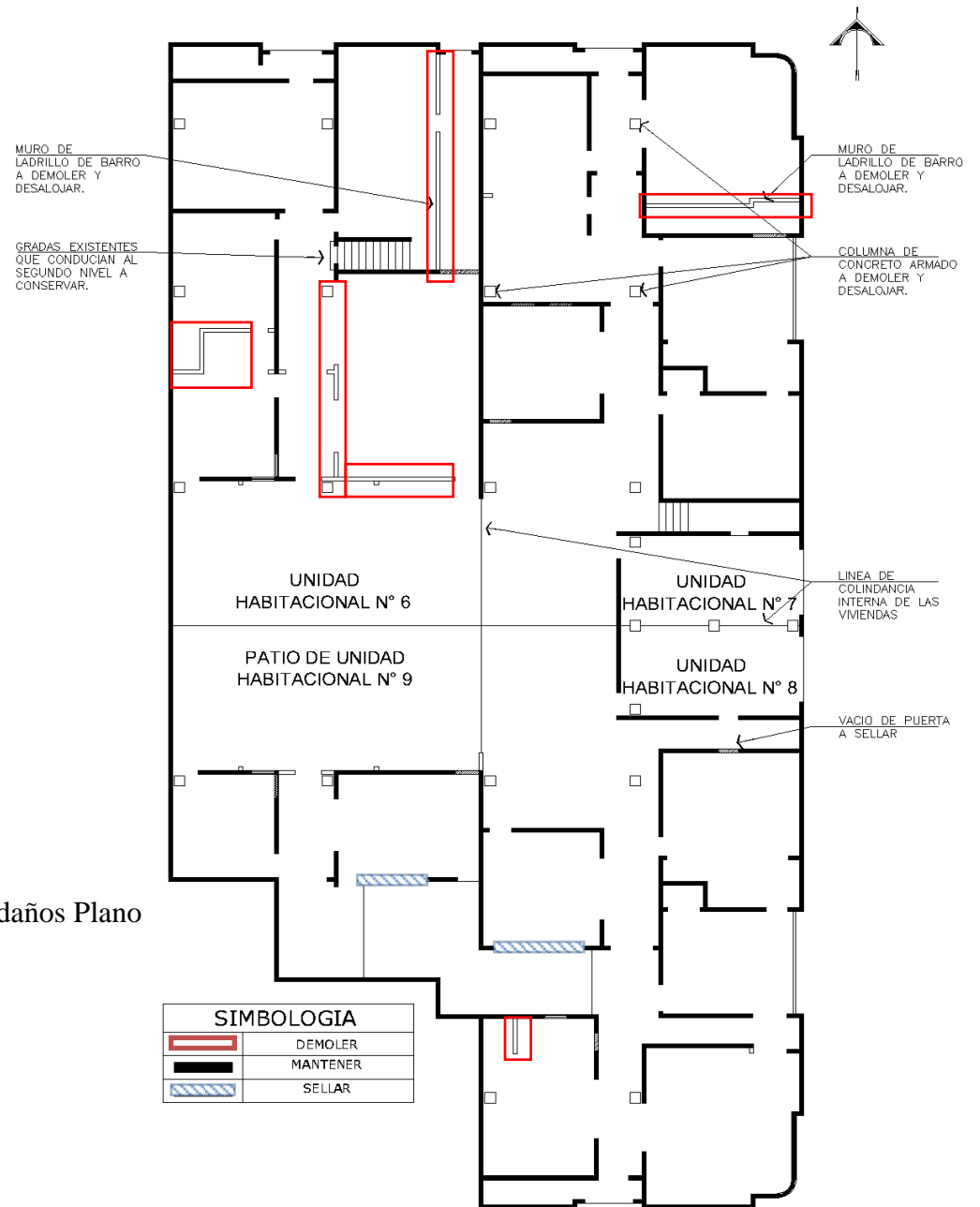


### 3.5 Planos Característicos.

#### 3.5.1 Planta de levantamiento de daños.

Esquemáticamente se presenta un plano en el cual están las paredes con más daño y su recomendación pertinente.

Levantamiento de daños Plano N°12



### 3.6 Tratamientos de limpieza y restauración.<sup>23</sup>

#### **Empresa ARDEX**

##### El ADI/90 DESINCRUSTADOR

- Detergente ácido para la cerámica y el hormigón
- Elimina Las Grasas, restos de cemento, suciedad incrustada, alcalinidad y sales.
- Apto para proceder a realizar el tratamiento final

##### ADI/100 LIMPIADOR

- Para todo tipo de piedra.
- Respeto total por las formas
- No altera el color ni la composición de la piedra
- No deja ningún residuo.

##### ADI/ 200 LIMPIADOR/DESINFECTANTE

- Limpiador y desinfectante.
- Con fuerte acción bactericida y algicida para la eliminación de sales, algas y musgos en todo tipo de piedra y pisos.

#### **Morteros para la restauración y rehabilitación**

##### **ARDEX F3**

Es un mortero blanco de rápido secado sin tensiones ni fisuras para la alta decoración y reposición en fachadas.

Permite acabados lisos, rugosos y fratasados, se adhiere sobre cualquier tipo de soporte: cemento, hormigón, piedra, aluminio, cerámica, madera, revocos de cuarzo, resinas epoxi, pintura bien adherida y otros. Se puede teñir en masa e incluso, añadiendo carga, además se puede dar acabados y texturas diferentes.

---

<sup>23</sup> Tomado de tesis “PROPUESTA DE CONSERVACION Y RENOVACION DE LA CASA GUIROLA PARA UN CAMBIO DE USO CULTURAL - EDUCATIVO.”, autores: Arq. Marco Antonio Cortes Monteagudo y Arq. Carlos Mauricio López Rivas.

**Tixotrópico**

Admite grandes espesores sin pérdida de color, volumen ni fisuras, presenta una total estabilidad incluso en condiciones climáticas muy adversas, el tiempo de aplicación 30 minutos y los trabajos de pintura se aplican después de 24 horas.

**ARDEX F11**

Es un mortero blanco a base cal para regulación de planimetría, se aplica en:

- Terminaciones lisas, rusticas y decorativas.
- Se puede aplicar en masa con pigmentos estables para obtener una colorimetría final.
- De gran dureza final sin fisuras ni mermas.
- Muy estable incluso en condiciones climáticas adversas: alta montaña, junto al mar, en temperaturas bajas.
- Ideal para acabados con pinturas minerales.
- Espesores de 0.5 mm.
- Tiempo abierto de manipulación: 30 minutos.

**ARDEX B12**

Es un mortero gris maquillador incluso para reparaciones en condiciones climáticas muy complicadas.

Se aplica para acabados con pinturas minerales o pliolites, también como acabado final consiguiendo terminaciones de hormigón visto y protección posterior con hidrofugante Protecer 110, con espesores de 0 a 5 mm. Y el tiempo abierto de manipulación es de 45 minutos.

**3.7 Conclusiones.**

Las viviendas solamente conservan su estructura primaria, y un porcentaje de su estructura secundaria, notándose la total inexistencia de mobiliario: servicios sanitarios, lavamanos, duchas, closet, puertas, ventanas, cielos, accesorios eléctricos e hidráulicos. Las cubiertas de techos como entrepisos son inexistentes; en paredes y pisos los hongos y otras especies vegetales aceleran el proceso deterioro de las viviendas.



## **4 PROPUESTA**

---



#### **4.1 Restauración y Nuevo Uso.**

El cambio de uso del inmueble tiene por objeto, el revitalizar su entorno más próximo, considerando la restauración de las instalaciones actuales de las casas y adaptando el nuevo uso a dichas instalaciones, sin que los espacios sufran demasiadas alteraciones o cambios sustanciales, en este caso se tomara en cuenta el estado de las paredes para definir su conservación o demolición.

Se sabe que el inmueble en cuestión posee valor cultural, por lo que la Alcaldía de San Salvador por medio de PROMOCULTURA ha tenido a bien el plantear una política de recuperación de los sitios con valor histórico dentro del municipio y así se presenta la oportunidad de realizar una propuesta de restauración y posterior cambio de uso del mismo, optando por establecer un uso cultural educativo, un punto que es importante considerar a la hora de elaborar las alternativas de cambio de uso.

Algunos elementos que es necesario considerar para realizar el cambio de uso en una edificación:

- El uso propuesto, debe garantizar la integridad física de la casa, en lo que respecta a las actividades a realizar en el inmueble.
- Las actividades a realizar por medio del cambio de uso del inmueble, permita beneficiar a la colectividad
- El cambio de uso del inmueble permita revitalizar su entorno más próximo y contribuya con ello a fortalecer la identidad de la ciudad de San Salvador.
- El nuevo uso debe buscar en lo posible no hacer modificaciones en sus fachadas, ya que en su interior se realizaran modificaciones debido al estado actual de deterioro en el que se encuentra el inmueble, garantizando la total seguridad de los usuarios, reparando la infraestructura, estructura y superestructura de las casas.

#### **4.2 Criterios de diseño.**

Estos criterios tienen como finalidad, el proponer soluciones viables para el cambio de uso del inmueble, considerando los aspectos funcionales, formales, técnicos; y analizando el nivel de integración a su entorno mismo.

Ahora bien se entiende como criterios de diseño a la toma de decisiones que afectaran de manera directa y con una visión positiva a un proyecto tanto urbano como arquitectónico, esta toma de decisiones parte de un conocimiento teórico científico y practico, basado en experiencias previas.

Se mencionaran los aspectos a considerar en el desarrollo de la propuesta de cambio de uso y las consecuencias que se espera tendrán, para mejorar el inmueble.

#### 4.2.1 Criterios funcionales.

Son aquellos que persiguen la interrelación de espacios de la manera más eficaz y el funcionamiento óptimo de los mismos, por medio de la aplicación de variables adecuadas para que las actividades a realizar dentro de cada uno los espacios se desarrollen con eficiencia.

Es en estos criterios en los que se evalúan los aspectos climáticos y la incidencia que tendrán para con el inmueble mismo.

Los criterios a utilizar son los siguientes:

- La orientación que presenta la casa debe ser explotada al máximo, con respecto a la ubicación de los espacios, tomando como referencia la influencia del sol y los vientos, hacia cada uno de ellos y las actividades que en cada espacio se realizaran, estableciendo las condiciones térmicas que cada una requiera.
- La zonificación se planteara, a partir de las actividades a realizar en cada espacio, considerando las cualidades físicas que cada cual posee.
- Definir zonas por actividades, intensidad de uso, buscando su compatibilidad funcional y la racionalidad de los espacios interiores según sea el caso.
- Optimizar el tiempo de recorrido entre espacios, estableciendo una relación de actividades afines agrupadas en zonas.
- Establecer las circulaciones interiores, partiendo de las existentes, y considerando los accesos a las viviendas, que se conservaran como originalmente funcionaban y por medio del cual estarán conectadas para lograr un solo espacio.

- Adaptar las actividades a cada a mantener, incluyendo las circulaciones mismas, considerando una integración con las circulaciones existentes.

#### 4.2.2 Criterios formales.

Estos criterios se enfocan a la plástica de las casas, la que constituye el punto de contacto entre la masa y el espacio. Se estudia el comportamiento volumétrico del inmueble y la totalidad de elementos que lo conforman.

Los criterios formales a utilizar son los siguientes:

- Se mantendrá en su totalidad el diseño de las fachadas existentes.
- Se realizara una propuesta del color a utilizar, teniendo en cuenta la rehabilitación hecha con anterioridad y manteniendo la armonía con las demás casas tanto en su interior como su exterior.
- Se utilizará los elementos arquitectónicos, texturas, materiales, modulación de la luz, de la volumetría existente, para crear espacios agradables.
- Los elementos arquitectónicos de las fachadas, se conservaran, puesto que son importantes en la configuración volumétrica del inmueble.
- La superposición de elementos, tanto decorativos como de carácter arquitectónico estructural, permiten resaltar los accesos de las casas.
- Las características de las fachadas originales, serán conservadas tal y como están, preservando la integración, ritmo y unidad que cada cual tiene.

#### 4.2.3 Criterios técnicos y de instalación.

Estos criterios son establecidos a los sistemas constructivos utilizados, en la elaboración de las viviendas, mostrando los avances tecnológicos que existen de una época a otra.

Como se mencionaba en la valorización, se considera evaluar las tres áreas que conforman una edificación, las cuales son: Infraestructura, Estructura y Superestructura.

Cada edificación posee su registro histórico, en cuanto a su construcción respecta, convirtiéndose en un factor importante, en el cual descansa la integridad física de los usuarios.

Por lo que se ha determinado ciertos criterios técnicos y de instalación, los cuales son:

- Verificar que los materiales existentes puedan soportar la humedad y la exposición a la intemperie.
- Verificar que los materiales garanticen la estabilidad estructural de las casas y por ende la seguridad de las personas.
- En lo posible se evitara hacer sustitución de las piezas originales que conforma la casa a menos que estas se encuentren en un estado de deterioro bien avanzado e irreparable.
- Se utilizarán elementos plegables y móviles para conformar y delimitar un espacio, dependiendo de la exigencia de las actividades.
- Debe existir compatibilidad en cuanto a materiales empleados.
- Determinar las ventajas y desventajas de los materiales utilizados para la construcción de la casa.
- Colocar nuevos elementos envolventes de la vivienda, como lo son la cubierta, las paredes y el piso, manteniendo el estilo original de diseño.
- Considerar medidas de protección tanto para las personas como para la estructura, durante los procesos de restauración.

#### 4.2.4 Criterios económicos.

Estos criterios deben de ir orientados a minimizar el consumo de capital económico, que se implementará para las obras de restauración y de integración. Por lo que se consideran los siguientes puntos:

- Determinar si la implementación de los materiales en la construcción de las casas, eleva su costo.
- Evaluar cuál es la vía más rentable de restauración del inmueble, siendo los procesos restaurativos efectivos y a bajo costo.
- El nuevo uso debe permitir al inmueble convertirse en un proyecto auto sostenible, que no dependa de ninguna entidad para su mantenimiento y funcionamiento.

### **4.3 Propuestas de Diseño Espacial.**

Para la realización del diseño se debe de auxiliar en herramientas que contribuyan al desarrollo entre ellas tenemos los programas de necesidades y programas arquitectónicos, en los cuales se definirán los espacios con que contara el anteproyecto.

#### 4.3.1 Análisis Espacial

Para hacer el análisis espacial se toma en cuenta todas las necesidades que se observaron en el diagnóstico.

Entre las necesidades que se han diagnosticado de acuerdo al espacio q se pueda tener en el proyecto y tienen mayor relevancia para desarrollar de una manera correcta las actividades, se han detectado las siguientes:

- Administrar (dirección)
- Recibir visitas (Recepción)
- Descanso y socialización (plaza de exposiciones y recreación)
- Aprendizaje (Talleres de apoyo musical, Cyber Café y Biblioteca)
- Educación (Museo)
- Alimentación (Cafetería)
- Almacenamiento de materiales (Bodega)
- Mantenimiento (área de apoyo)

#### 4.3.2 Programa de Necesidades

Para realizarlo se han analizado y tomado en cuenta las diferentes necesidades de acuerdo a las actividades a realizar, para solventar estas necesidades se proponen espacios que serán agrupados de acuerdo a sus similitudes en las actividades.

<b>PROGRAMA DE NECESIDADES</b>				
<b>NECESIDAD</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>FUNCIÓN</b>	<b>COMPONENTE ESPACIAL</b>	<b>ZONA</b>
Administrar, controlar	Administrar, evaluar y controlar	Toma de decisiones Mejor administración	Dirección	Administrativa
Recibir visitas	Atención al público	Controlar número de visitantes	Recepción	
Alimentarse y relajarse	Distribución de alimentos, bebidas	Alimentar	Cafetería	Social
Descansar, socializar, conocer de cultura	Usos múltiples	Generar condiciones adecuadas para presentaciones artísticas	Salón de Usos Múltiples	
Búsqueda de información bibliográfica	Lectura y venta	Distribución de libros Nacionales y Culturales	Biblioteca	
Exponer, aprender	Exponer, presentar	Exponer pinturas, fotografías y cultura general	Museo	
Exponer, competir	Exponer, presentaciones artísticas	Exponer logros conseguidos	Plaza de exposiciones	Académica
Aprender, practicar	Reparar, elaborar	Elaboración y reparación de instrumentos musicales	Talleres de apoyo musical	
Investigar, conocer	Informática	Aprendizaje	Cyber Café	



<b>PROGRAMA DE NECESIDADES</b>				
<b>NECESIDAD</b>	<b>ACTIVIDAD</b>	<b>FUNCIÓN</b>	<b>COMPONENTE ESPACIAL</b>	<b>ZONA</b>
Aseo, limpieza y almacenamiento de equipo y utensilios	Limpieza de espacios cerrados y abiertos, guardar equipo y utensilios	Mantener limpieza y ornato	Conserjería, Bodega	Apoyo
Recolección de basura	Recolección de basura	Mantener limpia y ordenada la Institución	Contenedor de basura	
Satisfacer necesidades fisiológicas	Realizar necesidades fisiológicas	Satisfacer necesidades fisiológicas	Servicios sanitarios	
Desplazarse, comunicarse y acceder	Desplazamiento peatonal	Conexión Espacial, peatonal	Acceso y circulación	
Desplazarse, acceder y estacionar vehículos	Desplazamiento vehicular	Conexión Espacial vehicular	Calle y estacionamiento	

### 4.3.3 Programa Arquitectónico

Se realizará un análisis arquitectónico tomando en cuenta todas las variables y criterios obtenidos a través del diagnóstico, además, se tomarán en cuenta las insuficiencias que han sido analizadas en el programa de necesidades, con esto se generará un programa de actividades, las cuales se agruparán por función, con esto se podrán definir los espacios necesarios para satisfacer cada necesidad anteriormente analizada.

Con toda la información recopilada se desarrollará el programa arquitectónico Complejo Artístico Cultural Bloom.

El programa arquitectónico estudiará diversos conceptos de agrupación de los diferentes elementos que conformarán el conjunto y así organizarlos funcionalmente, a continuación se elaborarán alternativas de zonificación las cuales serán evaluadas y comparadas entre sí para posteriormente seleccionar la que brinde las mejores condiciones y responda a cada una de las necesidades planteadas inicialmente.

Dentro del complejo se han establecido varias zonas en las que el usuario puede desarrollar sus actividades con tranquilidad y comodidad, y estas son:

- Social
- Académica
- Administrativa
- Apoyo

- **Zona Social**

En esta zona se llevarán a cabo todas aquellas actividades en las cuales el alumnado, visitantes y personal docente tengan una interacción y convivio de relajamiento, por actividades específicas de socialización.

En esta zona se plantea un salón de usos múltiples donde desarrollará actividades culturales artísticas y que requiera concentrar una pequeña cantidad de personas para apreciar dichas actividades.

También el museo, al igual que la biblioteca y cafetería, prestarían una función social y que estarían destinados para los visitantes, con la intención de crear un ancla social cultural.

- **Zona Académica**

Dentro de esta zona estará una plaza abierta que puede ser utilizada como un área de exposiciones de pinturas, artesanías, fotografías o cualquier logro obtenido por los alumnos del complejo.

También se desarrollara un área de apoyo musical en el cual se llevaran a cabo actividades de elaboración y reparación de instrumentos musicales, se destinará un espacio exclusivo para este taller, con su debida bodega de almacenamiento.

Se implementará un Cyber Café para brindar la facilidad de los conocimientos informáticos con fines educativos.

- **Zona Administrativa**

En ella se encuentran espacios que contribuyen al control y dirección de la institución, cabe mencionar que las oficinas del Complejo Artístico Cultural Bloom están funcionando con normalidad, pero se propondrá un espacio exclusivo para la administración de los espacios que proporcionarían movimientos económicos en el proyecto.

- **Zona de Apoyo**

En esta zona se ubicarán todo lo relacionado con el ornato, limpieza y mantenimiento de las instalaciones.

Un espacio para el acopio de la basura, espacios para el almacenamiento de materiales y/o equipos que se necesiten para el mantenimiento de las instalaciones.

También se incluyen servicios sanitarios para estudiantes y visitantes.

#### 4.7 Estimación

-----  
**Anteproyecto Urbano Arquitectónico de Rehabilitación de cuatro casas de la Colonia Bloom.**  
**Ubicación: Calle Rubén Darío y la 23a. avenida sur, Colonia Bloom, San Salvador.**  
**Fecha: Agosto de 2011.**

ITEM	PARTIDA	CANT.	U	PRECIO UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
<b>1</b>	<b>ENTREPISO</b>					<b>\$7,871.10</b>
1.1	Polín C-4", encajuelado. Chapa 14	128.00	m.l.	\$12.46	\$1,594.88	
1.2	Polín C-4", sencillo. Chapa 14	111.20	m.l.	\$5.66	\$629.39	
1.3	Columnas de caño estructural de 6"x6"	48.00	m.l.	\$9.42	\$452.16	
1.4	Bases de concreto 0.70x0.25x0.25	0.80	m3	\$134.23	\$107.38	
1.5	Excavación para bases de concreto	0.80	m3	\$8.80	\$7.04	
1.6	Pernos hierro dulce l=0.80 x 1/2" con tuerca	64.00	u.	\$6.50	\$416.00	
1.7	Placa lámina de acero 1/4"x0.25x0.25	16.00	u	\$65.50	\$1,048.00	
1.8	Piso de vinil, 0.30x0.30, color a escoger	64.00	m2	\$8.90	\$569.60	
1.9	Cubierta de Fibrolit de 20 mm	64.00	m2	\$37.14	\$2,376.96	
1.10	Barandal metálico h= 0.90	13.68	m2	\$27.62	\$377.84	
1.11	Pasamanos de madera	15.20	m.l.	\$19.20	\$291.84	
<b>2</b>	<b>CUBIERTAS</b>					
<b>2.1</b>	<b>TECHO 4 AGUAS</b>					<b>\$3,305.17</b>
2.1.1	Polín C-4", encajuelado. Chapa 14	29.10	m.l.	\$12.46	\$362.59	
2.1.2	Diagonales pendiente, polín C-4", encajuelado.Ch. 14	16.60	m.l.	\$12.46	\$206.84	
2.1.3	Polín C-4", sencillo. Chapa 14	58.60	m.l.	\$5.66	\$331.68	
2.1.4	Bases de concreto 0.70x0.25x0.25 cms	0.30	m3	\$134.23	\$40.27	
2.1.5	Excavación para bases de concreto	0.30	m3	\$8.80	\$2.64	
2.1.6	Pernos hierro dulce l=0.80 x 1/2" con tuerca	24.00	u	\$6.50	\$156.00	
2.1.7	Placa lámina de acero 1/4"x0.25x0.25	6.00	u	\$65.50	\$393.00	
2.1.8	Cubierta lámina Arquiteja, cal. 26, incluye capotes	36.56	m2	\$13.93	\$509.28	
2.1.9	Cielo falso de tablayeso	42.00	m2	\$20.00	\$840.00	
2.1.10	Canal de lámina galvanizada No. 26	16.00	ml	\$28.93	\$462.88	

<b>2.2</b>	<b>TECHO 1 AGUA</b>					<b>\$12,265.62</b>
2.2.1	Polín C-4", encajuelado. Chapa 14	119.40	m.l.	\$12.46	\$1,487.72	
2.2.2	Polín C-4", sencillo. Chapa 14	86.80	m.l.	\$5.66	\$491.29	
2.2.3	Bases de concreto	1.20	m3	\$134.23	\$161.08	
2.2.4	Excavación para bases de concreto	1.20	m3	\$8.80	\$10.56	
2.2.5	Pernos hierro dulce I = 0.80 x 1/2" con tuerca	96.00	u	\$6.50	\$624.00	
2.2.6	Placa lámina de acero 1/4"x025x0.25 cms	24.00	u	\$65.50	\$1,572.00	
2.2.7	Cubierta lámina Arquiteja, cal. 26	148.80	m2	\$13.93	\$2,072.78	
2.2.8	Canal de lámina galv. No. 26	24.80	m.l.	\$28.93	\$717.46	
2.2.9	Bajada de aguas lluvias PVC 4" ( color blanco )	27.20	m.l.	\$21.50	\$584.80	
2.2.10	Botaguas de lámina galv. No. 26	72.80	m.l.	\$12.00	\$873.60	
2.2.11	Cielo falso de tablayeso	148.80	m2	\$20.00	\$2,976.00	
2.2.12	Canal de lámina galvanizada No. 26	24.00	ml	\$28.93	\$694.32	
<b>2.3</b>	<b>TECHO 2 AGUAS</b>					<b>\$7,579.29</b>
2.3.1	Polín C-4", encajuelado. Chapa 14	160.80	m.l.	\$12.46	\$2,003.57	
2.3.2	Polín C-4". Sencillo. Chapa 14	126.00	m.l.	\$5.66	\$713.16	
2.3.3	Bases de concreto	0.30	m3	\$134.23	\$40.27	
2.3.4	Excavación para bases de concreto	0.30	m3	\$8.80	\$2.64	
2.3.5	Pernos hierro dulce I = 0.80 x 1/2" con tuerca	24.00	u	\$6.50	\$156.00	
2.3.6	Placa lámina de acero 1/4"x025x0.25 cms	6.00	u	\$65.50	\$393.00	
2.3.7	Cubierta lámina Arquiteja, cal. 26	105.00	m2	\$13.93	\$1,462.65	
2.3.8	Botaguas de lámina galv. No. 26	24.00	m.l.	\$12.00	\$288.00	
2.3.9	Cielo falso de tablayeso	126.00	m2	\$20.00	\$2,520.00	
<b>2.4</b>	<b>TECHO 1 AGUA ( GRADAS )</b>					<b>\$3,203.74</b>
2.4.1	Polín C-4", sencillo. Chapa 14	40.00	m.l.	\$5.66	\$226.40	
2.4.2	Placa de lámina de acero 3/16"x 20x20 cms, incluye 4 pernos de 3/8" con tuerca, según detalle	16.00	u	\$65.00	\$1,040.00	
2.4.3	Cubierta lámina Zinc-Alum o similar, cal. 26	13.68	m2	\$11.93	\$163.20	
2.4.4	Bajada de aguas lluvias PVC 4" ( color blanco )	29.60	m.l.	\$21.50	\$636.40	
2.4.5	Gárgola de concreto (BALL) según detalle	4.00	u	\$22.50	\$90.00	
2.4.6	Cielo falso de tablayeso	30.40	m2	\$20.00	\$608.00	
2.4.7	Canal de lámina galv. No. 26	15.20	ml	\$28.93	\$439.74	

<b>2.5</b>	<b>TECHO 1 AGUA ( Sombra a izq. Gradas )</b>					<b>\$1,129.28</b>
2.5.1	Polín C-4", encajuelado. Chapa 14	53.60	m.l.	\$12.46	\$667.86	
2.5.2	Polín C-4", sencillo. Chapa 14	36.00	m.l.	\$5.66	\$203.76	
2.5.3	Bases de concreto	0.20	m3	\$134.23	\$26.85	
2.5.4	Excavación para bases de concreto	0.20	m3	\$8.80	\$1.76	
2.5.5	Cubierta lámina Zinc-Alum o similar, cal. 26	19.20	m2	\$11.93	\$229.06	
<b>3</b>	<b>SERVICIO SANITARIO</b>					<b>\$3,253.00</b>
3.1	Polín C-4", encajuelado. Chapa 14	71.20	m.l.	\$12.46	\$887.15	
3.2	Polín C-4", sencillo. Chapa 14	9.60	m.l.	\$5.66	\$54.34	
3.3	Bases de concreto	0.80	m3	\$134.23	\$107.38	
3.4	Excavación para bases de concreto	0.80	m3	\$8.80	\$7.04	
3.5	Pernos hierro dulce I = 0.80 x 1/2" con tuerca	64.00	u	\$6.50	\$416.00	
3.6	Placa lámina de acero 1/4"x025x0.25 cms	16.00	u	\$65.50	\$1,048.00	
3.7	Cubierta lámina Zinc-Alum o similar, cal. 26	14.00	m2	\$11.93	\$167.02	
3.8	Canal de lámina galv. No. 26	4.80	m.l.	\$28.93	\$138.86	
3.9	Bajada de aguas lluvias PVC 4" ( color blanco )	9.60	m.l.	\$21.50	\$206.40	
3.10	Cielo falso de tablayeso	11.04	m2	\$20.00	\$220.80	
<b>4</b>	<b>ACCESOS DE VIVIENDAS</b>					<b>\$383.68</b>
4.1	Cubierta de taja de barro, incluye lámina galvanizada acanalada y estructura de madera curada y barnizada	17.44	m2	\$22.00	\$383.68	
<b>5</b>	<b>AGUAS LLUVIAS</b>					<b>\$1,794.76</b>
5.1	Caja 40x40, repellada y afinada,incl,excav, y compact.	12.00	u	\$52.56	\$630.72	
5.2	Caja 50x50, repellada y afinada,incl,excav, y compact.	4.00	u	\$55.18	\$220.72	
5.3	PVC 4" ( 100 psi ) incluye accesorios	84.00	m.l.	\$11.23	\$943.32	
<b>6</b>	<b>AGUAS NEGRAS</b>					<b>\$6,918.91</b>
6.1	Desempedrado de calle	22.80	m2	\$6.69	\$152.53	
6.2	Excavación tubería de 6"	22.80	m3	\$8.80	\$200.64	
6.3	Excavación tubería de 4"	11.52	m3	\$8.80	\$101.38	
6.4	Excavación tubería de 3"	5.36	m3	\$8.80	\$47.17	
6.5	Compactado tubería de 6"	22.80	m3	\$10.02	\$228.46	
6.6	Compactado tubería de 4"	11.52	m3	\$10.02	\$115.43	
6.7	Compactado tubería de 3"	5.36	m3	\$10.02	\$53.71	

6.8	Suministro e instalación PVC 6",incluye accesorios	57.00	ml	\$42.57	\$2,426.49	
6.9	Suministro e instalación PVC 4",incluye accesorios	32.00	ml	\$21.50	\$688.00	
6.10	Suministro e instalación PVC 3",incluye accesorios	22.40	ml	\$13.41	\$300.38	
6.11	Tapón inodoro de 3"	4.00	u	\$5.85	\$23.40	
6.12	Empedrado de calle	22.80	m2	\$8.23	\$187.64	
6.13	Sanitario tipo económico, color blanco	4.00	u	\$67.34	\$269.36	
6.14	Lavamanos tipo económico, color blanco	4.00	u	\$43.58	\$174.32	
6.15	Derechos conexión aguas negras	1.00	s.g.	\$1,950.00	\$1,950.00	
<b>7</b>	<b>AGUA POTABLE</b>					<b>\$7,917.26</b>
7.1	Demolición de acera existente	74.80	m2	\$6.69	\$500.41	
7.2	Nivelación base para acera, incluye compactado y relleno	74.80	m2	\$1.17	\$87.52	
7.3	Concreteado para acera e= 5 cms, repellido y cizado a cada 1.00 m.	74.80	m2	\$23.67	\$1,770.52	
7.4	Suministro e instalación de PVC 1/2",incluye accesorios	45.60	ml	\$2.83	\$129.05	
7.5	Grifo sencillo de 1/2" para poceta	4.00	u	\$5.72	\$22.88	
7.6	Suministro e instalación PVC 3/42,incluye accesorios	59.10	ml	\$2.79	\$164.89	
7.7	Derechos entronque agua potable	1.00	s.g.	\$1,900.00	\$1,900.00	
7.8	Poceta de aseo , bloque de concreto, 10x20x40,cizado en el exterior y enchapado de azulejo al interior, según detalle	4.00	u	\$40.00	\$160.00	
7.9	Pintura Excello Látex	860.00	m2	\$3.70	\$3,182.00	
<b>8</b>	<b>ADICIONALES PARA VIVIENDAS</b>					<b>\$17,349.85</b>
8.1	Cuadrado de ventanas	26.52	m.l.	\$3.44	\$91.23	
8.2	Repello en paredes	56.20	m2	\$4.62	\$259.64	
8.3	Cuadrado de puertas	81.30	m.l.	\$3.44	\$279.67	
8.4	Moldura de ventanas	8.00	m.l.	\$3.80	\$30.40	
8.5	Tapones en paredes de lad, de barro, incluye repello	16.00	m2	\$8.60	\$137.60	
8.6	Cielo falso de tablayeso	86.00	m2	\$20.00	\$1,720.00	
8.7	Gradas metálicas	1.00	s.g.	\$800.00	\$800.00	
8.8	Defensas de varilla lisa de 1/2",pintadas a dos manos de anticorrosivo, capa final esmalte aceite color blanco mate	24.36	m2	\$58.50	\$1,425.06	
<b>8.9</b>	<b>Porche</b>					
8.9.1	Cielo falso de tablayeso	7.36	m2	\$20.00	\$147.20	
8.9.2	Moldura de ventanas	1.44	m.l.	\$3.80	\$5.47	
8.9.3	Cuadrado en hueco de barandal	1.60	m.l.	\$3.44	\$5.50	



8.9.4	Barandal metálico ( según diseño )	4.96	m2	\$38.60	\$191.46	
8.10	Pared lad, barro puesto de lazo, incluye solera	8.73	m2	\$12.20	\$106.51	
8.11	Alacrán de 2 No. 3, estribo No. 2 a 15 cms	0.06	m3	\$301.68	\$18.10	
8.12	Limpieza de escoria en tapial bloque de concreto	6.50	m.l.	\$1.50	\$9.75	
8.13	Cuadrado en pared de jardín	1.90	m.l.	\$3.44	\$6.54	
8.14	Resanes en pared	1.00	s.g.	\$5.00	\$5.00	
8.15	Demolición de servicio sanitario y ducha	1.00	s.g.	\$350.00	\$350.00	
8.16	Restitución de ladrillo de cemento 20x20, color rojo	8.61	m2	\$15.83	\$136.30	
8.17	Restitución y compactación con material selecto	2.15	m3	\$5.18	\$11.14	
8.18	Repello en paredes acceso de servicio	5.78	m2	\$4.62	\$26.70	
8.19	Puerta marco tubo 1x1", forro lámina 1/16",mocheta ángulo 1 1/2",chapa de pin,pintada con anticorrosivo capa final aceite brillante 2.00x1.00	26.00	u	\$310.03	\$8,060.78	
8.20	Puerta de plywood y marco de madera amatek, 0.70x2.10,pintada tipo acabado automotriz	8.00	u	\$100.00	\$800.00	
8.21	Ventana de vidrio fijo y marco de PVC	5.43	m2	\$60.00	\$325.80	
8.22	Portón de 4 hojas forro de madera hasta 1.00m, resto estructura metálica y vidrio fijo, según detalle	4.00	u	\$600.00	\$2,400.00	
<b>9</b>	<b>DEMOLICIONES</b>					<b>\$2,650.19</b>
9.1	Pared ladrillo de barro	18.45	m2	\$6.69	\$123.43	
9.2	Tapones en portones cocheras casas 9 y 10	13.34	m2	\$6.69	\$89.24	
9.3	Piso ladrillo de cemento existente	340.00	m2	\$6.69	\$2,274.60	
9.4	Desalojo	22.44	m3	\$7.26	\$162.91	
<b>10</b>	<b>PISOS ( Suministro e Instalación )</b>					<b>\$5,257.35</b>
10.1	Ladrillo de cemento 25x25, color rojo	373.84	m2	\$10.61	\$3,966.44	
10.2	Zócalo de cemento color rojo	446.68	ml	\$2.89	\$1,290.91	
<b>11</b>	<b>ELECTRICIDAD</b>					<b>\$15,400.00</b>
11.1	Instalaciones eléctricas	1.00	s.g.	\$15,400.00	\$15,400.00	
<b>TOTAL COSTO DIRECTO</b>					<b>\$96,279.17</b>	
<b>COSTOS INDIRECTOS</b>					<b>\$28,883.75</b>	
<b>SUB-TOTAL</b>						
<b>IVA</b>						
<b>OFERTA TOTAL</b>					<b>\$125,162.92</b>	

## 4.8 Bibliografía.

### LIBROS:

- W.M. Jackson, Inc. Diccionario Enciclopédico QUILLET, TOMO IV, editorial Argentina Arístides Quillet, S.A. Buenos Aires.
- Pequeño Larousse Ilustrado. Editorial 15 a. Edit. Larousse, 1990.
- Zevi, Bruno. Historia de la Arquitectura Moderna, Editorial Emeza Editores 1,958.
- Zevi, Bruno. Arquitectura e Histografía, Víctor Leru Editores 1,958.
- Instituto Nacional de Antropología e Historia de México. La Restauración Arquitectónica de Edificios Arqueológicos, Colección Científica Arqueológica 1,975.

### REGLAMENTOS:

- Concultura. Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador y su Reglamento, Dirección de Publicaciones e Impresos Consejo Nacional para la Cultura y el Arte 2,001.

### TESIS:

- Izquierdo Deras, María Martina y Rubio Navarro, Jane Mary. "Lineamientos para la Recuperación de la Imagen Patrimonial del Centro Histórico de la Ciudad de San Vicente". 2005. Universidad de El Salvador.
- Hernández Benítez Xavier Lineamientos de Anteproyecto del plan de rescate y restauración de la Colonia Bloom 2005. Universidad Centro Americana José Simeón Cañas.

### FOLLETOS Y DOCUMENTOS:

- Diarios Oficiales de los Años 1929-1945  
Fuente: Archivo Nacional, Biblioteca Nacional.
- Expediente de Inspección Técnica al Inmueble N° SS-024-2008, 5 de mayo 2008 (CONCULTURA).

#### 4.9 Anexos.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR  
FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA  
ESCUELA DE ARQUITECTURA



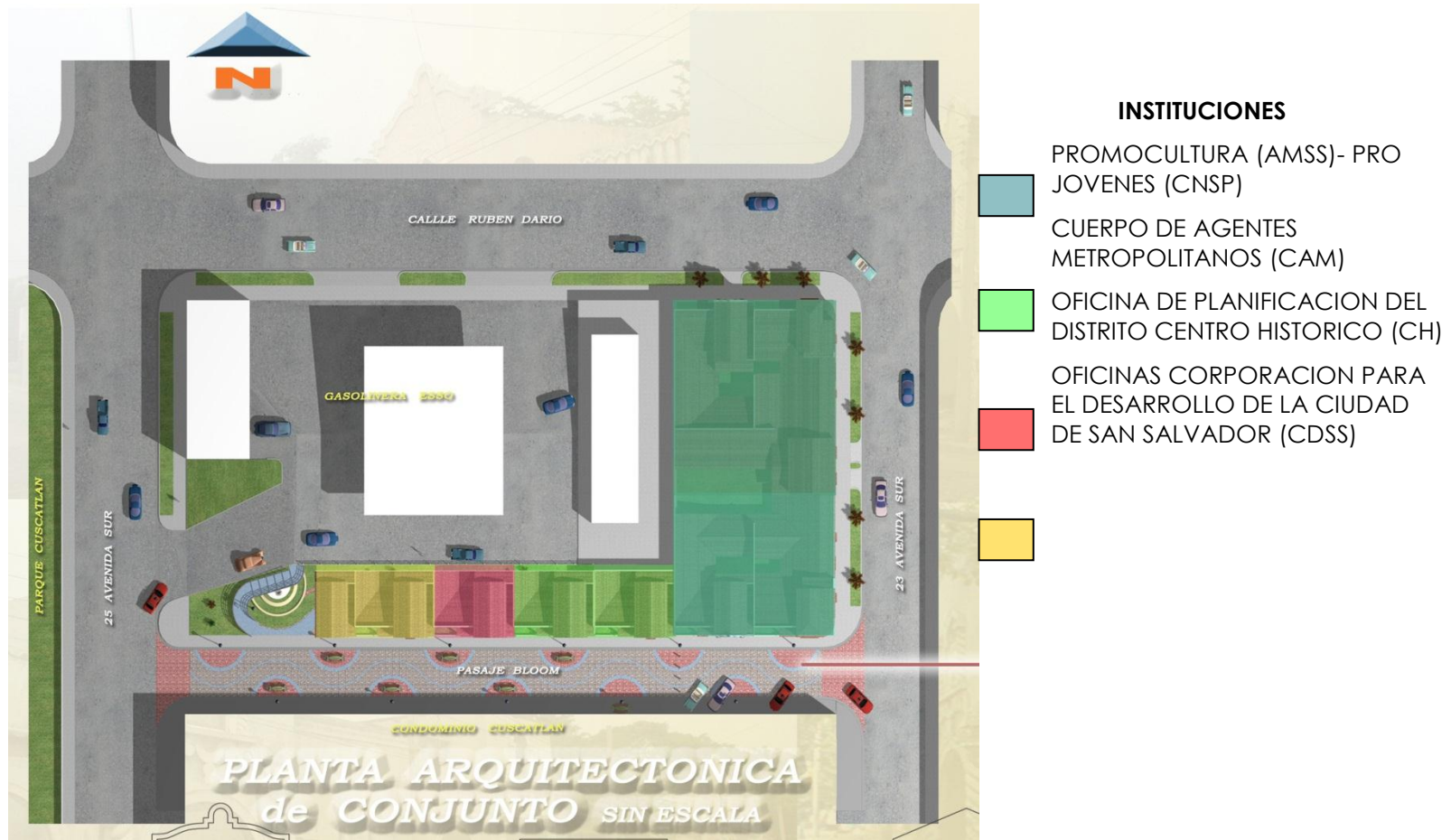
FICHA DE INTERVENCIÓN  
SECCIÓN X-X  
CASA N°#  
(ver plano N°##)



Descripción:



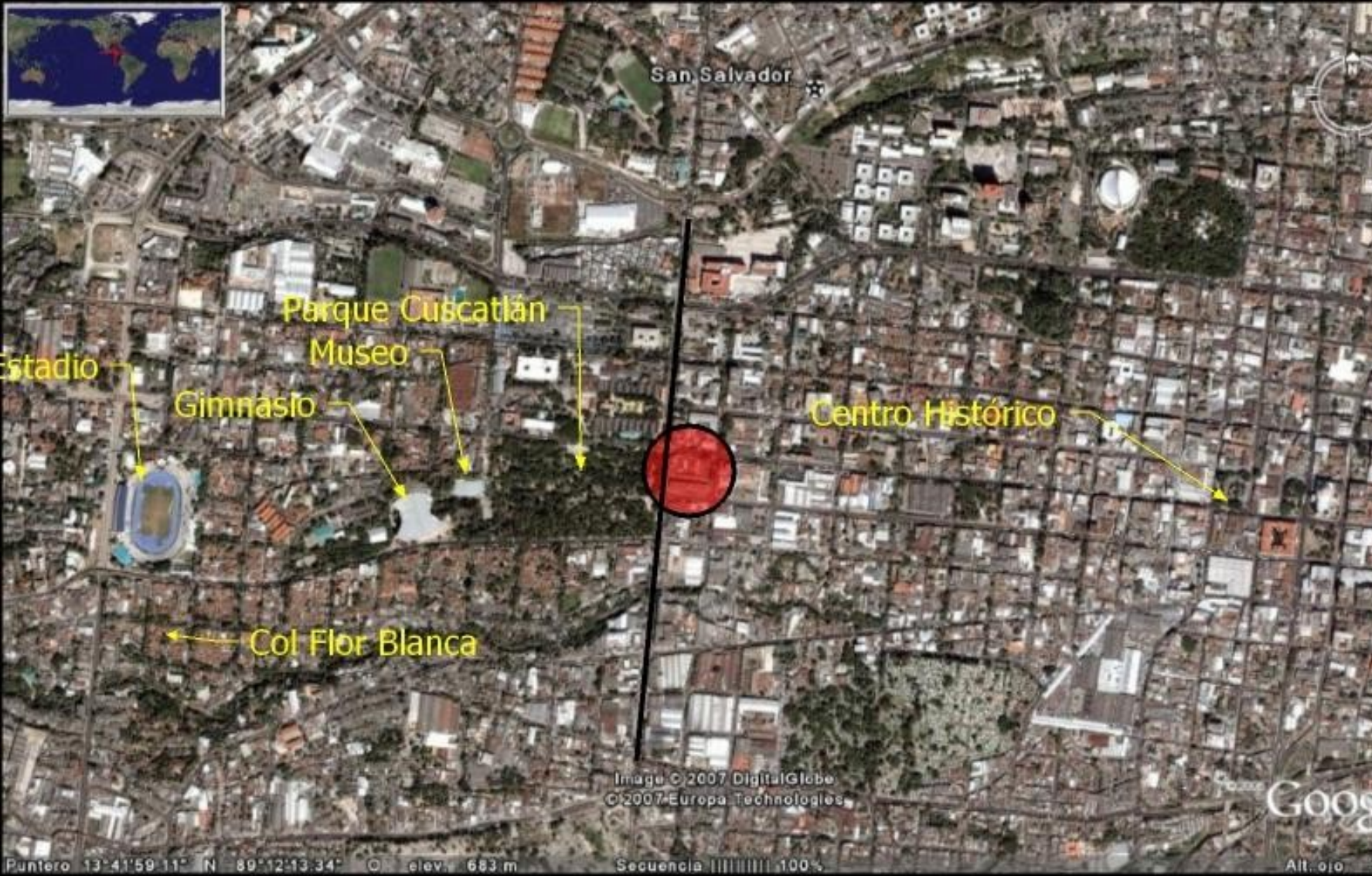
## PROPUESTA USO DE INMUEBLES



<sup>24</sup> Ref. • La Imagen Urbana de las Ciudades con Patrimonio Histórico.  
 Autor: Arq. Xavier Hernández Benítez

**COLONIA BLOOM - CADES**





Mapa

# Emplazamiento Urbano





- Sinergía Urbana  
Parque  
Cuscatlán
- Eje Museo Tin  
Marín - Sala  
Exposiciones
- Transporte  
Público  
(Recorrido  
Peatonal)

contexto

## Contexto Inmediato



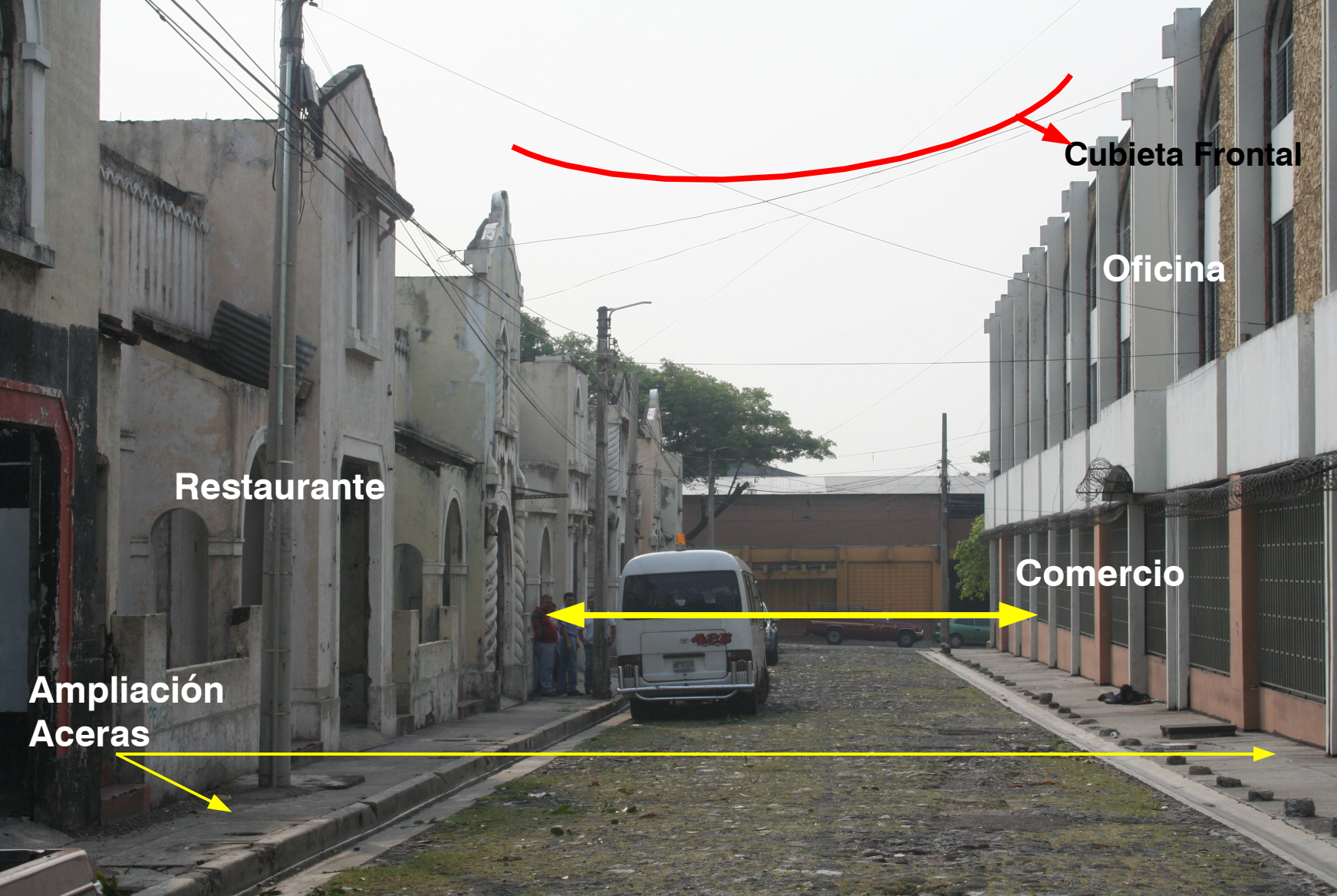


- Eje Peatonal
- Anclas Urbanas  
Escultura /  
Escenario
- Usos Mixtos  
Entretenimiento
- Comercio-  
Oficina (Alianza-  
Plusvalia)

Manzana

# Manzana





Restaurante

Ampliación  
Aceras

Cubieta Frontal

Oficina

Comercio

intervención

- Eje Peatonal
- Anclas Urbanas  
Escultura /  
Escenario  
Cultural
- Usos Mixtos  
Entretenimiento
- Comercio-  
Oficina (Alianza-  
Plusvalias)

# Intervención