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

# PROPUESTA DE MANUAL DE INTERVENCIÓN E INVENTARIO PARA EL REORDENAMIENTO DE FACHADAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR (CHSS)

PRESENTADO POR:

**GUSTAVO EDUARDO ACEVEDO ULLOA**

**RODRIGO ALFONSO ALVAYERO GUARDADO**

**CRISTIAN VLADIMIR SANDOVAL FERMAN**

PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE:

**ARQUITECTO**

CIUDAD UNIVERSITARIA, DICIEMBRE 2025

## UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR :

**MSc. JUAN ROSA QUINTANILLA**

SECRETARIO GENERAL :

**LICDO. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA**

## FACULTAD DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA

DECANO :

**ING. LUIS SALVADOR BARRERA MANCÍA**

SECRETARIO :

**ARQ. RAÚL ALEXANDER FABIÁN ORELLANA**

## ESCUELA DE ARQUITECTURA

DIRECTOR :

**MSc. ARQ. MANUEL HEBERTO ORTIZ GARMENDEZ PERAZA**

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

ESCUELA DE ARQUITECTURA

Trabajo de Graduación previo a la opción al Grado de:

**ARQUITECTO**

Título: **PROPUESTA DE MANUAL DE INTERVENCIÓN E INVENTARIO PARA EL REORDENAMIENTO DE FACHADAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR (CHSS)**


Presentado por :

**GUSTAVO EDUARDO ACEVEDO ULLOA**

**RODRIGO ALFONSO ALVAYERO GUARDADO**

**CRISTIAN VLADIMIR SANDOVAL FERMAN**


Trabajo de Graduación Aprobado por :

Docente Asesor :

**MRA. ARQ. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA**

CIUDAD UNIVERSITARIA, DICIEMBRE 2025

Trabajo de Graduación Aprobado por:

Docente Asesor:

**MRA. ARQ. FRANCISCO ERNESTO NAVAS QUEZADA**

## AGRADECIMIENTOS

A Dios todo poderoso por brindarme la sabiduría y guiarme en el camino correcto en todo momento. A mi madre la cual siempre es un pilar fundamental en mi vida desde mi educación inicial, ha sido un gran apoyo. A mis hermanas las cuales siempre estuvieron a mi lado como una dichosa ayuda en etapa que estoy por atender. Agradezco mucho a mi asesor el Arq. Francisco Navas quien más que un asesor que nos transmitió sus conocimientos, nos brindó una grata amistad, nos comprendió en los momentos más difíciles, Gracias por todos los consejos y su apoyo.

Gustavo Acevedo

Gracias a Dios por permitir que se culminara una nueva etapa de la vida, y gracias por permitirme lograr llenarme de: Fortaleza gracias también a mis padres, hermanos y mi abuela. Ánimos de todos ellos e incluso mis amistades. Toda la buena voluntad de quienes ayudaron sin condición. Ilusión de mis hermanos al verlos graduados me proporcionaron motivación y felicidad para no rendirme. Motivación para ver a mis padres enorgullecerse de mi triunfo, tanto como el triunfo de ellos de verme crecer profesionalmente y en la vida, y Aspirar a ser un profesional de bien. Agradecerle de igual manera a nuestro asesor el Arquitecto Ernesto Navas, por brindarnos todo el apoyo tanto emocional como académico.

Rodrigo Alvayero

En primer lugar, agradezco a Dios, quien me brindó la sabiduría y la fortaleza necesarias para no rendirme. Él estuvo presente en los momentos más difíciles, dándome fuerzas cuando más lo necesitaba y ayudándome a continuar cuando pensaba en desistir. De igual manera, expreso mi gratitud a mis padres, quienes me apoyaron desde el inicio de este camino académico. Gracias a sus consejos, motivación y respaldo incondicional, hoy puedo culminar esta etapa tan importante en mi vida. También agradezco a cada uno de mis docentes, de quienes siempre pude aprender algo valioso a lo largo de mi formación profesional. En especial, extiendo mi reconocimiento al Arq. Francisco Navas, asesor de esta tesis, por su apoyo, guía y compromiso en esta última etapa, lo cual ha sido fundamental para alcanzar con éxito la conclusión de este trabajo.

Cristian Sandoval

Índice de Contenidos

Índice de Contenidos ..... v

Índice de Figuras ..... xiv

Índice de Tablas ..... xxi

Índice de Planos ..... xxix

Introducción ..... 1

CAPÍTULO I FORMULACIÓN ..... 3

1.1. Planteamiento del Problema ..... 4

1.2. Justificación ..... 4

1.3. Objetivos ..... 4

1.3.1. Objetivo General ..... 4

1.3.2. Objetivos Específicos ..... 5

1.4. Alcances ..... 5

1.4.1. Alcances Arquitectónicos y Urbanos ..... 5

1.4.2. Alcances Sociales ..... 5

1.4.3. Alcances Económicos ..... 5

1.4.4. Alcances Ambientales ..... 5

1.4.5. Alcances Normativos y Técnicos ..... 5

1.5. Límites ..... 5

1.5.1. Límite Temporal ..... 5

1.5.2. Límite Geográfico ..... 6

1.5.3. Límite Conceptual ..... 6

1.5.4. Límite Técnico ..... 6

1.6. Metodología ..... 6

1.6.1. Matriz Metodológico ..... 6

1.6.2. Esquema Metodológico ..... 7

1.6.3. Cronograma de Actividades ..... 8

2. Marco Conceptual ..... 9

2.1. Preámbulo del Marco Conceptual ..... 9

2.2. Conceptos Generales de Conservación y Restauración ..... 9

2.2.1. Conservación Arquitectónica ..... 9

2.2.2. Restauración Arquitectónica ..... 9

2.3. Tipos de Intervenciones ..... 10

2.3.1. Tipos de Intervención Arquitectónica ..... 10

A) Protección ..... 10

B) Consolidación ..... 11

C) Reemplazo de Elementos ..... 11

D) Restauración ..... 11

E) Rehabilitación ..... 12
F) Reconstrucción ..... 12
G) Tratamiento de Ruinas ..... 12
H) Reconfiguración ..... 13
2.3.2. Tipos de intervención urbana ..... 13
A) Regeneración ..... 13
B) Rehabilitación ..... 13
C) Renovación ..... 13
D) Revitalización ..... 13
E) Gentrificación ..... 13
2.4. Conceptos Generales de Diseño de Perfiles Urbanos ..... 13
2.4.1. Perfil Urbano ..... 13
2.4.2. Escala Urbana ..... 14
2.4.3. Ritmo y Continuidad Visual ..... 14
2.4.4. Alineamiento de Fachadas ..... 14
2.5. Patologías Comunes en Fachadas ..... 14
2.5.1. Concepto de Patología ..... 14
2.5.2. Secuencia temporal del proceso patológico ..... 16
2.6. Tipos de Lesiones ..... 16
2.6.1. Lesiones Físicas ..... 16
2.6.2. Lesiones Químicas ..... 17
2.6.3. Lesiones Mecánicas ..... 17
2.7. Estilos arquitectónicos ..... 17
2.7.1. Modernismo 1850 – 1970 ..... 17
2.7.2. Edad Post-Moderna / Contemporánea ..... 24
2.8. Marco Histórico ..... 26
2.8.1. Línea de Tiempo ..... 26
2.8.2 Periodos históricos de la historia de El salvador ..... 27
2.8.3. Evolución histórica de la mancha urbana de CHSS ..... 30
A) Comienzo de Estratificación ..... 30
B) Conectando la ciudad y territorio (1807-1896) ..... 31
C) Crecimiento urbano ..... 31
D) Siglo XX ..... 34
D) Año Dos Mil ..... 34
E) Creación y funciones de APLAN ..... 35
2.8.4. Conclusiones del Marco Histórico ..... 37
3. Marco Teórico ..... 38
3.1. Preámbulo del Marco Teórico ..... 38
3.2. Importancia del Patrimonio Urbano y las Fachadas en el CHSS ..... 38

3.2.1. Detalles Elementales en el Patrimonio ..... 38
3.2.2. Identidad y Memoria Colectiva ..... 38
3.2.3. Atractivo Turístico y Económico ..... 39
3.2.4. Calidad de vida y bienestar social ..... 39
3.2.5. Sostenibilidad y desarrollo urbano ..... 39
3.3. Método Delphi ..... 39
3.3.1. Concepto de Método Delphi ..... 39
3.3.2. Pasos para Ejecutar el Método Delphi ..... 39
3.4. Bioclimática y Uso de Norma LEED ..... 40
3.4.1. Especies Nativas y Adaptativas ..... 40
3.4.2. Paisajismo Eficiente en el Uso de Agua ..... 41
3.4.3. Normas LEED ..... 41
3.4.4. Impacto Ambiental de los Edificios ..... 41
3.4.5. Edificios Ecológicos ..... 42
3.4.6. Razonamiento Aplicado a Sistemas ..... 42
3.4.7. Establecer Proceso Iterativo ..... 42
3.5. Conclusiones Marco Teórico ..... 43
4. Marco Legal y Normativo ..... 44
4.1. Línea de Tiempo del Fomento de la Protección del Patrimonio ..... 45
4.2. Pirámide Normativa de Kelsen ..... 46
4.3. Reglamentos y Ordenanzas Aplicables ..... 47
4.4. Conclusiones Aspecto Legal-Normativo ..... 51
..... 53
CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO ..... 53
5. Diagnóstico ..... 54
5.1. Marco Socio Económico ..... 54
5.1.1. Población y Demografía ..... 54
5.1.2. Empleo y Actividad Económica ..... 55
5.1.3. Educación ..... 56
5.1.4. Vivienda y Servicios Básicos ..... 57
5.1.5. Ingresos y Condiciones de Vida ..... 58
5.1.6. Conclusiones de Aspecto Socioeconómico ..... 58
5.2. Marco Físico ..... 59
5.2.1. Ubicación Geográfico y Delimitación de Área de Estudio ..... 59
5.2.2. Análisis de Sitio ..... 60

5.2.3. Importancia del análisis ..... 60
5.2.4. Asoleamiento ..... 60
5.2.5. Horarios de salida y puesta del sol ..... 61
5.2.6. Clima ..... 61
5.2.7. Temperatura Promedio en San Salvador ..... 61
5.2.8. Nubosidad ..... 61
5.2.9. Precipitación ..... 62
5.2.10. Lluvia ..... 62
5.2.11. Vientos ..... 62
5.2.12. Dirección del viento ..... 62
5.2.13. Zonas Sísmicas y volcánicas ..... 63
5.2.14. Conclusiones Aspecto Físico ..... 63
5.3. Marco Urbano ..... 64
5.3.1. Delimitación del Área de Estudio ..... 64
5.3.2. Usos de Suelo ..... 64
5.3.3. Cálculos del Área de Estudio ..... 67
5.3.4. Cartografía Urbana ..... 69
5.3.5. Imagen Urbana ..... 69
5.3.6. Ortofoto ..... 71
5.3.7. Delimitación de Nomenclatura ..... 71
5.3.8. Bancas Urbanas ..... 71
5.3.9. Barrios ..... 81
5.3.10. Barrios ..... 81
5.3.11. Bordes ..... 81
5.3.12. Hidrantes y Alcantarillas ..... 81
5.3.13. Pozos Existentes en Área de Estudio ..... 81
5.3.14. Nodos e Hitos ..... 87
5.3.15. Plano de Comercio Informal ..... 87
5.3.16. Plano Postes de Electricidad y Basureros ..... 87
5.3.17. Plano Ruta Turística ..... 91
5.3.18. Plano de Recorrido de Buses y Paradas ..... 91
5.3.19. Conclusiones Marco Urbano ..... 94
5.4. Marco Arquitectónico ..... 95
5.4.1. Casos Análogos ..... 95
5.4.1.1. Intervención en los Monumentos de Hué, Vietnam Monumentos de Hué-vietnam. ..... 95
5.4.1.2. Proceso de Intervención y Restauración ..... 96
5.4.1.3. Restauración del Centro Histórico de Quito, Ecuador Centro Histórico de Quito. ..... 96

5.4.1.4. Proceso de Intervención y Restauración. ..... 96
5.4.1.5. Restauración del Centro Histórico de Oaxaca, México ..... 97
5.4.1.6. Proceso de intervención y restauración. ..... 97
5.4.2. Modelos de Fichas de Inventariado para Análisis de Fachadas ..... 97
5.4.3. Perfiles y Vista Aérea de Área de Análisis ..... 101
5.4.4. Cálculo Estadístico ..... 126
5.4.5. Tabulación de Datos ..... 128
5.4.6. Predominancia de Colores Grupo Primario y Secundario ..... 158
5.4.7. Predominancia de Material en Fachada Grupo Primario ..... 162
5.4.8. Predominancia de Material de Techo Grupo Primario y Secundario ..... 165
5.4.9. Predominancia de Estilos Arquitectónicos Grupo Primario y Secundario ..... 168
5.4.10. Predominancia de Altura ..... 171
5.4.11. Conclusiones Marco Arquitectónico ..... 172
6. Inventario de Fachadas del CHSS, en Área de Estudio ..... 174
Introducción al Inventario de Fachadas del CHSS, en Área de Estudio ..... 174
6.1. Objetivos del Inventario ..... 175
6.1.1. Objetivo General ..... 175
6.1.2. Objetivos Específicos ..... 175
6.2. Área de Levantamiento de Inventario ..... 176
6.3. Ficha Explicativa del Inventario ..... 177
6.4. Índice de Tramos Inventariados ..... 178
6.4.1. Calle Arce Tramo Poniente ..... 180
6.4.2. Avenida España Tramo Norte ..... 280
6.4.3. Avenida Cuscatlán Tramo Sur ..... 294
6.4.4. Calle Delgado Tramo Oriente ..... 310
6.5. Predominancias de Estilos Arquitectónicos en el Área de Estudio ..... 340
7. Guía de Certificación LEED ..... 342
Presentación Institucional ..... 343
Introducción a la Guía de Certificación LEED ..... 343
7.1 Objetivos de la Guía de Certificación LEED ..... 343

CAPÍTULO I: GENERALIDADES, CONCEPTOS BASICOS, PASOS, RESUMEN INTRODUCTORIO, IMPLEMENTACIÓN. ..... 344
7.2. Antecedentes de LEED y su estructura ..... 344
7.2.1. Generalidades ..... 344
7.3. Requerimientos mínimos de programa (MPR) ..... 346
7.3.1. Paso 1: Selección del sistema LEED y registro del proyecto ..... 346
7.3.2. Paso 2: Proceso de Evaluación inicial y requisitos mínimos ..... 348
7.3.3. Paso 3: Planificación del equipo y procesos ..... 350
7.3.4. Paso 4: Estrategias integradas por categorías ..... 353
7.3.5. Paso 5: Documentación, revisión técnica y certificación ..... 354
7.4. Otras Instancias de Revisión ..... 357
7.4.1. Revocación de la Certificación Leed ..... 357
7.4.2. Fecha Límite para Revisión ..... 357
7.5. Conclusión y recomendaciones para futuras implementaciones ..... 358
8. Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) ..... 362
Introducción al Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) ..... 363
8.1. Objetivos del Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) ..... 364
8.2. Organigrama Institucional de Aplicación ..... 364
8.3. Uso del Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) ..... 365
8.3. Tipos de Escenarios ..... 366
CAPÍTULO I: DISPOSICIONES INICIALES ..... 368
8.4. Derecho a Intervenir y Límites Comunes ..... 368
8.4.1. Reconocimiento del Derecho Individual ..... 368
8.4.2. Lógica de Voluntad Colectiva ..... 368
8.4.3. Niveles de Intervención ..... 368
8.5. Registro y Acompañamiento ..... 369
8.5.1. Paso para elaboración de fichas ..... 369
8.5.2. Predominancia de Estilos Arquitectónicos ..... 371
8.5.3. Elementos prohibidos ..... 384
8.6. Criterios Cromáticos y Materiales ..... 385
8.6.1. Coherencia Cromática ..... 385

8.6.2. Proceso de Cala Estratigráfica..... 385
8.6.3. Tabla de colores aprobados para intervención de fachadas ..... 389
8.6.4. Materiales Permitidos en Fachadas..... 394
8.6.5. Materiales Restringidos ..... 397
8.6.6. Sustitución de Materiales ..... 398
8.7. Rótulos, Anuncios y Señalización Comercial..... 399
8.7.1. Artículos Referentes..... 399
8.7.2. Dimensiones..... 399
8.7.3. Ubicación..... 399
8.7.4. Tipografía y color ..... 400
8.7.5. Iluminación..... 400
8.7.6. Registro ..... 400
8.7.7. Aclaraciones finales de elementos publicitarios..... 400
8.8. Ventanas, Portones y Elementos Móviles..... 401
8.8.1. Principio general de conservación visual ..... 401
8.8.2. Tipología de elementos permitidos ..... 401
8.8.2.1. Ventanas: ..... 401
8.8.2.2. Portones y puertas:..... 401
8.8.2.3. Balcones y barandales:..... 401
8.9. Intervenciones recomendadas..... 401
8.9.1. Nivel I – Mantenimiento estético..... 401
8.9.2. Nivel II – Sustitución por réplica..... 402
8.9.3. Nivel III – Rediseño condicionado ..... 402
8.9.4. Consideraciones técnicas ..... 402
8.9.5. Registro y acompañamiento ..... 402
8.10. Elementos Técnicos: Cableado, Canaletas, Aire Acondicionado y Afines..... 403
8.10.1. Principio de invisibilizar los elementos técnicos..... 403
8.10.2. Cableado eléctrico, telefónico y de red ..... 403
8.10.3. Canaletas, bajantes y evacuación pluvial..... 403
8.10.4. Aires acondicionados y unidades técnicas..... 403
8.10.5. Elementos prohibidos en fachadas ..... 404
8.10.6. Mantenimiento obligatorio..... 404
8.10.7. Registro y fiscalización ..... 404
CAPÍTULO II: ESTRUCTURA..... 406
8.11. Intervenciones Estructurales y Fondo..... 406

8.11.1. Principio de conservación estructural y lectura volumétrica ..... 406
8.11.2. Inspecciones previas a la intervención ..... 406
8.11.3. Aclaraciones Finales ..... 418
CAPÍTULO III CRITERIOS OPERATIVOS ..... 420
8.12. Criterios de Reversibilidad, Mantenimiento y Sostenibilidad ..... 420
8.12.1. Principio de Reversibilidad como Garantía Patrimonial ..... 420
8.12.2. Criterios de Reversibilidad Aplicables ..... 420
8.12.3. Mantenimiento Preventivo Obligatorio ..... 420
8.13. Sanciones, Acompañamiento Técnico y Mecanismo de Intervención Correctiva ..... 421
8.13.1. Principio de Sanción Formativa ..... 421
8.13.2. Tipos de Faltas ..... 421
8.13.3. Criterios para Identificar Faltas ..... 422
8.14. Formularios de Registro ..... 422
8.14.1. Guía para el uso de formularios ..... 422
8.15. Criterios para la Actualización del Manual ..... 433
8.15.1. Criterio de Valor de Antigüedad ..... 433
8.15.2. Criterio de Valor Histórico ..... 433
8.15.3. Criterio de Valor de Autenticidad ..... 434
8.15.4. Criterio de Valor de Integridad ..... 434
8.15.5. Criterio de Valor de Representatividad ..... 435
8.15.6. Criterio de Valor de Singularidad ..... 435
8.15.7. Criterio de Valor Estético o Artístico ..... 436
8.15.8. Criterio de Valor Tipológico ..... 437
8.15.9. Criterio de Valor Simbólico o Identitario ..... 438
8.15.10. Criterio de Valor Testimonial ..... 439
8.15.11. Criterio de Valor Ambiental ..... 439
8.15.12. Criterio de Valor de Uso de Funcionalidad ..... 440
9. PROPUESTAS DE APLICACIÓN DEL MANUAL ..... 442
9.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8 Perpendicular a Calle Arce (General) ..... 443
9.1.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8 Perpendicular a Calle Arce (1° Parte) ..... 444
9.1.2. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 10 (2° Parte) ..... 445

9.1.2.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 10 (3° Parte) ..... 446
9.1.3. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 9 (4° Parte) ..... 447
9.1.4. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 8 (6°Parte) ..... 448
9.1.4.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 8 y 9 (5° Parte) ..... 449
9.1.5. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 7 (8°Parte) ..... 450
9.1.5.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 7 (9°Parte) ..... 451
9.1.6. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 6 (10°Parte) ..... 452
9.1.6.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 6 (11°Parte) ..... 453
9.2. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1 Perpendicular a Calle Arce (1°Parte) ..... 454
9.2.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1 Perpendicular a Calle Arce (2°Parte) ..... 455
9.2.2. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 1 (3°Parte) ..... 456
9.2.2.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 1 (4°Parte) ..... 457
9.2.3. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 2, 3, 4 (5°Parte) ..... 458
9.2.3.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 2, 3, 4 (6°Parte) ..... 459
9.2.4. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 5 (7°Parte) ..... 460
9.2.4.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 5 (8°Parte) ..... 461
9.2.5. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 6 (9°Parte) ..... 462
9.2.5.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 6 (10°Parte) ..... 462
9.2.6. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 7 (11° Parte) ..... 464
9.2.6.1 Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 7 (12° Parte) ..... 465
Conclusiones ..... 466
Recomendaciones ..... 467
Referencias ..... 468

Índice de Figuras


**Figura 1** Esquema Metodológico. ..... 7

**Figura 2** Obras de protección. ..... 10

**Figura 3** Obras de restauración. ..... 11

**Figura 4** Obras de reconstrucción de iglesia de San Pedro de Lorca, siglo XV. ..... 12

**Figura 5** Primeros pasos del análisis de patologías. ..... 15

**Figura 6** Primeros pasos del análisis de patologías. ..... 16

**Figura 7** Diagrama de las lesiones físicas. ..... 16

**Figura 8** Diagrama de las lesiones Químicas. ..... 17

**Figura 9** Diagrama de las lesiones mecánicas. ..... 17

**Figura 10** *Línea temporal de sucesos históricos.* ..... 26

**Figura 11** *Línea temporal de sucesos históricos parte 1.* ..... 27

**Figura 12** Línea temporal de sucesos históricos parte 2. ..... 28

**Figura 13** Mapa de San Salvador 1954. ..... 29

**Figura 14** Mapa de San Salvador 1808. ..... 31

**Figura 15** Mapa de San Salvador 1863. ..... 32

**Figura 16** *Mapa de San Salvador 1896.* ..... 33

**Figura 17** Delimitación de Propuesta por italianos y salvadoreños 1996. ..... 36

**Figura 18** Etapas del Método Delphi parte 1. ..... 40

**Figura 19** Etapas del Método Delphi parte 2. ..... 40

**Figura 20** *Diagrama de Iteración.* ..... 42

**Figura 21** Línea de tiempo de tratados y cartas internaciones PUA . 45

**Figura 22** Tabla de Pirámide normativa de protección al patrimonio cultural en El Salvador ..... 46

**Figura 23** *Acuerdos y ordenanzas consultadas ambientales.* ..... 47

**Figura 24** *Acuerdos y ordenanzas consultadas comerciales* ..... 48

**Figura 25** *Acuerdos y ordenanzas consultadas patrimoniales* ..... 49

**Figura 26** *Acuerdos y ordenanzas consultadas de ordenanzas territoriales* ..... 50

**Figura 27** Esquema metodológico de Aspecto Socioeconómico ..... 54

**Figura 28** Gráfico de población total de El Salvador ..... 54

**Figura 29** Población de Delimitación San Salvador Centro ..... 55

**Figura 30** Población Económicamente Activa ..... 55

**Figura 31** Mapa de Movilidad de Población de San Salvador ..... 56

**Figura 32** *Población Económicamente Activa en San Salvador* ..... 56

**Figura 33** Taza de Escolaridad ..... 56

**Figura 34** Personas Analfabetas ..... 56

**Figura 35** Población según tipo de Drenaje de A.N. ..... 57

**Figura 36** *Población con Servicios Eléctricos en San Salvador Centro.* ..... 57

**Figura 37** *Porcentaje de Viviendas ocupadas en San Salvador* ..... 57

**Figura 38** Ejemplo ficha de evaluación de inmueble Manzana M-1, Inmueble N°3 ..... 98
**Figura 39** Ejemplo ficha de evaluación de inmueble Manzana M-1, Inmueble N°5 ..... 99
**Figura 40** Ejemplo ficha de evaluación de inmueble Manzana P-8, Inmueble N°6 ..... 100
**Figura 41** Perfil de Manzana N-2 ..... 101
**Figura 42** Perfil de Manzana N-3 ..... 101
**Figura 43** Perfil de Manzana N-5 ..... 102
**Figura 44** Perfil de Manzana N-4 ..... 102
**Figura 45** Perfil de Manzana N-8 ..... 103
**Figura 46** Perfil de ManzanaN-9 ..... 103
**Figura 47** Perfil de Manzana O-3 ..... 104
**Figura 48** Perfil de Manzana M-10 ..... 104
**Figura 49** Perfil de Manzana O-4 ..... 105
**Figura 50** Perfil de Manzana M-9 ..... 105
**Figura 51** *Perfil de Manzana O-8* ..... 106
**Figura 52** *Perfil de Manzana M-8* ..... 106
**Figura 53** *Perfil de Manzana O-10* ..... 107
**Figura 54** *Perfil de Manzana M-5* ..... 107
**Figura 55** Perfil de Manzana P-7 ..... 108
**Figura 56** Perfil de Manzana M-1 ..... 108
**Figura 57** *Perfil de Manzana P-8* ..... 109
**Figura 58** *Perfil de Manzana M-1* ..... 109
**Figura 59** *Perfil de Manzana E-3* ..... 110
**Figura 60** *Perfil de Manzana E-6* ..... 110
**Figura 61** *Perfil de Manzana E-7* ..... 111
**Figura 62** *Perfil de Manzana E-5* ..... 111
**Figura 63** *Perfil de Manzana F-4* ..... 112
**Figura 64** *Perfil de Manzana E-8* ..... 112
**Figura 65** *Perfil de Manzana F-5* ..... 113
**Figura 66** *Perfil de Manzana A-1* ..... 113
**Figura 67** *Perfil de Manzana F-6* ..... 114
**Figura 68** Perfil de Manzana A-2 ..... 114
**Figura 69** Perfil de Manzana B-4 ..... 115
**Figura 70** Perfil de Manzana A-3 ..... 115
**Figura 71** Perfil de Manzana B-5 Y B-6 ..... 116
**Figura 72** Perfil de Manzana B-8 ..... 116
**Figura 73** Perfil de Manzana B-7 ..... 117
**Figura 74** Perfil de Manzana C-1 ..... 117
**Figura 75** Perfil de Manzana G-4 ..... 118
**Figura 76** Perfil de Manzana G-6 ..... 118
**Figura 77** Perfil de Manzana G-5 ..... 119
**Figura 78** Perfil de Manzana G-7 ..... 119

**Figura 79** Perfil de Manzana F-2 ..... 120
**Figura 80** *Perfil de Manzana B-1 Y B-2* ..... 120
**Figura 81** *Perfil de Manzana F-6* ..... 121
**Figura 82** *Perfil de Manzana B-4* ..... 121
**Figura 83** *Perfil de Manzana A-2* ..... 122
**Figura 84** *Perfil de Manzana A-3* ..... 122
**Figura 85** Perfil de Manzana A-4 ..... 123
**Figura 86** Perfil de Manzana A-5 ..... 123
**Figura 87** Perfil de Manzana A-6 ..... 124
**Figura 88** Perfil de Manzana A-7 ..... 124
**Figura 89** Perfil de Manzana K-1 ..... 125
**Figura 90** Perfil de Manzana J-9 ..... 125
**Figura 91** Porcentaje de estilos arquitectónicos predominantes. .. 340
**Figura 92** Tipos de certificación por Nivel 40-49 y 50-59. ..... 345
**Figura 93** Tipos de certificación por Nivel oro 60-79 y platino 80. . 345
**Figura 94** Sistema de Gestión de proceso. ..... 347
**Figura 95** Mapa de Administración ..... 348
**Figura 96** Mapa de Proceso. ..... 352
**Figura 97** Plataforma ARC ..... 359
**Figura 98** *Gráfico de organigrama institucional.* ..... 364
**Figura 99** Inicio de selección de rutas ..... 365
**Figura 100** Rutas verticales y una o más concluidas en ruta horizontal ..... 365
**Figura 101** *Rutas verticales y una o más rutas horizontales* ..... 365
**Figura 102** *Rutas verticales y una o más rutas horizontales pero continuada en la siguiente página* ..... 365
**Figura 103** *Rutas verticales dispuestas por una columna* ..... 365
**Figura 104** *Rutas verticales dispuestas por dos columnas* ..... 365
**Figura 105** Representación gráfica de la lógica de voluntad colectiva ..... 368
**Figura 106** Área de análisis correcta sin deterioro. ..... 385
**Figura 107** Área de análisis incorrecta con deterioro. ..... 385
**Figura 108** Delimitación de cala. ..... 386
**Figura 109** Liberación de estratos. ..... 386
**Figura 110** Identificación de estratos ..... 386
**Figura 111** Imagen de referencia de interpretación cromática. ..... 388
**Figura 112** Imagen de referencia de análisis de proceso de cala estratigráfica. ..... 388
**Figura 113** Círculo cromático de Itten ..... 389
**Figura 114** Círculo cromático de Munsell ..... 389
**Figura 115** Esquema de sección de capas en paredes del edificio.. 394
**Figura 116** Conjunto de ejemplos de elementos de abertura ..... 395
**Figura 117** Esquema de elementos de abertura parte 1. ..... 395

Figura 118 Esquema de elementos de abertura parte 2. ..... 395
Figura 119 Esquema de ejemplos de detalles decorativos 1. ..... 396
Figura 120 Esquema de ejemplos de detalles decorativos 2. ..... 396
Figura 121 Esquema de ejemplos de detalles funcionales 1. ..... 396
Figura 122 Esquema de ejemplos de detalles funcionales 2 ..... 397
Figura 123 *Tipos de pintura inadecuada.* ..... 398
Figura 124 *Ejemplo de rótulos modernos inadecuados.* ..... 398
Figura 125 *Tipos de vidrio inadecuados.* ..... 398
Figura 126 *Ejemplo de tendido eléctrico visible en fachadas frontales, y ventas informales interfiriendo en calzada vehicular.* ..... 404
Figura 127 Diagrama de actividades requeridas para la inspección de campo a la edificación. ..... 407
Figura 128 Diagrama de flujo de la inspección de campo a la edificación. ..... 407
**Figura 129** Diagrama de flujo simplificado, recolección de información en campo (Parte 1) ..... 408
Figura 130 Diagrama de flujo simplificado, recolección de información en campo (Parte 2). ..... 409
Figura 131 Diagrama de flujo simplificado, selección de tipo de elemento por material para prueba de laboratorio. ..... 410
Figura 132 *Levantamiento o exploraciones estructurales en edificios con valor patrimonial.* ..... 411
Figura 133 Diagrama de elaboración de reporte de inspección. .... 412
Figura 134 Esquemas de evaluación de irregularidades en la configuración estructural (Parte 1) ..... 413
Figura 135 *Esquemas de evaluación de irregularidades en la configuración estructural (Parte 2).* ..... 414
Figura 136 Análisis estructural de edificios con valor patrimonial. (Parte 1). ..... 415
Figura 137 *Análisis estructural de edificios con valor patrimonial. (Parte 2).* ..... 416
***Figura 138*** Análisis estructural de edificios con valor patrimonial. (Parte 3). ..... 417
Figura 139 *Esquema formulario de elementos antiguos.* ..... 422
Figura 140 *Esquema formulario de elementos auténticos o singulares.* ..... 422
Figura 141 *Esquema formulario de elementos históricos datos.* .... 423
Figura 142 *Esquemas formulario de elementos históricos fotos.* .... 423
Figura 143 *Esquemas formulario de propuesta de rótulos nuevos o antiguos.* ..... 423
Figura 144 Representación gráfica de criterios para actualizar el manual. ..... 433
Figura 145 Símbolo de valor de antigüedad ..... 433
Figura 146 Simbología de valor histórico ..... 433

**Figura 147** Simbología de valor de autenticidad ..... 434
**Figura 148** Simbología de valor de integridad ..... 434
**Figura 149** Simbología de valor de representatividad ..... 435
**Figura 150** Simbología de valor de singularidad ..... 435
**Figura 151** Simbología de valor estético ..... 437
**Figura 152** Simbología de valor tipológico ..... 437
**Figura 153** Simbología de valor simbólico ..... 438
**Figura 154** Simbología de valor testimonial ..... 439
**Figura 155** Simbología de valor ambiental ..... 439
**Figura 156** Simbología de valor funcional ..... 440
**Figura 157** N° Inmueble 6, edificio de comercios varios ..... 443
**Figura 158** N° Inmueble 7, edificio de comercios varios ..... 443
**Figura 159** Perfil estado actual fase 0, identificación del área a intervenir, P-8 perpendicular a calle Arce. ..... 443
**Figura 160** N° Inmueble 8, venta de ropa / parqueo ..... 443
**Figura 161** N° Inmueble 9, comercios varios / parqueo ..... 443
**Figura 162** N° Inmueble 10, importadora amigos ..... 443
**Figura 163** Perfil intervenido fase 1, limpieza de contaminación visual, P-8 perpendicular a calle Arce. ..... 443
**Figura 164** Perfil intervenido fase 2, rediseño de edificios disonantes, P-8 perpendicular a calle Arce. ..... 444
**Figura 165** Perfil intervenido fase 3, recolorización de paleta de colores permitidos según manual de intervención, P-8 perpendicular a calle Arce. ..... 444
**Figura 166** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 445
**Figura 167** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 445
**Figura 168** Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 10. ..... 445
**Figura 169** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3). ..... 445
**Figura 170** Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-10. ..... 446
**Figura 171** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 447
**Figura 172** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 447
**Figura 173** Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 9. ..... 447
**Figura 174** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3). ..... 447
**Figura 175** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 448

**Figura 176** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 448

**Figura 177** Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 9. ..... 448

**Figura 178** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3). ..... 448

**Figura 179** *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-10.* ..... 449

**Figura 180** *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-10.* ..... 449

**Figura 181** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1) 450

**Figura 182** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2) 450

**Figura 183** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3) 450

**Figura 184** Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 7 ..... 450

**Figura 185** *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.* ..... 451

**Figura 186** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 452

**Figura 187** Elevación de cuadrante P-8 N° Inmueble 6. ..... 452

**Figura 188<** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 452

**Figura 189** *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-6.* ..... 453

**Figura 190** N° Inmueble 7, edificio Letrudi ..... 454

**Figura 191** N° Inmueble 6, locales comerciales / parqueo ..... 454

**Figura 192** N° Inmueble 5, pollo bonanza ..... 454

**Figura 193** Perfil estado actual fase 0, identificación del área a intervenir, M-1 perpendicular a calle Arce. ..... 454

**Figura 194** N° Inmueble 2,3,4, locales comerciales ..... 454

**Figura 195** Perfil intervenido fase 1, limpieza de contaminación visual, M-1 perpendicular a calle Arce. ..... 454

**Figura 196** N° Inmueble 1, edificio Roma ..... 454

**Figura 197** Perfil intervenido fase 2, rediseño de edificios disonantes, M-1 perpendicular a calle Arce ..... 455

**Figura 198** *Perfil intervenido fase 3, recolorización de paleta de colores permitidos según manual de intervención, P-8 perpendicular a calle Arce.* ..... 455

**Figura 199** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 456

**Figura 200** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 456

**Figura 201** Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 1. ..... 456

**Figura 202** Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3). ..... 456

Figura 203 *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.* ..... 457
Figura 204 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 458
Figura 205 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 458
Figura 206 Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 2,3,4. ..... 458
Figura 207 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3). ..... 458
Figura 208 *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.* ..... 459
Figura 209 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 460
Figura 210 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 460
Figura 211 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1) 460
Figura 212 Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 5. ..... 460
Figura 213 *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.* ..... 461
Figura 214 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 462
*Figura 215 Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 6.* ..... 462
Figura 216 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2). ..... 462
Figura 217 *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.* ..... 463
Figura 218 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 464
Figura 219 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 464
Figura 220 Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1). ..... 464
Figura 221 *Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble.* ..... 464
Figura 222 *Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.* ..... 465

Índice de Tablas


**Tabla 1** Matriz metodológica. ..... 6

**Tabla 2** Cronograma. ..... 8

**Tabla 3** Síntesis del proceso para la elaboración del marco conceptual. ..... 9

**Tabla 4** Tres tipos principales de conservación. ..... 9

**Tabla 5** Restauración. ..... 10

**Tabla 6** Resumen de Intervenciones Arquitectónicas. ..... 10

**Tabla 7** Resumen de Intervenciones Urbanas. ..... 10

**Tabla 8** *Estilos arquitectónicos de la edad moderna / modernidad.* . 18

**Tabla 9** Estilos arquitectónicos de la edad moderna / modernidad. 19

**Tabla 10** Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970. ..... 20

**Tabla 11** *Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970.* ..... 21

**Tabla 12** *Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970.* ..... 22

**Tabla 13** *Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970.* ..... 23

**Tabla 14** Estilos arquitectónicos de la edad post – moderna / contemporánea ..... 24

**Tabla 15** Estilos arquitectónicos de la edad post moderna / contemporánea. ..... 25

**Tabla 16** Cronología de sucesos de planificación. ..... 37

**Tabla 17** Reflexión concluyente del marco teórico ..... 43

**Tabla 18** Jerarquía de Normativa ..... 50

**Tabla 19** Conclusiones de aspecto legal ..... 51

**Tabla 20** Población total ..... 55

**Tabla 21** Cuadro Resumen de Aspecto Socioeconómico ..... 58

**Tabla 22** *Ubicación.* ..... 60

**Tabla 23** Topografía en San Salvador. ..... 60

**Tabla 24** Horas de luz natural y crepúsculo en San Salvador. ..... 60

**Tabla 25** Salida del sol y puesta del sol con crepúsculo en San Salvador (Weather Spark, 2025). ..... 61

**Tabla 26** El clima en San Salvador. ..... 61

**Tabla 27** Temperatura máxima y mínima promedio en San Salvador. (Weather Spark, 2025). ..... 61

**Tabla 28** Categoría de nubosidad en San Salvador (Weather Spark, 2025). ..... 61

**Tabla 29** Probabilidad diaria de precipitación en San Salvador (Weather Spark, 2025). ..... 62

**Tabla 30** Promedio mensual de lluvia en San Salvador (Weather Spark, 2025). ..... 62

**Tabla 31** Velocidad promedio del viento en San Salvador (Weather Spark, 2025). ..... 62

**Tabla 32** Dirección del viento en San Salvador (Weather Spark, 2025). ..... 62

**Tabla 33** Tabla de zonas sísmicas volcánicas en el CHSS. ..... 63

**Tabla 34** Conclusiones de aspecto físico. ..... 63

**Tabla 35** Conclusión aspecto urbano..... 94

**Tabla 36** Fases del análisis y procesamiento de información del estudio..... 95

**Tabla 37** Forma normal objetivos y requisitos para bases de datos ..... 126

**Tabla 38** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 1..... 128

**Tabla 39** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 2..... 129

**Tabla 40** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 3..... 130

**Tabla 41** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 4..... 131

**Tabla 42** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 5..... 132

**Tabla 43** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 6..... 133

**Tabla 44** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 7..... 134

**Tabla 45** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 8..... 135

**Tabla 46** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 9..... 136

**Tabla 47** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 10..... 137

**Tabla 48** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 11..... 138

**Tabla 49** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 12..... 139

**Tabla 50** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 13..... 140

**Tabla 51** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 14..... 141

**Tabla 52** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 15..... 142

**Tabla 53** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 16..... 143

**Tabla 54** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 17..... 144

**Tabla 55** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 18..... 145

**Tabla 56** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 19..... 146

**Tabla 57** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 20 ..... 147
**Tabla 58** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 21 ..... 148
**Tabla 59** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 22 ..... 149
**Tabla 60** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 23 ..... 150
**Tabla 61** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 24 ..... 151
**Tabla 62** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 25 ..... 152
**Tabla 63** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 26 ..... 153
**Tabla 64** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 27 ..... 154
**Tabla 65** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 28 ..... 155
**Tabla 66** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 29 ..... 156
**Tabla 67** Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 30 ..... 157
**Tabla 68** Tabla de datos grupo primario, color en fachadas parte 1. ..... 158
**Tabla 69** Tabla de datos grupo secundario, color en fachadas parte 2. ..... 159
**Tabla 70** Tabla de datos grupo primario, materiales en fachadas. . 162
**Tabla 71** Tabla de datos grupo secundario, materiales en fachadas. ..... 162
**Tabla 72** Tabla de datos grupo primario, materiales de techo. ..... 165
**Tabla 73** Tabla de datos grupo primario, materiales de techo. ..... 165
**Tabla 74** *Tabla de datos grupo secundario, estilos arquitectónicos*. ..... 168
**Tabla 75** Tabla de datos grupo segundario, estilo arquitectónico .. 168
**Tabla 76** Conclusiones del aspecto arquitectónico por categoría. . 172
**Tabla 77** Plano delimitación de área de estudio. ..... 176
**Tabla 78** Ficha Explicativa del Inventario. ..... 177
**Tabla 79** Manzana N-2/Inmueble 1-2 ..... 180
**Tabla 80** Manzana N-3/Inmueble 1 ..... 181
**Tabla 81** Manzana N-3/Inmueble 2 ..... 182
**Tabla 82** Manzana N-5/Inmueble 15 ..... 183
**Tabla 83** Manzana N-5/Inmueble 2 ..... 184
**Tabla 84** Manzana N-5/Inmueble 14 ..... 185
**Tabla 85** Manzana N-5/Inmueble 13 ..... 186

**Tabla 86** Manzana N-5/Inmueble 12 ..... 187
**Tabla 87** Manzana N-5/Inmueble 11 ..... 188
**Tabla 88** Manzana N-5/Inmueble 10 ..... 189
**Tabla 89** Manzana N-5/Inmueble 9 ..... 190
**Tabla 90** Manzana N-4/Inmueble 1 ..... 191
**Tabla 91** Manzana N-4/Inmueble 1 ..... 192
**Tabla 92** Manzana N-4/Inmueble 2 ..... 193
**Tabla 93** Manzana N-4/Inmueble 3 ..... 194
**Tabla 94** Manzana N-8/Inmueble 13 ..... 195
**Tabla 95** Manzana N-8/Inmueble 12 ..... 196
**Tabla 96** Manzana N-8/Inmueble 11 ..... 197
**Tabla 97** Manzana N-8/Inmueble 10 ..... 198
**Tabla 98** Manzana N-9/Inmueble 1 ..... 199
**Tabla 99** Manzana N-9/Inmueble 2 ..... 200
**Tabla 100** Manzana N-9/Inmueble 4 ..... 201
**Tabla 101** Manzana N-9/Inmueble 5 ..... 202
**Tabla 102** Manzana N-9/Inmueble 3 ..... 203
**Tabla 103** Manzana O-3/Inmueble 9 ..... 204
**Tabla 104** Manzana O-3/Inmueble 8 ..... 205
**Tabla 105** Manzana O-3/Inmueble 2 ..... 206
**Tabla 106** Manzana O-3/Inmueble 7 ..... 207
**Tabla 107** Manzana O-3/Inmueble 1 ..... 208
**Tabla 108** Manzana M-10/Inmueble 2 ..... 209
**Tabla 109** Manzana M-10/Inmueble 3 ..... 210
**Tabla 110** Manzana M-10/Inmueble 1 ..... 211
**Tabla 111** Manzana O-4/Inmueble 14 ..... 212
**Tabla 112** Manzana O-4/Inmueble 13 ..... 213
**Tabla 113** Manzana O-4/Inmueble 12 ..... 214
**Tabla 114** Manzana O-4/Inmueble 11 ..... 215
**Tabla 115** Manzana O-4/Inmueble 10 ..... 216
**Tabla 116** Manzana O-4/Inmueble 8 ..... 217
**Tabla 117** Manzana O-4/Inmueble 9 ..... 218
**Tabla 118** Manzana M-9/Inmueble 1 ..... 219
**Tabla 119** Manzana M-9/Inmueble 2 ..... 220
**Tabla 120** Manzana M-9/Inmueble 3 ..... 221
**Tabla 121** Manzana M-9/Inmueble 4 ..... 222
**Tabla 122** Manzana M-9/Inmueble 5 ..... 223
**Tabla 123** Manzana M-9/Inmueble 6 ..... 224
**Tabla 124** Manzana O-8/Inmueble 8 ..... 225
**Tabla 125** Manzana O-8/Inmueble 6 ..... 226
**Tabla 126** Manzana O-8/Inmueble 5 ..... 227
**Tabla 127** Manzana M-8/Inmueble 1 ..... 228
**Tabla 128** Manzana M-8/Inmueble 2 ..... 229
**Tabla 129** Manzana O-10/Inmueble 13 ..... 230

**Tabla 130** Manzana O-10/Inmueble 12 ..... 231
**Tabla 131** Manzana O-10/Inmueble 11 ..... 232
**Tabla 132** Manzana O-10/Inmueble 10 ..... 233
**Tabla 133** Manzana O-10/Inmueble 08 ..... 234
**Tabla 134** Manzana M-05/Inmueble 03 ..... 235
**Tabla 135** Manzana P-07/Inmueble 06 ..... 236
**Tabla 136** Manzana M-04/Inmueble 04 ..... 237
**Tabla 137** Manzana P-08/Inmueble 10 ..... 238
**Tabla 138** Manzana P-08/Inmueble 09 ..... 239
**Tabla 139** Manzana P-08/Inmueble 08 ..... 240
**Tabla 140** Manzana P-08/Inmueble 06 ..... 241
**Tabla 141** Manzana P-08/Inmueble 07 ..... 242
**Tabla 142** Manzana M-01/Inmueble 07 ..... 243
**Tabla 143** Manzana M-01/Inmueble 06 ..... 244
**Tabla 144** Manzana M-01/Inmueble 05 ..... 245
**Tabla 145** Manzana M-01/Inmueble 04 ..... 246
**Tabla 146** Manzana M-01/Inmueble 03 ..... 247
**Tabla 147** Manzana M-01/Inmueble 02 ..... 248
**Tabla 148** Manzana M-01/Inmueble 01 ..... 249
**Tabla 149** Manzana E-03/Inmueble 06 ..... 250
**Tabla 150** Manzana E-03/Inmueble 05 ..... 251
**Tabla 151** Manzana E-06/Inmueble 01 ..... 252
**Tabla 152** Manzana E-06/Inmueble 02 ..... 253
**Tabla 153** Manzana E-06/Inmueble 03 ..... 254
**Tabla 154** Manzana E-06/Inmueble 04 ..... 255
**Tabla 155** Manzana E-06/Inmueble 05 ..... 256
**Tabla 156** Manzana E-05/Inmueble 09 ..... 257
**Tabla 157** Manzana E-05/Inmueble 08 ..... 258
**Tabla 158** Manzana E-05/Inmueble 07 ..... 259
**Tabla 159** Manzana E-07/Inmueble 01 ..... 260
**Tabla 160** Manzana E-07/Inmueble 02 ..... 261
**Tabla 161** Manzana E-07/Inmueble 03 ..... 262
**Tabla 162** Manzana E-07/Inmueble 04 ..... 263
**Tabla 163** Manzana F-04/Inmueble 08 ..... 264
**Tabla 164** Manzana F-04/Inmueble 07 ..... 265
**Tabla 165** Manzana F-04/Inmueble 06 ..... 266
**Tabla 166** Manzana F-04/Inmueble 05 ..... 267
**Tabla 167** Manzana E-08/Inmueble 01 ..... 268
**Tabla 168** Manzana E-07/Inmueble 05 ..... 269
**Tabla 169** Manzana F-05/Inmueble 07 ..... 270
**Tabla 170** Manzana F-05/Inmueble 08 ..... 271
**Tabla 171** Manzana F-05/Inmueble 09 ..... 272
**Tabla 172** Manzana F-05/Inmueble 01 ..... 273
**Tabla 173** Manzana A-01/Inmueble 01 ..... 274

**Tabla 174** Manzana A-01/Inmueble 02 ..... 275
**Tabla 175** Manzana F-06/Inmueble 05 ..... 276
**Tabla 176** Manzana F-06/Inmueble 06 ..... 277
**Tabla 177** Manzana A-02/Inmueble 01 ..... 278
**Tabla 178** Manzana F-06/Inmueble 01 ..... 280
**Tabla 179** Manzana F-06/Inmueble 02 ..... 281
**Tabla 180** Manzana F-06/Inmueble 03 ..... 282
**Tabla 181** Manzana F-06/Inmueble 04 ..... 283
**Tabla 182** Manzana B-01/Inmueble 01 ..... 284
**Tabla 183** Manzana B-02/Inmueble 01 ..... 285
**Tabla 184** Manzana B-02/Inmueble 08 ..... 286
**Tabla 185** Manzana B-04/Inmueble 01 ..... 287
**Tabla 186** Manzana B-04/Inmueble 05 ..... 288
**Tabla 187** Manzana F-02/Inmueble 07 ..... 289
**Tabla 188** Manzana F-02/Inmueble 06 ..... 290
**Tabla 189** Manzana F-02/Inmueble 05 ..... 291
**Tabla 190** Manzana F-02/Inmueble 04 ..... 292
**Tabla 191** Manzana A-04/Inmueble 01 ..... 294
**Tabla 192** Manzana A-06/Inmueble 01 ..... 295
**Tabla 193** Manzana A-03/Inmueble 01 ..... 296
**Tabla 194** Manzana A-03/Inmueble 03 ..... 297
**Tabla 195** Manzana A-05/Inmueble 01 ..... 298
**Tabla 196** Manzana A-07/Inmueble 01 ..... 299
**Tabla 197** Manzana K-01/Inmueble 4 ..... 300
**Tabla 198** Manzana K-01/Inmueble 05 ..... 301
**Tabla 199** Manzana K-01/Inmueble 06 ..... 302
**Tabla 200** Manzana J-09/Inmueble 01 ..... 303
**Tabla 201** Manzana J-09/Inmueble 08 ..... 304
**Tabla 202** Manzana J-09/Inmueble 07 ..... 305
**Tabla 203** Manzana J-09/Inmueble 06 ..... 306
**Tabla 204** Manzana A-07/Inmueble 05 ..... 307
**Tabla 205** Manzana B-04/Inmueble 04 ..... 310
**Tabla 206** Manzana A-03/Inmueble 01 ..... 311
**Tabla 207** Manzana A-03/Inmueble 02 ..... 312
**Tabla 208** Manzana B-08/Inmueble 01 ..... 313
**Tabla 209** Manzana B-08/Inmueble 02 ..... 314
**Tabla 210** Manzana B-07/Inmueble 13 ..... 315
**Tabla 211** Manzana B-07/Inmueble 12 ..... 316
**Tabla 212** Manzana B-07/Inmueble 11 ..... 317
**Tabla 213** Manzana B-07/Inmueble 10 ..... 318
**Tabla 214** Manzana B-07/Inmueble 09 ..... 319
**Tabla 215** Manzana B-07/Inmueble 08 ..... 320
**Tabla 216** Manzana B-07/Inmueble 07 ..... 321
**Tabla 217** Manzana C-01/Inmueble 01 ..... 322

**Tabla 218** Manzana C-01/Inmueble 02 ..... 323
**Tabla 219** Manzana C-01/Inmueble 03 ..... 324
**Tabla 220** Manzana C-01/Inmueble 04 ..... 325
**Tabla 221** Manzana C-01/Inmueble 05 ..... 326
**Tabla 222** Manzana G-06/Inmueble 01 ..... 327
**Tabla 223** Manzana G-06/Inmueble 02 ..... 328
**Tabla 224** Manzana G-06/Inmueble 03 ..... 329
**Tabla 225** Manzana G-06/Inmueble 04 ..... 330
**Tabla 226** Manzana G-07/Inmueble 01 ..... 331
**Tabla 227** Manzana G-07/Inmueble 02 ..... 332
**Tabla 228** Manzana G-07/Inmueble 03 ..... 333
**Tabla 229** Manzana G-07/Inmueble 04 ..... 334
**Tabla 230** Manzana G-07/Inmueble 05 ..... 335
**Tabla 231** Manzana G-07/Inmueble 06 ..... 336
**Tabla 232** Manzana G-07/Inmueble 07 ..... 337
**Tabla 233** Manzana B-06/Inmueble 04 ..... 338
**Tabla 234** Manzana B-06/Inmueble 03 ..... 339
**Tabla 235** Proyección de nota. ..... 345
**Tabla 236** Criterios según Certificación. ..... 345
**Tabla 237** Sistema Aplicable. ..... 347
**Tabla 238** Etapas de Diseño..... 349
**Tabla 239** Periodo de Eficiencia..... 350
**Tabla 240** Criterios a considerar para la etapa de construcción. .... 355
**Tabla 241** Checklist de contenidos mínimos ..... 356
**Tabla 242** Tipo de intervención por nivel ..... 368
**Tabla 243** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 1 parte 1)*..... 375
**Tabla 244** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 1 parte 2)*..... 376
**Tabla 245** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 1 parte 3)*..... 377
**Tabla 246** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 2 parte 1).* ..... 378
**Tabla 247** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 3 parte 1).* ..... 379
**Tabla 248** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 3 parte 2)* ..... 380
**Tabla 249** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 4 parte 1).* ..... 381
**Tabla 250** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 4 parte 2).* ..... 382
**Tabla 251** *Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 5 parte 1)* ..... 383

Tabla 252 Dispositivos recomendados para tomar fotografías de cala cromática..... 387
Tabla 253 Tabla de Colores para paredes en inmuebles sin valor cultural (primera parte). ..... 390
Tabla 254 Tabla de colores para paredes en inmuebles sin valor cultural (segunda parte). ..... 391
Tabla 255 Tabla de colores para base y zócalo en inmuebles sin valor cultural. ..... 392
Tabla 256 Tabla de colores para detalles en inmuebles sin valor cultural. ..... 393
Tabla 257 Tabla de tipos de falta. ..... 421
Tabla 258 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Antiguo) parte 1. ..... 424
Tabla 259 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Antiguo) parte 2. ..... 425
Tabla 260 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Antiguo) parte 3. ..... 426
Tabla 261 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Auténtico o Singular) parte 1. ..... 427
Tabla 262 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Auténtico o Singular) parte 2. ..... 428
Tabla 263 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Auténtico o Singular) parte 2 ..... 429
Tabla 264 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) parte 1. ..... 430
Tabla 265 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) parte 2. ..... 431
Tabla 266 Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) parte 2. ..... 432
Tabla 267 Listado de información para solicitud de permiso de intervención de fachadas..... 442

## Índice de Planos


**Plano 1** Plano de jurisdicción de APLAN. ..... 59

**Plano 2** Zonas sísmicas y volcánicas del CHSS ..... 63

**Plano 3** Área de Estudio ..... 65

**Plano 4** Uso de suelo ..... 66

**Plano 5** Área de Estudio, Cálculo y Comparativa con Perímetros ..... 68

**Plano 6** Cartografía ..... 70

**Plano 7** *Ortofoto.* ..... 72

**Plano 8** Delimitación de Nomenclatura. ..... 73

**Plano 9** Delimitación Microcentro. ..... 74

**Plano 10** Plano de Delimitación Centro Ciudad. ..... 75

**Plano 11** Plano de Delimitación Centro Consolidado. ..... 76

**Plano 12** Plano de Delimitación Distrito Centro Histórico. ..... 77

**Plano 13** Plano de Jurisdicción APLAN. ..... 78

**Plano 14** Plano de Delimitaciones Generales de Perímetros del CHSS. ..... 79

**Plano 15** Plano de Material de Calles. ..... 80

**Plano 16** Plano de Bancas, Luminarias, Semáforos ..... 82

**Plano 17** Plano de Barrios ..... 83

**Plano 18** Plano de Bordes ..... 84

**Plano 19** Plano de Hidrantes y Alcantarillas ..... 85

**Plano 20** *Plano de Pozos Existentes en Área de Estudio* ..... 86

**Plano 21** Plano de Nodos e Hitos ..... 88

**Plano 22** Plano de Comercio Informal ..... 89

**Plano 23** Plano de Postes de Electricidad y Basureros ..... 90

**Plano 24** Plano de Ruta Turística. ..... 92

**Plano 25** Plano de Ruta y Paradas de Buses ..... 93

**Plano 26** Predominancia de colores en área de estudio plano general. ..... 160

**Plano 27** Predominancia de colores en área de estudio plano detalles zoom. ..... 161

**Plano 28** *Predominancia de material en fachada en área de estudio plano general.* ..... 163

**Plano 29** *Predominancia de materiales en fachada en área de estudio plano detalles zoom.* ..... 164

**Plano 30** *Predominancia de material de techo en área de estudio plano general.* ..... 166

**Plano 31** *Predominancia de material de techo en área de estudio plano detalles zoom.* ..... 167

**Plano 32** *Predominancia de estilos arquitectónicos en área de estudio plano general.* ..... 169

**Plano 33** *Predominancia de estilos arquitectónicos en área de estudio plano zoom.* ..... 170

**Plano 34** *Predominancia de alturas por inmuebles en el área de estudio.* ..... 171

**Plano 35** ID´s o código de estilos arquitectónicos parte 1. ..... 372

**Plano 36** ID's o códigos de estilos arquitectónico parte 2. ..... 373

**Plano 37** Simbología de los estilos arquitectónicos. ..... 374

# Introducción

El Centro Histórico de San Salvador (CHSS) presenta una gran variedad de estilos arquitectónicos en sus fachadas, reflejo de su evolución a lo largo del tiempo. Sin embargo, las múltiples intervenciones realizadas en los edificios han seguido diferentes criterios, lo que ha generado una imagen urbana sin unidad. En algunas zonas, las modificaciones han respetado el carácter original de las construcciones, mientras que en otras se han introducido elementos que no se integran con el entorno.

Esta falta de coherencia en las fachadas afecta la identidad del CHSS y dificulta la preservación de su valor arquitectónico. La ausencia de lineamientos claros ha permitido intervenciones que, en algunos casos, han alterado o deteriorado los elementos originales de los edificios. Como resultado, el paisaje urbano ha perdido armonía y se han generado contrastes que afectan la percepción del espacio y su conexión con la historia de la ciudad.

Además, el crecimiento desordenado, la presión comercial, la falta de mantenimiento, y la ausencia de una cultura de conservación patrimonial, han contribuido al deterioro progresivo del entorno construido. Esta situación se ve agravada por la falta de normativas específicas aplicadas con rigurosidad, lo cual ha generado una brecha entre la intención de conservar y la realidad de las prácticas arquitectónicas actuales.

Frente a esta problemática, surge la necesidad de establecer criterios de intervención que permitan recuperar la integridad visual del CHSS sin comprometer su autenticidad. Es fundamental comprender las particularidades formales y simbólicas de sus fachadas, así como los procesos históricos que han configurado su morfología, para orientar adecuadamente las estrategias de conservación, restauración y revitalización.

Este estudio se enfoca en diagnosticar y proponer soluciones concretas para la revalorización de las fachadas patrimoniales del CHSS, incorporando principios de sostenibilidad, accesibilidad y respeto por el legado histórico, a fin de fortalecer la identidad urbana y fomentar el sentido de pertenencia de sus habitantes.



# CAPÍTULO I FORMULACIÓN

## 1.1. Planteamiento del Problema

El Centro Histórico de San Salvador (CHSS) constituye un conjunto urbano-arquitectónico de alto valor patrimonial, cuya imagen urbana ha sufrido un progresivo deterioro físico y visual en las últimas décadas. A pesar de los esfuerzos institucionales y de diversos proyectos de revitalización, las fachadas; elementos esenciales de la identidad y memoria colectiva, presentan pérdida de autenticidad, alteraciones cromáticas, uso inadecuado de materiales y proliferación de rótulos o instalaciones no reguladas.

La contradicción central radica en la existencia de un patrimonio arquitectónico valioso pero carente de un instrumento técnico-normativo unificado que oriente su intervención. Mientras las normativas de OPAMSS y los reglamentos municipales establecen lineamientos generales, no existe un manual específico que sistematice criterios de conservación, color, materiales, rotulación y reversibilidad aplicables a los inmuebles del CHSS.

## 1.2. Justificación

La propuesta de un manual de intervención e inventario de fachadas del CHSS se justifica por la necesidad de armonizar las acciones de conservación y rehabilitación dentro de un marco técnico que sirva tanto a profesionales como a instituciones públicas y propietarios.

El estudio pretende contribuir a:

- Reducir el grado de deterioro físico y visual de las fachadas, mediante criterios cromáticos, materiales y estructurales verificables.
- Preservar el valor patrimonial y turístico del centro histórico, al ofrecer lineamientos que potencien su atractivo como destino cultural.
- Mejorar la gestión urbana al facilitar instrumentos de evaluación y control aplicables por la municipalidad y OPAMSS.
- Fomentar la sostenibilidad ambiental y constructiva, incorporar criterios compatibles con la certificación LEED y el uso responsable de materiales locales.

## 1.3. Objetivos

### *1.3.1. Objetivo General*

Desarrollar un manual de intervención para la conservación y mejora de las fachadas del Centro Histórico de San Salvador, garantizando la armonía visual y el respeto por su identidad arquitectónica, conservando el patrimonio arquitectónico y urbano, contribuyendo al reordenamiento del entorno histórico.

### *1.3.2. Objetivos Específicos*

- Diagnosticar el estado actual de las fachadas del CHSS mediante levantamientos arquitectónicos, fichas técnicas y criterios de valoración patrimonial.
- Clasificar y sistematizar los estilos, materiales, colores y patologías más frecuentes en las edificaciones analizadas.
- Elaborar un inventario estructurado que consolide la información técnica de los inmuebles con valor histórico, patrimonial y urbano.
- Diseñar lineamientos técnicos y normativos para la intervención de fachadas, incluyendo criterios cromáticos, materiales, de reversibilidad y sostenibilidad.
- Proponer mecanismo de gestión y seguimiento institucional, que faciliten la aplicación y actualización del manual.

## 1.4. Alcances

### *1.4.1. Alcances Arquitectónicos y Urbanos*

- Un inventario digital y gráfico de los inmuebles analizados.
- Propuestas cromáticas y de materiales compatibles con la imagen urbana.

### *1.4.2. Alcances Sociales*

- Se buscará sensibilizar a propietarios, comerciantes y comunidad local sobre la importancia de la conservación-
- Considerar la importancia de la imagen urbana en la calidad de vida y el sentido de pertenencia de la comunidad.

### *1.4.3. Alcances Económicos*

- El proyecto aporta a la reactivación económica y turística del área, mediante la mejora estética del entorno y la revalorización del patrimonio como recurso sostenible.

### *1.4.4. Alcances Ambientales*

- Poder brindar al espacio público del CHSS edificios con certificación sostenible (LEED), esto hace referencia al uso de normativas de carácter internacional concientizando el uso verde de espacios amigables con el medio ambiente, inmuebles y usuario.

### *1.4.5. Alcances Normativos y Técnicos*

- El documento servirá como referente operativo para instituciones reguladoras, estableciendo un marco para autorizaciones, sanciones y acompañamiento técnico en futuras intervenciones.

## 1.5. Límites

### *1.5.1. Límite Temporal*

El análisis se fundamenta en intervenciones arquitectónicas y transformaciones urbanas realizadas en años anteriores, considerando tanto su evolución histórica como su futuro impacto.

### *1.5.2. Límite Geográfico*

El estudio se centrará en la zona de el CHSS, delimitada en el decreto 680 de julio de 2008, abarcando únicamente los exteriores frontales de edificaciones con valor arquitectónico relevante y los espacios urbanos donde se busca potenciar el uso.

### *1.5.3. Límite Conceptual*

El trabajo se centra en el impacto visual de las fachadas del centro histórico, considerando elementos existentes, Proyectando Nuevos y tratando muy puntualmente aspectos estructurales, normativos o funcionales que afecten su percepción estética.

### *1.5.4. Límite Técnico*

El estudio se limita al área declarada como jurisdicción de APLAN y al periodo de levantamientos 2023-2025. Los resultados dependen de la disponibilidad de información catastral, permisos de acceso y cooperación de las instituciones involucradas.

## 1.6. Metodología

El enfoque general empleado para el desarrollo del estudio. En ella se detallan los objetivos específicos, las técnicas y metodologías aplicadas, los instrumentos utilizados, las principales fuentes de información y los resultados esperados. Esta estructura permite organizar de manera clara el proceso de investigación y garantizar la coherencia entre los objetivos planteados y las estrategias empleadas para alcanzarlos.

### *1.6.1. Matriz Metodológico*

Tabla 1

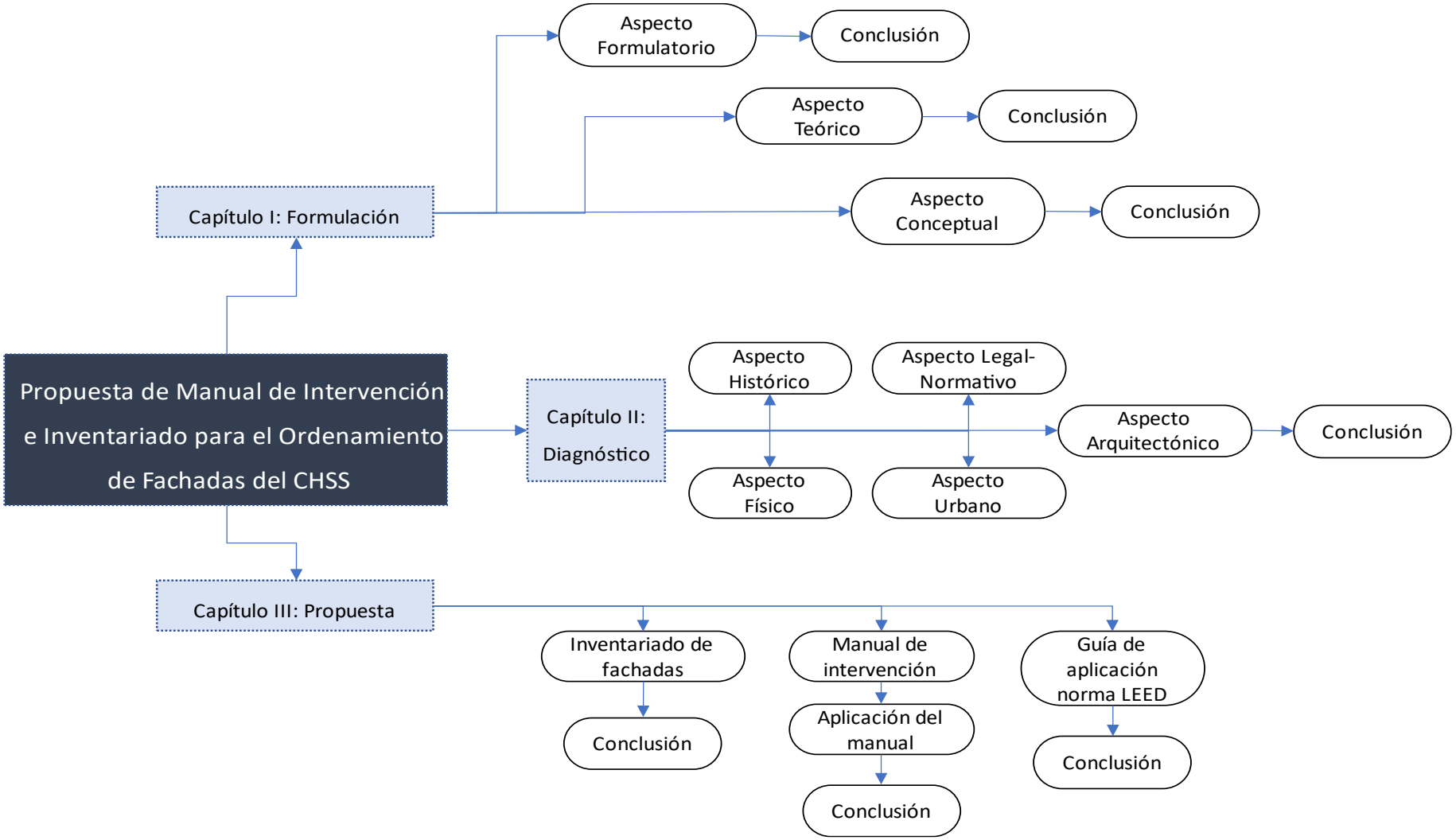
*Matriz metodológica.*

| ***Objetivo específico*** | **Técnicas/metodología** | **Instrumentos** | **Fuentes de información** | **Resultados esperados** |
|---|---|---|---|---|
| *Analizar el estado actual de las fachadas del CHSS* | Observación directa, diagnóstico arquitectónico | Fichas de inspección, mapas, fotografías | Trabajo de campo, catastros municipales | Registro de condiciones físicas y funcionales de fachadas |
| *Identificar tipos de patologías comunes en las fachadas* | Diagnóstico técnico, análisis morfológico | Guía de análisis patológico, tabla de patologías | Inspección in situ, bibliografía especializada | Clasificación de patologías estructurales, de humedad, biológicas |
| *Evaluar el contexto urbano, climático y social del área* | Análisis documental y geográfico | Mapas SIG, gráficos climáticos, datos del MARN, CEPA | Fuentes oficiales, informes del gobierno, INE, MARN | Condiciones urbanas, climáticas y socioeconómicas actuales |

### *1.6.2. Esquema Metodológico*

Figura 1

*Esquema Metodológico.*



### *1.6.3. Cronograma de Actividades*

Tabla 2

*Cronograma.*

| | | FEB | | MAR | | | | ABR | | | | MAY | | | | JUN | | | | JUL | | | | AGO | | | | SEP | | | | OCT | | | | NOV | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| N | ASESORIAS / ACTIVIDAD | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 | 30 | 31 | 32 | 33 | 34 | 1 | 2 |
| 1 | Taller Metodológico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Elaboración Perfil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Aprobación Perfil | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | Inicio Asesorías | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Presentación Propuesta Capitular y Plan de Trabajo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6 | **Capítulo 1: Formulación** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Aspecto Formulario | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | Aspecto Conceptual | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 9 | Aspecto Teórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 10 | **Capítulo 2: Diagnóstico** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11 | Aspecto Histórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 12 | Aspecto Legal - Normativo | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 13 | Aspecto Físico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 14 | Aspecto Urbano | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 15 | Aspecto Arquitectónico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | **1a. Evaluación** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 17 | Capítulo 3: Propuesta | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 18 | Criterios de Intervención | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | Inventario de Fachadas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 20 | Manual de Intervención | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | Guía de Aplicación Norma LEED | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Aplicación del Manual | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | **2a. Evaluación** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 24 | Atención de Observaciones Tribunal Evaluador | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 25 | Conclusiones y Recomendaciones Generales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 26 | **3a. Evaluación** | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 27 | Atención de Observaciones Tribunal Evaluador | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 28 | Elaboración Documento Final | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 29 | Entrega Documentos | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 30 | Fin del Proceso | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 31 | Apertura de Expediente en Académica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 32 | Graduación | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

# 2. Marco Conceptual

## 2.1. Preámbulo del Marco Conceptual

El Marco Conceptual establece las bases conceptuales que sustentan el análisis e intervención de fachadas en el CHSS, integrando la clasificación estilística de Bruno Zevi para comprender la diversidad arquitectónica del área. Asimismo, incorpora los criterios de patología constructiva definidos por Broto para diagnosticar adecuadamente los daños presentes.

Tabla 3

*Síntesis del proceso para la elaboración del marco conceptual.*

| *Elemento* | *Descripción breve* |
|---|---|
| *Propósito* | Definir los conceptos fundamentales del estudio con base en diversos autores para generar una visión común. |
| *Método aplicado* | Método Delphi (parcial): se emplea para recopilar y refinar opiniones de distintos especialistas. |
| *Procedimiento* | 1. Revisión teórica. 2. Encuesta conceptual. 3. Análisis cualitativo. 4. Consenso conceptual. |
| *Resultado esperado* | Construcción de un marco conceptual claro, fundamentado en opiniones coincidentes de diferentes autores. |
| *Referencia clave* | Browne y McGaw (1974): “El método Delphi es un proceso probado para recopilar y refinar opiniones.” |

## 2.2. Conceptos Generales de Conservación y Restauración

La conservación y restauración arquitectónica buscan preservar el patrimonio edificado. La conservación mantiene el estado original mediante acciones preventivas, curativas o activas, garantizando su autenticidad e integridad.

### *2.2.1. Conservación Arquitectónica*

Tabla 4

*Tres tipos principales de conservación.*

| Tipo | Descripción | Ejemplo |
|---|---|---|
| Preventiva | Medidas indirectas para evitar deterioro sin modificar el inmueble. | Control ambiental, mantenimiento básico. |
| Curativa | Acciones directas para reparar daños existentes. | Refuerzos estructurales, sustitución de materiales dañados. |
| Activa | Mantenimiento continuo con inspecciones periódicas. | Limpieza y revisión regular del edificio. |

### *2.2.2. Restauración Arquitectónica*

La restauración se refiere a un conjunto de acciones específicas que se aplican de forma directa a un bien individual y estable, con el objetivo de resaltar su belleza, forma y uso, tanto desde un punto de vista estético como del de sus valores inherentes.

Tabla 5

*Restauración.*

| Aspecto | Conservación | Restauración |
|---|---|---|
| Finalidad | Mantener el estado actual del bien. | Recuperar el estado original o su significado perdido. |
| Tipo de acción | Preventiva o mínima. | Directa e intervencionista. |
| Enfoque | Preservación. | Recuperación. |
| Resultado | Prolonga la vida útil. | Devuelve valor estético y funcional. |

## 2.3. Tipos de Intervenciones

Para comprender los tipos de intervención, hay que conocer que existen dos tipos de intervención, que se pueden englobar de la siguiente manera. Ver Tabla 6 y Tabla 7.

Tabla 6

*Resumen de Intervenciones Arquitectónicas.*

| Nivel | Enfoque | Objetivo Principal | Tipos de Intervención | Ejemplo Práctico |
|---|---|---|---|---|
| Intervención Arquitectónica | Edificio individual y su fachada | Preservar el valor material y estilístico del inmueble | A) Protección<br>B) Consolidación<br>C) Reemplazo de elementos<br>D) Restauración<br>E) Rehabilitación<br>F) Reconstrucción<br>G) Tratamiento de ruinas<br>H) Reconfiguración | Restauración de ornamentos, sustitución de materiales originales, reintegración cromática |

Tabla 7

*Resumen de Intervenciones Urbanas.*

| Nivel | Enfoque | Objetivo Principal | Tipos de Intervención | Ejemplo Práctico |
|---|---|---|---|---|
| Intervención Urbana | Conjunto de inmuebles y espacio público | Mantener coherencia visual, funcional y social en el tejido urbano | A) Regeneración<br>B) Rehabilitación<br>C) Renovación<br>D) Revitalización<br>E) Gentrificación | Reordenamiento de fachadas, control de rótulos, mejora del mobiliario urbano |

### *2.3.1. Tipos de Intervención Arquitectónica*

**A) Protección**

La protección Integral reconoce a aquellos inmuebles de especial interés por sus altos valores histórico-culturales... Son piezas que acreditan una relevancia multidimensional, tanto en lo tangible como en lo simbólico, los convierte en hitos referenciales del contexto urbano. Véase Figura 2.

(Balsimelli, Chezo, & Santaló, 2023, pág. 11)

Figura 2

*Obras de protección.*



**B) Consolidación**

Del artículo 12 en la Carta de Venecia de 1964, indica sobre la consolidación:

> "Cuando las técnicas tradicionales sean inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada mediante el auxilio de todos los medios más modernos de construcción y conservación, cuya eficacia haya sido demostrada por datos científicos". (ICOMOS, 1964, pág. 2)

**C) Reemplazo de Elementos**

Del artículo 12 en la Carta de Venecia de 1964, indica sobre el reemplazo de los elementos.

Así indica:

"Los elementos destinados a reemplazar partes que falten deben integrarse armoniosamente en el conjunto, pero distinguiéndose a su vez de las partes originales, a fin de que la restauración no falsifique el monumento, tanto en su aspecto artístico como histórico". (ICOMOS, 1964, pág. 3)

**D) Restauración**

Obras de restauración: Su fin es la restitución de un edificio, o parte del mismo, a sus condiciones o estado original.

El estado original se encontrará suficientemente documentado. Podrá comprender, asimismo, las obras complementarias que coadyuven a dicho fin.

La reposición o reproducción de las condiciones originales en relación a las necesidades del uso a que fuera destinado el edificio… a fin de asegurar la estabilidad y funcionalidad de aquél o parte del mismo, siempre que dichas reparaciones o sustituciones no alteren las características morfológicas del edificio original. Ver **Figura 3**.

(Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, 2009, pág. 57)

Figura 3

*Obras de restauración.*



**E) Rehabilitación**

Obras de rehabilitación: Serán consideradas como rehabilitación todas aquellas intervenciones sobre un edificio que mejoren sus condiciones de salubridad, habitabilidad, confortabilidad, seguridad y ornato, y modifiquen su distribución y/o alteren sus características morfológicas y distribución interna. Comprendidas dentro de la rehabilitación se encuentran:

i) Obras de acondicionamiento.

ii) Obras de reestructuración. (Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, 2009, págs. 57-58)

Un ejemplo del tipo de intervención de reconstrucción se puede observar en Figura 4.

Figura 4

*Obras de reconstrucción de iglesia de San Pedro de Lorca, siglo XV.*



*Nota*: Los elementos originales se conservan solamente un 20%, se encontraba en ruinas desde la Guerra Civil y se agravó en terremotos del 2011. Tomado de (Insa, 2019)

**F) Reconstrucción**

Obras de reconstrucción: Son las que tienen por objeto la reposición mediante nueva construcción de un edificio preexistente en el mismo lugar y posición, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo fielmente sus características morfológicas.

Solo se contemplan este tipo de obras en edificios sometidos a algún régimen de protección que las exija, quedando exentas del cumplimiento de las condiciones de nueva planta que las imposibiliten, aunque no de las de seguridad. (Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, 2009, pág. 60)

**G) Tratamiento de Ruinas**

Hay que comprender que las ruinas son un símbolo del tiempo y la fragilidad como Christopher Woodward describe en su libro In Ruin de 2003, donde las ruinas desafían la ilusión del progreso eterno. En el libro se relata cómo Roma, una ciudad que parecía inmortal, cayó y fue lentamente saqueada y desmantelada por los visigodos en el año 410 d.C, y por los ostrogodos en el año 455 d.C.

**H) Reconfiguración**

Obras de reconfiguración: Son aquellas que, sin alterar cuantitativamente el volumen de un edificio, lo modifican en su disposición, con pequeñas intervenciones, que tendrán como finalidad principal la de eliminar impactos negativos existentes. No podrá afectar a un volumen superior al del 10% del total del inmueble o edificio. (Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, 2009, pág. 59)

### *2.3.2. Tipos de intervención urbana*

**A) Regeneración**

"Una visión y acción integrales e integradas que conducen a la resolución de los problemas urbanos y que buscan lograr una mejora duradera en la condición económica, física, social y ambiental de un área que ha estado sujeta a cambios" (Roberts, 2000)

**B) Rehabilitación**

"Restaurar algo a su estado original (aplicado a edificios o espacios urbanos)". (Real Academia Española, 2024)

**C) Renovación**

"Hacer nuevo algo, modernizado (ej: renovación de infraestructurado)". (Real Academia Española, 2024)

**D) Revitalización**

"Dar nueva vida o vigor a algo (usado en contextos socioeconómicos urbanos)". (Real Academia Española, 2024)

**E) Gentrificación**

"Proceso de renovación urbana que desplaza a residentes originales por grupos de mayor poder adquisitivo". (Real Academia Española, 2024)

## 2.4. Conceptos Generales de Diseño de Perfiles Urbanos

El perfil urbano es la configuración visual tridimensional de la ciudad, resultado de la interacción entre edificaciones, calles, espacios públicos y elementos naturales. Este perfil influye en la morfología urbana y el consumo energético, ya que alturas, formas y densidades determinan el clima urbano y los servicios necesarios.

### *2.4.1. Perfil Urbano*

"El perfil urbano es la silueta formada por los edificios vistos lateralmente, influyendo en cómo se percibe y se experimenta la ciudad. Factores como altura, volumen y morfología de las edificaciones son claves: en particular, las construcciones de menor altura suelen facilitar la interacción visual y social en el espacio urbano". (OVACEN, s.f.)

"La morfología urbana analiza la estructura física de los asentamientos a través de patrones de calles, parcelas y edificaciones, mostrando cómo evolucionan las ciudades y cómo la forma urbana expresa estructuras sociales". (WIKIPEDIA, s.f.)

### *2.4.2. Escala Urbana*

"La escala urbana es la relación entre edificios, espacio público y personas. Un diseño a escala humana prioriza al peatón, facilita el movimiento y la interacción social. La arquitectura debe generar continuidad entre lo privado y lo público, favoreciendo espacios accesibles y seguros". (Gehl, J., 2010)

### *2.4.3. Ritmo y Continuidad Visual*

"El ritmo visual se logra mediante la repetición de elementos (ventanas, fachadas), creando orden y coherencia. La continuidad visual asegura que los edificios formen un conjunto legible, evitando interrupciones que desorienten y mejorando la percepción espacial". (Gehl, J., 2010)

### *2.4.4. Alineamiento de Fachadas*

"Define cómo se disponen los edificios frente a la calle:
Continuo: genera un entorno ordenado y favorece la circulación.
Irregular: aporta dinamismo y diversidad visual, ideal en zonas comerciales o recreativas".

## 2.5. Patologías Comunes en Fachadas

Antes de identificar las patologías comunes en fachadas hay que comprender su propio concepto.

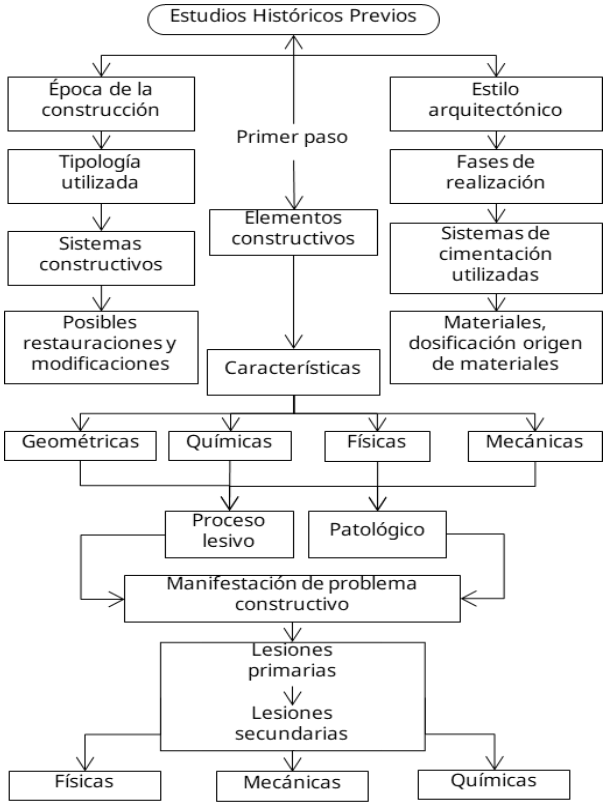
### *2.5.1. Concepto de Patología*

"Del francés pathologie, y este de patho "pato" y logie "logía". En medicina, el conjunto de síntomas de una enfermedad. En construcción, el estudio de los defectos y problemas que presenta una construcción". (Real Academia Española, 2024)

"…Patología constructiva de la edificación es la ciencia que estudia los problemas constructivos que aparecen en el edificio o en alguna de sus unidades con posterioridad a su ejecución". (Broto, 2005). Véase Figura 5.

Figura 5

*Primeros pasos del análisis de patologías.*




*Nota:* Se muestra la manera de afrontar un problema constructivo, y como este se debe hacer en un proceso de secuencia temporal. *(Broto, 2005)*.

Este proceso identificado a partir del problema del elemento constructivo y conocer, su proceso, origen, causas, evoluciones, síntomas y estado.

Lo indica en la Enciclopedia Broto de patologías de la construcción de esta manera:

"Para el estudio patológico conviene recorrer esta secuencia de modo inverso…empezar por observar el resultado de la lesión, luego el síntoma, la evolución y llegar al origen". (Broto, 2005)

Además de José Manuel Fernández París. En el libro "Enciclopedia Broto de patologías de la construcción en el Tomo I: Conceptos Generales y Fundamentos", Se indica de manera resaltante sobre la patología, lo siguiente:

> "Usaremos exclusivamente la palabra <<patología>> para designar la ciencia que estudia los problemas constructivos, su proceso y sus soluciones, y no en plural, como suele hacerse, para referirnos a esos problemas en concretos, ya que en realidad son estos el objeto de estudio de la patología de la construcción" (Broto, 2005)

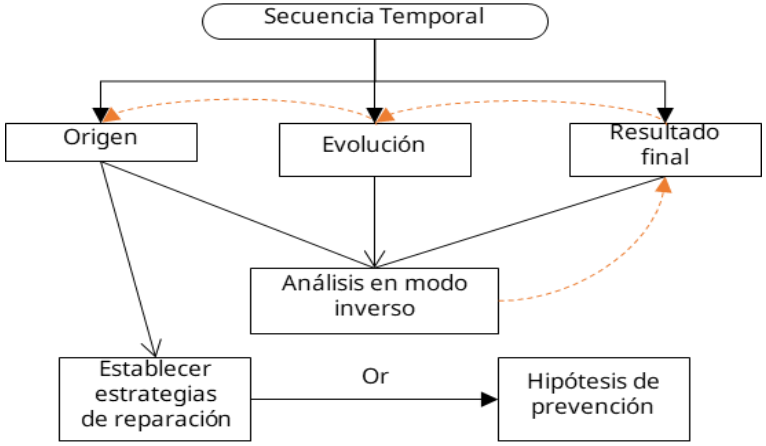
Broto cita evitar la ambigüedad entre la disciplina científica, siendo esta la patología, y sus manifestaciones prácticas, al ser estos problemas. De esta manera se busca uniformizar el lenguaje profesional, especialmente en documentos técnicos y académicos.

### *2.5.2. Secuencia temporal del proceso patológico*

Según lo indicado por Carles Broto, en la Enciclopedia de su autoría sobre Patologías de la Construcción, hay que conocer su proceso, origen, causas y evolución, los cuales se agrupan en una secuencia temporal. Véase Figura 6.

Figura 6

*Primeros pasos del análisis de patologías.*




*Nota:* Se analiza de manera secuencial los primeros pasos hasta las lesiones físicas, mecánicas y químicas, adelantando el proceso del análisis del diagnóstico de la investigación.

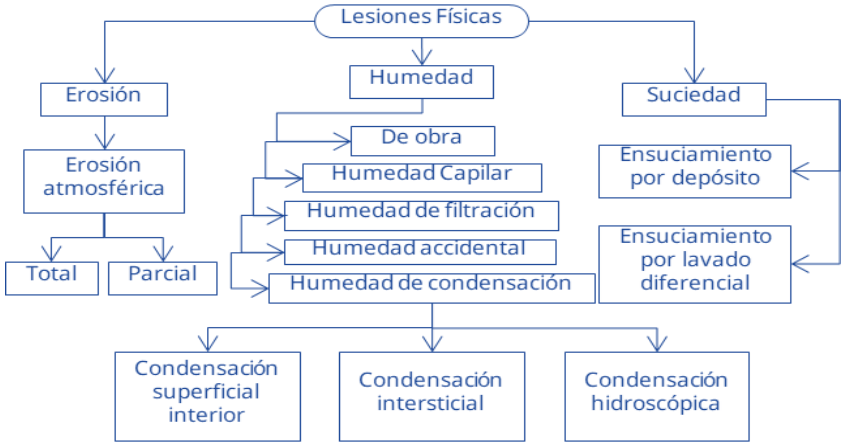
## 2.6. Tipos de Lesiones

### *2.6.1. Lesiones Físicas*

Lesiones físicas, aquellas la problemática patológica se produce a causa de fenómenos físico, y normalmente su evolución dependerá también de estos. (Broto, 2005) Ver Figura 7.

Figura 7

*Diagrama de las lesiones físicas.*



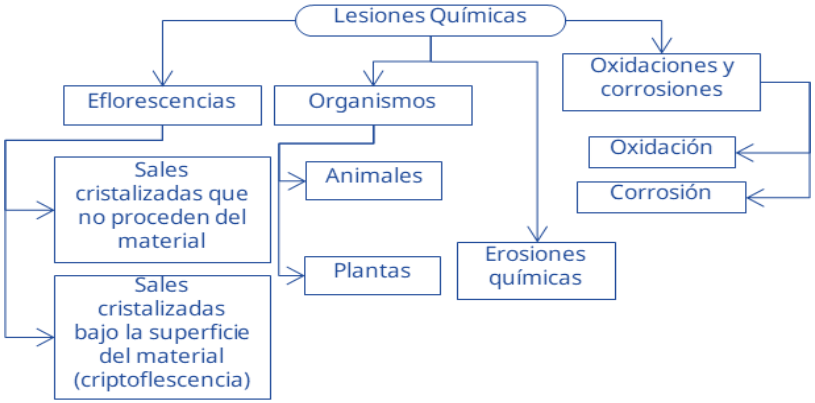

*Nota:* Lesiones físicas más comunes. (Broto, 2005)

### *2.6.2. Lesiones Químicas*

Se tienden a confundir entre las lesione físicas y mecánicas. Pero se diferencia por la presencia de sales, ácidos o álcalis que reaccionan provocando descomposiciones. (Broto, 2005) *Ver* Figura 8.

Figura 8

*Diagrama de las lesiones Químicas.*




*Nota:* Las lesiones químicas más comunes de la enciclopedia de Broto. (Broto, 2005)

### *2.6.3. Lesiones Mecánicas*

Se pudiesen englobar en las lesiones físicas, pero se diferencian por su importancia. Pero se diferencian por un factor mecánico que provoca el movimiento que genera la lesión. (Broto, 2005) Ver Figura 9.

Figura 9

Diagrama de las lesiones mecánicas.

*Nota:* Se observan lesiones mecánicas más comunes. *(Broto, 2005)*




## 2.7. Estilos arquitectónicos

A continuación, se presenta un catálogo con distintos estilos según su época, con características y ejemplos de cada uno, retomando los estilos su clasificación según Bruno Zevi, con el fin de familiarizarse con los estilos arquitectónicos que estén presentes en el Centro Histórico de San Salvador (CHSS).

### *2.7.1. Modernismo 1850 – 1970*

Este periodo se desarrolla en el siglo XIX, gracias a la revolución industrial, donde el arte y la arquitectura buscan romper con el pasado y responder a la nueva vida urbana e industrial. Entre algunas de sus corrientes, según Bruno Zevi se encuentran.

Ver Tabla 8 a la Tabla 13.

Tabla 8

*Estilos arquitectónicos de la edad moderna / modernidad.*

<table>
<tr><td colspan="10">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</td></tr>
<tr><td colspan="6">EDAD MODERNA / MODERNIDAD</td><td colspan="4">PRE - MODERNISMO - 1750 - 1900 (NEOS)</td></tr>
<tr><td>2</td><td>ROMANTICISMO</td><td>2.1</td><td>NEOGÓTICO</td><td>2.2</td><td>NEORRENACENTISTA</td><td>2.3</td><td>NEOBARROCO (NEOCOLONIAL)</td><td>2.4</td><td>NEORROCOCÓ</td></tr>
<tr><td colspan="3">NEOGÓTICO</td><td colspan="3">NEORRENACENTISTA</td><td colspan="4">NEOBARROCO (NEOCOLONIAL)</td></tr>
<tr><td colspan="3">Abundante ornamentación con tracerías, gárgolas y motivos florales.</td><td colspan="3">Inspirado en la arquitectura renacentista italiana (siglos XV–XVI), sobre todo de Florencia y Roma.</td><td colspan="4">Rejas de hierro forjado en puertas y ventanas.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Uso de piedra tallada o ladrillo con imitaciones decorativas.</td><td colspan="3">Claros niveles diferenciados por cornisas. Uso de almohadillado en la planta baja.</td><td colspan="4">Techos de teja de barro a dos aguas. Muros encalados o pintados en tonos claros.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Arcos ojivales o apuntados.<br>Bóvedas de crucería.</td><td colspan="3">Techos generalmente planos o poco inclinados.<br>Cornisas salientes con decoración.</td><td colspan="4">Arcos de medio punto o mixtilíneos.<br>Yeserías y molduras barrocas simplificadas.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Contrafuertes y arbotantes. Rosetones y vidrieras de colores.</td><td colspan="3">Columnas y pilastras clásicas. Nichos, frontones, medallones y loggias.</td><td colspan="4">Portadas con reminiscencias plateresca o churriguerescas, pero estilizadas.</td></tr>
<tr><td colspan="3">EJEMPLOS NEOGÓTICO</td><td colspan="3">EJEMPLOS NEORRENACENTISTA</td><td colspan="4">EJEMPLOS NEOBARROCO (NEOCOLONIAL)</td></tr>
<tr><td>ARQUITECTO</td><td colspan="2">OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td colspan="2">OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td colspan="3">OBRA</td></tr>
<tr><td>  <br>Palacio de Westminster.</td><td colspan="2">Charles Barry y Augustus Pugin.</td><td>  <br>Sicard von Sicardsburg</td><td colspan="2">Ópera Estatal de Viena.</td><td>  </td><td colspan="3">Antiguo Palacio de la Escuela de Medicina, Ciudad de México.</td></tr>
<tr><td colspan="3">NEORROCOCÓ</td><td colspan="3">EJEMPLOS NEORROCOCÓ</td><td colspan="4">EJEMPLOS NEORROCOCÓ</td></tr>
<tr><td colspan="3">Estucos, molduras y relieves recargados.</td><td>ARQUITECTO</td><td colspan="2">OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td colspan="3">OBRA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Arcos y superficies ondulantes.<br>Diseños interiores que evocan ligereza y dinamismo.</td><td rowspan="2">  <br>Gottfried Semper.</td><td colspan="2" rowspan="2">Ópera de Dresde</td><td rowspan="2">  <br>Alberto Cavos.</td><td colspan="3" rowspan="2">Teatro Mariinsky, San Petersburgo</td></tr>
<tr><td colspan="3">Tonalidades crema, dorado, rosa, celeste y verde suave. Ornamentación con toques dorados y espejos.</td></tr>
</table>

Tabla 9

*Estilos arquitectónicos de la edad moderna / modernidad.*

<table>
<tr><th colspan="10">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</th></tr>
<tr><td colspan="6">EDAD MODERNA / MODERNIDAD</td><td colspan="4">PRE - MODERNISMO - 1750 - 1900 (NEOS)</td></tr>
<tr><td>1</td><td>ILUSTRACIÓN</td><td>1.1</td><td>NEOCLÁSICO GRIEGO</td><td>1.2</td><td>NEOCLÁSICO ROMANO</td><td>1.3</td><td>NEOCLÁSICO EGIPCIO</td><td></td><td></td></tr>
<tr><th colspan="2">NEOCLÁSICO GRIEGO</th><th colspan="2">NEOCLÁSICO ROMANO</th><th colspan="6">NEOCLÁSICO EGIPCIO</th></tr>
<tr><td colspan="2">Predomina el orden dórico por su solidez y austeridad, aunque también se emplea el jónico.</td><td colspan="2">Se inspira directamente en basílicas, templos y foros romanos, más que en la pureza helénica.</td><td colspan="6">Motivos tomados de la arquitectura faraónica adaptados a edificios modernos.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Columnas aisladas y frontones triangulares muy marcados.</td><td colspan="2">Se emplean tanto dórico, jónico como corintio, pero con la escala y grandiosidad propias del modelo romano.</td><td colspan="6">Columnas papiriformes y lotiformes, a veces con fustes decorados.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Equilibrio geométrico, basándose en formas simples y armónicas.</td><td colspan="2">Columnatas y pilastras se integran con grandes volúmenes arquitectónicos.</td><td colspan="6">Cornisas cavetto (curvas hacia afuera en la parte superior del muro).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso de piedra y mármol, o materiales más simples pintados para imitar la estética griega.</td><td colspan="2">Fachadas amplias, frontones triangulares, pórticos profundos y escalinatas monumentales.</td><td colspan="6">Pilares inclinados (talud egipcio) que evocan los muros de templos</td></tr>
<tr><th colspan="2">EJEMPLOS NEOCLÁSICO GRIEGO</th><th colspan="2">EJEMPLOS NEOCLÁSICO ROMANO</th><th colspan="6">EJEMPLOS NEOCLÁSICO EGIPCIO</th></tr>
<tr><th>ARQUITECTO</th><th>OBRA</th><th>ARQUITECTO</th><th>OBRA</th><th colspan="4">ARQUITECTO</th><th>OBRA</th></tr>
<tr><td>  <br>William Strickland</td><td>Second Bank of the United States</td><td>  <br>Jacques-Germain Soufflot.</td><td>Panteón de París.</td><td colspan="4">  <br>P. F. Robinson.</td><td>Egyptian Hall, Londres.</td></tr>
<tr><td>  <br>Karl Friedrich Schindel</td><td>Altes Museum</td><td>  <br>Jean Chalgrin.</td><td>Arco de Triunfo de París.</td><td colspan="4">  </td><td>Obelisco de la Place de la Concorde, París.</td></tr>
</table>

Tabla 10

*Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970.*

<table>
<tr><th colspan="8">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</th></tr>
<tr><td colspan="3">MODERNISMO -1850 - 1970</td><td colspan="3">CLASIFICACIÓN SEGÚN B. ZEVI (MODIFICADA)</td><td colspan="2">1a. ÉPOCA: 1850 - 1910 "MOVIMIENTOS TÉCNICOS"</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>HIERRO O TÉCNICA</td><td>1.2</td><td>ARTS AND CRAFTS</td><td>1.3</td><td>ART NOUVEAU</td><td>1.4</td><td>ESCUELA DE CHICAG</td></tr>
<tr><td colspan="3">NEOECLÉCTICO</td><td colspan="3">MINIMALISTA</td><td colspan="2">MODERNIDAD CLÁSICA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Reúne dos o más movimientos artísticos en una sola construcción.</td><td colspan="3">Ausencia de elementos innecesarios. Su belleza es armónica y coherente. Ausencia de barreras.</td><td colspan="2">Rechazo de los estilos tradicionales como fuente de inspiración de la forma arquitectónica.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Utiliza diseños e ideas de obras antiguas, con herramientas y materiales de la modernidad.</td><td colspan="3">Exento de cualquier atisbo de recargo. Formas geométricas puras. (Trazos y líneas rectas), Equilibrio y armonía.</td><td colspan="2">Espacios abiertos y grandes ventanales. Se utiliza materiales como el acero, cemento, ladrillo, revestimientos blancos.</td></tr>
<tr><td colspan="3">El ecléctico es el que elige lo que es adecuado de lo que ya existe y trata de adaptarlo a sus propósitos.</td><td colspan="3">Se utiliza técnicas de reducción, simplificación y unificación. Neutralidad en el color, paleta de color neutros y monocromáticos.</td><td colspan="2">Se basa en la inclusión de líneas base para las necesidades específicas de las estructuras y combina los cubos con cilindros.</td></tr>
<tr><td colspan="2">EJEMPLOS NEOECLÉCTICO</td><td colspan="2">EJEMPLOS MINIMALISTA</td><td colspan="2">EJEMPLOS NEOCLÁSICO EGIPCIO</td></tr>
<tr><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td>  <br>Michael Graves</td><td>(Morgan, 2021)<br><br>Edificio Portland, Oregon.</td><td>  <br>Tadao Ando</td><td>(Flickr, 2011)<br><br>Iglesia de la Luz</td><td>  <br>Le Corbusier</td><td>(Flickr, 2011)<br><br>Pabellón del Espíritu Nuevo.</td></tr>
<tr><td>  <br>Philip Johnson</td><td>(FoUTASportscaster, 2009)<br><br>Edificio AT&T, Nueva York.</td><td>  <br>Luis Barragán</td><td>(ProtoplasmaKid, 2010)<br><br>Torres de Satélite.</td><td>  <br>Charles Gwat hwey</td><td>(Maris, sin especificar)<br><br>Casa Cooper.</td></tr>
</table>

Tabla 11

*Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970.*

<table>
<tr><th colspan="6">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</th></tr>
<tr><td colspan="2">MODERNISMO -1850 - 1970</td><td colspan="2">CLASIFICACIÓN SEGÚN B. ZEVI (MODIFICADA)</td><td colspan="2">1a. ÉPOCA: 1850 - 1910 "MOVIMIENTOS TÉCNICOS"</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>POSMODERNIDAD RACIONALISTA</td><td>1.2</td><td>HIERRO O TÉCNICA</td><td>1.3</td><td>ART NOUVEAU</td><td>1.4</td><td>RACIONALISMO</td></tr>
<tr><td colspan="2">ARQUITECTURA DE HIERRO O TÉCNICA</td><td colspan="2">ART NOUVEAU</td><td colspan="2">RACIONALISMO</td></tr>
<tr><td colspan="2">Maneja las técnicas constructivas del remachado, soldado y moldeado.</td><td colspan="2">Valora las artes aplicadas y la naturaleza, pero a diferencia del Arts & Crafts, aprovecha los materiales y técnicas disponibles en la era industrial para crear un estilo moderno.</td><td colspan="2">Relación directa entre la forma y la utilidad. Uso de materiales modernos, permite construir edificios más resistentes y versátiles.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Uso de material de hierro. Formas historicistas que encierran estructuras elaboradas con materiales nuevos.</td><td colspan="2">Dominio de la línea ondulante. Se manifiesta en dos vertientes, frecuentemente superpuestas: Una de inspiración vegetal, con líneas asimétricas, sinuosas y entramadas, y otra basada en geometría.</td><td colspan="2">Enfoque metódico y estructurado. Adaptación al entorno, respeta el contexto que se encuentra, integrándose de forma lógica y armónica.</td></tr>
<tr><td colspan="2">El cristal cubre grandes espacios.</td><td colspan="2">Prolifera los elementos decorativos y ornamentales, a través de los cuáles se procuran composiciones rítmicas y armoniosas.</td><td colspan="2">La pregunta clave que responde es "¿Cómo solucionar problemas reales de manera lógi y directa?</td></tr>
<tr><td colspan="2">EJEMPLOS DE HIERRO O TÉCNICA</td><td colspan="2">EJEMPLOS ART NOUVEAU</td><td colspan="2">EJEMPLOS RACIONALISMO</td></tr>
<tr><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td>  </td><td>(Read & Co. Engravers & Printers, 1985)</td><td>  </td><td>(EmDee, 2009)</td><td>  </td><td></td></tr>
<tr><td>Joshep Paxton</td><td>Cristal Palace.</td><td>Arthur Nelissen</td><td>Maison Nelissen</td><td>Walter Gropius</td><td>Bahuahas Dessau</td></tr>
<tr><td colspan="2">POSMODERNIDAD RACIONALISTA</td><td colspan="2">EJEMPLOS POSMODERNIDAD RACIONALISTA</td><td colspan="2">EJEMPLOS POSMODERNIDAD RACIONALIST</td></tr>
<tr><td colspan="2">Destacan las formas simples.</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Los elementos puramente decorativos son rechazados. Estrictamente geométrico. El tramado en series de aberturas cuadradas.</td><td>  </td><td>(Pinotto992,</td><td>  </td><td>(Kaczura, 1985)</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td>Giuseppe Terragni</td><td>El Edificio Novocomum</td><td>Mario Botta</td><td>Casa en Stabio</td></tr>
</table>

Tabla 12

*Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970.*

<table>
<tr><th colspan="6">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</th></tr>
<tr><td colspan="3">MODERNISMO -1850 - 1970</td><td colspan="2">CLASIFICACIÓN SEGÚN B. ZEVI (MODIFICADA)</td><td>1a. ÉPOCA: 1850 - 1910 "MOVIMIENTOS TÉCNICOS"</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>FUNCIONALISMO</td><td>1.2</td><td colspan="2">NEO HISTORICISTA</td><td>1.3 NEO RACIONALISTA</td></tr>
<tr><th colspan="3">FUNCIONALISMO</th><th colspan="2">NEO HISTORICISTA</th><th>NEO RACIONALISTA</th></tr>
<tr><td colspan="3">La función prima sobre la forma. (Ausencia de decoración que no tenga un propósito)</td><td colspan="2">Las fachadas principales y posteriores suelen ser generalmente paralelas y de mayor dimensión que las laterales.</td><td>Formas geométricas simples y simetría axial.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Líneas rectas, volúmenes cúbicos, grandes ventanales, pilotes, plantas libres.</td><td colspan="2">Menos no es más: no se trata de separación o exclusión de los elementos, sino de la inclusión de los mismos.</td><td>Retoma elementos del racionalismo italiano de los años treinta.</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">No basta con la simplificación, cada elemento debe tener una razón de ser. Debiendo responder a una necesidad concreta.</td><td colspan="2">Se caracteriza por recuperar la arquitectura más marcada de tiempos pasados, a diferencia del eclecticismo, este no remezcla demasiado los estilos, sino los armoniza.</td><td rowspan="2">Intenta combinar las necesidades modernas con características típicas de la arquitectura regional.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Refleja monumentalidad.</td></tr>
<tr><th colspan="2">EJEMPLOS FUNCIONALISMO</th><th colspan="2">EJEMPLOS NEO HISTORICISTA</th><th colspan="2">EJEMPLOS NEO RACIONALISTA</th></tr>
<tr><th>ARQUITECTO</th><th>OBRA</th><th>ARQUITECTO</th><th>OBRA</th><th>ARQUITECTO</th><th>OBRA</th></tr>
<tr><td>  <br>Ludwing Mies Van Der Rohe</td><td>Villa Tugendhat.</td><td>  <br>Imre Steindl</td><td>Parlamento de Hungría, Budapest.</td><td>  <br>Aldo Rossi</td><td>El Quartier Schützenstrasse de Berlín</td></tr>
<tr><td>  <br>Juan O'Gorman</td><td>Casa Estudio Diego Rivera.</td><td>  <br>Charles Garnier</td><td>Ópera Garnier, París.</td><td>  <br>Aldo Rossi</td><td>Unidad Residencial en la zona del Barrio Gallaratese, Milán.</td></tr>
</table>

Tabla 13

*Estilos arquitectónicos del modernismo 1850 – 1970.*

<table>
<tr><th colspan="6">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</th></tr>
<tr><td colspan="2">MODERNISMO -1850 - 1970</td><td colspan="2">CLASIFICACIÓN SEGÚN B. ZEVI (MODIFICADA)</td><td colspan="2">1a. ÉPOCA: 1850 - 1910 "MOVIMIENTOS TÉCNICOS"</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>ECLÉCTICA</td><td>1.2</td><td>PAISAJISTA ORGÁNICA</td><td>1.3</td><td>BRUTALISTA</td></tr>
<tr><td colspan="2">ECLÉCTICA</td><td colspan="2">PAISAJISTA ORGÁNICA</td><td colspan="2">BRUTALISTA</td></tr>
<tr><td colspan="2">Mezcla elementos de arquitectura griega, romana, gótica, renacentista, barroca, entre otros.</td><td colspan="2">Espacios que incorporan elementos naturales, embelleciendo el entorno, fomentando la salud mental y físicas de los usuarios.</td><td colspan="2">Su línea constructiva y sus proporciones colosales llegan a transmitir cierto aire de grandiosidad.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Utiliza ornamentación densa, uso de columnatas, frontones, relieves escultóricos y detalle histórico</td><td colspan="2">Los arquitectos paisajistas trabajan con elementos como, topografía, la vegetación, el clima, y el uso del suelo.</td><td colspan="2" rowspan="2">Masa y materialidad son dos señas de identidad de este tipo de edificaciones, a menudo se expone a la vista las instalaciones o los medios empleados en su construcción.</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">A diferencia del ecléctico post moderno, el ecléctico, aunque combina estilos, mantiene coherencia compositiva.</td><td colspan="2">La vegetación y la elección de plantas, el diseño de caminos y la incorporación de mobiliario urbano son aspectos igualmente relevantes en este ámbito.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Se utilizan especies nativas en la vegetación, que se adaptan al clima local.</td><td colspan="2">El uso del hormigón armado, predominante</td></tr>
<tr><td colspan="2">EJEMPLOS ECLÉCTICA</td><td colspan="2">EJEMPLOS PAISAJISTA ORGÁNICA</td><td colspan="2">EJEMPLOS BRUTALISTA</td></tr>
<tr><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td>  <br>Francesco Tamburini</td><td>Teatro Colón en Buenos Aires.</td><td>  <br>Kongjian Yu</td><td>Benjakitti Forest Park, Bangkok, Tailandia.</td><td>  <br>William L. Pereira</td><td>La Biblioteca Geisel, San Diego.</td></tr>
<tr><td>  <br>Joseph Poelaert</td><td>Palacio de Justicia de Bruselas.</td><td>  <br>Daniel-Urban Kiley</td><td>Fountain Place, Dallas, Texas.</td><td>  <br>Rubén Valdez y Yashar Yektajo</td><td>Paradero Todos Santos, México.</td></tr>
</table>

### *2.7.2. Edad Post-Moderna / Contemporánea*

Surge como reacción crítica al modernismo y su rigidez funcionalista, se da en un mundo marcado por la globalización, digitalización, crisis energéticas y pluralismo cultural. Entre algunos corrientes Ver Tabla 14 y Tabla 15.

Tabla 14

*Estilos arquitectónicos de la edad post – moderna / contemporánea*

<table>
<tr><th colspan="6">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</th></tr>
<tr><td colspan="2">EDAD POST - MODERNA / CONTEMPORÁNEA</td><td colspan="2">MOVIMIENTO, ESCUELA, CORRIENTE O ESTILO</td><td colspan="2">POST - MODERNISMO (1970 - A LA FECHA)</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>PLURALISMO MODERNO</td><td>1.2</td><td>NEOVERNÁCULA</td><td>1.3</td><td>POSMODERNIDAD HISTORICISTA</td></tr>
<tr><td colspan="3">PLURALISMO</td><td colspan="2">POPULAR</td><td>POSMODERNIDAD HISTORICISTA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Conjuga distintos elementos heterogéneos en una sola construcción.</td><td colspan="2">Autoconstrucción, creada por habitantes o maestros de obra locales.</td><td>Emplea columnas con capitel jónico y dórico de acero fino.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Se inspira en la obra de otros arquitectos siguiendo conceptos, elementos o formas.</td><td colspan="2">Se utilizan materiales locales. Sencillez constructiva</td><td>Chorros de agua como acanaladuras o ficticias corrientes de agua.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Realizan formas esculturales, adornos, antropomorfismo y materiales que llevan a cabo un trampantojo.</td><td colspan="2">Algunas obras pueden detectarse fallos o deficiencias debido a falta de formación académica.</td><td>Algunos arquitectos adoptan elementos clásicos.</td></tr>
<tr><td colspan="3">No se clasifica en una sola tendencia, retoma elementos de otras tendencias como el minimalismo o deconstructivismo.</td><td colspan="2">Su construcción es económica.</td><td>Retoma ventanas de forma radial colocándolas por delante de la fachada.</td></tr>
<tr><td colspan="3">EJEMPLOS NEOECLÉCTICO</td><td colspan="2">EJEMPLOS POPULAR</td><td>EJEMPLOS HISTORICISTA</td></tr>
<tr><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td>  <br>Palacio de Deportes Fujisawa</td><td>(Flickr, 2011)<br>Fumihiko Maki</td><td>  <br>Auto-Construcción</td><td>(Tejada´s, 2009)<br>Porcieda (Cantabria)</td><td>  <br>Charles Moore</td><td>(Colros, 2005)<br>Plaza de Italia.</td></tr>
<tr><td colspan="3">NEO VERNÁCULA</td><td colspan="2">EJEMPLOS NEO VERNÁCULA</td><td>EJEMPLOS NEO VERNÁCULA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Busca conectar con la identidad cultural y la sostenibilidad.</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td colspan="3">Combina formas y patrones con tecnología actual, Prioriza eficiencia energética y bajo impacto ambiental.</td><td>  <br>iStudio architecture</td><td>(AN Clicks, s.f)<br>Casa de Ladrillo en Wada</td><td>  <br>Morphogenesis</td><td>(Fanthome, s.f)<br>Pearl Academy of Fashion, Jaipur</td></tr>
</table>

Tabla 15

*Estilos arquitectónicos de la edad post moderna / contemporánea.*

<table>
<tr><th colspan="8">ESTILOS ARQUITECTÓNICOS</th></tr>
<tr><td colspan="3">EDAD POST - MODERNA / CONTEMPORÁNEA</td><td colspan="3">MOVIMIENTO, ESCUELA, CORRIENTE O ESTILO</td><td colspan="2">POST - MODERNISMO (1970 - A LA FECHA)</td></tr>
<tr><td>1.1</td><td>POSMODERNIDAD INDIVIDUAL</td><td>1.2</td><td>ROMANTICISMO SOCIAL</td><td>1.3</td><td>RACIONALISMO</td><td>1.4</td><td>ART - DÉCO</td></tr>
<tr><td colspan="3">POSMODERNIDAD INDIVIDUAL</td><td colspan="3">ROMANTICISMO SOCIAL</td><td colspan="2">RACIONALISMO</td></tr>
<tr><td colspan="3">El autor construye un lenguaje propio, con elementos eclécticos, donde refleja su visión personal del mundo.</td><td colspan="3" rowspan="3">Implica un caos organizado.</td><td colspan="2">Adaptación al entorno, respeta el contexto en que se encuentra, integrándose de forma lógica y armónica.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Generosos tejados "Shed" o planos. Usa referencias arquitectónicas, para parodiar a sí misma o a la historia.</td><td colspan="2">Relación directa entre la forma y la utilidad. Enfoque metódico y estructurado.</td></tr>
<tr><td colspan="3">Puede tener motivos románticos como el canto "mordido"</td><td colspan="2">La pregunta clave que responde es "¿Cómo solucionar problemas reales de manera lógica y directa?</td></tr>
<tr><td colspan="3">Acristalamiento en grandes cantidades.</td><td colspan="3">Retoman características de "fractura y decadencia y formas orgánicas".</td><td colspan="2">Diseños simétricos y geométricos, evita complejidad innecesaria.</td></tr>
<tr><td colspan="3">EJEMPLOS POSMODERNIDAD INDIVIDUAL</td><td colspan="3">EJEMPLOS ROMANTICISMO SOCIAL</td><td colspan="2">EJEMPLOS HISTORICISTA</td></tr>
<tr><td>ARQUITECTO</td><td colspan="2">OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td colspan="2">OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td>  <br>Hans Hollein</td><td colspan="2">Museo Municipal de Mönchengladbach</td><td>  <br>Ricardo Bofill</td><td colspan="2">(Zarateman, 2017)<br>Edificios Walden-7</td><td>  <br>Le Corbusier</td><td>(Valueyou, 2008)><br>Villa Savoye.</td></tr>
<tr><td colspan="3">ART - DÉCO</td><td colspan="3">EJEMPLOS ART - DÉCO</td><td colspan="2">EJEMPLOS ART - DÉCO</td></tr>
<tr><td colspan="3" rowspan="2">Ornamentos del tipo motivos florales estilizados.<br>Se achaflanan o curvan las esquinas, utilizan retranqueos para dar sensación de tridimensionalidad. Ornamentos del tipo motivos geométricos abstractos como zigzags, chevrones, rayos de luz o sunbursts.</td><td>ARQUITECTO</td><td colspan="2">OBRA</td><td>ARQUITECTO</td><td>OBRA</td></tr>
<tr><td>  <br>Claud Beelman</td><td colspan="2">(Praefcke, 2008)<br>Edificio Eastern Columbia</td><td>  <br>Shreve, Lam & Harmon</td><td>(PortableNYCTours, 2019)<br>Edificio Empire State</td></tr>
</table>

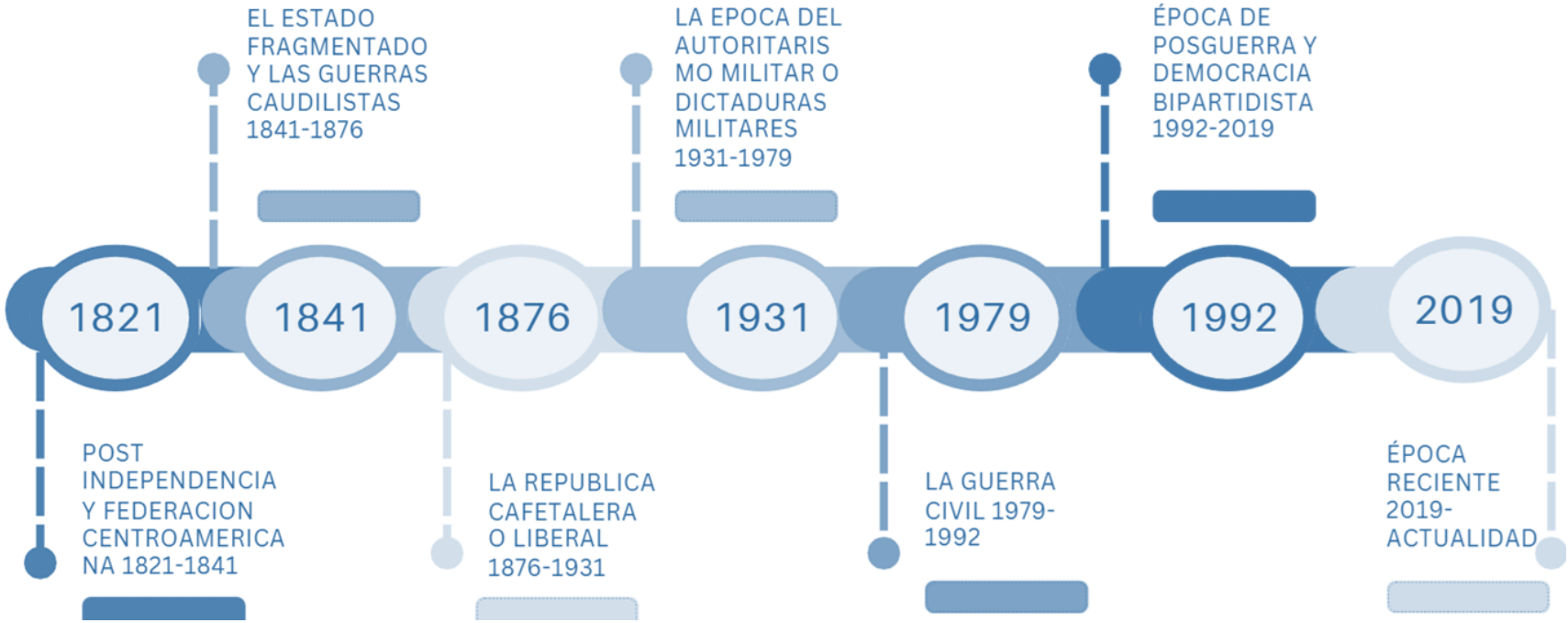
## 2.8. Marco Histórico

### *2.8.1. Línea de Tiempo*

La periodización de la historia de la Republica de El Salvador (a partir de su independencia) suele clasificarse en fases marcadas por su modelo económico, régimen político y eventos cruciales. Una de las clasificaciones más comunes y didáctica es la propuesta por historiadores como Héctor Lindo Fuentes y otros autores de la historiografía contemporánea del país. Ver Figura 10.

Figura 10

*Línea temporal de sucesos históricos.*



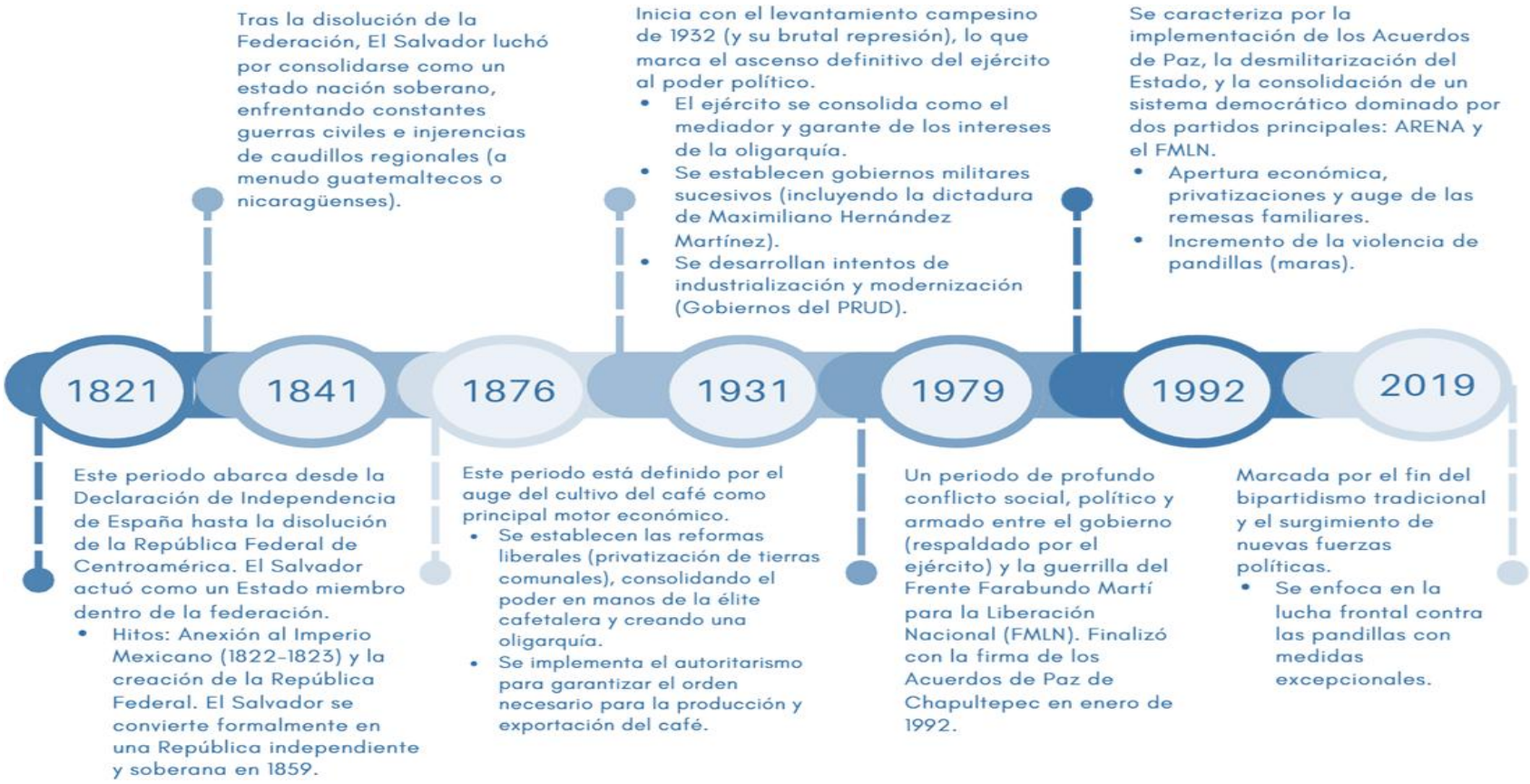

*Nota*: Línea de tiempo de sucesos importantes y diversos planes dentro del CHSS. (Milano, 2025)

### *2.8.2 Periodos históricos de la historia de El salvador*

La periodización de la historia de la Republica de El Salvador (a partir de su independencia) suele clasificarse en fases marcadas por su modelo económico, régimen político y eventos cruciales. Una de las clasificaciones más comunes y didáctica es la propuesta por historiadores como Héctor Lindo Fuentes y otros autores de la historiografía contemporánea del país. Véase en Figura 11 y Figura 12.

Figura 11

*Línea temporal de sucesos históricos parte 1.*



La evolución en el centro de San Salvador ha sido, a pesar de las limitantes que se han dado en el tiempo como guerras o tomas de espacios públicos por vendedores ambulantes, es necesario destacar que al ser el área pública con mayor tránsito del país es importante determinar su referencia en movilidad y su influencia en los usuarios. (Milano, 2025) Ver. Figura 12

Figura 12

*Línea temporal de sucesos históricos parte 2.*

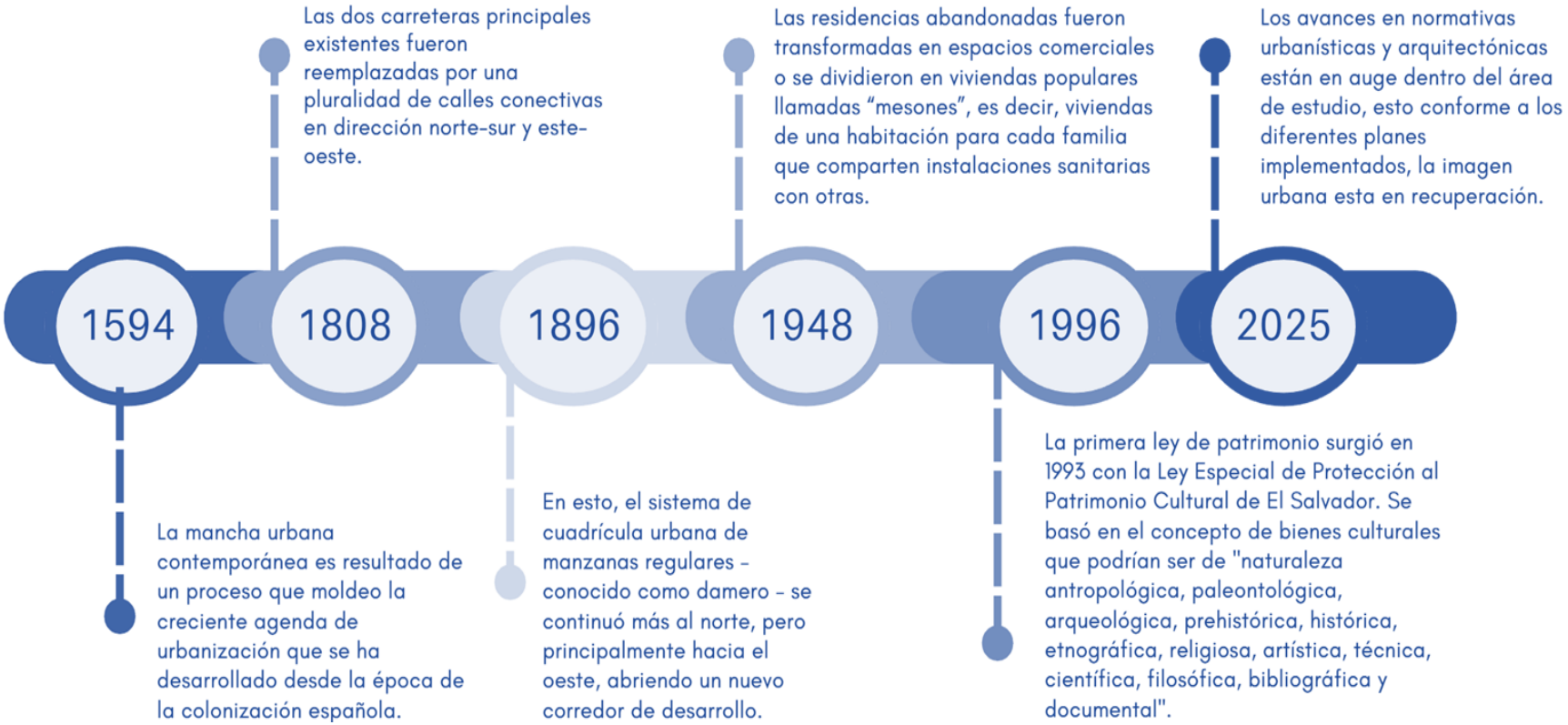
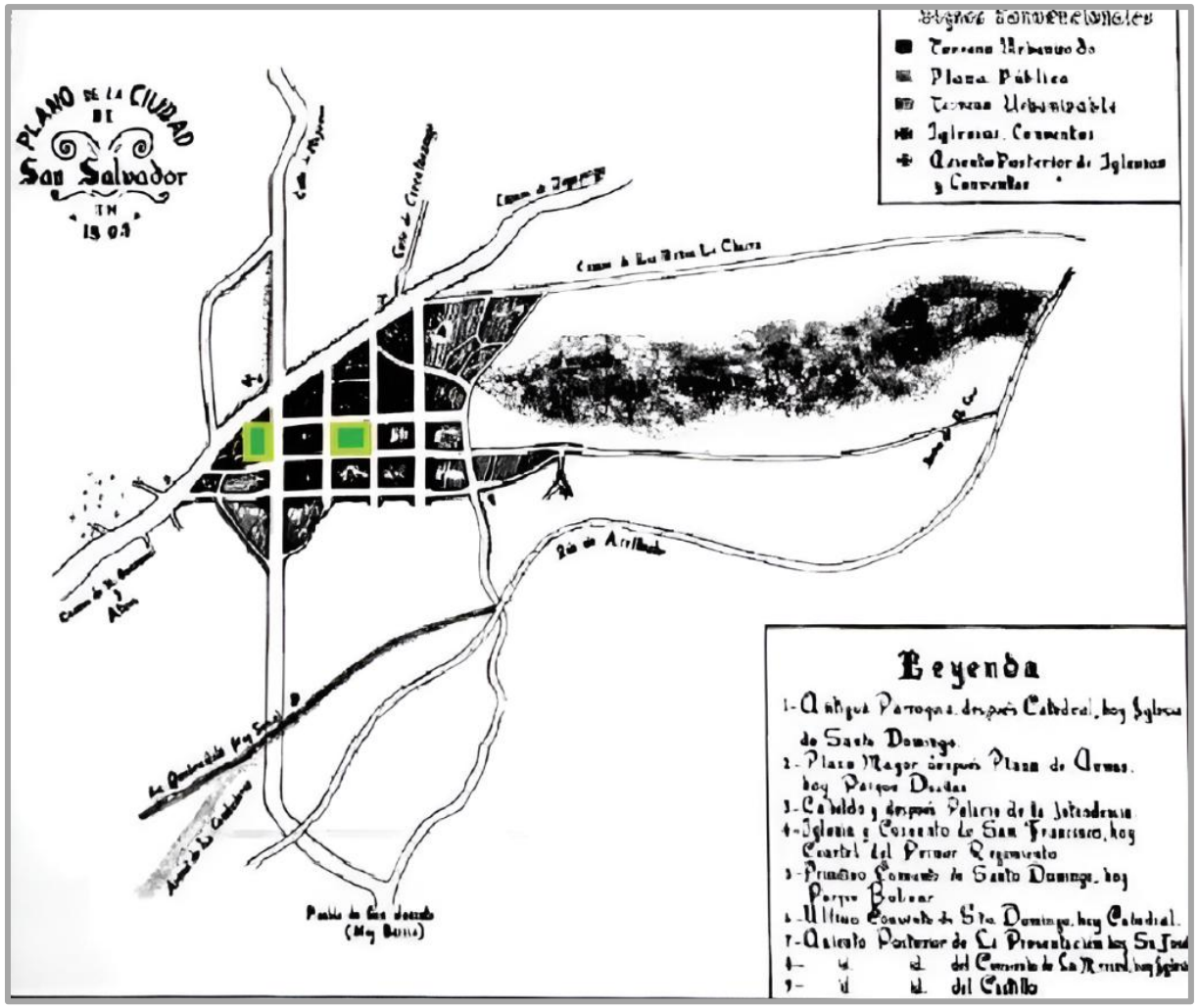


Figura 13

*Mapa de San Salvador 1954.*




*Nota*: Mapa de la ciudad para el año de 1954 *(Milano, 2025)*

La evolución en el centro de San Salvador ha sido, a pesar de las limitantes que se han dado en el tiempo como guerras o tomas de espacios públicos por vendedores ambulantes, es necesario destacar que al ser el área pública con mayor tránsito del país es importante determinar su referencia en movilidad y su influencia en los usuarios. Véase en Figura 13.

### *2.8.3. Evolución histórica de la mancha urbana de CHSS*

**A) Comienzo de Estratificación**

El centro de San Salvador es el resultado de un largo proceso intensivo de estratificación ha sido moldeado por una agenda de urbanización que comenzó desde los tiempos de la colonización española en el siglo XVI. El entorno natural fue significativo en la conformación del desarrollo urbano. Por un lado, el valle rodeado de volcanes y la presencia del "Río Acelhuate" predeterminaron las direcciones de expansión y su asentamiento en dicha área. (Milano, 2025)

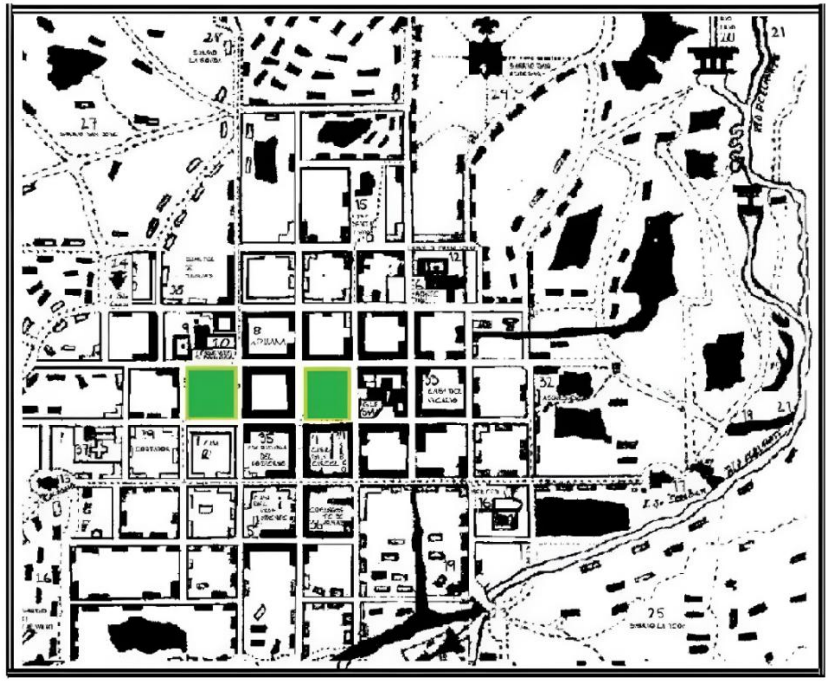
Algunos de los elementos históricos están relacionados a la fundación de estos asentamientos durante la época colonial, ya que estos centros se establecieron progresivamente a través de varias denominadas "campañas" de colonización lideradas españoles y portugueses que avanzaban por el territorio. Las ciudades desempeñaron un papel estratégico en la estructura política de los territorios extranjeros de la corona española, estableciendo una ocupación física y jerárquica de la tierra, que también incluía la reestructuración social y la dominación sobre las poblaciones ancestrales. (Milano, 2025)

El diseño en "cuadrícula" urbana Morfológicamente, es una de las características más destacadas (damero), basado en el decreto real del emperador Carlos V en 1526, que proporcionó instrucciones específicas sobre la forma y estructura de esta distribución en las nuevas ciudades. Como la colocación de una plaza central (plaza mayor) como punto de partida para el trazado de las calles y parcelas.

En resumen, Los orígenes urbanos de la ciudad de San Salvador se remontan a hace 500 años, es decir, al año 1525, cuando se fundó el primer asentamiento. Es importante señalar que la ciudad – al igual que San Miguel – se estableció no una sino dos veces, siendo solo el segundo evento fundacional de 1528 el que puede ser confirmado a través de fuentes primarias. (Milano, 2025).

Figura 14

*Mapa de San Salvador 1808.*



*Nota*: Plano de la ciudad con diversa expansión destacable *(Milano, 2025)*

**B) Conectando la ciudad y territorio (1807-1896)**

Dando un gran salto temporal hasta el año 1807, observamos que la retícula urbana ya se ha desarrollado de manera más notable, extendiéndose hacia muchas de las zonas aledañas. ambas dos vías principales originales fueron sustituidas por una red más amplia de calles orientadas en direcciones Norte-Sur y Este-Oeste. (Milano, 2025)

La línea de tiempo sugiere que en la distribución únicamente solo algunos bloques contaban con edificaciones a lo largo de sus bordes, concentrándose especialmente en el área central, donde se evidencia una mayor densidad constructiva. No todos los bloques presentan una forma cuadrada: algunos abarcan superficies más extensas o adoptan configuraciones rectangulares. (Milano, 2025)

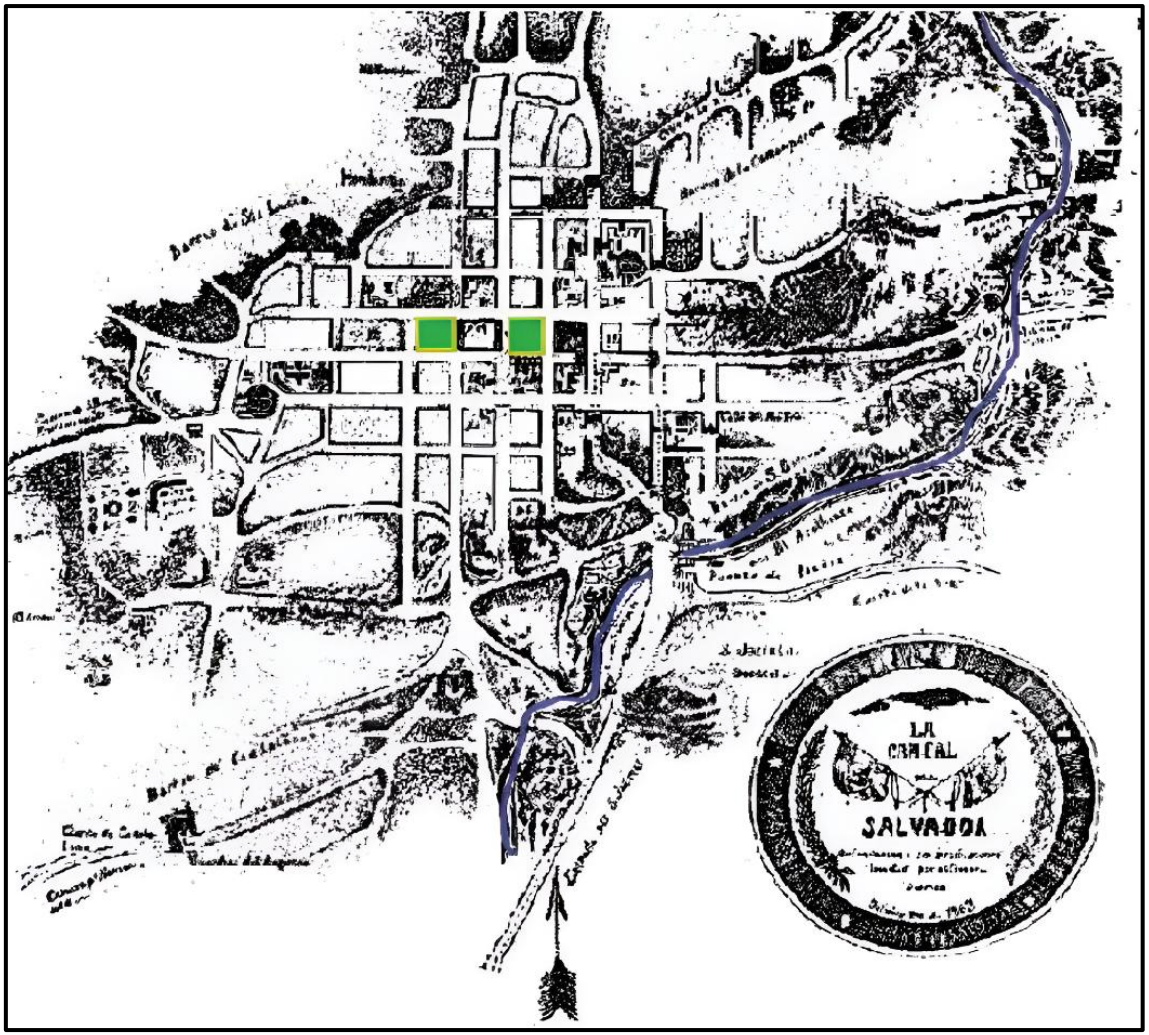
Las construcciones localizadas en el núcleo urbano pueden identificarse como edificios religiosos. En particular, el que se sitúa frente a la actual Plaza Libertad corresponde al perfil de la antigua catedral de San Salvador, hoy inexistente. Véase Figura 14.

**C) Crecimiento urbano**

Unas pocas décadas más tarde, la situación cambió de forma significativa. Impulsado por el aumento poblacional durante el siglo XIX y la consolidación de la soberanía política de El Salvador en 1841, hacia 1896 se formuló un ambicioso proyecto de expansión urbana. (Milano, 2025) Véase Figura 15.

Figura 15

*Mapa de San Salvador 1863.*

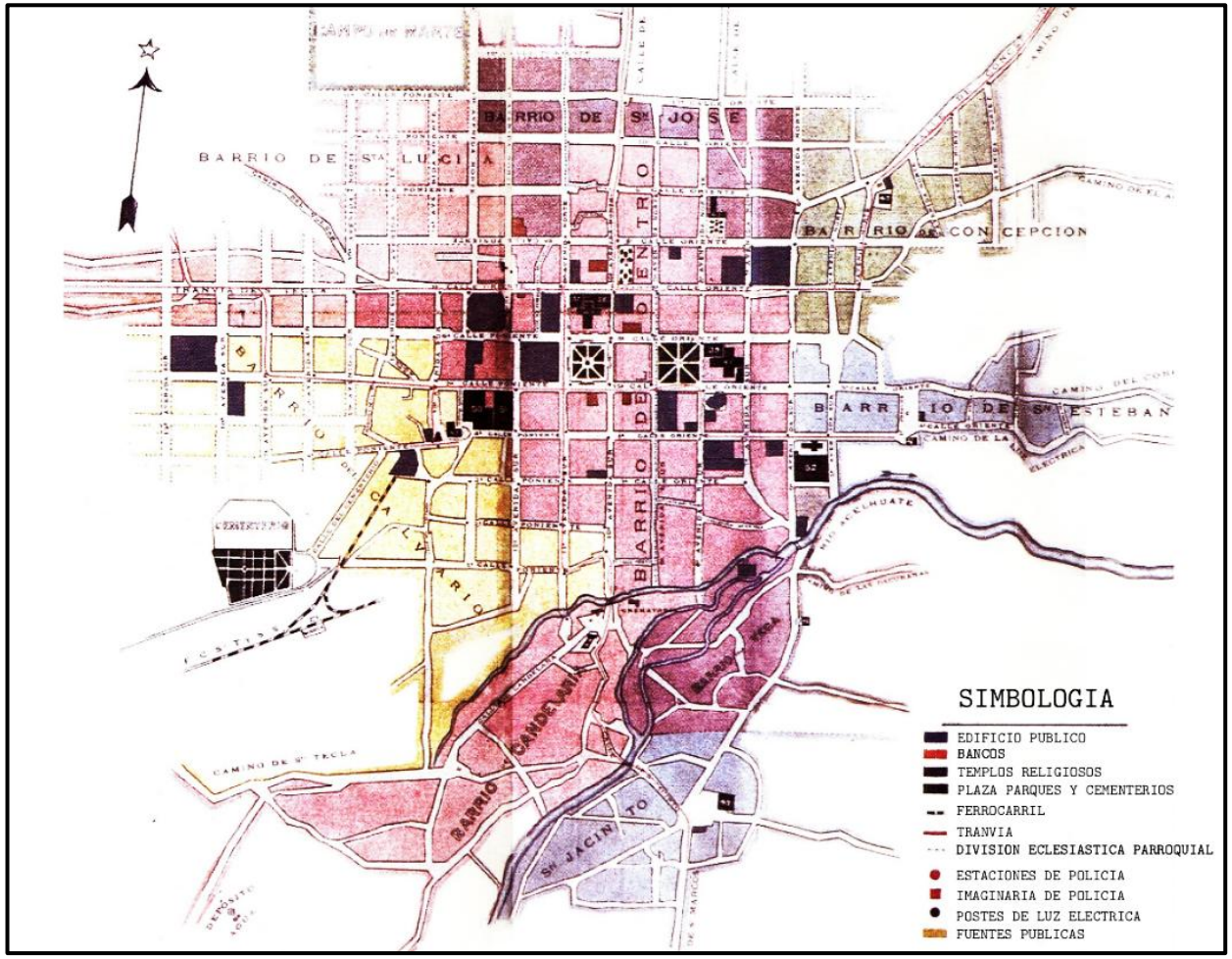



*Nota*: Mapa de Crecimiento *(Milano, 2025)*

Según este plan, la cuadrícula de manzanas regulares se prolongó hacia el norte, pero sobre todo en dirección oeste, dando paso a un nuevo eje de crecimiento. *(Milano, 2025)* Véase. Figura 16.

Figura 16

*Mapa de San Salvador 1896.*




*Nota:* Mapa de San Salvador 1896. *(Milano, 2025)*

**D) Siglo XX**

Las antiguas residencias fueron reutilizadas como espacios comerciales o subdivididas en viviendas colectivas conocidas como "mesones": unidades habitacionales de una sola habitación por familia, que compartían servicios sanitarios comunes.

A partir de la década de 1950, muchas instituciones bancarias, empresas privadas con servicios especializados, grandes tiendas por departamentos y los pocos hoteles de mayor relevancia comenzaron a trasladarse hacia la zona occidental de la ciudad. No obstante, una cantidad considerable de pequeños y medianos negocios, así como servicios dirigidos al consumidor final, continuaron operando en el centro histórico.

Un punto de inflexión se generó en el año de 1953 con la formulación del Plan Riesco Muntañola, elaborado por los arquitectos españoles Gabriel Riesco Fernández y José Muntañola. Inspirado en los postulados funcionalistas europeos, este plan dividía la ciudad en distritos, barrios y unidades vecinales, proponía la descentralización de los mercados y contemplaba un cinturón verde para contener el crecimiento urbano. Su aplicación fue solo parcial, sentó las bases de una visión que influiría en planes posteriores.

En 1968, el proyecto METROPLAN 80 —con el respaldo de USAID— planteó una metrópoli con múltiples centros urbanos dispuestos a lo largo de un eje este-oeste, la creación de una ciudad satélite en la zona de Apopa-Nejapa, y una red interconectada de espacios verdes y públicos. No obstante, la falta de estabilidad política y la carencia de herramientas efectivas para su ejecución impidieron que se concretara. Tras el terremoto de 1986, se desató una crisis urbana que motivó la el PLAMADUR-AMSS entre 1995 y 1997, un plan que incorporó la gestión del riesgo como componente fundamental. (Milano, 2025)

**D) Año Dos Mil**

La OPAMSS se consolidó como una entidad metropolitana con autonomía administrativa, asumiendo funciones clave como la emisión de permisos, la coordinación de inversiones y la gestión de información territorial.

En este contexto, se publicó el METROPLAN 2000, con el objetivo de actualizar los estándares de planificación y establecer mecanismos para la captura del valor del suelo. Véase Figura 17.

Un avance importante tuvo lugar entre 2009 y 2011 con la elaboración del Plan de Desarrollo Territorial de la Subregión Metropolitana, el cual destacó el papel estratégico del centro histórico. Dentro de este marco, se formuló el Plan Parcial del Centro Histórico, orientado a revitalizar esta área central como núcleo de integración Urbana.

**E) Creación y funciones de APLAN**

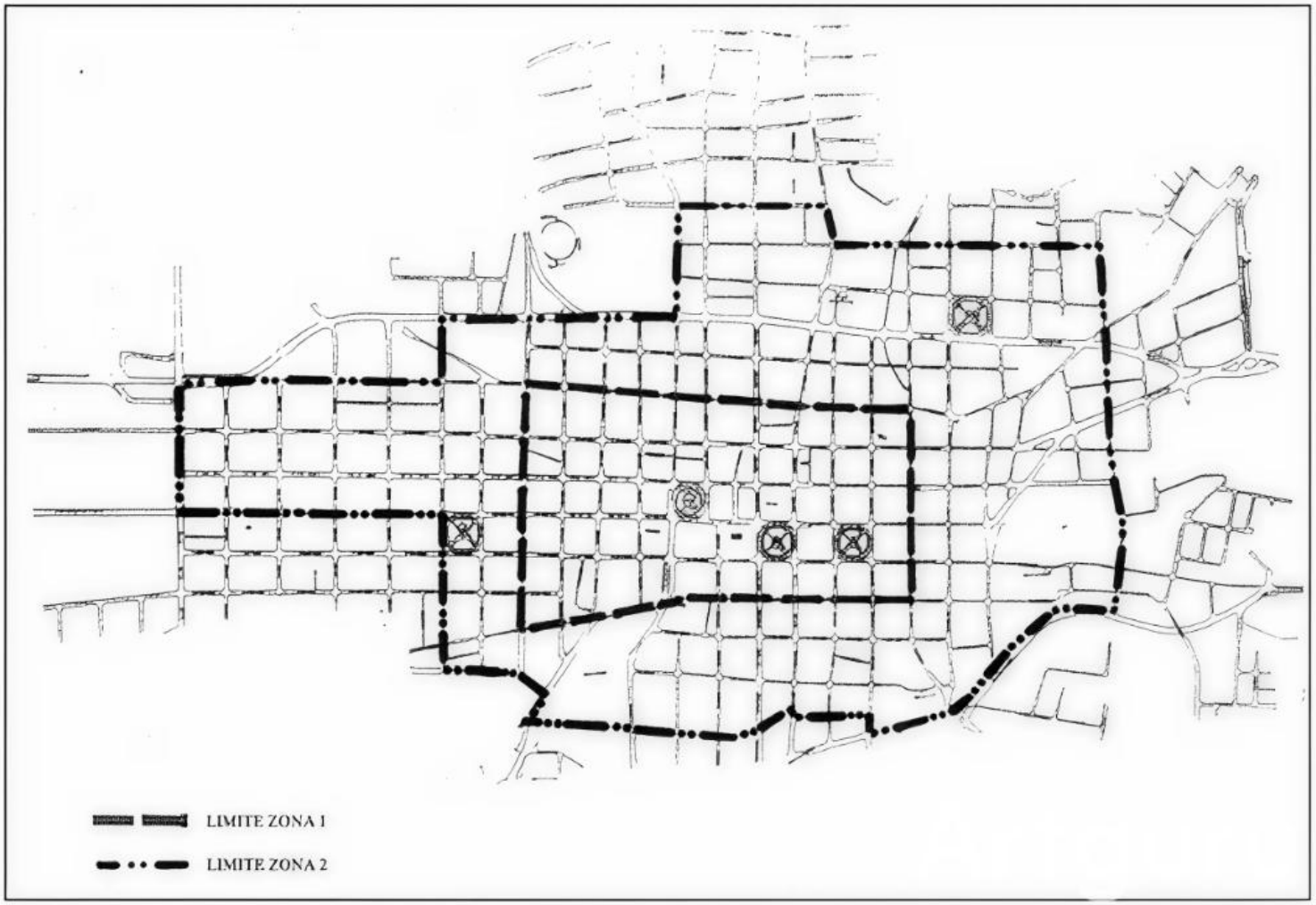
Mediante legislación aprobada el 30 de marzo de 2023, la Asamblea Legislativa de El Salvador creó la Autoridad de Planificación del Centro Histórico de San Salvador (APLAN). Adscrita al Ministerio de Turismo, APLAN posee jurisdicción exclusiva sobre un perímetro legalmente definido del centro histórico, declarado como zona cultural, turística y de desarrollo.

Entre sus atribuciones se encuentran la elaboración del plan de desarrollo territorial para el Centro Histórico, la aprobación de proyectos de rehabilitación urbana y arquitectónica, la gestión de permisos de construcción y la operación de una ventanilla única para facilitar los trámites administrativos vinculados a obras y actividades de inversión.

Además, APLAN está facultada para realizar inspecciones, aplicar sanciones, autorizar inversiones y administrar los recursos financieros asociados a su ámbito de competencia. Su relación con OPAMSS se rige por un principio de especialización: mientras OPAMSS mantiene la autoridad en planificación metropolitana e intermunicipal, APLAN ejerce funciones regulatorias exclusivas dentro del Centro Histórico, consolidándose como una institución especializada en desarrollo urbano integral y valorización patrimonial urbana.

Figura 17

*Delimitación de Propuesta por italianos y salvadoreños 1996.*




Nota: Propuesta por italianos y salvadoreños en 1996 haciendo proyección de expansión. (Milano, 2025)

### *2.8.4. Conclusiones del Marco Histórico*

Desde el siglo XIX, San Salvador ha experimentado diversas etapas de expansión urbana y planificación metropolitana. Proyectos como el Plan Riesco, METROPLAN y PLAMADUR marcaron hitos clave. Recientemente, se creó APLAN para gestionar el Centro Histórico, consolidando esfuerzos de desarrollo, regulación, conservación patrimonial y modernización administrativa en esa zona estratégica.

Las diferentes épocas han marcado un recorrido significativo en el tiempo determinado de esta manera para poder determinar la arquitectura a lo largo de todas sus calles, esto es un bien para los espacios que buscan potenciar las áreas con diseño. Ver **Tabla 16**.

Así mismo la historia determina que la gentrificación dada en los últimos meses no es cosa de un capricho del estado de estos tiempos, desde el comienzo de los tiempos las áreas de mayor flujo peatonal, mayor historia o según su potencial de sitio determinan un mayor seguro económico de las áreas,

Tabla 16

*Cronología de sucesos de planificación.*

| Año | Suceso/ Hito |
|---|---|
| **1896** | Levantamiento topográfico y trazado en cuadrícula |
| **1953** | Plan Regulador de San Salvador (Riesco-Muntañola) |
| **1968** | Análisis documental y geográfico |
| **1986-1997** | Planes de emergencia post-terremoto y PLAMADUR-AMSS |
| **2000** | METROPLAN 2000 |
| **2009-2011** | Plan de Desarrollo Territorial Subregional y Plan Parcial del Centro Histórico |
| **2015-2018** | PTCHSS Fase I (OPAMSS/UTE) |
| **2015** | Directrices de actuación urbanística (COAMSS/OPAMSS) |
| **2015** | Línea base priorizada del Centro Histórico |
| **2016** | Ordenanza de Zona Libre de Ventas |
| **2018** | Esquema Director (OPAMSS) |
| **2023** | Creación de APLAN |
| **2021-2024** | Guías de Intervención Estructural y Manuales de Reforzamiento Sísmico |
| **2023-2025** | Plan “Entrada al Centro” |
| | |

*Nota:* Resumen Cronológico de documentos de planificación Urbana dentro de SS. *(Milano, 2025)*

# 3. Marco Teórico

## 3.1. Preámbulo del Marco Teórico

En el aspecto, se ahondará en distintos puntos generales del área de estudio, con el fin de consolidar una investigación basada en información multidisciplinaria, toda teoría, se relaciona estrechamente a las fachadas, las cuales serán prontamente organizadas, en un proceso de manual de intervención.

## 3.2. Importancia del Patrimonio Urbano y las Fachadas en el CHSS

### *3.2.1. Detalles Elementales en el Patrimonio*

El patrimonio urbano hace referencia al conjunto de bienes materiales e inmateriales que conforman la identidad de una ciudad. Incluye edificaciones históricas, plazas, monumentos y otros espacios públicos que reflejan la historia y cultura de una comunidad. La preservación de estos elementos es fundamental no solo para conservar la memoria histórica, sino también para fomentar el desarrollo económico, social y ambiental de las ciudades.

Desde el año 1545, el CHSS alberga un muy invaluable Patrimonio Material e Inmaterial. En La Declaratoria de Centro Histórico de la ciudad de San Salvador se le fue otorgada por el Decreto Legislativo No 680, el 18 de julio de 2008.

El centro histórico dispone de distintos edificios que pueden ser un referente a nivel nacional en aspectos arquitectónicos para muestra sería una principal mención al ex edificio de la lotería nacional salvadoreña, el cual apunta en un sentido y es a la modernidad.

Algunos conceptos a considerarse y tomarse en cuenta para una buena interpretación de los criterios serán los siguientes:

Conjunto histórico: Todo grupo de Construcciones, inclusive los lugares arqueológicos o paleontológicos que constituyen un asentamiento humano en un medio Urbano como Rural, cuya cohesión y valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, histórico, estético , y sociocultural (Navas Quezada, 2025b)

Sitio histórico: Lugares o paisajes naturales relacionados a eventos, recuerdos del pasado, tradiciones populares, creaciones culturales, que posean valor histórico, etnológico o antropológico. (Navas Quezada, 2025b)

### *3.2.2. Identidad y Memoria Colectiva*

El patrimonio urbano representa la historia y evolución de una ciudad, permitiendo a sus habitantes identificarse con su entorno y fortalecer su sentido de pertenencia (García, 2019).

La conservación de estos espacios garantiza la transmisión de la identidad cultural a futuras generaciones.

### *3.2.3. Atractivo Turístico y Económico*

Las ciudades con un rico patrimonio urbano pueden beneficiarse del turismo cultural, lo que genera ingresos y fomenta el empleo en sectores como el hotelería, la gastronomía y el comercio (Fernández & López, 2021).

Sin embargo, es fundamental equilibrar el turismo con la conservación para evitar la sobreexplotación y el deterioro de los bienes patrimoniales.

### *3.2.4. Calidad de vida y bienestar social*

Los espacios patrimoniales bien conservados ofrecen áreas de esparcimiento y recreación, promoviendo la cohesión social y el bienestar de los ciudadanos (Martínez, 2020).

La revitalización de estos espacios puede contribuir a la seguridad y mejora del entorno urbano.

### *3.2.5. Sostenibilidad y desarrollo urbano*

La rehabilitación de edificaciones históricas es una alternativa sostenible en comparación con la demolición y construcción de nuevas infraestructuras. Esto permite reducir el impacto ambiental y promover un crecimiento urbano equilibrado (Ruiz & Torres, 2018)

## 3.3. Método Delphi

### *3.3.1. Concepto de Método Delphi*

A continuación, la visión de distintos autores.

Listone y Turoff, (Citados por Landeta) lo define como "el método de estructuración de un proceso de comunicación grupal que es efectivo a la hora de permitir a un grupo de individuos, como un todo, tratar un problema complejo".

Lopez-Gomez, (2017) "El método Delphi facilita la construcción de un proceso comunicativo entre varios expertos con la finalidad de generar opiniones con fundamento sobre algún tema de estudio"

Dalkey, (1969)

### *3.3.2. Pasos para Ejecutar el Método Delphi*

1) Selección del grupo de expertos.
2) Elaboración y lanzamiento de los cuestionarios de la primera ronda
3) Análisis de las respuestas de la primera ronda
4) Envío de la segunda ronda, informando a cada experto las predicciones de los otros.
5) Recogida y análisis de los resultados de la segunda ronda.

Se puede observar los pasos en Figura 18 y Figura 19.

Figura 18

*Etapas del Método Delphi parte 1.*

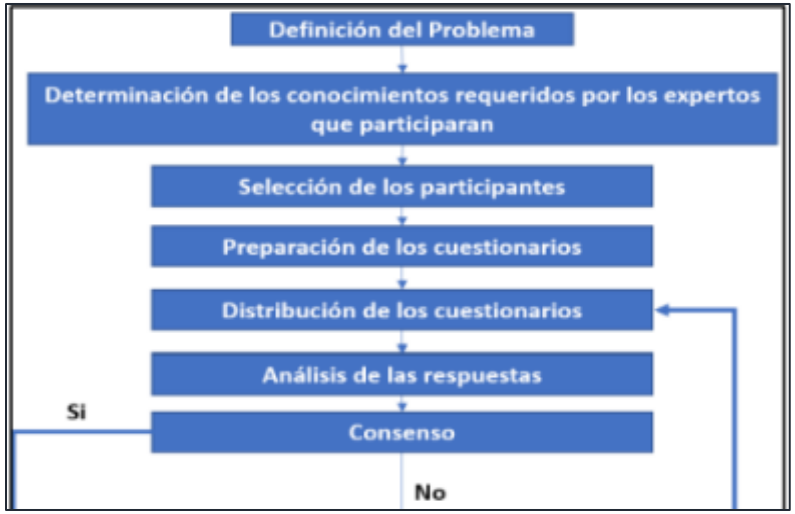



Figura 19

Etapas del Método Delphi parte 2.




## 3.4. Bioclimática y Uso de Norma LEED

(Manual_Paisajismo_ChileGBC_final_2021 (Interactivo Web), s. f.)

### *3.4.1. Especies Nativas y Adaptativas*

Una apropiada selección de las especies significa utilizar la planta adecuada en el espacio adecuado. Cuando se seleccionan plantas, se deben preferir siempre que sea posible, las que son de origen nativas o adaptadas a las condiciones locales. Existen ciertos factores que son fundamentales al momento de preferir una especie sobre otra: tasa de crecimiento, tamaño y madurez, largo de vida, fragilidad, requerimientos de agua, luz, suelo y mantención. Instalar especies acordes a las condiciones del terreno evita problemas de estabilización y mantenimiento de las mismas.

Una estrategia clave para crear proyectos de paisajismo sustentable es incorporar especies nativas y/o adaptadas a las condiciones locales. Estos tipos de especies requieren menor cantidad de agua, fertilizantes y pesticidas

(Manual Paisajismo ChileGBC_final_2021 (Interactivo Web), s. f.)

### *3.4.2. Paisajismo Eficiente en el Uso de Agua*

Para lograr un paisajismo eficiente en el consumo de agua a lo largo de todo su ciclo de vida se deben tomar consideraciones desde el inicio del diseño del paisajismo.

A continuación, el presente documento tomara como base la Certificación LEED al ser la normativa sostenible con mayor número de certificaciones a Nivel Mundial, provisionando así un punto de partida favorable para el numero tipo de infraestructura que se planea implementar dentro del centro histórico, considerando la ya existente y integrándola en esta nueva etapa de la urbanización.

### *3.4.3. Normas LEED*

La importancia del uso de un sistema como LEED, es fundamental, esto se debe a que lo que se busca en espacios como el centro histórico es lograr potenciar de la mejor manera un edificio, es decir que se necesita maximizar los criterios de sostenibilidad que ayudan directamente y a largo plazo a maximizar los recursos que en este intervienen. (COUNCIL, 2022).

Además, un sistema como LEED permite obtener un resumen detallado de diferentes recursos para poder tener un seguimiento realde este así de garantiza un uso adecuado a lo largo de todo el tiempo que este conto o cuente con la certificación. (Council).

Podemos afirmar que dichos criterios de sostenibilidad corresponden a una mejor proyección de las áreas a intervenir, es decir que estos proyectos abarcan directamente espacios donde la principal proyección es la maximización de recursos por parte de criterios sostenible. (COUNCIL, 2022)

En áreas como los espacios que tienen un valor histórico la implementación de esta certificación ayuda a que tenga un mejor valor el económico y garantiza sostenibilidad (COUNCIL, 2022)

### *3.4.4. Impacto Ambiental de los Edificios*

El diseño bioclimático aprovecha las condiciones climáticas naturales para mejorar la eficiencia energética de los edificios y espacios urbanos. Esto reduce la dependencia de sistemas artificiales de climatización, disminuyendo el consumo energético.

Los edificios y las comunidades, incluidos los recursos usados para crearlos y la energía, el agua y los materiales necesarios para operarlos, producen un efecto considerable en el entorno y la salud humana. En los Estados Unidos, los edificios son responsables de lo siguiente:

- El 14% del consumo de agua potable.
- El 30% de la producción de desechos.
- El 40% del uso de materias primas.
- El 38% de las emisiones de dióxido de carbono.
- El 24% al 50% del uso de la energía.
- El 72% del consumo de electricidad.

(*Green building and LEED core concepts guide*, 2011).

### *3.4.5. Edificios Ecológicos*

La sustentabilidad no es una acción única ni un producto aislado, sino un proceso continuo que abarca el diseño, la construcción, la operación y la renovación de los espacios y comunidades. La edificación sostenible acompaña cada fase del ciclo de vida de un proyecto, desde su concepción hasta el momento en que sus materiales pueden ser reutilizados o reciclados. Este enfoque incluye la planificación y el mantenimiento responsable de las estructuras para asegurar su durabilidad. Ser sustentable implica crear entornos saludables, rentables y equitativos, considerando de forma integral los sistemas naturales, humanos y económicos con el fin de promover soluciones que mejoren la calidad de vida colectiva.

### *3.4.6. Razonamiento Aplicado a Sistemas*

Los ciclos de retroalimentación explican cómo los sistemas logran autorregularse. Estos ciclos representan el flujo de información que circula internamente y permite que el sistema mantenga su organización sin intervención externa. Por ejemplo, un termostato detecta cuándo la temperatura de una habitación supera el límite establecido y envía una señal para encender el aire acondicionado..(Green building and LEED core concepts guide, 2011).

### *3.4.7. Establecer Proceso Iterativo*

Esta es una manera de que los equipos de proyecto utilicen el razonamiento aplicado a sistemas y un proceso integrado. Difiere de los procesos tradicionales en que no es lineal, como cuando un miembro del equipo completa una tarea y delega el trabajo a la siguiente persona. Ver Figura 20.

Figura 20

*Diagrama de Iteración.*



### 3.5. Conclusiones Marco Teórico

Concluyendo punto por punto, se extraen las siguientes reflexiones. Ver Tabla 17.

Tabla 17

*Reflexión concluyente del marco teórico*

| *PUNTO CLAVE* | REFLEXIÓN CONCLUYENTE |
|---|---|
| *Patologías de las Fachadas* | Donde la patología de las fachadas es un punto muy importante para conocer las condiciones de abandono, poco o nulo mantenimiento, siendo una estandarización del criterio para evaluar cada una de las fachadas del CHSS. |
| *Patrimonio Urbano y de Fachadas* | Define como interpretar sus criterios, para reconocer las condiciones actuales de los inmuebles serán parte esencial para la conclusión del análisis en su forma, función y los conflictos que se generen en contradicción al criterio. |
| *Estilos Arquitectónicos* | Definen una congruencia de características y ejemplos que regirán la interpretación del análisis de las fachadas de cada inmueble en el área de estudio, y cumplen también su función de catálogo consulta, para evaluar bajo los mismos criterios, o de existir errores o dudas, son un primer filtro para obtener datos reduciendo la incertidumbre de ellos. |
| *Método Delphi* | Será un plan de contingencia, un filtro extra en la identificación de los estilos arquitectónico. |
| *Tipos de Lesiones* | Conocer los tipos de lesiones, son importantes diagnosticarlos para con ello dar los métodos y maneras de intervención en el ámbito estructural, enfocado en artículos del producto final de manual de intervención de fachadas. |
| *Accesibilidad y Movilidad Urbana* | Formando parte coprotagonista de la fachada, no se puede alejar de esta ya que la fachada tiene incidencia sobre ella y que, por tal motivo, se hace mención como parte incipiente de un reordenamiento urbano |
| *Ámbito Bioclimático y de Normas LEED* | Reconocer como el Consejo de la Construcción Ecológica de Estados Unidos (USGBC, por sus siglas en inglés), busca solucionar el problema que atañe al mundo en la problemática climática y siguiendo esa agenda, reducir los impactos ambientales desde el CHSS, conociendo la teoría detrás de ello y formando parte del manual de intervención, como una guía ordenadora para entender cómo aplicarla a las fachadas del CHSS. |

## 4. Marco Legal y Normativo

Para poder comprender la importancia de la protección del CHSS en la cultura de El Salvador, y como los distintos acuerdos, a nivel internacional influyen en la protección de los bienes culturales, hay que remontarse el 26 de junio de 1945, el lugar específico la Memorial Opera House en San Francisco, California, Estados Unidos. Se celebra la firma de la Carta de las Naciones Unidas, la cual entra en vigor el 24 de octubre de 1945. Luego de distintas iniciativas para la creación de una organización internacional de cooperación educativa y cultural, el 12 de junio de 1945, al finalizar el 19ª sesión plenaria de la CMAE, Conferencia de Ministros Aliados de Educación, el ministro británico de educación, Richard Law, da el comunicado de prensa anunciando que ese mismo año el 1° de noviembre se celebrarían en Londres una conferencia para estudiar la creación de una Organización de las Naciones Unidas para la Educación y la Cultura.

Para el viernes 16 de noviembre de 1945, en el Instituto de Ingenieros Civiles, de Londres, a las 3 de la tarde se estaría inaugurando la 10ª sesión plenaria en la cual se suscribió finalmente el acta, la Constitución de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura y el Instrumento de creación de una Comisión Preparatoria para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

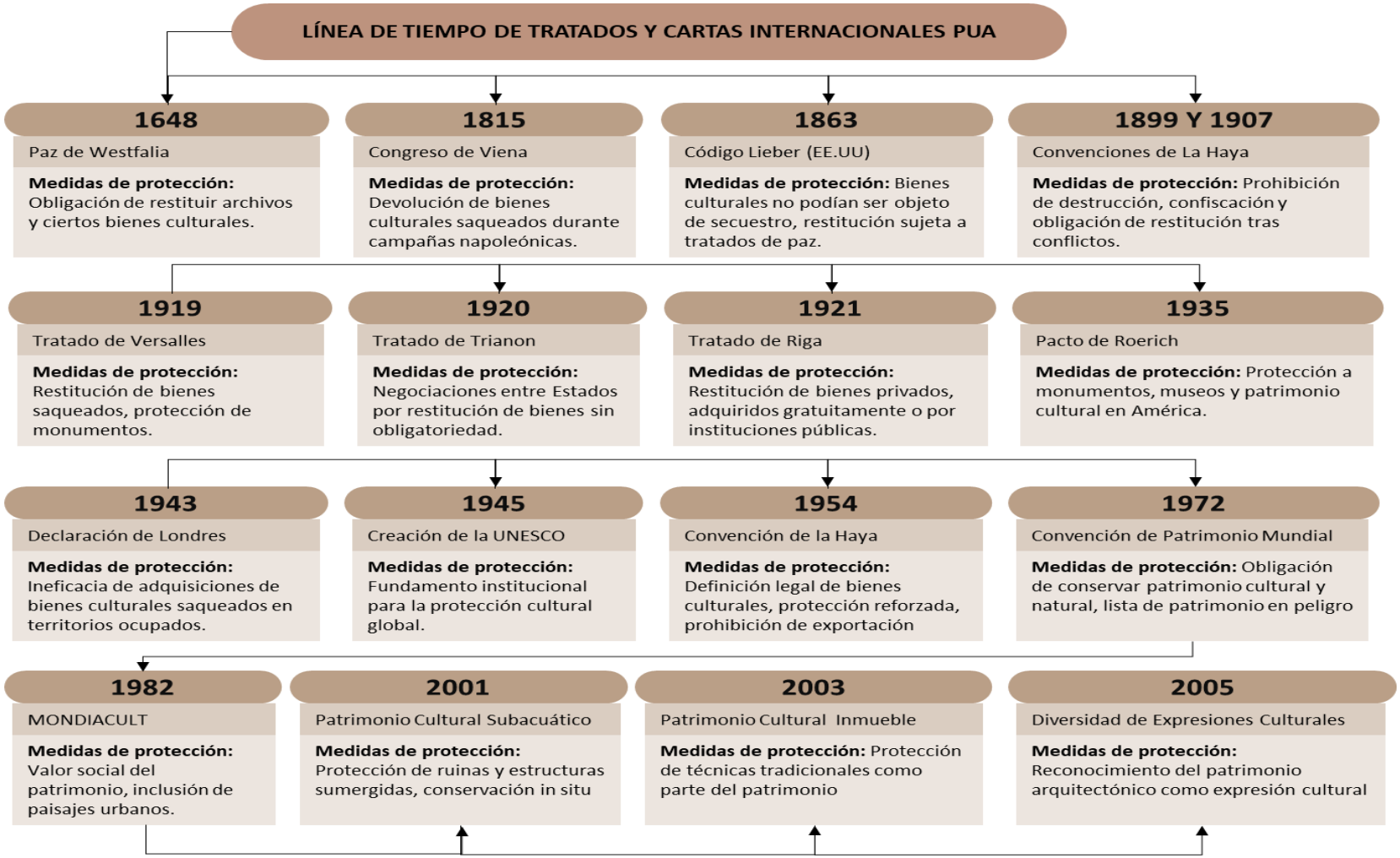
El origen de la UNESCO es parte fundamental para la protección del patrimonio cultural. Aunque antes de la creación de la UNESCO, existieron otros tratados y acuerdos internacionales, pero estos carecían de fuerza, al ser más limitados y dispersos.

## 4.1. Línea de Tiempo del Fomento de la Protección del Patrimonio

Se presenta una línea temporal con las medidas más importantes en una síntesis explicativa por cada evento o tratado. Véase Figura 21.

Figura 21

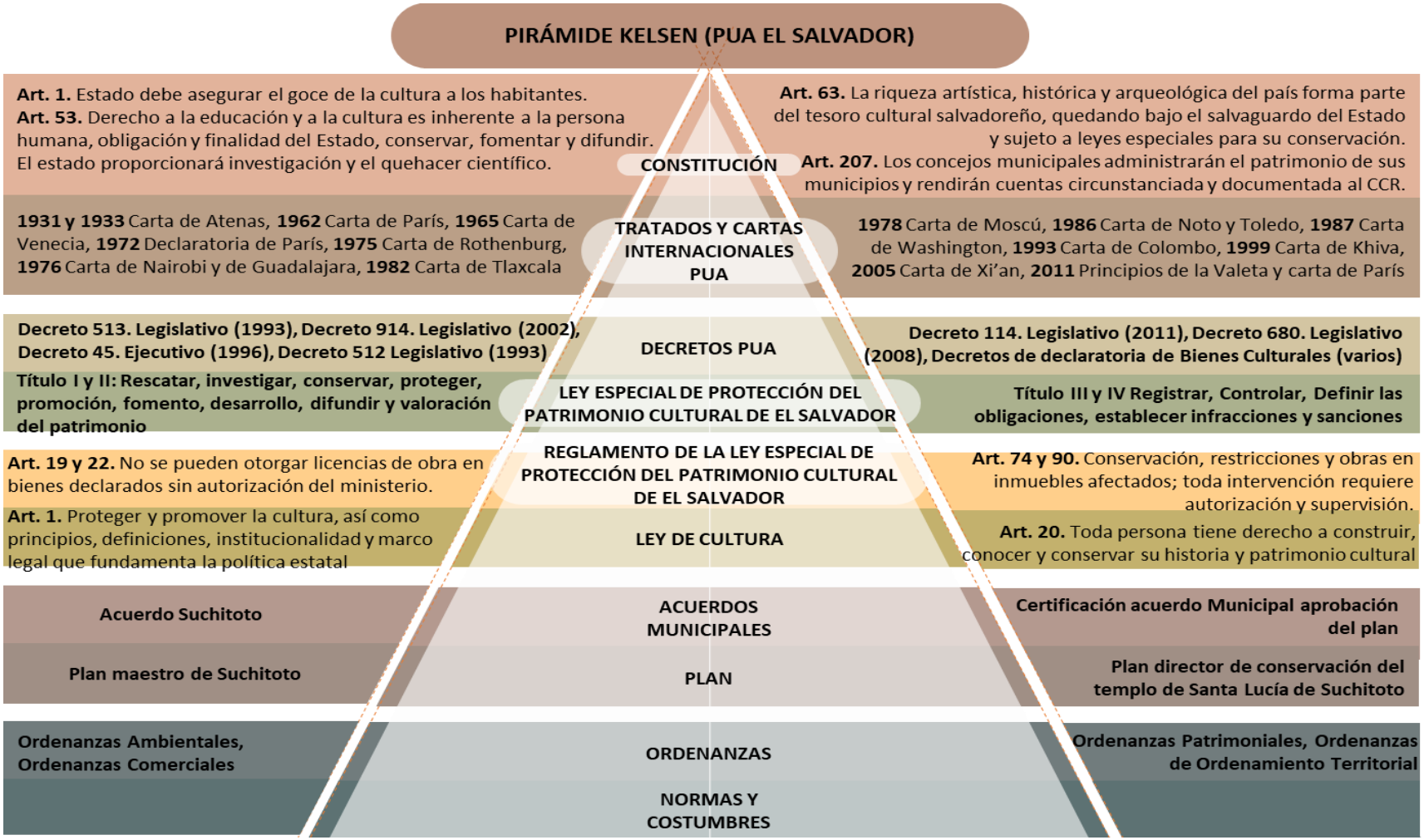
*Línea de tiempo de tratados y cartas internaciones PUA*



## 4.2. Pirámide Normativa de Kelsen

### Figura 22

*Tabla de Pirámide normativa de protección al patrimonio cultural en El Salvador*




*Nota*: La figura muestra la pirámide normativa de protección al patrimonio cultural en El Salvador.

La Constitución es la norma suprema del país y prevalece sobre cualquier otra ley, ordenanza o decreto. Luego de la Constitución, las leyes emitidas por la Asamblea Legislativa tienen más preponderancia tras seguir un proceso de formación de ley. Debajo de las leyes se encuentran los reglamentos, decretos, ordenanzas municipales y normas especializadas. Esta jerarquía de normas jurídicas ha sido representada por Hans Kelsen mediante la Pirámide de Kelsen.

### 4.3. Reglamentos y Ordenanzas Aplicables

La intervención y ordenamiento de las fachadas en el Centro Histórico de San Salvador (CHSS) exige una comprensión integral del aspecto normativo que regula el espacio urbano, el patrimonio construido y las dinámicas ambientales y comerciales de su entorno. Estas normativas constituyen los fundamentos del cuerpo legal articulado que establece directrices claras que por fines prácticos y de entendimiento se han constituido en los módulos grupales delimitados por, ambiente, comercios, patrimonio y ordenamiento territorial. Ver Figura 23, Figura 24, Figura 25 y Figura 26.

El marco legal es el soporte fundamental para la aplicación efectiva del manual. Se estructura de acuerdo con una jerarquía normativa, que va desde las disposiciones constitucionales hasta los reglamentos técnicos específicos. Ver Tabla 18.

Figura 23

*Acuerdos y ordenanzas consultadas ambientales.*

| AMBIENTE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ordenanza Reguladora de la Contaminación Ambiental por la Emisión de Ruidos en el Municipio de San Salvador.** | **Número de Acuerdo Municipal** | | Emisión A.M N°8.1 | |
| | **Tipo de sesión** | (S.O) | **Tomo** | 359 |
| | **Número del D.M, D.L o D.E** | | D.M N°12 | |
| | **Fecha aprobado** | | 01/05/2003 | |
| | **Número de D.O** | | D.O N°78 | |
| | **Fecha publicación** | | 02/05/2003 | |
| Establece límites de contaminación sonora, para justificar control ambiental en intervenciones de fachada y preservar la habitabilidad. | | | | |

| AMBIENTE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ordenanza Reguladora de los Residuos Sólidos del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador.** | **Número de Acuerdo Municipal** | | - | |
| | **Tipo de sesión** | - | **Tomo** | 359 |
| | **Número del D.M, D.L o D.E** | | D.M N°45 | |
| | **Fecha aprobado** | | 10/12/2002 | |
| | **Número de D.O** | | D.O N°68 | |
| | **Fecha publicación** | | 09/04/2003 | |
| Manejo de desechos, orienta al manejo responsable de los residuos, el uso eficiente del servicio de limpieza, diseño satisfactorio de basureros. | | | | |

| AMBIENTE | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Ordenanza para la Protección del Patrimonio Arbóreo del Municipio de San Salvador.** | **Número de Acuerdo Municipal** | | Emisión A.M N°4 | |
| | **Tipo de sesión** | (S.E) | **Tomo** | 434 |
| | **Número del D.M, D.L o D.E** | | D.M N°3 | |
| | **Fecha aprobado** | | 14/01/2022 | |
| | **Número de D.O** | | D.O N°63 | |
| | **Fecha publicación** | | 29/03/2022 | |
| Proteger árboles en el contexto público y privado, siendo relevante para coordinar intervenciones que respeten la vegetación recomendada para los distintos sectores. | | | | |

Figura 24

*Acuerdos y ordenanzas consultadas comerciales*

**COMERCIO**

**Ordenanza Reguladora del Comercio en el Espacio Público del Municipio de San Salvador.**

Define zonas y condiciones del comercio callejero; sirve para restringir o regular actividades que deterioren y oculten fachadas históricas.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | | Emisión A.M N°4.1 | |
| **Tipo de sesión** | (S.E) | **Tomo** | 409 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | | D.M N°62 | |
| **Fecha aprobado** | | 29/10/2015 | |
| **Número de D.O** | | D.O N°226 | |
| **Fecha publicación** | | 08/12/2015 | |

**COMERCIO**

**Ordenanza Reguladora de la Comercialización y Consumo de Bebidas Alcohólicas del Municipio de San Salvador.**

Controla el comercio y consumo en el espacio público, relevante para delimitar el uso adecuado de entornos patrimoniales frente a locales c-omerciales.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | | Emisión A.M N°4.1 | |
| **Tipo de sesión** | (S.O) | **Tomo** | 438 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | | D.M N°1 | |
| **Fecha aprobado** | | 20/01/2023 | |
| **Número de D.O** | | D.O N°35 | |
| **Fecha publicación** | | 20/02/2023 | |

**PATRIMONIO**

**Ordenanza Reguladora de la Oficina de Restauración y Desarrollo de Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador.**

Define competencias y mecanismo de gestión patrimonial, siendo este clave para articular el manual con los entes responsables.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | | Emisión A.M N°6.1 | |
| **Tipo de sesión** | (S.E) | **Tomo** | 339 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | | D.M N°11 | |
| **Fecha aprobado** | | 25/03/1998 | |
| **Número de D.O** | | D.O N°79 | |
| **Fecha publicación** | | 04/05/1998 | |

**PATRIMONIO**

**Ordenanza Sobre la Conservación del Patrimonio Histórico Construido con Valor Cultural, Social o Religioso Propios del Centro Histórico de la Ciudad de San Salvador.**

Establecer lineamientos técnicos y éticos de conservación, para definir niveles y tipos de intervención.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | | - | |
| **Tipo de sesión** | - | **Tomo** | 333 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | | D.M N°25 | |
| **Fecha aprobado** | | 20/11/1996 | |
| **Número de D.O** | | D.O N°239 | |
| **Fecha publicación** | | 18/12/1996 | |

Figura 25

*Acuerdos y ordenanzas consultadas patrimoniales*

**PATRIMONIO**

**Ley Especial de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.**

Marco nacional de protección patrimonial; refuerza la legalidad del inventariado y justifica criterios de intervención en bienes de interés cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | - | | |
| **Tipo de sesión** | - | **Tomo** | 404 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | - | | |
| **Fecha aprobado** | - | | |
| **Número de D.O** | D.O N°129 | | |
| **Fecha publicación** | 14/07/2014 | | |

**PATRIMONIO**

**Ordenanza de Contribución Especial de Ornato Construcción, Reconstrucción, Remodelación, Mejora y Mantenimiento de Parques, Plazas, Zonas Verdes, Arriates Centrales de las Vías Públicas, Espacios Públicos y Otros Análogos del Municipio de San Salvador.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | Emisión A.M N°5.2 | | |
| **Tipo de sesión** | (S.O) | **Tomo** | 367 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | D.M N°16 | | |
| **Fecha aprobado** | 23/05/2005 | | |
| **Número de D.O** | D.O N°93 | | |
| **Fecha publicación** | 23/05/2005 | | |

**PATRIMONIO**

**Reglamento a la Ley de Protección al Patrimonio Cultural de El Salvador.**

Detalla procedimientos técnicos y administrativos; útil para guiar la elaboración de fichas de inventariado conforme a normativas vigentes.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | - | | |
| **Tipo de sesión** | - | **Tomo** | 331 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | D.E N°29 | | |
| **Fecha aprobado** | 28/03/1996 | | |
| **Número de D.O** | D.O N°68 | | |
| **Fecha publicación** | 15/04/1996 | | |

**ORD. TERRITORIAL**

**Ordenanza Reguladora de Antenas, Torres, Postes, Infraestructura y/o Redes de Transmisión, Suministro, Distribución y/o Comercialización de Energía Eléctrica y/o Telecomunicaciones en el Municipio de San Salvador.**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | Emisión A.M N°4.2 | | |
| **Tipo de sesión** | (S.O) | **Tomo** | 435 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | D.M N°17 | | |
| **Fecha aprobado** | 01/04/2022 | | |
| **Número de D.O** | D.O N°78 | | |
| **Fecha publicación** | 26/04/2022 | | |

Figura 26

*Acuerdos y ordenanzas consultadas de ordenanzas territoriales*

**ORD. TERRITORIAL**

**Ley de Urbanismo y Construcción**

Establece criterios técnicos para edificación y renovación; fundamenta las intervenciones propuestas en normativa constructiva vigente.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | - | | |
| **Tipo de sesión** | - | **Tomo** | 310 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | - | | |
| **Fecha aprobado** | - | | |
| **Número de D.O** | D.O N°36 | | |
| **Fecha publicación** | 21/02/1991 | | |

**ORD. TERRITORIAL**

**Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños.**

Define lineamientos territoriales y zonificación; otorga coherencia a las propuestas dentro del marco de planificación urbana.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | - | | |
| **Tipo de sesión** | - | **Tomo** | - |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | D.M N°13 | | |
| **Fecha aprobado** | 28/11/2019 | | |
| **Número de D.O** | N°235 | | |
| **Fecha publicación** | 12/12/2019 | | |

**ORD. TERRITORIAL**

**Ordenanza Reguladora de Elementos Publicitarios del Municipio de San Salvador, Departamento de San Salvador.**

Controla anuncios y rótulos; fundamental para preservar la integridad visual y arquitectónica de las fachadas intervenidas.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Número de Acuerdo Municipal** | Emisión A.M N°3 | | |
| **Tipo de sesión** | (S.E) | **Tomo** | 442 |
| **Número del D.M, D.L o D.E** | D.M N°30 | | |
| **Fecha aprobado** | 08/11/2023 | | |
| **Número de D.O** | D.O N°25 | | |
| **Fecha publicación** | 26/01/2024 | | |

Tabla 18

*Jerarquía de Normativa*

| Nivel | Instrumento Jurídico | Institución Responsable | Aplicación en el Manual |
|---|---|---|---|
| **I** | Constitución de la República de El Salvador (Art.63) | Asamblea Legislativa | Reconoce el deber estatal de proteger el patrimonio cultural. |
| **II** | Ley de Cultura (2016) | Ministerio de Cultura / Dirección Nacional de Patrimonio | Define el concepto de patrimonio inmueble y los mecanismos de intervención. |
| **III** | Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT, 2011) | OPAMSS / Alcaldía | Regula los usos de suelo y el ordenamiento urbano. |
| **IV** | Ordenanzas Municipales de San Salvador (2020) | Alcaldía Municipal | Establecen parámetros para intervenciones urbanas y sanciones. |
| **V** | Reglamentos Técnicos de OPAMSS y Manuales Urbanos | OAPMSS | Contienen especificaciones técnicas para alineamientos, mobiliario y color. |
| **VI** | Manual de Intervención e Inventario (presente documento) | UES / OPAMSS / Alcaldía / APLAN | Instrumento técnico operativo derivado de los anteriores, aplicable al CHSS. |

### 4.4. Conclusiones Aspecto Legal-Normativo

Considerando las ordenanzas citadas, se establecen conclusiones que definirán la base legal de la propuesta del manual de intervención de fachadas del CHSS. Ver Tabla 19.

Tabla 19

Conclusiones de aspecto legal

| Teoría | Situación Actual | Conclusión |
|---|---|---|
| Ambiente | Las ordenanzas ambientales vigentes en San Salvador abordan aspectos como el control de ruidos, la gestión de residuos sólidos, la protección arbórea y el bienestar animal. Si bien abordan problemáticas puntuales del espacio urbano, su aplicación directa al contexto del CHSS es limitada y no está plenamente integrada al enfoque patrimonial. | Se evidencia la necesidad de armonizar estas normativas con los criterios de restauración, a fin de garantizar que las intervenciones en fachadas consideren también la sostenibilidad ambiental y la calidad del entorno urbano inmediato. |
| Comercio | Las ordenanzas sobre comercio regulan tanto la reubicación de vendedores como la venta en espacio público. No obstante, presentan vacíos en cuanto a su relación con el patrimonio edificado, permitiendo la ocupación o alteración visual de fachadas históricas sin un control integral. | Es indispensable vincular el ordenamiento del comercio informal con políticas de conservación del paisaje urbano, incorporando criterios arquitectónicos en la regulación del uso del espacio público adyacente a fachadas patrimoniales. |
| Patrimonio | Las normativas patrimoniales del CHSS son robustas en contenido técnico y conceptual, incluyendo lineamientos municipales y leyes nacionales. Sin embargo, su aplicación tiende a ser fragmentaria, con escaso control en campo y poca articulación con los procesos de intervención real. | Resulta clave traducir estas normativas en herramientas operativas accesibles como manuales e inventarios técnicos que faciliten su ejecución efectiva por parte de actores municipales, diseñadores y ciudadanía. |
| Ordenamiento | Las leyes y ordenanzas sobre urbanismo, publicidad y servicios técnicos ofrecen un marco regulador estructural, pero carecen de una aplicación específica al nivel de fachada, generando inconsistencias visuales y técnicas en el paisaje urbano del CHSS. | El ordenamiento urbano debe incorporar criterios arquitectónicos y patrimoniales específicos en su regulación para lograr coherencia formal, funcional y simbólica en la lectura urbana del centro histórico. |



# CAPÍTULO II: DIAGNÓSTICO

# 5. Diagnóstico

## 5.1. Marco Socio Económico

En el siguiente aspecto, se abarca diversas circunstancias sociales y económicas que son importantes y determinan el bienestar junto con sus posibilidades de desarrollo en individuos y comunidades. Ver **Figura 27**.

**Figura 27**

Esquema metodológico de Aspecto Socioeconómico




*Nota:* Mapa conceptual de los temas a abarcarse dentro del aspecto

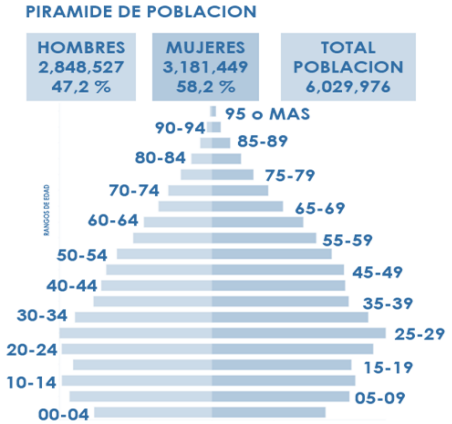
El aspecto socioeconómico de la ciudad permite comprender las condiciones de vida de su población y los factores que inciden en su desarrollo urbano y humano. Analizar variables como educación, empleo, vivienda y salud resulta esencial para orientar políticas públicas y estrategias de desarrollo sostenible.

### *5.1.1. Población y Demografía*

Es determinante obtener datos que proporcionen una base de la cantidad de la población de manera cuantitativa más actuales, por eso mismo, los datos obtenidos provienen del reciente censo poblacional, el dato total de personas es de 6,029,976 a nivel nacional, en nuestra área de estudio está el núcleo del país por lo cual tendrá una buena representatividad en densidad. Ver **Figura 28**.

**Figura 28**

Gráfico de población total de El Salvador



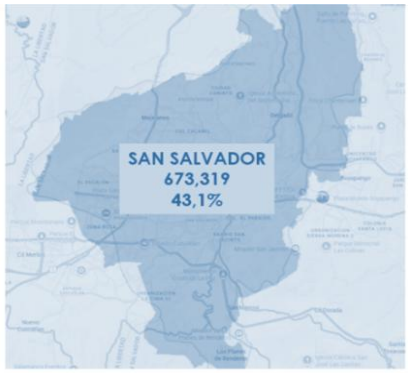

*Nota:* Cantidad total de Población por edad. *(Reserva, 2024)*

También podemos observar la cantidad por municipio, concentrándose el mayor número de personas dentro en el área de San Salvador con 1,563,371 personas y la cantidad específicamente de San Salvador Centro de 673,319 Ver **Tabla 20**.

Es necesario destacar que el municipio representa alrededor del 25% de la población del país, siendo específicos para San Salvador centro que es el 10% del total nacional. Ver Figura 29.

Figura 29

Población de Delimitación San Salvador Centro




Nota: Cantidad población por departamento (Reserva, 2024)

Tabla 20

*Población total*

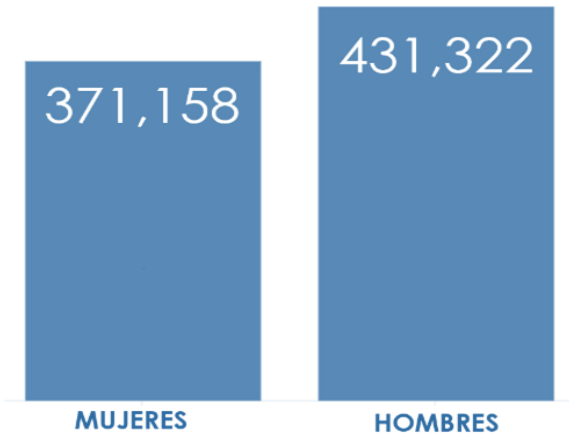
| DEPARTAMENTO | POBLACION |
|---|---|
| AHUACHAPÁN | 348,880 |
| SONSONATE | 470,455 |
| SANTA ANA | 552,938 |
| CHALANTENANGO | 185,930 |
| LA LIBERTAD | 765,879 |
| SAN SALVADOR | 1,563,731 |
| CUSCATLAN | 244,901 |
| LA PAZ | 318,374 |
| LA UNION | 224,375 |
| MORAZAN | 169,784 |
| USULUTAN | 325,494 |
| CABAÑAS | 143,049 |
| SAN VICENTE | 161,857 |
| SAN MIGUEL | 447,634 |

### *5.1.2. Empleo y Actividad Económica*

Los datos representan por sexo la población económicamente activa la cual es de 371,158 mujeres y 431,322 hombres, esto representa el 14% a nivel nacional. Ver. Figura 30.

Figura 30

*Población Económicamente Activa*

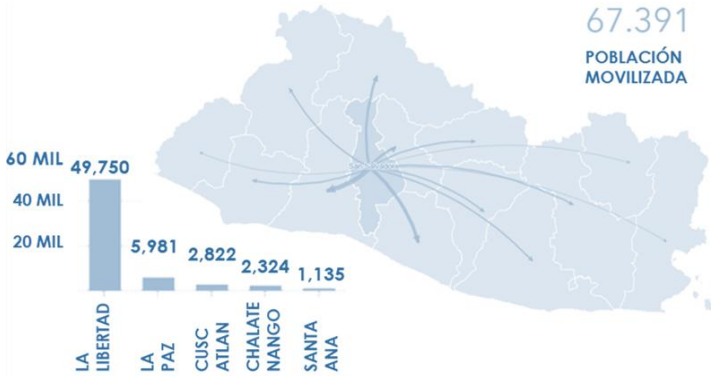



*Nota*: Porcentaje de Población Económicamente Activa por sexo en San Salvador. (Reserva, 2024)

Es destacable que alrededor del 10% de la población del municipio se desplaza hacia otros departamentos por busca de oportunidades laborales favorables siendo una cantidad considerable de población que busca una estabilidad económica. Ver. Figura 31.

Figura 31

*Mapa de Movilidad de Población de San Salvador*

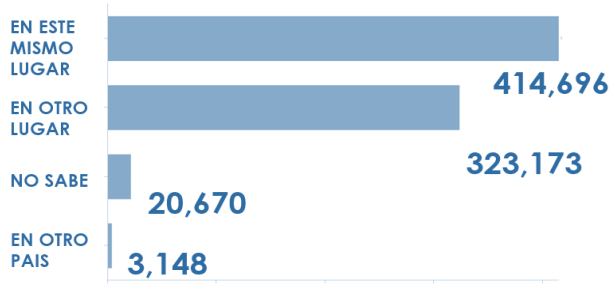



*Nota:* Movilidad forzada por el trabajo en San Salvador6 (Reserva, 2024).

El desplazamiento con fines de comercio o trabajo es destacable siendo este uno de los trabajos dentro del país, además de gente en el comercio informal, emprendimientos y los empleos fijos en empresa privada o gobierno. Ver Figura 32.

Figura 32

*Población Económicamente Activa en San Salvador*



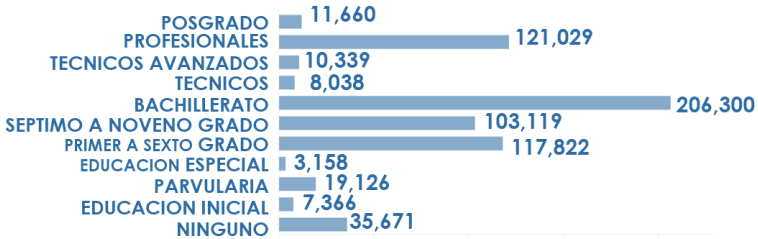

*Nota:* Económicamente Activamente Ocupadas *(Reserva, 2024)*

### *5.1.3. Educación*

En el gráfico que se presenta se destaca el nivel de escolaridad que existe actualmente dentro de San Salvador Centro. Ver. Figura 33.

Figura 33

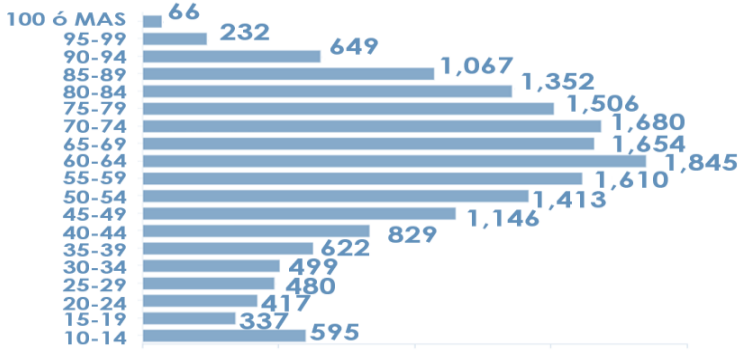
*Taza de Escolaridad*




Sin embargo, además de la falta de oportunidades en el ámbito de educación, se refleja una cantidad de personas aun sin estudios básicos por edad. Ver. Figura 34.

Figura 34

Personas Analfabetas



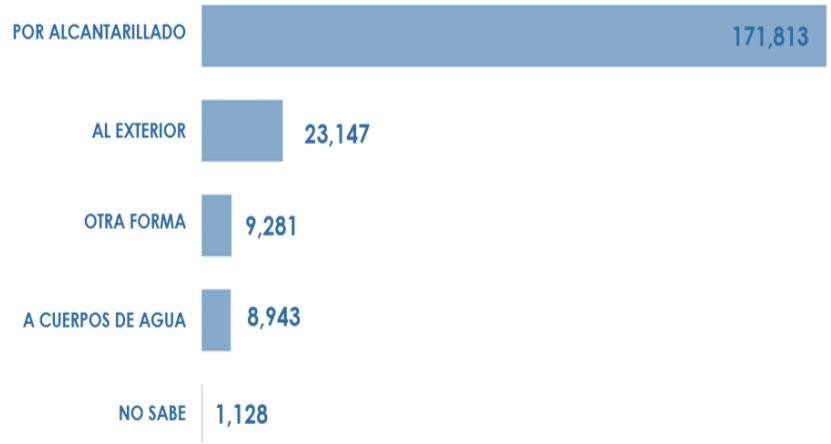

*Nota:* Personas Analfabetas *(Reserva, 2024)*.

### *5.1.4. Vivienda y Servicios Básicos*

Para poder determinar la calidad de vida en el hogar se buscó primeramente observar cuanta población cuenta con estos servicios, que son de carácter fundamental para el buen desarrollo de la población y ayudan a tener una mejor experiencia de carácter vital en el hogar, en el siguiente grafico se muestra la población con acceso a Tuberías de drenaje. Ver. Figura 35

Figura 35

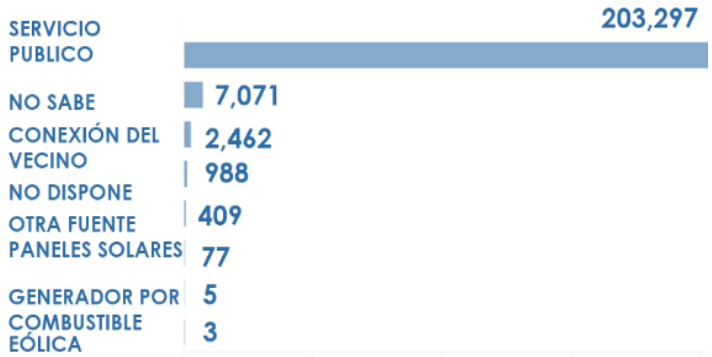
*Población según tipo de Drenaje de A.N*




En cuanto a energía eléctrica se logra observar una alta cantidad de la población con acceso al servicio, además que siendo un servicio fundamental es importante su uso. Ver. Figura 36.

Figura 36

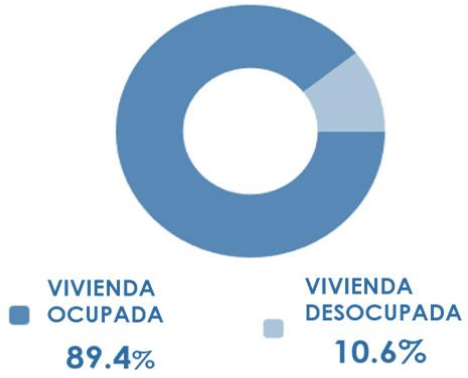
*Población con Servicios Eléctricos en San Salvador Centro.*




El salvador concentra 2,268,267 vivienda, 550,578 de estas se encuentran en San Salvador, cabe destacar que en San Salvador el promedio por hogar es de 3 personas.

Figura 37

*Porcentaje de Viviendas ocupadas en San Salvador*



### *5.1.5. Ingresos y Condiciones de Vida*

La Encuesta de Hogares de Propósitos Múltiples (EHPM) 2023 nos permite caracterizar las condiciones de vida en El Salvador más del 27% de los hogares en el país viven en condición de pobreza considerando además que solo el 16% tiene un acceso a la educación superior, la tasa de desempleo hasta el 2024 rondaba el 5% y en algunos departamentos esa tasa era del 6%.

Además de esto persisten problemas tales como que 9 de cada 100 salvadoreños es analfabeta, también en el área laboral como lo es que solo 40% de los trabajadores cuentan con contrato y solo 4 de cada 10 cuenta con algún tipo de seguridad social, así como la taza de escolaridad promedio a nivel nacional es de tan solo 7.3 años, en las zonas rurales es hasta de 5.5%

### *5.1.6. Conclusiones de Aspecto Socioeconómico*

Se puede decir que el país a pesar de lo cambios en los años aún sigue bajo en lo que es un rango general de estabilidad económica las condiciones de vida no son las ideales. Ver Tabla 21.

Tabla 21

*Cuadro Resumen de Aspecto Socioeconómico*

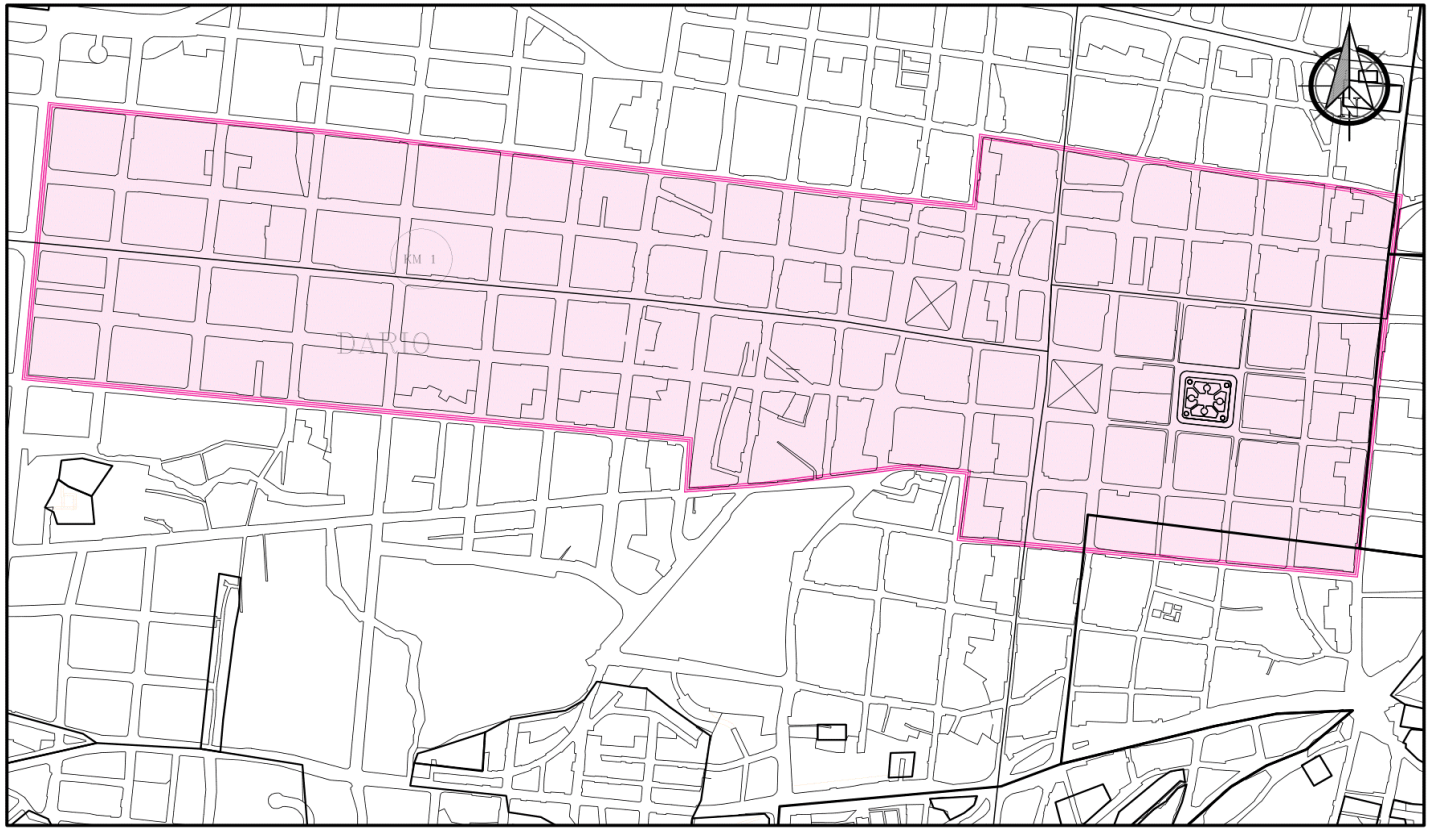
| CUADRO ASPECTO SOCIOECONOMICO | |
|---|---|
| Población Total del País | 6,029,976 personas |
| Población de San Salvador | 1,563,371 personas |
| Población de San Salvador Centro | 673,319 personas |
| Población de San Salvador Movilizada por Trabajo | 67,391 personas |
| Taza de Escolaridad | 7.3 Años |
| Hogares en situación de pobreza | 27% |

## 5.2. Marco Físico

### *5.2.1. Ubicación Geográfico y Delimitación de Área de Estudio*

Plano 1

*Plano de jurisdicción de APLAN.*



### *5.2.2. Análisis de Sitio*

Tabla 22

*Ubicación.*

| Elemento | Descripción |
|---|---|
| **Localización** | *Centro Histórico de San Salvador, capital de El Salvador.* |
| **Delimitación** | *Inicia* Calle Arce, 25 Avenida Sur, 7ª Avenida Norte, 1ª Calle Poniente, Avenida España, 3ª Calle Oriente, 10ª Avenida Norte, 8ª Calle Oriente, 1ª Avenida Sur, 6ª Calle Poniente, Calle Gerardo Barrios, 9ª Avenida Sur, 6ª Calle Poniente, 25 Avenida Sur. |
| **Superficie total** | *876,618.5 m²* |
| **Perímetro** | *5,096.95 m* |

### *5.2.3. Importancia del análisis*

El análisis del aspecto físico del Centro Histórico de San Salvador permite comprender las condiciones naturales y ambientales que influyen en el desarrollo urbano y arquitectónico del área. Su estudio es fundamental para orientar decisiones de diseño, planificación y conservación, considerando factores como topografía, clima, asoleamiento, nubosidad, precipitación y vientos predominantes, que determinan la habitabilidad, sostenibilidad y resiliencia del entorno construido. Ver Tabla 23 a la Tabla 32.

### *5.2.4. Asoleamiento*

Tabla 23

*Topografía en San Salvador.*

| Condición | Descripción |
|---|---|
| **Tipo de relieve** | Predominantemente plano, con ligeras ondulaciones. |
| **Altitud promedio** | 685 m s. n. m. |
| **Implicación urbana** | Facilita el trazado reticular y la expansión urbana central. |

Tabla 24

*Horas de luz natural y crepúsculo en San Salvador.*

| Parámetro | Valor |
|---|---|
| **Día más corto** | 11 h 19 min (diciembre) |
| **Día más largo** | 12 h 56 min (junio) |

Determina la orientación óptima de edificaciones y el diseño de protecciones solares (Weather Spark, 2025).

### *5.2.5. Horarios de salida y puesta del sol*

Tabla 25

*Salida del sol y puesta del sol con crepúsculo en San Salvador (Weather Spark, 2025).*

| Evento solar | Horario extremo | Fecha |
|---|---|---|
| **Salida más temprana** | 05:28 | 31 de mayo |
| **Salida más tardía** | 06:24 | 23 de enero |
| **Puesta más temprana** | 17:25 | 20 de noviembre |
| **Puesta más tardía** | 18:28 | 9 de julio |

### *5.2.6. Clima*

Tabla 26

*El clima en San Salvador.*

| Temporada | Características | Periodo |
|---|---|---|
| **Lluviosa** | Caliente, opresiva y nublada | Mayo – Octubre |
| **Seca** | Caliente, húmeda y despejada | Noviembre – Abril |

Temperatura general: 17 °C – 31 °C

Época más favorable: diciembre a marzo. *(Weather Spark, 2025*.

### *5.2.7. Temperatura Promedio en San Salvador*

Tabla 27

*Temperatura máxima y mínima promedio en San Salvador. (Weather Spark, 2025).*

| **. Condición** | **Periodo** | **Rango térmico** |
|---|---|---|
| **Temporada calurosa** | 13 febrero – 29 abril | Máx > 30 °C |
| **Temporada fresca** | 5 septiembre – 1 noviembre | Máx < 28 °C |
| **Mes más cálido** | Abril | 30 °C / 20 °C |
| **Mes más frío** | Enero | 29 °C / 18 °C |

### *5.2.8. Nubosidad*

Tabla 28

*Categoría de nubosidad en San Salvador (Weather Spark, 2025).*

| **Periodo** | **Duración** | **Porcentaje promedio** |
|---|---|---|
| **Época despejada** | Noviembre – Abril | 78 % (enero) |
| **Época nublada** | Abril – Noviembre | 91 % (junio) |

### *5.2.9. Precipitación*

Tabla 29

*Probabilidad diaria de precipitación en San Salvador (Weather Spark, 2025).*

| Temporada | Duración | Características principales |
|---|---|---|
| **Húmeda** | 14 mayo – 25 octubre (5.4 meses) | Días con precipitación > 24 % |
| **Seca** | 25 octubre – 14 mayo (6.6 meses) | Días con precipitación mínima |
| **Mes más lluvioso** | Septiembre | 13.8 días ≥ 1 mm |
| **Mes más seco** | Febrero | 0.3 días ≥ 1 mm |

### *5.2.10. Lluvia*

Tabla 30

*Promedio mensual de lluvia en San Salvador (Weather Spark, 2025).*

| Periodo lluvioso | Duración | Mes más lluvioso | Promedio |
|---|---|---|---|
| **12 abril – 27 noviembre** | 7.5 meses | Septiembre | 145 mm |

### *5.2.11. Vientos*

Tabla 31

*Velocidad promedio del viento en San Salvador (Weather Spark, 2025).*

| Temporada | Duración | Velocidad promedio | Mes característico |
|---|---|---|---|
| **Ventosa** | 3 noviembre – 10 abril | >11.5 km/h | Enero (14.7 km/h) |
| **Calmadas** | 10 abril – 3 noviembre | 8.1 km/h | Agosto |

### *5.2.12. Dirección del viento*

Tabla 32

*Dirección del viento en San Salvador (Weather Spark, 2025).*

| Dirección predominante | Periodo | Frecuencia máxima |
|---|---|---|
| **Sur** | 5 abril – 27 junio / 8 agosto – 10 octubre | 39 % (4 junio) |
| **Este** | 27 junio – 8 agosto | 38 % (15 julio) |
| **Norte** | 10 octubre – 5 abril | 65 % (1 enero) |

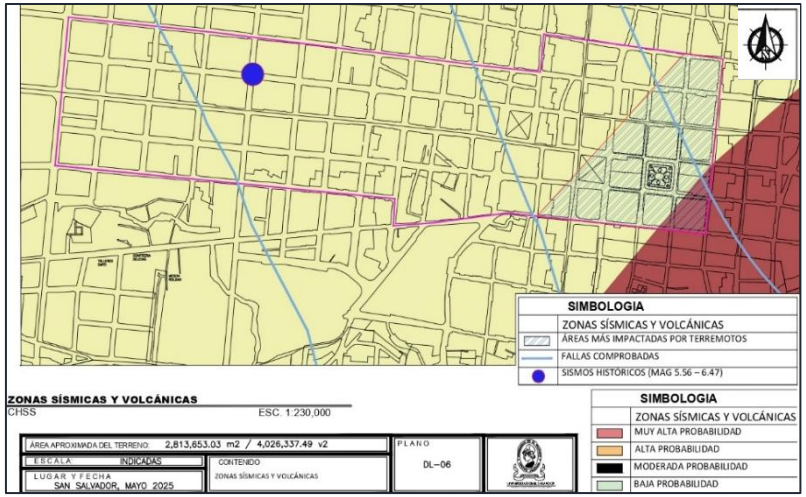
### *5.2.13. Zonas Sísmicas y volcánicas*

Tabla 33

*Tabla de zonas sísmicas volcánicas en el CHSS.*

| CATEGORÍA | ANÁLISIS |
|---|---|
| **ACTIVIDAD SÍSMICA** | Se identifican fallas comprobadas y registros históricos de sismos con magnitudes entre 5.56 y 6.47, concentrados en el sector oriental, donde el riesgo sísmico es mayor. |
| **ACTIVIDAD VOLCÁNICA** | La influencia volcánica regional contribuye a la inestabilidad del terreno, reforzando el riesgo en zonas con alta probabilidad sísmica. |
| **CONCLUSIÓN** | El área presenta una interacción directa entre fallas tectónicas y procesos volcánicos, generando un alto potencial de amenaza que debe considerarse en la planificación y diseño urbano. Véase en ***Plano* 2**. |

**Plano 2** Zonas sísmicas y volcánicas del CHSS




### *5.2.14. Conclusiones Aspecto Físico*

A continuación, se presentan las conclusiones del aspecto físico. Ver. Tabla 34.

Tabla 34

*Conclusiones de aspecto físico.*

| CATEGORÍA | ANÁLISIS |
|---|---|
| PROBLEMAS DETECTADOS | • Materiales deteriorados por humedad, exposición solar y lluvias intensas.<br>• Falta de mantenimiento periódico en fachadas expuestas a contaminación vehicular.<br>• Uso de materiales incompatibles (PVC, láminas comerciales, pinturas acrílicas) que aceleran el deterioro.<br>• Ausencia de vegetación o manejo bioclimático. |
| OPORTUNIDADES | • Clima favorable para implementar materiales nobles y soluciones de bajo mantenimiento.<br>• Potencial para introducir vegetación vertical o elementos de sombra que mejoran confort térmico.<br>• Oportunidad de reemplazar materiales inapropiados con soluciones compatibles y duraderas. |
| TIPO DE INTERVENCIÓN REQUERIDA | • Intervenciones de consolidación, restauración y sustitución de materiales dañados.<br>• Implementación de lineamientos ambientales (sombras, ventilación, materiales sostenibles).<br>• Eliminación de elementos incompatibles con el valor patrimonial o la durabilidad. |

## 5.3. Marco Urbano

Se aborda el análisis y tratamiento del urbanismo del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) a partir de una esquematización sustentada en planos tras un levantamiento fotográfico in situ, así como de fuentes bibliográficas y digitales especializadas. El área de muestreo fue delimitada tras un análisis general de fachadas, lo que permitió comprender tanto el patrón de urbanización como el estado actual del tejido construido. Este estudio facilita la lectura puntual del estado arquitectónico y revela las dinámicas entre la arquitectura patrimonial y el desarrollo urbano.

### *5.3.1. Delimitación del Área de Estudio*

La delimitación del área de estudio establece los límites específicos donde se desarrollará la investigación. Permite enfocar el análisis en un espacio geográfico y temporal determinado. De esta manera, se evita tratar aspectos fuera del alcance, asegurando que los resultados sean pertinentes y ajustados al objetivo planteado.

Se trata de los ejes rectores Hacia el Norte-Sur, Este-Oeste partiendo del KM 0 en ubicado entre la Av. España y la Av. Cuscatlán con la Calle Arce y Calle Delgado, entre los costados de ellas se realizará el respectivo análisis e inventario. Ver Plano 3.

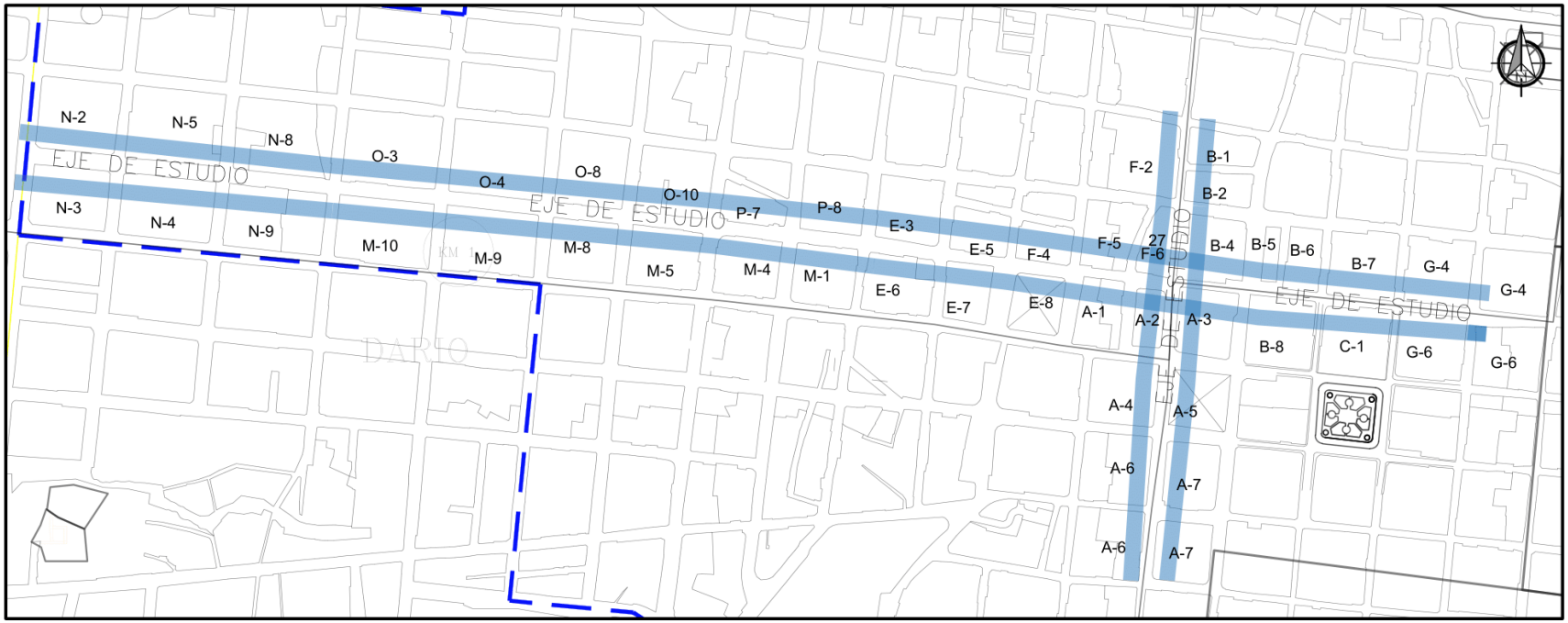
### *5.3.2. Usos de Suelo*

El análisis del plano de usos de suelo evidencia una marcada concentración del uso comercial, que abarca el 72.25% del área total, lo cual refleja una alta presión sobre el espacio público y un uso intensivo del suelo para actividades económicas. Esta predominancia genera un desequilibrio funcional, ya que otros usos esenciales como educación (6.91%), espacios públicos (4.96%), institucional (4.04%) y salud (3.74%) quedan relegados a proporciones considerablemente menores. Asimismo, se observa casi marginal de funciones habitacionales, culturales y de infraestructura, lo que limita la diversidad y sostenibilidad del tejido urbano. Esta configuración plantea la necesidad urgente de reorganizar el uso del suelo, promoviendo una distribución más equitativa y orientada a mejorar la calidad de vida, la habitabilidad y la conservación patrimonial.

El mapa de usos revela una estructura urbana predominantemente comercial, evidenciada por la alta concentración de este uso a lo largo del eje principal del centro. Esta configuración responde a la dinámica histórica del área, que ha funcionado como núcleo económico, administrativo, religioso e institucional desde la fundación de la ciudad. La trama urbana sigue un patrón reticulado, organizado en torno a la catedral metropolitana y espacios públicos centrales, lo que refleja el modelo de ciudad colonial tradicional. Ver Plano 4.

**Plano 3**

*Área de Estudio*

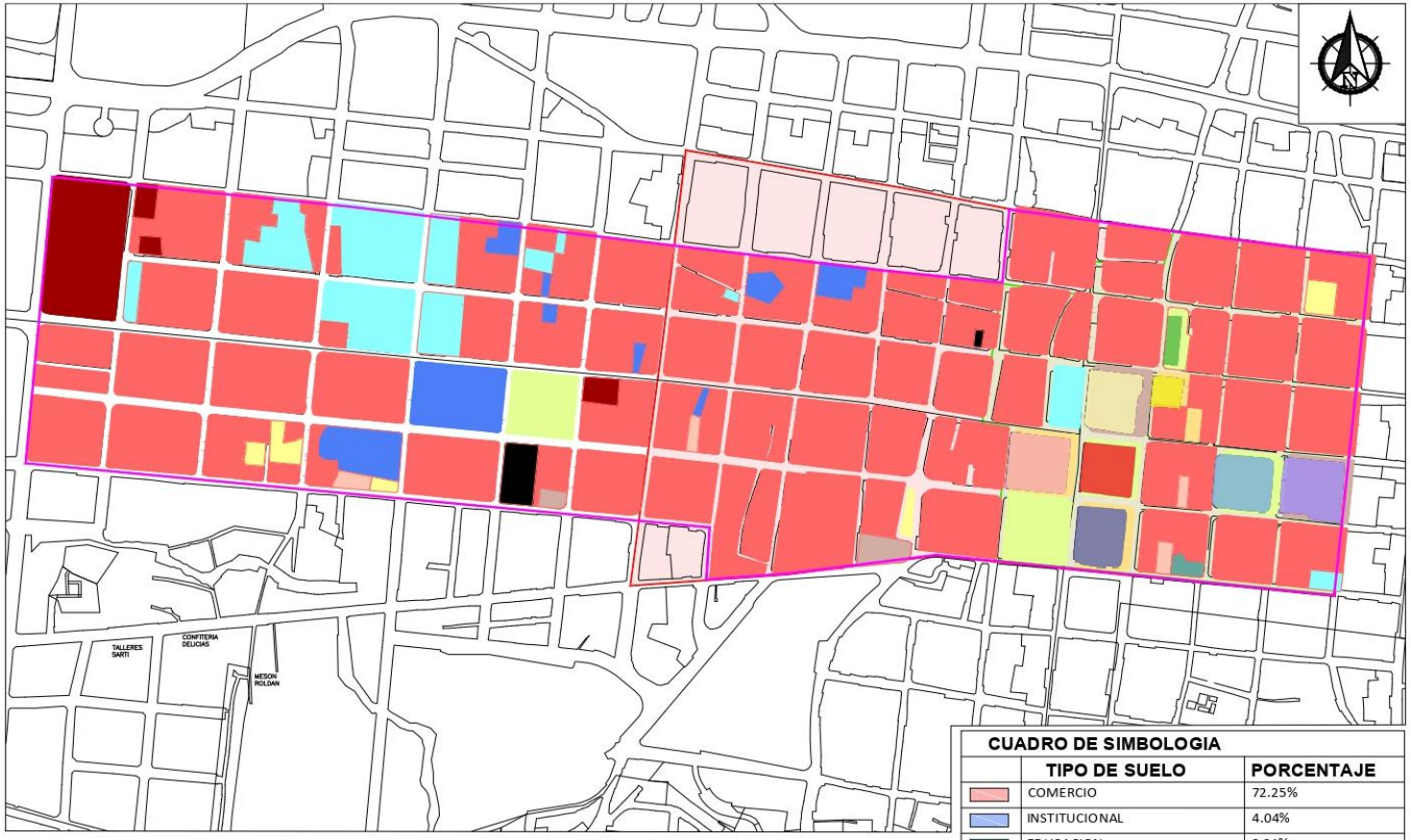



**PLANO DELIMITACIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO**
CHSS ESC. 1:200,000

| | | | |
|---|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 26,722.64 m2 / 38234.75 v2 | | PLANO | |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DELIMITACIÓN AREA DE ESTUDIO | PRED–01 | UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | | |

**Plano 4**

*Uso de suelo*




**PLANO DE USOS DE SUELO**
CHSS ESC. 1:300,000

| CUADRO DE SIMBOLOGIA | | |
|---|---|---|
| | TIPO DE SUELO | PORCENTAJE |
| | COMERCIO | 72.25% |
| | INSTITUCIONAL | 4.04% |
| | EDUCACION | 6.91% |
| | ESPACIOS PUBLICOS | 4.96% |
| | SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL | 3.74% |
| | ALMACENAMIENTO | 0.52% |
| | CULTURAL | 2.71% |
| | INFRAESTRUCTURA | 0.17% |
| | RELIGION | 3.12% |
| | HABITACIONAL | 0.94% |
| | INDUSTRIAL | 0.64% |

| | | |
|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 2,813,653.03 m2 / 4,026,337.49 v2 | | PLANO DL–06 |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DE USOS DE SUELO | |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | |

### *5.3.3. Cálculos del Área de Estudio*

Para el análisis de la investigación, se muestran las distintas áreas que comprenden al Centro Histórico de San Salvador (CHSS), en las que se desarrollan límites más puntuales como lo es el perímetro del Microcentro el cual comprende 23 manzanas, ver en Plano 9, le continúa de manera ascendente en el área superficial el perímetro del Centro Ciudad del cual comprende 59 manzanas, ver Plano 10, el siguiente sería el Centro Consolidado 141 manzanas, ver en Plano 11, se considera un área de Jurisdicción de APLAN que será esencial para la investigación, ver Plano 13, y por último el área del Distrito Centro Histórico, el cuál comprende un área de 2.07km2, ver en Plano 12. A modo de resumen se pueden ver los contrastes de cada perímetro. Ver Plano 14.

Con el fin de desarrollar un documento más completo, pero retomando un muestreo del área de trabajo, se contempla con base el área de Centro Consolidado, el cual corresponde a 144 manzanas, se toma como tal, para la cuantificación visualmente más accesible, y tomar manzanas completas, ya que al tomarla por km2, se prestaría a la confusión de los límites. Habiendo aclarado este punto, se procede a realizar

$$n = \frac{N \times Z_a^2 \times p \times q}{d^2 \times (N-1) + Z_a^2 \times p \times q}$$

N = 144
Z = Nivel de Confianza = 90% (1.65)
q = Fracaso = 1-p = 1-0.05
d = Precisión = 5%
P = Éxito = 0.05

$$n = \frac{(144)\,(1.65)^2\,(0.05)\,(0.95)}{(0.05)^2\,(144-1) + (1.65)\,(0.05)\,(0.95)}$$

$$n = \frac{18.62}{0.36+0.08} \qquad n = 42.32 \approx 46.00mz$$

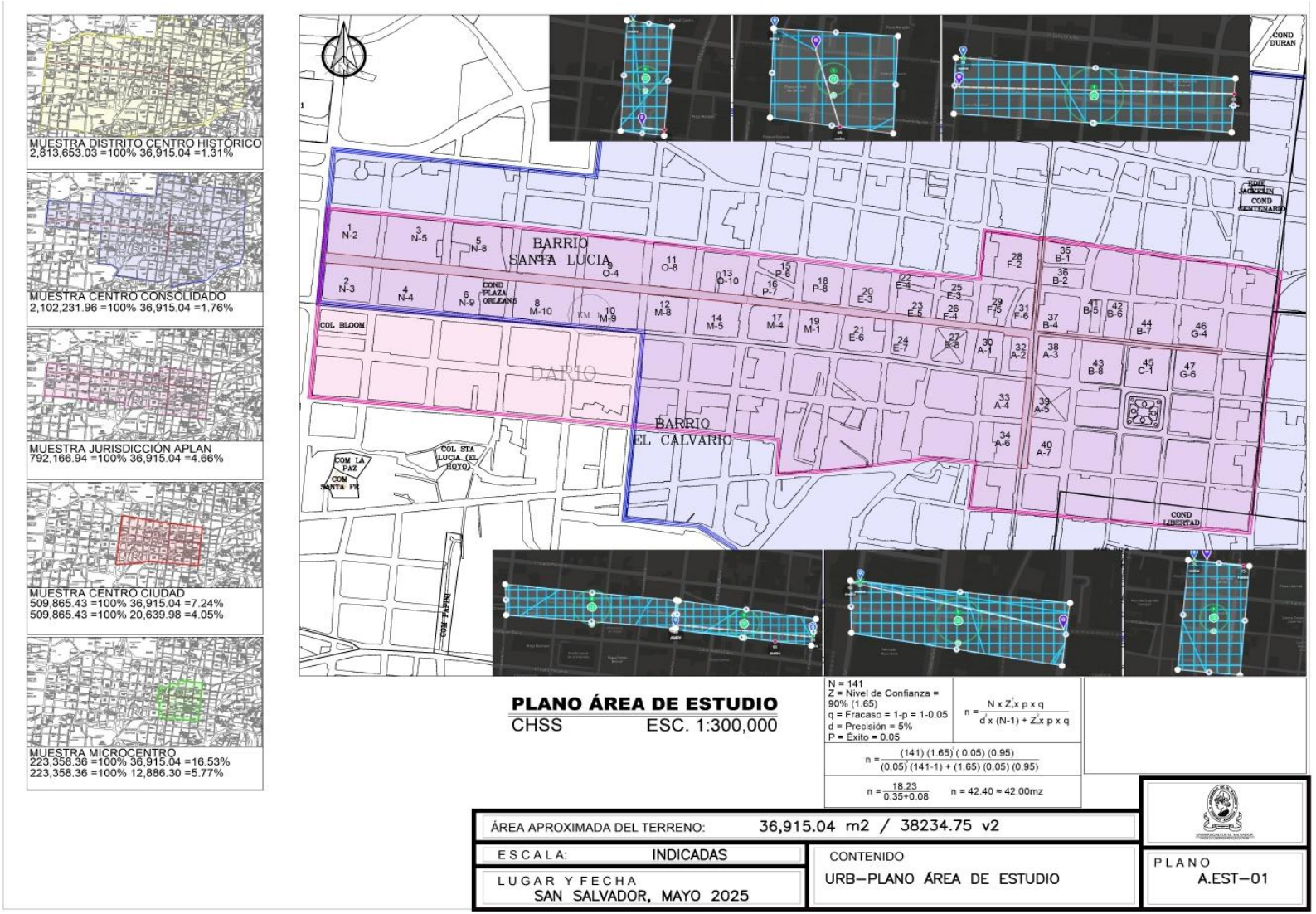
el cálculo de muestra, utilizando la fórmula que a continuación se presenta:

Dando como resultado 42.32 manzanas, que se redondearían a 42 manzanas, inicialmente se tenía en cuenta el cálculo de área de muestreo, como los ejes principales, tomando de referencia el kilómetro 0, hasta los límites de la jurisdicción de APLAN, se retomaron ambos criterios, ya que se observó bajo el aspecto histórico, y los planos de crecimiento de la huella urbana, de manera histórica, y el estudio de riqueza cultural de estos ejes, que dicha área genera un importante punto de estandarización en la intervención de las fachadas futuras, para especificar un perfil continuo, se estaría tomando como área de estudio únicamente las aceras que comprenden dentro de este eje cuantificando y cumpliendo con las 42 manzanas, al revisar el cálculo y compararlo con el área inicial la cantidad se aproxima bastante a la calculada, ya que comprende 46 manzanas, las cuáles luego de todo el proceso antes mencionado, se llega a la conclusión del área de muestro de las 46 manzanas especificadas en el Plano de Área de Estudio, ver

Plano *5*, se puede ver el porcentaje de área comparativa cubierta, según los distintos perímetros indicados al inici

## Plano 5

*Área de Estudio, Cálculo y Comparativa con Perímetros*



### *5.3.4. Cartografía Urbana*

La cartografía urbana es una herramienta técnica que permite representar gráficamente los elementos físicos de la ciudad, como calles, manzanas, lotes, espacios públicos y edificaciones. Su objetivo principal es facilitar la comprensión del territorio urbano, identificar su estructura y organización, y servir de base para estudios de planificación, diagnóstico y gestión del espacio urbano. A través de la cartografía, es posible delimitar áreas de estudio, analizar relaciones espaciales y tomar decisiones informadas en proyectos de desarrollo o conservación del entorno construido.

La cartografía urbana del Centro Histórico permite identificar con claridad la organización de los lotes, manzanas y calles. Se observa una traza urbana consolidada, con alineamientos bien definidos que reflejan la estructura histórica del área. Este plano sirve como herramienta base para analizar la morfología urbana, detectar posibles irregularidades en la parcelación y evaluar el aprovechamiento del suelo. Ver. Plano 6.

### *5.3.5. Imagen Urbana*

La imagen urbana se refiere a la forma en que los ciudadanos perciben, comprenden y experimentan visualmente su ciudad. Esta percepción está compuesta por la interacción entre elementos naturales y construidos: calles, edificaciones, mobiliario urbano, espacios públicos y servicios básicos, así como por las actividades sociales, culturales y económicas que se desarrollan en el entorno. Es decir, se trata de una construcción colectiva que surge del uso cotidiano del espacio y de la apropiación simbólica de sus componentes (PAOT).

Desde un enfoque clásico, Kevin Lynch (1960) define cinco elementos clave que conforman la imagen urbana:

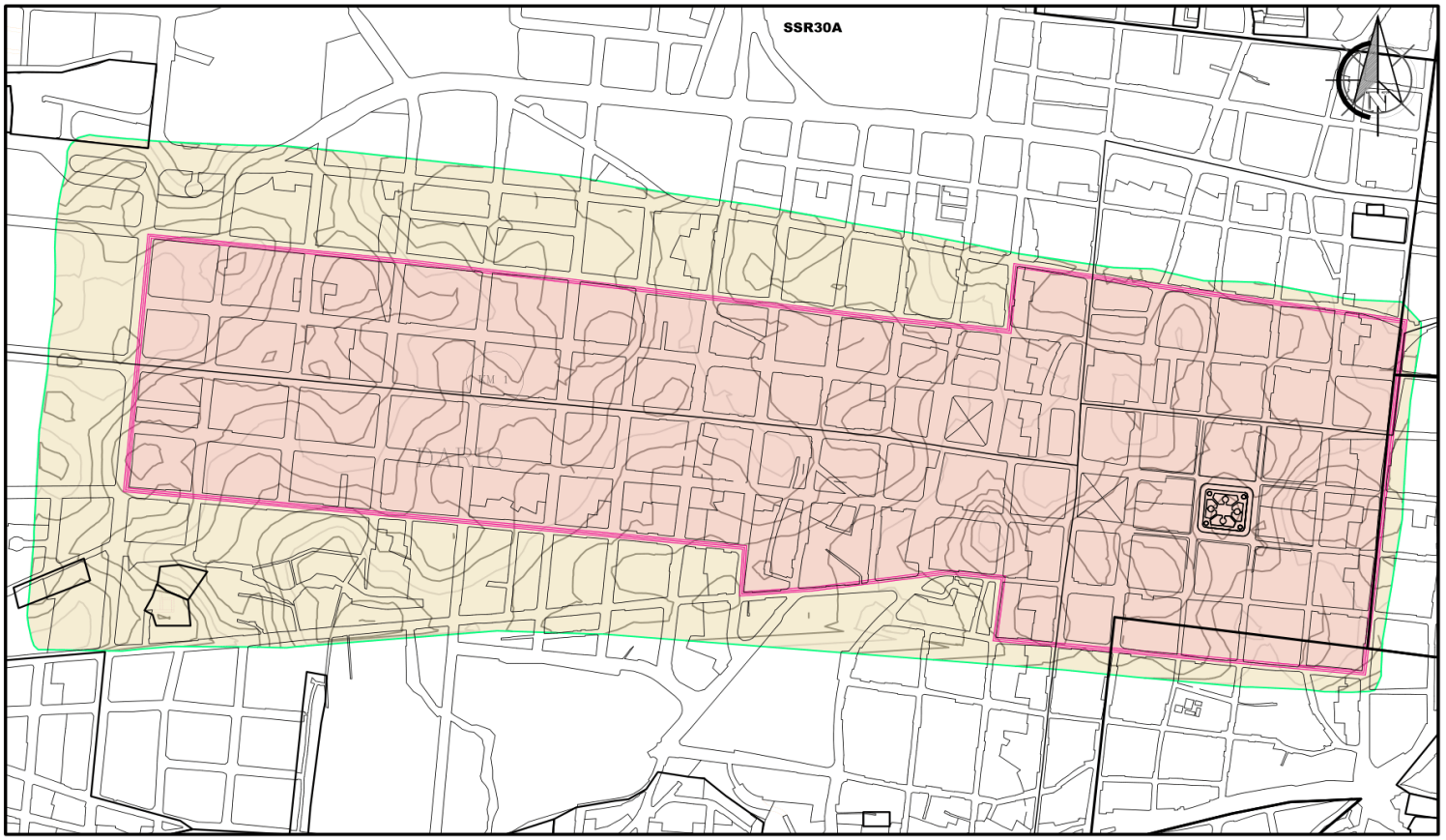
- Sendas
- Bordes
- Barrios
- Nodos
- Mojones

Estos elementos no solo estructuran la imagen mental de la ciudad, sino que permiten la legibilidad urbana, es decir, la capacidad de orientarse y reconocer espacios dentro del entorno urbano (PAOT)

La imagen urbana también está influenciada por el nivel socioeconómico de la población, ya que las experiencias, los recorridos y el acceso a ciertos espacios varían según las condiciones de vida de cada grupo social. Por tanto, cada persona construye una imagen distinta del mismo entorno, y la suma de estas percepciones da forma a la imagen colectiva o pública de la ciudad (PAOT). Ver Plano 17.

Plano 6

*Cartografía*



### *5.3.6. Ortofoto*

La imagen satelital permite identificar un tejido urbano consolidado, con una alta densidad de construcciones y pocos espacios vacíos. Se observa una ocupación casi total de las manzanas, con escasa presencia de áreas verdes o espacios abiertos interiores. Esto refleja una ciudad compacta, pero también señala desafíos relacionados con la ventilación, iluminación natural y disponibilidad de espacio público. La imagen aérea es clave para entender la distribución general del territorio y orientar futuras intervenciones de ordenamiento, conservación y mejoramiento del entorno urbano. Ver. Plano 7.

### *5.3.7. Delimitación de Nomenclatura*

La delimitación de la nomenclatura realizada por Ministerio de Cultura establece los límites y criterios utilizados para clasificar y nombrar los elementos dentro del área de estudio. Este proceso permite organizar de manera clara y precisa la información, evitando confusiones y asegurando que los términos empleados sean coherentes y adecuados al contexto investigado.

Las clasificaciones y categorías utilizadas en el estudio. Establece límites precisos para evitar ambigüedades, asegurando una correcta interpretación de los conceptos. Este enfoque permite una comunicación efectiva y coherente dentro del aspecto de la investigación propuesta. Ver Plano 8.

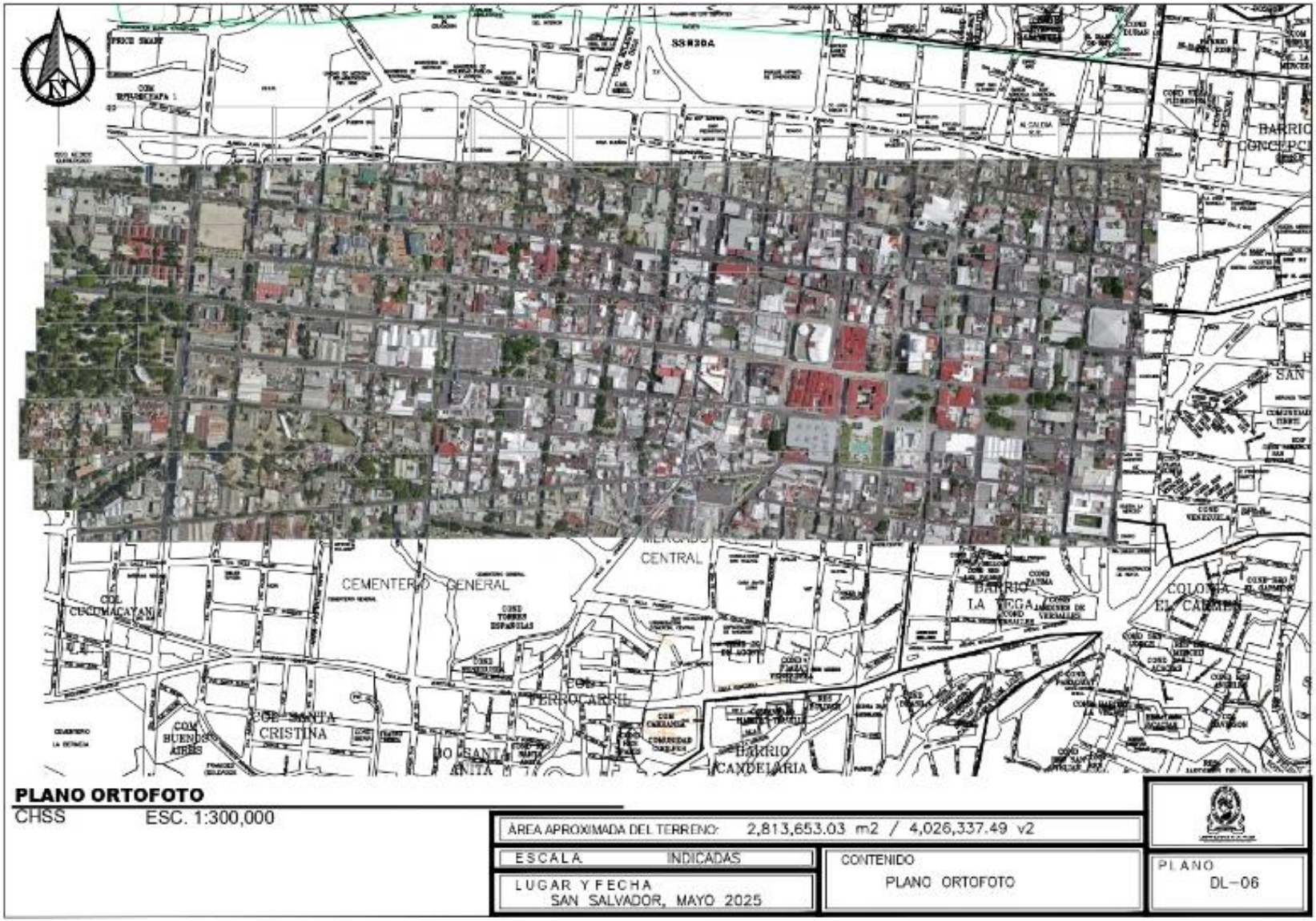
### *5.3.8. Bancas Urbanas*

*Bancas*

En el CHSS son limitadas y se concentran en zonas específicas como plazas o cruces principales. La mayoría de los ejes viales no cuentan con mobiliario para descanso, lo que afecta la calidad del recorrido peatonal y reduce las oportunidades de permanencia en el espacio público. Esta carencia limita la accesibilidad para adultos mayores, personas con movilidad reducida y usuarios en general. Es necesario ampliar y redistribuir las bancas Ver Plano 16.

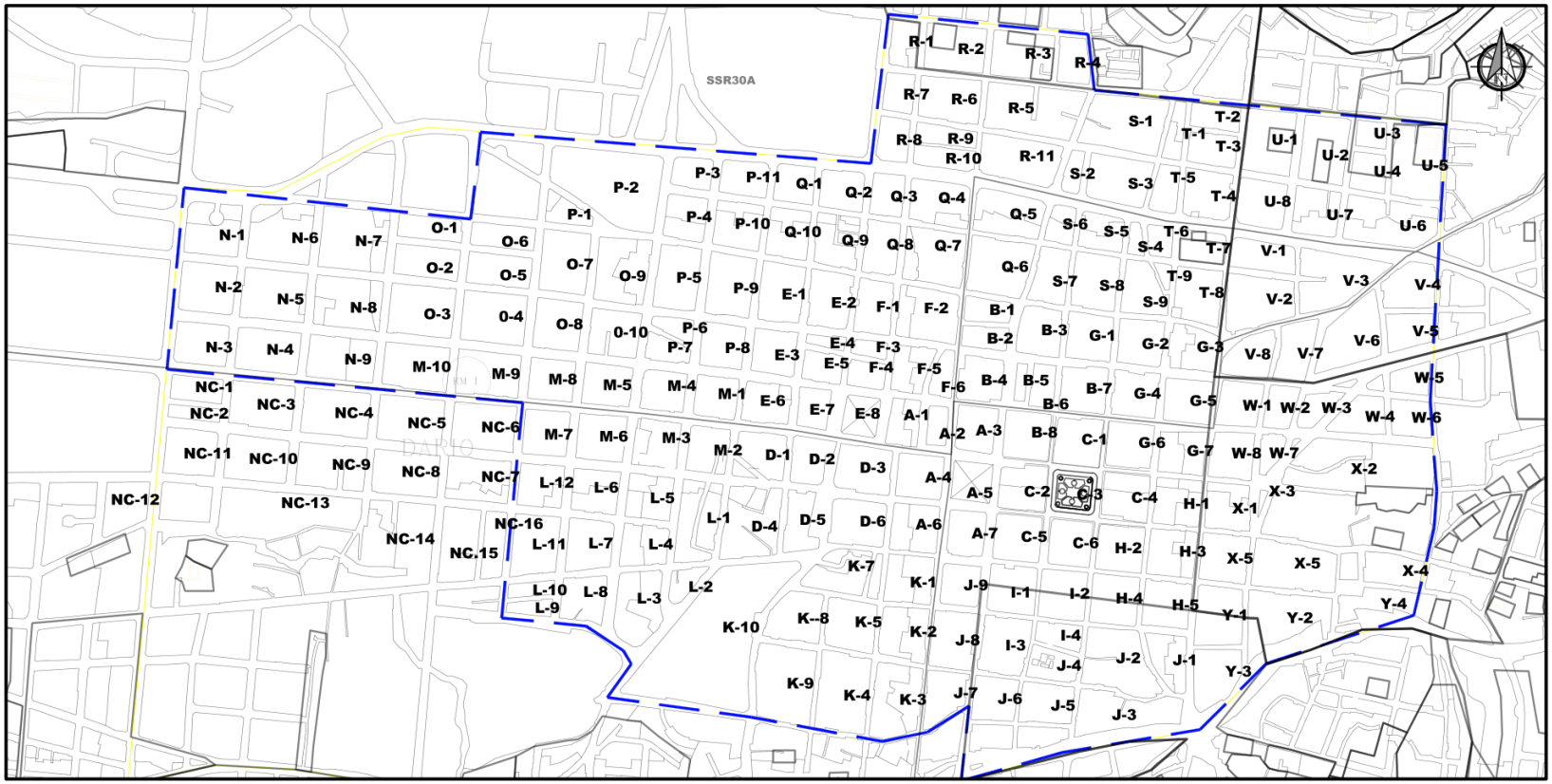
## Plano 7

*Ortofoto.*



## Plano 8

*Delimitación de Nomenclatura.*

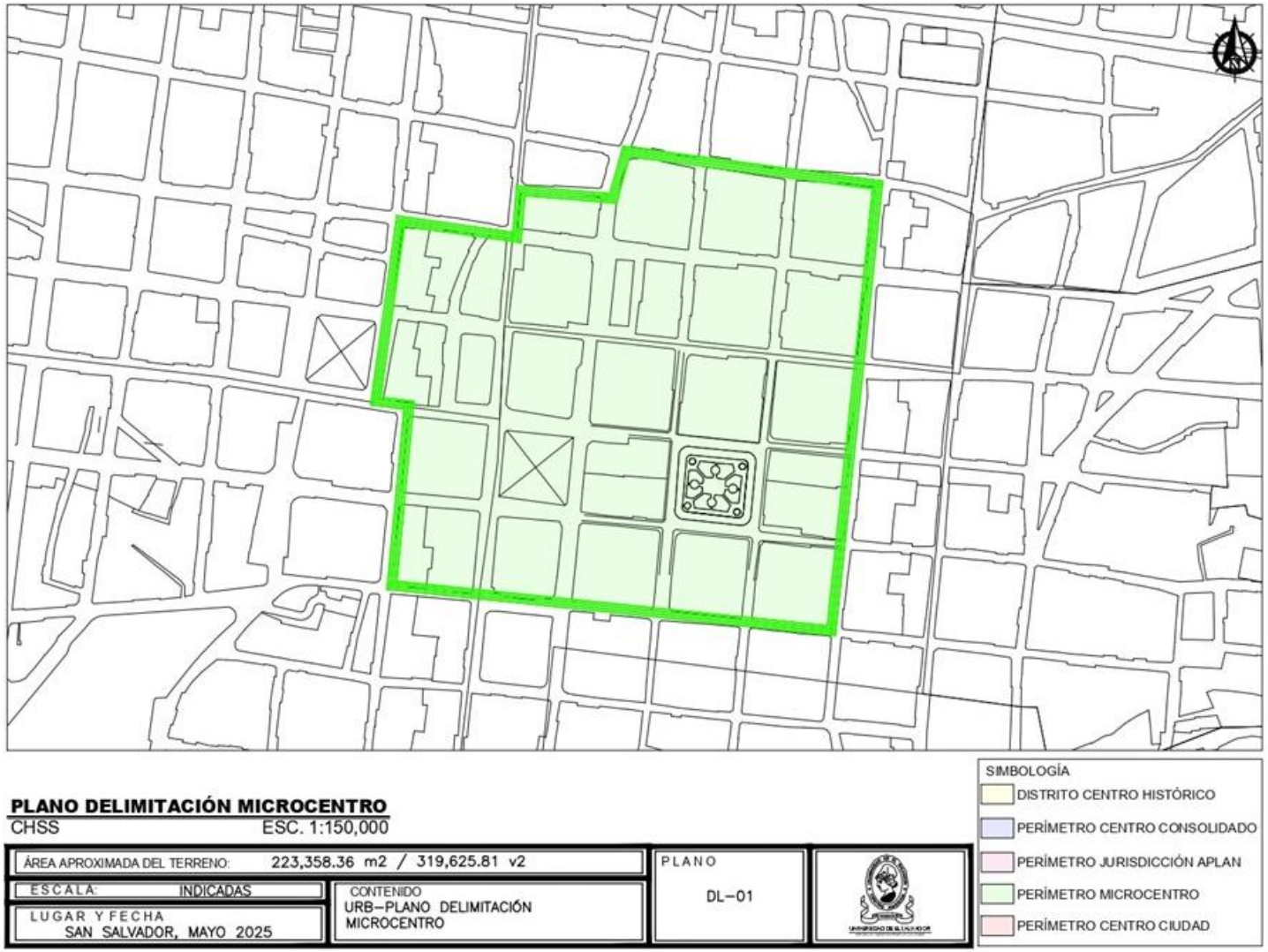



**PLANO DELIMITACIÓN DE NOMENCLATURA**
CHSS ESC. 1:300,000

| | | |
|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 26,722.64 m2 / 38234.75 v2 | | PLANO PRED–01 |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DELIMITACIÓN DE NOMENCLATURA | |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | |

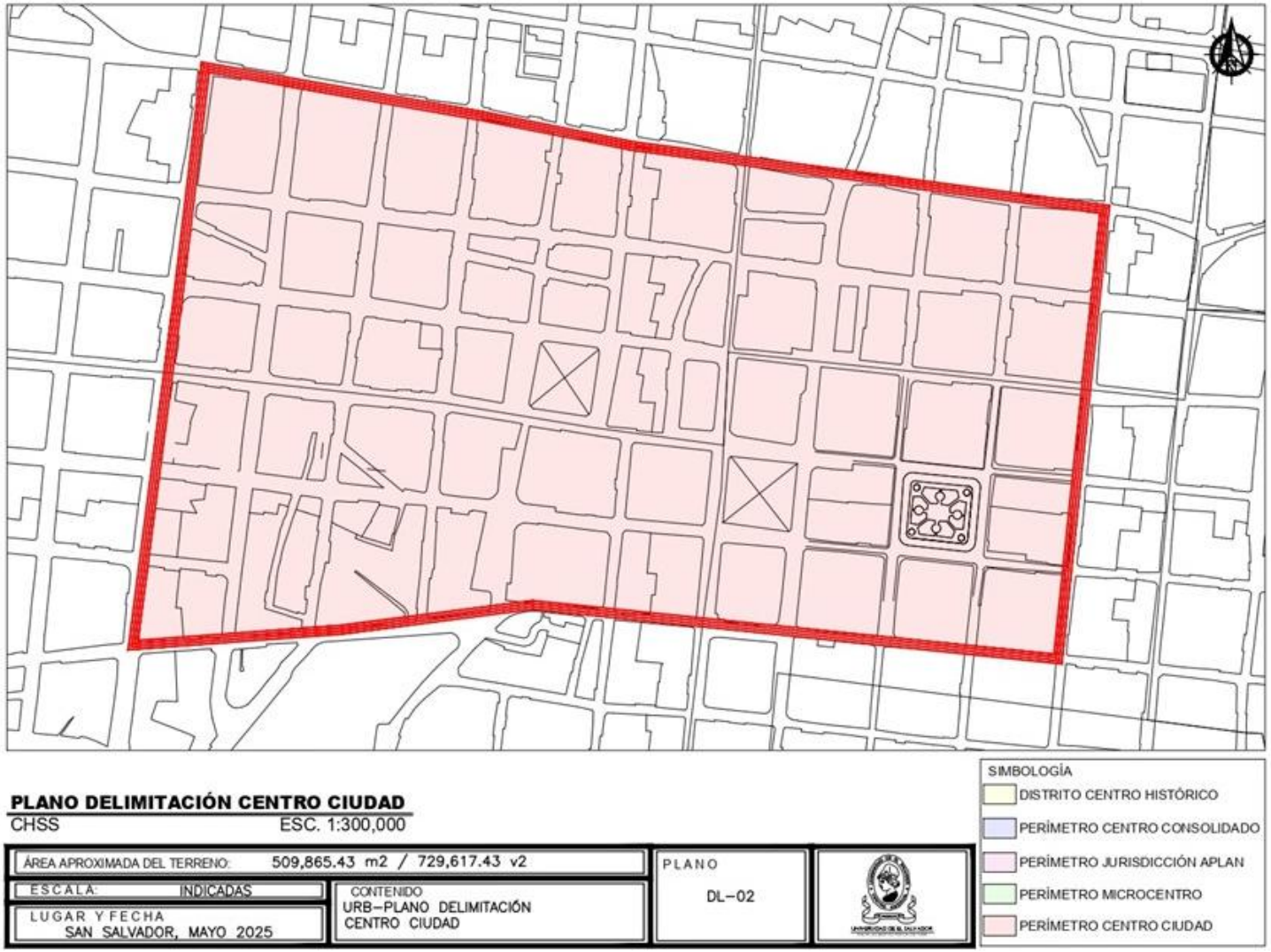
Plano 9

*Delimitación Microcentro.*



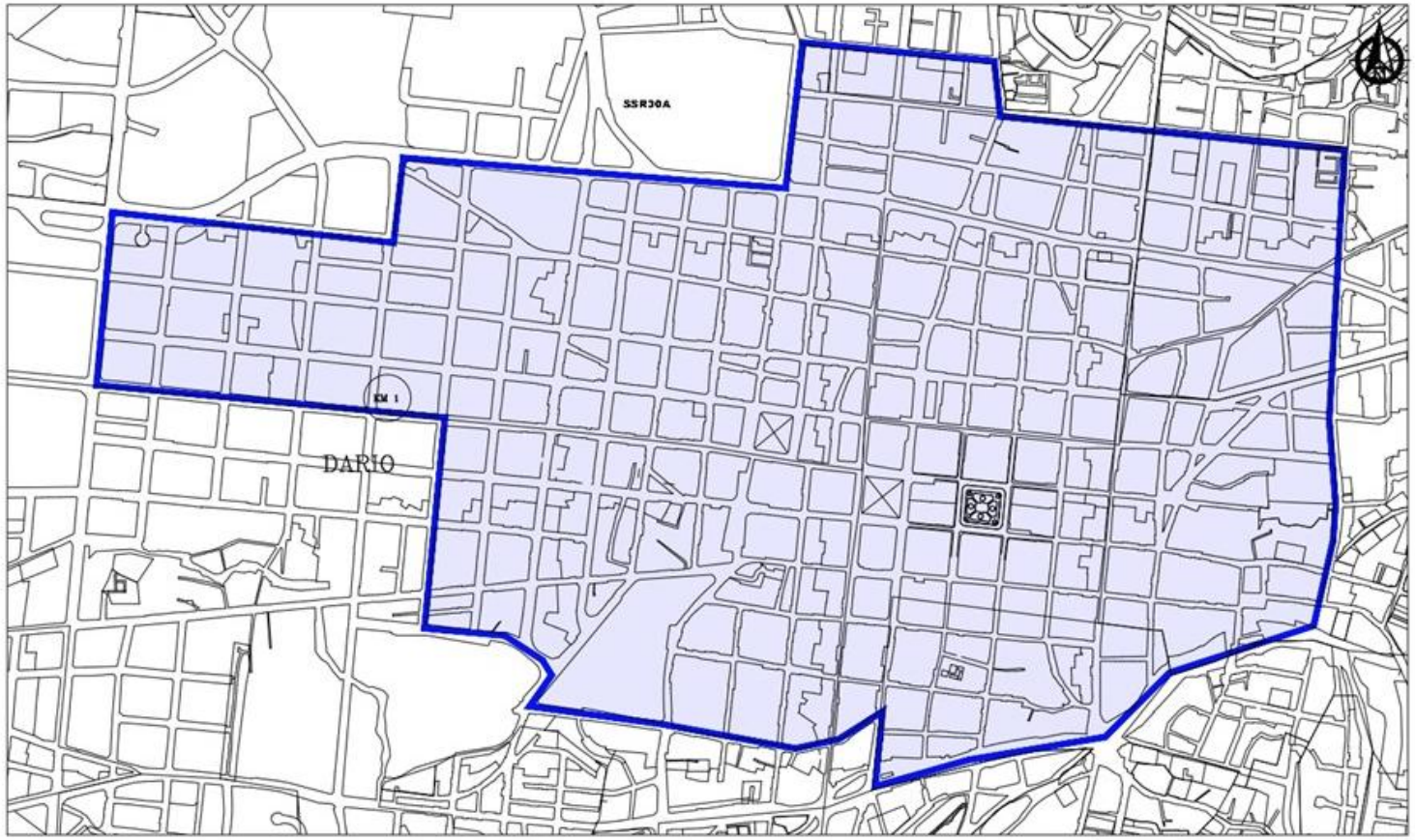
## Plano 10

*Plano de Delimitación Centro Ciudad.*



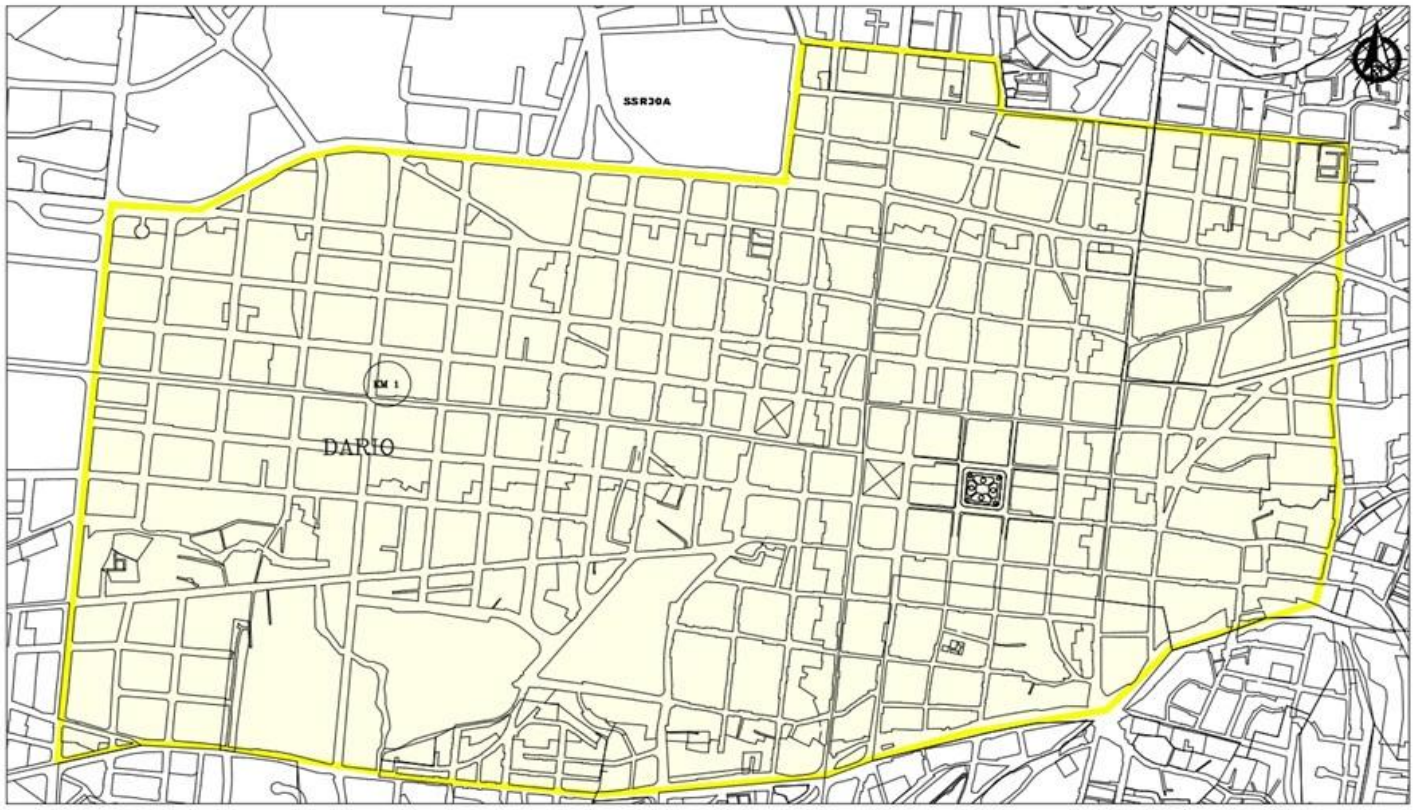
## Plano 11

*Plano de Delimitación Centro Consolidado.*



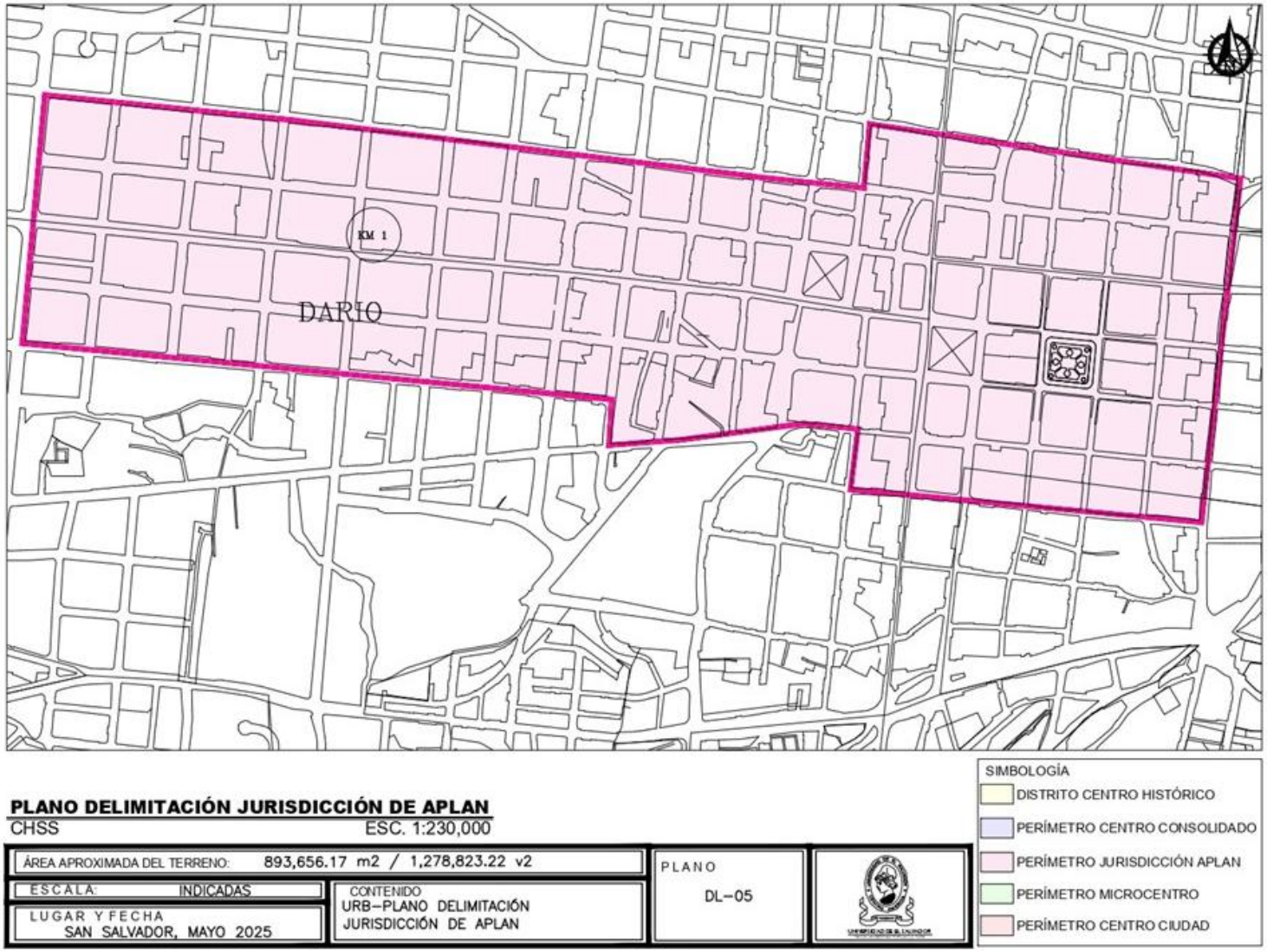
## Plano 12

*Plano de Delimitación Distrito Centro Histórico.*



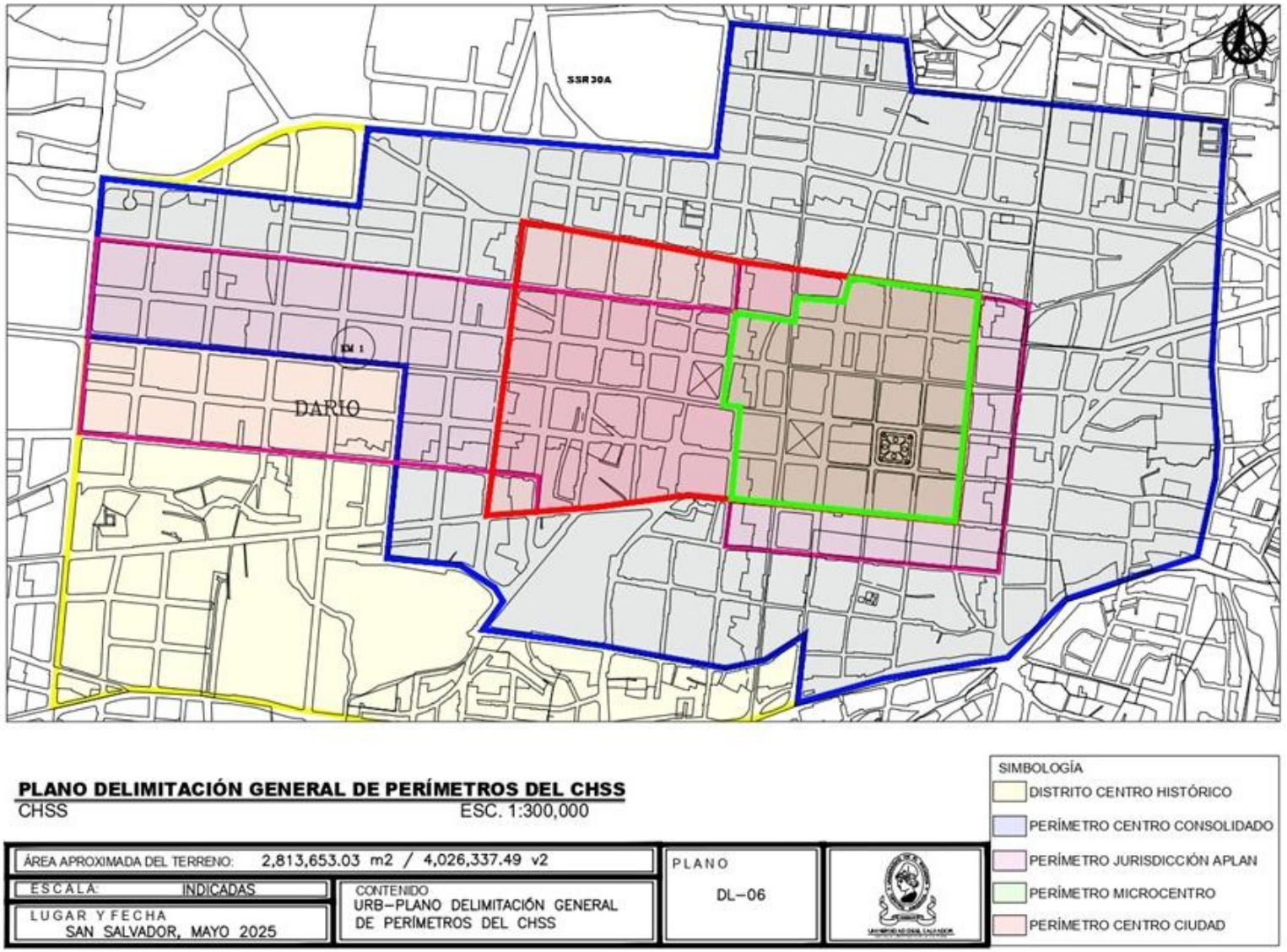
## Plano 13

*Plano de Jurisdicción APLAN.*



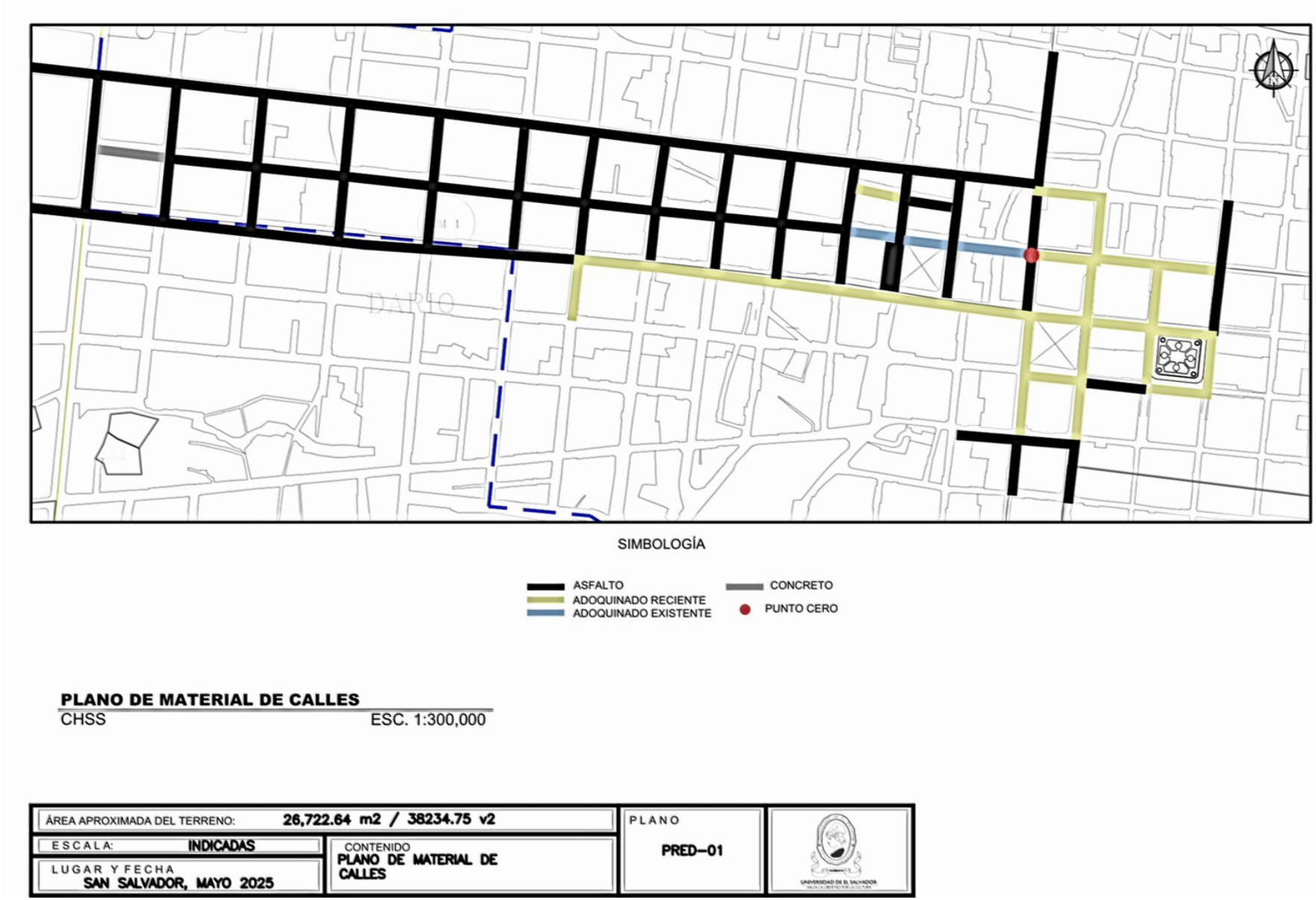
## Plano 14

*Plano de Delimitaciones Generales de Perímetros del CHSS.*



Plano 15

*Plano de Material de Calles.*



### *5.3.9. Barrios*

*Luminarias Urbanas*

El plano muestra una alta densidad de luminarias distribuidas de forma continua a lo largo de los ejes. Esto indica una buena cobertura de iluminación pública, lo cual contribuye a la seguridad urbana y la actividad nocturna. Sin embargo, se detectan ciertos tramos sin presencia de iluminación podría generar riesgos. Ver Plano 16.

***Semáforos Urbanos***

Los semáforos están ubicados en intersecciones clave, principalmente en los cruces de mayor carga vehicular o flujo peatonal. Esta disposición favorece la seguridad vial y el ordenamiento del tránsito. Ver Plano 16.

### *5.3.10. Barrios*

> "Los barrios son las áreas dentro de la ciudad que tienen una identidad propia, fácilmente reconocibles por quienes los habitan o transitan. Se caracterizan por presentar límites definidos, una estructura interna coherente y una continuidad que permite al ciudadano ubicarse e identificarse en ellos". (PAOT). Ver Plano 17.

### *5.3.11. Bordes*

Los bordes son elementos lineales que actúan como límites o separaciones dentro del tejido urbano. A diferencia de las sendas, que son recorridas por las personas, los bordes suelen percibirse como barreras físicas o visuales que marcan una transición entre distintas zonas de la ciudad. (PAOT). Ver Plano 18.

### *5.3.12. Hidrantes y Alcantarillas*

El plano evidencia una cobertura aceptable del sistema de alcantarillado en los principales ejes viales, lo cual permite un drenaje eficiente en las zonas más transitadas del centro.

En contraste, la presencia de hidrantes es limitada y dispersa, sin un patrón claro de ubicación. Se recomienda fortalecer la red de hidrantes priorizando sectores críticos. Ver Plano 19.

### *5.3.13. Pozos Existentes en Área de Estudio*

Se encontraron pozos visibles en las calles, algunos cubiertos y otros parcialmente abiertos.

Se identificaron, pero con criterio varios pozos en la zona, cuya profundidad y estructura indicaban que funcionaban como desagües. Sin embargo, no fue posible identificar si transportaban aguas negras o pluviales. La falta de señalización o características distintivas dificultó precisar su uso, aunque claramente cumplían una función de evacuación. Ver Plano 20.

## Plano 16

*Plano de Bancas, Luminarias, Semáforos*




**PLANO DE BANCAS, LUMINARIA, SEMAFORO**

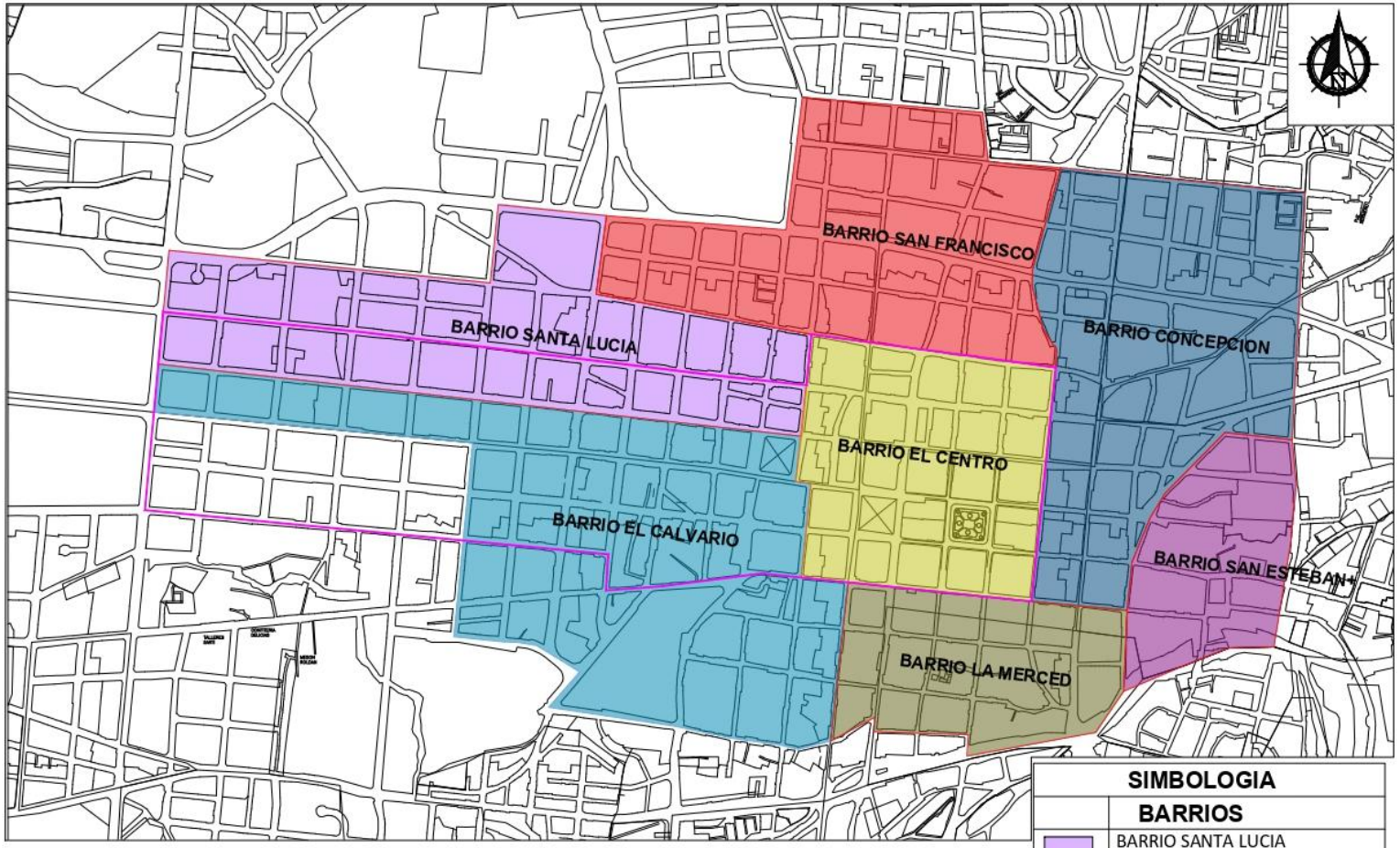
CHSS ESC. 1:230,000

| | | | |
|---|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 2,813,653.03 m2 / 4,026,337.49 v2 | | PLANO | |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO: PLANO DE BANCAS, LUMINARIA, SEMAFORO | DL–06 | UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR |
| LUGAR Y FECHA: SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | | |

| SIMBOLOGIA | |
|---|---|
| | LUMINARIAS |
| | BANCAS |
| | SEMAFORO |

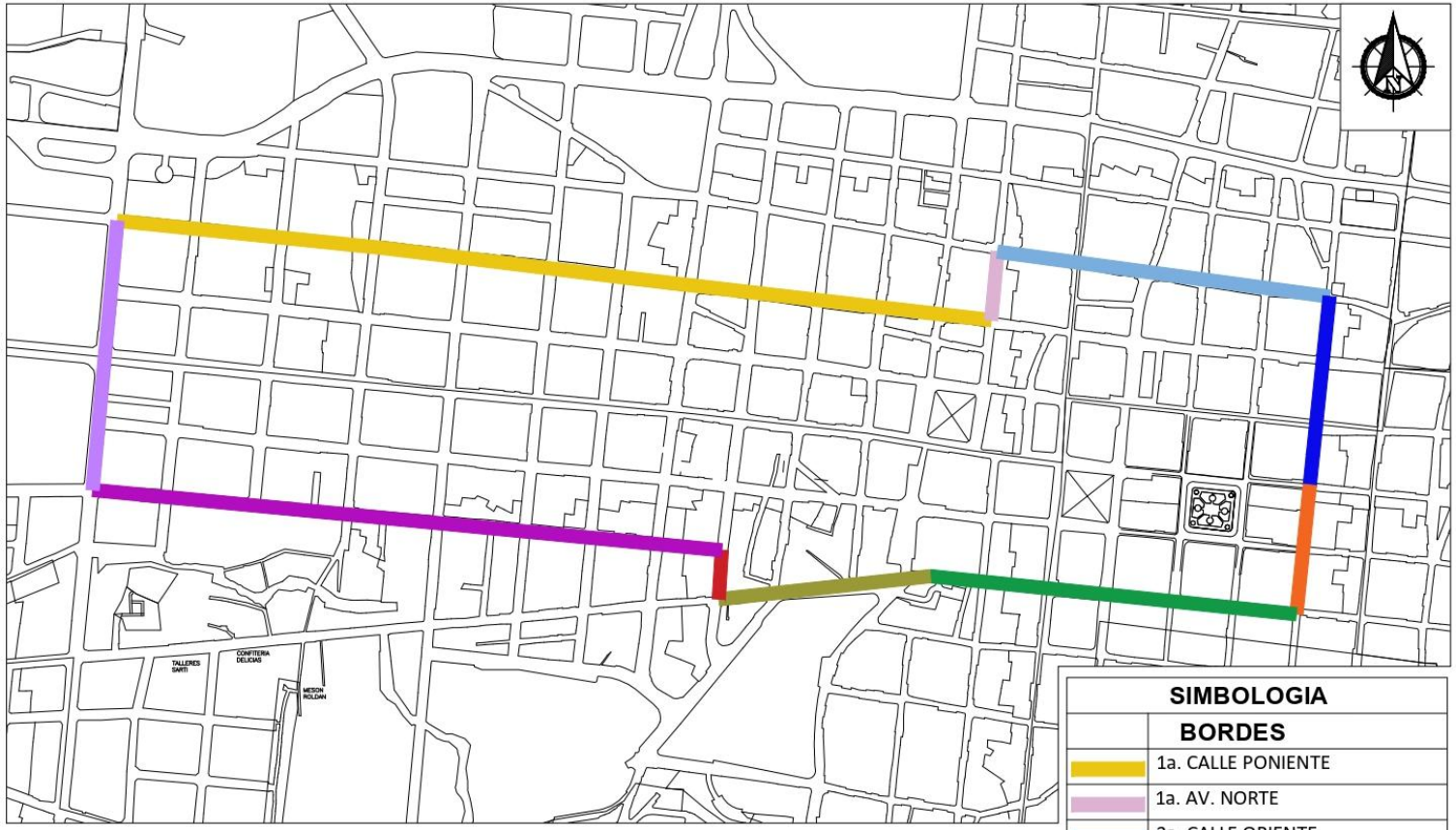
Plano 17

*Plano de Barrios*



## Plano 18

*Plano de Bordes*



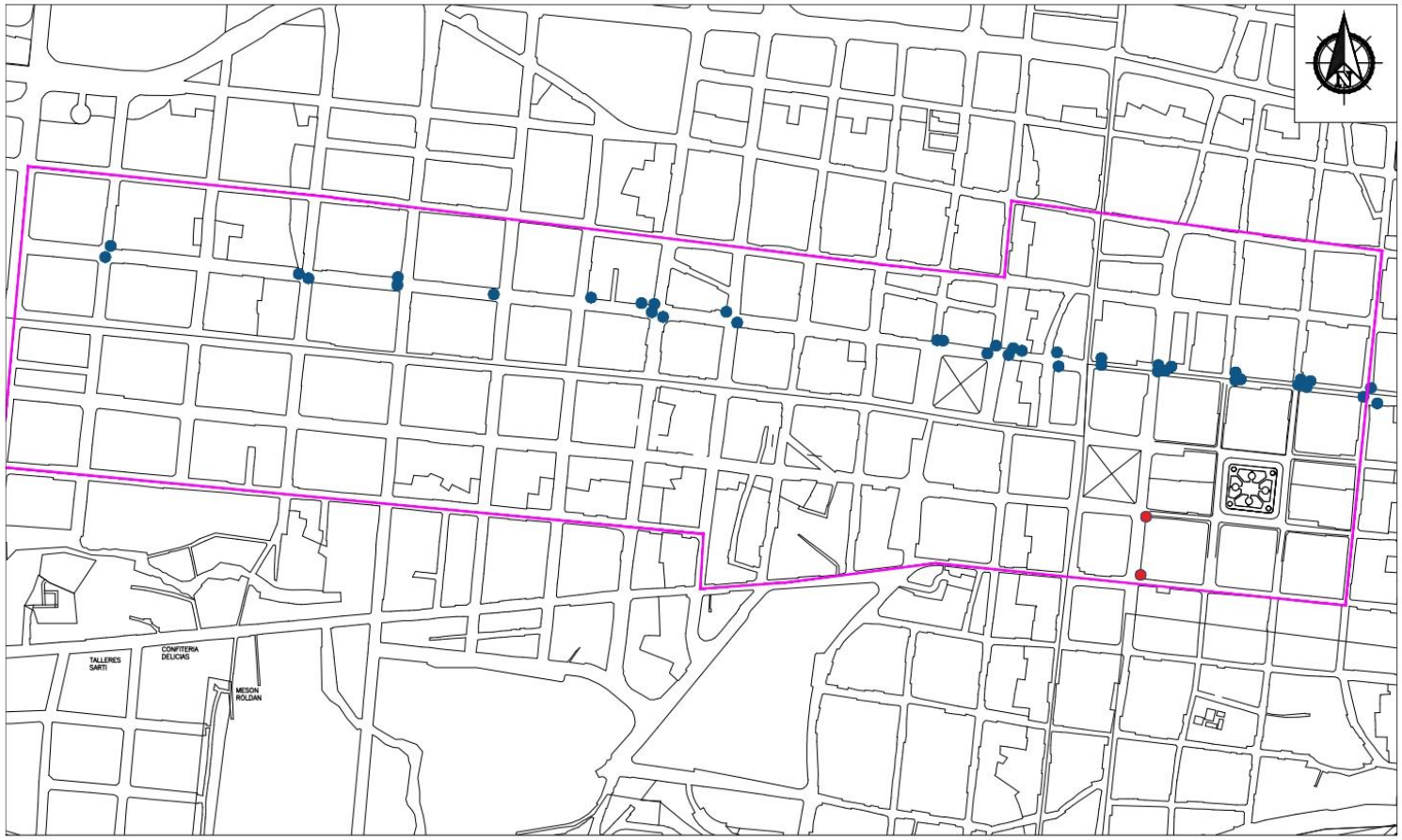

**PLANO DE BORDES**
CHSS ESC. 1:300,000

| | | | |
|---|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 2,813,653.03 m2 / 4,026,337.49 v2 | | PLANO | |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DE BORDES | DL–06 | |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | | |

| SIMBOLOGIA | |
|---|---|
| | **BORDES** |
| | 1a. CALLE PONIENTE |
| | 1a. AV. NORTE |
| | 3a. CALLE ORIENTE |
| | 8a. AVENIDA NORTE |
| | 8a. AVENIDA SUR |
| | 6a. CALLE ORIENTE |
| | CALLE GERARDO BARRIOS |
| | 9a. AVENIDA SUR |
| | 6a. CALLE PONIENTE |
| | 25a. AVENIDA SUR |

## Plano 19

*Plano de Hidrantes y Alcantarillas*




**PLANO DE HIDRANTES Y ALCANTARILLAS**
CHSS ESC. 1:230,000

| | | | |
|---|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 2,813,653.03 m2 / 4,026,337.49 v2 | | PLANO | |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DE HIDRANTES Y ALCANTARILLAS | DL–06 | |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | | |

| SIMBOLOGIA | |
|---|---|
| | ALCANTARILLA |
| | HIDRANTES |

Plano 20

*Plano de Pozos Existentes en Área de Estudio*




SIMBOLOGÍA

POZOS EXITENTES

**PLANO DE POZOS EXISTENTES EN AREA DE ESTUDIO**

CHSS ESC. 1:200,000

| | | |
|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 26,722.64 m2 / 38234.75 v2 | | PLANO PRED–01 |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DE POZOS DE AGUAS NEGRAS Y AGUAS LLUVIAS | |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | |

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

### *5.3.14. Nodos e Hitos*

Los nodos son puntos estratégicos dentro de la ciudad donde convergen flujos de personas, actividades y sendas. En el modelo de Kevin Lynch (1960), representan centros de encuentro, referencia y movimiento que destacan dentro del entorno urbano por su importancia funcional o simbólica. (PAOT) Ver. Plano 21.

Son lugares a los que los ciudadanos acceden, atraviesan o en los que permanecen, como:

- Cruces de calles importantes,
- Plazas centrales,
- Estaciones de transporte,
- Intersecciones clave,
- Espacios públicos con alta actividad social o comercial.

### *5.3.15. Plano de Comercio Informal*

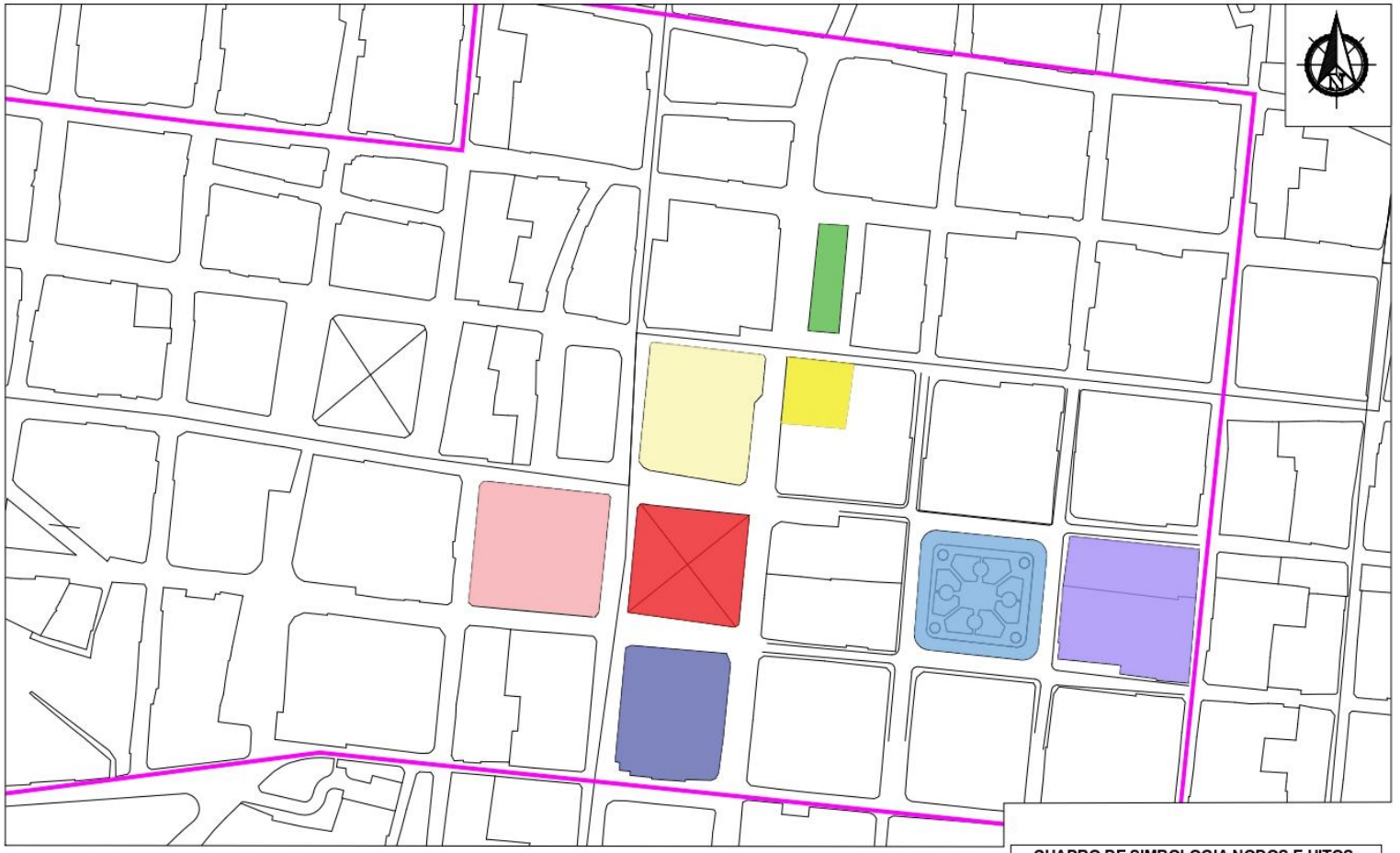
El plano evidencia la concentración del comercio informal en los ejes de mayor circulación peatonal, principalmente alrededor del Mercado Central, plazas públicas y vías como la Calle Rubén Darío y la 1ª Calle Oriente. Aunque en comparación con años anteriores se ha registrado una reducción parcial en la cantidad de puestos informales debido a esfuerzos de ordenamiento municipal, el fenómeno sigue teniendo una presencia significativa en zonas clave del espacio público. Esta ocupación genera conflictos con la movilidad peatonal, limita el uso libre del espacio urbano y afecta la percepción visual y funcional del entorno patrimonial. La permanencia del comercio informal en sectores estratégicos subraya la necesidad de intervenciones integrales de reubicación, regulación y diseño urbano, que equilibren el dinamismo económico con la conservación del centro histórico y el uso ordenado del espacio público. Ver Plano 22.

### *5.3.16. Plano Postes de Electricidad y Basureros*

En el Centro Histórico de San Salvador se observa una alta densidad de postes de electricidad a lo largo de los principales ejes viales, lo que favorece el funcionamiento de la red eléctrica y otros servicios complementarios. No obstante, en ciertas zonas del centro, especialmente en sectores con valor patrimonial o intervenciones recientes, la cantidad de postes disminuye debido a la implementación de sistemas de cableado subterráneo, lo cual mejora la imagen urbana y reduce la contaminación visual. En contraste, la cantidad de basureros es muy reducida y está mal distribuida, con una presencia puntual que deja extensas áreas sin acceso a este mobiliario urbano esencial. Ver Plano 23.

## Plano 21

*Plano de Nodos e Hitos*



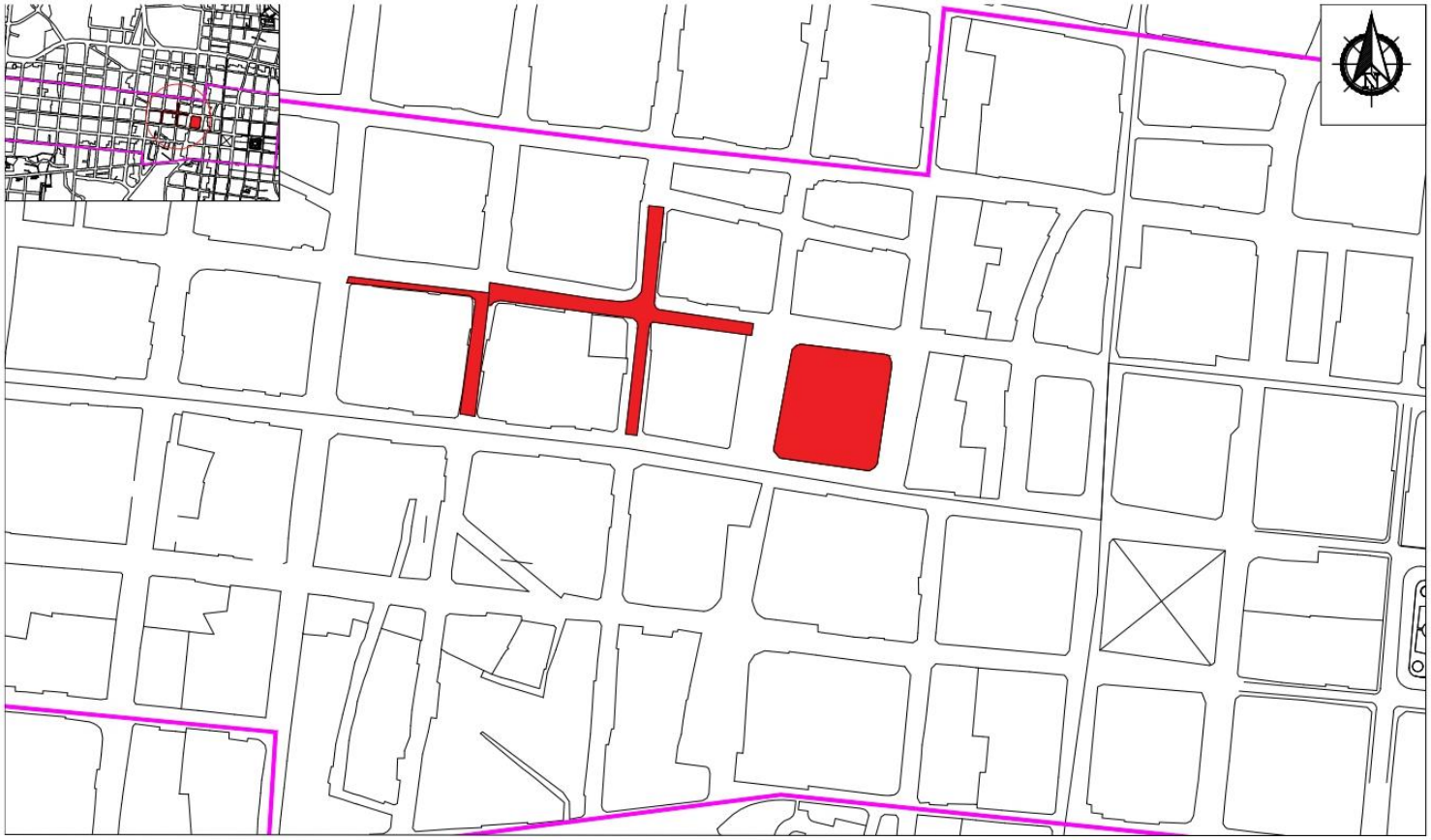
**PLANO DE NODOS E HITOS**
CHSS ESC. 1:230,000

| | |
|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: | 2,813,653.03 m2 / 4,026,337.49 v2 |
| ESCALA: | INDICADAS |
| LUGAR Y FECHA | SAN SALVADOR, MAYO 2025 |
| CONTENIDO | PLANO DE NODOS E HITOS |
| PLANO | DL–06 |

| CUADRO DE SIMBOLOGIA NODOS E HITOS | |
|---|---|
| | NODO |
| | CATEDRAL METROPOLITANA |
| | TEATRO NACIONAL |
| | PALACIO NACIONAL |
| | BIBLIOTECA NACIONAL (BINAES) |
| | PLAZA GERARDO BARRIOS |
| | PLAZA LIBERTAD |
| | PLAZA MORAZAN |
| | IGLESIA EL ROSARIO |

## Plano 22

*Plano de Comercio Informal*



**PLANO DE COMERCIO INFORMAL**
CHSS ESC. 1:230,000

| | | | |
|---|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 2,813,653.03 m2 / 4,026,337.49 v2 | | PLANO DL–06 | **SIMBOLOGIA** |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DE COMERCIO INFORMAL | | COMERCIO INFORMAL |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | | |

## Plano 23

*Plano de Postes de Electricidad y Basureros*




**PLANO DE POSTES DE ELECTRICIDAD Y BASUREROS**
CHSS ESC. 1:230,000

| | | |
|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 2,813,653.03 m2 / 4,026,337.49 v2 | | PLANO DL–06 |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO PLANO DE POSTES DE ELECTRICIDAD Y BASUREROS | |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | | |

| SIMBOLOGIA | |
|---|---|
| | POSTES ELECTRICOS |
| | BASURERO |

### *5.3.17. Plano Ruta Turística*

El área presenta una red de calles con características mixtas, donde la combinación de asfalto, concreto y adoquines genera un recorrido visualmente atractivo. Esta mezcla ofrece potencial para proyectos de mejora urbana que integren la conservación de elementos tradicionales con soluciones modernas que optimicen la movilidad y la estética del lugar.

Las rutas observadas, aunque actualmente presentan algunos deterioros, muestran un trazado interesante que conecta puntos clave de la zona. Su diseño permite pensar en intervenciones que podrían mejorar la accesibilidad, promover recorridos peatonales y potenciar su valor funcional y turístico mediante estrategias de renovación y señalización adecuada.

La distribución de las calles, con su variedad de materiales y conexiones estratégicas, revela una estructura turística con gran potencial. Con inversiones en mantenimiento, pavimentación uniforme y embellecimiento urbano, estas rutas podrían transformarse en corredores atractivos que favorezcan la movilidad sostenible y el desarrollo social y comercial del sector. Ver. Plano 24.

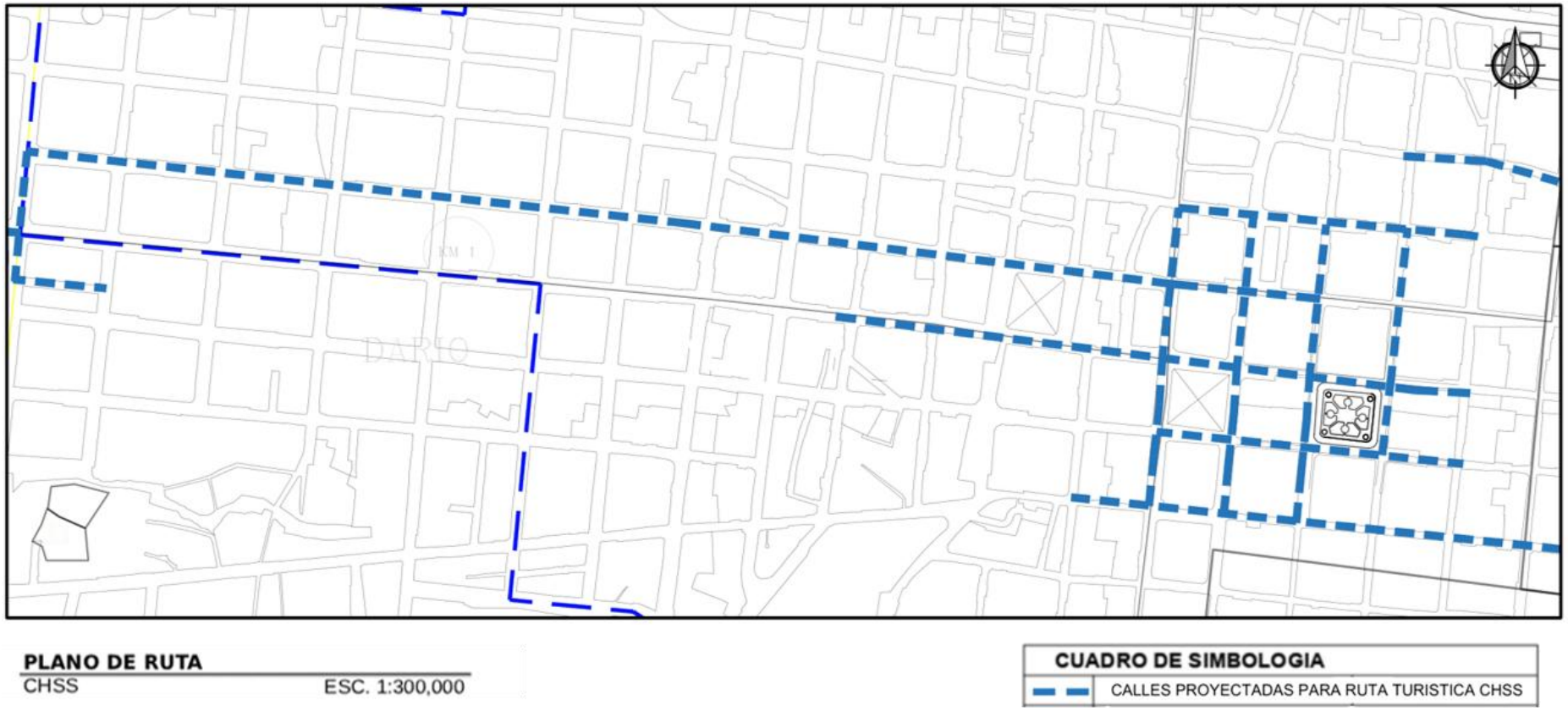
### *5.3.18. Plano de Recorrido de Buses y Paradas*

Las rutas de buses actuales tienen un trazado funcional, pero presentan oportunidades de mejora. Renovar las unidades con vehículos modernos y cómodos permitiría ofrecer un servicio más eficiente y seguro. La actualización del parque vehicular contribuiría a mejorar la experiencia del usuario y a reducir impactos ambientales.

El servicio de transporte público podría potenciarse con ajustes en la frecuencia, horarios y accesibilidad. Mejorar la puntualidad, las condiciones de las unidades; Además añadiendo la mejora de las condiciones de las vías por donde circulan los buses que requieren atención. Mejorar el pavimento, señalización y paraderos haría más fluidos los recorridos. Ver Plano 25.

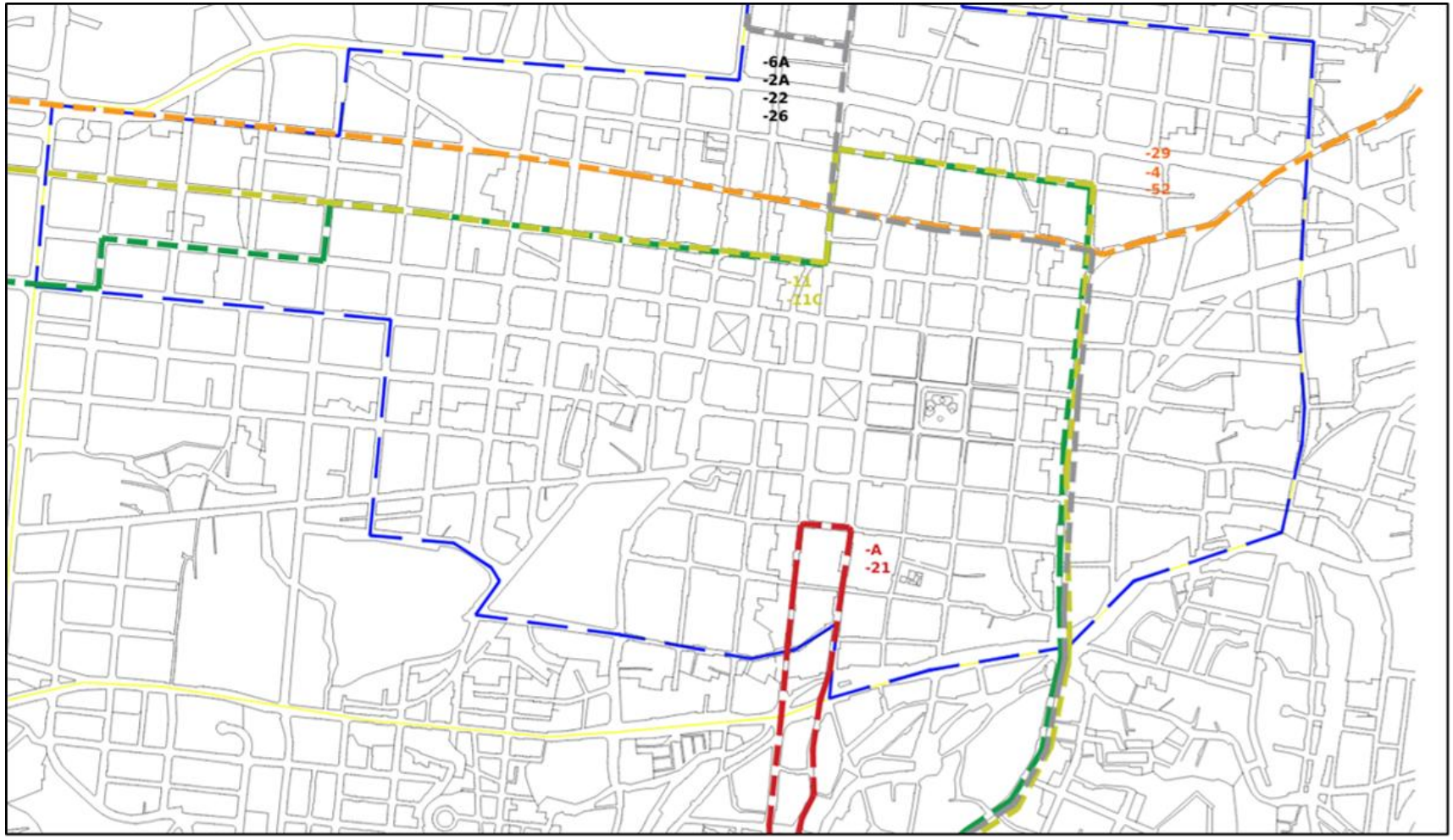
Plano 24

*Plano de Ruta Turística.*



## Plano 25

*Plano de Ruta y Paradas de Buses*




**PLANO DE RUTA Y PARADAS DE BUSES**
CHSS ESC. 1:300,000

| | | | |
|---|---|---|---|
| ÁREA APROXIMADA DEL TERRENO: 26,722.64 m2 / 38234.75 v2 | | PLANO | |
| ESCALA: INDICADAS | CONTENIDO | PRED–01 | |
| LUGAR Y FECHA SAN SALVADOR, MAYO 2025 | PLANO RUTA DE BUSES | | |

| CUADRO DE SIMBOLOGIA | |
|---|---|
| | 11, 11C |
| | A, 21 |
| | 29, 4, 52 |
| | 6-A,2-A,22,26 |

### *5.3.19. Conclusiones Marco Urbano*

El diagnóstico urbano abarca la morfología, el uso del suelo y las condiciones de imagen urbana del área de estudio. Dado el volumen de información, se elaboraron mapas de síntesis que integran las variables críticas del entorno. Ver. Tabla 35.

Tabla 35

Conclusión aspecto urbano

| Categoría | Contenido |
|---|---|
| **Problemas detectados** | • Desarticulación visual entre tramos del CHSS debido a intervenciones sin lineamientos.<br>• Pérdida de continuidad en ejes comerciales y peatonales.<br>• Presencia de rótulos, cableado, toldos y elementos añadidos que generan contaminación visual.<br>• Fachadas con deterioro evidente en esquinas estratégicas, afectando la percepción de seguridad y atractivo urbano. |
| **Oportunidades** | • Existen corredores consolidados que pueden funcionar como ejes de imagen urbana.<br>• Alto flujo peatonal y comercial que favorece proyectos de revitalización.<br>• Presencia de edificios patrimoniales que pueden actuar como “anclas visuales”.<br>• Calles con potencial para ser homogeneizadas mediante lineamientos de color, materiales y mobiliario. |
| **Tipo de intervención requerida** | • Intervenciones de conservación y mejora visual enfocadas en recuperar coherencia urbana.<br>• Aplicación de lineamientos para rótulos, colores y elementos añadidos.<br>• Intervenciones de revitalización en tramos degradados para recuperar continuidad del espacio público. |

## 5.4. Marco Arquitectónico

En el presente aspecto, se reflejará una serie de información más específica, con relación a las fachadas de muestreo, anteriormente descrita en el aspecto urbano. Ver. Tabla 36.

Tabla 36

*Fases del análisis y procesamiento de información del estudio*

| ***Etapa*** | ***Descripción general*** | ***Resultado esperado*** |
|---|---|---|
| ***Paso 1. Fichas de inventariado*** | Se elaboran fichas con datos de cada inmueble: materiales, colores, patologías y criterios de valoración. | Base de datos inicial para el análisis arquitectónico. |
| ***Paso 2. Revisión de perfiles y vistas aéreas*** | Se analizan las manzanas y sus características generales. | Identificación de áreas clave de estudio. |
| ***Paso 3. Tabulación de datos*** | Se organizan los resultados obtenidos para detectar patrones y errores. | Información depurada para el manual de intervenciones del CHSS. |
| ***Paso 4. Cálculo estadístico*** | Se justifican los tamaños de muestra y se aplican fórmulas para validar los resultados. | Fiabilidad cuantitativa del análisis. |
| ***Paso 5. Representación gráfica*** | Se sintetizan los resultados en gráficos y tablas comparativas. | Comprensión visual de los datos y su interpretación. |

### *5.4.1. Casos Análogos*

La rehabilitación de centros históricos exige un análisis de experiencias previas que hayan enfrentado problemáticas similares. En este sentido, el presente apartado expone tres casos de intervención y restauración en ciudades patrimoniales, los cuales sirven como referencia para orientar el proceso de rehabilitación del Centro Histórico de San Salvador (CHSS). Los ejemplos seleccionados presentan diversos enfoques metodológicos, técnicas de intervención y modelos de gestión aplicados en contextos históricos y culturales comparables.

#### 5.4.1.1. Intervención en los Monumentos de Hué, Vietnam

**Monumentos de Hué-vietnam.**

La ciudad imperial de Hué, Vietnam, constituye un caso paradigmático de restauración de patrimonio afectado por desastres naturales y conflictos bélicos. Esta ciudad, reconocida por su conjunto de monumentos históricos y tumbas reales, sufrió daños severos tras un incendio en 1947 y como consecuencia de las condiciones climáticas tropicales, resultando en la pérdida de aproximadamente el 50 % de sus estructuras patrimoniales. (UNESCO, Complex of Hué Monuments, 1993).

#### 5.4.1.2. Proceso de Intervención y Restauración

A partir de 1975, el gobierno vietnamita, en colaboración con la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), impulsó un plan integral de protección, restauración y reconstrucción. Entre las acciones más destacadas se incluyen:

- La reparación de techos y estructuras de edificios emblemáticos como el Pabellón de la Reina y el Pabellón de Luon. La restauración de cimientos y techos en edificaciones patrimoniales, tales como el Museo Khai-Dinh y las Tumbas Reales. Vease en

El caso de Hué demuestra que la recuperación de un sitio histórico afectado requiere de planes de acción detallados. (UNESCO, Preserving Hue's Complex of Monuments, s.f.)

#### 5.4.1.3. Restauración del Centro Histórico de Quito, Ecuador

**Centro Histórico de Quito.**

El Centro Histórico de Quito, inscrito en la Lista del Patrimonio Mundial de la Humanidad de la UNESCO en 1978, constituye uno de los conjuntos urbanos coloniales mejor conservadas de América Latina. Su proceso de restauración ha sido un ejemplo de intervención integral en un centro urbano vivo. (Quito, 2019)

#### 5.4.1.4. Proceso de Intervención y Restauración.

Las estrategias adoptadas en Quito han combinado la conservación de edificios históricos con la modernización de la ((INAH), 2005)

- La restauración de importantes inmuebles coloniales, como la Iglesia de la Compañía de Jesús y el Palacio Arzobispal.
- La rehabilitación de plazas y calles, preservando su configuración espacial original.
- La implementación de mejoras en la infraestructura urbana para favorecer la movilidad peatonal y garantizar el acceso a los monumentos patrimoniales.

El caso de Quito pone de relieve la importancia de considerar no solo la preservación arquitectónica, sino también la revitalización del espacio público como parte del proceso de rehabilitación urbana (Quito, 2019)

#### 5.4.1.5. Restauración del Centro Histórico de Oaxaca, México

Centro Histórico de Oaxaca.

El Centro Histórico de Oaxaca fue declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO en 1987, gracias a su riqueza cultural, su arquitectura colonial y su legado indígena. La ciudad ha desarrollado múltiples programas de conservación orientados a preservar su identidad histórica y cultural.

#### 5.4.1.6. Proceso de intervención y restauración.

Las acciones implementadas en Oaxaca reflejan un enfoque de conservación dinámica, orientado tanto a la protección material como a la revitalización cultural. Entre las principales medidas adoptadas se encuentran:

Este caso resalta la necesidad de mantener un equilibrio entre las tradiciones arquitectónicas coloniales y prehispánicas, (Instituto Nacional de Antropología e Historia, 2005)

### *5.4.2. Modelos de Fichas de Inventariado para Análisis de Fachadas*

Las fichas de evaluación constituyen el primer instrumento metodológico diseñado para la recolección y sistematización de datos visuales, formales y los materiales de cada uno de los inmuebles del del área de estudio. Su objetivo será el de establecer un diagnóstico preliminar del estado actual de las fachadas, y a su vez estableciendo los lineamientos del inventariado técnico-patrimonial e inventario de todo el inmueble visto en el área de levantamiento de información, para establecer con ello criterios de intervención.

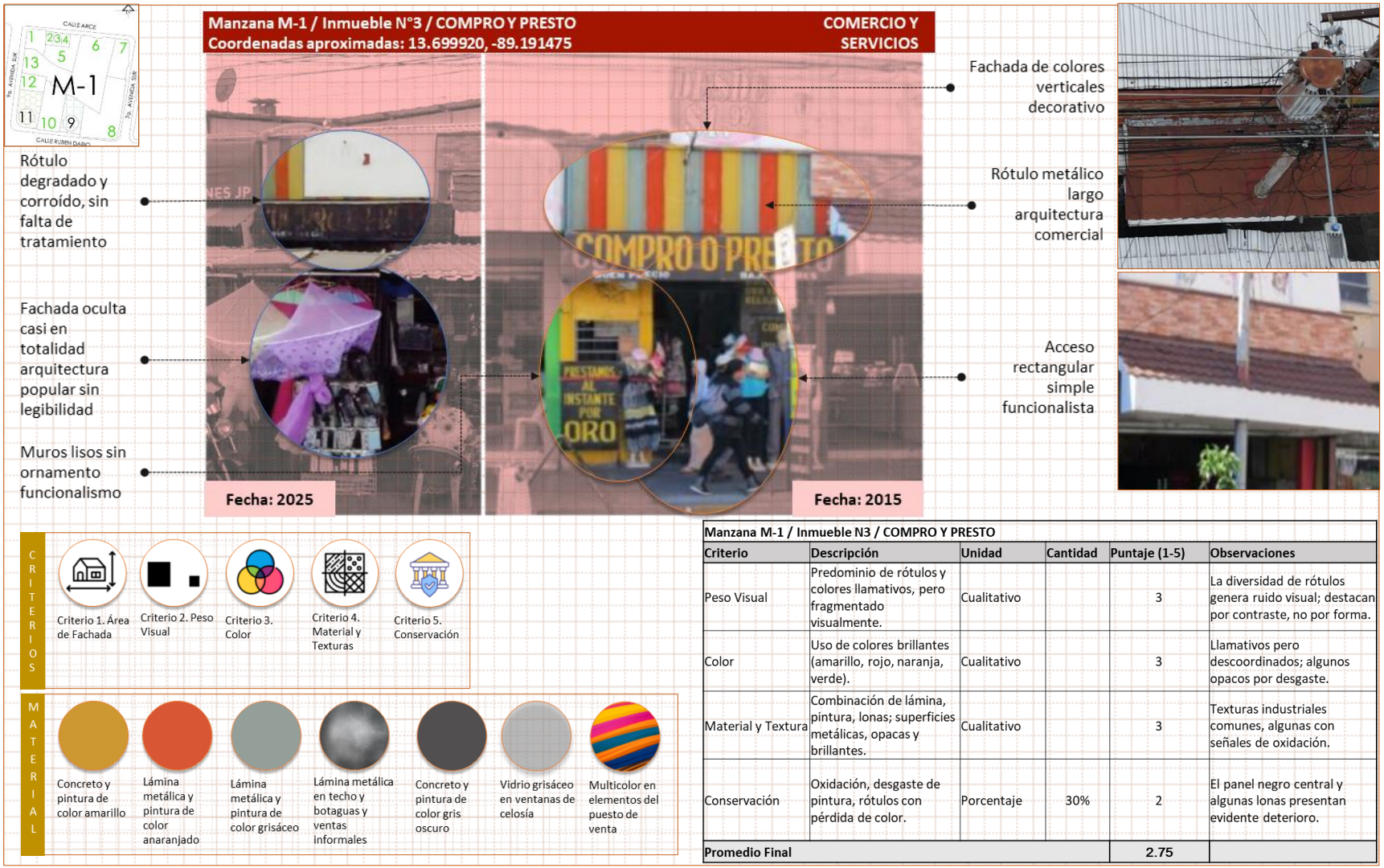
Estas fichas se desarrollan como un formato híbrido entre el registro arquitectónico y la evaluación visual-cualitativa, permitiendo identificar los patrones cromáticos, materiales predominantes, grados de conservación, tipologías de estilos, e incluso conflictos en elementos disonantes. Cumpliendo una función doble dentro del proceso metodológico:

1. Fase de registro previo al inventariado: Sirviendo como una base de codificación y clasificación definitiva de los inmuebles en el sistema de fichas. Ver Figura 38, a la Figura 40.

2. Fase de diagnóstico técnico: Permiten evaluar las alteraciones, la pérdida de legibilidad arquitectónica y los grados de deterioro visibles en el tejido urbano. Ver Figura 41 a la Figura 90.

Figura 38

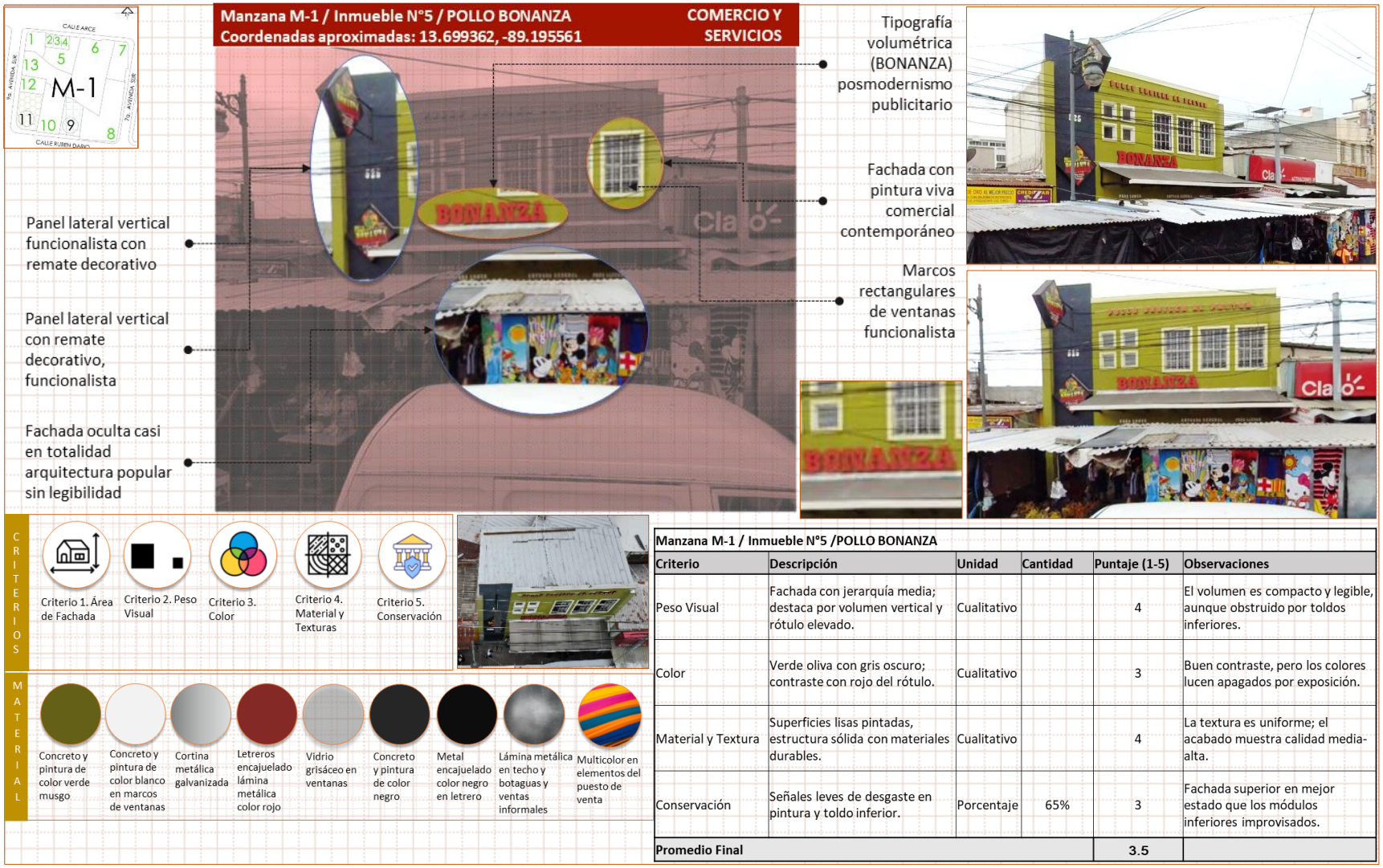
*Ejemplo ficha de evaluación de inmueble Manzana M-1, Inmueble N°3*




| Manzana M-1 / Inmueble N3 / COMPRO Y PRESTO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Predominio de rótulos y colores llamativos, pero fragmentado visualmente. | Cualitativo | | 3 | La diversidad de rótulos genera ruido visual; destacan por contraste, no por forma. |
| Color | Uso de colores brillantes (amarillo, rojo, naranja, verde). | Cualitativo | | 3 | Llamativos pero descoordinados; algunos opacos por desgaste. |
| Material y Textura | Combinación de lámina, pintura, lonas; superficies metálicas, opacas y brillantes. | Cualitativo | | 3 | Texturas industriales comunes, algunas con señales de oxidación. |
| Conservación | Oxidación, desgaste de pintura, rótulos con pérdida de color. | Porcentaje | 30% | 2 | El panel negro central y algunas lonas presentan evidente deterioro. |
| **Promedio Final** | | | | 2.75 | |

Figura 39

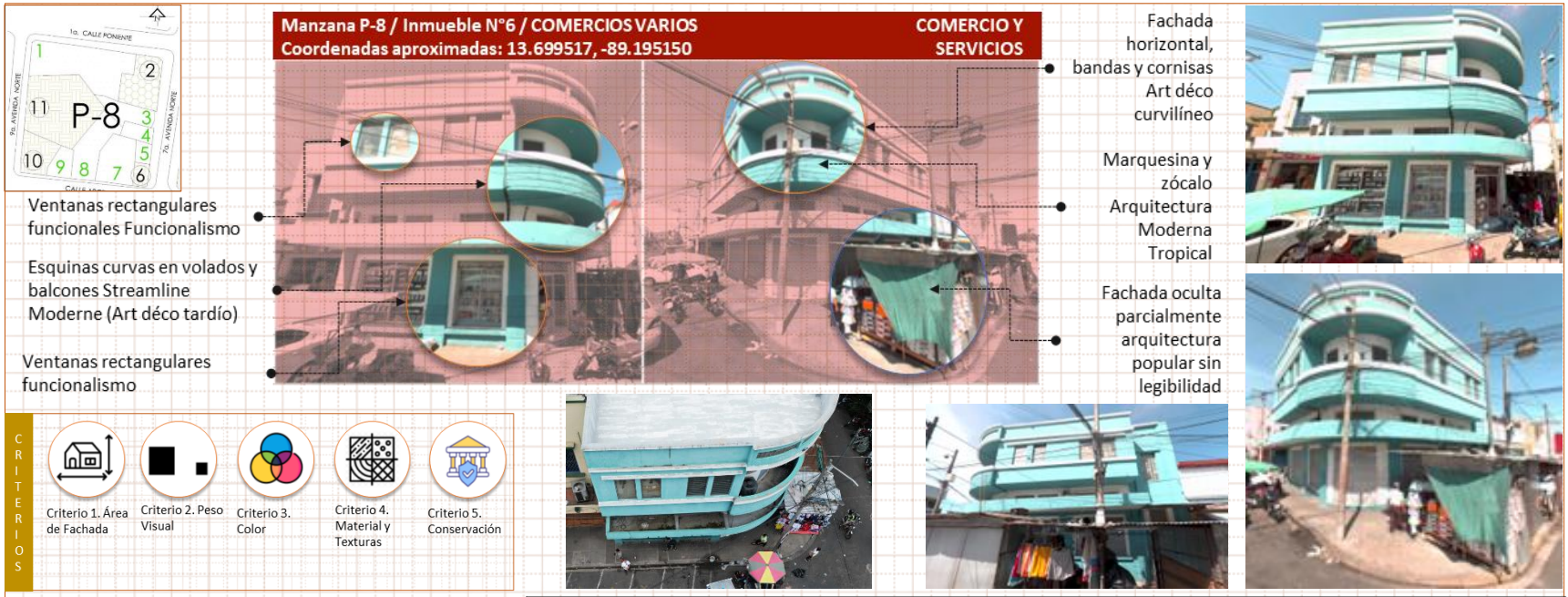
*Ejemplo ficha de evaluación de inmueble Manzana M-1, Inmueble N°5*




| Manzana M-1 / Inmueble N°5 /POLLO BONANZA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Fachada con jerarquía media; destaca por volumen vertical y rótulo elevado. | Cualitativo | | 4 | El volumen es compacto y legible, aunque obstruido por toldos inferiores. |
| Color | Verde oliva con gris oscuro; contraste con rojo del rótulo. | Cualitativo | | 3 | Buen contraste, pero los colores lucen apagados por exposición. |
| Material y Textura | Superficies lisas pintadas, estructura sólida con materiales durables. | Cualitativo | | 4 | La textura es uniforme; el acabado muestra calidad media-alta. |
| Conservación | Señales leves de desgaste en pintura y toldo inferior. | Porcentaje | 65% | 3 | Fachada superior en mejor estado que los módulos inferiores improvisados. |
| **Promedio Final** | | | | **3.5** | |

Figura 40

*Ejemplo ficha de evaluación de inmueble Manzana P-8, Inmueble N°6*




| Manzana P-8 / Inmueble N° 6 / COMERCIOS VARIOS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Volumen esquinero con lenguaje curvo dominante y presencia marcada. | Cualitativo | | 5 | Se impone sobre el entorno inmediato; su forma curva guía la esquina urbana. |
| Color | Celeste vibrante con blanco en detalles. | Cualitativo | | 4 | Aporta frescura visual y contraste, aunque puede generar deslumbramiento solar. |
| Material y Textura | Superficies lisas, pintura continua, con remates sólidos. | Cualitativo | | 4 | La textura rugosa en franjas da riqueza visual, bien mantenida. |
| Conservación | Buen estado general, pintura reciente, cortinas funcionales. | Porcentaje | 80% | 4 | El edificio está bien conservado; el entorno informal reduce su visibilidad. |
| **Promedio Final** | | | | **4.25** | |

### *5.4.3. Perfiles y Vista Aérea de Área de Análisis*

Figura 41

*Perfil de Manzana N-2*

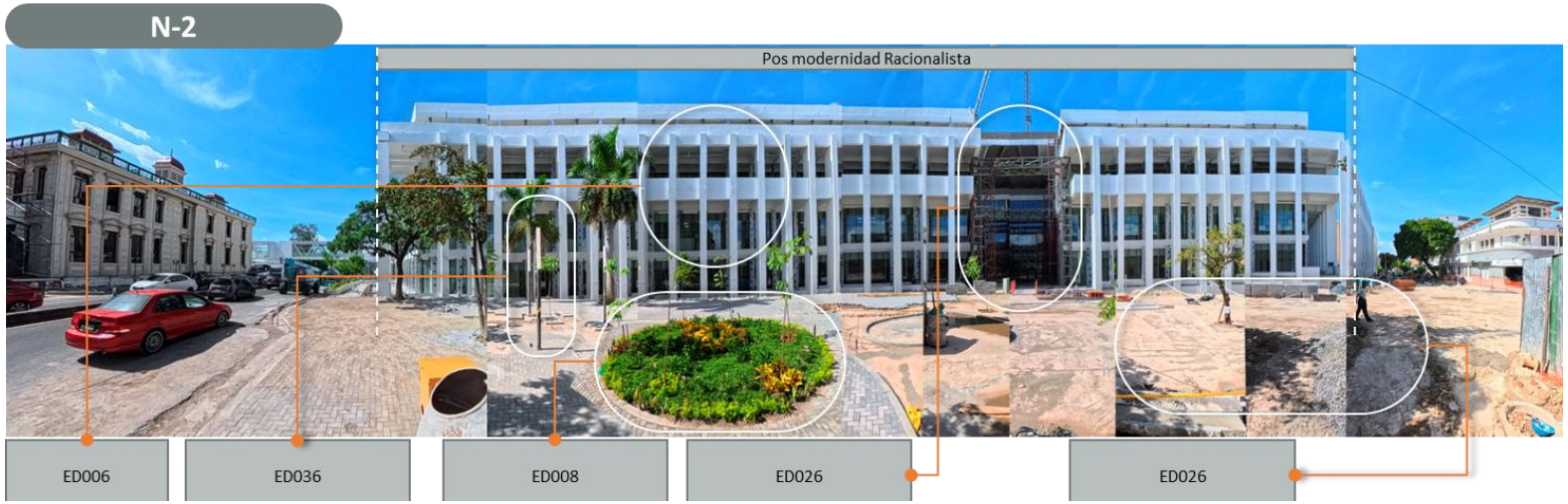



Figura 42

*Perfil de Manzana N-3*

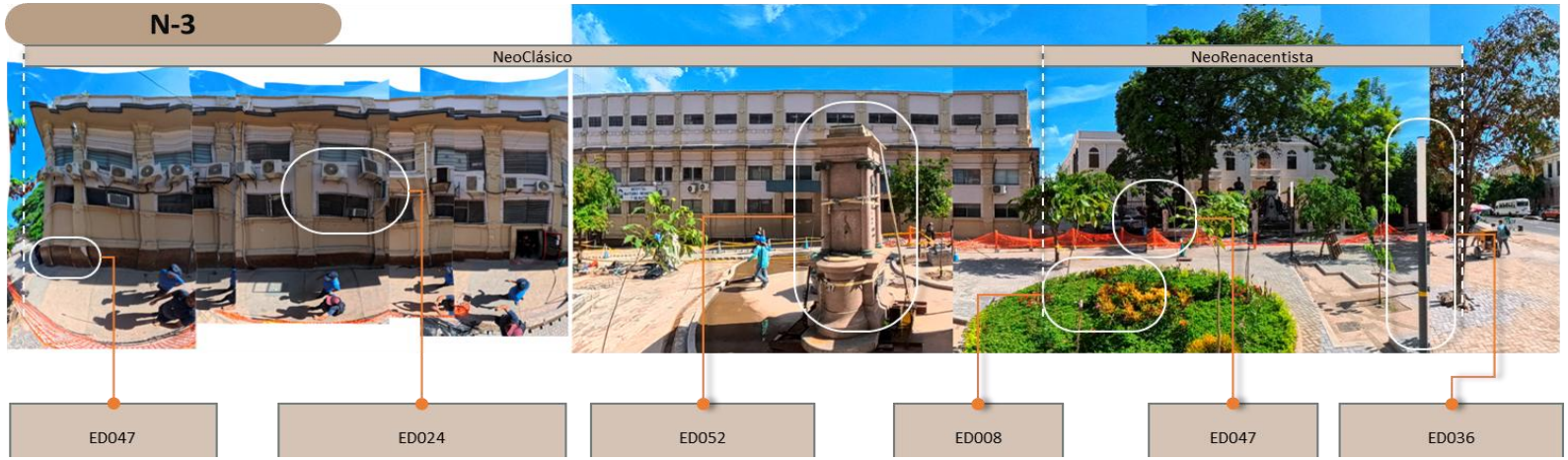


**Figura 43**

*Perfil de Manzana N-5*

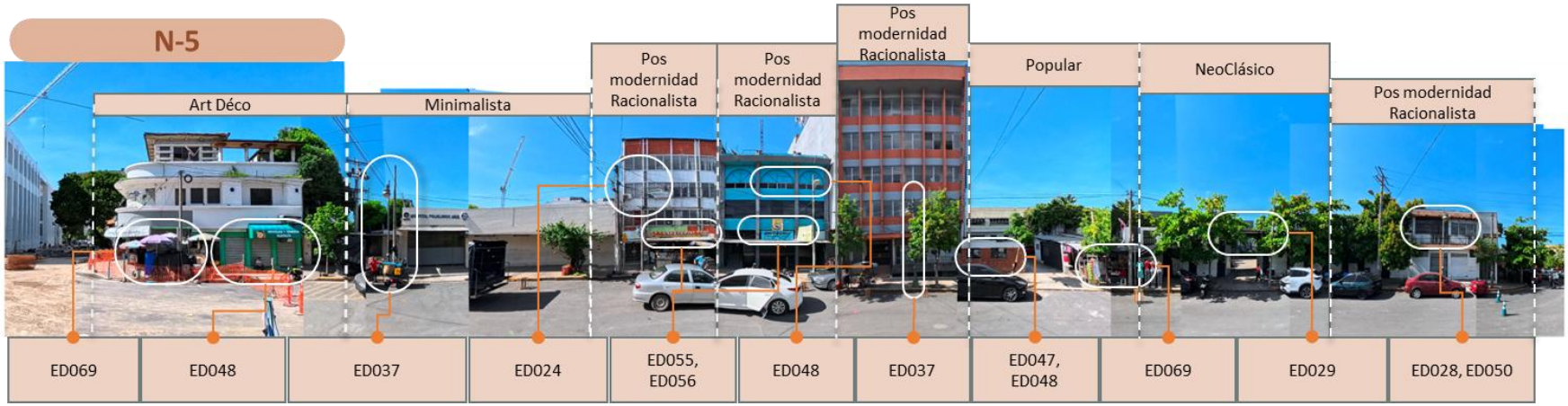



**Figura 44**

*Perfil de Manzana N-4*

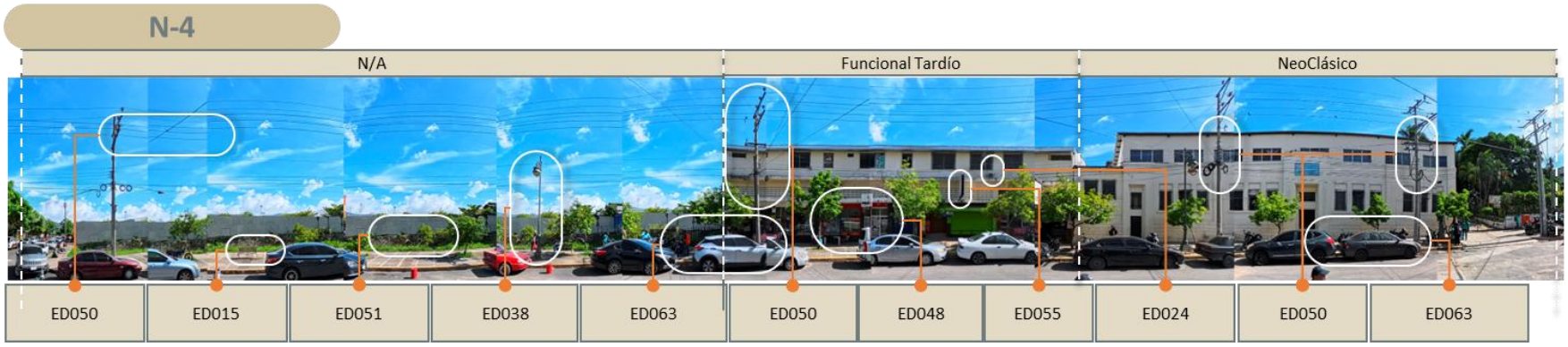


Figura 45

*Perfil de Manzana N-8*

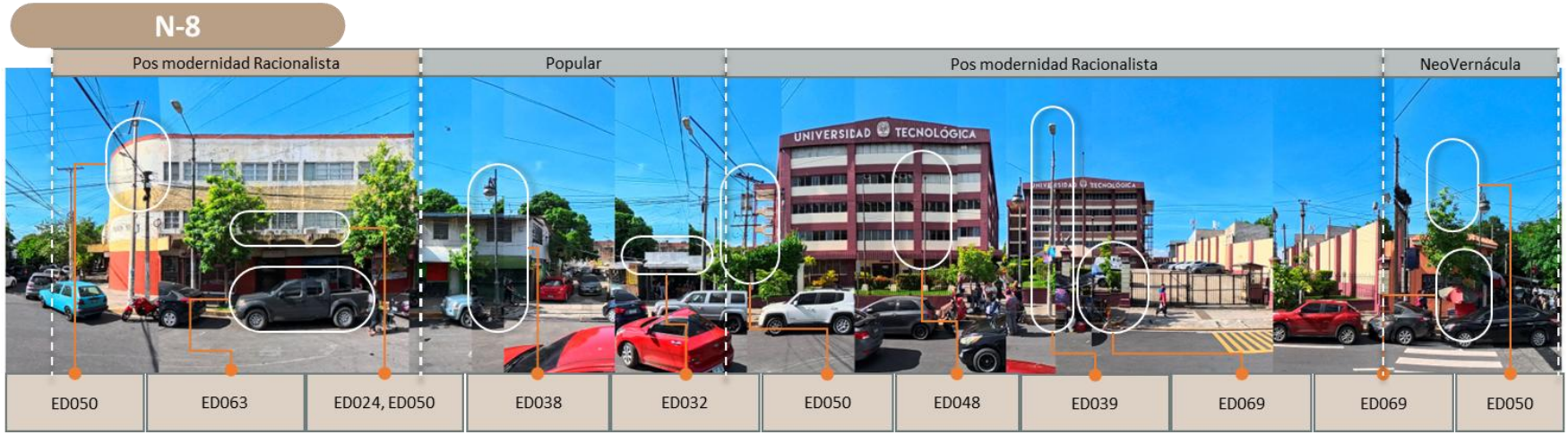



Figura 46

*Perfil de ManzanaN-9*

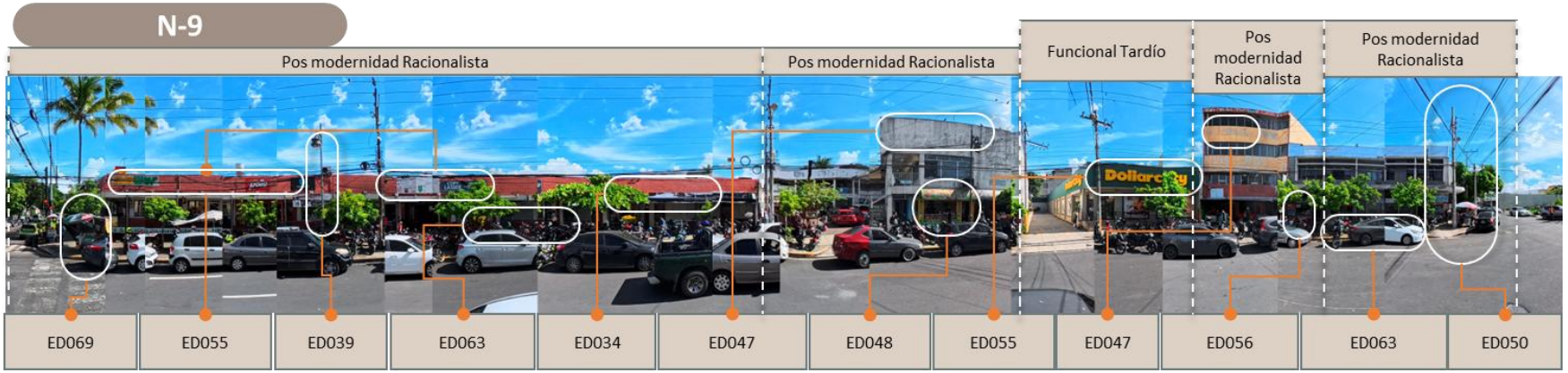


**Figura 47**

*Perfil de Manzana O-3*

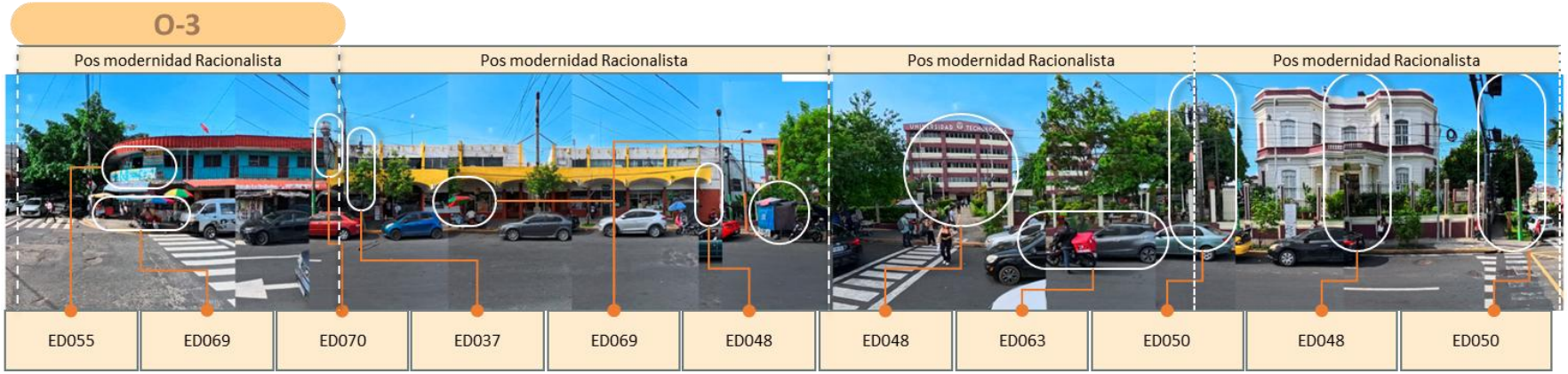



**Figura 48**

*Perfil de Manzana M-10*



Figura 49

*Perfil de Manzana O-4*

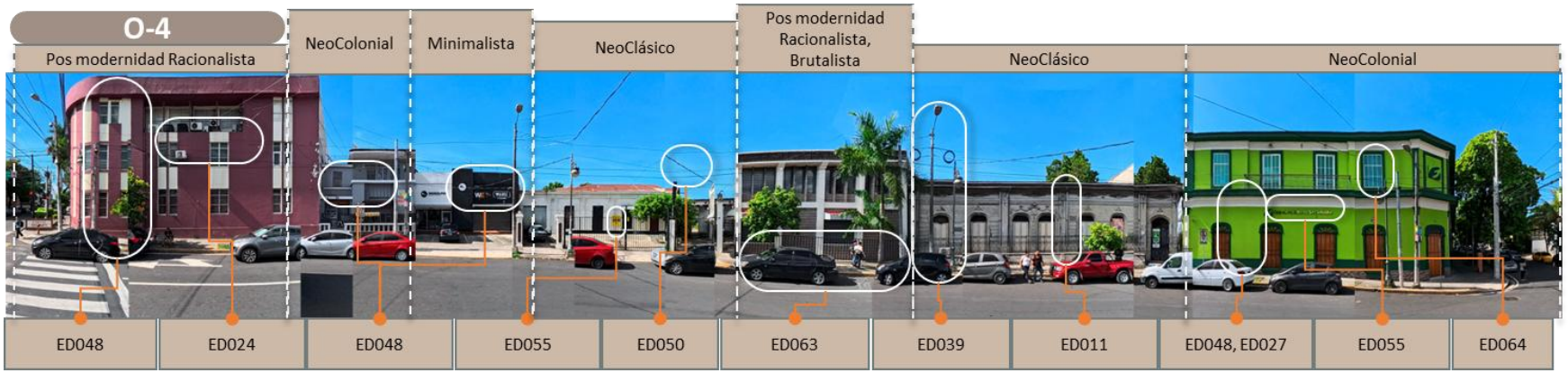



Figura 50

*Perfil de Manzana M-9*

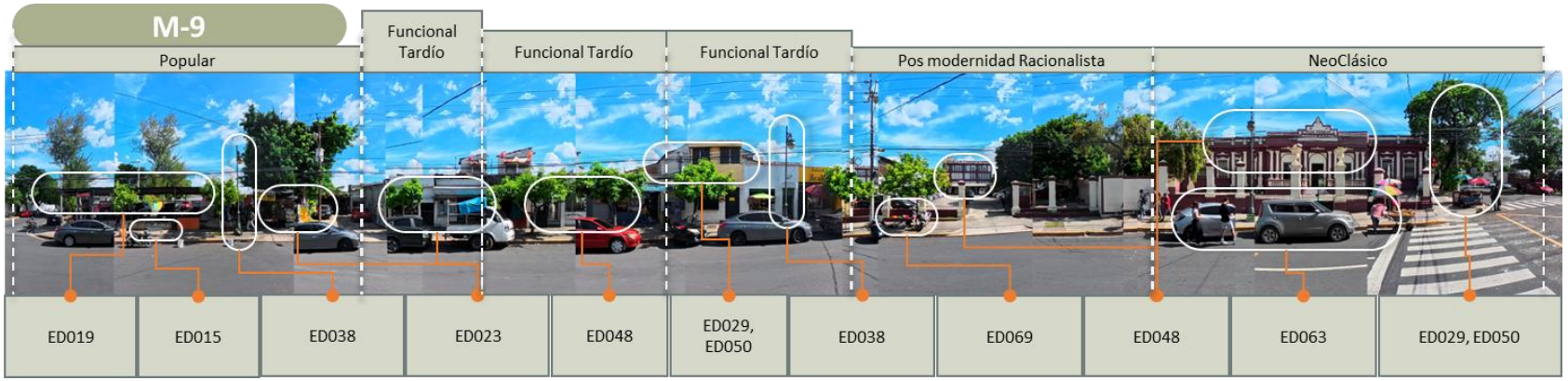


**Figura 51**

*Perfil de Manzana O-8*

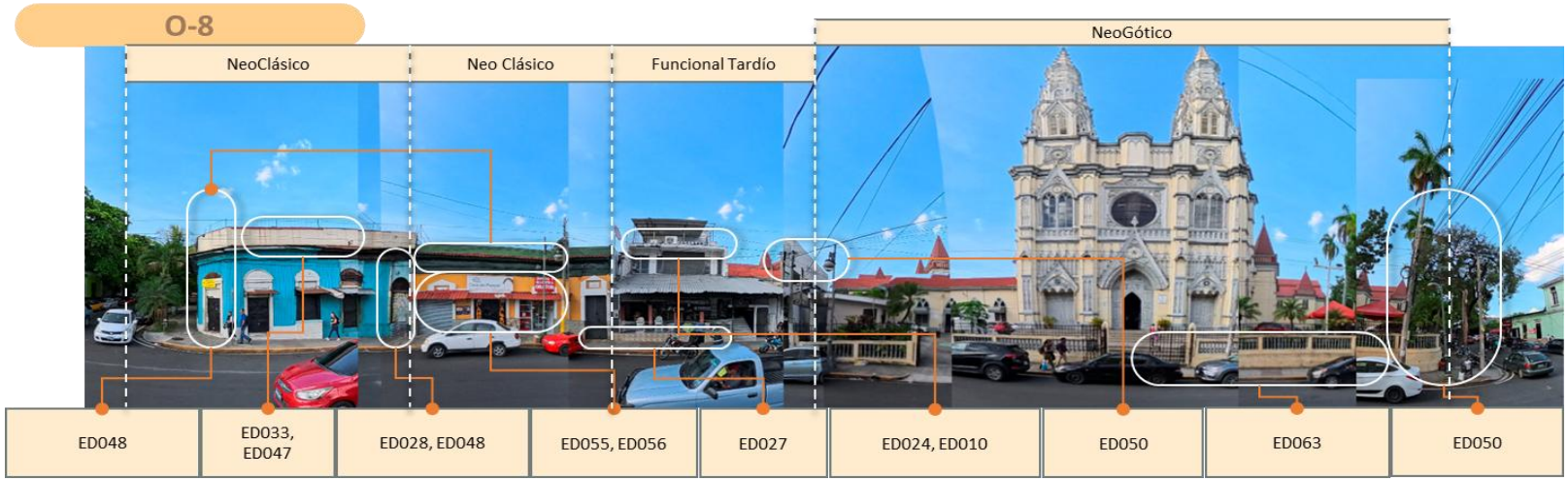



**Figura 52**

*Perfil de Manzana M-8*

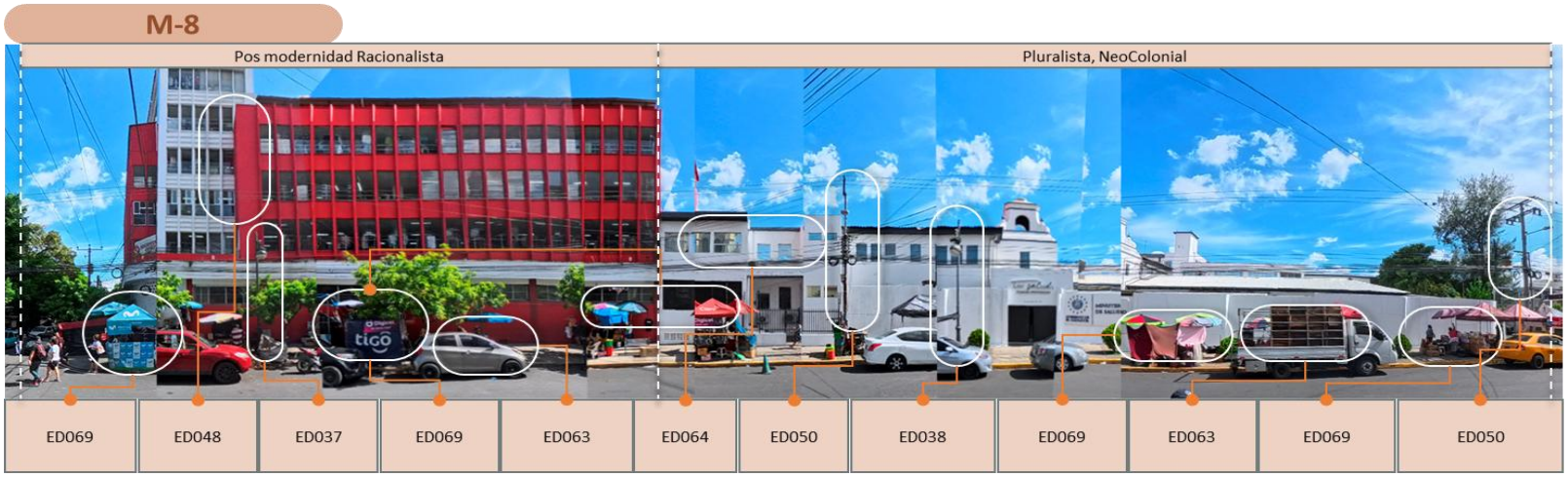


**Figura 53**

*Perfil de Manzana O-10*

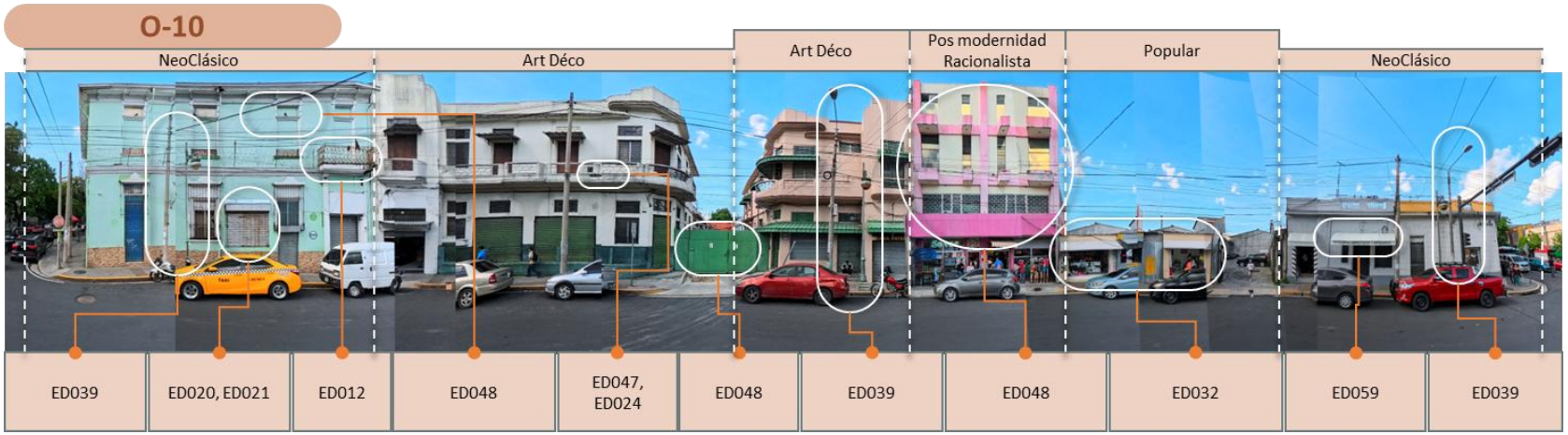



**Figura 54**

*Perfil de Manzana M-5*

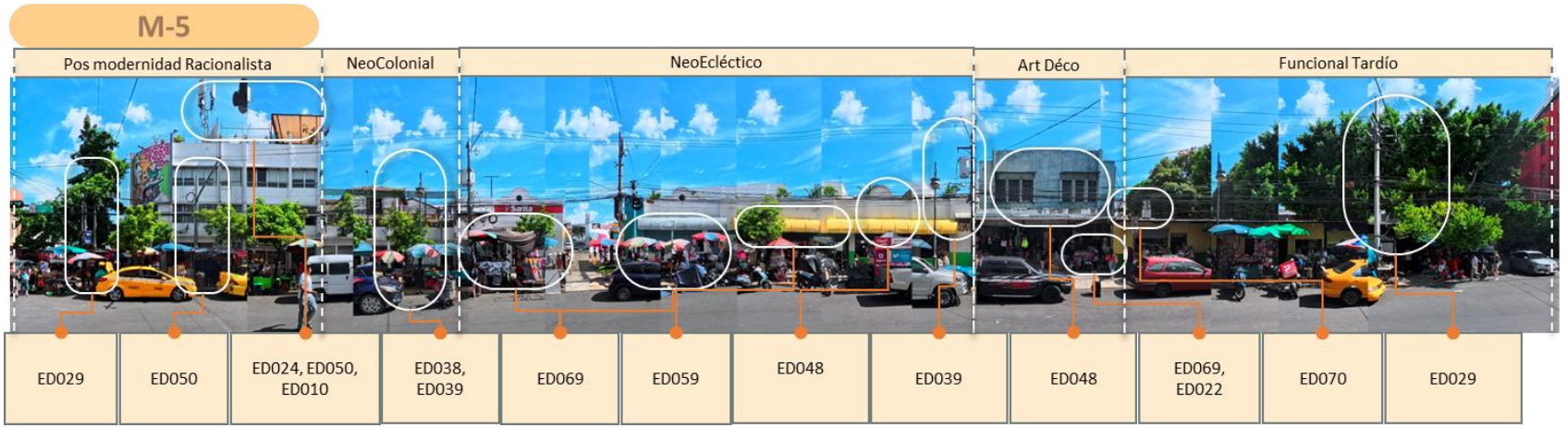


Figura 55

*Perfil de Manzana P-7*

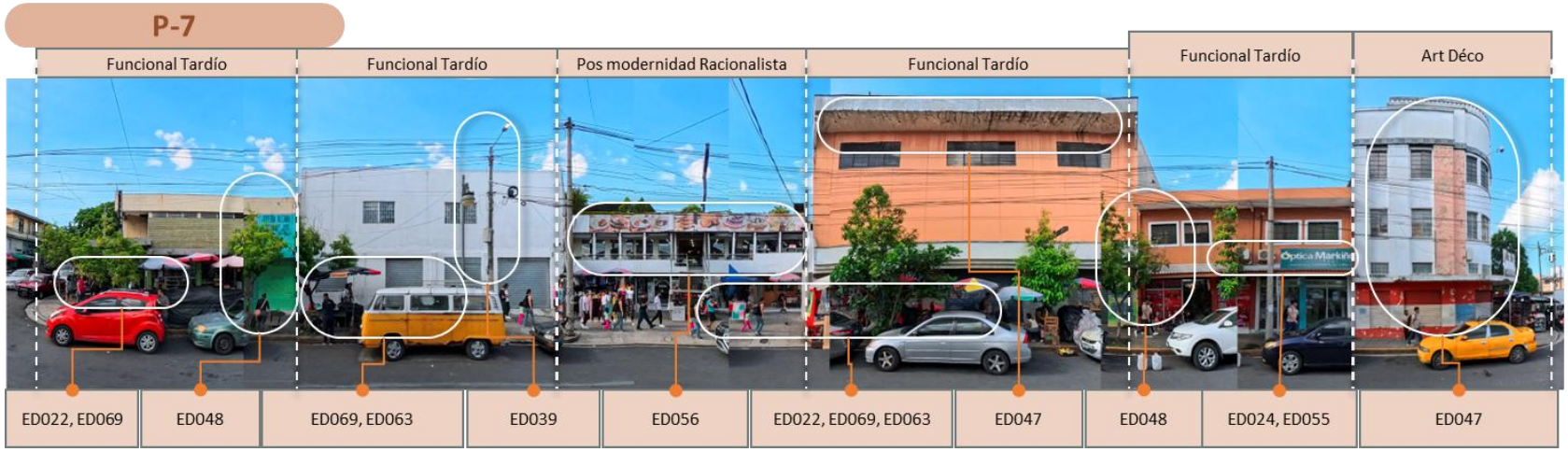



Figura 56

*Perfil de Manzana M-1*

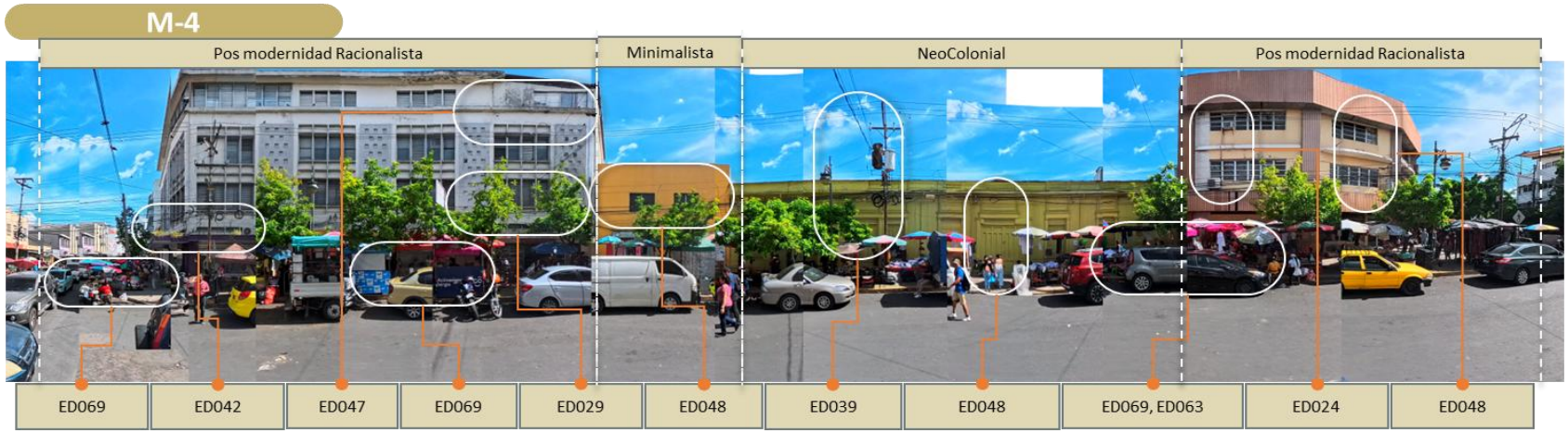


Figura 57

*Perfil de Manzana P-8*

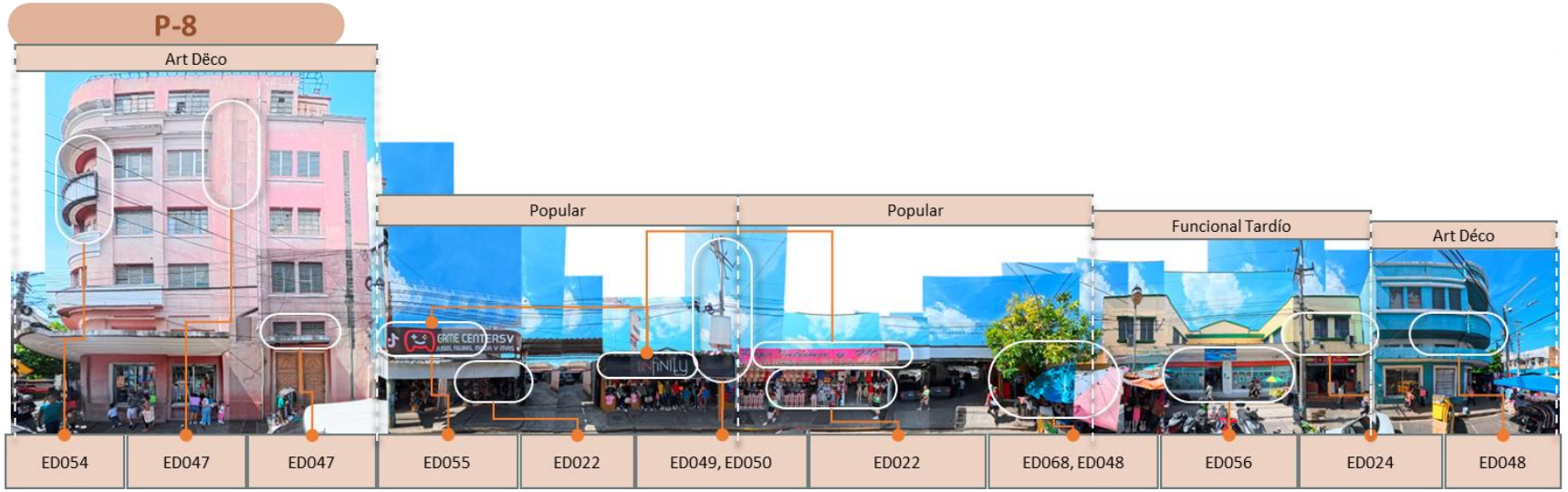



Figura 58

*Perfil de Manzana M-1*

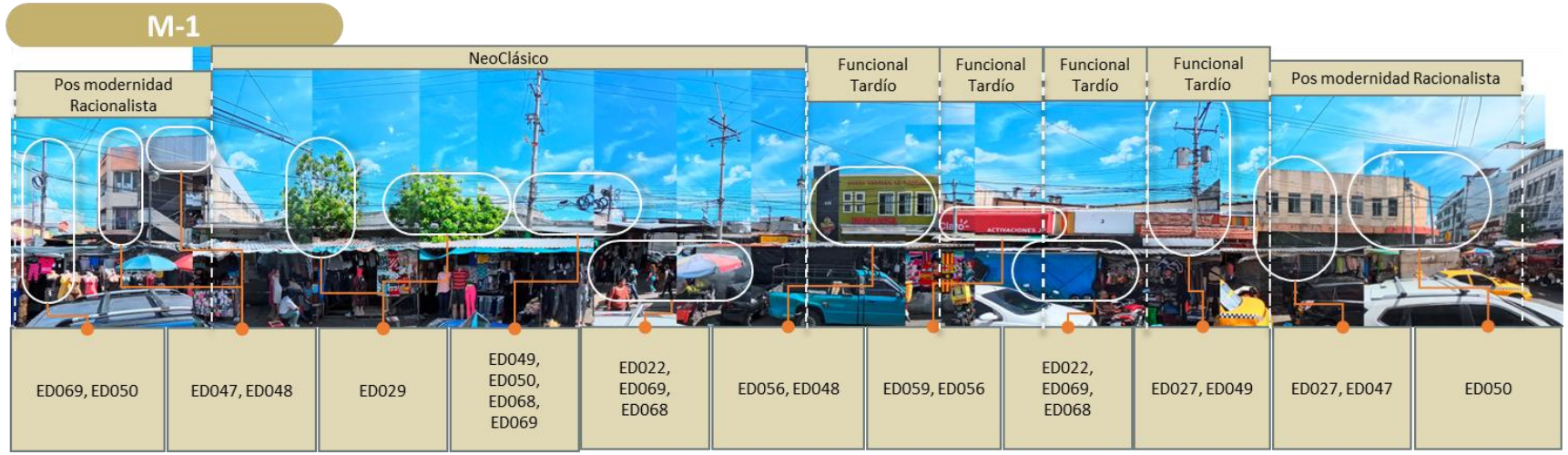


Figura 59

*Perfil de Manzana E-3*




Figura 60

*Perfil de Manzana E-6*

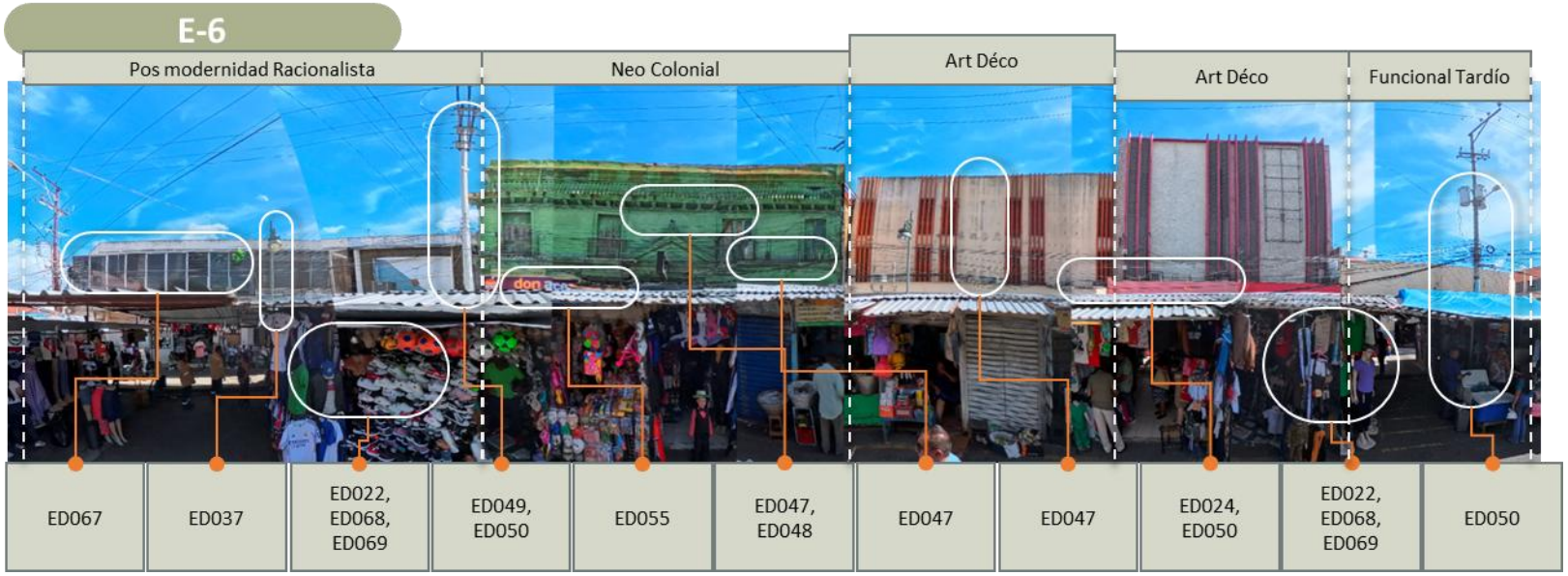


**Figura 61**

*Perfil de Manzana E-7*

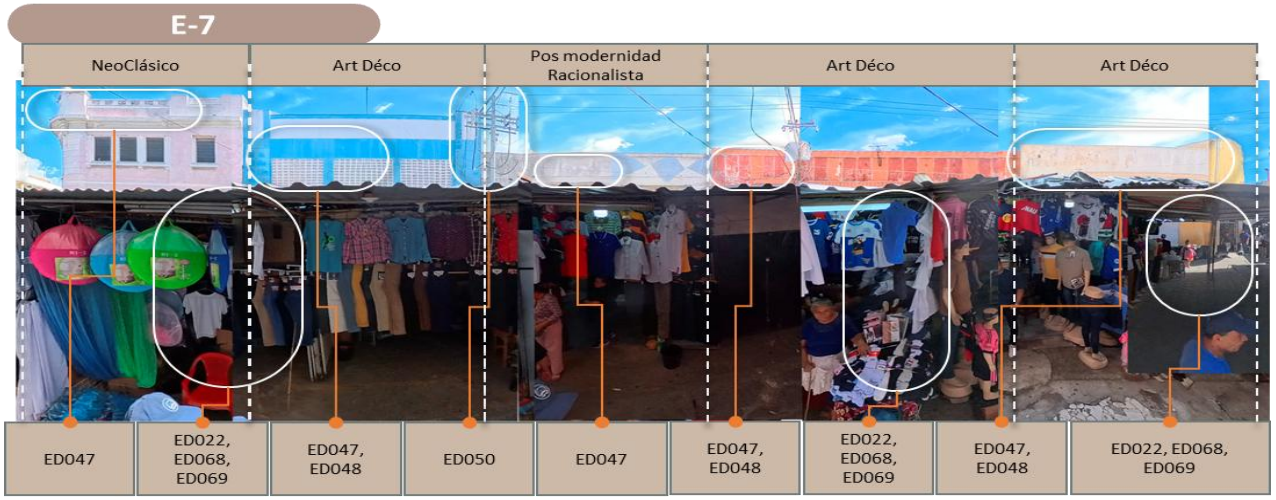



**Figura 62**

*Perfil de Manzana E-5*

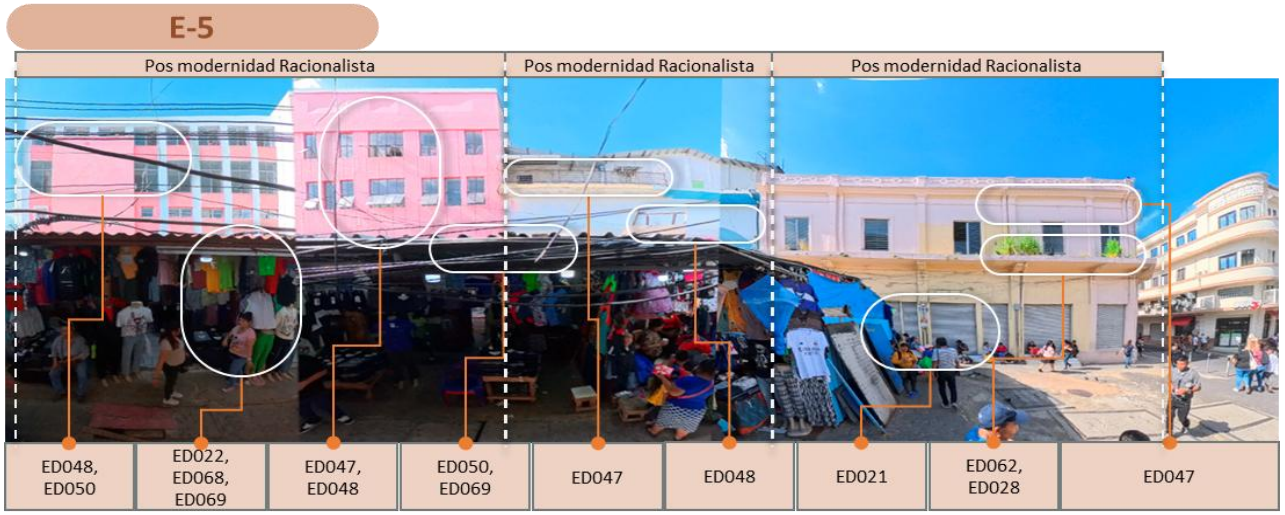


**Figura 63**

*Perfil de Manzana F-4*

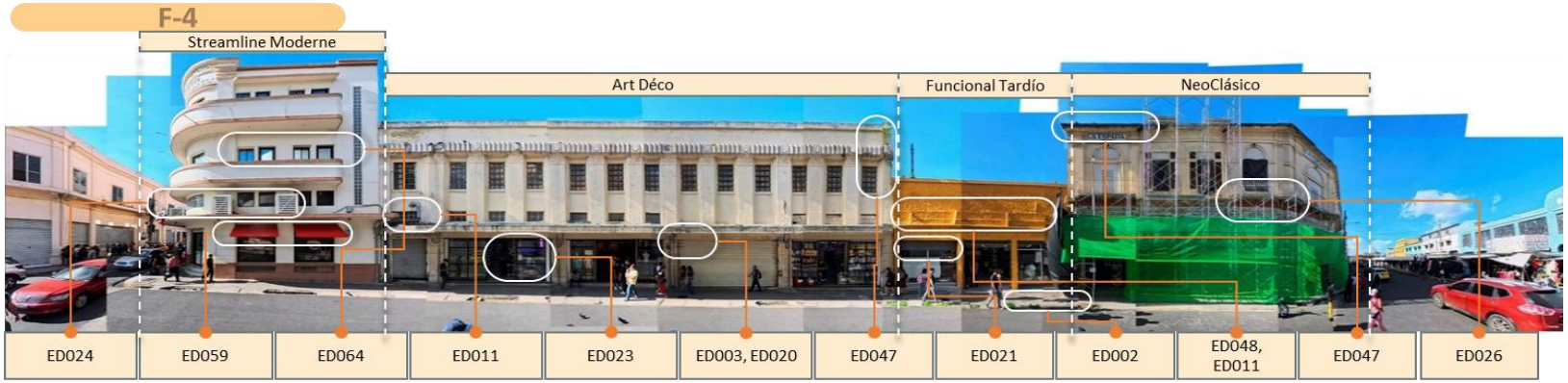



**Figura 64**

*Perfil de Manzana E-8*



Figura 65

*Perfil de Manzana F-5*

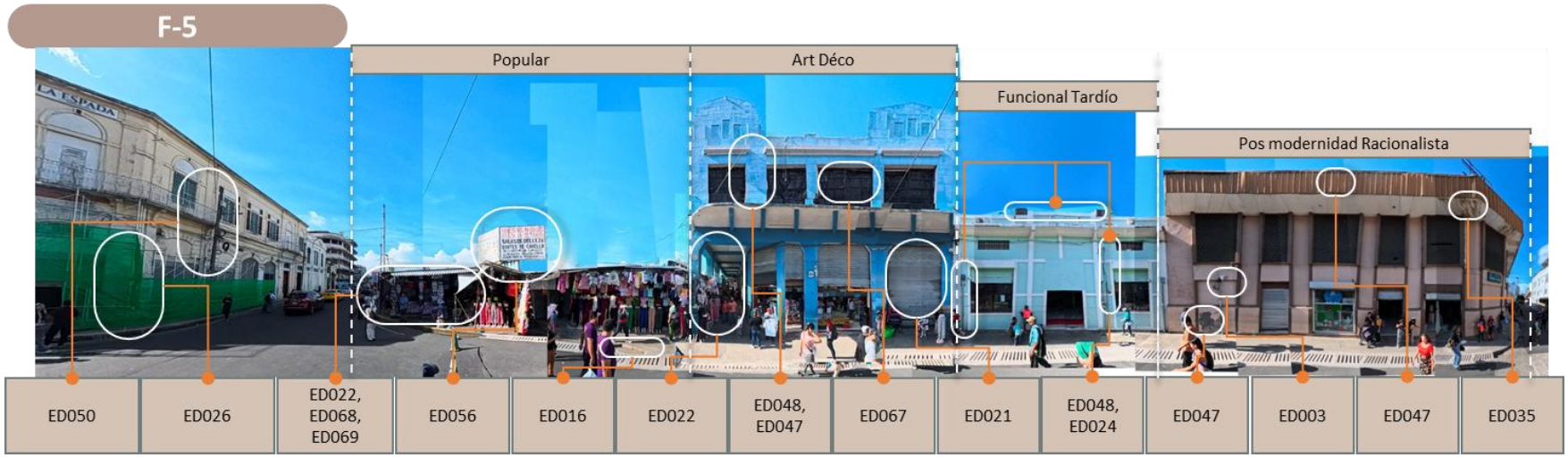



Figura 66

*Perfil de Manzana A-1*



**Figura 67**

*Perfil de Manzana F-6*

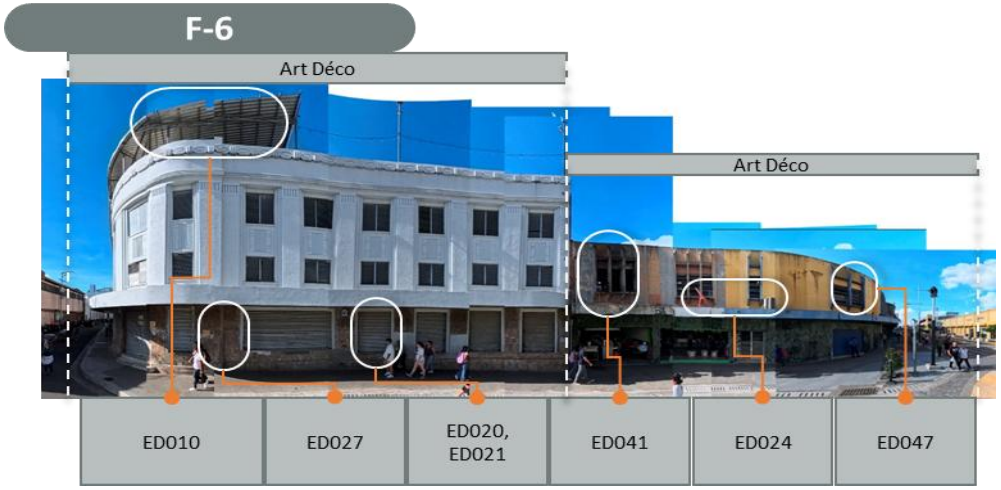



**Figura 68**

*Perfil* de Manzana A-2



Figura 69

*Perfil de Manzana B-4*




Figura 70

*Perfil de Manzana A-3*

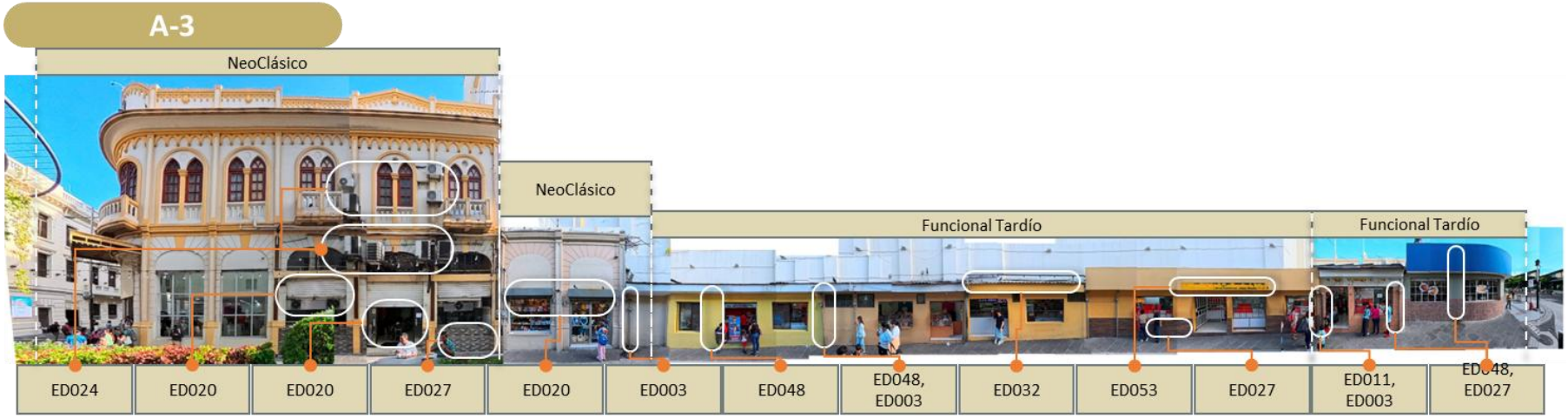


**Figura 71**

*Perfil de Manzana B-5 Y B-6*




**Figura 72**

*Perfil de Manzana B-8*

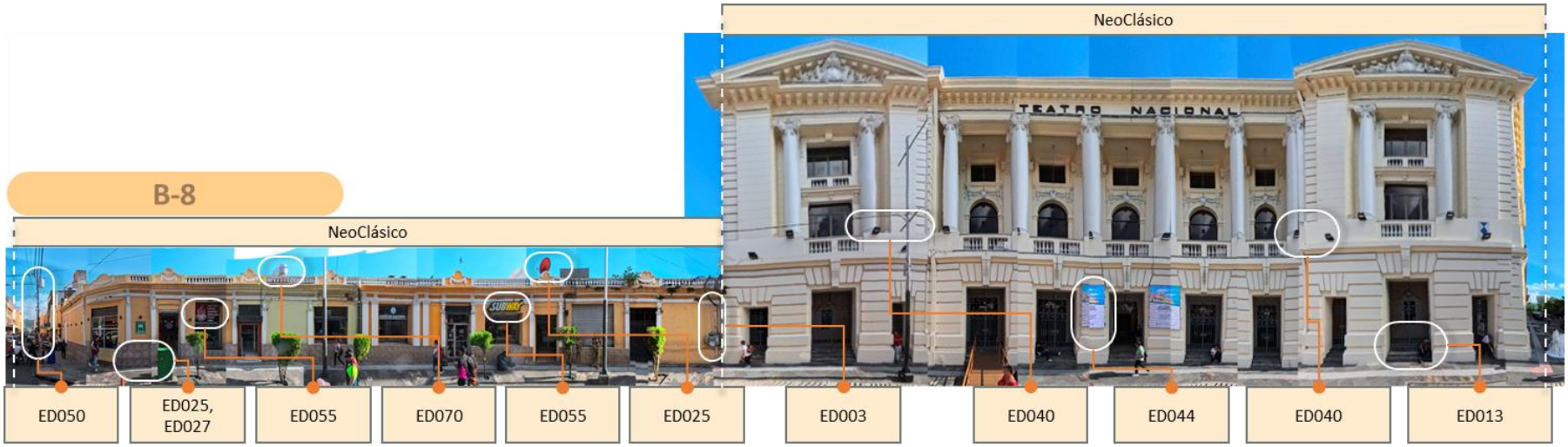


**Figura 73**

*Perfil de Manzana B-7*

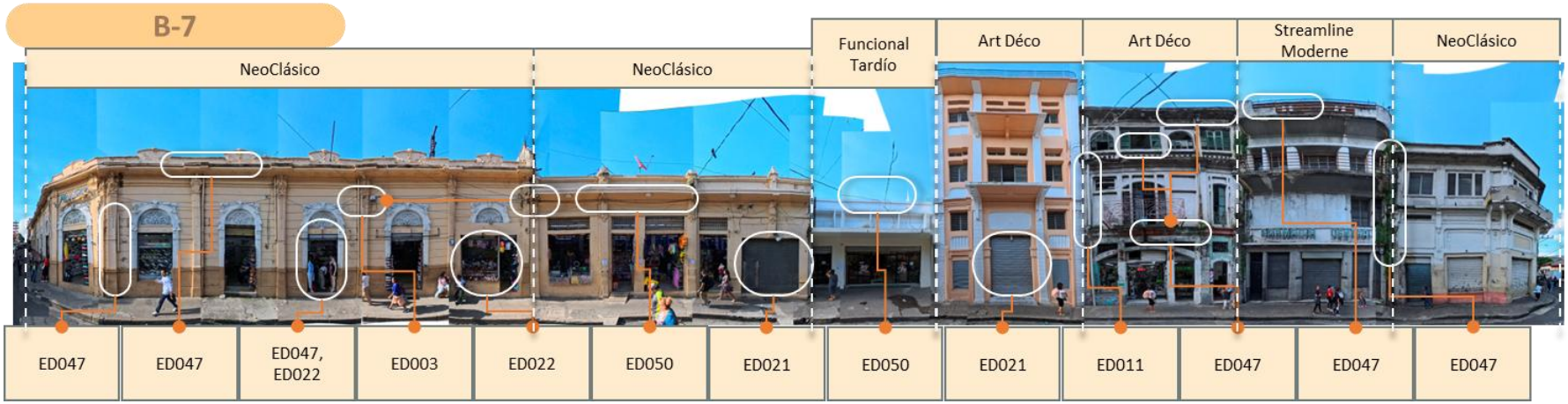



**Figura 74**

Perfil de Manzana C-1



**Figura 75**

*Perfil de Manzana G-4*




**Figura 76**

Perfil de Manzana G-6

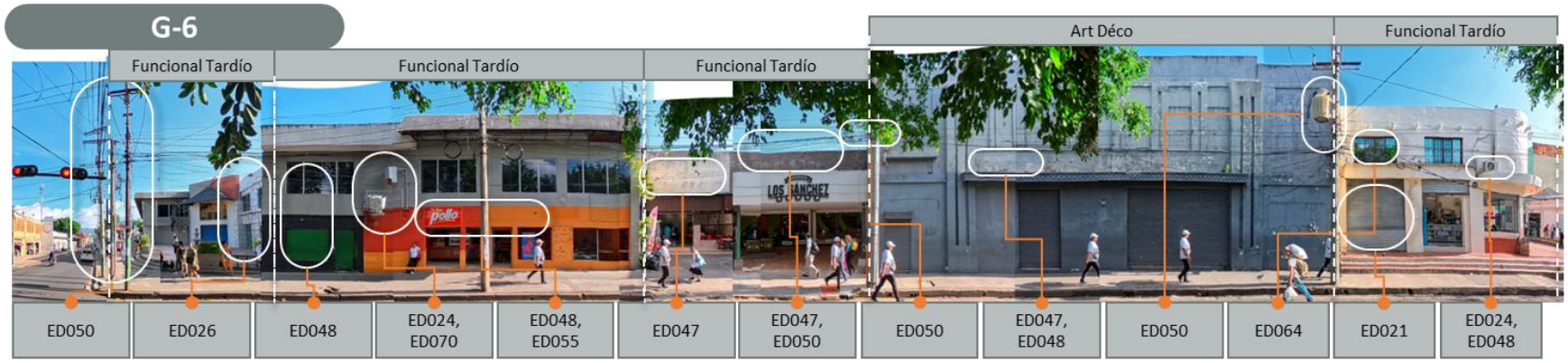


**Figura 77**

Perfil de Manzana G-5

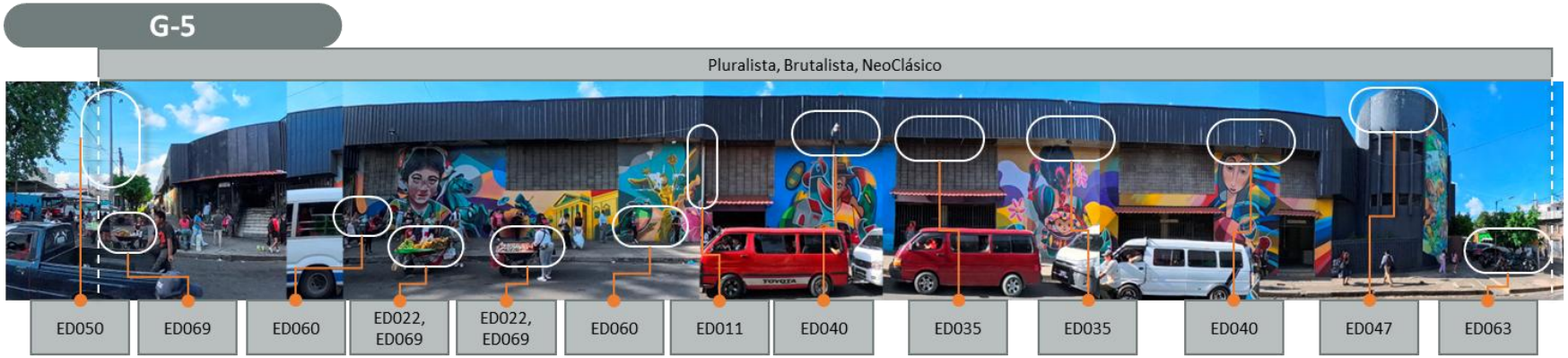



**Figura 78**

Perfil de Manzana G-7



Figura 79

*Perfil de Manzana F-2*

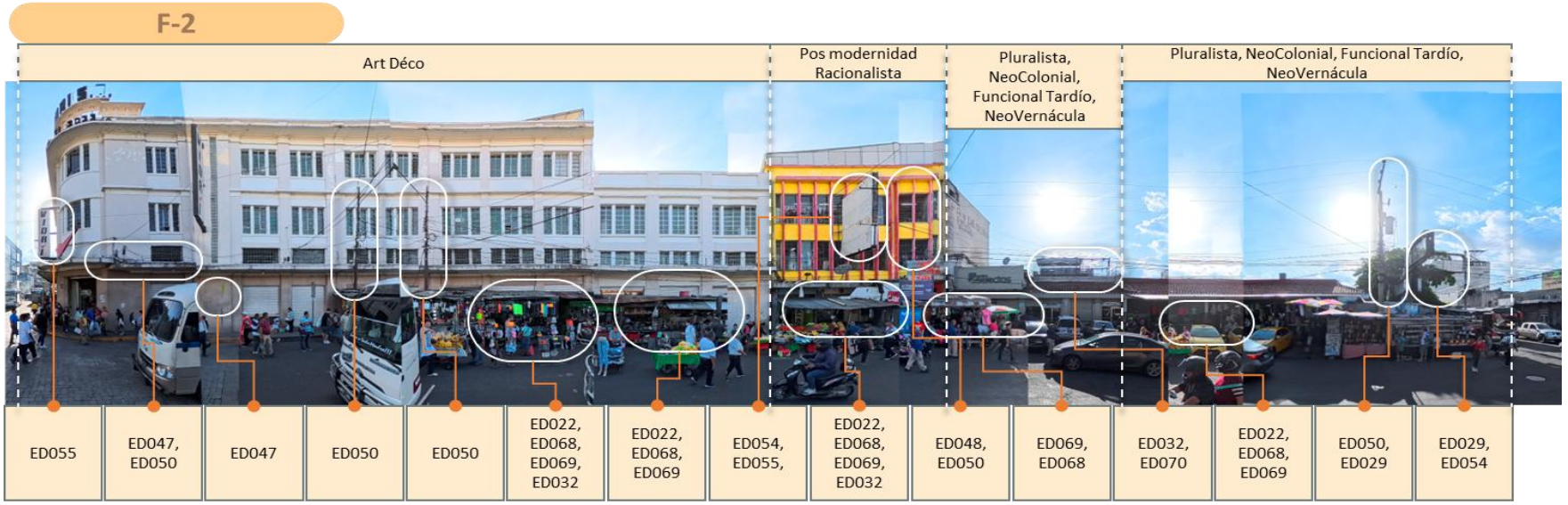



Figura 80

*Perfil de Manzana B-1 Y B-2*



**Figura 81**

*Perfil de Manzana F-6*

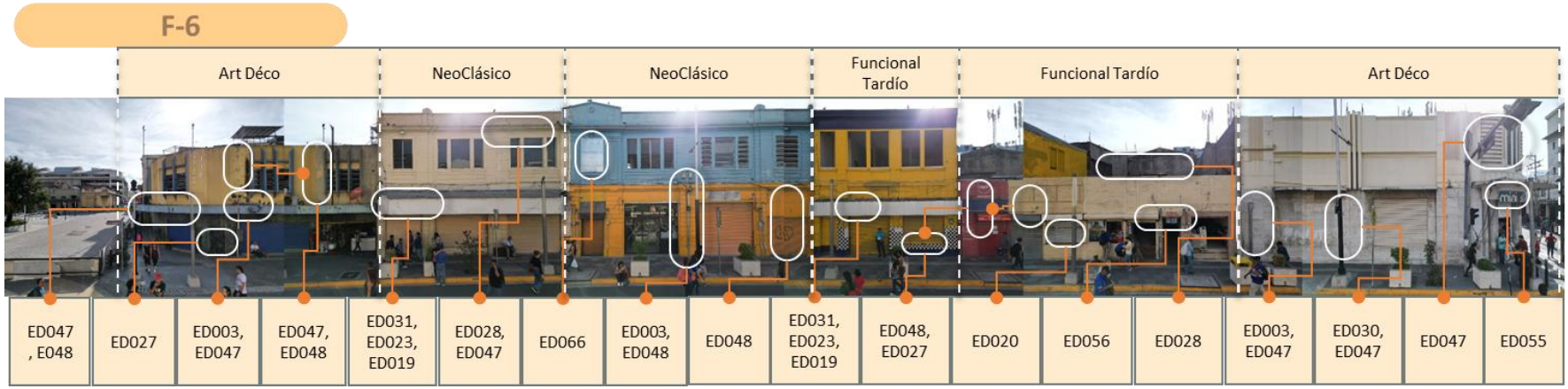



**Figura 82**

*Perfil de Manzana B-4*

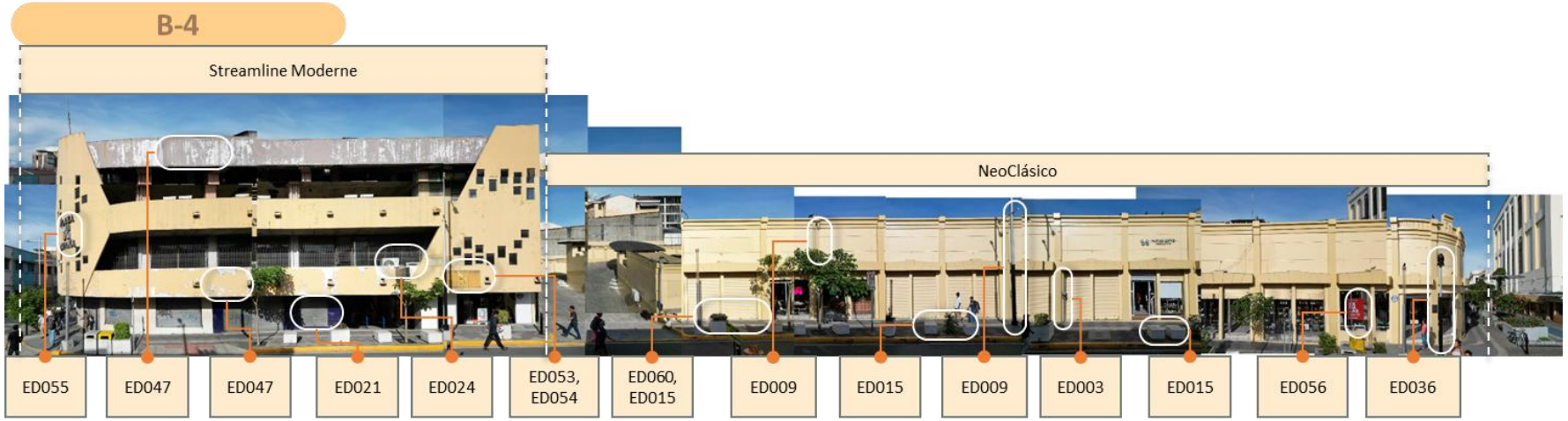


**Figura 83**

*Perfil de Manzana A-2*

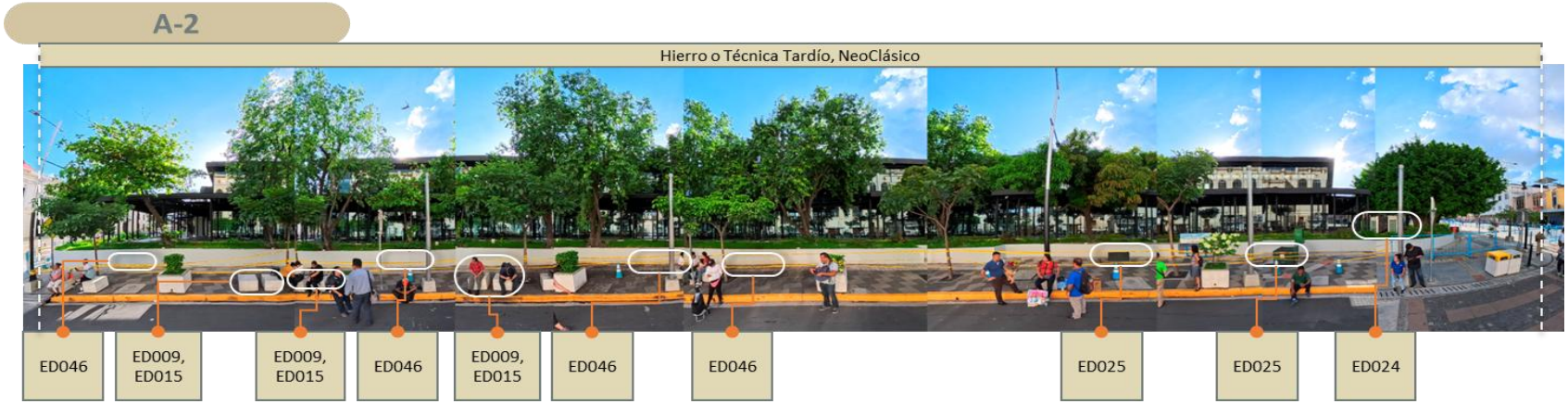



**Figura 84**

*Perfil de Manzana A-3*

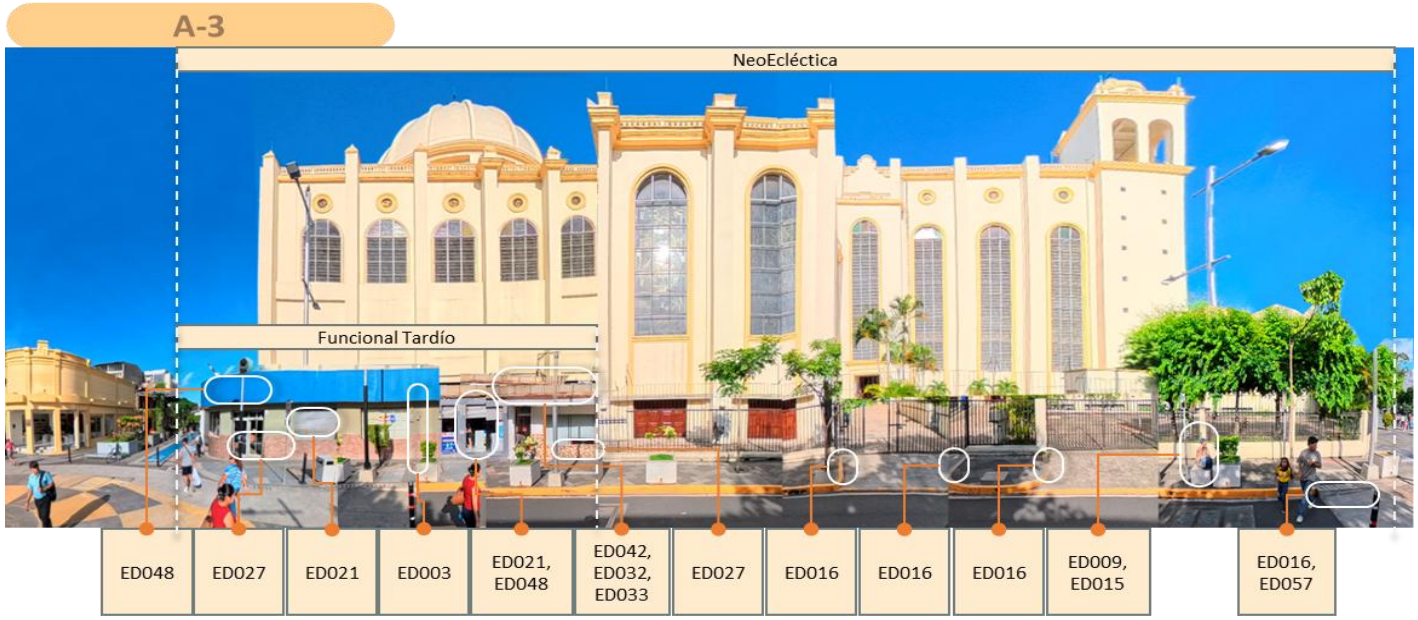


**Figura 85**

Perfil de Manzana A-4

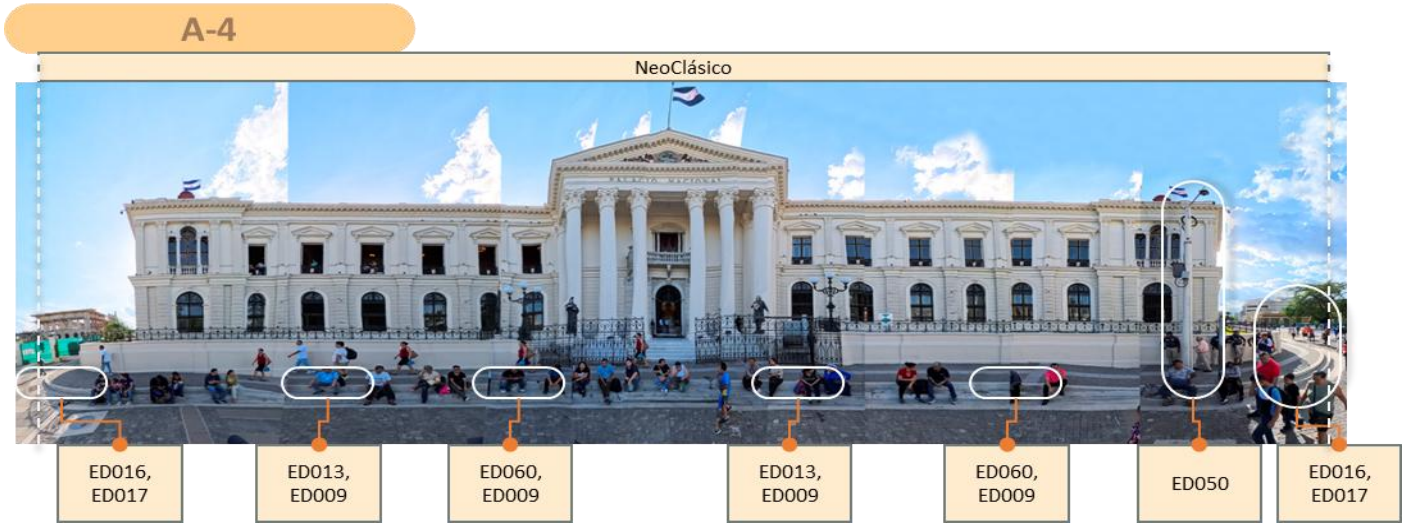



**Figura 86**

Perfil de Manzana A-5

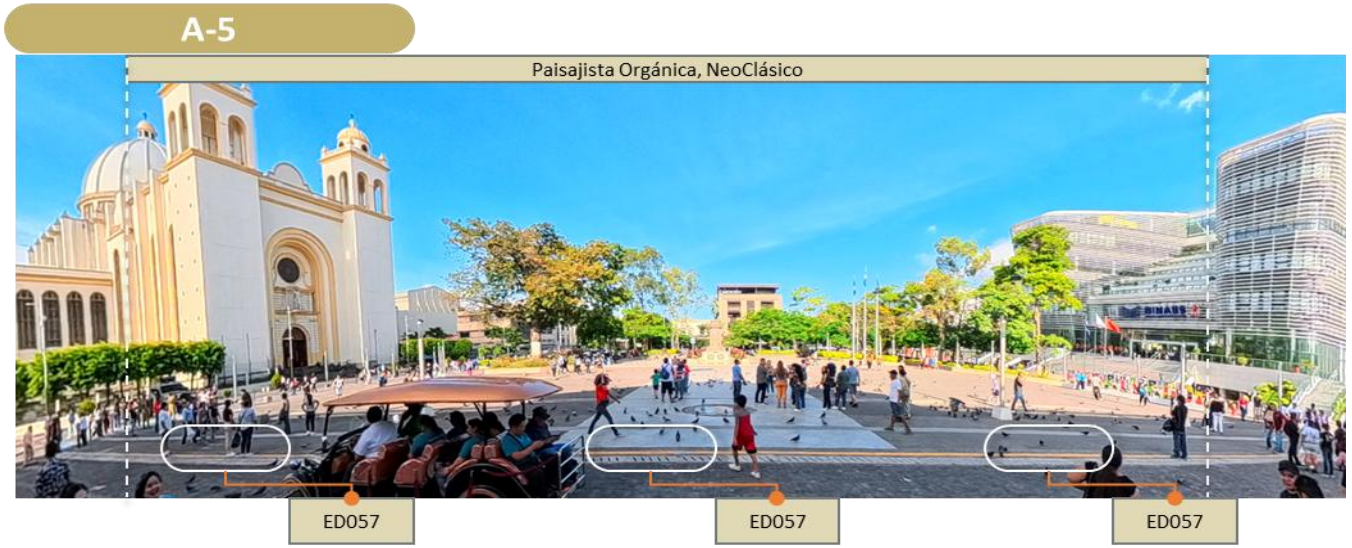


**Figura 87**

Perfil de Manzana A-6

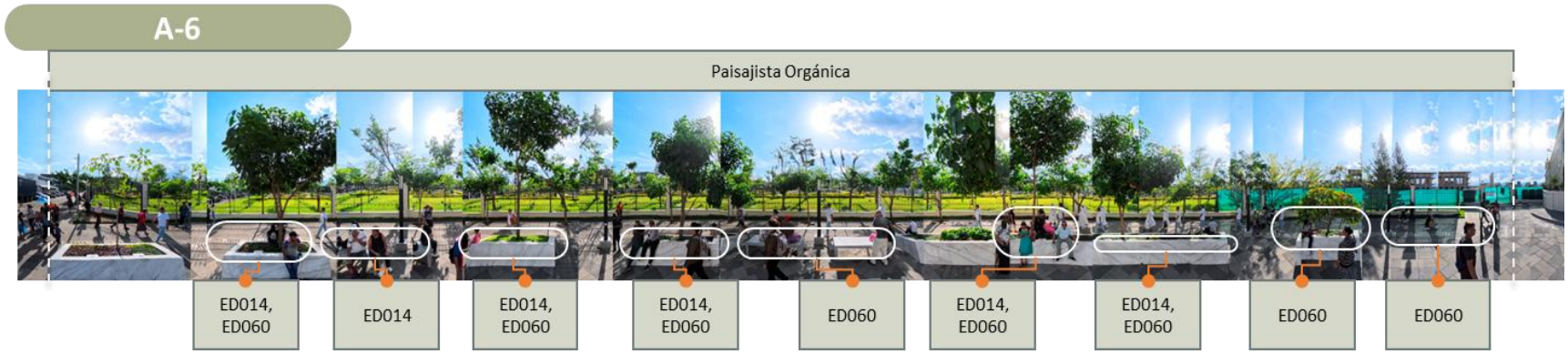



**Figura 88**

Perfil de Manzana A-7

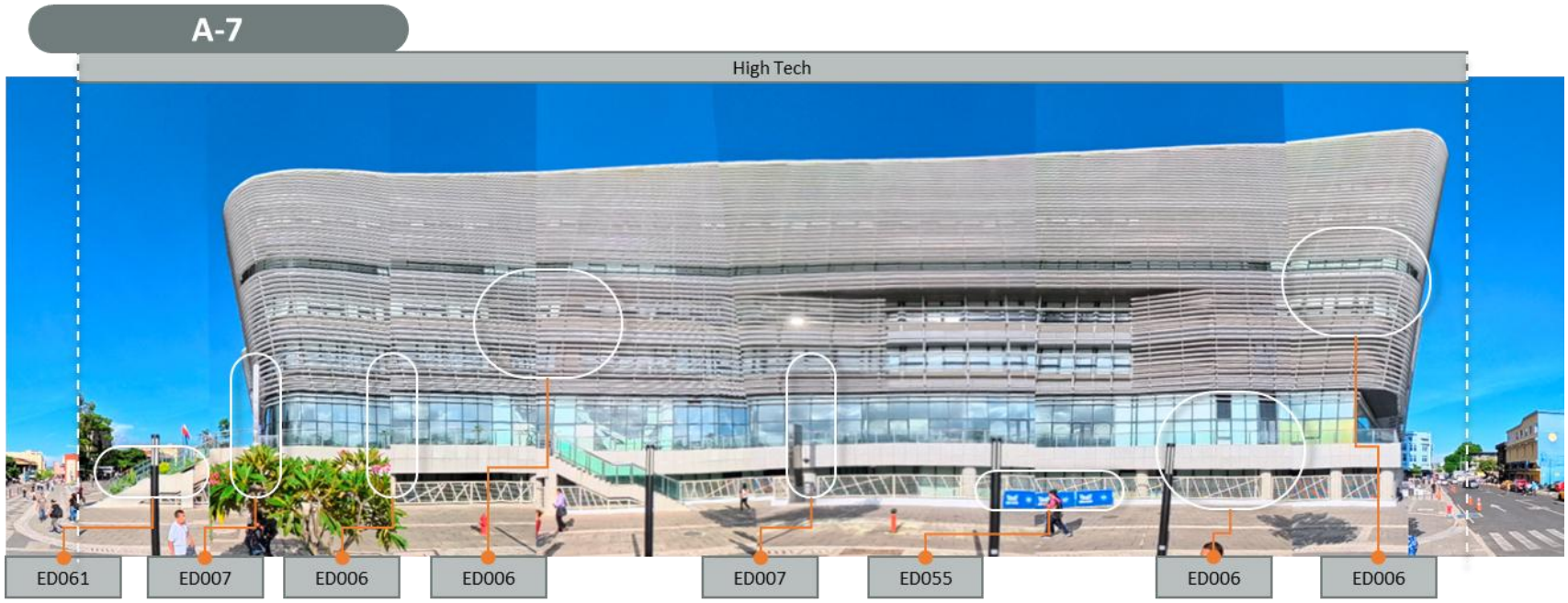


**Figura 89**

Perfil de Manzana K-1

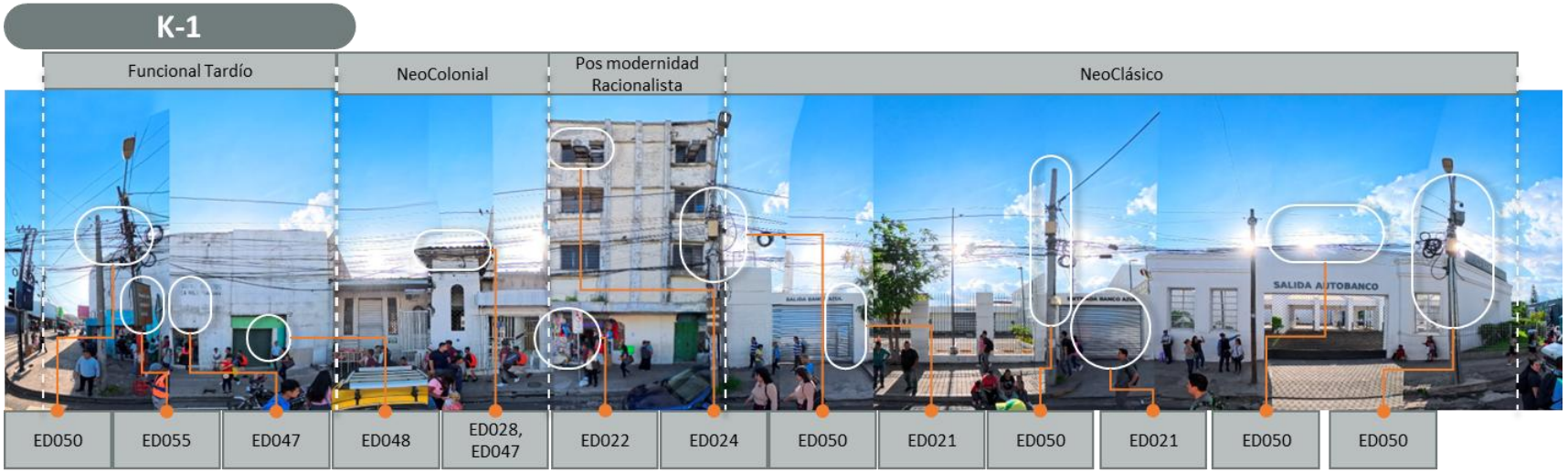
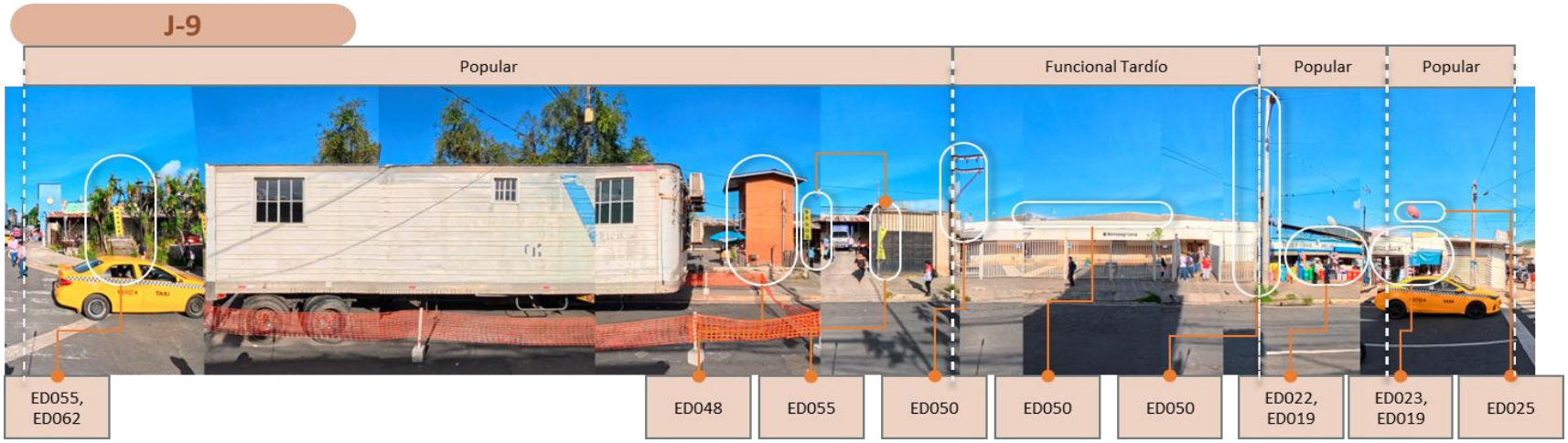



**Figura 90**

Perfil de Manzana J-9



### *5.4.4. Cálculo Estadístico*

Luego del haber observado fachada por fachada, para obtener un resultado más preciso, hay que entender la aritmética como lo indica Dan Kahan en su charla TED en Vienna, denominada. Are Smart People Ruining Democracy?, "la aritmética no es tanto la capacidad de usar matemáticas complicada, si no de razonar bien sobre información cuantitativa", por ello la idea de analizarlo de manera minuciosa, asegura resultados más precisos, que evaluarlos de manera general, un análisis efectuado entre tres personas, alrededor de 175 fachadas, puede tener cierto nivel de incertidumbre, por lo mismo se efectuará un plan de mitigación para precisamente obtener resultados aún más exactos.

Como primer paso, obteniendo la tabulación de información, analizando cada una de las fachadas, se generan datos graficables los cuales además de observar los resultados de una manera visual más tangible y menos dispersa, se puede poner a prueba una visión de errores obtenidos en el análisis.

Procedimiento del cálculo.

1. Se realiza un análisis de cada fachada con las fichas de análisis de manera minuciosa, exprimiendo toda información necesaria.

2. Se tabulan los primeros resultados, y se realiza nuevamente un barrido de información, para corroborar los resultados sean correctos, para ello hay que tener en cuenta un concepto de ingeniería en sistemas de información exactamente en el campo del estudio de administración de bases de datos, específicamente las normas de normalización de bases de datos, las cuales se aplican para diseñar bases de datos relacionales estructuradas, donde no debe existir redundancias innecesarias y con integración de los datos. Ver **Tabla 37**.

**Tabla 37**

*Forma normal objetivos y requisitos para bases de datos*

| Forma Normal | Objetivo | Requisitos principales |
|---|---|---|
| 1FN | Eliminar grupos repetitivos | Cada celda contiene un solo valor atómico |
| 2FN | Eliminar dependencias parciales | Cumplir 1FN y que los campos no clave dependan de toda la clave |
| 3FN | Eliminar dependencias transitivas | Cumplir 2FB y que ningún campo depende de otro campo no clave |

Teniendo en cuenta el anterior punto, se debe entender que la importancia de esta serie de normas se siguen para evitar redundancias de datos, minimizar anomalías en inserción, actualización y eliminación, esto muy importante luego de aplicar el plan de mitigación, si a los resultados obtenidos y filtrados, ser requiriesen a futuro, modificar, ya sean agregando, actualizando o eliminando otros datos o aumentar el tamaño de la muestra, para abarcar la totalidad del CHSS, también para mejorar la coherencia e integración de todos los datos, esto también provocará, el fácil mantenimiento y actualización de información por parte de la autoridad que requiera dicha información o consultada por la ciudadanía, para investigaciones futuras.

3. Asegurando la información bajo la normalización de base de datos, y reestructurando con esta condición, se separará la información por tipo, en el caso del presente documento, se separan en colores en fachada, materiales en fachada, material en techo y estilo arquitectónico, existe una quinta agrupabilidad, pero esta se manejará bajo un análisis diferente.

4. En los resultados que se presentan a continuación se utilizó la fórmula de Excel:

**“**=SI.ERROR(FILTRAR(BaseDeDatos[NOMENCLATURA]; ESNUMERO(HALLAR(F4;BaseDeDatos[MATERIAL FACHADA]))); "No encontrado")”

La anterior fórmula repasa cada una de las fachadas, para encontrar las veces que aparece cierta condición, siendo las condiciones las ya agrupadas en el punto anterior, siendo ciertos colores, materiales en fachadas, materiales en techo, y estilos arquitectónicos, luego se contabiliza las veces aparecidas, para dar lugar al siguiente paso. Ver Tabla 38 a la Tabla 67.

### *5.4.5. Tabulación de Datos*

Tabla 38

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 1*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 1.00 | N-2 | 1 | Nuevo Hospital Rosales | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Verde, Negro | Concreto, Block Concreto, Vidrio, Metal Forjado | Losa de Concreto | 5 + 2 sótano | 550 | ED006, ED036, ED008, ED026 | 50%, 15%, 35% | 30%, 30%, 30%, 10% |
| Rodrigo | 2.00 | N-3 | 1 | Edificio la Rotonda "Escuela de Medicina" | NeoRenacentista | Beige, Blanco Hueso, Gris Oscuro | Vidrio, Ladrillo de Barro, Metal Forjado, Estuco | Lámina Galvanizada | 3 + 1 sótano | 159 | ED047, ED036 | 45%, 45%, 10% | 15%, 40%, 5%, 40% |
| Rodrigo | 2.01 | N-3 | 2 | Hospital materno infantil 1° de mayo | NeoClásico | Beige, Beige Oscuro, Café, Gris Oscuro | Concreto, Block Concreto, Vidrio, Aluminio, Enchapado | Lámina Galvanizada | 3 | 147 | ED047, ED024, ED052, ED008 | 39%, 39%, 7%, 15% | 32%, 32%, 10%, 3%, 23% |
| Rodrigo | 3.00 | N-5 | 15 | Comercios y servicios de salud | Art Déco | Blanco, Rojo Carmín, Azul Grisáceo, Verde, Negro | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Metal Forjado, Lona Vinílica | Losa de Concreto | 4 | 27 | ED069, ED048 | 50%, 5%, 10%, 25%, 10% | 35%, 35%, 15%, 5%, 5% |
| Rodrigo | 3.01 | N-5 | 2 | Hospital policlínico Arce | Minimalista | Blanco Marfil, Azul Oscuro, Gris Claro, Verde | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Lámina Galvanizada | Lámina Galvanizada | 1 | 224 | ED037 | 80%, 3%, 10%, 7% | 35%, 35%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 3.02 | N-5 | 14 | Edificio sol | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Naranja Barro, Verde Pistacho, Gris Oscuro | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Estructura Metálica, Lámina Galvanizada | Lámina de Cemento | 5 | 12 | ED024, ED055, ED056 | 65%, 15%, 5%, 15% | 25%, 25%, 10%, 25%, 7%, 8% |

Tabla 39

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 2*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 3.03 | N-5 | 13 | Comercios varios | Posmodernidad Racionalista | Aqua, Gris, Negro, Amarillo | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Lámina Galvanizada | Losa de Concreto y Lámina Galvanizada | 5 | 17 | ED048 | 50%, 20%, 25%, 5% | 30%, 30%, 20%, 8%, 12% |
| Rodrigo | 3.04 | N-5 | 12 | Edificio 1280 Alfaro Monge | Posmodernidad Racionalista | Naranja Barro, Gris, Blanco, Verde, Negro | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Metal Forjado | Losa de Concreto | 6 | 18 | ED037 | 35%, 35%, 10%, 15%, 5% | 25%, 25%, 15%, 25%, 10% |
| Rodrigo | 3.05 | N-5 | 11 | Tienda Lupita/Parqueo | Popular | Blanco, Naranja Barro, Negro, Verde | Block Concreto, Metal Forjado, Aluminio | Lámina Galvanizada | 2 | 18 | ED047, ED048, ED069 | 30%, 45%, 5%, 20% | 70%, 10%, 20% |
| Rodrigo | 3.06 | N-5 | 10 | Parqueo | NeoClásico | Blanco, Azul, Verde | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Metal Forjado | Lámina de Cemento | 1 | 33 | ED069, ED029 | 35%, 20%, 45% | 35%, 35%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 3.07 | N-5 | 9 | Venta de accesorios de belleza | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Café, Negro, Gris, Verde | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 2 | 7 | ED028, ED050 | 50%, 15%, 5%, 10%, 20% | 30%, 30%, 15%, 15%, 5%, 5% |
| Rodrigo | 4 | N-4 | 1 | Edificio Bloom | NeoClásico | Blanco Hueso, Celeste, Azulado Brillante, Verde, Negro | Block Concreto, Vidrio, Metal Forjado, Concreto, Aluminio, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 3 | 156 | ED063, ED050, ED024 | 50%, 1%, 19%, 15%, 15% | 25%, 15%, 15%, 25%, 10%, 10% |

Tabla 40

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 3*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 4.01 | N-4 | 2 | Ventas Varias | Funcional Tardío | Blanco Hueso, Gris Oscuro, Rojo, Verde Limón, Verde | Block Concreto, Vidrio, Concreto, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada, Lona Vinílica, Lámina Metálica | Lámina de Cemento | 4 | 40 | ED024, ED055, ED048, ED050, ED063 | 45%, 15%, 8%, 8%, 24% | 25%, 10%, 25%, 5%, 20%, 5%, 10% |
| Rodrigo | 4.02 | N-4 | 3 | Predio baldio | N/A | N/A | N/A | N/A | 1 | 42 | ED038, ED051, ED015, ED050 | N/A | N/A |
| Rodrigo | 5 | N-8 | 13 | Plaza real | Posmodernidad Racionalista | Blanco Hueso, Naranja, Beige, Gris, Verde | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Lona Vinílica | Lámina de Fibrocemento | 3 | 93 | ED050, ED063, ED024 | 25%, 25%, 25%, 10%, 15% | 35%, 35%, 20%, 5%, 5% |
| Rodrigo | 5.01 | N-8 | 12 | Comedor/Parqueo | Popular | Verde Musgo, Blanco, Verde, Negro, Gris, Naranja | Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio, Estructura Metálica, Madera | Lámina de Cemento y Lámina Galvanizada | 2 | 32 | ED038, ED032 | 20%, 35%, 10%, 5%, 20%, 10% | 50%, 10%, 5%, 20%, 15% |
| Rodrigo | 5.02 | N-8 | 11 | Universidad Tecnológica | Posmodernidad Racionalista | Burdeos, Beige, Blanco, Verde, Negro | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Metal Forjado, Lámina Metálica, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 5 | 257 | ED050, ED048, ED039, ED069 | 35%, 30%, 5%, 20%, 10% | 30%, 20%, 5%, 20%, 15%, 10% |

Tabla 41

Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 4

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 5.03 | N-8 | 10 | Comercios varios | NeoVernácula | Blanco, Verde, Salmón, Azul, Naranja Barro | Block Concreto, Concreto, Lona Vinílica, Metal Forjado, Vidrio | Lámina Galvanizada | 4 | 10 | ED069, ED050 | 15%, 20%, 40%, 15%, 10% | 35%, 30%, 15%, 10%, 10% |
| Rodrigo | 6 | N-9 | 1 | Centro comercial | Posmodernidad Racionalista | Celeste, Blanco, Negro, Verde | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio, Tabla Yeso, Enchapado | Lámina Galvanizada | 2 | 20 | ED050, ED063 | 25%, 25%, 20%, 30% | 25%, 25%, 20%, 10%, 5%, 10%, 5% |
| Rodrigo | 6.01 | N-9 | 2 | Comercios varios/bodega | Posmodernidad Racionalista | Rojo Pálido, Coral, Negro, Gris, Azul, Naranja, Verde Limón | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Estructura Metálica, Tabla Yeso | Lámina Galvanizada | 4 | 15 | ED056, ED047 | 20%, 25%, 25%, 10%, 5%, 10%, 5% | 25%, 25%, 8%, 20%, 12%, 10% |
| Rodrigo | 6.02 | N-9 | 3 | DollarCity | Funcional Tardío | Verde, Amarillo, Negro, Blanco, Beige | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio, Tabla Yeso | Lámina Galvanizada | 1 | 34 | ED055 | 30%, 15%, 5%, 10%, 40% | 20%, 20%, 15%, 15%, 10%, 20% |
| Rodrigo | 6.03 | N-9 | 4 | Comercios varios | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Amarillo Mostaza, Cyan, Verde | Block Concreto, Concreto, Lona Vinílica, Estructura Metálica, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada | 2 | 98 | ED048, ED047 | 60%, 20%, 5%, 15% | 27%, 27%, 10%, 16%, 15%, 5% |

Tabla 42

Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 5

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 6.04 | N-9 | 5 | Centro comercial | Posmodernidad Racionalista | Burdeos, Naranja Barro, Beige, Blanco, Rojo, Azul, Negro, Verde | Block Concreto, Lona Vinílica, Estructura Metálica, Teja Asfáltica, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Metálica, Vidrio | Lámina Galvanizada | 3 | 148 | ED034, ED063, ED039, ED055, ED069 | 15%, 25%, 20%, 15%, 2%, 2%, 6%, 15% | 25%, 3%, 10%, 20%, 20%, 5%, 17% |
| Rodrigo | 7 | O-3 | 9 | Comercios varios | Posmodernidad Racionalista | Aqua, Rojo Pálido, Negro, Blanco | Block Concreto, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada, Estructura Metálica, Aluminio, Lámina Metálica, Vidrio, Tabla Yeso, Lona Vinílica, ArquiTeja | Lámina Galvanizada | 2 | 16 | ED055, ED069, ED070 | 35%, 25%, 10%, 30% | 25%, 10%, 8%, 5%, 3%, 8%, 10%, 10%, 3%, 18% |
| Rodrigo | 7.01 | O-3 | 8 | Arcadas Arce | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Amarillo, Negro, Naranja Barro, Verde | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Cortina Metálica de Malla, Fachaleta Simulación Ladrillo, Metal Forjado | Lámina de Cemento y Lámina Galvanizada | 1 | 144 | ED037, ED069, ED048 | 25%, 20%, 15%, 25%, 15% | 25%, 25%, 3%, 10%, 10%, 20%, 7% |
| Rodrigo | 7.02 | O-3 | 2 | Universidad Tecnológica | Posmodernidad Racionalista | Burdeos, Beige, Blanco, Verde, Negro | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Metal Forjado, Aluminio, Vidrio | Lámina Galvanizada Verde, Lámina Galvanizada | 5 | 239 | ED048, ED063, ED050 | 25%, 25%, 5%, 35%, 10% | 25%, 25%, 5%, 15%, 10%, 20% |
| Rodrigo | 7.03 | O-3 | 7 | Museo Universitario de antropología (Edificio anastacio aquino/antigua casa avila | NeoClásico | Burdeos, Blanco, Negro, Verde | Ladrillo de Barro, Block Concreto, Concreto, Metal Forjado, Vidrio | Lámina Metálica Roja, Lámina Galvanizada | 2 | 69 | ED048, ED050 | 25%, 40%, 10%, 25% | 35%, 20%, 20%, 15%, 10%, |

Tabla 43

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 6*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 8 | M-10 | 1 | Universidad Tecnológica | NeoClásico | Burdeos, Blanco, Negro, Verde | Ladrillo de Barro, Block Concreto, Concreto, Metal Forjado, Vidrio | Losa de concreto, Lámina Metálica Roja, Lámina de Cemento, Lámina de Fibrocemento | 2 | 104 | ED063, ED050 | 30%, 40%, 15%, 15% | 35%, 20%, 20%, 15%, 10%, |
| Rodrigo | 8.01 | M-10 | 2 | Parqueo | Funcional Tardío | Burdeos, Naranja, Blanco, Verde | Ladrillo de Barro, Concreto, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 1 | 65 | ED048, ED001 | 50%, 10%, 10%, 30% | 65%, 20%, 15% |
| Rodrigo | 8.02 | M-10 | 3 | Parqueo | Funcional Tardío | Gris, Blanco, Burdeos, Verde | Malla Ciclón, Estructura Metálica, Block Concreto | Lámina Galvanizada | 1 | 221 | ED045, ED063, ED015, ED039, ED004, ED048 | 20%, 15%, 25%, 40% | 40%, 20%, 40% |
| Rodrigo | 9 | O-4 | 14 | UTEC Edificio José Martí | Posmodernidad Racionalista | Burdeos, Beige, Negro, Gris, Verde | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Metal Forjado | Lámina Galvanizada | 3 | 19 | ED048, ED024 | 50%, 15%, 15%, 10%, 10% | 35%, 30%, 25%, 10% |
| Rodrigo | 9.01 | O-4 | 13 | Los gourmet | NeoColonial | Azul Grisáceo, Blanco, Negro, Gris | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Metal Forjado, Piedra Natural | Lámina Galvanizada y Teja de Barro | 2 | 8 | ED048 | 55%, 20%, 15%, 10% | 25%, 25%, 20%, 10%, 20% |
| Rodrigo | 9.02 | O-4 | 12 | Rodolfos/WAHL | Minimalista | Blanco, Negro, Amarillo, Gris | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Tabla Yeso | Lámina Galvanizada | 1 | 24 | ED048 | 45%, 45%, 2%, 8% | 25%, 25%, 10%, 15%, 15%, 10% |

Tabla 44

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 7*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 9.03 | O-4 | 11 | Cyber | NeoClásico | Blanco, Negro, Azul Grisáceo, Café, Verde | Ladrillo de Barro, Estuco, Lámina Metálica, Metal Forjado, Vidrio | Lámina Galvanizada | 1 | 20 | ED055, ED050 | 45%, 20%, 10%, 10%, 15% | 30%, 25%, 15%, 25%, 5% |
| Rodrigo | 9.04 | O-4 | 10 | Librería San Pablo | Posmodernidad Racionalista, Brutalista | Gris, Blanco, Naranja, Negro, Verde | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Metal Forjado, ArquiTeja | Lámina Galvanizada | 2 | 120 | ED063 | 35%, 30%, 5%, 20%, 10% | 35%, 25%, 10%, 10%, 15%, 5% |
| Rodrigo | 9.05 | O-4 | 8 | Vivienda | NeoClásico | Blanco, Gris, Negro, Verde | Lámina Metálica, Madera, Ladrillo de Barro, Metal Forjado | Lámina Galvanizada | 1 | 50 | ED039, ED011 | 35%, 30%, 25%, 10% | 35%, 20%, 25%, 20%, |
| Rodrigo | 9.06 | O-4 | 9 | Caja de crédito de San Salvador | NeoColonial | Verde Limón, Verde, Blanco, Amarillo Mostaza, Dorado, Azul Brillante | Block Concreto, Concreto, Madera, Metal Forjado, Enchapado, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 2 | 30 | ED048, ED027, ED055, ED064 | 35%, 15%, 15%, 20%, 5%, 10% | 25%, 10%, 15%, 8%, 15%, 20%, 5%, 2% |
| Rodrigo | 10 | M-9 | 1 | Villa fermina (Edificio Thomas Jefferson) | NeoClásico | Burdeos, Beige, Negro, Blanco, Verde | Block Concreto, Estuco, Vidrio, Metal Forjado, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada, Teja de Barro | 1 | 160 | ED029, ED050, ED063, ED048 | 30%, 20%, 20%, 20%, 10% | 35%, 35%, 15%, 10%, 5% |

Tabla 45

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 8*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 10.01 | M-9 | 2 | Escuela de comunicaciones | Posmodernidad Racionalista | Burdeos, Beige, Negro, Blanco, Verde | Block Concreto, Estuco, Vidrio, Metal Forjado, Lámina Metálica, Aluminio | Lámina Galvanizada, Teja de Barro | | 50 | ED048, ED069 | 30%, 20%, 20%, 20%, 10% | 35%, 25%, 15%, 10%, 10%, 5% |
| Rodrigo | 10.02 | M-9 | 3 | Comercios varios | Funcional Tardío | Beige, Blanco, Amarillo, Negro, Verde | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada, Enchapado | Lámina Galvanizada | 1 | 12 | ED038 | 20%, 30%, 15%, 15%, 20% | 25%, 20%, 20%, 10%, 20%, 5% |
| Rodrigo | 10.03 | M-9 | 4 | Comercios varios | Funcional Tardío | Azul, Blanco, Gris, Naranja, Verde | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Lona Vinílica, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 1 | 12 | ED029, ED050 | 25%, 20%, 15%, 20%, 20% | 35%, 20%, 20%, 5%, 5%, 15% |
| Rodrigo | 10.04 | M-9 | 5 | Comercios varios | Funcional Tardío | Blanco, Negro, Gris, Verde | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Lámina Galvanizada, Metal Forjado, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 1 | 18 | ED048, ED023 | 45%, 25%, 15%, 15% | 40%, 20%, 20%, 10%, 2%, 5%, 3% |
| Rodrigo | 10.05 | M-9 | 6 | Parqueo | Popular | Gris, Blanco, Verde, Naranja, Amarillo | Lámina Metálica, Lámina Galvanizada, Estructura Metálica, Malla Ciclón, Concreto | Lámina Galvanizada | 1 | 20 | ED038, ED015, ED019 | 25%, 30%, 35%, 5%, 5% | 15%, 15%, 25%, 25%, 20% |

Tabla 46

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 9*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 11 | O-8 | 8 | Venta de CD´s | NeoClásico | Cyan, Blanco, Café, Negro, Amarillo | Ladrillo de Barro, Lámina Metálica, Madera, Aluminio, Metal Forjado | Lámina Galvanizada | 1 | 9 | ED048, ED033, ED047, ED028 | 35%, 25%, 15%, 20%, 5% | 20%, 40%, 25%, 8%, 7% |
| Rodrigo | 11.01 | O-8 | 7 | Local comercial | NeoClásico | Verde Musgo, Amarillo Mostaza, Rojo, Gris, Blanco, Negro | Ladrillo de Barro, Lámina Metálica, Estructura Metálica, Enchapado, ArquiTeja, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio, Vidrio | Lámina Galvanizada | 1 | 18 | ED048, ED055, ED056 | 25%, 25%, 15%, 10%, 15%, 10% | 25%, 15%, 10%, 10%, 15%, 10%, 5%, 10% |
| Rodrigo | 11.02 | O-8 | 6 | Venta de ropa americana | Funcional Tardío | Blanco, Gris, Coral, Negro, Café Claro | Block Concreto, Concreto, Lámina Galvanizada, Aluminio, Vidrio, Enchapado, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 3 | 17 | ED027, ED024, ED010, ED050 | 30%, 30%, 15%, 10%, 15% | 25%, 15%, 20%, 10%, 10%, 8%, 12% |
| Rodrigo | 11.03 | O-8 | 5 | Basílica del sagrado corazón de Jesús | NeoGótico | Blanco Marfil, Gris, Negro, Verde, Rojo Pálido | Lámina Metálica, Madera, Metal Forjado, Ladrillo de Barro, Piedra Natural | Lámina Metálica Roja, Lámina Galvanizada, Teja de Barro | 3 | 267 | ED063, ED050 | 35%, 20%, 15%, 10%, 20% | 30%, 20%, 20%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 12 | M-8 | 1 | Ministerio de salud | Pluralista, NeoColonial | Azul Marino, Blanco, Gris, Negro, Azul Brillante | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada, ArquiTeja | 2 | 247 | ED050, ED069, ED063, ED038, ED050, ED064 | 20%, 40%, 12%, 13%, 15% | 45%, 30%, 10%, 10%, 5% |

Tabla 47

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 10*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 12.01 | M-8 | 2 | Edificio magaña | Posmodernidad Racionalista | Rojo, Blanco, Gris, Verde, Negro | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio | Lámina Galvanizada, Losa de Concreto | 6 | 53 | ED063, ED069, ED037, ED048 | 40%, 25%, 8%, 17%, 10% | 30%, 20%, 20%, 30% |
| Rodrigo | 13 | O-10 | 13 | Comercio Vario | NeoClásico | Verde Menta, Blanco, Negro, Café Claro, Azul, Gris | Ladrillo de Barro, Metal Forjado, Enchapado, Tabla Yeso, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio, Lámina Galvanizada, Vidrio, Madera | Lámina Galvanizada | 2 | 23 | ED039, ED020, ED021, ED012, ED048 | 40%, 20%, 5%, 15%, 8%, 12% | 32%, 5%, 15%, 5%, 10%, 5%, 10%, 8%, 10% |
| Rodrigo | 13.01 | O-10 | 12 | Coopesa | Art Déco | Beige, Verde, Negro, Verde Musgo, Café | Ladrillo de Barro, Estuco, Metal Forjado, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Galvanizada, Estructura metálica | Lámina Galvanizada, Teja de Barro, Lámina Metálica Roja | 2 | 42 | ED047, ED024 | 45%, 15%, 5%, 25%, 10% | 25%, 20%, 13%, 12%, 20%, 5%, 5% |
| Rodrigo | 13.02 | O-10 | 11 | Oficinas | Art Déco | Café Claro, Verde Musgo, Gris | Ladrillo de Barro, Estuco, Vidrio, Metal Forjado, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Galvanizada, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada, Teja de Barro, Lámina Metálica Roja | 3 | 46 | ED048, ED039 | 40%, 35%, 25% | 25%, 15%, 10%, 12%, 13%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 13.03 | O-10 | 10 | El súper imperio | Posmodernidad Racionalista | Rosado, Blanco, Gris, Azul | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Metal Forjado, Lona Vinílica, Aluminio, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada, Losa de Concreto, Lámina de Cemento | 3 | 18 | ED048 | 35%, 35%, 25%, 5% | 20%, 25%, 20%, 15%, 3%, 5%, 12% |
| Rodrigo | 13.04 | O-10 | 9 | Predio baldío | Popular | Gris, Beige, Negro, Amarillo | Block Concreto, Concreto, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 1 | 34 | ED032 | 35%, 40%, 20%, 5% | 35%, 25%, 20%, 20% |

Tabla 48

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 11*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 13.05 | O-10 | 8 | Óptica JDR / Óptica integral | NeoClásico | Azul Grisáceo, Gris Claro, Gris Oscuro, Negro. Amarillo | Lámina Metálica, Estuco, Ladrillo de Barro, Lámina Galvanizada, Aluminio, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Lona Vinílica | Lámina Galvanizada | 1 | 12 | ED059, ED039 | 35%, 25%, 15%, 5%, 20% | 25%, 20%, 15%, 5%, 5%, 8%, 12%, 10% |
| Rodrigo | 14 | M-5 | 1 | Comercios varios | Popular | Azul, Verde Limón, Amarillo, Verde | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Estructura Metálica, Lámina Galvanizada | Lámina Galvanizada | 1 | 15 | ED029, ED070 | 30%, 20%, 30%, 20% | 30%, 25%, 20%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 14.01 | M-5 | 2 | Comercios varios | Art Déco | Azul Marino, Blanco, Gris, Negro | Concreto, Estuco, Cortina Metálica Galvanizada, Metal Forjado, Vidrio | Lámina Galvanizada | 1 | 18 | ED069, ED022, ED048 | 35%, 25%, 15%, 25% | 30%, 25%, 15%, 10%, 20% |
| Rodrigo | 14.02 | M-5 | 3 | Óptica Venecia/JIREH/Local desocupado | NeoEcléctico | Celeste, Amarillo, Verde, Verde Limón, Blanco, Rojo | Block Concreto, Concreto, Lona Vinílica, Vidrio, Aluminio, Estructura Metálica, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 1 | 123 | ED039, ED048, ED059, ED069 | 20%, 15%, 15%, 15%, 30%, 5% | 25%, 20%, 15%, 8%, 3%, 10%, 19% |
| Rodrigo | 14.03 | M-5 | 4 | Comercios varios | NeoColonial | Blanco Hueso, Negro, Azul, Naranja Barro | Ladrillo de Barro, Estuco, Metal Forjado, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Metálica | Teja de Barro | 2 | 27 | ED038, ED039 | 45%, 10%, 25%, 20% | 35%, 25%, 5%, 5%, 5%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 14.04 | M-5 | 5 | Comercios varios | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Gris, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Estructura Metálica | Losa de Concreto | 3 | 12 | ED029, ED050, ED024, ED010 | 45%, 30%, 25% | 40%, 25%, 15%, 5%, 15% |

Tabla 49

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 12*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 16 | P-7 | 9 | Comercios varios | Funcional Tardío | Verde Musgo, Verde, Verde Menta, Aqua, Amarillo Pálido, Gris | Tabla Yeso, Concreto, Ladrillo de Barro, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada, y Losa de Concreto | 2 | 5 | ED022, ED069, ED048 | 18%, 20%, 20%, 18%, 18%, 6% | 25%, 20%, 35%, 15%, 5% |
| Rodrigo | 16.01 | P-7 | 8 | Comercios varios | Funcional Tardío | Blanco, Gris | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Tabla Yeso, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 2 | 22 | ED069, ED063, ED039 | 75%, 25% | 30%, 25%, 8%, 2%, 15%, 20% |
| Rodrigo | 16.02 | P-7 | 3 | Comercios varios | Posmodernidad Racionalista | Naranja, Negro, Blanco | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio, Lámina Galvanizada, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada, Losa de Concreto | 2 | 36 | ED056 | 10%, 25%, 65% | 20%, 15%, 15%, 15%, 10%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 16.03 | P-7 | 4 | Comercios varios | Funcional Tardío | Coral, Blanco, Gris, Azul | Block Concreto, Tabla Yeso, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio, Enchapado | Lámina Galvanizada | 2 | 55 | ED022, ED069, ED063, ED047 | 45%, 30%, 15%, 10% | 35%, 20%, 20%, 10%, 3%, 12% |
| Rodrigo | 16.04 | P-7 | 7 | Comercios varios | Funcional Tardío | Naranja Barro, Blanco, Negro, Azul, Gris, Rojo | Block Concreto, Concreto, Tabla Yeso, Lámina Galvanizada, Lámina Metálica, Aluminio, Vidrio | Lámina de Cemento Canal P7 Rojo, y Lámina Canal Gris | 2 | 7 | ED048, ED024, ED055 | 45%, 5%, 8%, 10%, 12%, 20% | 35%, 20%, 15%, 10%, 5%, 15% |
| Rodrigo | 16.05 | P-7 | 6 | Comercios varios | Art Déco | Blanco, Salmón Claro, Gris, Rojo, Celeste | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 3 | 2 | ED047 | 40%, 15%, 20%, 20%, 5% | 35%, 25%, 25%, 5%, 10% |

Tabla 50

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 13*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 17 | M-4 | 1 | Electrónica 2001 | Posmodernidad Racionalista | Café Claro, Amarillo Pálido, Gris, Blanco | Block Concreto, Concreto, Lámina Galvanizada, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada | 3 | 19 | ED048, ED024, ED069, ED063 | 35%, 45%, 15%, 5% | 20%, 20%, 30%, 25%, 5% |
| Rodrigo | 17.01 | M-4 | 2 | Emanuel store | NeoColonial | Verde Limón, Verde | Ladrillo de Barro, Lámina Metálica, Madera, Metal Forjado | Lámina Galvanizada | 1 | 32 | ED069, ED063, ED048, ED039 | 80%, 20% | 20%, 50%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 17.02 | M-4 | 3 | Comercios varios | Minimalista | Amarillo, Negro, Gris | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Metal Forjado, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 2 | 10 | ED048 | 75%, 10%, 15% | 45%, 20%, 10%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 17.03 | M-4 | 4 | Comercios varios | Posmodernidad Racionalista | Gris, Blanco, Morado, Negro | Block Concreto, Concreto, Metal Forjado, Vidrio, Lámina Metálica, Estructura Metálica | Lámina de Cemento y Losa de Concreto | 4 | 22 | ED029, ED069, ED047, ED042 | 30%, 40%, 15%, 15% | 35%, 20%, 5%, 25%, 5%, 10% |
| Rodrigo | 18 | P-8 | 10 | Importadora amigo, Edificio V&R | Art Déco | Rosado Pálido, Blanco, Negro, Gris, Dorado | Block Concreto, Concreto, Metal Forjado, Vidrio | Lámina de Fibrocemento | 5 | 27 | ED054, ED047 | 50%, 15%, 15%, 10%, 10% | 35%, 25%, 10%, 30% |
| Rodrigo | 18.01 | P-8 | 9 | Gamer Centersv / parqueo | Popular | Blanco, Gris, Negro, Rojo, Amarillo | Block Concreto, Concreto, Estructura Metálica, Lámina Metálica, Lámina Galvanizada, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 1 | 12 | ED055, ED022, ED049, ED050 | 25%, 20%, 30%, 5%, 20% | 10%, 10%, 25%, 20%, 10%, 10, 15% |

Tabla 51

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 14*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 18.02 | P-8 | 8 | Venta de ropa íntima / Parqueo | Popular | Rosado, Negro, Amarillo, Gris, Blanco, Beige, Verde | Block Concreto, Concreto, Estructura Metálica, Lámina Metálica, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada, ArquiTeja, Lámina de Cemento | 1 | 44 | ED022, ED068, ED048 | 20%, 15%, 15%, 10%, 15%, 10%, 15% | 15%, 15%, 30%, 25%, 15% |
| Rodrigo | 18.03 | P-8 | 7 | Comercios varios | Funcional Tardío | Amarillo Pálido, Verde, Blanco, Naranja, Aqua, Negro | Block Concreto, Concreto, Tabla Yeso, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Metal Forjado, Aluminio | Lámina Galvanizada | 2 | 38 | ED056, ED024 | 23%, 12%, 15%, 20%, 10%, 20% | 20%, 15%, 20%, 20%, 15%, 5%, 5% |
| Rodrigo | 18.04 | P-8 | 6 | Comercios varios | Art Déco | Aqua, Blanco, Gris | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Losa de concreto y Lámina Galvanizada | 3 | 6 | ED048 | 75%, 10%, 15% | 25%, 25%, 20%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 19 | M-1 | 7 | Edificio letrudi | Posmodernidad Racionalista | Amarillo Pálido, Naranja Pálido, Gris, Café | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 3 | 22 | ED069, ED050, ED047, ED048 | 40%, 25%, 20%, 15% | 20%, 20%, 20%, 5%, 15%, 20% |
| Rodrigo | 19.01 | M-1 | 6 | Locales comerciales / Parqueo | Funcional Tardío, Popular | Gris, Amarillo, Verde, Celeste, Multicolor | Estructura Metálica, Lámina Metálica, Lámina Galvanizada, Concreto, Block Concreto, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 1 | 74 | ED029, ED049, ED050, ED068, ED022, ED069 | 35%, 10%, 20%, 10%, 25% | 15%, 15%, 25%, 20%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 19.02 | M-1 | 5 | Pollo bonanza | Funcional Tardío | Verde Musgo, Azul Grisáceo, Blanco, Rojo, Negro | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Lámina Metálica, Aluminio | Lámina Galvanizada | 2 | 26 | ED056, ED048 | 40%, 30%, 5%, 5%, 20% | 35%, 20%, 20%, 15%, 10% |

Tabla 52

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 15*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 19.03 | M-1 | 4 | Ventas de lácteos doña Laura | Funcional Tardío | Rojo, Blanco, Gris, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Lona Vinílica, Lámina Galvanizada, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 1 | 3 | ED059, ED056 | 25%, 15%, 20%, 40% | 25%, 20%, 15%, 20%, 20% |
| Rodrigo | 19.04 | M-1 | 3 | Compro o presto | Funcional Tardío | Amarillo, Naranja, Verde, Gris, Negro, Azul, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 1 | 3 | ED022, ED069, ED068 | 5%, 5%, 5%, 20%, 20%, 30%, 15% | 25%, 15%, 20%, 15%, 5%, 20% |
| Rodrigo | 19.05 | M-1 | 2 | Comedor | NeoClásico | Blanco, Naranja Barro, Rojo, Amarillo, Gris, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Fachaleta Simulación Ladrillo, ArquiTeja, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada, ArquiTeja | 1 | 3 | ED027, ED049 | 15%, 20%, 3%, 5%, 25%, 32% | 25%, 20%, 15%, 20%, 20% |
| Rodrigo | 19.06 | M-1 | 1 | Edificio Roma | Posmodernidad Racionalista | Beige, Beige Oscuro, Naranja, Gris, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio | Losa de Concreto | 2 | 16 | ED027, ED047, ED050 | 25%, 20%, 20%, 15%, 20% | 45%, 25%, 10%, 20% |
| Rodrigo | 20 | E-3 | 6 | Centro comercial Arce | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Café, Cyan, Beige, Verde, Rosado Pálido, Gris, Celeste Pálido | Concreto, Vidrio, Gravilla Lavada, Aluminio | Losa de Concreto, Lámina de Cemento, Lámina Galvanizada | 2 | 91 | ED068, ED069, ED048, ED024, ED047, ED048, ED062 | 13%, 18%, 12%, 20%, 2%, 15%, 10%, 10% | 50%, 15%, 30%, 5% |
| Rodrigo | 20.01 | E-3 | 5 | Parqueo | Popular | Gris, Naranja, Café, Multicolor | Block Concreto, Lámina Galvanizada, Estructura Metálica, Madera | Lámina Galvanizada | 1 | 98 | ED069, ED022, ED042, ED050, ED029 | 15%, 10%, 10%, 65% | 45%, 25%, 20%, 10% |

Tabla 53

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 16*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 21 | E-6 | 1 | Distribuidora Lazo | Funcional Tardío | Beige, Gris Oscuro, Negro, Azul | Ladrillo de Barro, Estuco, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica, Estructura Metálica | Lámina de Cemento | 1 | 18 | ED050, ED022, ED068, ED069 | 35%, 20%, 15%, 30% | 25%, 20%, 10%, 10%, 5%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 21.01 | E-6 | 2 | Edificio Michel / Cora store / New york | Art Déco | Burdeos, Blanco, Gris, Rojo, Multicolor | Ladrillo de Barro, Estuco, Lámina Metálica, Estructura Metálica, Fachaleta de Piedra, Enchapado, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada | 3 | 19 | ED022, ED068, ED069, ED024, ED050 | 20%, 30%, 20%, 10%, 20% | 25%, 15%, 15%, 15%, 8%, 8%, 10%, 4% |
| Rodrigo | 21.02 | E-6 | 3 | Librería cultural | Art Déco | Beige, Naranja, Negro, Gris, Multicolor | Ladrillo de Barro, Estuco, Concreto, Rejilla Metálica, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica | Lámina de Fibrocemento | 3 | 24 | ED047, ED022, ED068, ED069 | 30%, 25%, 10%, 20%, 15% | 25%, 20%, 15%, 15%, 5%, 2%, 18% |
| Rodrigo | 21.03 | E-6 | 4 | Don Arce | NeoColonial | Verde, Negro, Gris, Amarillo, Morado, Multicolor | Lámina Metálica, Ladrillo de Barro, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio, Metal Forjado, Madera | Lámina Galvanizada | 2 | 27 | ED047, ED048, ED055 | 35%, 20%, 20%, 2%, 3%, 20% | 25%, 15%, 20%, 10%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 21.04 | E-6 | 5 | Bazar Jayne | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Beige, Gris, Azul Marino, Gris Oscuro, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Celosías de Concreto | Lámina de Cemento Canal P7 Rojo, y Lámina Canal Gris | 2 | 35 | ED049, ED050, ED022, ED068, ED069, ED037, ED067 | 15%, 15%, 25%, 10%, 15%, 20% | 35, 20%, 5%, 15%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 23 | E-5 | 9 | Antiguo edificio hiper europa | Posmodernidad Racionalista | Rojo Pálido, Blanco, Negro, Azul, Naranja, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Aluminio, Vidrio, Estructura Metálica | ArquiTeja | 4 | 67 | ED048, ED050, ED022, ED068, ED069, ED047 | 35%, 10%, 15%, 15%, 10%, 15% | 25%, 20%, 20%, 15%, 20% |

Tabla 54

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 17*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 23.01 | E-5 | 8 | Comercios varios | Posmodernidad Racionalista | Gris, Blanco, Verde, Cyan, Beige, Negro, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Lámina Galvanizada, Estructura Metálica, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 3 | 36 | ED050, ED069, ED047, ED048 | 15%, 20%, 10%, 8%, 8%, 15%, 24% | 25%, 20%, 20%, 15%, 20% |
| Rodrigo | 23.02 | E-5 | 7 | Lee Shoes y almacén Broadway | NeoClásico | Blanco Hueso, Gris, Blanco, Amarillo Pálido, Verde | Ladrillo de Barro, Estuco, Concreto, Lámina Metálica, Estructura Metálica, Cortina Metálica Galvanizada | Losa Ladrillo de Barro | 2 | 15 | ED021, ED062, ED028, ED047 | 25%, 20%, 15%, 25%, 15% | 25%, 20%, 15%, 10%, 10%, 20% |
| Rodrigo | 24 | E-7 | 1 | Laibe s.a de c.v | Art Déco | Amarillo Pálido, Blanco, Gris, Multicolor | Ladrillo de Barro, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 2 | 8 | ED022, ED068, ED069, ED047, ED048 | 25%, 20%, 25%, 30% | 25%, 20%, 20%, 10%, 25% |
| Rodrigo | 24.01 | E-7 | 2 | Bazar oriental | Art Déco | Naranja, Naranja Barro, Gris, Multicolor | Ladrillo de Barro, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio | Lámina Galvanizada | 2 | 18 | ED022, ED068, ED069, ED047, ED048 | 20%, 20%, 25%, 35% | 30%, 25%, 20%, 25% |
| Rodrigo | 24.02 | E-7 | 3 | Calle arce 317 | Posmodernidad Racionalista | Gris, Blanco, Azul, Multicolor | Concreto, Vidrio, Estructura Metálica, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 2 | 17 | ED047, ED050 | 25%, 25%, 15%, 35% | 25%, 30%, 25%, 20% |
| Rodrigo | 24.03 | E-7 | 4 | Chichimeco | Art Déco | Celeste, Blanco, Gris, Multicolor | Ladrillo de Barro, Estuco, Celosía de Barro, Lámina Metálica, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 2 | 21 | ED047, ED048 | 35%, 20%, 15%, 30% | 25%, 20%, 15%, 20%, 20% |
| Rodrigo | 24.04 | E-7 | 5 | Edificio A. Gadala María | NeoClásico | Rosado Pálido, Amarillo Pálido, Blanco, Verde Limón, Negro, Multicolor | Ladrillo de Barro, Estuco, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio | Lámina Galvanizada | 3 | 21 | ED022, ED068, ED069, ED047 | 20%, 35%, 20%, 2%, 10%, 13% | 35%, 25%, 15%, 20%, 5% |

Tabla 55

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 18*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 26 | F-4 | 8 | Edificio Ester de Abrego | Art Déco (Streamline Moderne) | Blanco Hueso, Café, Rojo, Negro, Azulado Brillante | Block Concreto, Concreto, Lona Vinílica, Vidrio, Aluminio | Losa de Concreto | 4 | 10 | ED024, ED059, ED064 | 35%, 25%, 5%, 15%, 20% | 35%, 30%, 10%, 20%, 5% |
| Rodrigo | 26.01 | F-4 | 7 | Edificio las américas | Art Déco | Beige, Gris, Negro, | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio | Losa de Concreto | 2 | 35 | ED011, ED023, ED003, ED020, ED047 | 70%, 15%, 15% | 30%, 25%, 25%, 15%, 5% |
| Rodrigo | 26.02 | F-4 | 6 | Ventas Varias | Funcional Tardío | Amarillo, Blanco, Gris | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio | Lámina Galvanizada | 1 | 10 | ED021, ED002, ESD048, ED011 | 65%, 5%, 30% | 30%, 30%, 20%, 20% |
| Rodrigo | 26.03 | F-4 | 5 | Venta de ropa interior | NeoClásico | Beige Claro, Blanco, Café, Gris | Ladrillo de Barro, Estuco, Metal Forjado, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada Verde | 2 | 24 | ED047, ED026, ED050 | 45%, 20%, 15%, 20% | 25%, 25%, 10%, 20%, 15%, 5% |
| Rodrigo | 27 | E-8 | 1 | Mercado hula-hula | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Naranja Barro, Azul, Amarillo Pálido, Verde | Block Concreto, Concreto, Lona Vinílica, ACM, Valla Metálica | Losa de Concreto, Toldo de Lona, Lámina Galvanizada | 5 | 238 | ED023, ED061, ED005, ED058, ED060 | 66%, 10%, 8%, 8%, 8% | 25%, 20%, 20%, 20%, 15% |
| Rodrigo | 28 | F-2 | 7 | Vidrí s.a | Art Déco | Blanco, Blanco Hueso, Negro, Gris, Rojo, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica, Enchapado | Lámina Galvanizada, Lámina Galvanizada Verde, Losa de Concreto | 4 | 45 | ED055, ED047, ED050, ED022, ED068, ED069, ED032 | 30%, 20%, 20%, 15%, 5%, 10% | 25%, 20%, 15%, 15%, 5%, 20% |

Tabla 56

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 19*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 28.01 | F-2 | 6 | La kamizola | Posmodernidad Racionalista | Amarillo, Rojo, Blanco, Gris, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 3 | 12 | ED054, ED055, ED022, ED068, ED069, ED032, ED048, ED050 | 30%, 20%, 15%, 15%, 20% | 25%, 20%, 15%, 20%, 5%, 15% |
| Rodrigo | 28.02 | F-2 | 5 | Bodega súper selectos | Pluralista, NeoColonial, Funcional Tardío, NeoVernácula | Blanco Hueso, Verde, Gris, Naranja Barro, Negro, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio, Tabla Yeso, Estructura Metálica | Teja de Barro | 1 | 12 | ED069, ED068, ED032, ED070 | 35%, 5%, 15%, 20%, 10%, 15% | 20%, 15%, 8%, 20%, 15%, 2%, 10%, 10% |
| Rodrigo | 28.03 | F-2 | 4 | Súper selectos | Pluralista, NeoColonial, Funcional Tardío, NeoVernácula | Verde, Gris, Naranja Barro, Blanco Hueso, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada, Teja de Barro | 1 | 27 | ED022, ED068, ED069, ED050, ED029, ED054 | 18%, 15%, 30%, 15%, 22% | 25%, 15%, 15%, 20%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 29 | F-5 | 7 | Bodegas | Posmodernidad Racionalista | Rosado Pálido, Café, Bronce Claro, Blanco, Gris | Concreto, Lámina Metálica, Cortina Metálica Galvanizada, Tabla Yeso, Rejilla Metálica, Vidrio | Lámina Galvanizada | 2 | 50 | ED035, ED047, ED003 | 32%, 20%, 20%, 18%, 10% | 25%, 15%, 20%, 10%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 29.01 | F-5 | 8 | Panda Chinese Food | Funcional Tardío | Verde Menta, Blanco, Negro, Gris | Ladrillo de Barro, Estuco, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Metálica roja | 1 | 12 | ED048, ED024 | 75%, 15%, 5%, 5% | 45%, 35%, 20% |
| Rodrigo | 29.02 | F-5 | 9 | Centro comercial y bodegas | Art Déco | Azul, Negro, Blanco, Gris | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Plástico, Estructura metálica | Lámina Galvanizada | 2 | 12 | ED021, ED067, ED048, ED047, ED022 | 45%, 20%, 10%, 25% | 35%, 20%, 25%, 10%, 10% |

Tabla 57

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 20*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 29.03 | F-5 | 1 | Plaza 14 de julio | Popular | Gris, Beige, Blanco, Multicolor | Estructura Metálica, Lámina Metálica, Lámina Galvanizada | Lámina Galvanizada | 1 | 67 | ED016, ED056, ED022, ED068, ED069 | 30%, 20%, 25%, 25% | 40%, 20%, 40% |
| Rodrigo | 30 | A-1 | 1 | Comercios Varios | Popular | Gris, Blanco, Azul, Verde, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada, Metal Forjado | Lámina Galvanizada | 1 | 35 | ED016, ED018, ED022, ED069, ED032 | 45%, 20%, 5%, 5%, 25% | 25%, 20%, 20%, 15%, 10%, 10% |
| Rodrigo | 30.01 | A-1 | 2 | Antigua Casa Dreifus | NeoClásico | Amarillo Pálido, Verde, Beige, Blanco Hueso, Morado Lila, Burdeos, Azul, Celeste | Ladrillo de Barro, Estuco, Madera, Lona Vinílico, Lámina Metálica, Cortina Metálica Galvanizada, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada | 1 | 14 | ED047, ED003, ED059, ED022, ED020, ED048, ED011 | 15%, 12%, 20%, 25%, 8%, 5%, 5%, 10% | 20%, 20%, 15%, 5%, 10%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 31 | F-6 | 1 | MiniStore | Art Déco | Blanco Hueso, Blanco, Gris | Block Concreto, Concreto, Enchapado, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Lámina Metálica | Lámina Metálica | 2 | 30 | ED055, ED047, ED030, ED003 | 50%, 45%, 5% | 25%, 20%, 18%, 15%, 15%, 7% |
| Rodrigo | 31.01 | F-6 | 2 | Comercios Varios | Funcional Tardío | Beige, Beige Claro, Gris, Rojo, Blanco | Ladrillo de Barro, Estuco, Lámina Metálica, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio, Vidrio | Lámina Galvanizada | 1 | 16 | ED028, ED056, ED020, ED048, ED027 | 20%, 35%, 25%, 15%, 5% | 25%, 20%, 10%, 20%, 2, 23% |
| Rodrigo | 31.02 | F-6 | 3 | Cerrajería 100,000 llaves | Funcional Tardío | Morado, Amarillo, Blanco, Negro, | Ladrillo de Barro, Estuco, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio, Enchapado | Lámina Galvanizada | 2 | 9 | ED048, ED027, ED031, ED023, ED019 | 20%, 45%, 10%, 25% | 25%, 20%, 15%, 20%, 5%, 15% |

Tabla 58

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 21*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 31.03 | F-6 | 4 | Edificio Kauders | NeoClásico | Beige, Blanco, Celeste, Amarillo, Gris, Negro | Concreto, Estuco, Lámina Metálica, Aluminio, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Cortina Metálica de Malla | Lámina Metálica Roja, Lámina de Cemento | 2 | 24 | ED048, ED003, ED066, ED028, ED047, ED031, ED023, ED019 | 35%, 8%, 17%, 17%, 7%, 16% | 25%, 20%, 10%, 5%, 17%, 13%, 10% |
| Rodrigo | 31.04 | F-6 | 5 | Edificio JJB | Art Déco | Amarillo, Celeste, Azul, Amarillo Pálido, Gris, Verde Musgo | Concreto, Vidrio, Enchapado con Piedra, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Losa de Concreto | 3 | 25 | ED041, ED024, ED047, ED048, ED003, ED027 | 25%, 12%, 18%, 10%, 15%, 20% | 30%, 20%, 25%, 5%, 20% |
| Rodrigo | 31.05 | F-6 | 6 | Panades Ferretería (Casa Diego de Sola) | Art Déco | Blanco, Gris, Negro, Café Claro | Concreto, Vidrio, Enchapado, Aluminio, Estructura Metálica, Lámina Galvanizada | Losa de Concreto | 3 | 30 | ED010, ED027, ED020, ED021 | 35%, 25%, 25%, 15% | 35%, 20%, 20%, 10%, 8%, 7% |
| Rodrigo | 32 | A-2 | 1 | Antiguo convento de santo domingo y luego universidad nacional (Plaza Universitaria) | Hierro o Técnica Tardío, NeoClásico | Verde, Azulado Brillante, Negro, Gris, Beige | Vidrio, Estructura Metálica, Lámina Metálica, Concreto | Lámina Galvanizada | 2 | 171 | ED036, ED025, ED008, ED060, ED046, ED009, ED015, ED024 | 30%, 30%, 25%, 10%, 5% | 35%, 30%, 20%, 15% |
| Rodrigo | 33 | A-4 | 1 | Palacio nacional | NeoClásico | Blanco, Beige Claro, Negro, Café, Gris, Dorado, Rojo | Cemento Armado, Estuco, Vidrio, Valla Metálica | Lámina Metálica Roja | 2 | 419 | ED016, ED017, ED013, ED009, ED060, ED050 | 15%, 30%, 25%, 5%, 2%, 3%, 20% | 35%, 27%, 20%, 18% |
| Rodrigo | 34 | A-6 | 6 | Jardín Centroamérica | Paisajista Orgánica | Verde, Blanco, Negro | Concreto, Valla Metálica, Metal Forjado | N/A | 1 | 445 | ED014, ED060 | 75%, 20%, 5% | 35%, 45%, 20% |

Tabla 59

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 22*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 35 | B-1 | 1 | Ex Importaciones Génesis | Funcional Tardío | Blanco, Azul, Amarillo, Gris | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Estructura Metálica, Lámina Metálica | Lámina de Cemento | 2 | 46 | ED050, ED047, ED048, ED031, ED042 | 20%, 50%, 25%, 5% | 25%, 20%, 10%, 10%, 15%, 20% |
| Rodrigo | 36 | B-2 | 1 | Parqueo de almacén vidrí centro | NeoColonial, Popular | Naranja Barro, Gris, Azul, Rojo, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Estuco, Estructura Metálica, Lámina Galvanizada | Lámina Galvanizada | 1 | 24 | ED032, ED050, ED022, ED068, ED055, ED056 | 25%, 25%, 5%, 5%, 40% | 25%, 10%, 10%, 35%, 20% |
| Rodrigo | 36.01 | B-2 | 8 | Comercios varios | Funcional Tardío | Naranja Barro, Gris, Blanco Hueso, Rojo, Azul, Multicolor | Ladrillo de Barro, Estuco, Lámina Metálica, Estructura Metálica, Lámina Galvanizada, Vidrio | Lámina Galvanizada | 2 | 20 | ED022, ED028, ED055, ED056 | 25%, 20%, 30%, 3%, 2%, 20% | 25%, 10%, 20%, 15%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 37 | B-4 | 1 | Plaza españa | Art Déco (Streamline Moderne) | Amarillo Pálido, Gris, Blanco, Morado, Negro, Verde | Block Concreto, Concreto, Estuco, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Metálica, Metal Forjado | Lámina Galvanizada | 3 | 54 | ED055, ED047, ED021, ED024, ED053, ED054 | 35%, 15%, 15%, 12%, 15%, 8% | 25%, 20%, 15%, 12%, 12%, 1%, 15% |
| Rodrigo | 37.01 | B-4 | 5 | Centro comercial | NeoClásico | Amarillo Pálido, Gris, Blanco Hueso, Negro | Concreto, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio, Metal Forjado | Losa de Concreto | 2 | 102 | ED036, ED056, ED015, ED003, ED009, ED060 | 65%, 15%, 10%, 10% | 30%, 20%, 20%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 37.02 | B-4 | 4 | Comercio varios y bodegas | Pluralista, Posmodernidad Racionalista, NeoColonial, Funcional Tardío | Coral, Amarillo, Blanco, Azul, Negro, Rojo, Gris | Block Concreto, Estuco, Vidrio, Aluminio, Ladrillo de Barro, Cortina Metálica Galvanizada, Concreto, Madera, Lona Vinílica, Cortina Metálica de Malla | Lámina de Cemento, Lámina Galvanizada, Teja de Barro | 1 | 68 | ED030, ED048, ED047, ED010, ED027, ED021, ED028 | 10%, 25%, 25%, 5%, 22%, 8%, 5% | 20%, 15%, 5%, 2%, 15%, 15%, 12%, 1%, 5%, 10% |

Tabla 60

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 23*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 38 | A-3 | 1 | Comercios Varios / Antiguo convento de Santo Domingo | Funcional Tardío | Azul, Gris, Café, Negro, Blanco, Morado Lila, Beige | Block Concreto, Concreto, Lámina Metálica, Enchapado, Fachaleta Simulación Ladrillo, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio, Tabla Yeso | Lámina Galvanizada | 1 | 24 | ED048, ED027, ED021, ED003, ED042, ED032, ED033 | 25%, 20%, 20%, 2%, 13%, 10%, 10% | 15%, 15%, 12%, 9%, 9%, 12%, 12%, 6%, 10% |
| Rodrigo | 38.01 | A-3 | 2 | Librería cultural/Oficinas catedral/ Digicel /Joyería | NeoClásico | Blanco Hueso, Amarillo Pálido, Negro, Gris, Café Oscuro, Rojo | Concreto, Vidrio, Aluminio, Fachaleta Simulación Ladrillo, Madera, Metal Forjado, Lámina Metálica, Estructura Metálica | Lámina Metálica Roja | 2 | 35 | ED024, ED020, ED027 | 35%, 30%, 15%, 10%, 5%, 5% | 25%, 20%, 10%, 5%, 10%, 5%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 38.01.01 | A-3 | 2.01 | Comercios Varios | Funcional Tardío | Coral, Blanco, Amarillo, Café, Gris, Blanco Hueso, Negro, Gris Oscuro | Block Concreto, Concreto, Estuco, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada, Enchapado | Lámina Galvanizada | 1 | 14 | ED020, ED003, ED048, ED032, ED053, ED027, ED011 | 20%, 15%, 25%, 10%, 8%, 12%, 5%, 5% | 25%, 20%, 15%, 10%, 5%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 38.02 | A-3 | 3 | Catedral metropolitana del divino salvador del mundo | NeoEcléctico | Dorado, Amarillo Pálido, Negro, Gris, Café Oscuro, Verde | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Madera, Metal Forjado, Estuco | Losa de Concreto y Cúpulas de Concreto | 2 a 3 + 1 sótano | 267 | ED016, ED009, ED015, ED016, ED057 | 15%, 35%, 22%, 15%, 5%, 8% | 20%, 20%, 15%, 8%, 5%, 12%, 20% |

Tabla 61

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 24*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 39 | A-5 | 1 | Plaza Gerardo Barrios | Paisajista Orgánica, NeoClásico | Verde, Gris, Gris Claro, Gris Oscuro | Concreto, Enchapado, Aluminio, Bronce | N/A | 1 | 341 | ED057 | 25%, 45%, 23%, 7% | 50%, 35%, 14%, 1% |
| Rodrigo | 40 | A-7 | 1 | BINAES | High Tech | Gris, Blanco, Azul Brillante, Negro, Verde | Concreto, Vidrio, Aluminio, Estructura Metálica, Rejilla Metálica | Losa de Concreto | 7 | 355 | ED061, ED007, ED006, ED055 | 40%, 20%, 25%, 13%, 2% | 15%, 35%, 25%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 41 | B-5 | 1 | Plaza Francisco Morazán | Paisajista Orgánica, NeoClásico | Verde, Gris, Blanco Hueso | Block Concreto, Concreto, Enchapado, Aluminio | N/A | 1 | 83 | ED071 | 45%, 45%, 10% | 55%, 20%, 20%, 5% |
| Rodrigo | 42 | B-6 | 4 | Antigua escuela de arte Valero Lecha / Actual farmacia principal | NeoClásico | Blanco Marfil, Terracota, Gris, Negro, Naranja Barro | Ladrillo de barro, Concreto, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 2 | 44 | ED003 | 25%, 25%, 20%, 15%, 15% | 26%, 20%, 18%, 18%, 9%, 9% |
| Rodrigo | 42.01 | B-6 | 3 | Edificio Letona / R. Celis & Co Droguería Mead Jhonson & Co | NeoEcléctico, Art Déco, Tendencia Neomudéjar | Burdeos, Blanco Hueso, Café, Azul, Gris | Ladrillo de Barro, Concreto, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada, Losa de Concreto, Lámina de Cemento | 2 | 35 | ED047, ED021, ED048, ED062 | 30%, 25%, 20%, 15%, 10% | 40%, 30%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 43 | B-8 | 1 | Teatro nacional | NeoClásico | Blanco, Beige Claro, Negro, Dorado | Block Concreto, Concreto, Estructura Metálica, Lámina Metálica, Vidrio, Yeso, Estuco, Metal Forjado | Losa de concreto, Lámina Galvanizada | 4 | 110 | ED013, ED040, ED044 | 20%, 50%, 20%, 10% | 20%, 15%, 10%, 10%, 10%, 10%, 15%, 10% |

Tabla 62

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 25*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 43.01 | B-8 | 2 | Comercios varios y bodegas | NeoClásico | Amarillo, Amarillo Pálido, Blanco, Café, Gris, Verde Menta, Negro, Verde | Ladrillo de Barro, Estuco, Enchapado, Cortina Metálica de Malla, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 2 | 50 | ED025, ED055, ED070, ED027, ED050 | 16%, 25%, 10%, 15%, 10%, 10%, 5%, 9% | 20%, 15%, 15%, 10%, 20%, 5%, 15% |
| Rodrigo | 44 | B-7 | 13 | Martín's | NeoClásico | Amarillo Pálido, Blanco, Beige, Gris | Ladrillo de Barro, Estuco, Cortina Metálica Galvanizada, Aluminio | Lámina Galvanizada Verde, Losa de Concreto Enchapada | 2 | 42 | ED047, ED003, ED022 | 40%, 10%, 25%, 25% | 35%, 35%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 44.01 | B-7 | 12 | Comercios varios | NeoClásico | Amarillo Pálido, Gris, Gris Oscuro | Ladrillo de Barro, Estuco, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada, Rejilla Metálica | Losa de Concreto, Lámina Galvanizada | 1 | 56 | ED003, ED050, ED021 | 45%, 20%, 35% | 25%, 20%, 10%, 15%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 44.02 | B-7 | 11 | Westerhausen | Funcional Tardío | Blanco, Gris | Block Concreto, Estuco, Cortina Metálica Galvanizada | Losa de Concreto | 2 | 14 | ED050 | 65%, 35% | 40%, 35%, 25% |
| Rodrigo | 44.03 | B-7 | 10 | Importadora Shanghai | Art Déco | Blanco, Beige, Gris | Block Concreto, Estuco, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Losa de Concreto | 3 | 13 | ED021 | 30%, 50%, 20% | 30%, 25%, 20%, 10%, 15% |
| Rodrigo | 44.04 | B-7 | 9 | Comercios varios | Art Déco | Blanco, Aqua, Rosado Pálido, Verde Musgo, Negro | Ladrillo de Barro, Estuco, Vidrio, Aluminio, Metal Forjado, Cortina Metálica Galvanizada | Losa de Concreto, Lámina Galvanizada | 3 | 12 | ED011, ED047 | 55%, 15%, 5%, 10%,15% | 25%, 20%, 25%, 5%, 10%, 15% |

Tabla 63

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 26*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 44.05 | B-7 | 8 | Farmacia central | Art Déco (Streamline Moderne) | Blanco, Gris, Negro, Café, Verde Menta | Block Concreto, Estuco, Estructura Metálica, Lámina Metálica, Vidrio, Aluminio | Lámina de Cemento, Losa de Concreto | 3 | 20 | ED047 | 55%, 15%, 5%, 5%, 20% | 25%, 20%, 15%, 10%, 20%, 10% |
| Rodrigo | 44.06 | B-7 | 7 | Par 2 | NeoClásico | Blanco Hueso, Blanco, Beige, Coral, Gris | Ladrillo de Barro, Estuco, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Metálica | 2 | 8 | ED047 | 20%, 35%, 20%, 15%, 10% | 35%, 20%, 15%, 5%, 25% |
| Rodrigo | 45 | C-1 | 1 | Antiguo cine metro | Art Déco | Gris Claro, Naranja Pálido, Café, Amarillo, Verde Limón, Verde | Block Concreto, Concreto, Enchapado, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica, Cortina Metálica de Malla | Lámina Galvanizada | 2 | 16 | ED048, ED050 | 25%, 20%, 10%, 15%, 10%, 20% | 25%, 10%, 15%, 15%, 5%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 45.01 | C-1 | 2 | Plaza Central, 2000 | Art Déco | Café, Blanco Marfil, Amarillo, Naranja, Amarillo Pálido, Azul, Gris | Block Concreto, Concreto, Ladrillo de Barro, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Metálica, Vidrio | Lámina de Fibrocemento | 2 | 66 | ED043, ED048, ED046, ED053, ED029 | 30%, 20%, 10%, 10%, 20%, 5%, 5% | 30%, 25%, 15%, 15%, 5%, 10% |
| Rodrigo | 45.02 | C-1 | 3 | Locales Comerciales | Art Déco | Verde Musgo, Beige Claro, Negro | Ladrillo de Barro, Estuco, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 2 | 18 | ED062, ED028, ED047, ED022 | 25%, 55%, 20% | 30%, 25%, 20%, 5%, 20% |

Tabla 64

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 27*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 45.03 | C-1 | 4 | Almacenes casa San Antonio | Art Déco | Verde Musgo, Beige Claro, Negro, Blanco Hueso | Ladrillo de Barro, Estuco, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 2 | 8 | ED050, ED048 | 15%, 55%, 25%, 5% | 30%, 25%, 20%, 5%, 20% |
| Rodrigo | 45.04 | C-1 | 5 | Locales comerciales | Funcional Tardío, NeoClásico | Gris, Amarillo Pálido | Ladrillo de Barro, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada, Concreto | Lámina Galvanizada | 1 | 20 | ED011, ED022, ED047, ED050 | 60%, 40% | 35%, 25%, 25%, 15% |
| Rodrigo | 46 | G-4 | 5 | Ventas varias (En Intervención) | N/A | Celeste, Verde | Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 1 | 248 | ED016, ED026, ED029, ED050, ED014 | 50%, 50% | 100% |
| Rodrigo | 47 | G-6 | 1 | Farmacia | Funcional Tardío | Blanco, Gris, Negro, Naranja, Azul Brillante | Ladrillo de Barro, Estuco, Aluminio, Vidrio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 2 | 12 | ED024, ED048, ED021, ED064 | 40%, 35%, 5%, 10%, 10% | 35%, 30%, 3%, 10%, 22% |
| Rodrigo | 47.01 | G-6 | 2 | Money Gram | Art Déco | Azul Marino, Azul Grisáceo | Ladrillo de Barro, Estuco, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada | 2 | 45 | ED050, ED047, ED048 | 15%, 85% | 45%, 30%, 25% |
| Rodrigo | 47.02 | G-6 | 3 | Comercios varios | Funcional Tardío | Gris, Blanco Hueso, Blanco, Negro, Verde, Café | Ladrillo de Barro, Estuco, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada, Metal Forjado | Lámina Galvanizada y Lámina de Cemento | 2 | 32 | ED050, ED047 | 20%, 30%, 25%, 5%, 5%, 15% | 25%, 20%, 20%, 25%, 10% |
| Rodrigo | 47.03 | G-6 | 4 | Centro comercial UNI-2 | Funcional Tardío | Gris, Blanco, Naranja, Amarillo Mostaza, Negro, Verde Oscuro | Block Concreto, Estuco, Estructura Metálica, Vidrio, Aluminio, Tabla Yeso | Lámina Galvanizada, Lámina Metálica, Losa de Concreto | 2 | 111 | ED048, ED055, ED024, ED070, ED026, ED050 | 25%, 20%, 10%, 20%, 10%, 15% | 25%, 20%, 10%, 20%, 10%, 15% |

Tabla 65

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 28*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 48 | G-7 | 1 | Farmacia Quinsan | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Amarillo Pálido, Rojo, Celeste, Verde | Block Concreto, Concreto, Estructura Metálica, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 2 | 17 | ED048, ED047, ED064 | 20%, 20%, 30%, 10%, 20% | 30%, 20%, 15%, 10%, 5%, 20% |
| Rodrigo | 48.01 | G-7 | 2 | Comercio vario | Funcional Tardío | Blanco, Azul Marino, Azulado Brillante, Burdeos, Negro, Verde | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 2 | 5 | ED047 | 5%, 40%, 25%, 15%, 10%, 5% | 25%, 22%, 15%, 5%, 8%, 25% |
| Rodrigo | 48.02 | G-7 | 3 | Venta de muebles | Funcional Tardío | Blanco, Café, Amarillo Pálido, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Estructura Metálica, Enchapado, Lámina Metálica | Lámina Metálica | 1 | 5 | ED035, ED042 | 25%, 15%, 35%, 25% | 25%, 20%, 20%, 10%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 48.03 | G-7 | 4 | Variedades Marinas, Foto Flores | Funcional Tardío | Blanco, Gris, Amarillo, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Estructura Metálica, Lámina Metálica | Lámina de Cemento | 1 | 5 | ED055, ED020, ED022, ED069 | 35%, 20%, 15%, 30% | 25%, 20%, 25%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 48.04 | G-7 | 5 | Runner Sport, Barbería | Funcional Tardío | Blanco, Verde Limón, Rojo, Azul, Gris | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica | Lámina de Cemento | 1 | 6 | ED048, ED056 | 45%, 40%, 5%, 5%, 5% | 35%, 22%, 20%, 5%, 3%, 15% |
| Rodrigo | 48.05 | G-7 | 6 | Viktor/Sport/ All Sport | Posmodernidad Racionalista | Azul, Blanco, Negro, Beige, Morado, Rojo, Gris | Ladrillo de Barro, Estuco Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica de Malla, Lámina Metálica | Lámina de Cemento | 2 | 18 | ED042, ED024, ED048 | 35%, 5%, 20%, 10%, 5%, 10%, 15% | 25%, 20%, 20%, 15%, 10%, 10% |

Tabla 66

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 29*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 48.06 | G-7 | 7 | Farmacias La Vida, Comercio Vario | Funcional Tardío | Blanco, Azul, Celeste, Gris, Café, Negro | Block Concreto, Estuco, Lámina Galvanizada, Tabla Yeso, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada | 2 | 29 | ED035, ED055 | 10%, 20%, 20%, 20%, 10%, 20% | 20%, 15%, 15%, 10%, 15%, 15%, 5%, 5% |
| Rodrigo | 48.07 | G-7 | 8 | Cafetería torre fuerte | NeoClásico | Verde Menta, Verde, Blanco, Gris, Azul, Rojo | Ladrillo de Barro, Concreto, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada Verde | 1 | 28 | ED047, ED048, ED022, ED069, ED055 | 30%, 15%, 30%, 12%, 6%, 7% | 20%, 15%, 20%, 20%, 25% |
| Rodrigo | 49 | G-5 | 1 | Mercado Ex-Cuartel | Pluralista, Brutalista, NeoClásico | Azul, Gris, Negro, Multicolor | Block Concreto, Lámina Galvanizada, Concreto, ArquiTeja, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada, ArquiTeja, Losa de Concreto Enchapada | 2 | 447 | ED050, ED069, ED060, ED022, ED011, ED040, ED035, ED047, ED063 | 30%, 35%, 10%, 25% | 30%, 25%, 20%, 15%, 10% |
| Rodrigo | 50 | K-1 | 3 | Banco Cuscatlán | NeoClásico | Blanco, Azul, Gris, Verde, Negro | Block Concreto, Concreto, Estuco, Cortina Metálica de Malla, Cortina Metálica Galvanizada, Valla Metálica, Lámina Metálica, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada, Lámina de Cemento, Losa de Concreto | 1 | 189 | ED050, ED021 | 45%, 8%, 25%, 10%, 12% | 20%, 18%, 12%, 15%, 15%, 10%, 5%, 5% |
| Rodrigo | 50.01 | K-1 | 4 | Variedades AYC | Posmodernidad Racionalista | Blanco, Blanco Marfil, Gris, Verde, Negro | Block Concreto, Concreto, Vidrio, Aluminio, Cortina Metálica Galvanizada, Lámina Metálica | Lámina Galvanizada, Losa de Concreto | 4 | 14 | ED024, ED022, ED050 | 15%, 45%, 12%, 8%, 20% | 35%, 30%, 15%, 2%, 10%, 8% |

Tabla 67

*Tabulación de datos correspondiente a área de muestreo parte 30*

| RESPONSABLE | ID | NOMENCLATURA | N° INMUEBLE | INMUEBLE | ESTILO ARQUITECTÓNICO | COLOR | MATERIAL FACHADA | MATERIAL DE TECHO | # NIVELES | GRÁFICO DE CALOR | ELEMENTOS DISONANTES | % DE COLOR | % DE MATERIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Rodrigo | 50.02 | K-1 | 5 | Comercial Karen | NeoColonial | Blanco, Gris, Gris Oscuro | Ladrillo de Barro, Concreto, Estructura Metálica, Metal Forjado, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada | Teja de Barro | 1 | 14 | ED028, ED047 | 65%, 20%, 15% | 35%, 20%, 8%, 7%, 15%, 15% |
| Rodrigo | 50.03 | K-1 | 6 | Plaza Cuscatlán | Funcional Tardío | Blanco, Gris, Celeste, Verde Limón | Ladrillo de Barro, Estuco, Cortina Metálica Galvanizada, Vidrio, Aluminio | Lámina Galvanizada | 1 | 31 | ED048, ED047, ED055, ED050 | 55%, 15%, 20%, 10% | 35%, 30%, 15%, 15%, 5% |
| Rodrigo | 51 | J-9 | 1 | Parqueo | Popular | Naranja Barro, Coral, Gris, Negro, Verde | Ladrillo de Barro, Block Concreto, Malla Ciclón, Estructura Metálica | Lámina Galvanizada, y Lámina Metálica | 1 | 26 | ED055, ED062, ED048 | 15%, 10%, 40%, 15%, 20% | 20%, 35%, 30%, 15% |
| Rodrigo | 51.01 | J-9 | 8 | Banco Agrícola | Funcional Tardío | Blanco, Negro, Naranja, Beige, Gris | Concreto, Tabla Yeso, Enchapado, Valla Metálica, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina de Cemento | 1 | 60 | ED050 | 40%, 1%, 14%, 20%, 25% | 30%, 20%, 15%, 25%, 10% |
| Rodrigo | 51.02 | J-9 | 7 | Locales comerciales | Popular | Azul, Blanco, Gris, Multicolor | Block Concreto, Concreto, Cortina Metálica Galvanizada | Lámina Galvanizada, Teja de Barro | 1 | 6 | ED050, ED022, ED019 | 45%, 10%, 25%, 20% | 45%, 10%, 45% |
| Rodrigo | 51.03 | J-9 | 6 | Locales comerciales | Popular | Blanco, Gris, Celeste, Rojo, Azul | Block Concreto, Lámina Galvanizada, Cortina Metálica Galvanizada, Estructura Metálica, Lona Vinílica | Lámina Galvanizada | 1 | 8 | ED023, ED019, ED025 | 35%, 45%, 15%, 3%, 2% | 25%, 20%, 30%, 10%, 15% |

5. Se identifica el límite de los resultados obtenidos menores a 1% como descartados, por ser menos predominantes en las 175 fachadas, y se grafican los dos grupos separados, tanto el grupo primario que son todos los datos iguales o superiores a 1%, que hayan aparecido en la muestra, y otro grupo secundario, donde se observan los datos menores a 1% que hayan aparecido en la muestra.

6. Mitigación de los errores, a continuación de los resultados, para realizar con mayor precisión, se realizará un método aplicado especialmente para contribuir a ello, usando el método Delphi, el cual será presentado a distintos especialistas en la materia, docentes, y estudiantes, para observar el comportamiento de interpretación, donde aquellas fachadas con cierta incertidumbre o ambiguas en su estilo, dando como resultado una democratización del estilo arquitectónico de las fachadas.

A continuación, se presentan los resultados de las tablas y planos graficados de predominancia de colores analizados en el área de estudio, definidos en el marco urbano, Ver. **Tabla 68**, **Tabla 69**, **Plano 26**, **Plano 27**, también se observan los resultados de las tablas y planos graficados de predominancia de material en fachada, Ver. **Tabla 70**, **Tabla 71**, **Plano 28**, **Plano 29**, luego se observan los resultados de las tablas y planos graficados de predominancia de material en techo, Ver. **Tabla 72**, **Tabla 73**, **Plano 30**, **Plano 31**, se observan los resultados de las tablas y planos graficados de predominancia del estilo arquitectónico, Ver. **Tabla 74**, **Tabla 75**, **Plano 32**, **Plano 33** y por último se observan los resultados de las tablas y planos de predominancia de altura, Ver. **Plano 34.**

### *5.4.6. Predominancia de Colores Grupo Primario y Secundario*

Tabla 68

*Tabla de datos grupo primario, color en fachadas parte 1.*

**CUADRO RESUMEN COLOR**

| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
|---|---|---|---|---|---|
| #808080 | C026 | Gris | 113 | 14.43% | 16.57% |
| #FFFFFF | C013 | Blanco | 110 | 14.05% | 16.13% |
| #0D0D0D | C036 | Negro | 94 | 12.01% | 13.78% |
| #00B050 | C045 | Verde | 59 | 7.54% | 8.65% |
| #0070C0 | C005 | Azul | 36 | 4.60% | 5.28% |
| | C031 | Multicolor | 30 | 3.83% | 4.40% |
| #EFDCBF | C010 | Beige | 29 | 3.70% | 4.25% |

| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
|---|---|---|---|---|---|
| #FFC000 | C001 | Amarillo | 27 | 3.45% | 3.96% |
| #FF0000 | C037 | Rojo | 26 | 3.32% | 3.81% |
| #733E1D | C018 | Café | 22 | 2.81% | 3.23% |
| #FFE599 | C003 | Amarillo Pálido | 21 | 2.68% | 3.08% |
| #FEF5EC | C014 | Blanco Hueso | 21 | 2.68% | 3.08% |
| #F2740C | C033 | Naranja | 18 | 2.30% | 2.64% |

| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
|---|---|---|---|---|---|
| #C45911 | C034 | Naranja Barro | 17 | 2.17% | 2.49% |
| #721E42 | C017 | Burdeos | 14 | 1.79% | 2.05% |
| #5BD4FF | C021 | Celeste | 14 | 1.79% | 2.05% |
| #595959 | C028 | Gris Oscuro | 11 | 1.40% | 1.61% |
| #92D050 | C046 | Verde Limón | 10 | 1.28% | 1.47% |
| #385623 | C048 | Verde Musgo | 10 | 1.28% | 1.47% |
| TOTALES | | | 682 | 87.10% | 100% |

Tabla 69

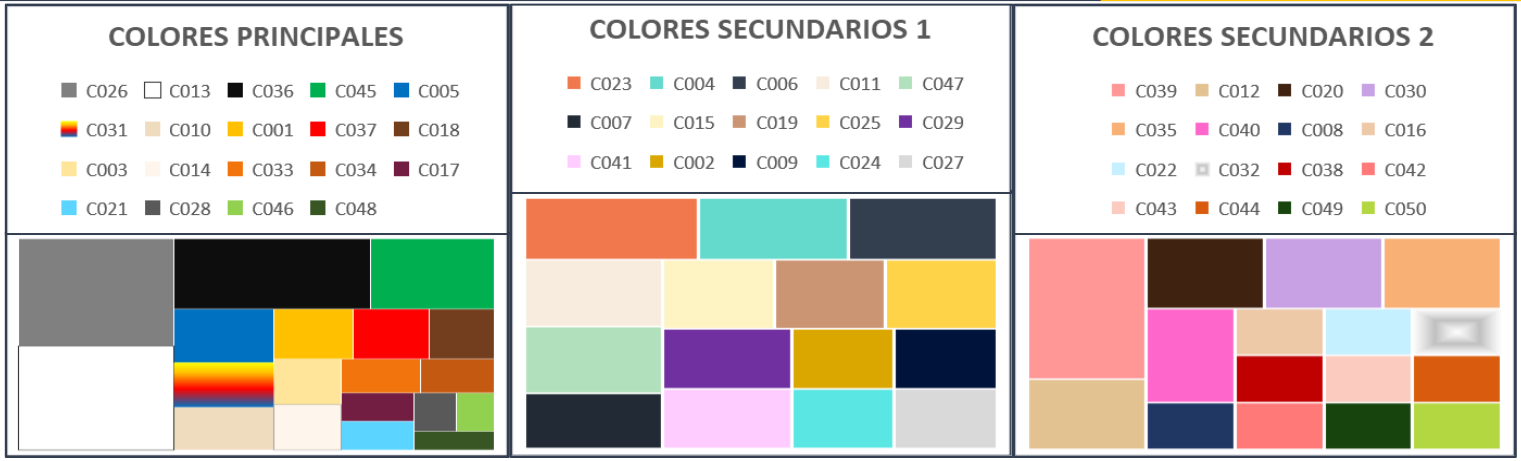
*Tabla de datos grupo secundario, color en fachadas parte 2.*

| CUADRO RESUMEN COLOR | | | | | | CUADRO RESUMEN COLOR | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO | COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
| #F1784D | C023 | Coral | 7 | 0.89% | 6.93% | #E3C291 | C012 | Beige Oscuro | 2 | 0.26% | 1.98% |
| #64DACC | C004 | Aqua | 6 | 0.77% | 5.94% | #402210 | C020 | Café Oscuro | 2 | 0.26% | 1.98% |
| #333F4F | C006 | Azul Grisáceo | 6 | 0.77% | 5.94% | #C7A1E3 | C030 | Morado Lila | 2 | 0.26% | 1.98% |
| #F7ECDD | C011 | Beige Claro | 6 | 0.77% | 5.94% | #F8B074 | C035 | Naranja Pálido | 2 | 0.26% | 1.98% |
| #B1E1BC | C047 | Verde Menta | 6 | 0.77% | 5.94% | #FF66CC | C040 | Rosado | 2 | 0.26% | 1.98% |
| #222B35 | C007 | Azul Marino | 5 | 0.64% | 4.95% | #203764 | C008 | Azul Oscuro | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #FDF3C3 | C015 | Blanco Marfil | 5 | 0.64% | 4.95% | #EEC9A8 | C016 | Bronce Claro | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #CB9573 | C019 | Café Claro | 5 | 0.64% | 4.95% | #C5F0FF | C022 | Celeste Pálido | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #FFD347 | C025 | Dorado | 5 | 0.64% | 4.95% | | C032 | N/A | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #7030A0 | C029 | Morado | 5 | 0.64% | 4.95% | #C00000 | C038 | Rojo Carmín | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #FFCCFF | C041 | Rosado Pálido | 5 | 0.64% | 4.95% | #FF7979 | C042 | Salmón | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #DAA600 | C002 | Amarillo Mostaza | 4 | 0.51% | 3.96% | #FCCBC0 | C043 | Salmón Claro | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #00133A | C009 | Azulado Brillante | 4 | 0.51% | 3.96% | #D85B0E | C044 | Terracota | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #5AE7E4 | C024 | Cyan | 4 | 0.51% | 3.96% | #17440C | C049 | Verde Oscuro | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #D9D9D9 | C027 | Gris Claro | 4 | 0.51% | 3.96% | #B3D741 | C050 | Verde Pistacho | 1 | 0.13% | 0.99% |
| #FF9797 | C039 | Rojo Pálido | 4 | 0.51% | 3.96% | **TOTALES** | | | **101** | **12.90%** | **100%** |

## Plano 26

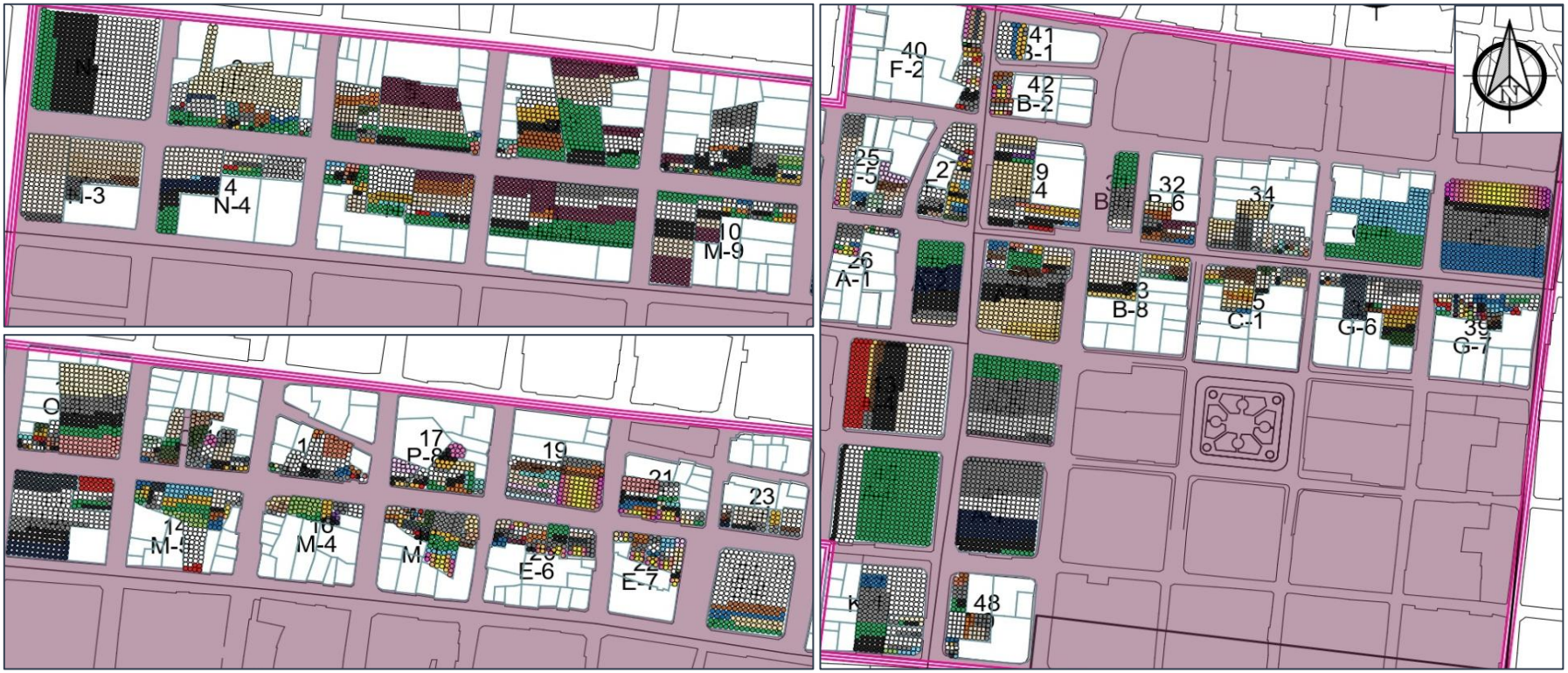
Predominancia de colores en área de estudio plano general.



## Plano 27

Predominancia de colores en área de estudio plano detalles zoom.




| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | % |
|---|---|---|---|
| #FFC000 | C001 | Amarillo | 3.45% |
| #DAA600 | C002 | Amarillo Mostaza | 0.51% |
| #FFE599 | C003 | Amarillo Pálido | 2.68% |
| #64DACC | C004 | Aqua | 0.77% |
| #0070C0 | C005 | Azul | 4.60% |
| #333F4F | C006 | Azul Grisáceo | 0.77% |
| #222B35 | C007 | Azul Marino | 0.64% |
| #203764 | C008 | Azul Oscuro | 0.13% |
| #00133A | C009 | Azulado Brillante | 0.51% |
| #EFDCBF | C010 | Beige | 3.70% |

| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | % |
|---|---|---|---|
| #F7ECDD | C011 | Beige Claro | 0.77% |
| #E3C291 | C012 | Beige Oscuro | 0.26% |
| #FFFFFF | C013 | Blanco | 14.05% |
| #FEF5EC | C014 | Blanco Hueso | 2.68% |
| #FDF3C3 | C015 | Blanco Marfil | 0.64% |
| #EEC9A8 | C016 | Bronce Claro | 0.13% |
| #721E42 | C017 | Burdeos | 1.79% |
| #733E1D | C018 | Café | 2.81% |
| #CB9573 | C019 | Café Claro | 0.64% |
| #402210 | C020 | Café Oscuro | 0.26% |

| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | % |
|---|---|---|---|
| #5BD4FF | C021 | Celeste | 1.79% |
| #C5F0FF | C022 | Celeste Pálido | 0.13% |
| #F1784D | C023 | Coral | 0.89% |
| #5AE7E4 | C024 | Cyan | 0.51% |
| #FFD347 | C025 | Dorado | 0.64% |
| #808080 | C026 | Gris | 14.43% |
| #D9D9D9 | C027 | Gris Claro | 0.51% |
| #595959 | C028 | Gris Oscuro | 1.40% |
| #7030A0 | C029 | Morado | 0.64% |
| #C7A1E3 | C030 | Morado Lila | 0.26% |

| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | % |
|---|---|---|---|
| | C031 | Multicolor | 3.83% |
| | C032 | N/A | 0.13% |
| #F2740C | C033 | Naranja | 2.30% |
| #C45911 | C034 | Naranja Barro | 2.17% |
| #F8B074 | C035 | Naranja Pálido | 0.26% |
| #0D0D0D | C036 | Negro | 12.01% |
| #FF0000 | C037 | Rojo | 3.32% |
| #C00000 | C038 | Rojo Carmín | 0.13% |
| #FF9797 | C039 | Rojo Pálido | 0.51% |
| #FF66CC | C040 | Rosado | 0.26% |

| COLOR SÍMB. | ID_COL | COLOR | % |
|---|---|---|---|
| #FFCCFF | C041 | Rosado Pálido | 0.64% |
| #FF7979 | C042 | Salmón | 0.13% |
| #FCCBC0 | C043 | Salmón Claro | 0.13% |
| #D85B0E | C044 | Terracota | 0.13% |
| #00B050 | C045 | Verde | 7.54% |
| #92D050 | C046 | Verde Limón | 1.28% |
| #B1E1BC | C047 | Verde Menta | 0.77% |
| #385623 | C048 | Verde Musgo | 1.28% |
| #17440C | C049 | Verde Oscuro | 0.13% |
| #B3D741 | C050 | Verde Pistacho | 0.13% |

### *5.4.7. Predominancia de Material en Fachada Grupo Primario*

Tabla 70

*Tabla de datos grupo primario, materiales en fachadas.*

| CUADRO RESUMEN MATERIAL FACHADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_MF | MATERIAL FACHADA | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
| #0070C0 | MF034 | Vidrio | 123 | 12.71% | 13.27% |
| #D9D9D9 | MF009 | 1Concreto | 117 | 12.09% | 12.62% |
| #CB9573 | MF004 | Block Concreto | 106 | 10.95% | 11.43% |
| #595959 | MF002 | Aluminio | 100 | 10.33% | 10.79% |
| #5BD4FF | MF011 | Cortina Metálica Galvanizada | 83 | 8.57% | 8.95% |
| #FF66CC | MF021 | Lámina Metálica | 80 | 8.26% | 8.63% |
| #00133A | MF014 | Estructura Metálica | 55 | 5.68% | 5.93% |
| #C00000 | MF019 | Ladrillo de Barro | 51 | 5.27% | 5.50% |
| #733E1D | MF015 | Estuco | 47 | 4.86% | 5.07% |
| #0D0D0D | MF025 | Metal Forjado | 47 | 4.86% | 5.07% |
| #7030A0 | MF020 | Lámina Galvanizada | 33 | 3.41% | 3.56% |
| #FF0000 | MF012 | 1Enchapado | 21 | 2.17% | 2.27% |
| #222B35 | MF035 | Yeso | 18 | 1.86% | 1.94% |
| #B3D741 | MF031 | Tabla Yeso | 17 | 1.76% | 1.83% |
| #721E42 | MF022 | Lona Vinílica | 16 | 1.65% | 1.73% |
| #402210 | MF023 | Madera | 13 | 1.34% | 1.40% |
| TOTALES | | | 927 | 95.76% | 100% |

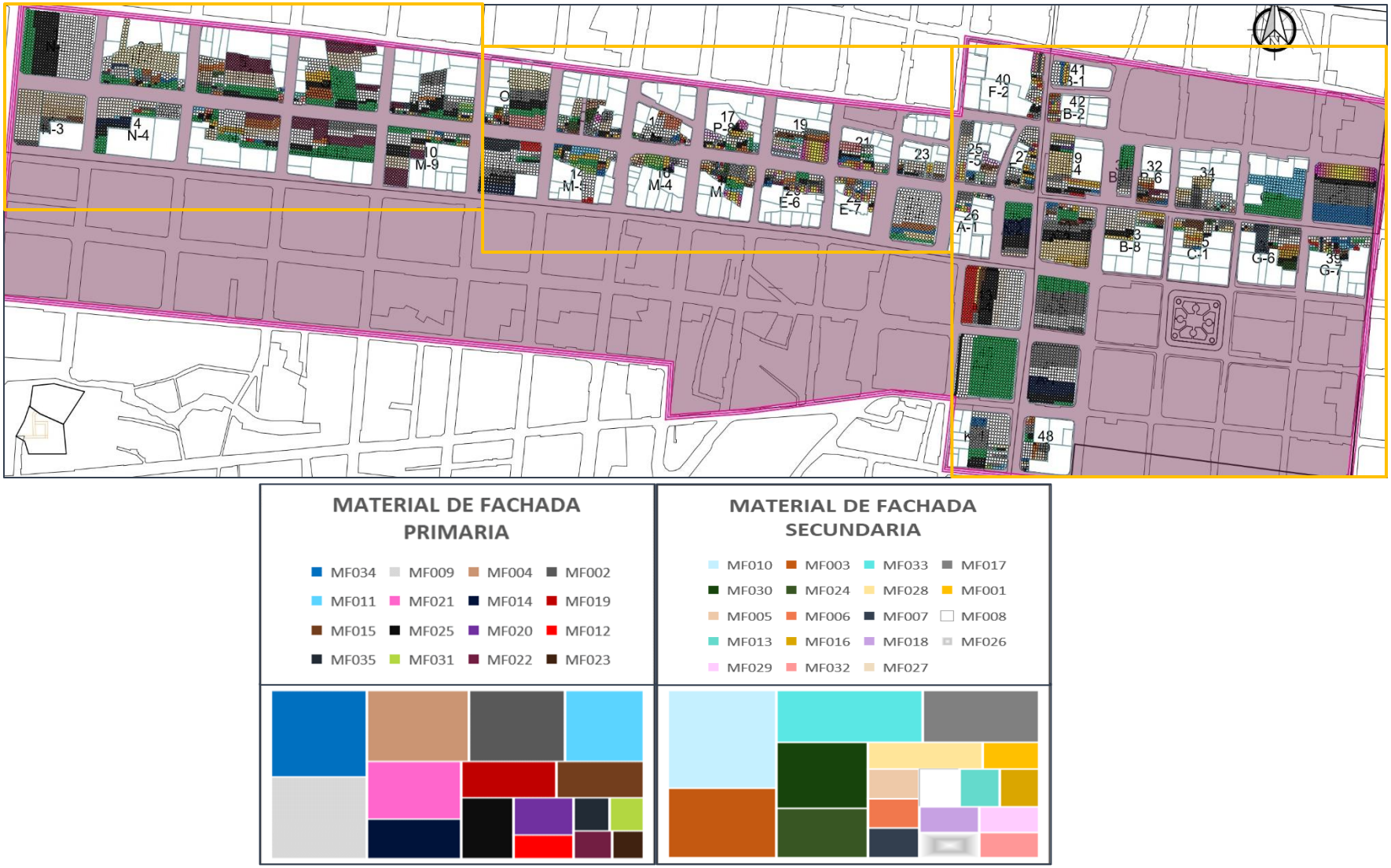
Tabla 71

*Tabla de datos grupo secundario, materiales en fachadas.*

| CUADRO RESUMEN MATERIAL FACHADA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_MF | MATERIAL FACHADA | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
| #C5F0FF | MF010 | Cortina Metálica de Malla | 7 | 0.72% | 17.07% |
| #C45911 | MF003 | ArquiTeja | 5 | 0.52% | 12.20% |
| #5AE7E4 | MF033 | Valla Metálica | 5 | 0.52% | 12.20% |
| #808080 | MF017 | Fachaleta Simulación Ladrillo | 4 | 0.41% | 9.76% |
| #17440C | MF030 | Rejilla Metálica | 4 | 0.41% | 9.76% |
| #385623 | MF024 | Malla Ciclón | 3 | 0.31% | 7.32% |
| #FFE599 | MF028 | Piedra Natural | 2 | 0.21% | 4.88% |
| #FFC000 | MF001 | ACM | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #EEC9A8 | MF005 | Bronce | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #F1784D | MF006 | Celosía de Barro | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #333F4F | MF007 | Celosías de Concreto | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #FFFFFF | MF008 | Cemento Armado | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #64DACC | MF013 | Enchapado con Piedra | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #DAA600 | MF016 | Fachaleta de Piedra | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #C7A1E3 | MF018 | Gravilla Lavada | 1 | 0.10% | 2.44% |
| xxxxxx | MF026 | N/A | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #FFCCFF | MF029 | Plástico | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #FF9797 | MF032 | Teja Asfáltica | 1 | 0.10% | 2.44% |
| #EFDCBF | MF027 | Piedra Laja | 0 | 0.00% | 0.00% |
| TOTALES | | | 41 | 4.24% | 100% |

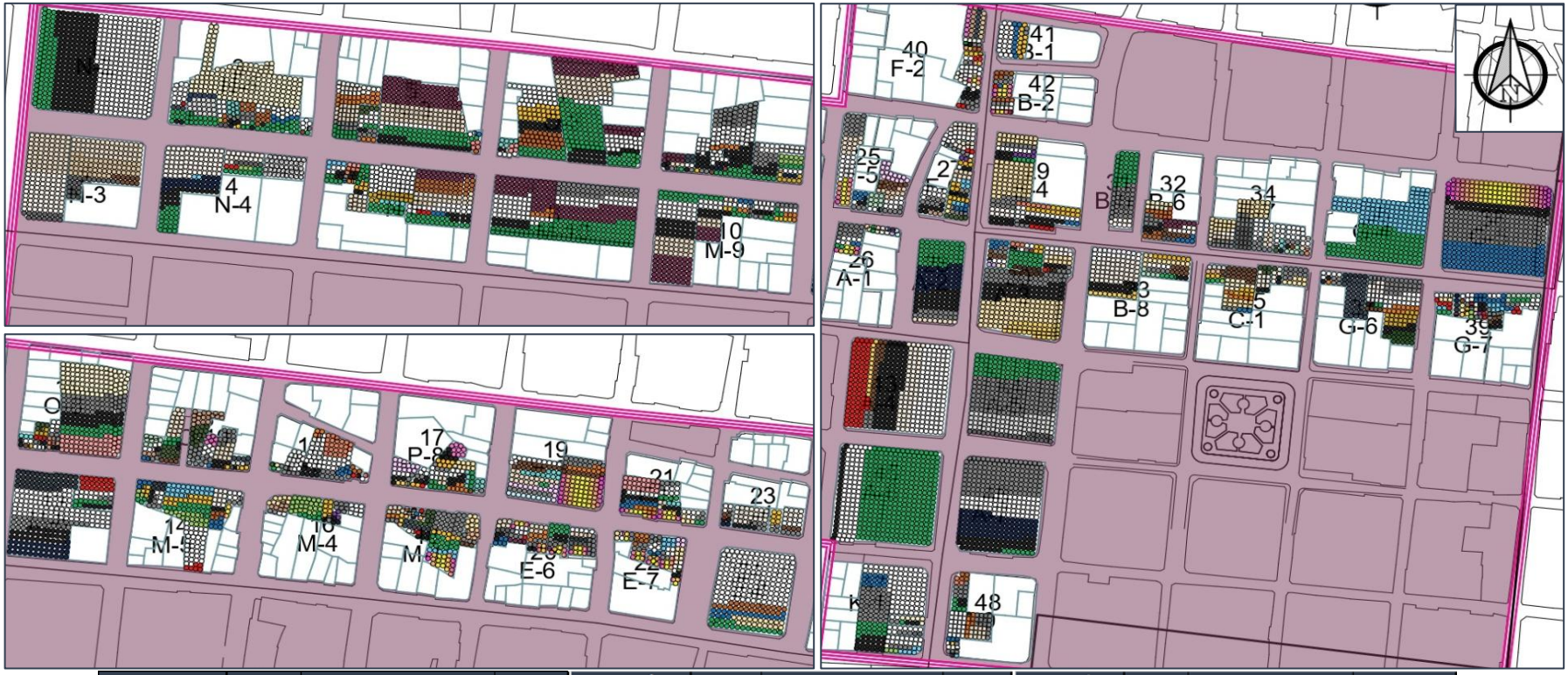
Plano 28

*Predominancia de material en fachada en área de estudio plano general.*



Plano 29

*Predominancia de materiales en fachada en área de estudio plano detalles zoom.*




| COLOR SÍMB. | ID_MF | MATERIAL FACHADA | % |
|---|---|---|---|
| #0070C0 | MF034 | Vidrio | 12.71% |
| #D9D9D9 | MF009 | 1Concreto | 12.09% |
| #CB9573 | MF004 | Block Concreto | 10.95% |
| #595959 | MF002 | Aluminio | 10.33% |
| #5BD4FF | MF011 | Cortina Metálica Galvanizada | 8.57% |
| #FF66CC | MF021 | Lámina Metálica | 8.26% |
| #00133A | MF014 | Estructura Metálica | 5.68% |
| #C00000 | MF019 | Ladrillo de Barro | 5.27% |
| #733E1D | MF015 | Estuco | 4.86% |
| #0D0D0D | MF025 | Metal Forjado | 4.86% |
| #7030A0 | MF020 | Lámina Galvanizada | 3.41% |
| #FF0000 | MF012 | 1Enchapado | 2.17% |

| COLOR SÍMB. | ID_MF | MATERIAL FACHADA | % |
|---|---|---|---|
| #222B35 | MF035 | Yeso | 1.86% |
| #B3D741 | MF031 | Tabla Yeso | 1.76% |
| #721E42 | MF022 | Lona Vinílica | 1.65% |
| #402210 | MF023 | Madera | 1.34% |
| #C5F0FF | MF010 | Cortina Metálica de Malla | 0.72% |
| #C45911 | MF003 | ArquiTeja | 0.52% |
| #5AE7E4 | MF033 | Valla Metálica | 0.52% |
| #808080 | MF017 | Fachaleta Simulación Ladrillo | 0.41% |
| #17440C | MF030 | Rejilla Metálica | 0.41% |
| #385623 | MF024 | Malla Ciclón | 0.31% |
| #FFE599 | MF028 | Piedra Natural | 0.21% |
| #FFC000 | MF001 | ACM | 0.10% |

| COLOR SÍMB. | ID_MF | MATERIAL FACHADA | % |
|---|---|---|---|
| #EEC9A8 | MF005 | Bronce | 0.10% |
| #F1784D | MF006 | Celosía de Barro | 0.10% |
| #333F4F | MF007 | Celosías de Concreto | 0.10% |
| #FFFFFF | MF008 | Cemento Armado | 0.10% |
| #64DACC | MF013 | Enchapado con Piedra | 0.10% |
| #DAA600 | MF016 | Fachaleta de Piedra | 0.10% |
| #C7A1E3 | MF018 | Gravilla Lavada | 0.10% |
| xxxxxx | MF026 | N/A | 0.10% |
| #FFCCFF | MF029 | Plástico | 0.10% |
| #FF9797 | MF032 | Teja Asfáltica | 0.10% |
| #EFDCBF | MF027 | Piedra Laja | 0.00% |

### *5.4.8. Predominancia de Material de Techo Grupo Primario y Secundario*

Tabla 72

*Tabla de datos grupo primario, materiales de techo.*

| CUADRO RESUMEN MATERIAL DE TECHO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_MT | MATERIAL DE TECHO | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
| #7030A0 | MT007 | Lámina Galvanizada | 111 | 48.68% | 50.68% |
| #402210 | MT011 | Losa de Concreto | 33 | 14.47% | 15.07% |
| #808080 | MT004 | Lámina de Cemento | 30 | 13.16% | 13.70% |
| #733E1D | MT015 | Teja de Barro | 12 | 5.26% | 5.48% |
| #C00000 | MT010 | Lámina Metálica Roja | 9 | 3.95% | 4.11% |
| #C45911 | MT001 | ArquiTeja | 5 | 2.19% | 2.28% |
| #D9D9D9 | MT006 | Lámina de Fibrocemento | 5 | 2.19% | 2.28% |
| #385623 | MT008 | Lámina Galvanizada Verde | 5 | 2.19% | 2.28% |
| #FF66CC | MT009 | Lámina Metálica | 5 | 2.19% | 2.28% |
| | MT014 | N/A | 4 | 1.75% | 1.83% |
| **TOTALES** | | | **219** | **96.05%** | **100%** |

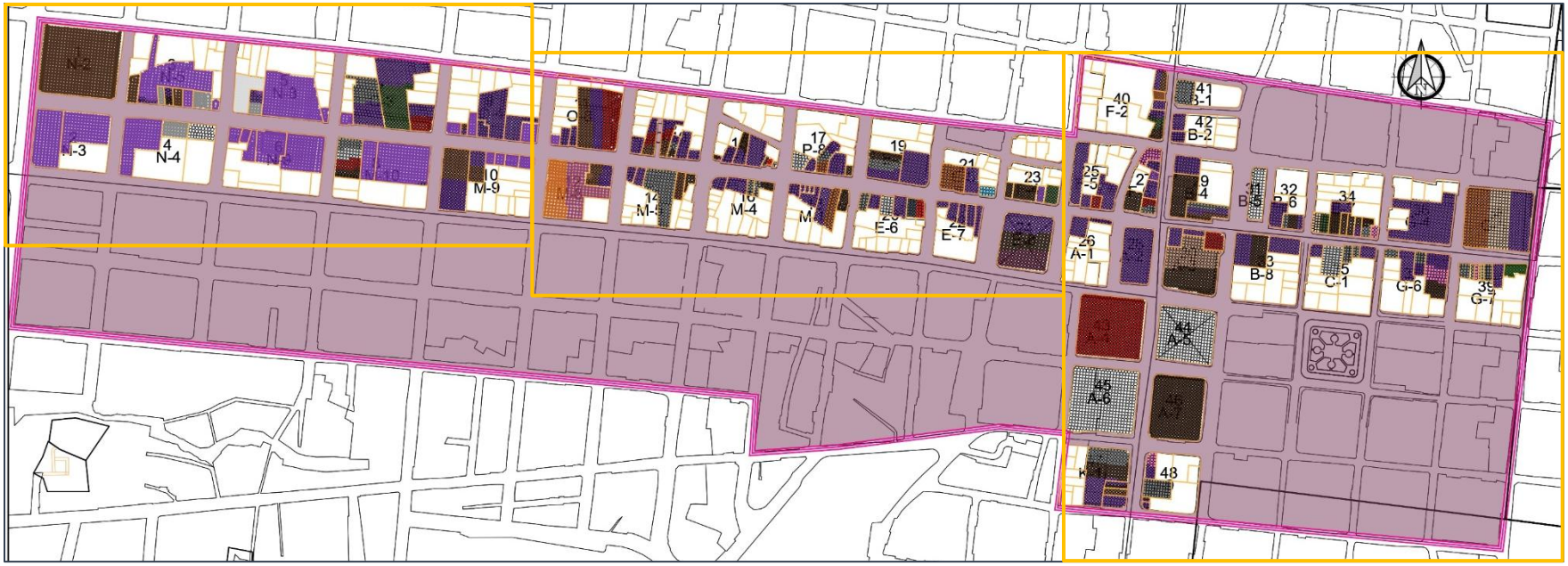
Tabla 73

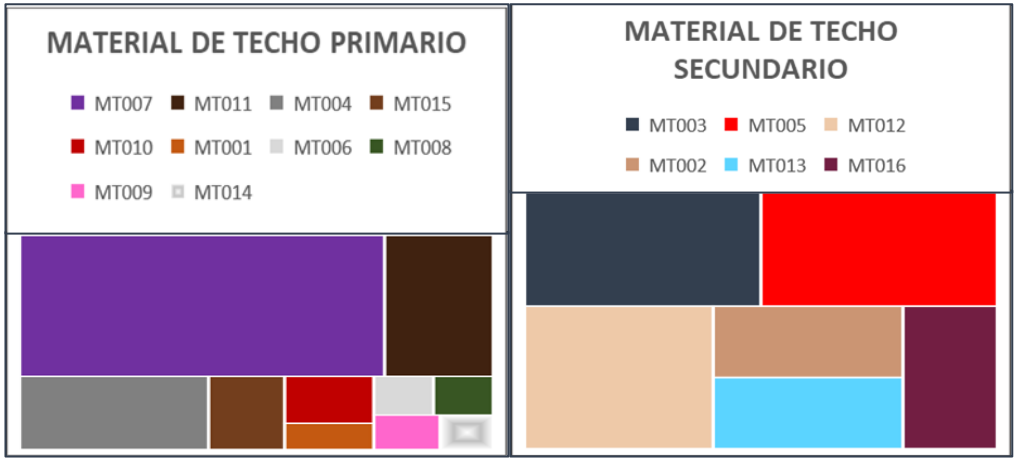
*Tabla de datos grupo primario, materiales de techo.*

| CUADRO RESUMEN MATERIAL DE TECHO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_MT | MATERIAL DE TECHO | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
| #333F4F | MT003 | Lámina Canal Gris | 2 | 0.88% | 22.22% |
| #FF0000 | MT005 | Lámina de Cemento Canal P7 Rojo | 2 | 0.88% | 22.22% |
| #EEC9A8 | MT012 | Losa de Concreto Enchapada | 2 | 0.88% | 22.22% |
| #CB9573 | MT002 | Cúpulas de Concreto | 1 | 0.44% | 11.11% |
| #5BD4FF | MT013 | Losa Ladrillo de Barro | 1 | 0.44% | 11.11% |
| #721E42 | MT016 | Toldo de Lona | 1 | 0.44% | 11.11% |
| **TOTALES** | | | **9** | **3.95%** | **100%** |

Plano 30

*Predominancia de material de techo en área de estudio plano general.*





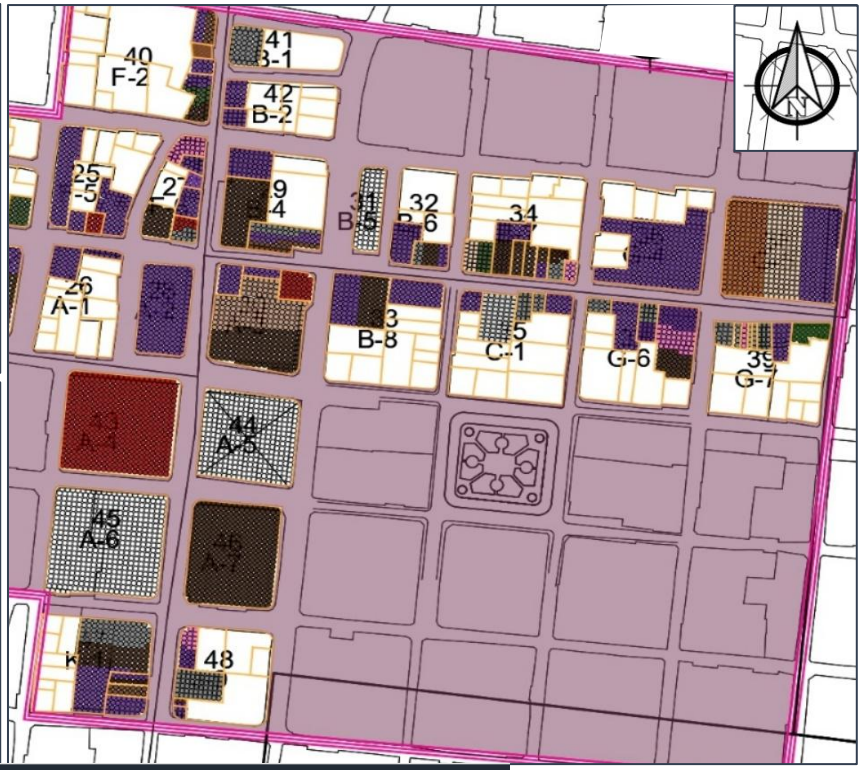
## Plano 31

*Predominancia de material de techo en área de estudio plano detalles zoom.*










| CUADRO RESUMEN MATERIAL DE TECHO | | | |
|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_MT | MATERIAL DE TECHO | % |
| #7030A0 | MT007 | Lámina Galvanizada | 48.68% |
| #402210 | MT011 | Losa de Concreto | 14.47% |
| #808080 | MT004 | Lámina de Cemento | 13.16% |
| #733E1D | MT015 | Teja de Barro | 5.26% |
| #C00000 | MT010 | Lámina Metálica Roja | 3.95% |
| #C45911 | MT001 | ArquiTeja | 2.19% |
| #D9D9D9 | MT006 | Lámina de Fibrocemento | 2.19% |
| #385623 | MT008 | Lámina Galvanizada Verde | 2.19% |

| CUADRO RESUMEN MATERIAL DE TECHO | | | |
|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_MT | MATERIAL DE TECHO | % |
| #FF66CC | MT009 | Lámina Metálica | 2.19% |
| | MT014 | N/A | 1.75% |
| #333F4F | MT003 | Lámina Canal Gris | 0.88% |
| #FF0000 | MT005 | Lámina de Cemento Canal P7 Rojo | 0.88% |
| #EEC9A8 | MT012 | Losa de Concreto Enchapada | 0.88% |
| #CB9573 | MT002 | Cúpulas de Concreto | 0.44% |
| #5BD4FF | MT013 | Losa Ladrillo de Barro | 0.44% |
| #721E42 | MT016 | Toldo de Lona | 0.44% |

### *5.4.9. Predominancia de Estilos Arquitectónicos Grupo Primario y Secundario*

Tabla 74

*Tabla de datos grupo secundario, estilos arquitectónicos.*

| CUADRO RESUMEN ESTILO ARQUITECTÓNICO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
| #333F4F | EA003 | Funcional Tardío | 41 | 21.24% | 21.81% |
| #17440C | EA017 | Posmodernidad Racionalista | 37 | 19.17% | 19.68% |
| #00133A | EA008 | NeoClásico | 34 | 17.62% | 18.09% |
| #C45911 | EA001 | Art Déco | 26 | 13.47% | 13.83% |
| #FFC000 | EA016 | Popular | 15 | 7.77% | 7.98% |
| #CB9573 | EA009 | NeoColonial | 11 | 5.70% | 5.85% |
| #FF66CC | EA015 | Pluralista | 5 | 2.59% | 2.66% |
| #5AE7E4 | EA006 | Minimalista | 3 | 1.55% | 1.60% |
| #721E42 | EA010 | NeoEcléctico | 3 | 1.55% | 1.60% |
| #E3C291 | EA013 | NeoVernácula | 3 | 1.55% | 1.60% |
| #FCCBC0 | EA014 | Paisajista Orgánica | 3 | 1.55% | 1.60% |
| #402210 | EA018 | Streamline Moderne | 3 | 1.55% | 1.60% |
| #808080 | EA002 | Brutalista | 2 | 1.04% | 1.06% |
| #D9D9D9 | EA007 | N/A | 2 | 1.04% | 1.06% |
| TOTALES | | | 188 | 97.41% | 100% |

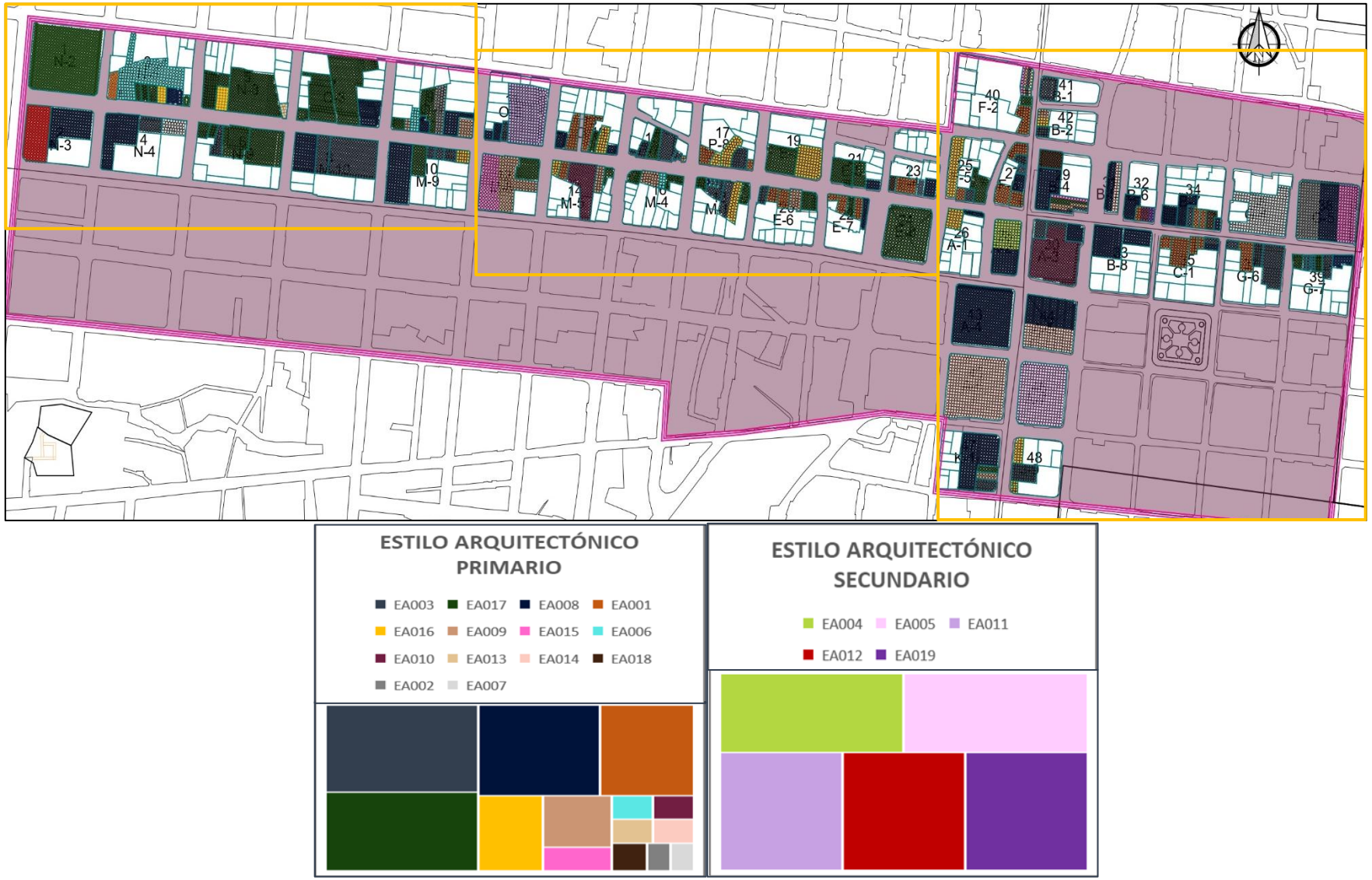
Tabla 75

Tabla de datos grupo segundario, estilo arquitectónico

| CUADRO RESUMEN ESTILO ARQUITECTÓNICO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % ANTIGUO | % NUEVO |
| #B3D741 | EA004 | Hierro o Técnica Tardío | 1 | 0.52% | 20.00% |
| #FFCCFF | EA005 | High Tech | 1 | 0.52% | 20.00% |
| #C7A1E3 | EA011 | NeoGótico | 1 | 0.52% | 20.00% |
| #C00000 | EA012 | NeoRenacentista | 1 | 0.52% | 20.00% |
| #7030A0 | EA019 | Tendencia Neomudéjar | 1 | 0.52% | 20.00% |
| TOTALES | | | 5 | 2.59% | 100% |

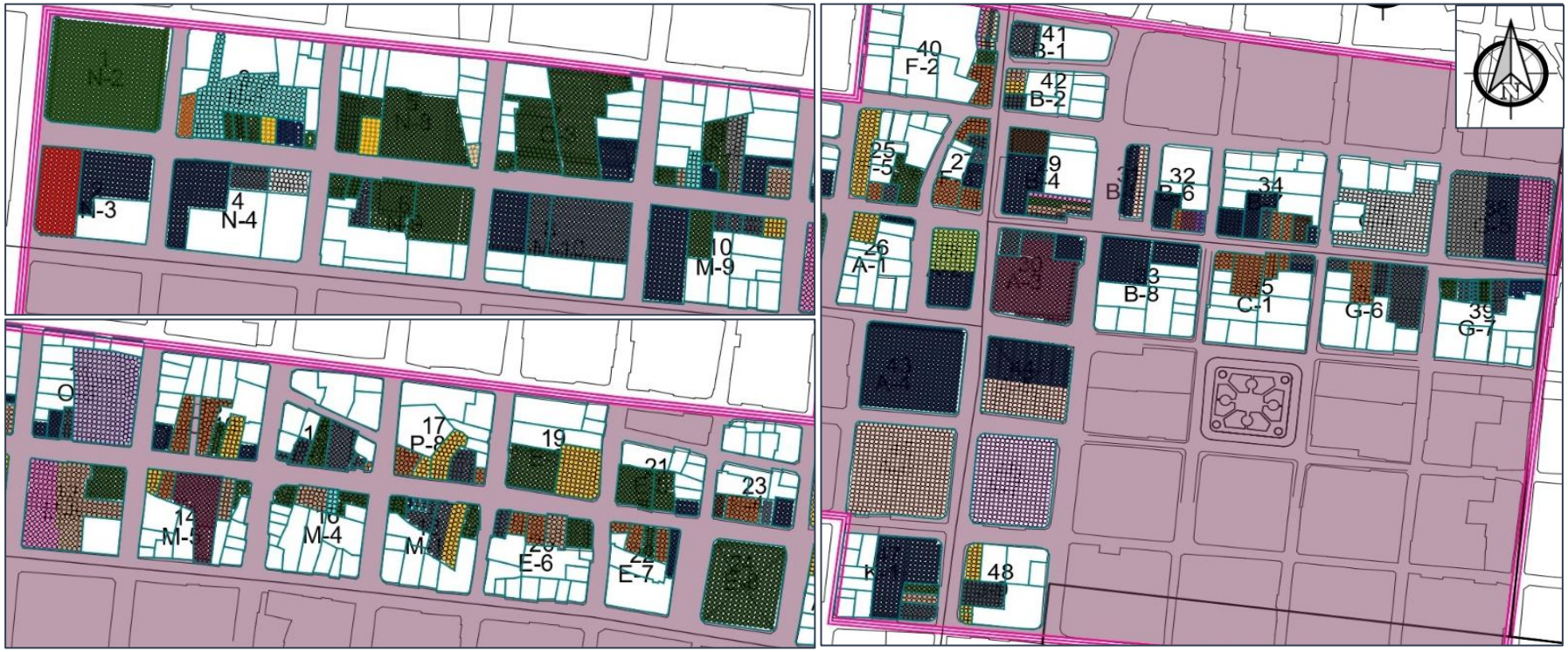
Plano 32

*Predominancia de estilos arquitectónicos en área de estudio plano general.*



## Plano 33

*Predominancia de estilos arquitectónicos en área de estudio plano zoom.*



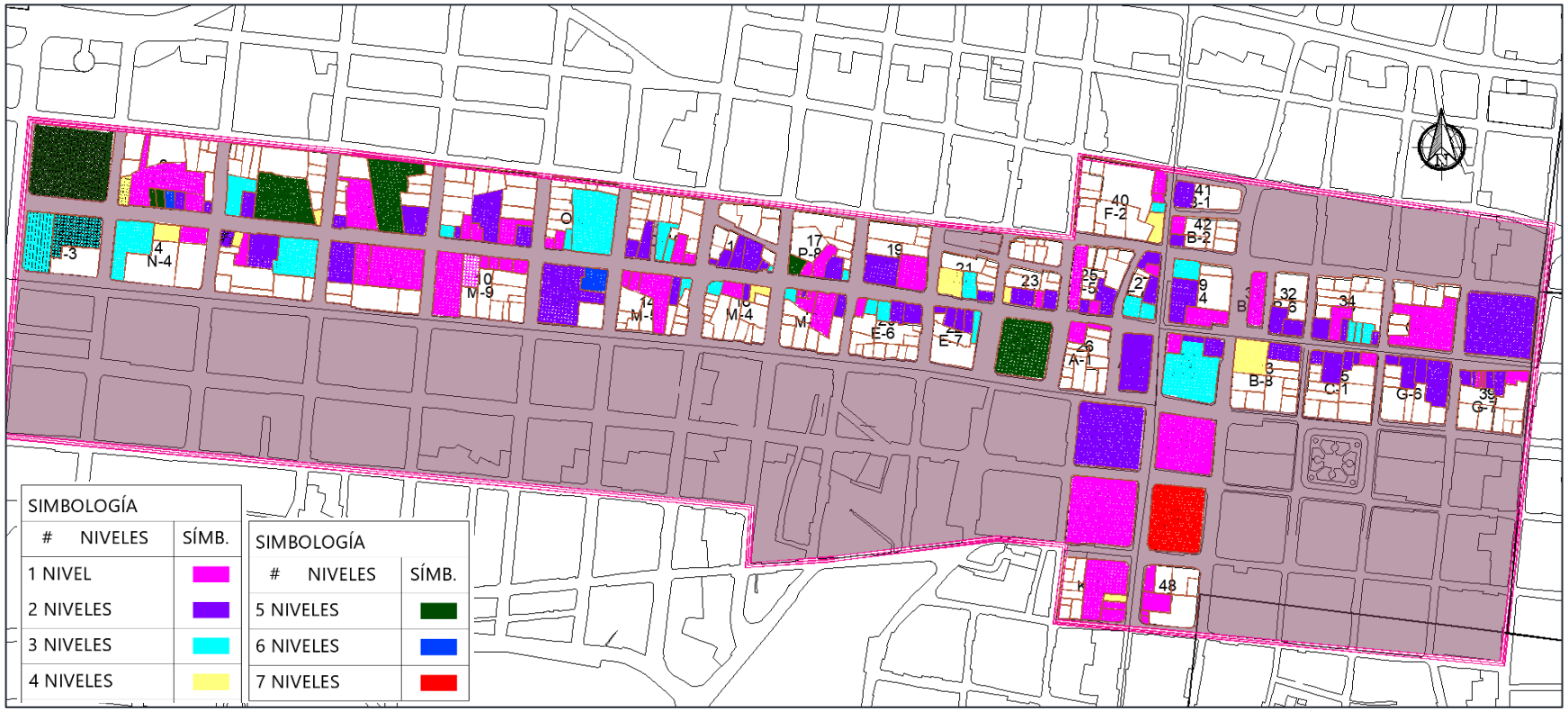

| CUADRO RESUMEN ESTILO ARQUITECTÓNICO | | | |
|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | % |
| #333F4F | EA003 | Funcional Tardío | 21.24% |
| #17440C | EA017 | Posmodernidad Racionalista | 19.17% |
| #00133A | EA008 | NeoClásico | 17.62% |
| #C45911 | EA001 | Art Déco | 13.47% |
| #FFC000 | EA016 | Popular | 7.77% |
| #CB9573 | EA009 | NeoColonial | 5.70% |
| #FF66CC | EA015 | Pluralista | 2.59% |
| #5AE7E4 | EA006 | Minimalista | 1.55% |
| #721E42 | EA010 | NeoEcléctico | 1.55% |
| #E3C291 | EA013 | NeoVernácula | 1.55% |

| CUADRO RESUMEN ESTILO ARQUITECTÓNICO | | | |
|---|---|---|---|
| COLOR SÍMB. | ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | % |
| #FCCBC0 | EA014 | Paisajista Orgánica | 1.55% |
| #402210 | EA018 | Streamline Moderne | 1.55% |
| #808080 | EA002 | Brutalista | 1.04% |
| #D9D9D9 | EA007 | N/A | 1.04% |
| #B3D741 | EA004 | Hierro o Técnica Tardío | 0.52% |
| #FFCCFF | EA005 | High Tech | 0.52% |
| #C7A1E3 | EA011 | NeoGótico | 0.52% |
| #C00000 | EA012 | NeoRenacentista | 0.52% |
| #7030A0 | EA019 | Tendencia Neomudéjar | 0.52% |

### *5.4.10. Predominancia de Altura*

Plano 34

*Predominancia de alturas por inmuebles en el área de estudio.*



### *5.4.11. Conclusiones Marco Arquitectónico*

El análisis colorimétrico del CHSS evidencia una amplia diversidad tonal, destacando como colores predominantes el gris (15.33%), blanco (13.76%), negro (11.66%), verde (5.64%) y beige (5.37%). Estos conforman el grupo primario de referencia, del cual se derivarán los colores permitidos en el manual de intervención; cualquier tonalidad ajena a este conjunto deberá ser ajustada para mantener la coherencia visual del entorno.

En cuanto a los materiales de fachada, también se identificaron tendencias claras dentro del grupo primario: vidrio (13.80%), block de concreto (12.14%), aluminio (11.81%), lámina metálica (10.26%) y cortina metálica galvanizada (8.39%). Estos se considerarán como materiales predominantes para lineamientos del manual, sin perjuicio de preservar materiales originales en edificios con valor cultural o patrimonial.

Respecto a los estilos arquitectónicos, los resultados muestran como más representativos el funcionalista (18.18%), popular (16.82%), neoclásico (15.00%), art déco (8.18%) y ecléctico (7.73%). Estas predominancias servirán como base para orientar futuras intervenciones y reinterpretaciones estilísticas, permitiendo otros estilos de manera condicionada, siempre que mantengan armonía con el contexto urbano del CHSS. Ver. Tabla 76.

Tabla 76

*Conclusiones del aspecto arquitectónico por categoría.*

| *Categoría* | *Contenido* |
|---|---|
| *Problemas detectados* | • Elementos originales modificados o eliminados (cornisas, molduras, portones, balcones).<br>• Fachadas cubiertas por pintura inadecuada o materiales de baja calidad.<br>• Distorsión tipológica por agregados sin diseño (marquesinas, láminas, cielos falsos exteriores).<br>• Inconsistencia entre tramos: edificios restaurados junto a otros muy deteriorados. |
| *Oportunidades* | • Aún existe una alta concentración de inmuebles con valor arquitectónico recuperable.<br>• Elementos formales repetitivos permiten generar criterios unificados de intervención.<br>• Algunos tramos conservan proporciones y ritmos que pueden usarse como referencia. |
| *Tipo de intervención requerida* | • Intervenciones de restauración y rehabilitación según nivel de deterioro.<br>• Eliminación de agregados y recuperación de elementos formales originales.<br>• Propuestas de color, ritmo y materialidad basadas en el inventario. |




# INVENTARIO DE FACHADAS DEL CHSS

GOBIERNO DE EL SALVADOR

El Centro Histórico

# 6. Inventario de Fachadas del CHSS, en Área de Estudio

## Introducción al Inventario de Fachadas del CHSS, en Área de Estudio

El presente trabajo tiene como objetivo elaborar un inventario urbano del Centro Histórico de San Salvador (CHSS), con el fin de generar una herramienta que facilite el registro y control de los elementos arquitectónico del entorno construido. Este inventario permitiría identificar tipologías, materiales, estilos y características físicas relevantes, proporcionando información técnica útil para futuras intervenciones y la gestión eficiente del patrimonio urbano.

## 6.1. Objetivos del Inventario

### *6.1.1. Objetivo General*

Registrar las fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) para generar una herramienta que facilite el control y la identificación de los diferentes estilos arquitectónicos, materiales, colores y elementos formales del entorno construido, contribuyendo a la gestión y conservación del patrimonio urbano.

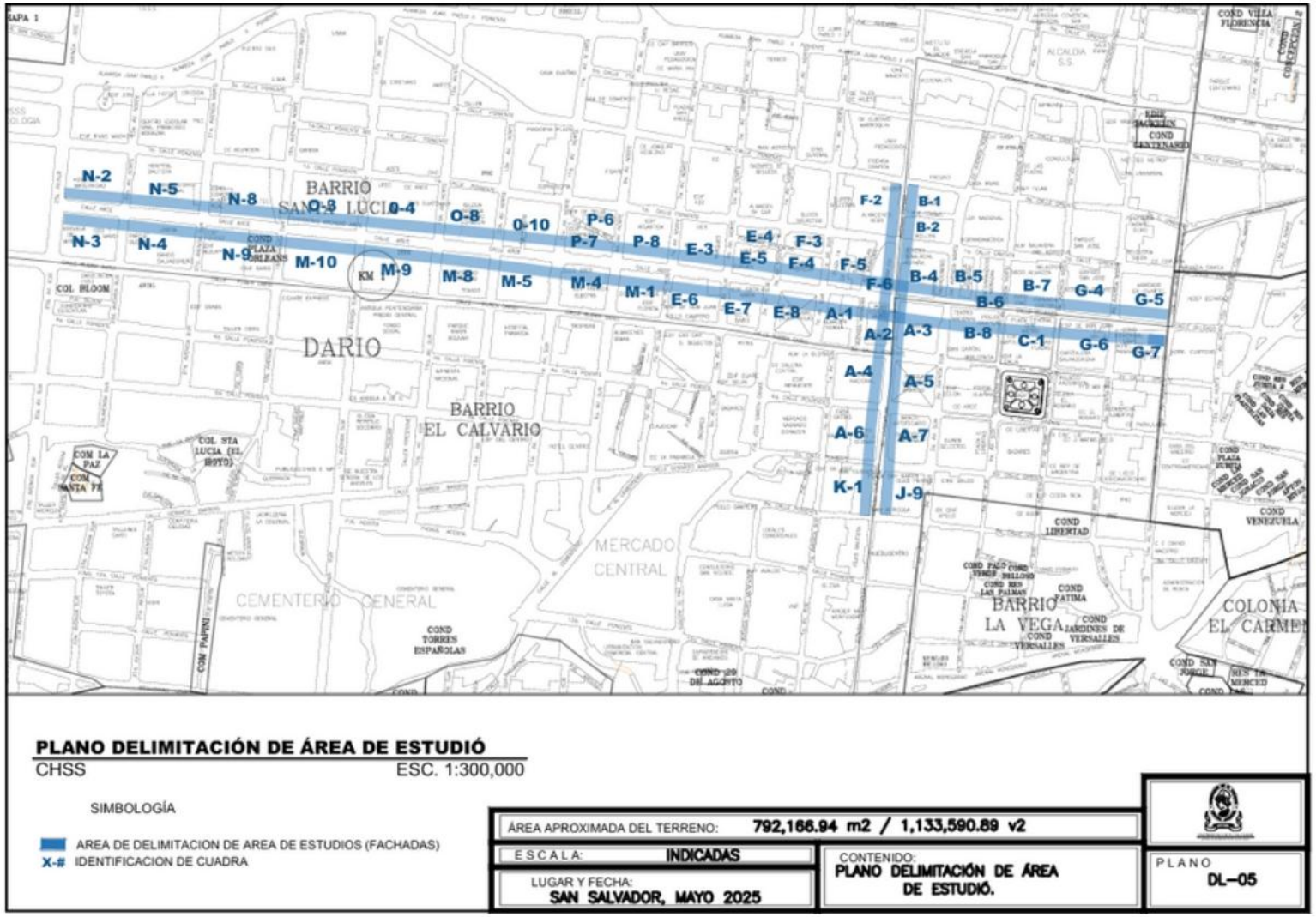
### *6.1.2. Objetivos Específicos*

Clasificar las fachadas según sus características formales, constructivas y estilísticas.

Analizar los materiales, colores y elementos arquitectónicos representativos que definen la identidad visual del CHSS.

## 6.2. Área de Levantamiento de Inventario

**Tabla 77** Plano delimitación de área de estudio.



## 6.3. Ficha Explicativa del Inventario

**Tabla 78** Ficha Explicativa del Inventario.



6.4. Índice de Tramos Inventariados



# CALLE ARCE
## TRAMO PONIENTE

# 01

### *6.4.1. Calle Arce Tramo Poniente*

Tabla 79 Manzana N-2/Inmueble 1-2

N.º 1.00




**Manzana N-2/Inmueble 1-2 / NUEVO HOSPITAL ROSALES**
**Coordenadas aproximadas:13.700672, -89.204256**

**SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL**




Proyectando podemos observar la modernidad del nuevo Hospital este apunta a destacar con muros cortina, areas verdes cerca su fachada y mucha repiticion y simetria.

El area vestibular delimitada por estas formas de color ocre hacen que tenga un punto focal de acceso para los futuros usuarios de este recinto.

Los elementos de tipo repetición son determinantes a la hora de identificar accesorios que hagan un producto mas arquitectónicamente bello, siendo así este principio que es repetible y aplicable de diversas maneras.







Pintura Color Blanco

Pintura Ocre Oscuro

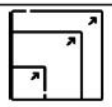
Concreto y Repellado en paredes.

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Diseño clasico con una buena ubicación y buena altura | Cualitativo | | 4 | Actúa como hito urbano-historico. |
| Color | Blanco Hueso | Cualitativo | | 4 | Contraste notable, aunque la pintura del rótulo está algo deteriorada |
| Material y Textura | Pared con acabado liso tipo repellado | Cualitativo | | 4 | Finas grietas y manchas de humedad en su fachada frontal. |
| Conservación | Estado general moderado, con recubrimiento parcial en mal estado | Porcentaje | | 3 | Hay desprendimientos de pintura y corrosión leve en las paredes exteriores. |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

**Tabla 80** Manzana N-3/Inmueble 1

N.º 2.00




**Manzana N-3/Inmueble 1 / ESCUELA DE MEDICINA**
**Coordenadas aproximadas: 13.700051, -89.204625**

SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL | EDUCATIVO | INSTITUCIONAL



En la parte central se remata con un elemento organico que hace coronar la entrada.

En la Fascia de techo podemos destacar que es plano con canales escondidos.

En la entrada se encuentra una estatua conmemorativa que genera un espacio de tipo vestibular previo a la entrada.

Las ventanas constan de arcos de medio punto, con acabado de madera, en las paredes se nota un textura que recorre todo el exterior.









Acabado de madera



Color blanco hueso



Acabado de concreto

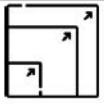
VALORES CULTURALES | USO | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD | AUTORÍA | HISTORICO | SOCIAL | TECNOLOGICO

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | INTEGRAL (EDIFICIO NOR/OESTE ) | PARCIAL 2 (EDIFICIO SUR/OESTE )

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Diseño clasico con una buena ubicación y buena altura | Cualitativo | | 4 | Actúa como hito urbano-historico. |
| Color | Blanco Hueso | Cualitativo | | 4 | Contraste notable, aunque la pintura del rótulo está algo deteriorada |
| Material y Textura | Pared con acabado liso tipo repellado | Cualitativo | | 4 | Finas grietas y manchas de humedad en su fachada frontal. |
| Conservación | Estado general moderado, con recubrimiento parcial en mal estado | Porcentaje | | 3 | Hay desprendimientos de pintura y corrosión leve en las paredes exteriores. |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

Tabla 81 Manzana N-3/Inmueble 2

N.º 2.01




**Manzana N-3/Inmueble 2 / HOSPITAL MATERNO INFANTIL 1 DE MAYO**
**Coordenadas aproximadas: 13.700163, -89.204139**

**SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL**

Las ventanas son de tipo celosia tienen simetria y escala adeacuada, ademas la proporcion del edifico es horizontal





Las columnas constan de elementos de decoracion que hacen un realce y le dan cierta belleza pura a este elemento estructural.

Los elementos que mas destacan Arquitectonicamente en este edificio son sus detalles arquitectonicos en la columnas ademas la escala de este ya que es de gran dimension.







Pintura de color beige oscuro

Pintura de color blanco hueso

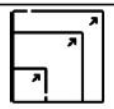
Acabado de concreto

| VALORES CULTURALES | USO | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD | AUTORÍA | HISTORICO | SOCIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Rítmica en columnas. | Cualitativo | | 5 | Se integra al entorno. |
| Color | Paleta de color blanco marfil en general y beige en detalles | Cualitativo | | 5 | Pintura requiere repintado. |
| Material y Textura | Acabado tipo repellado | Cualitativo | | 4 | Descortezado de pintura en todo el edificio |
| Conservación | Conservación Bueno | Porcentaje | | 4 | Humedad en coronamiento y fisuras visibles. |
| **Promedio Final** | | | | 4.5 | |

Tabla 82 Manzana N-5/Inmueble 15

N.º 3.00




**Manzana N-5/Inmueble 15 / COMERCIOS Y SERVICIOS DE SALUD**
**Coordenadas aproximadas: 13.700379, -89.203593**

COMERCIO Y SERVICIO | SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL



La parte superior del edificio presenta un juego de volumenes interesante formalmente.

En todos los elementos como columnas, ventanas circulares y el juego de sustracciones y adiciones podemos notar que el inmueble denota un estilo arquitectónico claro

Rotulos que no estan acorde a su entorno visualmente.







Pintura Rojo Ladrillo

Pintura color Blanco

Pintura de color Beige Oscuro

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 | | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Orden gigantesco de pilastras y frontón en chaflán. | Cualitativo | | 5 | Impacto máximo, arquiutectura destacable. |
| Color | Blanco hueso y rojo ocre | Cualitativo | | 4 | Pintura en mal estado. |
| Material y Textura | Concreto revocado con molduras ornamentales. | Cualitativo | | 5 | Mínimo desgaste en cornisas |
| Conservación | Conservación Bueno | Porcentaje | | 5 | No se aprecian patologías relevantes. |
| Promedio Final | | | | 4.75 | |

Tabla 83 Manzana N-5/Inmueble 2

N.º 3.01




**Manzana N-5/Inmueble 2 / HOSPITAL POLICLINICO ARCE**
**Coordenadas aproximadas: 13.700367, -89.203387**

**SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL**



El rotulo hace que genere orden en su entorno ademas que define el lugar.

Accesos sin un estilo o diseño particular

La area de entrada peatonal solo consta de rejas no tiene diseño.







Concreto visto

Pintura verde

Lamina pintada

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 4 | Estilo claro con elementos simples |
| Color | Beige Claro | Cualitativo | | 3 | Proporcion Horizontal |
| Material y Textura | Concreto liso | Cualitativo | | 3 | Sin relevancia formal |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

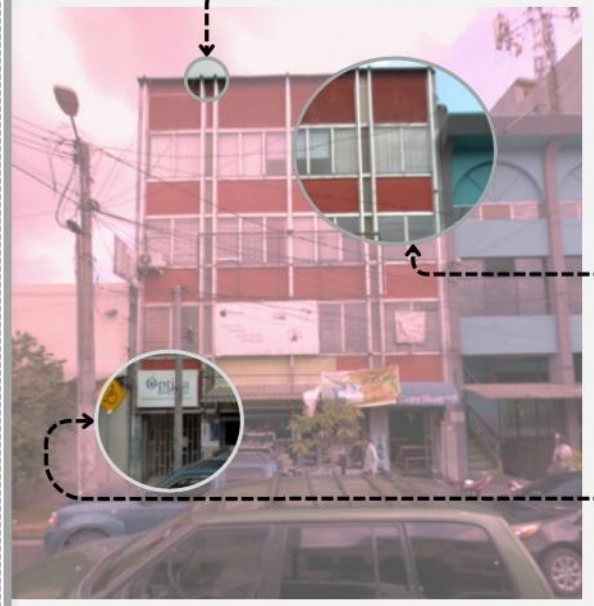
Tabla 84 Manzana N-5/Inmueble 14

N.º 3.02




**Manzana N-5/Inmueble 14 / EDIFICIO SOL**
**Coordenadas aproximadas: 13.700356, -89.203243**

**COMERCIO Y SERVICIO**



No consta con Fascia o cornisa con diseño su estilo representa el carácter funcional moderno

Las ventanas de celosía que presenta están de manera simétrica brinda un mejor orden a la vistosidad del edificio

El acceso es por medio de un puerta tipo reja







Pintura Rojo Ladrillo

Pintura color Blanco

Ventana de Celosia

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 | | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. | Cualitativo | | 4 | Fachada carente de carácter. |
| Color | Rojo Ladrillo y Blanco | Cualitativo | | 4 | Un rótulo es el único punto visual. |
| Material y Textura | Concreto sin texturas ni elementos decorativos. | Cualitativo | | 4 | Necesita integración urbana. |
| Conservación | Aceptable. | Porcentaje | | 4 | Accesos no definidos. |
| Promedio Final | | | | 4 | |

Tabla 85 Manzana N-5/Inmueble 13

N.º 3.03




**Manzana N-5/Inmueble 13/ COMERCIO VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.700322, -89.203158**

COMERCIO Y SERVICIO



En su Fascia y cornisa podemos notar un juego de geometría en su parte exterior

Los arcos decorativon le dan un diseño unico a este peculiar edificio

Su acceso es por medio de una puerta de metal con un muro tipo reja.







Pintura color Cyan

Pintura Gris Perla

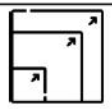
Ventana de Celosia

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Tres alturas y elementos curvos como detalles. | Cualitativo | | 4 | Alto impacto, diversidad de formas |
| Color | Color celeste aqua | Cualitativo | | 3 | Pintura muy deteriorada y manchas. |
| Material y Textura | Repellado en su totalidad | Cualitativo | | 3 | Corrosión y acumulación de tierra bajo terraza. |
| Conservación | Conservación buena | Porcentaje | | 3 | Oxidación severa y vegetación punzante. |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

Tabla 86 Manzana N-5/Inmueble 12

N.° 3,04




**Manzana N-5/Inmueble 12 / EDIFICIO 1280 ALFARO MONGE**
**Coordenadas aproximadas: 13.700363, -89.203038**

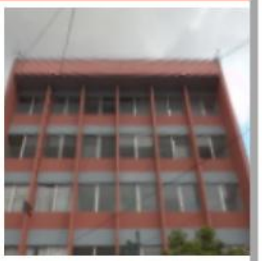
**COMERCIO Y SERVICIO**



En su facia y corniza se utilizo el mismo color de lo demas del exterior del edificio

Las ventanas son de tipo celosía pero al tener 14 por nivel en un costado de predominancia de vientos le es favorable.

La parte inferior del edificio presenta su acceso por medio de unas gradas ingreso peatonal.







Pintura Rojo Ladrillo

Pintura Gris Perla

Ventana de Celosia

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

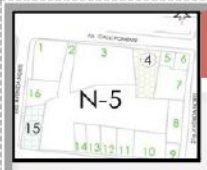
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Diseño clasico con una buena ubicación y buena altura | Cualitativo | | 4 | Actúa como hito urbano-historico. |
| Color | Blanco Hueso | Cualitativo | | 4 | Contraste notable, aunque la pintura del rótulo está algo deteriorada |
| Material y Textura | Pared con acabado liso tipo repellado | Cualitativo | | 4 | Finas grietas y manchas de humedad en su fachada frontal. |
| Conservación | Estado general moderado, con recubrimiento parcial en mal estado | Porcentaje | | 3 | Hay desprendimientos de pintura y corrosión leve en las paredes exteriores. |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

**Tabla 87** Manzana N-5/Inmueble 11

N.° 3,05




**Manzana N-5/Inmueble 11 / TIENDA LUPITA-PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.700328, -89.202931**

COMERCIO Y SERVICIO

TRANSPORTE



Las ventnas de este inmueble son corredizas y en algunos casos tienen un vista a todo el inmueble puntualmente la de su fondo.

El area consta con parqueo el cual es vital para un mejor desempeño de el comercio dentro de un area de poco estacionamiento publico.

Espacio exterior usado para venta necesario crear diseño de regulacion, en el area se cuenta con un pequeño techo que sirve de proteccion solar al despachar.







SIN VALOR CULTURAL

Pintura Color blanco

Pintura color Blanco

Pintura Rojo Ladrillo

Lamina pintada

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 3 | Buena ventilación natural. |
| Color | Blanco | Cualitativo | | 4 | Acceso funcional. |
| Material y Textura | Celosía en segundo nivel; fachada sin contraste. | Cualitativo | | 3 | Contraste cromatico |
| Conservación | Aceptable. | Porcentaje | | 3 | Poco valor estético. |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

Tabla 88 Manzana N-5/Inmueble 10

N.° 3.06




**Manzana N-5/Inmueble 10 / PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.700408, -89.202784**

**TRANSPORTE**

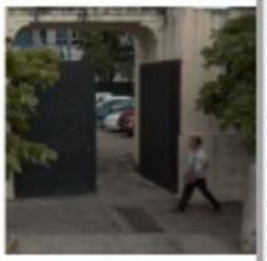


En el pasado estas áreas de arriate no constaba con vegetación la cual es importante para todos.

En el acceso solo puede pasar 1 carro a la vez por su corta dimension, el muro en general tiene un repellado a finado yu pintado de un tono tipo beige claro.

En su acceso consta de un remate de conexión entre muros, el portón de acceso es de metal sin detalles







SIN VALOR CULTURAL

Pintura verde

Lamina pintada

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo sin relevancias | Cualitativo | | 3 | Sin elementos decorativos |
| Color | Beige claro y Verde Salvia | Cualitativo | | 3 | Pintura con decoloración. |
| Material y Textura | Concreto y Bloques de concreto | Cualitativo | | 3 | Espacio a vitalizar |
| Conservación | Media | Porcentaje | | 3 | |
| Promedio Final | | | | 3 | |

Tabla 89 Manzana N-5/Inmueble 9

N.º 3.07




**Manzana N-5/Inmueble 9 / VENTA DE ACCESORIOS DE BELLEZA**
**Coordenadas aproximadas: 13.700277, -89.202614**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Este elemento sirve como accesorio de protección solar ademas la forma da cierto estilo , elementos como estos son los necesarios para su repetición.

El Inmueble no consta con fascia y su parte superior no es vista, en su segundo nivel tiene ventanas de celosia.

Al ser un area centrica el uso comercial es adeacuado pero su acceso principal necesita elementos de diseño que generen un mejor enfasis visual.







Pintura color Blanco

Pintura color Rosa hueso

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Fachada neutra y cerrada. |
| Color | Blanco con Rosado Hueso | Cualitativo | | 4 | Requiere elementos identitarios. |
| Material y Textura | Muro repellado fino, sin remates | Cualitativo | | 4 | Portón sin diseño. |
| Conservación | Aceptable | Porcentaje | | 4 | Vegetación ausente en arriate. |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

Tabla 90 Manzana N-4/Inmueble 1

N.º 4.0




**Manzana N-4/Inmueble 1 / EDIFICIO BLOOM**
**Coordenadas aproximadas13.700159, -89.203517**

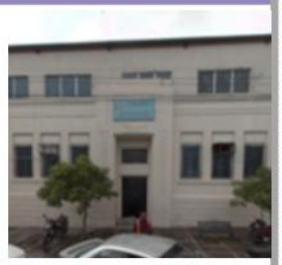
**INSTITUCIONAL**



Las ventanas repetidas de manera simétrica generan un orden visual, solamente que al no contar con un elemento de protección solar o lluvia quedan expuestas a estas.

En el acceso principal podemos notar unas formas que le dan cierto estilo a este ademas, podría ocuparse en otros lugares para dar una mejor vistosidad a estas áreas.

Las ventanas son de tipo Celosía, en los primeros niveles al ser un área céntrica se decido poner rejas de protección.







Pintura de color Blanco marfil

Acabado en concreto

Puertas de metal con acabado Negro

| VALORES CULTURALES | USO | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | SOCIAL |
|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Diseño clasico con una buena ubicación y buena altura | Cualitativo | | 4 | Actúa como hito urbano-historico. |
| Color | Blanco Hueso | Cualitativo | | 4 | Contraste notable, aunque la pintura del rótulo está algo deteriorada |
| Material y Textura | Pared con acabado liso tipo repellado | Cualitativo | | 4 | Finas grietas y manchas de humedad en su fachada frontal. |
| Conservación | Estado general moderado, con recubrimiento parcial en mal estado | Porcentaje | | 3 | Hay desprendimientos de pintura y corrosión leve en las paredes exteriores. |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

Tabla 91 Manzana N-4/Inmueble 1

N.º 4.0




**Manzana N-4/Inmueble 1 / EDIFICIO BLOOM**
**Coordenadas aproximadas13.700159, -89.203517**

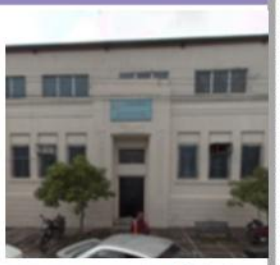
**INSTITUCIONAL**



Las ventanas repetidas de manera simétrica generan un orden visual, solamente que al no contar con un elemento de protección solar o lluvia quedan expuestas a estas.

En el acceso principal podemos notar unas formas que le dan cierto estilo a este ademas, podría ocuparse en otros lugares para dar una mejor vistosidad a estas áreas.

Las ventanas son de tipo Celosía, en los primeros niveles al ser un área céntrica se decido poner rejas de protección.







Pintura de color Blanco marfil

Acabado en concreto

Puertas de metal con acabado Negro

| VALORES CULTURALES | USO | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | SOCIAL |
|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Diseño clasico con una buena ubicación y buena altura | Cualitativo | | 4 | Actúa como hito urbano-historico. |
| Color | Blanco Hueso | Cualitativo | | 4 | Contraste notable, aunque la pintura del rótulo está algo deteriorada |
| Material y Textura | Pared con acabado liso tipo repellado | Cualitativo | | 4 | Finas grietas y manchas de humedad en su fachada frontal. |
| Conservación | Estado general moderado, con recubrimiento parcial en mal estado | Porcentaje | | 3 | Hay desprendimientos de pintura y corrosión leve en las paredes exteriores. |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

Tabla 92 Manzana N-4/Inmueble 2

N.º 4.01




**Manzana N-4/Inmueble 2 / FARMACIA LAS MARIAS/COMEDOR SHADAI**
**Coordenadas aproximadas: 13.700095, -89.203124**

**COMERCIO Y SERVICIO**



consta de una Fascia y cornisa de Tabla yeso y al no tener simetría en las ventanas se genera desorden.

Entre el primer nivel y el segundo se logra notar que se instalo celosía, estos elementos ayudan a la ventilación natural del interior, ademas genera la salida del vapor interior.

La planta baja al ser comercios no consta de una forma visual adecuada de manera arquitectónica ya que carece de estilo.







Pintura de color Beige

Acabado en Concreto

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. | Cualitativo | | 3 | Carencia de detalles arquitectónicos. |
| Color | Beige claro | Cualitativo | | 4 | Acceso sin jerarquía. |
| Material y Textura | Bloque repellado con ventanas d | Cualitativo | | 4 | Funcional pero sin expresión formal. |
| Conservación | Aceptable | Porcentaje | | 4 | |

Tabla 93 Manzana N-4/Inmueble 3

N.º 4.02




**Manzana N-4/Inmueble 3 / PREDIO BALDIO**
**Coordenadas aproximadas:13.699967, -89.199279**

OTRO









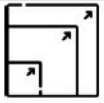



**Maleza**

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Irrelevante | Cualitativo | | 1 | Espacio sin Intervenciones |
| Color | | Cualitativo | | 1 | |
| Material y Textura | | Cualitativo | | 1 | |
| Conservación | | Porcentaje | | 1 | |
| **Promedio Final** | | | | 1 | |

Tabla 94 Manzana N-8/Inmueble 13

N.º 5.00




**Manzana N-8/Inmueble 13 / PLAZA REAL**
**Coordenadas aproximadas:13.700307, -89.202347**

COMERCIO Y SERVICIO



Comparte el mismo lenguaje arquitectónico de volumen curvo, concreto aparente y rotulación naranja, generando una lectura urbana coherente.

La pintura deteriorada en el zócalo inferior señala actividad peatonal intensa, típica de espacios comerciales consolidados.

L Las letras volumétricas de gran escala se presentan como elemento central, aportando identidad visual frente al usuario.







Pintura color Blanco

Pintura color rojo

Pintura Beige Claro

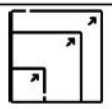
Estuco color beige oscuro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Fachada con ritmo y peso visual fuerte |
| Color | Beige Claro y Rojo Ladrillo | Cualitativo | | 3.5 | Zócalo muestra desgaste por uso |
| Material y Textura | Concreto aparente con zócalo pint | Cualitativo | | 4 | Uniformidad con conjunto urbano |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | Requiere mejoras de acabado |
| Promedio Final | | | | 3.875 | |

Tabla 95 Manzana N-8/Inmueble 12

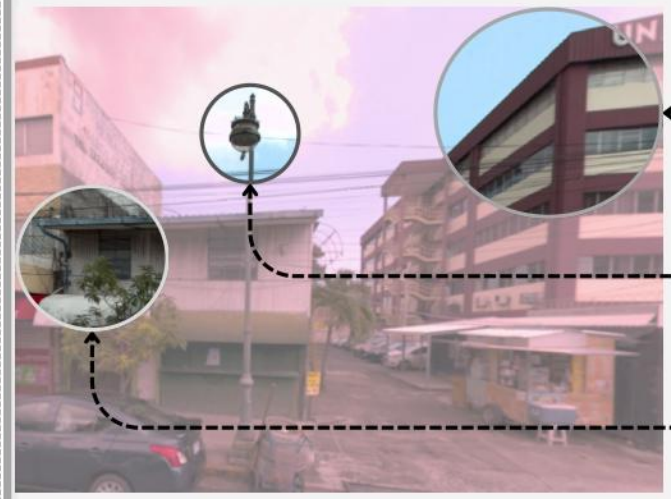
N.° 5.01




**Manzana N-8/Inmueble 12 / COMEDOR Y PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.700256, -89.202157**

COMERCIO Y SERVICIO

SALUD Y ASISTENCIA SOCIAL



parte de terreno con limitancia visual por la escala del edificio, ademas por su tipo de uso la arquitectura que se refleja en este inmueblle es minima.

Elemento urbano destacable y repetitivo brinda identidad a los espacios

La fachada está construida en concreto aparente , lo que sugiere un carácter funcional, adaptado a usos mixtos como comedor y parqueo.







Lamina color blanco

Pintura color Verde Olivo

Ventana de Celosia

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Diseño adaptado a usos mixtos |
| Color | Blanco con Detalles Verdes | Cualitativo | | 3 | Volumen curvo aporta identidad |
| Material y Textura | Concreto aparente y metal | Cualitativo | | 4 | Fachada funcional |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | Requiere limpieza y pintura |
| **Promedio Final** | | | | 3.5 | |

Tabla 96 Manzana N-8/Inmueble 11

N.° 5.02




**Manzana N-8/Inmueble 11 / UNIVERSIDAD TECNOLOGICA**
**Coordenadas aproximadas: 13.700225, -89.201748**

**EDUCATIVO**




Las letras en blanco de gran escala dominan la fachada, reforzando la función institucional del inmueble.

Comparte el mismo lenguaje que otros inmuebles del sector, con volumen curvo y fachada en concreto aparente, dando unidad visual al entorno.

El nivel inferior presenta desgaste en pintura, lo que refleja su uso constante y conexión con la vida peatonal.







Pintura color Blanco

Pintura Ocre

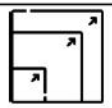
Pintura Beige Claro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Diseño coherente con los inmuebles vecinos |
| Color | Ocre y Beige Claro | Cualitativo | | 3 | Escala dominante en el entorno |
| Material y Textura | Concreto aparente con detalles metálicos | Cualitativo | | 4 | Rótulo de gran impacto visual |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | Presencia urbana clara |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

Tabla 97 Manzana N-8/Inmueble 10

N.º 5.03




**Manzana N-8/Inmueble 10 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.700134, -89.201337**

**COMERCIO Y SERVICIO**



En la parte frontal de acceso en la esquina tiene un detalle circular sobre la puerta

En la parte de la caída del techo hacia el exterior se puede notar el uso de teja

Canecillos en toda su cornisa







Pintura color Blanco

Pintura color Rosa pastel

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. | Cualitativo | | 3 | Fachada sin jerarquía, Pero refrente en estilo. |
| Color | Blanco y Rosa Coral | Cualitativo | | 4 | Acceso poco visible. |
| Material y Textura | Concreto simple, celosía metálica | Cualitativo | | 4 | Elementos mínimos en diseño. |
| Conservación | Regular. | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

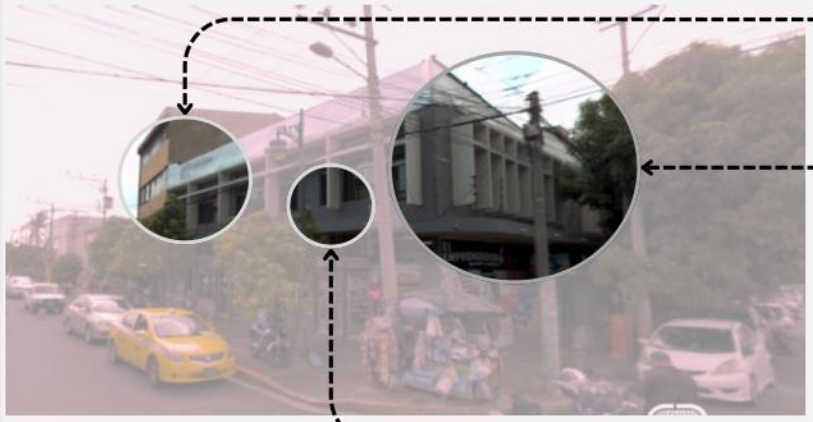
Tabla 98 Manzana N-9/Inmueble 1

N.º 6.00




**Manzana N-9/Inmueble 1 / CENTRO COMERCIAL**
**Coordenadas aproximadas: 13.700054, -89.202432**

**COMERCIO Y SERVICIO**



El concreto aparente como material dominante comunica una estética industrial, funcional y duradera.

La parte superior del edificio tiene un volumen prominente, que define visualmente la esquina con el remate saliente tambien este genera un punto focal en el entorno urbano inmediato.

La parte inferior del edificio presenta un zócalo de concreto pintado, donde se observan signos de desgaste y cambio de pintura, reforzando su uso comercial y peatonal







Pintura color Gris meteoro

Pintura Gris perla

Vidrio con película color negra en ventanas

| | |
|---|---|
| VALORES CULTURALES | URBANO ANTIGUEDAD EST-ARQUIT. |
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

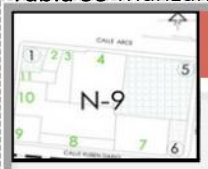
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Fachada dominante en esquina, elemento decorativo singular. |
| Color | Gris Oscuro, Gris claro | Cualitativo | | 4 | Diseño simple pero funcional |
| Material y Textura | Concreto rugoso sin ornamento | Cualitativo | | 4 | Imagen consolidada con entorno |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | |
| Promedio Final | | | | 4 | |

Tabla 99 Manzana N-9/Inmueble 2

N.º 6.01




**Manzana N-9/Inmueble 2 / COMERCIOS - BODEGAS**
**Coordenadas aproximadas: 13.700034, -89.202284**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Este inmueble conserva la fórmula arquitectónica del conjunto: volumen, fachada de concreto, y acento naranja, lo que lo integra con los anteriores.

El formato espacial del edificio permite adaptaciones internas para bodega o comercio sin alterar su imagen urbana. Tambien es necesario mencionar/destacar que , el inmueble descrito genera una forma de peso visual negativa al ser de mayor tamaño que los de su alrededor.

El paso del tiempo reflejado en las superficies refuerza su rol como espacio activo dentro de un entorno de alto tránsito.







Pintura color Naranja pastel claro

Pintura Ocre oscuro

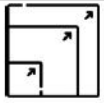
Ventana de Celosia

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

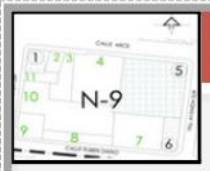


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 3 | Fachada cerrada y pesada |
| Color | Rojo Ladrillo, Beige claro | Cualitativo | | 4 | Elementos decorativos ausentes |
| Material y Textura | Concreto aparente sin elementos | Cualitativo | | 4 | Adecuado para almacenaje |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | Necesita señalización |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

Tabla 100 Manzana N-9/Inmueble 4

N.° 6.03




**Manzana N-9/Inmueble 4 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699978, -89.201914**

COMERCIO Y SERVICIO



El desgaste de estructuras de publicidad emite una imagen de degrado del lugar.

El concreto aparente se mantiene como material dominante, lo que le otorga durabilidad y una estética honesta, sin elementos decorativos superfluos

El edificio enfatiza la esquina mediante un volumen recto superior que organiza la vista urbana hacia la calle y refuerza su presencia desde múltiples ángulos o la perspectiva.







SIN VALOR CULTURAL

**Pintura color Blanco**

**Estructuras metálicas color Blanco**

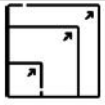


**Ventana de Celosia**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Buena ventilación natural. |
| Color | Blanco | Cualitativo | | 4 | Acceso funcional. |
| Material y Textura | Concreto aparente, metal en rótul | Cualitativo | | 4 | Contraste cromatico |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 3 | Poco valor estético. |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

Tabla 101 Manzana N-9/Inmueble 5

N.º 6.04




**Manzana N-9/Inmueble 5 / CENTRO COMERCIAL**
**Coordenadas aproximadas: 13.699890, -89.201574**

**COMERCIO Y SERVICIO**







Las letras del rótulo "cine metro" son elementos volumétricos, probablemente metálicos o de fibra, con acabado en color naranja. Su forma curva y escala monumental las convierte en protagonistas de la fachada.

El inmueble genera un punto focal en el entorno urbano. La fachada está construida principalmente en concreto aparente, acompañado de elementos metálicos.

La parte inferior del edificio presenta un zócalo de concreto pintado, donde se observan signos de desgaste y cambio de pintura, reforzando su uso comercial y peatonal.







Pintura color Blanco

Pintura color Ocre

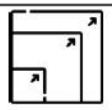
Estructura metálica color negro

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2 | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

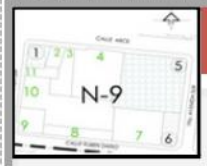


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 3 | Volumen rectangular como remate visual |
| Color | Blanco y Ocre | Cualitativo | | 4 | Rótulo monumental marca identidad |
| Material y Textura | Concreto sin tratamiento decorativo | Cualitativo | | 4 | Buen manejo de esquina |
| Conservación | Regular. | Porcentaje | | 4 | Imagen consolidada pero desgastada |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

Tabla 102 Manzana N-9/Inmueble 3

N.º 6.05




**Manzana N-9/Inmueble 3 / DOLLARCITY**
**Coordenadas aproximadas: 13.699997, -89.202170**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Los elementos tipo rotulo causan una afectación visual arquitectónica en las fachadas considerando su color y dimensión

La parte inferior del edificio difiere en textura y acabado del volumen superior, generando una separación visual que responde a distintos usos (peatonal y comercial).

El color gris aparentemente se mantiene como color dominante, lo que le otorga un acabado sobrio y una estética opaca, sus elementos decorativos son superfluos










SIN VALOR CULTURAL

**Pintura color Verde Oscuro**

**Pintura Gris Perla**



**Vidrio con publicidad en ventanas**

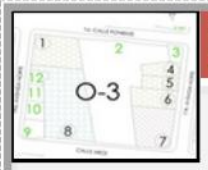
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. | Cualitativo | | 3 | Fachada cerrada y pesada |
| Color | Gris claro y Verde natural oscuro | Cualitativo | | 4 | Elementos decorativos ausentes |
| Material y Textura | Concreto aparente sin elementos | Cualitativo | | 4 | Elementos visules de texto genera contraste |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

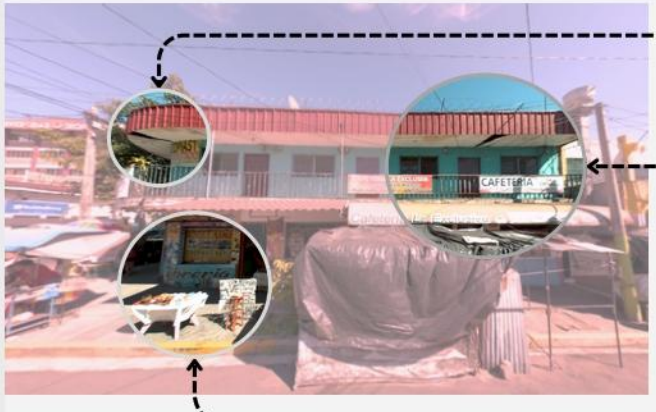
Tabla 103 Manzana O-3/Inmueble 9

N.° 7.00




**Manzana O-3/Inmueble 9 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas:13.700149, -89.201099**

COMERCIO Y SERVICIO



El rótulo sobresale al resto del conjunto, aportando un sentido de organización pero causando una discordancia visual.

Pese a su simpleza formal, los rótulos no están integrados al diseño general, generando ruido visual en su entorno inmediato.

Las sustracciones y adiciones en la composición no otorgan dinamismo, diferenciándose de la arquitectura moderna o contemporánea.







Pintura color Rojo Ladrillo

Pintura Color celeste

Estructura metálica color negro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

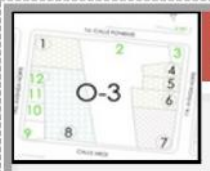
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Rótulos interrumpen imagen arquitectónica |
| Color | Celeste con detalles Rojo Ladrillo | Cualitativo | | 3 | Fachada poco integrada con el conjunto |
| Material y Textura | Concreto pintado | Cualitativo | | 3 | Dinamismo formal sin coherencia |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | Imagen urbana débil |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

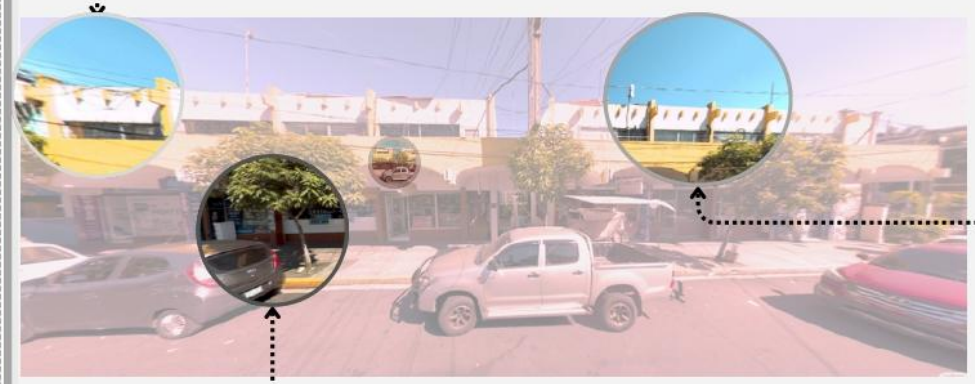
**Tabla 104** Manzana O-3/Inmueble 8

N.º 7.01




**Manzana O-3/Inmueble 8 / ARCADAS ARCE**
**Coordenadas aproximadas: 13.700140, -89.200819**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Elementos decorativos identidad o estilo propio

La parte superior del edificio frontal cuenta con una especie de alero que sirve para poder proteger las ventanas de exposición solar y lluvia.

Áreas de primer nivel con uso de comercio ademas sin características formales arquitectónicas relevantes.







Pintura color Blanco

Pintura color Amarillo

Ventana de Celosia

| VALORES CULTURALES | URBANO | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

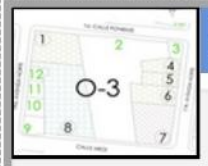
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 4 | Diseño sin identidad clara |
| Color | Blanco con Amarillo sol | Cualitativo | | 3 | Alero funcional para protección |
| Material y Textura | Mampostería con alero superior | Cualitativo | | 4 | Comercio con fachada anodina |
| Conservación | Aceptable | Porcentaje | | 4 | Necesita revalorización visual |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

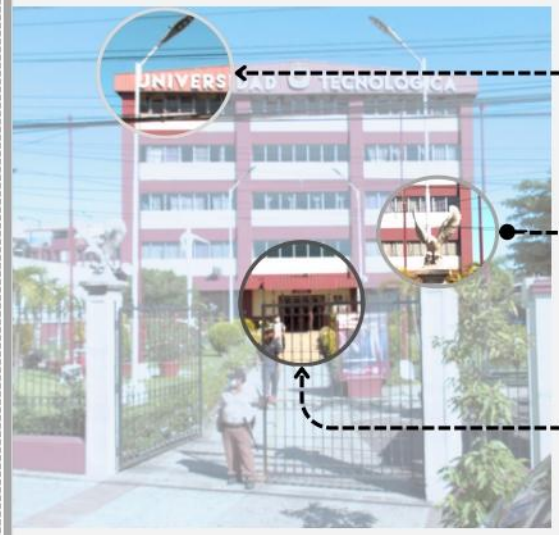
Tabla 105 Manzana O-3/Inmueble 2

N.º 7.02




**Manzana O-3/Inmueble 2 / UNIVERSIDAD TECNOLOGICA**
**Coordenadas aproximadas: 13.700175, -89.200503**

**EDUCATIVO**



Su cornisa triangular redondeada proporciona una lectura formal, el texto superior genera un orden institucional sólido y coherente con el entorno urbano donde se ubica

Comparte diseño con otros inmuebles de la misma manzana, estableciendo continuidad a través de forma, color y textura. el elemento decorativo es distinguible y de buena escala dando un detalle visual al exterior de este.

El inmueble cumple funciones educativas pero mantiene una fachada que sugiere continuidad o flexibilidad en su posible uso







Pintura color Blanco

Pintura Ocre

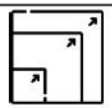
Pintura Beige Claro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

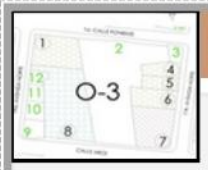


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Fachada con fuerte lectura institucional |
| Color | Ocre y Beige claro | Cualitativo | | 3.5 | Coherencia con identidad universitaria |
| Material y Textura | Concreto aparente con cornisa punteada | Cualitativo | | 4 | Elementos decorativos discretos |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | Flexibilidad de uso visualizada |
| Promedio Final | | | | 3.875 | |

Tabla 106 Manzana O-3/Inmueble 7

N.º 7.03




**Manzana O-3/Inmueble 7 / MUSEO UNIVERSITARIO DE ANTROPOLOGIA (EDIFCIO ANASTACIO AQUINO/ANTIGUA CASA AVILA)**
**Coordenadas aproximadas: 13.700157, -89.200175**

CULTURAL | EDUCATIVO



El edificio presenta un lenguaje arquitectónico moderno, con volúmenes ortogonales bien definidos y una simetría sobria. Su fachada principal destaca por un juego de planos y vacíos, reforzado por elementos verticales que segmentan la composición. La modulación regular sugiere funcionalidad y orden.

contraste no armónico entre los tonos cálidos del recubrimiento exterior (ocre, blanco) . Este manejo de color resalta la estructura del volumen principal, pero no es el adecuado para su forma o estilo.

La composición general refleja la intención de proyectar institucionalidad y accesibilidad. El ingreso jerarquizado al centro, con un ritmo de columnas y planos abiertos, marca el acceso público







Pintura color Blanco

Pintura Ocre

| VALORES CULTURALES | TECNOLÓGICO | USO | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD | SIMBÓLICO | HISTÓRICO | SOCIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | INTEGRAL |
|---|---|

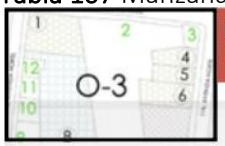
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Fachada ordenada y moderna |
| Color | Ocre y Blanco | Cualitativo | | 4 | Buen juego de planos y simetría |
| Material y Textura | Mampostería revocada con columnas | Cualitativo | | 4 | Entrada pública jerarquizada |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | Equilibrio entre funcionalidad y expresión |
| **Promedio Final** | | | | 4 | |

Tabla 107 Manzana O-3/Inmueble 1

N.° 7.04




**Manzana O-03/ Inmueble N° 01 / Casa del pamper**
**Coordenadas aproximadas: 13.699884, -89.198493**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Cubierta: Lámina metálica, visible en aleros.

Aleros de lamina

Se observan baldosas utilizadas en el área del zócalo de los locales comerciales y en parte del piso exterior (acera).

Pared de lamina color blanca amarilla y azul











**Concreto Repellado** | **Lamina pintada color verde** | **Pintura color blnaco** | **Pintura amarilla** | **Pintura color azul** | **Ceramica**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

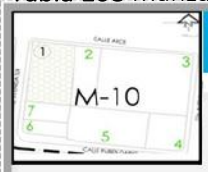


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada de baja altura, saturada de rótulos comerciales. No destaca por diseño arquitectónico. | Cualitativo | | 2 | El peso visual lo dan los rótulos, no la arquitectura. |
| Color | Amarillo, azul, blanco y rojo; combinación estridente, poco armoniosa. | Cualitativo | | 2 | Demasiados colores que compiten entre sí y con la publicidad. |
| Material y Textura | Bloques pintados, revestimiento cerámico en zócalo; sin detalles formales relevantes. | Cualitativo | | 2 | Muy básica, enfocada en función comercial más que en expresión arquitectónica. |
| Conservación | Fachada funcional pero desordenada; la pintura está deteriorada en varios puntos. | Porcentaje | 60% | 2 | Requiere mantenimiento y limpieza; se ve recargada visualmente. |
| | | | Promedio Final | 2 | |

Tabla 108 Manzana M-10/Inmueble 2

N.° 8.01



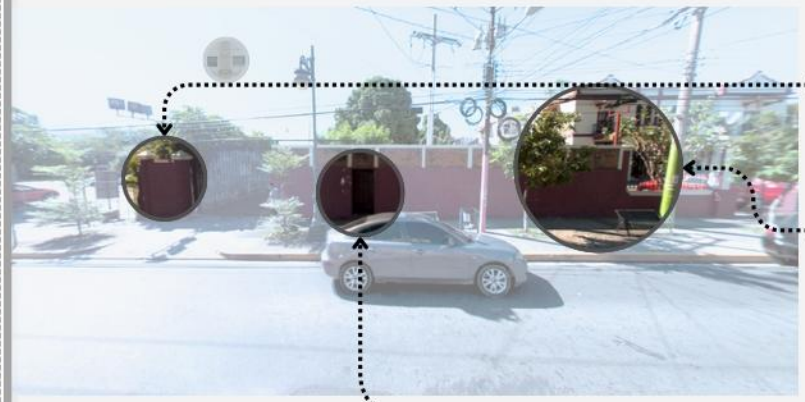

**Manzana M-10/Inmueble 2 / PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699817, -89.200811**

**TRANSPORTE**









La ausencia de ornamentación permite que el edificio funcione como soporte para actividades temporales o usos complementarios sin comprometer su imagen.

Aunque el uso es de parqueo, la fachada refleja un lenguaje robusto con concreto aparente, sin elementos de identidad propio

cuenta con una entrada de acceso peatonal en su parte frontal

Pintura color Blanco

Pintura Ocre

Pintura Beige Claro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

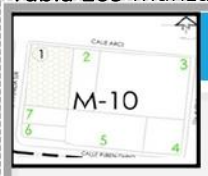
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 4 | No tiene valor arquitectónico aparente |
| Color | Ocre y Beige claro | Cualitativo | | 3 | Diseño abierto a usos temporales |
| Material y Textura | Ladrillo rojo sin ornamento, acces | Cualitativo | | 3 | Fachada sin jerarquía |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | Funcional pero sin expresión visual |
| **Promedio Final** | | | | 3.5 | |

Tabla 109 Manzana M-10/Inmueble 3

N.° 8.02



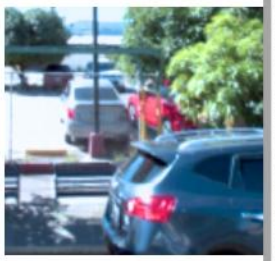

**Manzana M-10/Inmueble 3/ PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699817, -89.200811**

**TRANSPORTE**



Espacio utilizado para parqueo







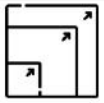
SIN VALOR CULTURAL

Pintura color Celeste pastel

Acabados de concreto

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR

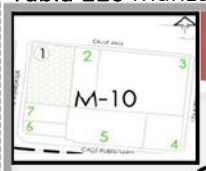

MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. | Cualitativo | | 3 | Carencia de detalles arquitectónicos. |
| Color | Varios | Cualitativo | | 2 | Acceso sin jerarquía. |
| Material y Textura | Concreto | Cualitativo | | 2 | Funcional pero sin expresión formal. |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 2 | |
| **Promedio Final** | | | | 2.25 | |

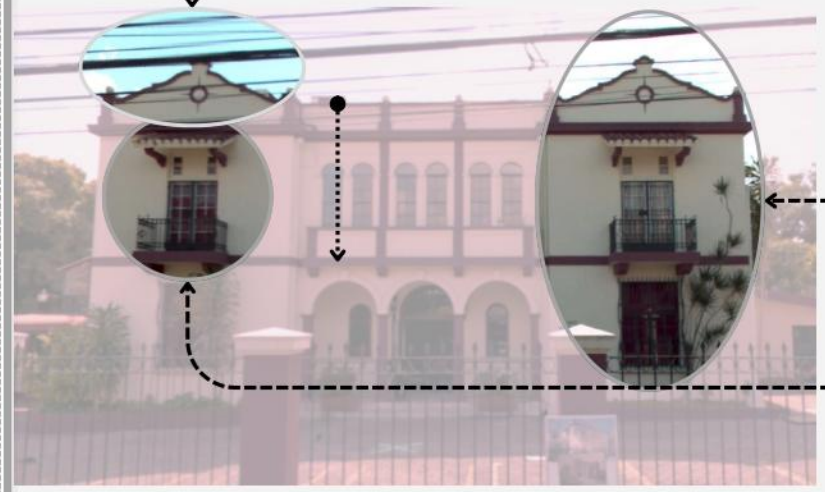
Tabla 110 Manzana M-10/Inmueble 1

N.° 8.03




**Manzana M-10 / Inmueble 1 / UNIVERSIDAD TECNOLOGICA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699815, -89.201058**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Aunque su función es educativa, el diseño exterior guarda una fuerte relación formal con los locales comerciales vecinos al ser esta un referente en forma

La parte alta del inmueble utiliza una curvatura envolvente para dar carácter e identidad desde la distancia, acentuando la esquina.

Se prescinde de elementos ornamentales, favoreciendo una imagen seria, robusta y funcional, en línea con una institución académica urbana.







Pintura color Blanco

Pintura Ocre

Pintura Beige Claro

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | HISTORICO |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Diseño sobrio con carácter institucional |
| Color | Ocre y Beige claro | Cualitativo | | 4 | Repite lenguaje de identidad universitaria |
| Material y Textura | Concreto aparente, con ornamentos menores | Cualitativo | | 4 | Funcionalidad clara desde el exterior |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | Escasa interacción con el entorno inmediato |
| Promedio Final | | | | 4 | |

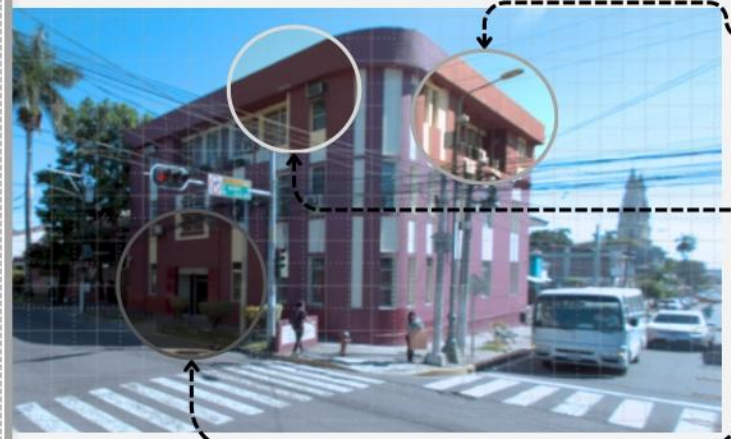
Tabla 111 Manzana O-4/Inmueble 14

N.º 9.00




**Manzana O-4/Inmueble 14 / UNIVERSIDAD TECNOLOGICA EDIFICIO JOSE MARTI**
**Coordenadas aproximadas: 13.700016, -89.199856**

EDUCATIVO



El edificio utiliza el mismo sistema formal de los otros campus universitarios, reforzando su identidad por repetición y coherencia.

La simpleza refleja su fuerte carácter funcional arquitectónico.

La escala y masa construida transmiten importancia, mientras que la ausencia de detalles refleja funcionalidad educativa.







Pintura color Blanco

Pintura Ocre

Pintura Beige Claro

VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | HISTORICO

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1

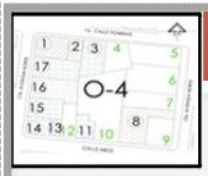
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Diseño sobrio con carácter institucional |
| Color | Ocre y Beige claro | Cualitativo | | 4 | Repite lenguaje de identidad universitaria |
| Material y Textura | Concreto aparente, con ornamentos menores | Cualitativo | | 3 | Funcionalidad clara desde el exterior |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | Escasa interacción con el entorno inmediato |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

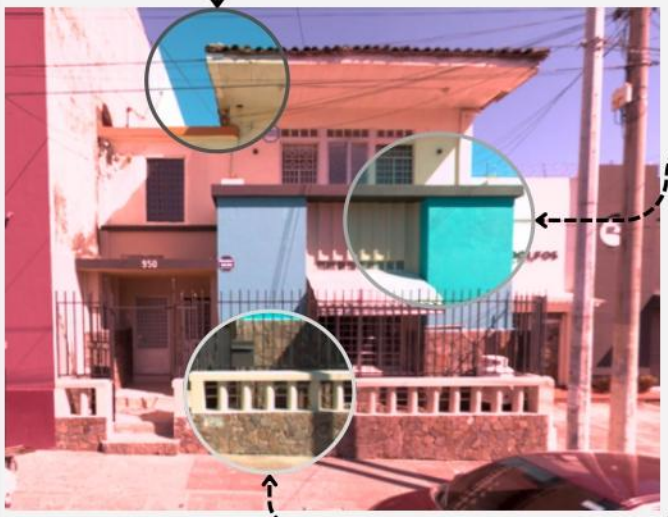
Tabla 112 Manzana O-4/Inmueble 13

N.º 9.01




**Manzana 0-4/Inmueble 13 / LOS GOURMET**
**Coordenadas aproximadas: 13.700015, -89.199686**

COMERCIO Y SERVICIO



Se mantiene el lenguaje de remate curvo que da unidad a los edificios de esta manzana, sirviendo como punto de referencia urbano

La fachada de concreto aparente sin decoraciones refuerza una imagen robusta, pensada para uso continuo y fácil mantenimiento.

El frente presenta retranqueos y aberturas que crean un juego dinámico de volúmenes, rompiendo con la rigidez de los demás inmuebles de la zona.

La base del edificio presenta signos de desgaste, evidenciando su contacto directo con actividades comerciales de alto flujo.







Pintura color Verde aqua

Pintura color Celeste cielo

Acabado de piedra zocalo de entrada

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT | AUTENTICIDAD | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

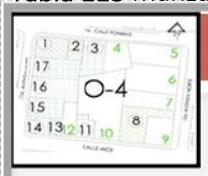
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Fachada limpia y robusta |
| Color | Celesta aqua, Blanco Hueso y Azul Caribe | Cualitativo | | 4 | Remate recto como firma visual |
| Material y Textura | Concreto sin tratamiento decorativo | Cualitativo | | 4 | Integra bien el lenguaje urbano |
| Conservación | Regular. | Porcentaje | | 4 | Buen manejo de formas y volumenes |
| Promedio Final | | | | 4 | |

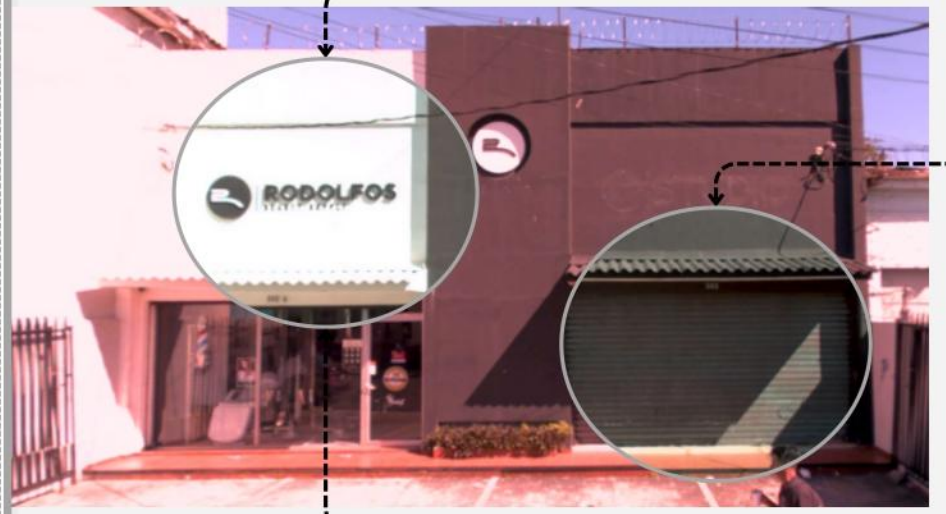
Tabla 113 Manzana O-4/Inmueble 12

N.° 9.02




**Manzana 0-4/Inmueble 12 / RODOLFOS/KODESH 1**
**Coordenadas aproximadas:13.699993, -89.199709**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Los colores aplicados son neutros Blanco/Negro denotando su simpleza

En las paredes se puede notar pocos detalles que destacan su estilo

Lo detalles simples y su tipo de forma denota una arquitectura minimalista









SIN VALOR CULTURAL

**Pintura color Blanco**

**Pintura color Negro**

**Reja metálica en Fachada**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 4 | Fachada sin jerarquía, Pero con estilo. |
| Color | Blanco Y Negro | Cualitativo | | 4 | Acceso poco visible. |
| Material y Textura | Concreto. | Cualitativo | | 4 | Elementos mínimos en diseño. |
| Conservación | Regular. | Porcentaje | | 3 | |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

Tabla 114 Manzana O-4/Inmueble 11

N.º 9.03




**Manzana 0-4/Inmueble 11 / Capilla Inmaculada Concepción de María**
**Coordenadas aproximadas: 13.700021, -89.199436**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Aunque su uso es comercial, la forma arquitectónica refleja con el entorno una buena arquitectura, mediante una fachada con estilo y detalles.

El frente presenta retranqueos y aberturas que crean un juego dinámico de volúmenes, rompiendo con la rigidez de los demás inmuebles de la zona.

El uso de estilo de color pastel de otro tono contrasta con el contexto de tonos neutros, destacándose visualmente pero perdiendo coherencia con lo adyacente.







**Pintura color Celeste pastel**

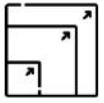
**Acabados de concreto**

VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 4 | Buen manejo de texturas y profundidad |
| Color | Celeste | Cualitativo | | 4 | Colores destacan sobre el entorno |
| Material y Textura | Concreto aparente | Cualitativo | | 4 | Diseño con detalles ornamentales |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | Contraste cromatico rompe con unidad de la zona |
| Promedio Final | | | | 4 | |

Tabla 115 Manzana O-4/Inmueble 10

N.º 9.04




**Manzana O-4/Inmueble 10 / LIBRERIA SAN PABLO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699967, -89.199279**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Predomina el concreto aparente, con una imagen sobria que responde tanto a la durabilidad como a la función comercial-institucional del inmueble.

La arquitectura privilegia la masa sobre el vacío, generando una presencia fuerte pero sin transiciones suaves o elementos decorativos.

Su protagonismo visual desde múltiples ángulos urbanos, alineado con el diseño repetido en la zona, cabe la pena decir que es un Elemento destacable en estilo siendo brutalista.







Pintura color Blanco



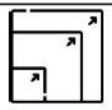
Celosia Vista

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. | Cualitativo | | 4 | Imagen sobria sin decoración |
| Color | Blanco | Cualitativo | | 4 | Carácter institucional perceptible |
| Material y Textura | Concreto aparente, fachada lisa | Cualitativo | | 4 | Elemento visualmente cerrado |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 4 | |

Tabla 116 Manzana O-4/Inmueble 8

N.° 9.05




**Manzana 0-4/Inmueble 8 / VIVIENDA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699977, -89.199125**

HABITACIONAL

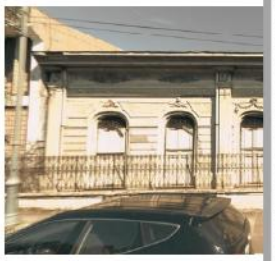


Su uso es residencial, la forma arquitectónica se mimetiza con el entorno comercial, mediante una fachada cerrada y compacta con estilo.

Se repite el mismo gesto formal en esquina que referencia su entorno, mostrando una adaptación visual al tejido urbano, con una fuerte influencia en detalles.

No se perciben balcones, jardineras ni remates suaves; lo que indica una vivienda más cerrada, posiblemente de transición o de uso mixto.









Concreto visto



Lamina



Herrería metalica

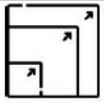
| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

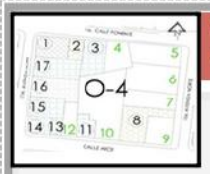


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 4 | Fachada sin apertura hacia el entorno |
| Color | Gris Claro | Cualitativo | | 4 | Se mimetiza con el contexto comercial |
| Material y Textura | Bloque cerrado con ornamentos visibles | Cualitativo | | 4 | Carácter residencial expresiones formales |
| Conservación | Aceptable | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 4 | |

Tabla 117 Manzana O-4/Inmueble 9

N.º 9.06




**Manzana 0-4/Inmueble 9 / CAJA DE CREDITO DE SAN SALVADOR**
**Coordenadas aproximadas:13.699933, -89.198892**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Se puede destacar el uso de herrajes metálicos, un color que define el zócalo y ademas el uso de madera en las puertas que le da un toque de época.

En la cornisa solo corona con un alero, el inmueble solo define su arquitectura, la cual es de pocos detalles pero una forma de buen parecido

En el alero del entrepiso se nota detalles que dan estilo a la forma, por otra parte la fachada en este costado no sufre de contaminacion visual







SIN VALOR CULTURAL


Pintura color Blanco

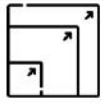

Pintura color Verde Olivo


Acabado en madera


Herrería metalica

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR

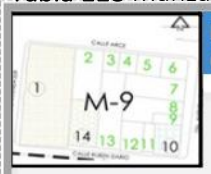

MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 4 | Buena ventilación y iluminacion natural. |
| Color | Blanco y Verde Olivo | Cualitativo | | 4 | Acceso funcional. |
| Material y Textura | Cornisa en segundo nivel; fachada sin contraste. | Cualitativo | | 4 | Alto valor estético. |
| Conservación | Buena | Porcentaje | | 4 | |
| Promedio Final | | | | 4 | |

Tabla 118 Manzana M-9/Inmueble 1

N.º 10.0




**Manzana M-9/Inmueble 1 / UNIVERSIDAD TECNOLOGICA / VILLA FERMINA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699683, -89.199661**

**EDUCATIVO**



El concreto sin revestimiento refuerza la imagen de solidez y permanencia, coherente con una función institucional

Volumen curvo con presencia institucional en la parte superior se consolida su imagen como parte del sistema universitario, manteniendo la misma estrategia visual.







Pintura color Blanco

Pintura Ocre

Pintura Beige Claro

| VALORES CULTURALES | USO | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD | HISTORICO | SOCIAL |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

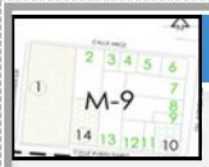
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Diseño de carácter republicano |
| Color | Ocre y Beige claro | Cualitativo | | 3 | Fachada sobria pero fuerte visualmente |
| Material y Textura | Concreto aparente, superficie rugosa | Cualitativo | | 3 | Volumen sólido y legible desde el entorno |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | Funcional pero sin expresión visual |
| **Promedio Final** | | | | 3.5 | |

Tabla 119 Manzana M-9/Inmueble 2

N.º 10.1




**Manzana M-9/Inmueble 2 / ESCUELA DE COMUNICACIONES**
**Coordenadas aproximadas: 13.699481, -89.199530**

EDUCATIVO




La parte superior del edificio tiene un volumen curvo sobresaliente, que domina visualmente la esquina. Este recurso le da identidad y genera un punto focal en el entorno urbano. La fachada está construida principalmente en concreto aparente, acompañado de elementos metálicos. Su textura y color revelan el paso del tiempo.

Las letras del rótulo "cine metro" son elementos volumétricos, probablemente metálicos o de fibra, con acabado en color naranja. Su forma curva y escala monumental las convierte en protagonistas de la fachada.

La parte inferior del edificio presenta un zócalo de concreto pintado, donde se observan signos de desgaste y cambio de pintura, reforzando su uso comercial y peatonal.







Pintura color Blanco

Pintura Ocre

Pintura Beige Claro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

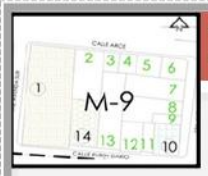
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Diseño sin identidad clara |
| Color | Ocre y Beige claro | Cualitativo | | 3 | Areas mal conectadas acceso-parqueo |
| Material y Textura | Concreto Armado | Cualitativo | | 4 | Colores monotonos |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

Tabla 120 Manzana M-9/Inmueble 3

N.° 10.2




**Manzana M-9/Inmueble 3 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699712, -89.199355**

COMERCIO Y SERVICIO



Las cornisas son sin alero, con parapeto oculto para una forma sobria exterior

Las falta de detalles y su tipo de forma denota una arquitectura Popular

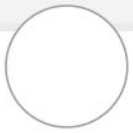
Al ser arquitectura popular el detalle no es mayor mas sin embargo la funcion es su prioridad.







SIN VALOR CULTURAL


Pintura color Blanco


Pintura color Amarillo


Pintura color Salmon


Reja metálica en Fachada

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR

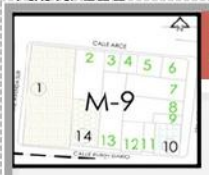

MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. | Cualitativo | | 3 | Fachada carente de carácter. |
| Color | Blanco, Amarrilo y Salmon | Cualitativo | | 3 | Un rótulo es el único punto visual. |
| Material y Textura | Concreto sin texturas ni elementos decorativos. | Cualitativo | | 3 | Necesita integración urbana. |
| Conservación | bueno | Porcentaje | | 3 | Accesos no definidos. |
| Promedio Final | | | | 3 | |

Tabla 121 Manzana M-9/Inmueble 4

N.°10.3




**Manzana M-9/Inmueble 4 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699712, -89.199355**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Se logra observar el uso de elementos de control solar como interferencia en la fachada ademas es un elemento disonante por su forma y uso.

El principal uso de los espacios denota el comercio como principal actividad esto lleva a buscar la manera de publicitar sus areas.

Las falta de detalles y su tipo de forma denota una arquitectura Popular







SIN VALOR CULTURAL

Pintura color Blanco

Pintura color Rojo Ladrillo

Reja metálica en Fachada

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

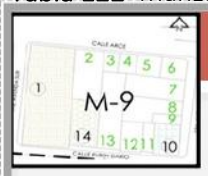
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Sin Estilo ni elementos |
| Color | Blanco y Rojo ladrillo | Cualitativo | | 3 | Proporcion Horizontal |
| Material y Textura | Rojo Ladrillo | Cualitativo | | 3 | Sin relevancia formal |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 3 | |
| **Promedio Final** | | | | 3 | |

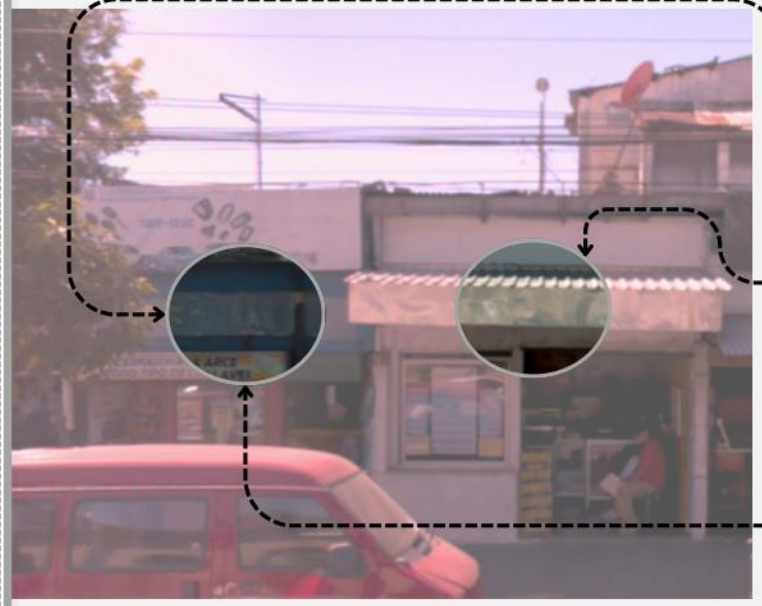
Tabla 122 Manzana M-9/Inmueble 5

N.º 10.4




**Manzana M-9/Inmueble 5 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699712, -89.199355**

**COMERCIO Y SERVICIO**



El uso predominante de los espacios sugiere que el comercio es la actividad principal, lo que impulsa la búsqueda de estrategias para promocionar sus áreas.

Se logra observar el uso de elementos de control solar como interferencia en la fachada ademas es un elemento disonante por su forma y uso.

Las falta de detalles y su tipo de forma denota una arquitectura Popular







SIN VALOR CULTURAL



Pintura color Blanco



Pintura color Celeste

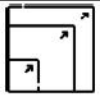


Contaminación visual Publicidad

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

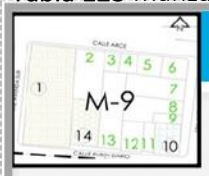


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Fachada carente de carácter. |
| Color | Blanco y Rojo Ladrillo Quemado | Cualitativo | | 3 | Un rótulo es el único punto visual. |
| Material y Textura | Concreto | Cualitativo | | 3 | Necesita integración urbana. |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 3 | Accesos no definidos. |
| Promedio Final | | | | 3 | |

Tabla 123 Manzana M-9/Inmueble 6

N.º 10.5




**Manzana M-9/Inmueble 6/ PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699712, -89.199355**

**TRANSPORTE**



No representa Arquitectura relevante en su interior, ni exterior.







Espacio utilizado para parqueo



Murales de colores en contorno



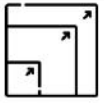
Concreto en áreas de Parqueo

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Diseño adaptado a usos mixtos |
| Color | - | Cualitativo | | 3 | Uso funcional |
| Material y Textura | Concreto aparente y metal | Cualitativo | | 4 | Requiere limpieza y pintura |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

Tabla 124 Manzana O-8/Inmueble 8

N.° 11.0




**Manzana O-08/ Inmueble N° 08 / Venta de CD´s**
**Coordenadas aproximadas: 13.699887, -89.198622**

**COMERCIO Y SERVICIO**










Concreto Repellado

Madera color blanco

Lamina pintada color cyan

VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR

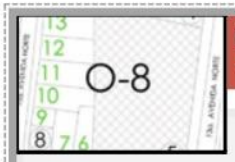

MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Esquinera, pero de baja altura y sin presencia formal fuerte. | Cualitativo | | 2 | El entorno (palmas y esquina) le da visibilidad, pero no destaca arquitectónicamente. |
| Color | Azul turquesa y blanco. El contraste es bueno, pero se nota desgatado y desigual. | Cualitativo | | 2 | Colores vivos pero mal aplicados y en mal estado. |
| Material y Textura | Lámina acanalada (probablemente zinc pintado), con arcos falsos. | Cualitativo | | 1 | Material muy pobre visualmente; no hay riqueza formal ni textura arquitectónica. |
| Conservación | Estructura visible en deterioro, pintura descascarada, lámina deformada, techumbre dañada. | Porcentaje | 40% | 1 | Necesita intervención urgente. Posiblemente en estado de vulnerabilidad estructural. |
| | | | Promedio Final | 1.5 | |

**Tabla 125** Manzana O-8/Inmueble 6

N.º 11.02




**Manzana O-08/ Inmueble N° 06**
**Coordenadas aproximadas: 13.699857, -89.198399**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Estructura metálica liviana, posiblemente con perfiles galvanizados.

Cubierta a una agua en lámina galvanizada.

circulación vertical compartida por los distintos locales.

Uso de cortinas metálicas enrollables para seguridad y cierre de los locales









Lámina Galvanizada



Revestimiento de cerámica decorativa



Repello Liso pintado blanco

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



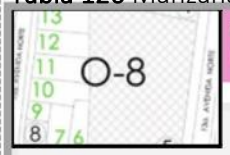
CONSERVACIÓN

**SIN VALOR CULTURAL**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada poco definida, invadida por toldo metálico y comercio desordenado. | Cualitativo | | 1 | Visualmente saturada y sin orden formal. No destaca en su entorno. |
| Color | Blanco sucio, mezclado con tonos apagados y múltiples materiales visibles. | Cualitativo | | 2 | El color original ha perdido uniformidad; visualmente descuidado. |
| Material y Textura | Cerámica económica en zócalo, lámina ondulada, bloque, vitrina comercial improvisada. | Cualitativo | | 2 | Materiales de bajo costo y sin integración arquitectónica. |
| Conservación | Desgaste evidente, toldo viejo, pintura en mal estado, instalación eléctrica expuesta. | Porcentaje | 50% | 2 | Requiere mantenimiento inmediato y reestructuración funcional. |
| | | | Promedio Final | 1.75 | |

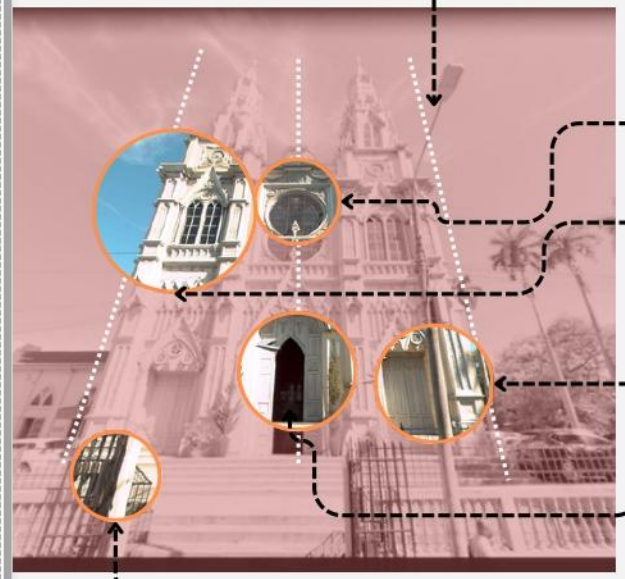
Tabla 126 Manzana O-8/Inmueble 5

N.º 11.03




**Manzana O-08/ Inmueble N° 05 / Basílica del sagrado corazón de Jesús**
**Coordenadas aproximadas: 13.699896, -89.198091**

**RELIGIOSO**



Fachada principal completamente simétrica con dos torres gemelas flanqueando un cuerpo central.

Ventana circular con tracería, que aporta iluminación y simbolismo religioso.

Arcos ojivales en puertas y ventanas

Predominio de mampostería revocada , pintada o tratada con una capa protectora de color blanco.

Carpintería de madera o metal en puertas de gran formato.

Barandales metálicos en las escalinatas, posiblemente de hierro forjado.









Estuco coclor marfil claro



Cristaleria

| VALORES CULTURALES | USO | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | HISTÓRICO | TECNOLÓGICO | AUTENTICIDAD | SOCIAL | AUTORÍA | SIMBÓLICO | ESPÍR.-RELIG. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | INTEGRAL |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

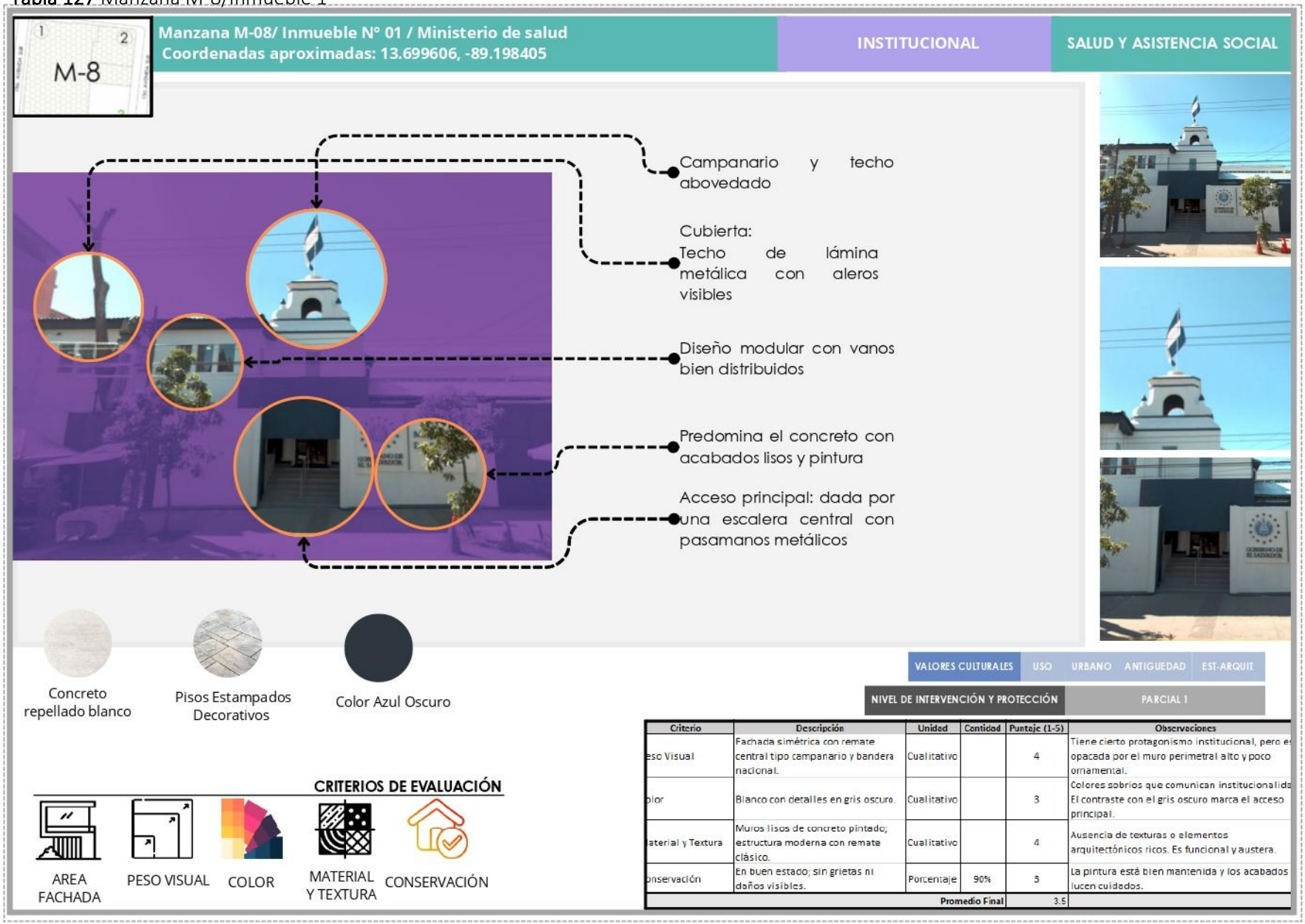


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Gran escala, simetría, presencia icónica en el entorno urbano. | Cualitativo | | 5 | Punto focal por excelencia en la zona; su altura, simetría y estilo neogótico impactan |
| Color | Blanco uniforme, favorece la lectura de sombras y relieves decorativos. | Cualitativo | | 5 | Elegancia y sobriedad que resaltan los detalles góticos. |
| Material y Textura | Concreto y detalles tallados; rica en textura, columnas esbeltas, tracerías, arcos ojivales. | Cualitativo | | 5 | Gran riqueza de elementos formales, relieves ornamentales, gabletes, vitrales y molduras. |
| Conservación | En excelente estado, intervención reciente visible. | Porcentaje | 95% | 5 | Bien mantenida, sin señales visibles de deterioro importante. |
| | | | Promedio Final | 5 | |

N.º 12.0

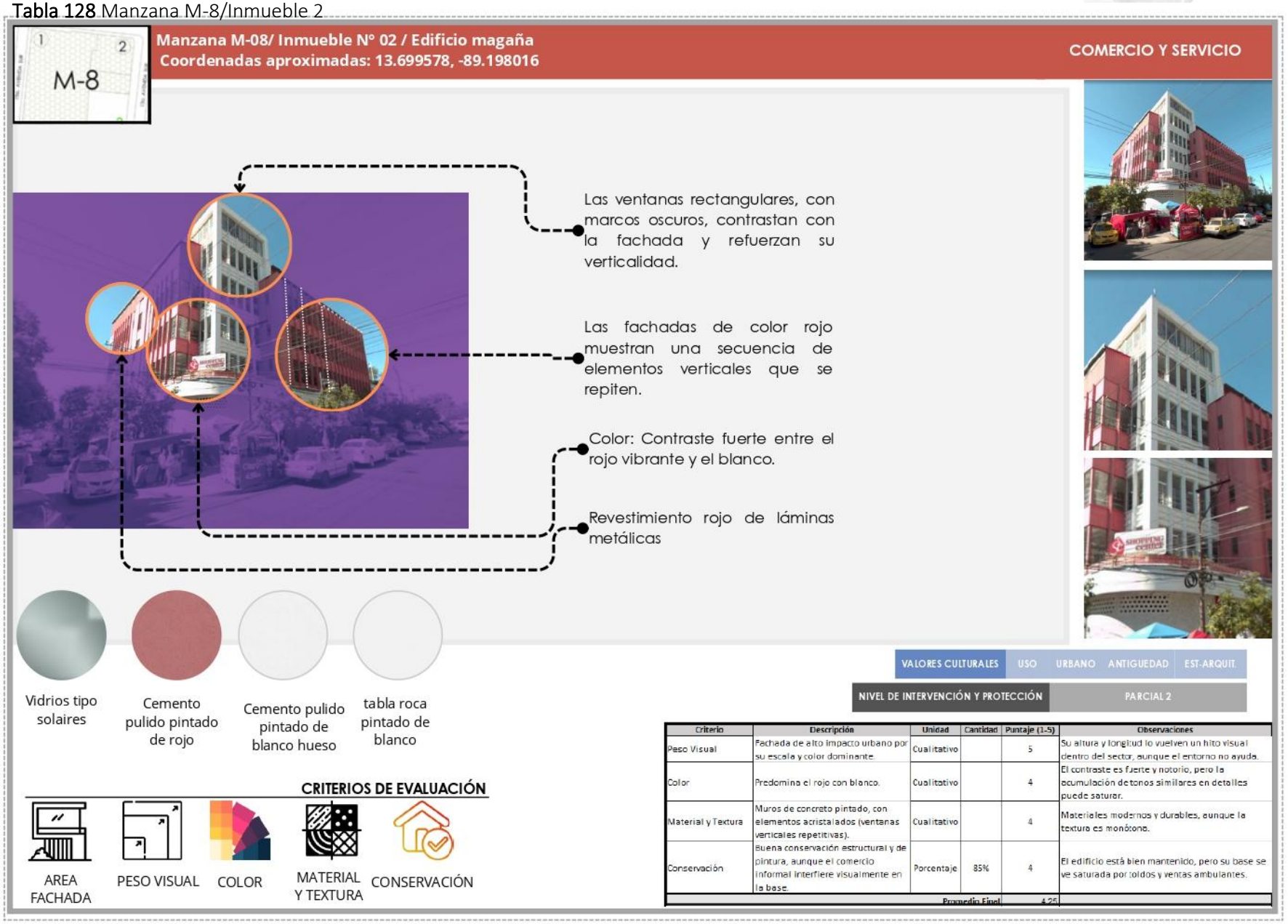
Tabla 127 Manzana M-8/Inmueble 1




| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| eso Visual | Fachada simétrica con remate central tipo campanario y bandera nacional. | Cualitativo | | 4 | Tiene cierto protagonismo institucional, pero e opacada por el muro perimetral alto y poco ornamental. |
| olor | Blanco con detalles en gris oscuro. | Cualitativo | | 3 | Colores sobrios que comunican institucionalida El contraste con el gris oscuro marca el acceso principal. |
| aterial y Textura | Muros lisos de concreto pintado; estructura moderna con remate clásico. | Cualitativo | | 4 | Ausencia de texturas o elementos arquitectónicos ricos. Es funcional y austera. |
| onservación | En buen estado; sin grietas ni daños visibles. | Porcentaje | 90% | 3 | La pintura está bien mantenida y los acabados lucen cuidados. |
| | | | Promedio Final | 3.5 | |

N.º 12.01

Tabla 128 Manzana M-8/Inmueble 2




| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada de alto impacto urbano por su escala y color dominante. | Cualitativo | | 5 | Su altura y longitud lo vuelven un hito visual dentro del sector, aunque el entorno no ayuda. |
| Color | Predomina el rojo con blanco. | Cualitativo | | 4 | El contraste es fuerte y notorio, pero la acumulación de tonos similares en detalles puede saturar. |
| Material y Textura | Muros de concreto pintado, con elementos acristalados (ventanas verticales repetitivas). | Cualitativo | | 4 | Materiales modernos y durables, aunque la textura es monótona. |
| Conservación | Buena conservación estructural y de pintura, aunque el comercio informal interfiere visualmente en la base. | Porcentaje | 85% | 4 | El edificio está bien mantenido, pero su base se ve saturada por toldos y ventas ambulantes. |
| | | | Promedio Final | 4.25 | |

Tabla 129 Manzana O-10/Inmueble 13

N.° 13.0




**Manzana O-10 / Inmueble N° 13 / Bodegón del pamper / Joyería Gaby**
**Coordenadas aproximadas: 13.699773, -89.197667**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Vanos rectangulares verticales en planta baja, con molduras planas, que mantienen el ritmo y la simetría de la fachada.

Cornisa superior moldurada, sostenida visualmente por una secuencia rítmica de ménsulas simples adosadas al muro.

Cornisa moldurada intermedia que marca la transición entre niveles y refuerza la lectura horizontal de la fachada.

Frontón triangular sobre vano de ventana, acompañado de balcón metálico con barandal sencillo, integrado al ritmo de la fachada.

Zócalo de un metro de altura, revestido y diferenciado, que actúa como base visual y protección en contacto con la acera.







Pintura verde salvia

Fachaleta

Madera pintada de blando

**VALORES CULTURALES** | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT.

**NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN** | PARCIAL 2

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



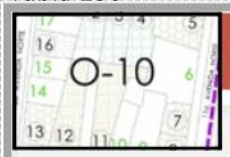
AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

**Manzana O-10 / Inmueble N° 13**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Frontón triangular y pilastras adosadas. | Cualitativo | | 3 | Jerarquiza acceso, lectura clara. |
| Color | Verde suave con zócalo de piedra decorativa. | Cualitativo | | 3 | Consistente, sin manchas mayores. |
| Material y Textura | Adobe repellado y revestimiento pétreo. | Cualitativo | | 3 | Grietas superficiales junto a molduras. |
| Conservación | Conservación buena. | Porcentaje | 100% | 5 | Manchas de escurrimiento muy localizadas. |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

Tabla 130 Manzana O-10/Inmueble 12

N.° 13.01




**Manzana O-10 / Inmueble N° 12 / Coopesa**
**Coordenadas aproximadas: 13.699764, -89.197498**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Se observa una cornisa en la parte superior del edificio, rematando la fachada

Los aleros están conformados por lámina metálica sostenida por una estructura de perfiles metálicos

Las ventanas tipo Solaire presentan balcones metálicos adosados

Acceso principal resuelto mediante cortina metálica enrollable de seguridad

Cortina metalica

En los niveles superiores se identifican puertas de madera que forman parte del cerramiento vertical.









Pintura verde menta



Pintura blanco hueso



Lamina



Cortina metalica

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

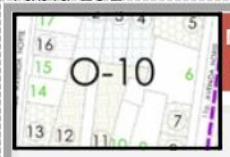
| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | | Cualitativo | | 4 | Tiene buen peso visual por el remate en esquina y su proporción, aunque algo opacada por el deterioro. |
| Color | | Cualitativo | | 2 | La falta de mantenimiento afecta negativamente la percepción del color. |
| Material y Textura | | Cualitativo | | 3 | Buena composición pero desmejorada por falta de restauración. |
| Conservación | | Porcentaje | 60% | 2 | Se encuentra visiblemente deteriorada, especialmente en pintura y elementos metálicos. |
| | | | Promedio Final | 2.75 | |

N.° 13.02

Tabla 131 Manzana O-10/Inmueble 11




**Manzana O-10 / Inmueble N° 11 / Oficinas**
**Coordenadas aproximadas: 13.699749, -89.197320**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Cornisa
- Ventanas rectangulares con rejas metálicas ornamentadas, ubicadas en hileras horizontales.
- Balcones curvos en esquina en el segundo y tercer nivel, con diseño de barandal sólido y elementos metálicos de protección.
- Terraza de concreto armado
- Cortina metalica
- Muro de concreto pintado de amarillo mas intenso que la parte superior
- Aleros de lamina y estructura metalica









Pintura amarilla



Pintura blanco hueso



Lamina color amarilla



Lamina color negra

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | | Cualitativo | | 4 | Tiene presencia en la cuadra, aunque los cables y el entorno le restan protagonismo. |
| Color | | Cualitativo | | 3 | Buen uso del color, pero se nota deterioro y falta de mantenimiento. |
| Material y Textura | | Cualitativo | | 4 | Volúmenes y detalles del estilo art déco aportan valor y textura visual. |
| Conservación | | Porcentaje | 60% | 3 | El desgaste general y acumulación de objetos en la acera afectan negativamente su conservación. |
| | | | **Promedio Final** | 3.5 | |

Tabla 132 Manzana O-10/Inmueble 10

N.° 13.03




**Manzana O-10 / Inmueble N° 10 / El Super Imperio**
**Coordenadas aproximadas: 13.699736, -89.197207**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Ventanas tipo solaire

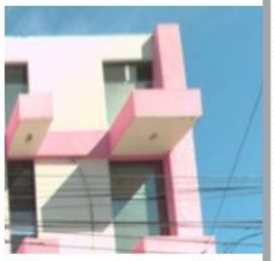
Se observa una serie de aleros horizontales en cada uno de los balcones, que actúan como cubiertas salientes sobre cada uno de ellos.

Se observa un barandal metalico forma rectangular

Cornisa saliente con molduraciones simples que remata la parte superior del muro. .

Uso de Cristaleria ventatnas tipo francesas







SIN VALOR CULTURAL

Pintura Rosada

Pintura blanco hueso

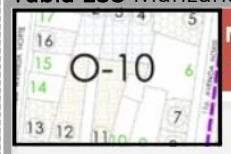
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | | Cualitativo | | 4 | Sobresale respecto a sus vecinos. |
| Color | | Cualitativo | | 3 | No guarda relación con el contexto inmediato. |
| Material y Textura | | Cualitativo | | 3 | Funcional, pero sin riqueza formal o de materiales. |
| Conservación | | Porcentaje | | 4 | Leves daños en toldo y zona baja. |
| | | | **Promedio Final** | 3.5 | |

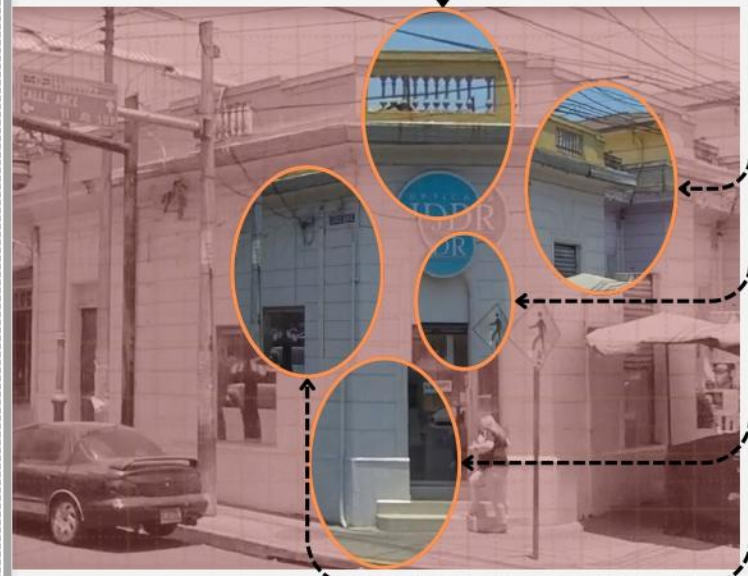
Tabla 133 Manzana O-10/Inmueble 08

N.° 13.05




**Manzana O-10 / Inmueble N° 8 /Óptica JDR / Óptica integral**
**Coordenadas aproximadas: 13.699703, -89.196940**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Baranda de mamposteria con vanos en el cual se encuentran balaustres en la coronación del edificio, indicando la presencia de una terraza.

Cornisa saliente con molduraciones simples que remata la parte superior del muro. .

Vano de acceso enmarcado por un arco de medio punto, con cerramiento de vidrio que permite visibilidad y entrada de luz natural.

Zócalo corrido
De aproximadamente un metro de altura, pintado en tono blanco.

Fachada con almohadillado

Paramento trabajado con líneas marcadas que simulan piedra almohadillada, dando un efecto de orden rítmico y masa constructiva.







Pintura gris azulado

Pintura amarilla

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

**Manzana O-10 / Inmueble N° 8**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Textura almohadillada y balaustrada en coronación | Cualitativo | | 4 | Atractivo alto, elemento decorativo singular. |
| Color | Verde claro con molduras blancas. | Cualitativo | | 4 | Pintura reciente, sin decoloración. |
| Material y Textura | Concreto pintado con relieve almohadillado | Cualitativo | | 3 | Leve ensuciamiento en base. |
| Conservación | Conservación muy buena. | Porcentaje | 80% | 4 | Sólo una fisura menor en zócalo. |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

Tabla 134 Manzana M-05/Inmueble 03

N.º 14.0




**Manzana M-05/ Inmueble N° 03**
**Coordenadas aproximadas: 13.699527, -89.197411**

TRANSPORTE

COMERCIO Y SERVICIO



Toldo metálico de color amarillo, instalado como elemento de protección solar y visual, aportando un acento cromático a la fachada.

Pared de bloques de concreto con sustracciones y adiciones, generando variaciones en el plano mediante vacíos y elementos sobresalientes que enriquecen la composición arquitectónica.

Vano de ventana de gran formato, diseñado para permitir mayor entrada de luz natural y ampliar la visual desde el interior.

Puertas metálicas de uso general, empleadas por su resistencia y funcionalidad, comúnmente en accesos principales o comerciales.









Vidrios tipo solaires



Toldo metalico amarillo



Cemento pulido pintado de blanco hueso



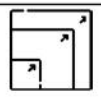
Cemento pulido color verde claro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada plana con señalética comercial llamativa, pero sin elementos compositivos. | Cualitativo | | 2 | Tiene presencia por el uso de colores saturados y rótulos grandes, pero no destaca arquitectónicamente. |
| Color | Predominio de amarillo, azul y rojo con divisiones marcadas. | Cualitativo | | 2 | Colores vivos sin una paleta armónica. Genera saturación visual y poco contraste arquitectónico. |
| Material y Textura | Muros estucados pintados; zócalo cerámico; toldo de lona; techo de lámina. | Cualitativo | | 2 | Materiales básicos y acabados poco refinados. La lámina y la lona bajan la calidad percibida del local. |
| Conservación | Estado funcional con pintura en desgaste parcial y señalética sobrepuesta. | Porcentaje | 70% | 3 | Aunque operativa, la fachada muestra deterioro menor y falta de mantenimiento en algunos sectores. |
| | | | Promedio Final | 2.25 | |

Tabla 135 Manzana P-07/Inmueble 06

N.º 16.0




**Manzana P-07/ Inmueble N° 06**
**Coordenadas aproximadas: 13.699596, -89.196019**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Cornisa que rodea todo el contorno superior del edificio.

Las ventanas tienen marcos sencillos de aluminio con acristalamiento simple.

La organización de las ventanas exhibe una notable simetría vertical.

Persianas enrollables metálicas (de chapa)

Voladizo para resguardar la entrada o las vitrinas de la lluvia o del sol.








Vidrios tipo solaires


Tablaroca pintada de azul

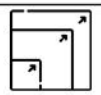

Cemento pulido pintado de blanco hueso


Pintura roja


Cortina metalica

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

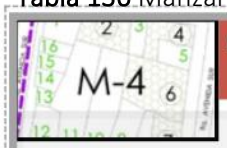
| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada esquinera con forma curva; destaca por su altura en el contexto inmediato. | Cualitativo | | 4 | El remate curvo en esquina le da protagonismo urbano, pero el comercio informal genera ruido visual. |
| Color | Combinación de blanco con rosa pastel, ligeramente deteriorado. | Cualitativo | | 3 | Aunque la paleta es reconocible, el desgaste y suciedad en zócalo reducen el impacto. |
| Material y Textura | Concreto pintado; zócalo de cerámica roja económica; rejas simples. | Cualitativo | | 3 | Materiales simples y sin tratamiento especial, pero coherentes entre sí. |
| Conservación | Desgaste moderado en pintura y comercio informal adosado. | Porcentaje | 65% | 3 | A pesar del comercio informal, mantiene cierta legibilidad arquitectónica. |
| | | | Promedio Final | 3.25 | |

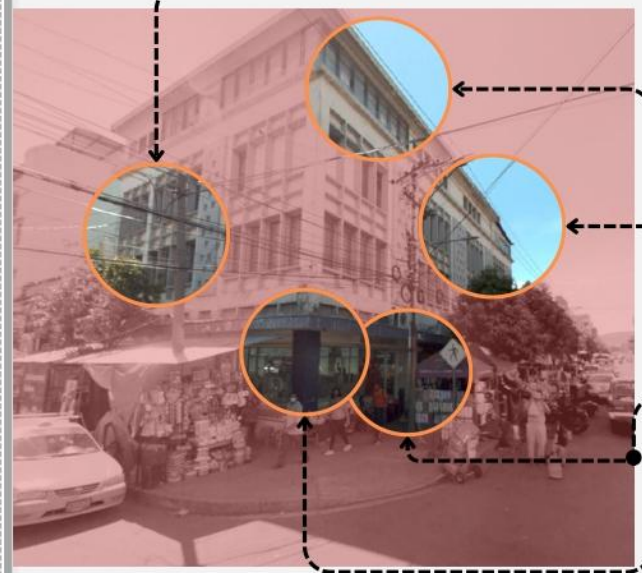
N.° 17.0

Tabla 136 Manzana M-04/Inmueble 04




**Manzana M-04/ Inmueble N° 04**
**Coordenadas aproximadas: 13.699417, -89.196046**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Detalles de protección solar como los aleros, que sirven para controlar la entrada de luz

Vanos horizontales que sugieren ventanas continuas o una serie de ventanas agrupadas por nivel.

Tipo de Cubierta:
Cubierta Plana (Azotea)

La aberturas del local es amplias, con grandes paneles de vidrio y estructura metálica.

Vigas y Columnas visibles







Concreto Armado Aparente color blanco hueso

Vidrios tipo solaires

Revestimiento Color Morado

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

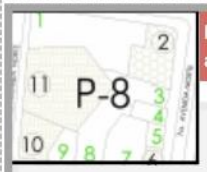
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Edificio robusto y alto, llama la atención por repetición de elementos verticales. | Cualitativo | | 4 | Aunque está parcialmente oculto por el comercio informal, destace por su masa y simetría vertical. |
| Color | Tonos beige claros con base azul deteriorada. | Cualitativo | | 3 | El color ayuda a resaltar volumen, pero la base azul opaca su presencia general. |
| Material y Textura | Concreto expuesto y ventanas empotradas con diseño modular repetitivo. | Cualitativo | | 4 | Buena composición moderna. Textura homogénea que acompaña la función del edificio. |
| Conservación | La parte superior está en buen estado, pero la planta baja y esquina muestran deterioro. | Porcentaje | 70% | 3 | Las condiciones en planta baja afectan su apreciación. El comercio informal distorsiona su lectura visual. |
| | | | Promedio Final | 3.5 | |

Tabla 137 Manzana P-08/Inmueble 10

N.º 18.0




**Manzana P-8 / Inmueble N°10 / IMPORTADORA AMIGO Coordenadas aproximadas: 13.699545, -89.195782**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Ventanas modulares rectangulares Funcionalismo adaptado

Cornisas rectas Estética racionalista

Líneas verticales marcadas Art déco vertical

Cornisas rectas Estética racionalista

Puerta de acceso enmarcada, simétrica Art déco

Esquinas curvas Streamline Moderne

Tendido eléctrico excesivo y no regulado







Concreto y pintura de color rosado pastel

Concreto y pintura de color blanco

Vidrio grisáceo en ventanas

Puerta de color amarillo dorado en metal

Techos de láminas de cemento

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

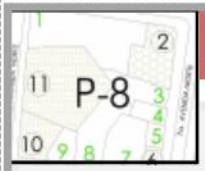
| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Gran volumen curvo en esquina, dominante por altura y forma. | Cualitativo | | 5 | El edificio impone por altura y remate curvo; es hito urbano dentro del entorno inmediato. |
| Color | Rosado pastel con blanco en elementos decorativos. | Cualitativo | | 4 | Colores cálidos, aunque algunos sectores presentan pérdida de intensidad. |
| Material y Textura | Revestimientos lisos, con molduras y barandas metálicas decorativas. | Cualitativo | | 4 | Buenos acabados; predominan líneas verticales y horizontales con ritmo arquitectónico. |
| Conservación | Estructura sólida, pero pintura y detalles metálicos con leve deterioro. | Porcentaje | 80% | 4 | Conservación general buena; requiere limpieza y repintado puntual. |
| Promedio Final | | | | 4.25 | |

Tabla 138 Manzana P-08/Inmueble 09

N.° 18.01




Manzana P-8 / Inmueble N°9 / GAMER CENTERSV / PARQUEO Coordenadas aproximadas: 13.699565, -89.195583

TRANSPORTE

COMERCIO Y SERVICIO

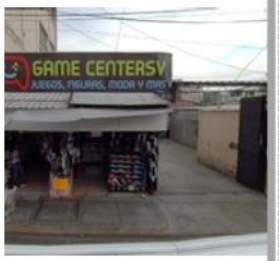






- Techado de lámina extendido comercial popular improvisado
- Rótulo moderno con íconos digitales Estética comercial contemporánea
- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Área abierta, parqueo con arquitectura funcionalista
- Ventas abiertas, cerradas con cortinas metálicas, arquitectura popular
- Obstrucción de aceras por postes eléctrico





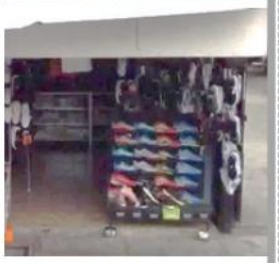



Lámina metálica pintada color negro

Letras color verde limón en acentos de letreros

Concreto y pintura de color beige

Metal en estructuras de soporte de letreros

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

Color rojo en letrero como acento en detalles

Multicolor en elementos del puesto de venta

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Rótulo llamativo por color y diseño, pero volumen poco jerárquico. | Cualitativo | | 3 | El rótulo capta atención, pero el conjunto carece de presencia arquitectónica. |
| Color | Contraste alto (negro, verde neón, azul); vibrante pero desentonado. | Cualitativo | | 3 | El rótulo destaca, pero el entorno carece de armonía visual. |
| Material y Textura | Materiales ligeros y comerciales (lona, lámina, metal). | Cualitativo | | 2 | Texturas básicas, con predominio de superficies planas y de bajo valor estético. |
| Conservación | Rótulo en buen estado, pero toldos y cierres con deterioro y suciedad. | Porcentaje | 40% | 2 | Lona descolgada, pintura descascarada, falta de limpieza general. |
| Promedio Final | | | | 2.5 | |

N.º 18.02

Tabla 139 Manzana P-08/Inmueble 08




**Manzana P-8 / Inmueble N°8 / VENTA DE ROPA ÍNTIMA /PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699561, -89.195468**

TRANSPORTE

COMERCIO Y SERVICIO



Conflicto con poste eléctrico insertado en techo y contaminación visual con tendido eléctrico

Toldos prolongados y techos bajos comercial informal adaptado

Aceras amplias limpias y continuas

Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad







Lámina metálica con pintura color rosa

Techo de teja de barro

Lámina metálica con pintura color negro

Metal en estructuras de soporte de letreros

Cortina metálica galvanizada

Multicolor en elementos del puesto de venta

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

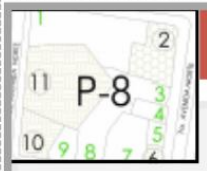
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Composición horizontal sin jerarquía, cubierta por toldos. | Cualitativo | | 2 | El volumen es plano y opacado por toldos y rótulos; sin jerarquía arquitectónica. |
| Color | Colores oscuros (negro, café), combinados con rosado y blanco. | Cualitativo | | 3 | La lona rosada resalta por su saturación, pero el entorno no tiene armonía. |
| Material y Textura | Combinación de lona, teja y metal; texturas mixtas de bajo valor visual. | Cualitativo | | 2 | Superficies heterogéneas con bajo valor estético; algunos materiales están mal integrados. |
| Conservación | Evidente deterioro en lona, deslavado en rótulos y toldos sucios. | Porcentaje | 35% | 2 | Requiere mantenimiento urgente en toldos, pintura, limpieza y rotulación. |
| **Promedio Final** | | | | **2.25** | |

Tabla 140 Manzana P-08/Inmueble 06

N.º 18.03




**Manzana P-8/Inmueble 6 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas:**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Fachada horizontal, bandas y cornisas Art déco curvilíneo

Marquesina y zócalo Arquitectura Moderna Tropical

Fachada oculta parcialmente arquitectura popular sin legibilidad

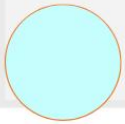
Esquinas curvas en volados y balcones Streamline Moderne (Art déco tardío)

Ventanas rectangulares funcionalismo








Concreto y pintura de color aqua


Concreto y pintura de color blanco


Vidrio grisáceo en ventanas


Losa de concreto en techo

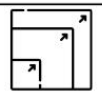

Multicolor mínimo en elementos del puesto de venta

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR

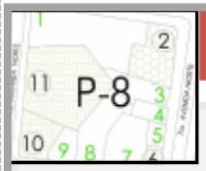

MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Manzana P-8 / Inmueble N° 6 / COMERCIOS VARIOS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
| Peso Visual | Volumen esquinero con lenguaje curvo dominante y presencia marcada. | Cualitativo | | 5 | Se impone sobre el entorno inmediato; su forma curva guía la esquina urbana. |
| Color | Celeste vibrante con blanco en detalles. | Cualitativo | | 4 | Aporta frescura visual y contraste, aunque puede generar deslumbramiento solar. |
| Material y Textura | Superficies lisas, pintura continua, con remates sólidos. | Cualitativo | | 4 | La textura rugosa en franjas da riqueza visual, bien mantenida. |
| Conservación | Buen estado general, pintura reciente, cortinas funcionales. | Porcentaje | 80% | 4 | El edificio está bien conservado; el entorno informal reduce su visibilidad. |
| Promedio Final | | | | 4.25 | |

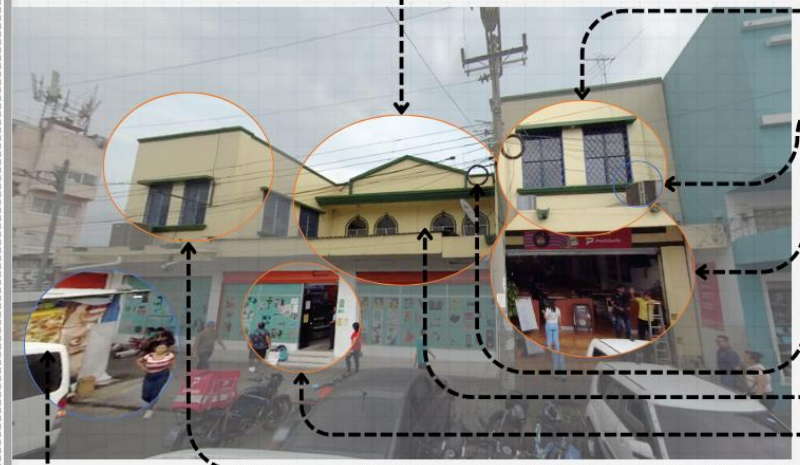
Tabla 141 Manzana P-08/Inmueble 07

N.° 18.04




**Manzana P-8 / Inmueble N°7 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699513, -89.195283**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Techo decorativo a dos aguas Neocolonial simbólico
- Cornisas rectas y molduras simples Funcionalismo
- Equipos de aire acondicionado afectando el diseño constante
- Portones enrollables comerciales Arquitectura Comercial Contemporánea
- Tendido eléctrico contamina visualmente
- Ventanas arqueadas en planta alta Neocolonial
- Intervención con ventanales y cerramiento de planta baja
- Bloques simples funcionalista
- Fachada oculta parcialmente arquitectura popular sin legibilidad







Concreto y pintura de color amarillo pálido

Concreto y pintura de color verde oscuro

Vidrio con película color negra en ventanas

Lámina metálica en techo y botaguas

Tablaroca para intemperie con pintura color blanco

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

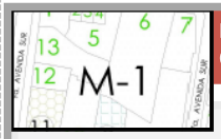
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen horizontal alargado con simetría de cubiertas triangulares. | Cualitativo | | 4 | Buena presencia urbana, aunque sin un punto focal dominante. |
| Color | Combinación de crema, verde y azul en ventanas. | Cualitativo | | 3 | Colores neutros y sobrios, pero con desgaste leve y pérdida de intensidad. |
| Material y Textura | Acabado liso en muros y metálico en elementos de protección. | Cualitativo | | 4 | Textura sobria y uniforme; elementos metálicos aportan rigidez visual. |
| Conservación | Estado funcional general aceptable, aunque con signos de desgaste leve. | Porcentaje | 75% | 4 | Pintura ligeramente apagada; rótulos actualizados; estructura bien mantenida. |
| **Promedio Final** | | | | **3.75** | |

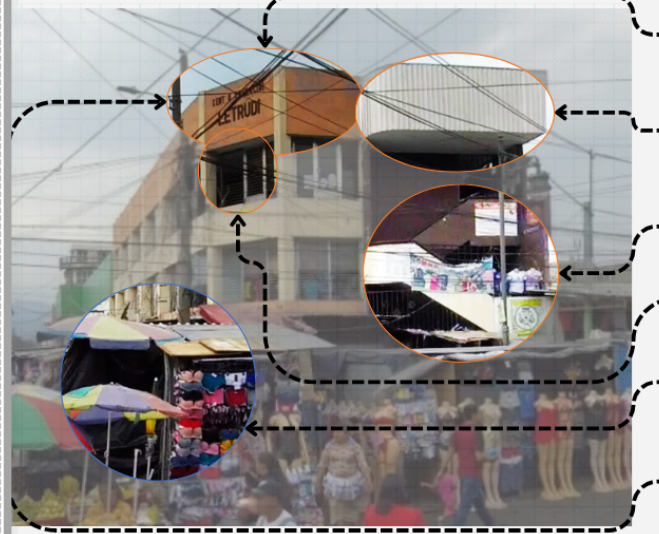
Tabla 142 Manzana M-01/Inmueble 07

N.º 19.00




**Manzana M-1 / Inmueble N°7 / EDIFICIO LETRUDI**
**Coordenadas aproximadas: 13.699265, -89.195175**

**COMERCIO Y SERVICIO**




- Tendido eléctrico conflictuando dañando la imagen urbana
- Panel superior curvo, integración de elementos (Pluralista)
- Acceso mediante escalera externa brutalismo (pluralismo)
- Ventanas rectangulares funcionalistas
- Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad
- Fachada angular y volúmenes funcionalismo moderno











SIN VALOR CULTURAL

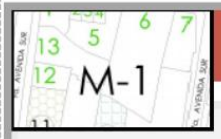
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**




| Manzana M-1 / Inmueble N° 7/ EDIFICIO LETRUDI | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
| Peso Visual | Volumen elevado, con remate curvo en esquina; dominante respecto al entorno. | Cualitativo | | 5 | La forma semicircular y la altura aportan jerarquía frente a los puestos bajos. |
| Color | Tonos cálidos neutros (beige, naranja claro, blanco). | Cualitativo | | 3 | Aunque sobrios, ya muestran desgaste en pintura y suciedad por exposición. |
| Material y Textura | Superficies lisas, predominan materiales sólidos como concreto y metal. | Cualitativo | | 4 | Buena resistencia, aunque el revestimiento metálico muestra decoloración. |
| Conservación | Deterioro leve en la fachada; mayor desgaste en el entorno informal inferior. | Porcentaje | 55% | 3 | El edificio es funcional, pero afectado visualmente por los puestos informales. |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

Tabla 143 Manzana M-01/Inmueble 06

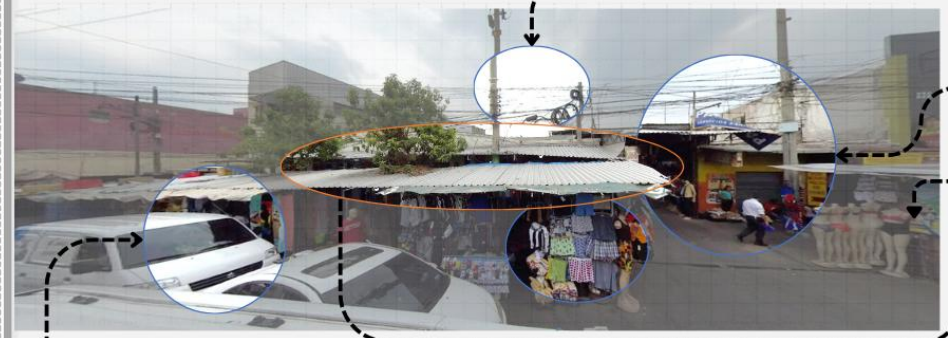
N.º 19.01




**Manzana M-1 / Inmueble N°6 / LOCALES COMERCIALES/PARQUEOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699226, -89.195438**

TRANSPORTE

COMERCIO Y SERVICIO



Tendido eléctrico conflictuando y dañando la imagen urbana

Fachada con pintura viva comercial contemporáneo

Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad

Techado de lámina liviana popular improvisado

Vehículos con relación directa a zona comercial peatonal









**Metal en estructuras de soportes, polines y columnas**



**Lámina metálica en techo y botaguas y ventas informales**



**Multicolor en elementos del puesto de venta**

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

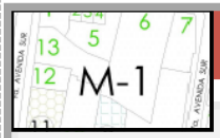


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana M-1 / Inmueble N°6 / LOCALES COMERCIALES / PARQUEO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Volumen horizontal y uniforme; sin jerarquía ni elementos dominantes. | Cualitativo | | 2 | Genera un plano visual plano y confuso; predomina el techo de lámina. |
| Color | Colores dispersos y sin unidad (fibras, lonas, paredes pintadas). | Cualitativo | | 2 | El color no se percibe como recurso visual, más como consecuencia funcional. |
| Material y Textura | Textura metálica, rugosa, expuesta al clima; materiales de bajo costo. | Cualitativo | | 2 | Materiales económicos y reciclados, sin uniformidad visual ni de calidad. |
| Conservación | Notorio deterioro en techos, oxidación, y acumulación de objetos visuales. | Porcentaje | 20% | 1 | La falta de mantenimiento y saturación de cables afectan la imagen urbana. |
| **Promedio Final** | | | | **1.75** | |

Tabla 144 Manzana M-01/Inmueble 05

N.º 19.02




**Manzana M-1 / Inmueble N°5 / POLLO BONANZA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699362, -89.195561**

OTRO

COMERCIO Y SERVICIO




- Panel lateral vertical con remate decorativo, funcionalista
- Tipografía volumétrica (BONANZA) posmodernismo publicitario
- Fachada con pintura viva comercial contemporáneo
- Marcos rectangulares de ventanas funcionalista
- Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad
- Panel lateral vertical funcionalista con remate decorativo







Concreto y pintura de color verde musgo | Concreto y pintura de color blanco en marcos de ventanas | Cortina metálica galvanizada | Letreros encajuelado lámina metálica color rojo | Vidrio grisáceo en ventanas | Concreto y pintura de color negro | Metal encajuelado color negro en letrero | Lámina metálica en techo y botaguas y ventas informales

SIN VALOR CULTURAL

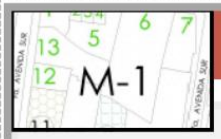
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada con jerarquía media; destaca por volumen vertical y rótulo elevado. | Cualitativo | | 4 | El volumen es compacto y legible, aunque obstruido por toldos inferiores. |
| Color | Verde oliva con gris oscuro; contraste con rojo del rótulo. | Cualitativo | | 3 | Buen contraste, pero los colores lucen apagados por exposición. |
| Material y Textura | Superficies lisas pintadas, estructura sólida con materiales durables. | Cualitativo | | 4 | La textura es uniforme; el acabado muestra calidad media-alta. |
| Conservación | Señales leves de desgaste en pintura y toldo inferior. | Porcentaje | 65% | 3 | Fachada superior en mejor estado que los módulos inferiores improvisados. |
| **Promedio Final** | | | | **3.5** | |

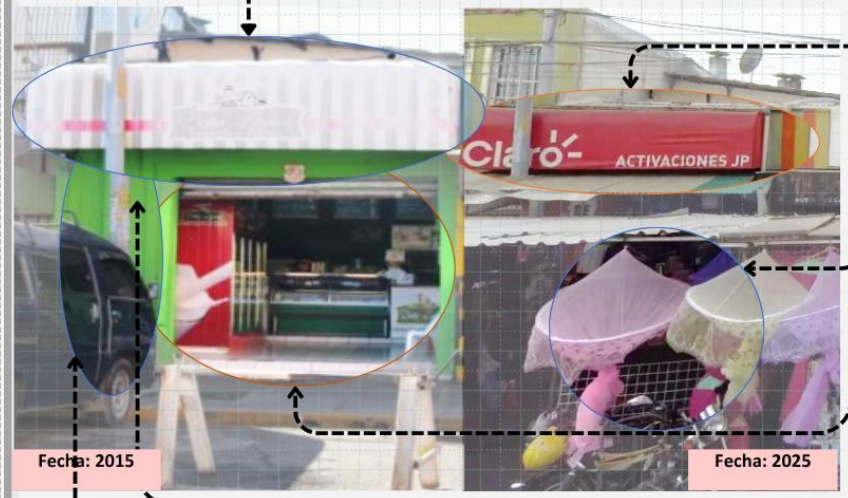
Tabla 145 Manzana M-01/Inmueble 04

N.º 19.03




**Manzana M-1 / Inmueble N°4 / VENTA DE LÁCTEOS DOÑA LAURA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699363, -89.195610**

**COMERCIO Y SERVICIO**




- Rótulo superior curvado degradado
- Rótulo Publicitario, corporativo moderno
- Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad
- Acceso rectangular sin ornamento funcionalismo
- Fachada con pintura verde vivo arquitectura comercial popular
- Área de estacionamiento contiguo a acera próxima








Concreto y pintura de color verde limón


Toldo vinílico publicitario color rojo


Cortina metálica galvanizada


Lámina metálica en techo y botaguas y ventas informales


Multicolor en elementos del puesto de venta

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA

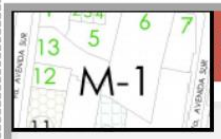

CONSERVACIÓN

**Manzana M-1 / Inmueble N°4 /VENTAS DE LÁCTEOS DOÑA LAURA**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | La fachada es pequeña, de bajo impacto volumétrico. | Cualitativo | | 2 | Predomina la rotulación y color, pero el volumen no destaca arquitectónicamente. |
| Color | Colores llamativos (verde, rosa, rojo), con saturación media. | Cualitativo | | 3 | El color busca atraer pero hay desgaste y poco criterio armónico. |
| Material y Textura | Superficies lisas, acabados metálicos y pintados. | Cualitativo | | 3 | Adecuados para comercio, aunque presentan texturas genéricas. |
| Conservación | Deterioro en pintura, polvo acumulado, carteles parcialmente ilegibles. | Porcentaje | 35% | 2 | Requiere intervención en rótulos y repintado. |
| **Promedio Final** | | | | **2.5** | |

Tabla 146 Manzana M-01/Inmueble 03

N.° 19.04




**Manzana M-1 / Inmueble N°3 / COMPRO Y PRESTO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699920, -89.191475**

**COMERCIO Y SERVICIO**







- Fachada de colores verticales decorativo
- Rótulo metálico largo arquitectura comercial
- Acceso rectangular simple funcionalista
- Muros lisos sin ornamento funcionalismo
- Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad
- Rótulo degradado y corroído, sin falta de tratamiento









Concreto y pintura de color amarillo

Lámina metálica y pintura de color anaranjado

Lámina metálica y pintura de color grisáceo

Lámina metálica en techo y botaguas y ventas informales

Concreto y pintura de color gris oscuro

Vidrio grisáceo en ventanas de celosía

Multicolor en elementos del puesto de venta

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

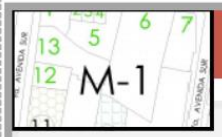
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Predominio de rótulos y colores llamativos, pero fragmentado visualmente. | Cualitativo | | 3 | La diversidad de rótulos genera ruido visual; destacan por contraste, no por forma. |
| Color | Uso de colores brillantes (amarillo, rojo, naranja, verde). | Cualitativo | | 3 | Llamativos pero descoordinados; algunos opacos por desgaste. |
| Material y Textura | Combinación de lámina, pintura, lonas; superficies metálicas, opacas y brillantes. | Cualitativo | | 3 | Texturas industriales comunes, algunas con señales de oxidación. |
| Conservación | Oxidación, desgaste de pintura, rótulos con pérdida de color. | Porcentaje | 30% | 2 | El panel negro central y algunas lonas presentan evidente deterioro. |
| **Promedio Final** | | | | **2.75** | |

Tabla 147 Manzana M-01/Inmueble 02

N.º 19,05




**Manzana M-1 / Inmueble N°2 / COMEDOR**
**Coordenadas aproximadas: 13.699369, -89.195665**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Fachada revestida con imitación ladrillo, estilo comercial contemporáneo

Paneles verticales de colores decorativo popular

Techo voladizo inclinado con teja asfáltica
Posmodernismo local

Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad

Inserción de poste eléctrico en techo voladizo frontal

Acera amplia, pero con elementos obstruyen por elementos publicitarios y postes







Cortina metálica galvanizada

Teja asfáltica, sobre techo saliente

Concreto y pintura de color blanco hueso

Lámina metálica en techo y botaguas y ventas informales

Concreto y pintura de color blanco

Revestimiento vinil tipo ladrillo de barro

Multicolor en elementos del puesto de venta

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

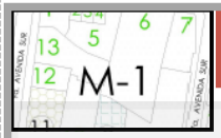
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada con paneles en tonos rojizos, amarillos y naranjas, genera un punto focal por su contraste. | Cualitativo | | 4 | El diseño sobredimensionado de los paneles genera un impacto fuerte en el entorno. |
| Color | Colores cálidos en franjas verticales con fondo neutro, uso de vinil reflectivo y cerámica. | Cualitativo | | 3 | Uso de colores no tradicionales que destacan en la vía pública. |
| Material y Textura | Ladrillo decorativo cerámico en franjas superiores, planchas metálicas y vinil en área baja. | Cualitativo | | 4 | Texturas en ladrillo aportan riqueza visual, pero conviven con materiales menos durables. |
| Conservación | Estado aceptable, aunque con presencia de cableado en desorden y carteles de vinil deteriorados. | Porcentaje | 30% | 3 | Carteles deteriorados y pintura con desgaste visible en áreas inferiores. |
| **Promedio Final** | | | | **3.5** | |

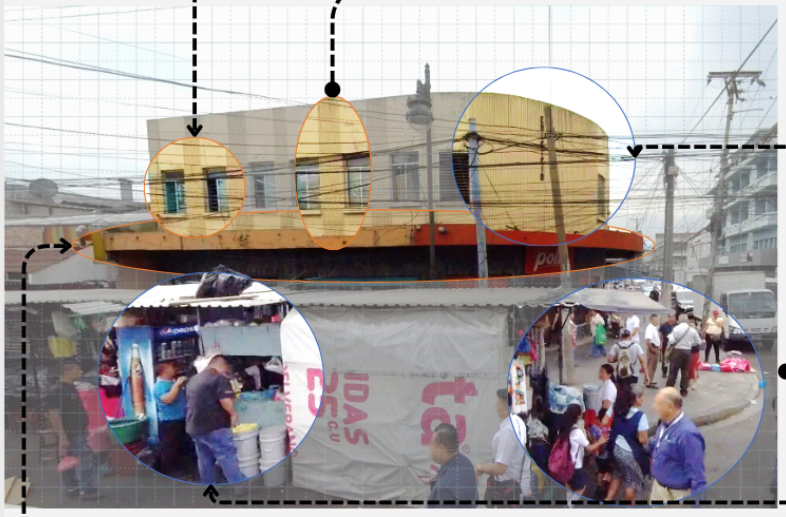
Tabla 148 Manzana M-01/Inmueble 01

N.º 19.06




**Manzana M-1 / Inmueble N°1 / EDIFICIO ROMA**
**Coordenadas aproximadas: 13.6993263, -89.1957815**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Estilo de ventana funcionalista
- Elementos decorativos verticales simples
- Tendido eléctrico conflictuando dañando la imagen urbana
- Peatones accediendo a las aceras y basura acumulada sin depósitos adecuados
- Fachada oculta casi en totalidad arquitectura popular sin legibilidad
- Fachada curva funcionalista







Fachada superior concreto y pintura de color amarillo

Fachada superior concreto estriado y pintura beige

Voladizo de concreto con pintura anaranjada

Láminas metálicas en ventas informales (Color variado)

Losa de concreto recubierto con pintura de color ocre

Lonas plásticas como recubrimiento en ventas informales (color variado)

Multicolor en elementos del puesto de venta

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana M-1 / Inmueble N°1 / EDIFICIO ROMA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Volumen curvo dominante en esquina con proporciones horizontales que atraen la vista | Cualitativo | | 4 | La curvatura le da protagonismo a pesar del contexto caótico |
| Color | Gris claro del concreto con acento naranja en el rótulo. | Cualitativo | | 3 | Los colores pierden presencia por desgaste y suciedad |
| Material y Textura | Fachada de cerámica o azulejo de pequeño formato y concreto, textura regular | Cualitativo | | 4 | Material durable pero visualmente opacado por falta de mantenimiento |
| Conservación | Presencia de suciedad, deterioro de acabados, cables visibles y comercio informal adosado | Porcentaje | 50% | 3 | Deterioro general, interferencia visual y física por ventas informales |
| **Promedio Final** | | | | **3.5** | |

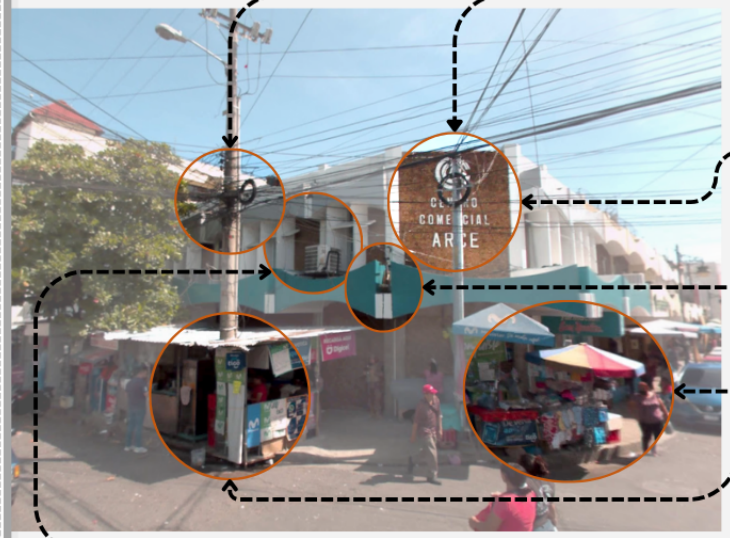
**Tabla 149** Manzana E-03/Inmueble 06

N.º 20.00




**Manzana E-3 / Inmueble N°6 / CENTRO COMERCIAL ARCE Coordenadas aproximadas: 13.699527, -89.194830**

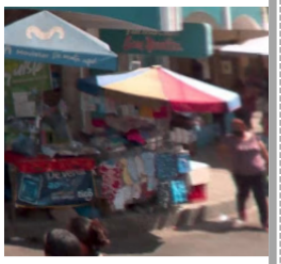
**COMERCIO Y SERVICIO**




- Contaminación visual del tendido eléctrico excesivo
- Panel con nombre comercial en ladrillo Funcionalismo con lenguaje gráfico
- Curvatura azul en fachada Postmoderno con enfoque formal libre
- Fachada oculta parcialmente por arquitectura popular sin legibilidad
- Ventanas y parasoles en ritmo modular arquitectura funcionalista







Enchapado con piedra color marrón claro



Concreto y pintura de color blanco



Concreto y pintura de color azul verdoso



Vidrio transparente en ventanas



Techo de lámina metálica galvanizada



Techos de láminas de cemento



Multicolor en elementos del puesto de venta

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen largo, con énfasis en ondulaciones inferiores y detalle central. | Cualitativo | | 4 | Tiene un remate vertical y ritmos interesantes, pero el entorno reduce su visibilidad. |
| Color | Combinación de blanco, azul turquesa y marrón ladrillo. | Cualitativo | | 4 | Aporta dinamismo y contraste; requiere retoques puntuales. |
| Material y Textura | Textura variada: ladrillo visto, concreto liso, parasoles verticales. | Cualitativo | | 4 | Buena riqueza material, aunque algunos elementos lucen envejecidos. |
| Conservación | Pintura levemente deteriorada, señalética legible, entorno informal desordenado. | Porcentaje | 60% | 3 | La estructura está funcional, pero la presencia de cables y comercio informal afecta la percepción. |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

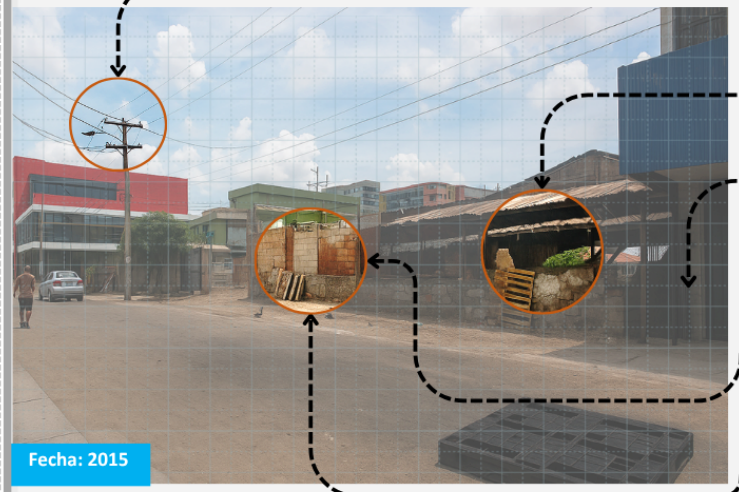
**Tabla 150** Manzana E-03/Inmueble 05

N.º 20.01




**Manzana E-3 / Inmueble N°5 / PARQUEO EUROPA Coordenadas aproximadas: 13.699397, -89.194356**

**TRANSPORTE**



Fecha: 2015

- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Ausencia de fachada construida vacío urbano
- Entorno sin intervención Marginalidad urbana
- Muro de bloque sin acabado Arquitectura informal residual
- Restos de láminas y pallets reutilización espontánea lectura aparente arquitectura popular









Paredes de bloque de concreto visto



Metal oxidado residual como cerramiento improvisado



Pallets residuales, componen cerramiento improvisado



Lámina metálica en techo oxidada



Piso de tierra natural

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

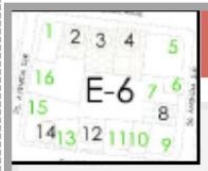


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Composición irregular, sin jerarquía ni remates volumétricos relevantes. | Cualitativo | | 1 | El conjunto es desorganizado y de bajo impacto visual; predomina el abandono. |
| Color | Tonos tierra, grises y herrumbre; monocromático. | Cualitativo | | 1 | Colores opacos y apagados, con fuerte presencia de óxido y suciedad. |
| Material y Textura | Piedra, block, madera y lámina; texturas rústicas y desgastadas. | Cualitativo | | 2 | Materiales resistentes pero sin mantenimiento ni calidad visual. |
| Conservación | Deterioro avanzado: óxido, fragmentación, grietas y acumulación de basura. | Porcentaje | 15% | 1 | La zona requiere rehabilitación urgente por cuestiones estructurales y urbanas. |
| **Promedio Final** | | | | **1.25** | |

**Tabla 151** Manzana E-06/Inmueble 01

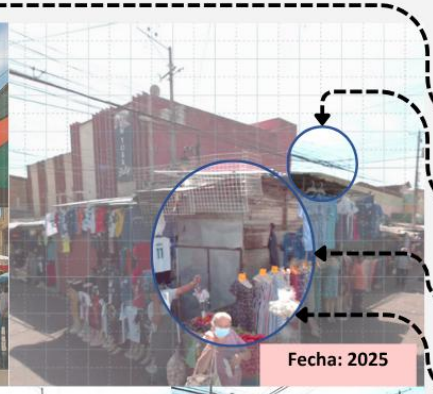
N.º 21.00




**Manzana E-6 / Inmueble N°1 / DISTRIBUIDORA LAZO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699242, -89.194950**

**COMERCIO Y SERVICIO**






- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Arquitectura funcionalista en su simplicidad de elementos
- Persistencia de tendido eléctrico
- Ventas informales alta densidad arquitectura popular
- Ventas informales intervienen en calles colindantes
- Venta informal baja densidad
- Pintura bicolor verde-naranja










**SIN VALOR CULTURAL**

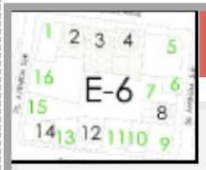
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**




| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen bajo y horizontal, completamente opacado por los toldos. | Cualitativo | | 1 | La fachada principal está casi invisible desde el nivel de calle. |
| Color | Verde y rosa en fachada; múltiples colores en telas de los puestos. | Cualitativo | | 2 | Colores deslavados por el tiempo y poco armónicos entre sí. |
| Material y Textura | Bloque expuesto y pintado, telas, lámina y madera de baja calidad visual. | Cualitativo | | 2 | Texturas toscas e irregulares; deterioro generalizado en materiales ligeros. |
| Conservación | Pintura deteriorada, superficies maltratadas, cubiertas desgastadas, ventas informales su alta densidad oculta su fachada | Porcentaje | 20% | 1 | Alto grado de deterioro y carencia de mantenimiento visible. |
| **Promedio Final** | | | | **1.5** | |

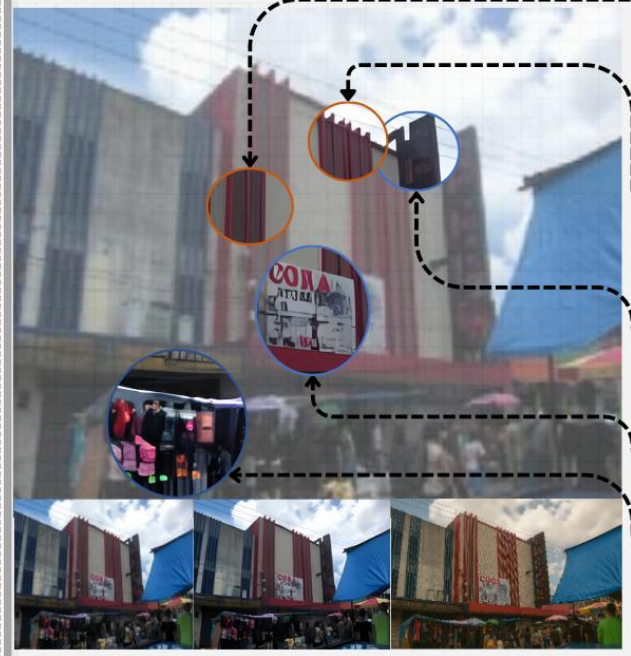
Tabla 152 Manzana E-06/Inmueble 02

N.° 21.01




**Manzana E-6 / Inmueble N°2 / EDIFICIO MICHEL/ CORA STORE/NEW YORK Coordenadas aproximadas: 13.699203, -89.194818**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Fachada rítmica con paneles altos Arquitectura de equipamiento

Volúmenes verticales escalonados Art déco clásico

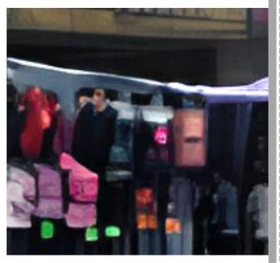
Rótulo integrado a edificio rompe la dinámica limpia del edificio

Rótulos mal integrados al edificio

Acceso comercial cubierto por toldos Intervención urbana espontánea








Concreto y pintura de color ocre


Concreto y pintura de color blanco


Letrero metálico color negro


Metal en estructuras de soporte de letreros


Vidrio transparente en ventanas


Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble


Multicolor en elementos del puesto de venta

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA

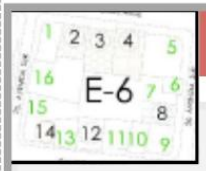

CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada alta, de gran escala y con remates verticales marcados. | Cualitativo | | 5 | Volumen dominante, típico de teatros o cines antiguos; genera hito visual. |
| Color | Uso de rojo, blanco y neutros; alto contraste pero con desgaste. | Cualitativo | | 3 | El color era potente, pero la suciedad y el paso del tiempo opacan su impacto. |
| Material y Textura | Revestimientos planos y texturizados, con planos seriados en concreto. | Cualitativo | | 4 | Buena calidad de acabados originales; presencia de elementos simples. |
| Conservación | Desgaste evidente en pintura, acumulación de suciedad y carteles no integrados. | Porcentaje | 45% | 2 | A pesar de la solidez estructural, la fachada requiere restauración urgente. |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

**Tabla 153** Manzana E-06/Inmueble 03

N.º 21.02




**Manzana E-6 / Inmueble N°3 / LIBRERÍA CULTURAL**
**Coordenadas aproximadas: 13.699196, -89.194684**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Volumen limpio funcionalismo simétrico

Paneles, plano seriado de color azul y blanco, comercial funcionalista

Paneles, plano seriado de color azul y blanco, comercial funcionalista

Verticalidad en franjas y ritmos Art déco con remate funcional

Rótulos deteriorados








Concreto y pintura de color azul


Concreto y pintura de color blanco


Cortinas metálicas con pintura de color azul


Multicolor en elementos del puesto de venta


Techos de láminas de cemento


Vidrio transparente en ventanas

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

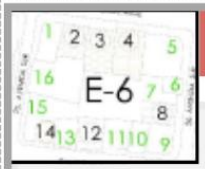
| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen horizontal plano con repetición vertical. | Cualitativo | | 3 | La composición ordenada aporta ritmo, pero carece de un remate o remarcado significativo. |
| Color | Gama fría: gris, blanco y azul. | Cualitativo | | 2 | Los colores están notablemente deteriorados, lo que reduce su impacto visual. |
| Material y Textura | Revestimiento liso, con franjas verticales decorativas. | Cualitativo | | 3 | Texturas regulares y continuas, aunque algunas áreas muestran deterioro. |
| Conservación | Fachada visiblemente sucia y con pintura descascarada. | Porcentaje | 35% | 2 | Necesita limpieza profunda, repintado y reactivación del valor visual. |
| **Promedio Final** | | | | **2.5** | |

Tabla 154 Manzana E-06/Inmueble 04

N.º 21.03




**Manzana E-6 / Inmueble N°4 / IMPORTACIONES FANTASY/FASHION 21**
**Coordenadas aproximadas: 13.699238, -89.194521**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Molduras horizontales y friso superior Neoclásico
- Botaguas de lámina corroída y elementos poco integrados de fachadas
- Revestimiento de lámina troquelada verde, diseño de frontón neocolonial
- Toldos comerciales arquitectura comercial popular
- Vanos verticales con cornisas Clasicismo Urbano









Lámina metálica troquelada pintada color verde pistacho | Elementos ornamentales de madera pintado color verde pistacho | Detalles metálicos con pintura color verde pistacho | Lámina oxidada deteriorada en techo | Multicolor en elementos del puesto de venta | Lámina galvanizada en techos de ventas informales | Vidrio transparente en ventanas

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | TECNOLÓGICO |
|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada simétrica con fuerte presencia formal y ornamentación vertical. | Cualitativo | | 5 | Destaca en el entorno por su valor arquitectónico y composición ordenada. |
| Color | Color verde opaco y uniforme, da una sensación de antigüedad pero sin contraste con el entorno | Cualitativo | | 3 | Falta contraste, el color opaco disminuye el atractivo |
| Material y Textura | Materiales nobles, con texturas ricas en relieves y elementos clásicos. | Cualitativo | | 4 | La fachada conserva detalles ornamentales únicos, aunque necesita restauración. |
| Conservación | Deterioro visible: óxido, pintura desgastada, suciedad, vegetación espontánea. | Porcentaje | 45% | 2 | La estructura es sólida, pero el estado visual refleja abandono parcial. |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

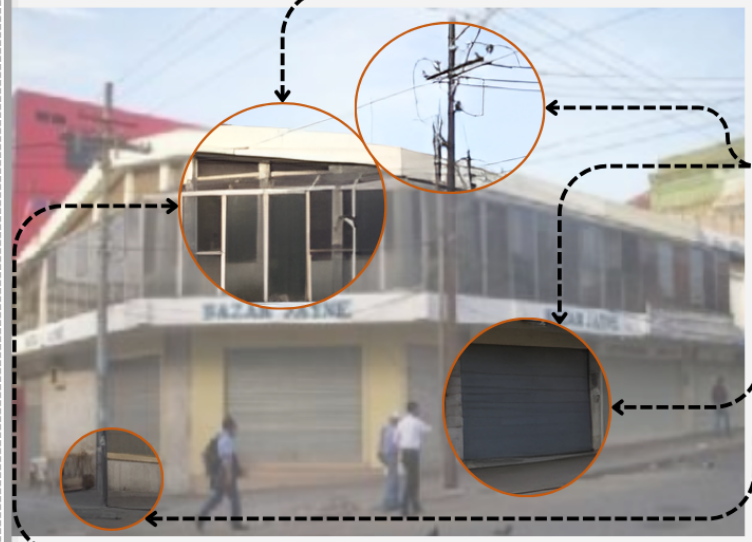
Tabla 155 Manzana E-06/Inmueble 05

N.º 21.04




**Manzana E-6 / Inmueble N°5 / BAZAR JAYNE Coordenadas aproximadas: 13.699182, -89.194329**

**COMERCIO Y SERVICIO**




- Volumen en esquina con ventanales Funcionalismo comercial
- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Fachada con cortinas metálicas
- Poste eléctrico reduciendo el área de acera
- Estructura continua funcionalismo








Concreto y pintura de color blanco hueso

Concreto y pintura de color beige

Concreto color natural

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

Letras pintadas en elemento horizontal de color azul marino

Vidrio con película color negra en ventanas

Techos de láminas de cemento

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

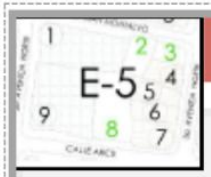
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada extensa en esquina, pero poco articulada formalmente. | Cualitativo | | 3 | La esquina curva da presencia, pero el volumen general es plano y monótono. |
| Color | Tonos neutros: blanco, gris metálico y beige claro. | Cualitativo | | 2 | Poco contraste visual, colores apagados y sin armonía con el entorno. |
| Material y Textura | Predominan lámina, vidrio y concreto liso; acabados utilitarios. | Cualitativo | | 3 | Texturas funcionales pero sin expresión arquitectónica destacada. |
| Conservación | Pintura y rótulo deteriorados, cortinas oxidadas, acumulación de polvo. | Porcentaje | 35% | 2 | Aunque estructuralmente estable, requiere mantenimiento visual urgente. |
| **Promedio Final** | | | | **2.5** | |

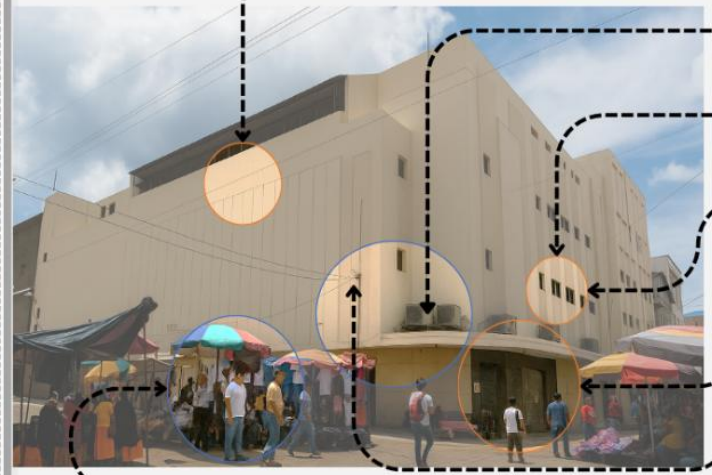
Tabla 156 Manzana E-05/Inmueble 09

N.º 23.00




**Manzana E-5 / Inmueble N°9 / ANTIGUO HIPER EUROPA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699379, -89.193934**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Altura destacada con ritmo repetitivo racionalismo
- Sistemas de aire acondicionado rompiendo estética de fachada
- Fachada plana con franjas verticales arquitectura racionalista
- Ventanas horizontales y pequeñas Inspiración brutalista
- Entrada sobria, sin marquesina decorativa arquitectura racionalista
- Contaminación visual del tendido eléctrico, acometidas mal ejecutadas
- Fachada oculta parcialmente por arquitectura popular sin legibilidad







Concreto y pintura de color beige

Techo tipo arquiteja color naranja barro

Vidrio con película color negra en ventanas

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen masivo, dominante por altura, pero sin jerarquía compositiva. | Cualitativo | | 3 | Tiene presencia, pero no destaca por diseño; resulta pesado y poco expresivo. |
| Color | Blanco hueso uniforme, con manchas en zonas bajas. | Cualitativo | | 2 | Color sobrio pero opaco, sufre por el polvo y falta de contraste. |
| Material y Textura | Superficie lisa con elementos prefabricados; sin riqueza de textura o detalles. | Cualitativo | | 2 | Limpio pero monótono; diseño industrial más que comercial o cívico. |
| Conservación | Fachada estructuralmente estable, pero con suciedad, manchas y aires acondicionados invasivos, presencia de puesto de ventas informales. | Porcentaje | 65% | 4 | Buen estado estructural, pero el descuido visual reduce su calidad urbana. |
| **Promedio Final** | | | | 2.75 | |

**Tabla 157** Manzana E-05/Inmueble 08

N.º 23.01




**Manzana E-5 / Inmueble N°8 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699328, -89.193664**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Línea superior recta, sin molduras funcionalismo comercial

Paneles verticales tipo aluminio/acero modernismo tardío

Contaminación visual del tendido eléctrico, acometidas mal ejecutadas



Intervención sin integración estética
Pérdida de identidad formal

Fachada oculta parcialmente por arquitectura popular sin legibilidad







Paredes de bloque de concreto visto

Concreto y pintura de color blanco

Metal en estructuras de soporte de letreros

Lámina metálica pintada de color amarillo

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

Vidrio con película color negra en ventanas

Multicolor en elementos del puesto de venta

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Gran volumen longitudinal, pero poco jerárquico visualmente. | Cualitativo | | 2 | El deterioro lo hace pasar desapercibido pese a su escala. |
| Color | Blanco sucio, gris de cemento, y toldos multicolores en primer plano. | Cualitativo | | 1 | No hay composición cromática; el color original está casi desaparecido. |
| Material y Textura | Revestimientos rústicos y lisos, con acabados deteriorados. | Cualitativo | | 2 | Textura plana y sin valor decorativo; sensación de abandono. |
| Conservación | Pintura descascarada, fachada sucia, rótulos oxidados y entorno caótico. | Porcentaje | 20% | 1 | Requiere restauración integral: pintura, orden visual y nueva señalización. |
| **Promedio Final** | | | | **1.5** | |

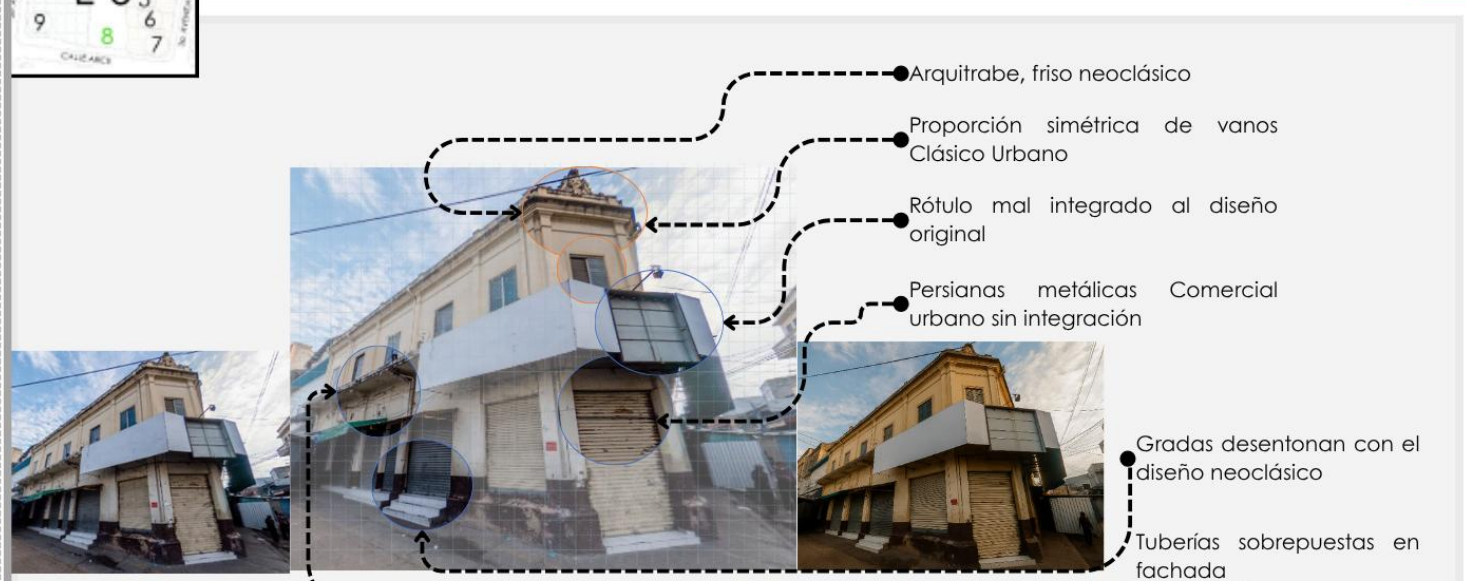
**Tabla 158** Manzana E-05/Inmueble 07

N.° 23.02




**Manzana E-5 / Inmueble N°7 / EX LEE SHOES Y ALMACÉN BROADWAY Coordenadas aproximadas: 13.699321, -89.193421**

**COMERCIO Y SERVICIO**













| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 | | |

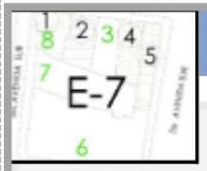
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**




| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen esquinero con remate ornamental, parcialmente oculto por toldo. | Cualitativo | | 3 | El diseño original tiene valor, pero ha sido invadido visualmente por añadidos. |
| Color | Crema envejecido y marrón oscuro; colores sucios y apagados. | Cualitativo | | 2 | Pérdida del valor cromático original; presencia de manchas y deterioro. |
| Material y Textura | Revestimiento liso con molduras clásicas, pero superposición metálica antiestética. | Cualitativo | | 2 | Intervenciones contemporáneas han distorsionado su textura y lectura formal. |
| Conservación | Deterioro notable en pintura, cortinas, molduras, y presencia de humedad. | Porcentaje | 35% | 2 | Requiere restauración integral, desmontaje de toldos y limpieza profunda. |
| **Promedio Final** | | | | 2.25 | |

Tabla 159 Manzana E-07/Inmueble 01

N.° 24.00




Manzana E-7 / Inmueble N°1 / LAIBE S.A DE C.V Coordenadas aproximadas: 13.699090, -89.194036

ALMACÉN O DEPÓSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Volumen vertical curvo en la esquina art déco

Contaminación visual del tendido eléctrico excesivo

Línea de cornisas simples Funcionalismo

Cortinas metálicas desintegradas con el diseño original

Zócalo oscuro y cuerpo claro funcionalista

Voladizo deteriorado por falta e mantenimiento y cableado irrumpiendo la integridad de la fachada







Concreto y pintura de color amarillo pálido

Concreto y pintura de color blanco

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

Vidrio transparente en ventanas

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

CRITERIOS DE EVALUACIÓN

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

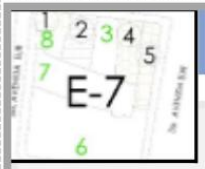
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen limpio y simétrico, con remate curvo central y presencia de esquina. | Cualitativo | | 4 | Buena presencia urbana, aunque con bajo mantenimiento y visual obstruido por cables |
| Color | Blanco envejecido y amarillo pastel; contraste suave pero legible. | Cualitativo | | 3 | Buena paleta original, pero requiere repintado y limpieza de fachadas. |
| Material y Textura | Superficies lisas, con acentos volumétricos geométricos. | Cualitativo | | 4 | Buena modulación arquitectónica con elementos verticales tipo Art Déco. |
| Conservación | Pintura opaca, manchas de humedad, cableado expuesto, cortinas en buen estado. | Porcentaje | 55% | 3 | El edificio se mantiene estructuralmente bien, pero con deterioro estético. |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

Tabla 160 Manzana E-07/Inmueble 02

N.° 24.01




Manzana E-7 / Inmueble N°2 / BAZAR ORIENTAL Coordenadas aproximadas: 13.699077, -89.193897

ALMACÉN O DEPÓSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Cornisa dentada y ornamentada Ecléctico Popular

Paramento vertical con ritmo de franjas Art déco

Modulación de vanos inferiores Funcionalismo comercial urbano

Color uniforme rojo oscuro Intención visual unificadora

Contaminación visual del tendido eléctrico







Concreto y pintura de color rojo ladrillo

Elementos de macos metálicos color blanco

Vidrio transparente en ventanas

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2

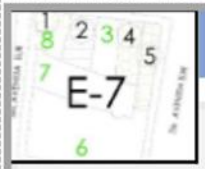
CRITERIOS DE EVALUACIÓN

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Composición densa, con patrón vertical dominante y remate simétrico. | Cualitativo | | 4 | Buena jerarquía en el entorno inmediato, aunque algo rígida y cerrada visualmente. |
| Color | Rojizo uniforme, con ligera saturación; contrasta con edificios vecinos. | Cualitativo | | 3 | Color llamativo, pero sin acentos o variaciones que aporten dinamismo. |
| Material y Textura | Superficie dura, con relieves verticales; textura rugosa o pulida en secciones. | Cualitativo | | 3 | Material resistente pero sin riqueza visual significativa. |
| Conservación | Estado funcional aceptable; algunos puntos con desgaste y oxidación visible. | Porcentaje | 55% | 3 | Requiere limpieza, pintura puntual y reorganización de cables eléctricos. |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

**Tabla 161** Manzana E-07/Inmueble 03

N.° 24.02




Manzana E-7 / Inmueble N°3 / CALLE ARCE 317 Coordenadas aproximadas: 13.699046, -89.193785

ALMACÉN O DEPÓSITO

COMERCIO Y SERVICIO






Intervención de mural con geometría azul decoración contemporánea aplicada

Bloques de vidrio en la parte superior funcionalismo

Acceso amplio Comercio funcional urbano

Cortinas metálicas

Área de vidrio, sellada







Concreto y pintura de color blanco pintura deteriorada

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

Concreto y pintura de color café

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

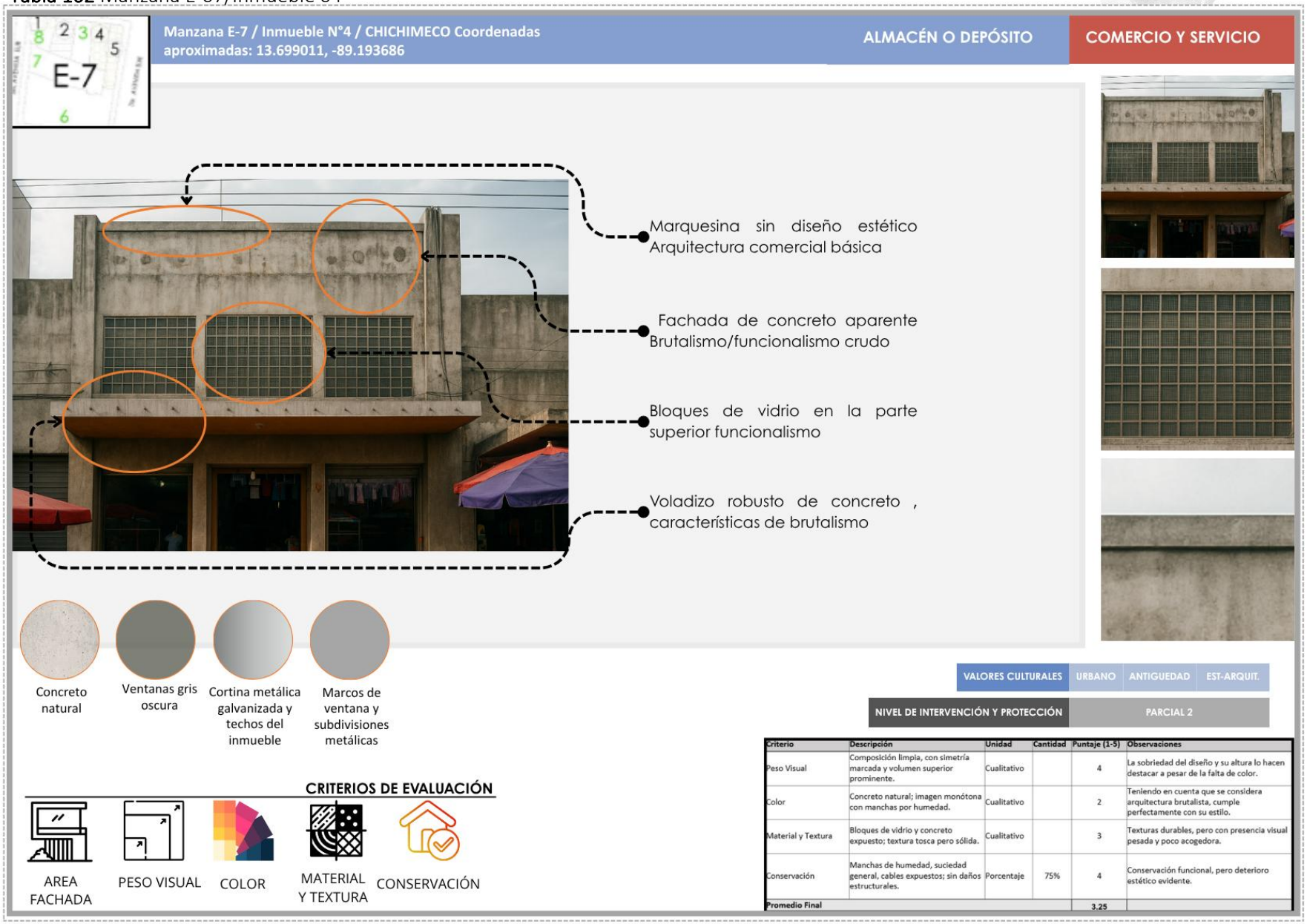


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada sin jerarquía, bloque cerrado con poco dinamismo. | Cualitativo | | 2 | Poco legible, se integra como fondo urbano más que protagonista. |
| Color | Monocromático, dominado por suciedad y humedad. | Cualitativo | | 1 | El negro por moho opaca completamente el color original. |
| Material y Textura | Superficies lisas, sin relieves ni acentos decorativos. | Cualitativo | | 2 | Textura plana sin atractivo estético notable. |
| Conservación | Manchas de humedad, pintura degradada, señalética casi ilegible. | Porcentaje | 20% | 1 | Necesita limpieza profunda, pintura y restauración visual. |
| **Promedio Final** | | | | **1.5** | |

Tabla 162 Manzana E-07/Inmueble 04

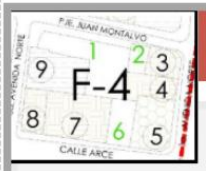
N.º 24.03




| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Composición limpia, con simetría marcada y volumen superior prominente. | Cualitativo | | 4 | La sobriedad del diseño y su altura lo hacen destacar a pesar de la falta de color. |
| Color | Concreto natural; imagen monótona con manchas por humedad. | Cualitativo | | 2 | Teniendo en cuenta que se considera arquitectura brutalista, cumple perfectamente con su estilo. |
| Material y Textura | Bloques de vidrio y concreto expuesto; textura tosca pero sólida. | Cualitativo | | 3 | Texturas durables, pero con presencia visual pesada y poco acogedora. |
| Conservación | Manchas de humedad, suciedad general, cables expuestos; sin daños estructurales. | Porcentaje | 75% | 4 | Conservación funcional, pero deterioro estético evidente. |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

**Tabla 163** Manzana F-04/Inmueble 08

N.º 26.00




**Manzana F-4 / Inmueble N°8 / EDIFICIO ESTER DE ABREGO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699254, -89.193208**

ALMACÉN O DEPÓSITO | COMERCIO Y SERVICIO



- Tipografía del remate superior Art déco restaurado
- Cornisas horizontales repetidas Art déco
- Ventanas alineadas en ritmo fuerte Art déco
- Sistemas de aire acondicionado rompiendo estética de fachada
- Toldo desentona y no se integra con diseño original
- Uso de celosías modernas Intervención contemporánea
- Diseño de puerta estilo nuevo
- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Volúmenes curvos en esquina Streamline Moderne









Concreto y pintura de color beige claro



Cortina metálica galvanizada pintada de color beige



Techo de los concreto y pintura de color gris



Cortina metálica galvanizada pintada de color blanco

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|

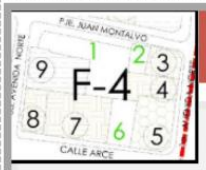
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

Manzana F-4 / Inmueble N°8 / EDIFICIO ESTER DE ABREGO

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Edificio de esquina con remate curvo dominante, líneas horizontales limpias. | Cualitativo | | 5 | Gran presencia urbana, hito visual restaurado y con jerarquía arquitectónica. |
| Color | Gama neutra sobria y elegante (blanco y beige); resalta volumen, pero se observan elementos contaminantes. | Cualitativo | | 4 | Buena legibilidad formal, identidad recuperada y tonos armónicos, pero elementos contaminantes como aires acondicionados quitándole la armonía y el tendido eléctrico. |
| Material y Textura | Revestimiento uniforme, con molduras integradas y detalles estilizados. | Cualitativo | | 5 | Textura limpia, bien ejecutada y restaurada respetando la línea original del estilo. |
| Conservación | Impecable; restauración completa reciente, sin daños visibles. | Porcentaje | 95% | 5 | Ejemplo de intervención exitosa: limpia, funcional y con valor patrimonial vigente. |

Tabla 164 Manzana F-04/Inmueble 07

N.º 26.01




**Manzana F-4 / Inmueble N°7 / EDIFICIO LAS AMÉRICAS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699220, -89.193018**

ALMACÉN O DEPÓSITO | COMERCIO Y SERVICIO



Ventanas enrejadas simétricas Funcional con estilo

Cornisa corrida con repetición modular Art déco ornamental

Pilastras y ritmo vertical marcado Clasicismo reinterpretado

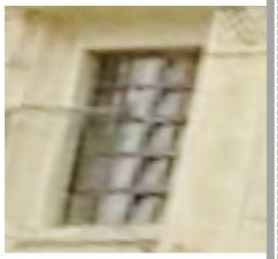
Restos de rótulos con marcos metálicos

Persianas metálicas Comercial urbano sin integración

Friso decorativo con patrones geométricos Art déco










VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**




| Manzana F-4 / Inmueble N°7 / EDIFICIO LAS AMÉRICAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
| Peso Visual | Gran presencia volumétrica, composición simétrica con jerarquía rítmica. | Cualitativo | | 4 | Buena proporción y equilibrio; estructura destacada en el entorno. |
| Color | Beige claro uniforme, pero visiblemente sucio por óxido y humedad. | Cualitativo | | 3 | Atractivo base cromático, pero requiere mantenimiento urgente. |
| Material y Textura | Textura lisa con relieves ornamentales superiores; estructura decorativa definida. | Cualitativo | | 4 | Interesante trabajo de textura en franja superior, aunque poco visible por desgaste. |
| Conservación | Cortinas metálicas oxidadas, pintura deteriorada, acumulación de cableado. | Porcentaje | 65% | 3 | El deterioro visual es notable, aunque estructuralmente es recuperable. |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

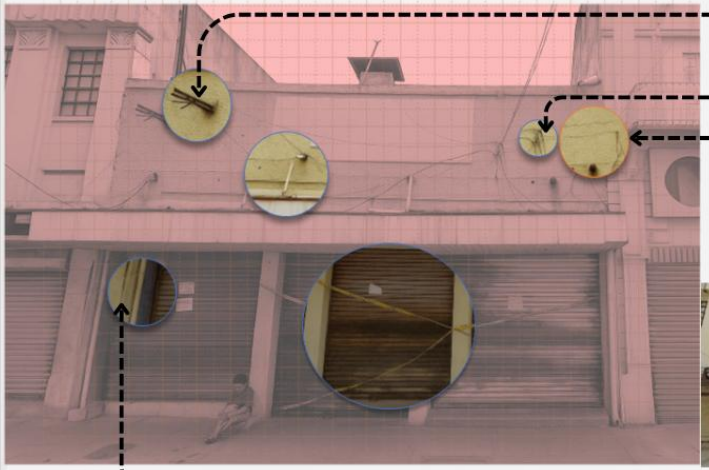
Tabla 165 Manzana F-04/Inmueble 06

N.° 26.02




**Manzana F-04/ Inmueble N° 06/ EDIFICIO COMERCIAL (EX CARNITAS HULA HULA) Coordenadas aproximadas: 13.699230, -89.192847**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Toldo metálico de color amarillo, instalado como elemento de protección solar y visual, aportando un acento cromático a la fachada.

Toldo metálico de color amarillo, instalado como elemento de protección solar y visual, aportando un acento cromático a la fachada.

Toldo metálico de color amarillo, instalado como elemento de protección solar y visual, aportando un acento cromático a la fachada.



Toldo metálico de color amarillo, instalado como elemento de protección solar y visual, aportando un acento cromático a la fachada.









Concreto y pintura de color beige claro



Concreto y pintura de color blanco



Cortina metálica galvanizada



Techos de láminas de cemento

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

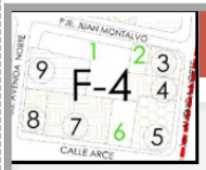


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada plana con señalética comercial llamativa, pero sin elementos compositivos. | Cualitativo | | 2 | Tiene presencia por el uso de colores saturados y rótulos grandes, pero no destaca arquitectónicamente. |
| Color | Predominio de amarillo, azul y rojo con divisiones marcadas. | Cualitativo | | 2 | Colores vivos sin una paleta armónica. Genera saturación visual y poco contraste arquitectónico. |
| Material y Textura | Muros estucados pintados; zócalo cerámico; toldo de lona; techo de lámina. | Cualitativo | | 2 | Materiales básicos y acabados poco refinados. La lámina y la lona bajan la calidad percibida del local. |
| Conservación | Estado funcional con pintura en desgaste parcial y señalética sobrepuesta. | Porcentaje | 70% | 3 | Aunque operativa, la fachada muestra deterioro menor y falta de mantenimiento en algunos sectores. |
| | | | Promedio Final | 2.25 | |

Tabla 166 Manzana F-04/Inmueble 05

N.º 26.03




**Manzana F-4 / Inmueble N°5 / VENTA DE ROPA INTERIOR**
**Coordenadas aproximadas: 13.699228, -89.192730**

ALMACÉN O DEPÓSITO | COMERCIO Y SERVICIO



- Molduras, frisos, pilastras y cornisas Neoclásico
- Simetría de vanos y ritmo vertical arquitectura neoclásica
- Rejas y balcones metálicos curvos ecléctico ornamental
- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Tuberías sobrepuestas en fachada
- Arcos rebajados en planta baja Clásico republicano
- Toldos comerciales elemento fuera del diseño original
- Persianas metálicas Comercial urbano sin integración







Concreto y pintura de color amarillo pastel | Cortina metálica galvanizada | Techo metálico color verde | Concreto y balcones metálico con pintura de color blanco | Vidrio con película color negra en ventanas | Toldos comerciales color verde

VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2

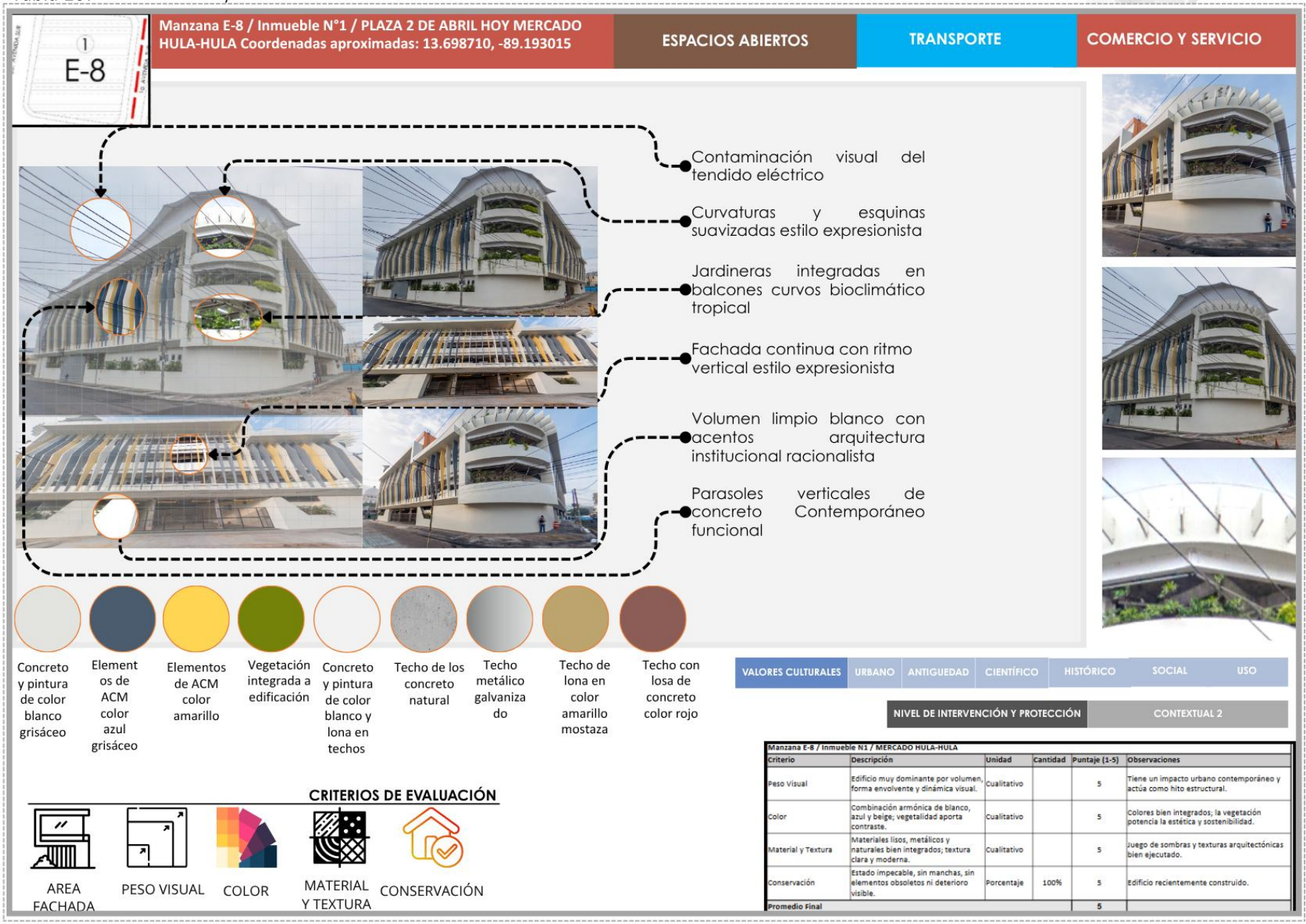
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana F-4 / Inmueble N° 5 / VENTA DE ROPA INTERIOR | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Edificio con alta presencia urbana, remate en esquina y equilibrio en vanos. | Cualitativo | | 5 | Composición elegante y dominante en la manzana, con ritmo y proporción vertical. |
| Color | Crema con detalles desgastados; armonía clásica afectada por deterioro parcial. | Cualitativo | | 3 | Buena gama, pero falta mantenimiento y limpieza. |
| Material y Textura | Revestimientos con molduras, arcos, detalles clásicos y texturas finas. | Cualitativo | | 5 | Alta riqueza ornamental; fachada historicista bien definida. |
| Conservación | Desgaste en pintura, oxidación de cortinas, humedad en zócalos, integración de toldos inadecuado. | Porcentaje | 65% | 3 | Buena base estructural; requiere restauración, limpieza y tratamiento de humedad. |
| **Promedio Final** | | | | 4 | |

**Tabla 167** Manzana E-08/Inmueble 01

N.° 27.00

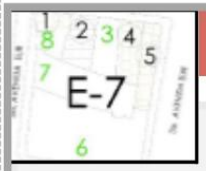



Manzana E-8 / Inmueble N1 / MERCADO HULA-HULA

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Edificio muy dominante por volumen, forma envolvente y dinámica visual. | Cualitativo | | 5 | Tiene un impacto urbano contemporáneo y actúa como hito estructural. |
| Color | Combinación armónica de blanco, azul y beige; vegetalidad aporta contraste. | Cualitativo | | 5 | Colores bien integrados; la vegetación potencia la estética y sostenibilidad. |
| Material y Textura | Materiales lisos, metálicos y naturales bien integrados; textura clara y moderna. | Cualitativo | | 5 | Juego de sombras y texturas arquitectónicas bien ejecutado. |
| Conservación | Estado impecable, sin manchas, sin elementos obsoletos ni deterioro visible. | Porcentaje | 100% | 5 | Edificio recientemente construido. |
| Promedio Final | | | | 5 | |

**Tabla 168** Manzana E-07/Inmueble 05

N.º 24.04




**Manzana E-7 / Inmueble N°5 / EDIFICIO A. GADALA MARÍA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699104, -89.193567**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Volumen curvo en la esquina Neoclásico

Ventanas verticales con herrería Arquitectura urbana clásica

Contaminación visual del tendido eléctrico excesivo

Colores vibrantes intervención sin criterio arquitectónico

Pilastras decorativas y molduras eclécticas

Ventanas Neoclásico







Concreto y pintura de color rosa pastel

Concreto y pintura de color amarillo pastel

Concreto y pintura de color verde limón

Concreto y pintura de color celeste

Ventanas gris oscura

Techo de losa de concreto y pintura de color rojo

Cortina metálica galvanizada y techos del inmueble

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

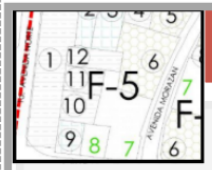
| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Gran volumen con remate curvo y secuencia simétrica de vanos. | Cualitativo | | 5 | El edificio destaca por altura, ritmo y composición; hito visual urbano. |
| Color | Amarillos y blancos suaves; armonía degradada por suciedad y contraste inferior. | Cualitativo | | 3 | Colores legibles pero con desgaste; contraste cromático en zona baja poco integrado. |
| Material y Textura | Revestimientos lisos, con relieves clásicos, molduras y detalles de época. | Cualitativo | | 4 | Buen manejo de texturas arquitectónicas tradicionales, aunque no homogéneo. |
| Conservación | Deterioro en pintura, cableado invasivo, pero estructura firme. | Porcentaje | 60% | 3 | Conservación media; necesita limpieza, repintado y control de cableado. |
| **Promedio Final** | | | | **3.75** | |

N.° 29.00

Tabla 169 Manzana F-05/Inmueble 07




**Manzana F-5 / Inmueble N°7 / BODEGAS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699141, -89.191977**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Volado superior Fuerte presencia de humedad, manchas y desprendimiento
- Arquitectura de estilo funcionalista
- Canaletas expuesta, con peligro latente
- Cortinas metálicas enrollables Indican uso comercial
- Rejillas metálicas altas, sin función estética clara







Concreto y pintura de color ceniza rosada

Concreto y pintura color marrón

Concreto y pintura de color bronce claro

Concreto y pintura de color blanco

Techo metálico galvanizado y cortinas metálicas

SIN VALOR CULTURAL

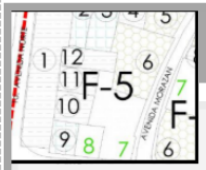
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana F-5 / Inmueble N° 7 / BODEGAS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Pesado y rígido, con volumen cerrado. | Cualitativo | | 3 | Su diseño genera poca interacción con el entorno y produce efecto de bloque. |
| Color | Tonos tierra apagados, sin contraste ni aporte estético | Cualitativo | | 2 | La paleta contribuye a su apariencia monótona y descuidada. |
| Material y Textura | Textura rugosa en muros con acabado pobre; predominan rejas y concreto expuesto. | Cualitativo | | 2 | No hay riqueza material ni detalle arquitectónico visible. |
| Conservación | Deterioro evidente: oxidación, humedad, suciedad y rejas corroídas. | Porcentaje | 40% | 3 | Requiere intervención urgente para limpieza, impermeabilización y pintura. |
| **Promedio Final** | | | | **2.5** | |

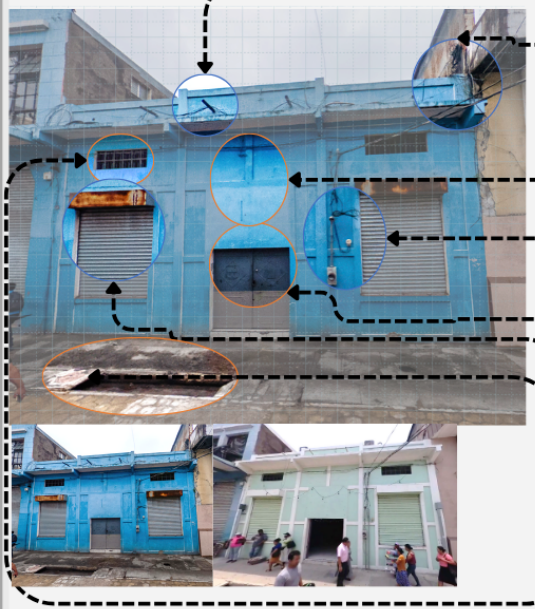
**Tabla 170** Manzana F-05/Inmueble 08

N.° 29.01




**Manzana F-5 / Inmueble N°8 / PANDA CHINESE FOOD**
**Coordenadas aproximadas: 13.699128, -89.192194**

OTROS



- Desagües de techo oculto, con exposición directa
- Conexiones eléctricas fuera de uso, contaminando visualmente la fachada
- Revestimiento y color Uniforme y vibrante, pero con óxido y suciedad visibles en coronamientos
- Conexiones eléctricas acometida expuesta, contaminando visualmente la fachada
- Entradas simétricas acceso claramente definidos, dos persianas y una puerta doble central, arquitectura funcionalista
- Cortinas enrollables Alta presencia comercial, poco o nulo mantenimiento
- Canaletas expuesta, con peligro latente
- Ventanas superiores Muy pequeñas, probablemente sin función de iluminación efectiva









Concreto y pintura de color verde menta pastel

Concreto y pintura de color blanco

Cortinas metálicas pintadas color verde menta pastel

Techo metálico color rojo

Piso cerámico color blanco en acceso

Ventanas superiores oscuras

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana F-5 / Inmueble N° 8 / PANDA CHINESE FOOD | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Equilibrado y ligero visualmente por la simetría y el uso de color pastel claro. | Cualitativo | | 3 | Aunque modesto, transmite cierta organización y proporción. |
| Color | Verde claro con molduras blancas, genera contraste simple pero limpio. | Cualitativo | | 3 | Transmite pulcritud, pero sin dinamismo o expresividad. |
| Material y Textura | Superficie lisa sin textura destacable, con pintura reciente. | Cualitativo | | 3 | No se perciben detalles arquitectónicos, pero el acabado está mantenido. |
| Conservación | Bastante buena en fachada, pintura relativamente nueva, sin signos graves de daño. | Porcentaje | 75% | 4 | El cableado expuesto resta estética y seguridad. |
| **Promedio Final** | | | | **3.25** | |

Tabla 171 Manzana F-05/Inmueble 09

N.° 29.02




**Manzana F-5 / Inmueble N°9 / CENTRO COMERCIAL Y BODEGAS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699154, -89.192296**

ALMACÉN O DEPÓSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Detalle de coronamiento escalonado, estilo arquitectura art déco

Cornisa saliente crea sombra y jerarquiza la planta alta

Cornisa saliente Crea sombra y jerarquiza la planta alta

Cornisa saliente Crea sombra y jerarquiza la planta alta

Cierres metálicos Uso comercial claro en planta baja

Columnas con división marcada entre vanos

Fachada oculta parcialmente por arquitectura popular sin legibilidad

Ventanales tipo proyectables, estilo industrial funcionalista









Concreto y pintura de color celeste

Plástico negro cubriendo ventanas superiores

Perfil metálico de ventanas

Toldo comerciales, detalle vertical, voladizo parte inferior blanca

Concreto y pintura de color blanco hueso

Techo metálico galvanizado y cortinas metálicas

Multicolor en elementos del puesto de venta

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

Manzana F-5 / Inmueble N° 9 / CENTRO COMERCIAL Y BODEGAS

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Pesado por el uso de columnas y volumen robusto, aunque algo equilibrado | Cualitativo | | 4 | El ritmo vertical de los vanos y columnas le otorga cierta estructura. |
| Color | Azul brillante desgastado por el tiempo. | Cualitativo | | 2 | El tono busca ser llamativo, pero el deterioro y la falta de mantenimiento restan valor. |
| Material y Textura | Superficie lisa con textura ausente. Cortinas y marcos metálicos oxidados. | Cualitativo | | 2 | Las texturas metálicas y oxidadas interfieren con la unidad visual. |
| Conservación | Regular a mala. Evidente desgaste en pintura, herrumbre en ventanas y portones. | Porcentaje | 55% | 3 | Pérdida parcial del acabado, falta de mantenimiento y acumulación de suciedad. |
| Promedio Final | | | | 2.75 | |

N.º 29.03

Tabla 172 Manzana F-05/Inmueble 01




**Manzana F-5 / Inmueble N°1 / PLAZA 14 DE JULIO**
**Coordenadas aproximadas: 13.699154, -89.192296**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Drenaje de aguas estancamiento evidente
- Rótulos comerciales informales, sin criterio gráfico unificado
- Galerías de locales bajos Techos de lámina, toldos y cerramientos improvisados
- Acera y vía Presencia de baches y drenajes superficiales
- Módulos comerciales arquitectura informal / popular urbana
- Galerías de locales bajos Techos de lámina, toldos y cerramientos improvisados









Láminas metálicas y cortinas metálicas grises | Metal en estructuras de soporte de letreros | Concreto en pisos de puestos de venta | Láminas metálicas y cortinas metálicas beige | Láminas metálicas color blanco | Multicolor en elementos del puesto de venta

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | HISTÓRICO | SOCIAL |
|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

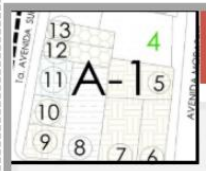
AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

Manzana F-5 / Inmueble N° 1 / PLAZA 14 DE JULIO

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Muy bajo, horizontal y fragmentado. | Cualitativo | | 1 | Sin jerarquía ni elementos arquitectónicos dominantes. |
| Color | Diversos tonos apagados y desgastados (blanco, gris, beige, etc.). | Cualitativo | | 1 | Falta de unidad cromática, pintura deteriorada o inexistente. |
| Material y Textura | Metales oxidados, láminas con óxido, texturas rugosas y deterioradas. | Cualitativo | | 1 | Materiales expuestos a la intemperie sin protección o tratamiento. |
| Conservación | Mala. Múltiples señales de deterioro, oxidación, filtraciones y adaptaciones. | Porcentaje | 10% | 1 | Claramente se trata de una estructura informal o autoconstruida, sin normativa. |
| Promedio Final | | | | 1 | |

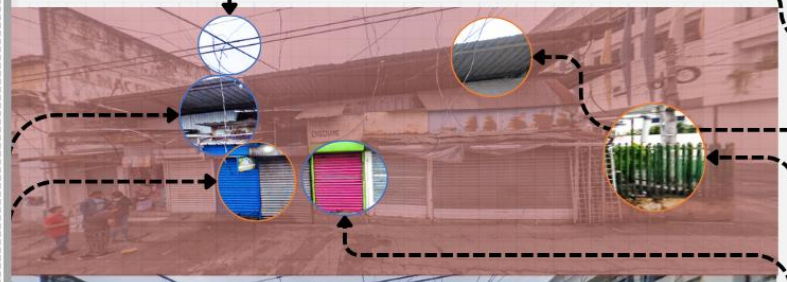
Tabla 173 Manzana A-01/Inmueble 01

N.º 30.00




**Manzana A-1 / Inmueble N°1 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698956, -89.192391**

**COMERCIO Y SERVICIO**





- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Techumbre desigual de zinc Informal / improvisada
- Techumbre desigual de zinc Informal / improvisada
- Colores variados sin criterio, arquitectura popular comercial
- Cortinas enrollables, arquitectura popular comercial
- Láminas metálicas oxidadas Residual/industrial









Concreto | Techo metálico galvanizado y cortinas metálicas | Cortina metálica de color azul y láminas metálicas | Metal en estructuras de soporte de letreros y techo | Cortina metálica de color rosa | Lámina color verde | Lámina color beige | Lámina color celeste oxidada

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana A-1 / Inmueble N°1 / COMERCIOS VARIOS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Visualmente saturado y desordenado; genera fragmentación visual urbana. | Cualitativo | | 1 | Rompe continuidad con el entorno. Carece de un lenguaje arquitectónico claro. |
| Color | Uso arbitrario de colores vivos sin criterio estético ni unidad. | Cualitativo | | 1 | Combinación aleatoria; no responde a un diseño integral. |
| Material y Textura | Materiales precarios (lámina, madera, plástico), oxidados o deteriorados. | Cualitativo | | 1 | Textura agresiva, sin acabado, con evidencia de oxidación y corrosión. |
| Conservación | Estado muy deteriorado: corrosión, pintura descascarada, estructuras flojas. | Porcentaje | 15% | 1 | No hay mantenimiento. Potencialmente inseguro y con riesgo de colapso parcial. |
| **Promedio Final** | | | | 1 | |

**Tabla 174** Manzana A-01/Inmueble 02

N.º 30.01




**Manzana A-1 / Inmueble N°2 / ANTIGUA CASA DREIFUS Coordenadas aproximadas: 13.698968, -89.192108**

**COMERCIO Y SERVICIO**

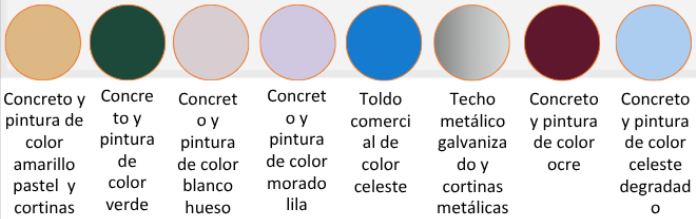


- Cornisas y balaustres neoclásico / ecléctico
- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Frontones y molduras Neoclásico / republicano
- Columnas adosadas Neoclásico
- Arquitrabe neoclásica
- Toldo desentona y no se integra con diseño original
- Tuberías de desagüe de aguas lluvias contaminando visualmente
- Puertas enrollables Comercial funcional (posterior)
- Aires acondicionados, mal integrados









Concreto y pintura de color amarillo pastel y cortinas metálicas | Concreto y pintura de color verde | Concreto y pintura de color blanco hueso | Concreto y pintura de color morado lila | Toldo comercial de color celeste | Techo metálico galvanizado y cortinas metálicas | Concreto y pintura de color ocre | Concreto y pintura de color celeste degradado

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. | AUTORÍA | TECNOLÓGICO |
|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

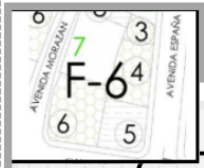
| Manzana A-1 / Inmueble N°2 / ANTIGUA CASA DREIFUS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Elevado peso visual por su composición simétrica y uso de pilastras. | Cualitativo | | 3 | Su estilo clásico impone jerarquía, pero está muy afectado por el deterioro. |
| Color | Colores deslavados y repintados sin coherencia (ocre, crema, azul, verde). | Cualitativo | | 2 | Falta unidad cromática. Se nota la fragmentación por uso y abandono. |
| Material y Textura | Material noble con texturas de valor patrimonial, pero dañadas. | Cualitativo | | 3 | Las texturas están ocultas bajo capas de pintura vieja y elementos añadidos. |
| Conservación | Alta degradación: humedad, descascaramiento, cableado expuesto. | Porcentaje | 45% | 2 | Elementos originales aún presentes pero muy mal conservados. |
| Promedio Final | | | | 2.5 | |

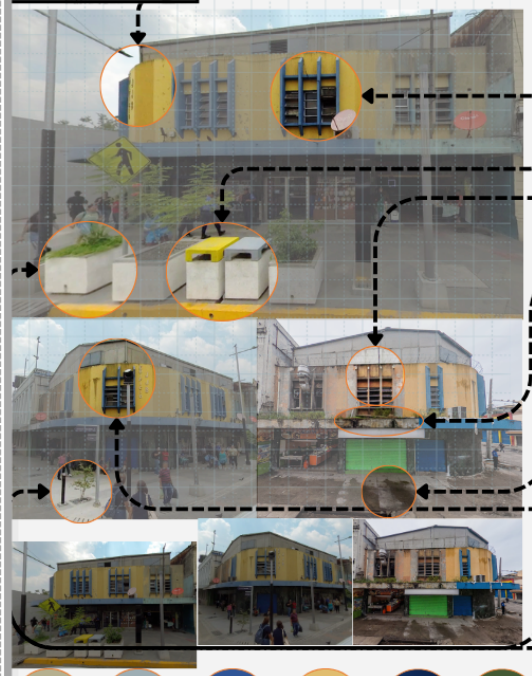
**Tabla 175** Manzana F-06/Inmueble 05

N.º 31.04

**Manzana F-6 / Inmueble N°5 / EDIFICIO JJB Coordenadas aproximadas: 13.699110, -89.191545**

OTROS



- Volumetría curva en esquina, fachada plana lateral, con parasoles metálicos
- Arquitectura funcionalista
- Mobiliario de basurero
- Colores levemente degradados
- Degradada, sucia, expuesta
- Calle sin tratamiento, sin arborización
- Restauración mínima de pintura y rótulo nuevo
- Equipamiento urbano, luminarias y jardineras modulares
- Equipamiento urbano Jardineras modulares









Concreto en paredes superiores y pintura de color beige | Elementos metálicos en paredes superiores color celeste | Concreto y pintura de color azul | Concreto y pintura de color amarillo pastel | Cortina metálica pintura color azul y natural | Enchapado de paredes inferiores color verde musgo | Techo de losa de concreto enchapada con ladrillo rojo | Vidrio con película color grisáceo en ventanas

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

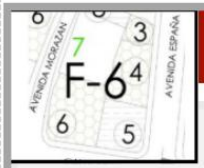
VALORES CULTURALES | URBANO | EST.-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN: PARCIAL 2

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio-alto, por ritmo vertical repetido en ventanas y esquina en chaflán. | Cualitativo | | 4 | Composición simétrica con énfasis vertical; la esquina le da presencia. |
| Color | Gama viva (amarillo y azul), pero con fuerte deterioro por humedad. | Cualitativo | | 2 | Colores alegres que buscan destacar, pero el mal estado opaca la intención. |
| Material y Textura | Concreto pintado con textura estriada + mosaico cerámico inferior. | Cualitativo | | 3 | Materiales sencillos, pero combinados con un intento de expresión moderna. |
| Conservación | Deterioro severo en fachada, humedad visible, oxidación y pintura caída. | Porcentaje | 50% | 3 | Se perciben intervenciones inadecuadas y abandono parcial en mantenimiento. |

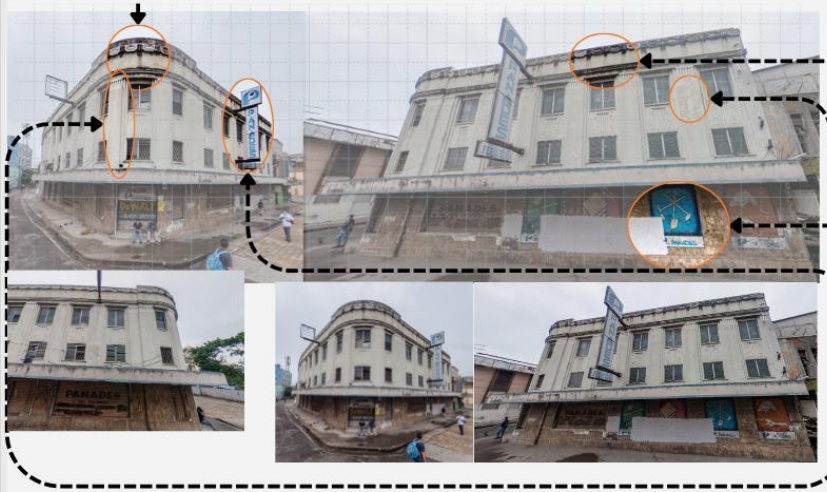
Tabla 176 Manzana F-06/Inmueble 06

N.° 31.05




**Manzana F-6 / Inmueble N°6 / PANADES FERRETERÍA (CASA DIEGO DE SOLA)**
**Coordenadas aproximadas: 13.699133, -89.191745**

ALMACÉN O DEPÓSITO | COMERCIO Y SERVICIO



- Fachada en esquina curva otorga carácter monumental, arquitectura neoclásica
- Ornamentación Bajo relieve circular superior, molduras horizontales y cornisa corrida
- Tonalidades claras (blanco hueso o gris piedra)
- Murales pintados con simbología de herramientas (relación a la actividad ferretera)
- Letreros de paneles verticales tipo aluminio/acero
- Verticalidad del diseño Se aprecia por pilastras y ventanales










Concreto y pintura de color blanco hueso cortina metálica | Concreto y pintura de color celeste y lámina metálica en letrero | Vidrio con película color grisáceo en ventanas | Metal en estructuras de soporte de letreros | Enchapado con baldosas color café | Letras color amarillo pintadas en cortina metálica | Cortina metálica pintada de color azul marino | Rótulo metálico con pintura color blanco | Techo de concreto color marrón

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|

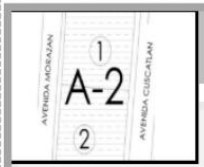
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

Manzana F-6 / Inmueble N°6 / PANADES FERRETERIA (CASA DIEGO DE SOLA)

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto, volumetria dominante por su forma curva en esquina y ritmo vertical. | Cualitativo | | 4 | La esquina redondeada le otorga jerarquía urbana y carácter institucional. |
| Color | Blanco/grisáceo muy deteriorado. | Cualitativo | | 3 | El desgaste de la pintura afecta negativamente su percepción general. |
| Material y Textura | Concreto y aplanado rugoso. | Cualitativo | | 3 | Buen uso estructural, pero afectado por humedad y suciedad acumulada. |
| Conservación | Deficiente en planta baja, regular en niveles superiores. | Porcentaje | 50% | 3 | Se aprecian daños por filtraciones, grafiti, óxido y abandono parcial. |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

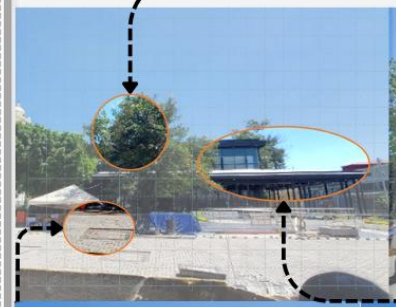
**Tabla 177** Manzana A-02/Inmueble 01

N.º 32.00




**Manzana A-2 / Inmueble N°1 / PLAZA UNIVERSITARIA Coordenadas aproximadas: 13.698809, -89.191715**

**COMERCIO Y SERVICIO**





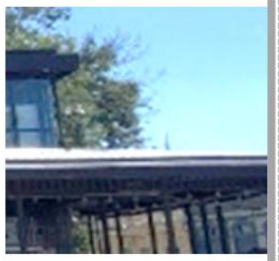




- Patrimonio arbóreo conservado
- Ventanas de vidrio característica de arquitectura de hierro
- Luminaria diseño minimalista
- Mobiliario urbano minimalista
- Techo plano, estilo de arquitectura hierro
- Aceras amplias intervenidas









Vegetación natural existente



Muros cortina con película color azulada



Estructura metálica con pintura color negro



Techo metálico galvanizado

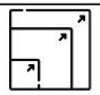


Concreto y pintura de color beige en bancas y jardineras

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | CIENTÍFICO | HISTÓRICO |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2 |
|---|---|

| Manzana A-2 / Inmueble N° 1/ ANTIGUO CONVENTO DE SANTO DOMINGO Y LUEVO UNIVERSIDAD NACIONAL (PLAZA UNIVERSITARIA) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Equilibrado. Edificación horizontal, ligera, que permite relación con entorno. | Cualitativo | | 5 | No compite visualmente con la Catedral (izquierda), logra subordinación visual. |
| Color | Paleta neutra: blanco, negro y gris del concreto; vegetación como contraste. | Cualitativo | | 5 | El uso de colores sobrios refuerza la modernidad sin romper con el entorno. |
| Material y Textura | Texturas limpias, lisas, industrializadas. Vidrio refleja el entorno. | Cualitativo | | 5 | Gran coherencia entre materiales y lenguaje arquitectónico moderno. |
| Conservación | Excelente. Obra nueva o reciente, con mantenimiento aparente en perfectas condiciones. | Porcentaje | 100% | 5 | Integración total con el espacio público y mobiliario urbano. |
| **Promedio Final** | | | | 5 | |

# AVENIDA ESPAÑA
## TRAMO NORTE

# 02

### *6.4.2. Avenida España Tramo Norte*

Tabla 178 Manzana F-06/Inmueble 01

N.° 31.00




**Manzana F-6 / Inmueble N°1 / MINI STORE Coordenadas aproximadas: 13.699731, -89.191490**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Materialidad predominancia de concreto, con recubrimiento tipo piedra funcionalista
- Mínimos detalles de escalonado de art déco , y detalle decorativo de águila en fachada
- Balizas metálicas para separar peatón y tráfico
- Acceso en esquina Rotonda saliente con marquesina suspendida, jerarquía visual alta
- Vegetación urbana presencia de jardineras en cubos de concreto
- Alambre razor, elementos hostiles
- Áreas públicas con mobiliario urbano, señalética peatonal, pasos de cebra marcados










Concreto y cortinas metálica con pintura de color blanco hueso


Enchapado color blanco y losas en voladizo de concreto


Tuberías eléctricas visibles color gris metálico


Techo metálico galvanizado


Jardineras de concreto


Vegetación natural en jardineras arbustos pequeños


Techo de concreto y pintura de color rojo y en letreros de vinil y lámina metálica

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

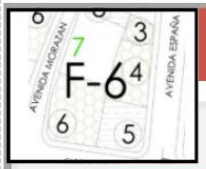
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

**Manzana F-6 / Inmueble N° 1/ BANCO SCOTIABANK**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Verticalidad y simetría con remates claros. | Cualitativo | | 4 | Bien proporcionado, con énfasis en el acceso esquinero. |
| Color | Tonalidad neutra y clara. | Cualitativo | | 3 | Aunque conserva elegancia, el deterioro opaca su presencia. |
| Material y Textura | Uso de materiales nobles y resistentes como mármol o piedra pulida. | Cualitativo | | 4 | Alta calidad material, aunque ya muestra manchas y suciedad superficial. |
| Conservación | Regular a buena. Sin alteraciones profundas visibles. | Porcentaje | 70% | 4 | Aunque estructuralmente íntegro, requiere limpieza y mantenimiento. |
| Promedio Final | | | | 3.75 | |

Tabla 179 Manzana F-06/Inmueble 02

N.º 31.01




**Manzana F-6 / Inmueble N°2 / COMERCIOS VARIOS Coordenadas aproximadas: 13.699612, -89.191466**

**COMERCIO Y SERVICIO**




- Rotulación predomina señalética comercial de bajo costo (vinil/plástico/lonas)
- Alambre razor, elementos hostiles
- Fachadas de múltiples colores sin unificación estética
- Toldos Presente uno de tipo clásico para barbería
- Equipamiento urbano Jardineras modulares
- Ingreso de la mayoría sin accesibilidad universal
- Fachadas de múltiples colores sin unificación estética









Textura colores de barbería en toldo y pared de concreto

Concreto con pintura de color blanco y pisos porcelanato de gradas

Concreto con pintura de color azul

Concreto con pintura de color beige claro

Techo de concreto y pintura de color rojo y en letreros de vinil y lámina metálica

Vidrio grisáceo en ventanas

Rótulo color negro de lámina metálica

Rótulo color naranja de lámina metálica

Techo metálico galvanizado

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



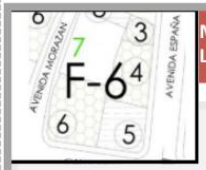
AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

**Manzana F-6 / Inmueble N°2 / COMERCIO VARIOS**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fragmentado, con múltiples elementos de distracción visual. | Cualitativo | | 2 | Cada local busca llamar la atención, lo que resulta en desorden visual. |
| Color | Saturación alta (rojo, azul, blanco) sin armonía ni criterio estético común. | Cualitativo | | 2 | Colores vivos que rompen con el posible entorno patrimonial o urbano. |
| Material y Textura | Textura expuesta del ladrillo pintado, cerámica y vinilos impresos. | Cualitativo | | 2 | Uso de materiales comerciales que reducen coherencia urbana. |
| Conservación | Aceptable en cuanto a estructura, pero muy alterado en imagen urbana. | Porcentaje | 25% | 2 | Intervenciones funcionales sin criterios de restauración o preservación. |
| Promedio Final | | | | 2 | |

Tabla 180 Manzana F-06/Inmueble 03

N.° 31.02




Manzana F-6 / Inmueble N°3 / EX CERRAJERÍA 100,000
LLAVES Coordenadas aproximadas: 13.699523, -89.191483

COMERCIO Y SERVICIO

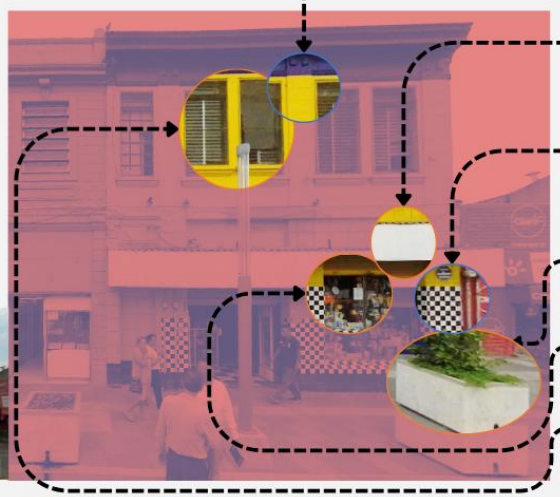












- Fachada colorida Amarillo intenso muy marcada
- Marquesina presente, blanca, con posible función de protección solar
- Motivo ajedrezado decoración tipo tablero (blanco y negro) en la parte baja, rompe la armonía
- Aceras y jardineras urbanas En buen estado, incluye jardineras de concreto y señalética peatonal clara
- Acceso comercial con vitrina simétrica
- Composición vertical ventanas simétricas tipo celosía funcionales



Concreto y pintura de color morado | Concreto, cortinas metálicas en pintura de color amarillo | Lámina metálica en marquesina y pintura de color blanco | Concreto y pintura de tipo tablero ajedrez | Vidrio grisáceo en ventanas | Techo metálico galvanizado y techo voladizo

CRITERIOS DE EVALUACIÓN



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

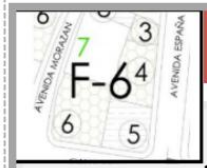
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

Manzana F-6 / Inmueble N°3 / CERRAJERÍA 100,000 LLAVES

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto por uso de color vibrante y repetición de vanos amplios en segundo nivel. | Cualitativo | | 4 | Fachada que destaca por saturación cromática. |
| Color | Amarillo intenso con faja morada y base azul; rompe completamente con contexto. | Cualitativo | | 2 | Saturación que distorsiona lectura histórica o patrimonial del edificio. |
| Material y Textura | Estuco liso, pintura esmaltada, cerámica en fachada baja, aluminio y vidrio. | Cualitativo | | 2 | Materiales actuales alteran la imagen original del inmueble. |
| Conservación | La estructura general parece estable, pero la fachada ha sido alterada. | Porcentaje | 45% | 2 | Transformaciones de la planta baja y saturación de color reducen autenticidad. |
| Promedio Final | | | | 2.5 | |

Tabla 181 Manzana F-06/Inmueble 04

N.° 31.03




**Manzana F-6 / Inmueble N°4 / EDIFICIO KAUDERS Coordenadas aproximadas: 13.699334, -89.191487**

**COMERCIO Y SERVICIO**



- Fachada Uniforme, color crema, sin textura
- Fachada Uso de colores contrastantes azul celeste y mostaza
- Marquesina Ausente o removida, dejando acceso expuesto
- Rótulo "Mía Pizza" en diseño sencillo
- Composición Simetría en ventanas, vitrinas comerciales
- Equipamiento urbano Jardineras modulares
- Marquesina Presente, continua pero deteriorada







Concreto y pintura de color beige claro | Lámina metálica color blanco en marquesina bajo techo voladizo | Concreto y pintura de color celeste | Concreto y cortina metálica con pintura de color amarillo | Concreto y pintura de color blanco | Vidrio grisáceo en ventanas | Techo metálico color rojo | Techos de láminas de cemento | Perfiles metálicos negros en puertas y vitrinas inferiores

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

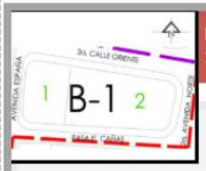
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

Manzana F-6 / Inmueble N4 / EDIFICIO KAUDERS

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio, con remate en cornisas y simetría en vanos y columnas. | Cualitativo | | 3 | Conjunto armonioso; presencia moderada sin gran monumentalidad. |
| Color | Gama viva (amarillo, azul y crema), pero con saturación visual algo alta. | Cualitativo | | 3 | La diversidad cromática da identidad pero también puede generar fragmentación. |
| Material y Textura | Estuco liso pintado, vitrinas de vidrio y metal, molduras decorativas. | Cualitativo | | 3 | Textura homogénea; algunos detalles ornamentales conservan valor formal. |
| Conservación | Intervenciones recientes mixtas, unos mejor conservados que otros. | Porcentaje | 60% | 3 | Restauraciones en parte, pero con pérdida de lenguaje en la planta baja. |
| Promedio Final | | | | 3 | |

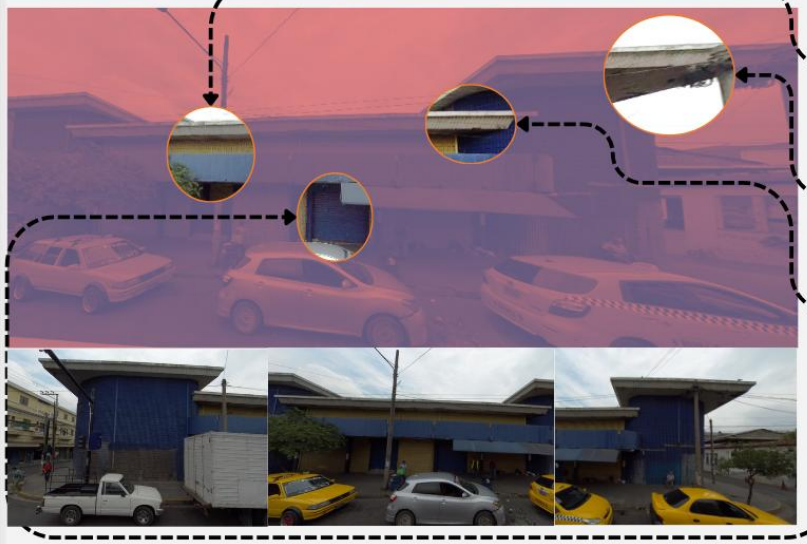
Tabla 182 Manzana B-01/Inmueble 01

N.° 35.00




**Manzana B-1 / Inmueble N°1 / EDIFICIO EX IMPORTACIONES GÉNESIS Coordenadas aproximadas: 13.700457, -89.191184**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Color azul predominante, con muros lisos de bloques revestidos y rejas metálicas, estilo funcionalista

Lámina metálica trapezoidal, en volado, sin canaletas visibles

Presencia de marquesina larga en volado con evidente deterioro visual

Múltiples cortinas metálicas enrollables; sin accesibilidad universal









Concreto y pintura de color blanco



Concreto y pintura de color azul



Concreto y pintura de color amarillo



Techos de láminas de cemento



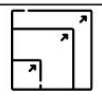
Cortinas metálicas

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

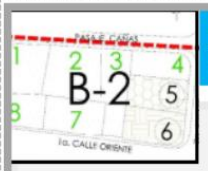


CONSERVACIÓN

| Manzana B-1 / Inmueble N°1 / IMPORTACIONES GÉNESIS (ANTIGUO) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
| Peso Visual | Alto. Composición maciza con remate en voladizos amplios y muros texturizados. | Cualitativo | | 4 | La masa sólida genera presencia contundente a pesar del uso comercial cerrado. |
| Color | Amarillo y azul oscuro, integrados. | Cualitativo | | 3 | Aunque no muy estético, es coherente y sin contaminación visual extrema. |
| Material y Textura | Bloques decorativos, pintura en franjas, láminas metálicas. | Cualitativo | | 3 | Textura definida; los materiales se encuentran en estado aceptable. |
| Conservación | Regular. Intervenido por toldos metálicos y afectado por uso rudo de la vía pública. | Porcentaje | 65% | 3 | Deterioro en pintura, láminas dobladas, y desuso de áreas laterales. |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

**Tabla 183** Manzana B-02/Inmueble 01

N.º 36.00




**Manzana B-2 / Inmueble N°1 / PARQUEO DE ALMACÉN VIDRÍ CENTRO**
**Coordenadas aproximadas: 13.700116, -89.191197**

**TRANSPORTE**




Estabilidad estructural Mínima; soportes metálicos anclados al pavimento

Aceras mínimas, peatones utilizando vías vehiculares

Desarticulada con el resto del eje comercial formal del Centro Histórico

Módulos comerciales uniformes en altura, pero completamente heterogéneos en diseño y color

Techos perforados por postes del tendido eléctrico, techumbre irregular y alambre razor, elementos hostiles










Poste eléctrico de concreto


Metal en estructuras de soporte de letreros y cerramientos


Techo metálico galvanizado


Láminas metálicas de cerramientos en puestos comerciales


Letreros promocionales de vinil


Multicolor en elementos del puesto de venta

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR

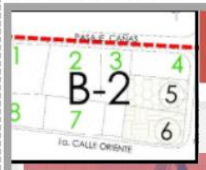

MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Manzana B-2 / Inmueble N° 1 / PARQUEO DE ALMACEN VIDRI CENTRO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Muy bajo. Volumen plano, con fachada discontinua y ocupada por mercancía. | Cualitativo | | 1 | La fachada se pierde en el desorden visual y comercial. |
| Color | Predominan grises, azul sucio, lámina metálica y rojo publicitario. | Cualitativo | | 1 | Sin composición cromática, colores deslavados o no planeados. |
| Material y Textura | Metales oxidados, pintura descascarada, plásticos arrugados. | Cualitativo | | 1 | Materialidad efímera y deteriorada, con evidente improvisación. |
| Conservación | Muy baja. Intervenido por comercio informal, ausencia de mantenimiento. | Porcentaje | 10% | 1 | No se reconoce arquitectura original; es fachada absorbida por ventas. |
| **Promedio Final** | | | | 1 | |

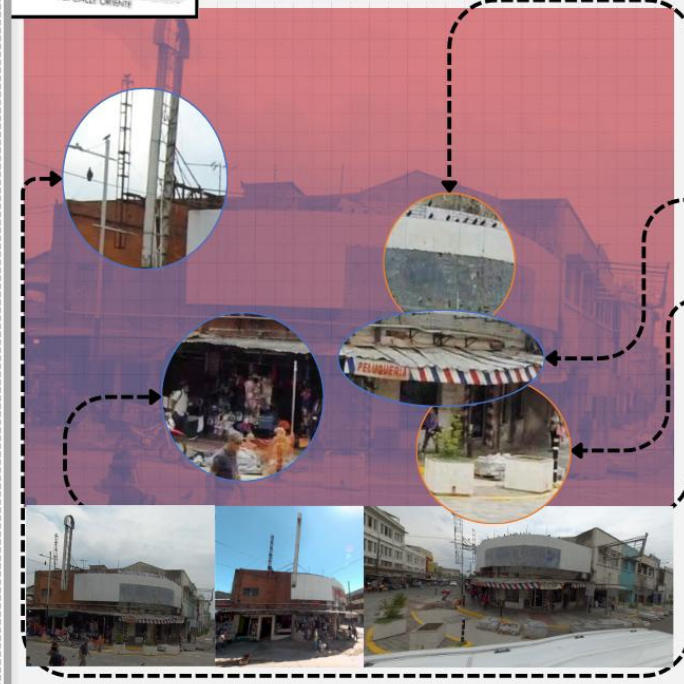
Tabla 184 Manzana B-02/Inmueble 08

N.° 36.01




**Manzana B-2 / Inmueble N°8 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699966, -89.191252**

**COMERCIO Y SERVICIO**




- Fachada curva en esquina, y su volumen horizontal dominante, característica de Streamline Moderne
- Toldos Presente uno de tipo clásico para barbería
- Integración con entorno parcial, disonante con nuevas plazas o aceras remodeladas a su alrededor
- Módulos comerciales Uso compartimentado del bajo comercial por negocios pequeños
- Estabilidad estructural aparentemente sólida, aunque el revestimiento y estructura metálica presentan corrosión









Ladrillo de barro cosido | Metal en estructuras de soporte de letreros | Lámina metálica con pintura de color blanco | Textura colores de barbería en toldo y pared de concreto | Concreto y pintura de color blanco hueso | Multicolor en elementos del puesto de venta | Vegetación poco densa en jardineras existentes | Techo metálico galvanizado

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

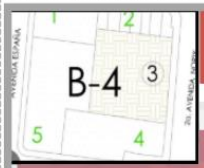


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana B-2 / Inmueble N° 8 / COMERCIOS VARIOS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Alto. El volumen cerrado y la marquesina curva dominante imponen presencia. | Cualitativo | | 3 | Aunque destaca, el diseño cerrado y la señalética apagada reducen legibilidad. |
| Color | Blanco, rojo ladrillo y detalles metálicos. | Cualitativo | | 2 | El color está deslavado, opaco y con parches, aunque a su vez poco integrado. |
| Material y Textura | Lámina, repello y concreto expuesto. | Cualitativo | | 2 | Se percibe un bajo mantenimiento. El panel metálico perdió su expresividad. |
| Conservación | Estado de abandono parcial, rótulos borrosos y manchas visibles | Porcentaje | 45% | 2 | Presenta deterioro generalizado, aunque la estructura aún sostiene comercio. |
| **Promedio Final** | | | | **2.25** | |

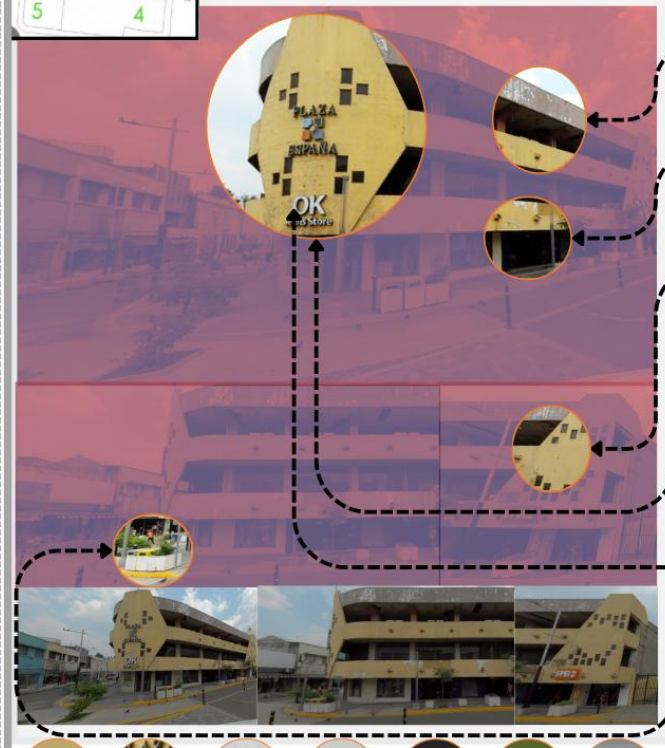
Tabla 185 Manzana B-04/Inmueble 01

N.° 37.00




**Manzana B-4 / Inmueble N°1 / PLAZA ESPAÑA**
**Coordenadas aproximadas: 13.699653, -89.191290**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Rígido, simétrico; destaca uso de ventanales horizontales segmentados

Locales individuales con persianas metálicas, algunos con persianas metálicas

Pintura deteriorada sobre cemento; podría haber tenido en origen aplanado liso o texturizado

Diseño aerodinámico tipo "streamline moderne", estrechamente relacionado al art déco aunque reinterpretado en clave comercial

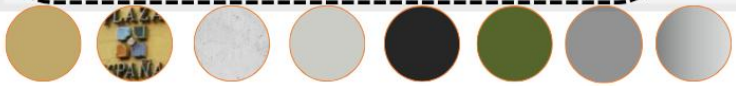
Identidad visual Fragmentada: mezcla de letreros, colores y materiales que generan poca unidad

Mobiliario basureros, diseño simple minimalista









Concreto y pintura de color amarillo | Metal en estructuras de soporte de letreros multiplecolor | Concreto y pintura de color blanco hueso en jardinera y basureros | Concreto y pintura color blanco hueso | Cortina metálica de malla con pintura negra | Vegetación poco densa en jardinerasventanas existentes | Vidrio gris oscuro en | Logo de lámina metálica y en techos

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



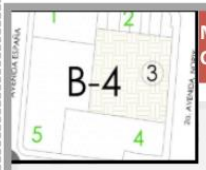
AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

**SIN VALOR CULTURAL**

| Manzana B-4 / Inmueble N° 1 / PLAZA ESPAÑA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Volumetría pesada con predominio de masas sobre vanos. | Cualitativo | | 4 | Los muros inclinados aportan fuerza visual, aunque el diseño es poco permeable. |
| Color | Blanco, amarillento con desgaste visible. | Cualitativo | | 2 | El color cálido tiene presencia, pero el deterioro resta calidad visual. |
| Material y Textura | Superficies planas, sin texturas expresivas ni elementos decorativos. | Cualitativo | | 4 | Monótono, pero de fácil mantenimiento. |
| Conservación | Deterioro visible de pintura y acabados. | Porcentaje | 60% | 3 | La estructura está en pie, pero el revestimiento presenta manchas y escamas. |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

**Tabla 186** Manzana B-04/Inmueble 05

N.°37.01




**Manzana B-4 / Inmueble N°5 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.699259, -89.191255**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Acceso Independientes por módulo, sin interrupción de ritmo compositivo

Módulos simétricos repetitivos con pilastras delgadas y dinteles en relieve, estilo art déco

Equipamiento urbano jardineras modulares y bancas modulares

Pintura continua, sin fragmentación visual y estilo art déco







Concreto y pintura de color amarillo pálido

Letrero color blanco lámina metálica

Concreto en losa en azotea y en mobiliario urbano, bancas y jardineras

Letrero color negro lámina metálica y reja de portón de tubo metálico

Vegetación poco densa en jardineras existentes

Vidrio grisáceo en ventanas

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

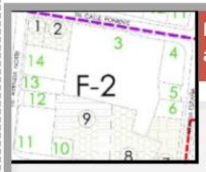
AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

**Manzana B-4 / Inmueble N° 5 / CENTRO COMERCIAL**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Horizontalidad marcada por modulación regular de pilastras. | Cualitativo | | 4 | Aunque hay ritmo, su impacto visual es moderado por el color uniforme. |
| Color | Crema claro en toda la fachada. | Cualitativo | | 3 | Neutro y uniforme, pero sin contrastes que resalten elementos arquitectónicos. |
| Material y Textura | Liso, sobrio, sin rugosidades ni detalles decorativos marcados. | Cualitativo | | 4 | Funcional especifica buena riqueza de su estilo propio. |
| Conservación | Buena conservación general. | Porcentaje | 80% | 5 | No se observan daños estructurales o grandes alteraciones. |
| Promedio Final | | | | 4 | |

**Tabla 187** Manzana F-02/Inmueble 07

N.º 28.00




**Manzana F-2 / Inmueble N°7 / VIDRI S.A Coordenadas aproximadas: 13.700009, -89.191456**

**COMERCIO Y SERVICIO**









Carpintería de hierro o aluminio con rejado de seguridad

Ventana de paños múltiples con parteluces verticales y horizontales, estilo streamline moderne

Remate de cornisa con paneles en altorrelieve, estilo art déco tardío streamline moderne

Ocupado por ventas informales y techos improvisados con láminas

Pintura reciente, en buen estado; sin intervención agresiva visible

Rótulos institucionales grandes (VIDRI), integrados con la volumetría, característica streamline moderne







| Concreto y pintura de color beige claro | Concreto y pintura de color blanco hueso y en rótulos metálicos | Enchape de pared con café pastel | Metal en estructuras de soporte de letreros y techo lámina galvanizada | Rótulo de marca de empresa en lámina color rojo | Cortinas metálicas pintadas color blanco | Rótulo de marca color negro | Vidrio gris oscuro en ventanas | Techo galvanizado de color verde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

Manzana F-2 / Inmueble N°7 / VIDRI S.A

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto. El remate curvo en esquina superior y la simetría generan gran presencia. | Cualitativo | | 5 | Composición dominante y bien proporcionada. |
| Color | Blanco con base marrón claro. | Cualitativo | | 4 | Tonos sobrios que refuerzan la solidez y limpieza visual. |
| Material y Textura | Muro liso con protección metálica. | Cualitativo | | 5 | Aporta nitidez y sobriedad formal, aunque algo rígido. |
| Conservación | Buena. Restaurado o mantenido con pocas alteraciones en fachada original. | Porcentaje | 90% | 4 | Intervenciones mínimas y rótulos integrados (como el de "VIDRI"). |
| Promedio Final | | | | 4.5 | |

**Tabla 188** Manzana F-02/Inmueble 06

N.° 28.01




**Manzana F-2 / Inmueble N°6 / LA KAMIZOLA**
**Coordenadas aproximadas: 13.700319, -89.191453**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Saturación visual por rótulos, carteles y pendones de telefonía y comercios

Estilo de edificio funcionalista, salientes horizontales, funciona para menguar lluvias

Contaminación visual del tendido eléctrico

Techos perforados por postes

Ocupado por ventas informales y techos improvisados con láminas

Intervenida con pintura industrial y elementos metálicos verticales

Ventanas Módulos repetitivos con celosías y protecciones metálicas








Concreto y pintura de color amarillo | Concreto de pintura de color rojo | Concreto y pintura de color blanco hueso | Metal en estructuras de soporte de letreros | Vidrio gris oscuro en ventanas | Multicolor en elementos del puesto de venta | Techo de lámina galvanizada | Techos de láminas de cemento

**SIN VALOR CULTURAL**

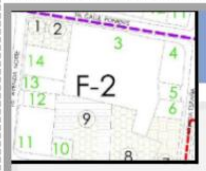
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana F-2 / Inmueble N6 / LA KAMIZOLA | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Alto. La combinación de colores vivos y la repetición vertical llama la atención. | Cualitativo | | 4 | La modulación rítmica otorga verticalidad, aunque algo rígida. |
| Color | Amarillo vibrante con elementos rojos. | Cualitativo | | 3 | Llamativo, pero rompe con la armonía del entorno histórico cercano. |
| Material y Textura | Muro liso pintado, estructuras en metal o concreto visible. | Cualitativo | | 4 | Textura simple, sin relieves o elementos de valor ornamental, estilo sobrio. |
| Conservación | Media. Presencia de cableado, anuncios sobrepuestos y suciedad. | Porcentaje | 60% | 2 | Las alteraciones afectan el reconocimiento de su composición original. |
| **Promedio Final** | | | | **3.25** | |

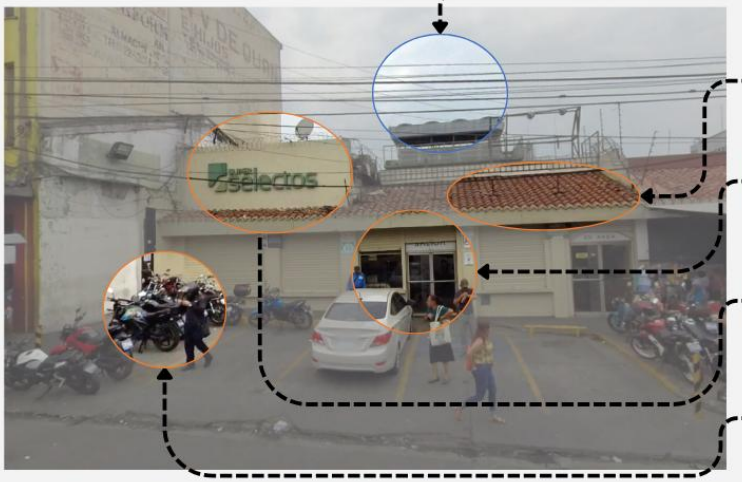
Tabla 189 Manzana F-02/Inmueble 05

N.º 28.02

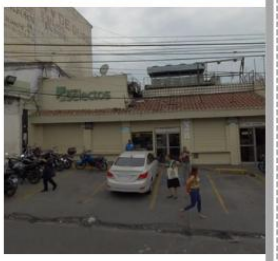



**Manzana F-2 / Inmueble N°5 / BODEGA DEL SUPER SELECTOS Coordenadas aproximadas: 13.700455, -89.191433**

**ALMACÉN O DEPÓSITO**



- Contaminación visual del tendido eléctrico
- Teja de barro o cerámica, en aparente buen estado
- Múltiples accesos con puertas de vidrio contemporáneo y cortinas enrollables
- Fachadas Bien conservada, limpia pero carente de elementos ornamentales
- Estacionamiento para motos y vehículos, con delimitación básica







Concreto y pintura de color beige y perfilería metálica

Letrero de metal color verde institucional

Cortina metálica pintada de color beige

Vidrio gris oscuro en ventanas

Concreto y pintura de color blanco hueso

Techo de teja de barro

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



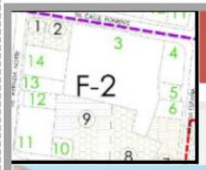
AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

**Manzana F-2 / Inmueble N°5 / BODEGA SUPER SELECTOS**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. Fachada modesta, horizontal y de baja altura. | Cualitativo | | 2 | No destaca en el entorno urbano, visualmente es un volumen secundario. |
| Color | Neutro, beige/crema. | Cualitativo | | 3 | No genera impacto ni rompe armonía, pero tampoco aporta carácter. |
| Material y Textura | Revestimiento liso, regular y moderno. | Cualitativo | | 3 | Adecuado funcionalmente, aunque genérico y sin expresividad arquitectónica |
| Conservación | Alta. Buena condición general, limpia y funcional. | Porcentaje | 85% | 4 | Bien mantenido, aunque visualmente poco integrado al conjunto urbano tradicional. |
| **Promedio Final** | | | | **3** | |

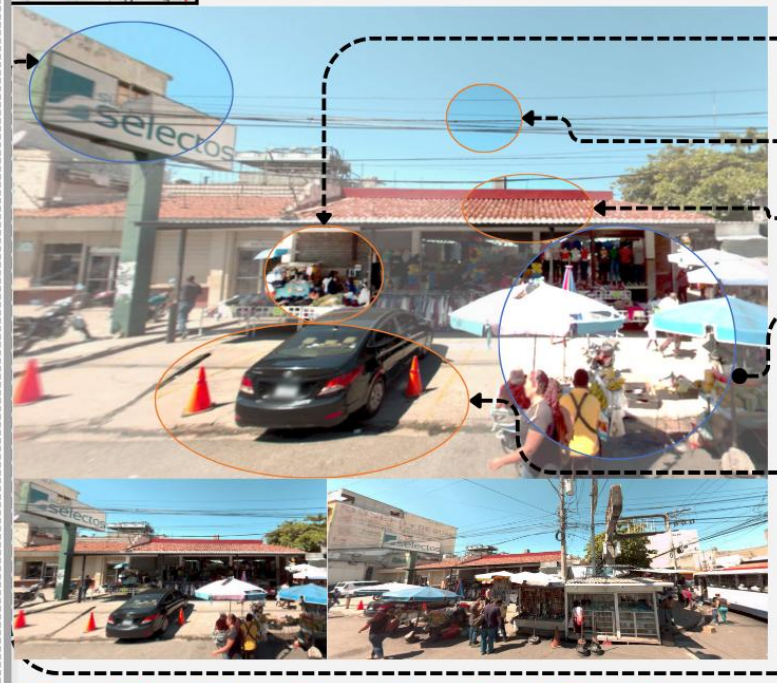
Tabla 190 Manzana F-02/Inmueble 04

N.° 28.03




**Manzana F-2 / Inmueble N°4 / SUPER SELECTOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.700567, -89.191458**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Accesos Cortinas enrollables, entradas desordenadas por ventas informales

Contaminación visual del tendido eléctrico excesivo

Teja cerámica tipo colonial, con estructura metálica

Imagen urbana Disfrazada por toldos, rótulos y estructuras temporales

Área de parqueo, reduciendo el paso peatonal, provoca que los peatones accedan a la vía vehicular

Rótulo deteriorado, poco o nulo mantenimiento







Concreto y pintura de color beige y perfilería metálica | Letrero de metal color verde institucional | Techo de teja de barro | Vidrio gris oscuro en ventanas | Cortina metálica pintada de color beige | Techo de lámina galvanizada | Multicolor en elementos del puesto de venta | Letrero de lámina metálica pintura color blanca

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana F-2 / Inmueble N°4 / SÚPER SELECTOS | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Bajo. Volumen horizontal, sin elementos de remate o relieve arquitectónico. | Cualitativo | | 3 | Edificio discreto, su horizontalidad no genera dominancia visual. |
| Color | Neutro y sobrio (beige claro). | Cualitativo | | 3 | No rompe la armonía urbana, pero tampoco aporta vitalidad al entorno. |
| Material y Textura | Liso, práctico, sin expresión de materiales nobles. | Cualitativo | | 2 | Funcional y económico; responde más a criterios de utilidad que estéticos. |
| Conservación | Regular a buena. Aunque en uso, se observan algunas señales de desgaste. | Porcentaje | 75% | 4 | Funciona activamente como comercio, pero con poco mantenimiento ornamental. |
| **Promedio Final** | | | | **3** | |

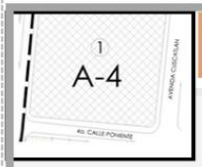
# AVENIDA CUSCATLÁN
## TRAMO SUR

# 03

### *6.4.3. Avenida Cuscatlán Tramo Sur*

Tabla 191 Manzana A-04/Inmueble 01

N.° 33.00




**Manzana A-4/Inmueble 1 / PALACIO NACIONAL**
**Coordenadas aproximadas: 13.697720, -89.192030**

CULTURAL | INSTITUCIONAL



En las partes finales se remata con una cúpula las ventanas tienen mas detalle

Entrada sobria, sin marquesina decorativa arquitectura racionalista.

En la parte superior de las ventanas se logra apreciar un frontón y en las repisas accesorios de tipo orgánico

Las columnas principales son de estilo conrintio y en su fachada principal se coloco un frontón con dentículos y con detalles orgánicos.









Pintura Color Beige

Pintura Rojo Ladrillo Quemado

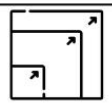
Pintura color Verde Menta

| VALORES CULTURALES | URBANO | CIENTÍFICO | HISTÓRICO | ANTIGUEDAD | SOCIAL | USO | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIMBÓLICO | TECNOLÓGICO | AUTENTICIDAD | EST.-ARQUIT. | | | | |

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | INTEGRAL |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto por su amplios perfiles en los 4 lados | Cualitativo | | 5 | Atractivo alto, elemento decorativo singular y historico. |
| Color | Blanco hueso y detalles ocre | Cualitativo | | 5 | Pintura reciente, sin decoloración. |
| Material y Textura | Concreto revocado con molduras ornamentales. | Cualitativo | | 5 | Leve ensuciamiento . |
| Conservación | Conservación muy buena. | Porcentaje | | 5 | Espacio con alto valor cultural e historico |
| **Promedio Final** | | | | 5 | |

Tabla 192 Manzana A-06/Inmueble 01

N.° 34.00




**Manzana A-6/Inmueble 1 / PLAZA JARDIN CENTROAMERICA**
**Coordenadas aproximadas: 13.698527, -89.190934**

OTROS



El estilo parece un clásico jardín frances se muestra como particular a su entorno

Incluye un espejo de agua de gran magnitud

Intervenciones en Ex Hotel el palacio un edificio que data de 1910







SIN VALOR CULTURAL



**Concreto visto**



**Áreas verdes Publicas**

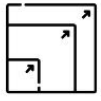


**Espejo de agua**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 4 | Fachadas cerradas |
| Color | Rojo Ladrillo, Beige claro | Cualitativo | | 4 | Elementos decorativos ausentes, formas solo en vegetacion |
| Material y Textura | Concreto aparente sin elementos | Cualitativo | | 4 | Espejo de agua de gran magnitud |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 4 | |

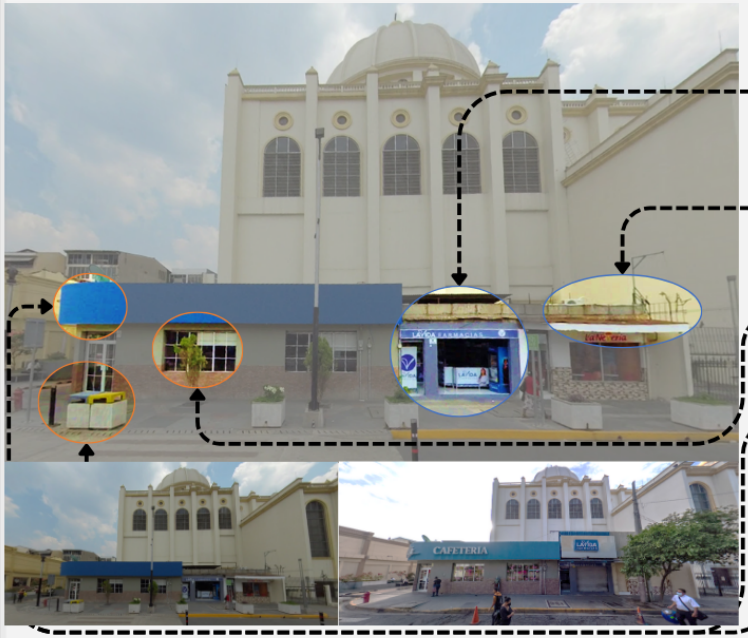
**Tabla 193** Manzana A-03/Inmueble 01

N.° 38.00




**Manzana A-3 / Inmueble N°1 /FARMACIA/ANTIGUO CONVENTO DE SANTO DOMINGO**
**Coordenadas aproximadas: 13.698796, -89.191343**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Algunos elementos desentonan en un color azul, su arquitectura funcionalista sin elementos de más

Elementos residuales contaminan la integridad de la arquitectura

Ventanas simples corredizas, con vidrio laminado, característica de arquitectura funcionalista

Diseño de basureros funcionalista, y minimalista con su forma cúbica

Parapeto de color azul dándole un toque funcionalista al inmueble











**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**




| VALORES CULTURALES | URBANO | CIENTÍFICO | HISTÓRICO |
|---|---|---|---|

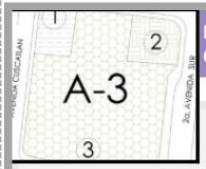
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2 |
|---|---|

Manzana A-3 / Inmueble N°1 / FARMACIA CASA DE LAS VITAMINAS / ANTIGUO CONVENTO DE SANTO DOMINGO

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo. Arquitectura comercial neutral y de baja altura. | Cualitativo | | 2 | El volumen se mimetiza, sin carácter protagónico. |
| Color | Mezcla sobria de gris, blanco, azul y tonos terrosos. | Cualitativo | | 3 | Aporta algo de orden cromático, aunque el azul puede sentirse invasivo. |
| Material y Textura | Práctico pero poco expresivo. | Cualitativo | | 2 | Pensado más para funcionalidad comercial que para aportar valor urbano. |
| Conservación | Buena. Fachadas limpias, señalización clara, sin deterioro visible. | Porcentaje | 70% | 4 | Los acabados están recientes o han sido mantenidos adecuadamente. |
| Promedio Final | | | | 2.75 | |

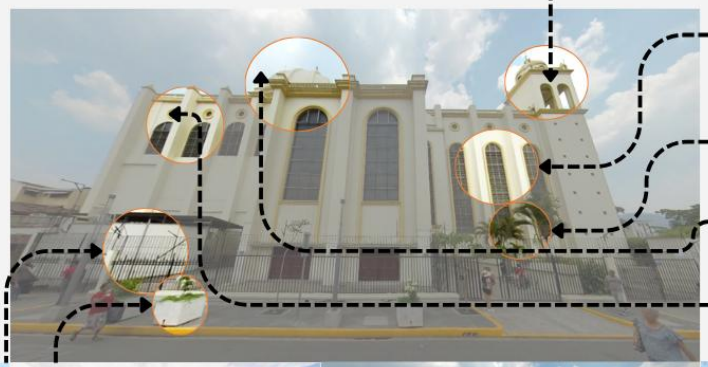
Tabla 194 Manzana A-03/Inmueble 03

N.º 38.02




**Manzana A-3 / Inmueble N°3 / CATEDRAL METROPOLITANA DEL DIVINO SALVADOR DEL MUNDO**
**Coordenadas aproximadas: 13.698541, -89.191080**

**RELIGIOSO**



Ecléctico con neobarroco. Torre con arcos de medio punto y remates en cúpula pequeña

Ventana vertical estilizada con molduras que remiten a elementos góticos suavizados por simetría neoclásica.

Vegetación existente realzada, por el tono claro del edificio

Estilo neoclásico. Cúpula con cornisas salientes, y pequeños detalles ornamentales.

Óculos superiores, neorrenacentista.



Funcionalismo contemporáneo. Elementos de seguridad integrados con sobriedad, contrastan con el estilo académico superior.

Jardineras funcionalistas, con su forma simple y tono sobrio.









| Concreto y pintura de color blanco hueso | Concreto y pintura de color amarillo en marcos y marquesinas | Vidrio negro en ventanas | Rejas metálicas tubo cuadrado pintado de negro | Concreto y pintura de color blanco hueso en jardineras | Vegetación existente | Puertas de madera pintadas de color marrón oscuro |
|---|---|---|---|---|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | CIENTÍFICO | HISTÓRICO | ANTIGUEDAD | SOCIAL | USO | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIMBÓLICO | ESPÍR.-RELIG | | | | | | |

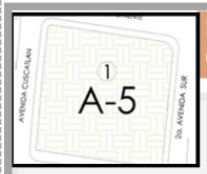
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

Manzana A-3 / Inmueble N°3 / CATEDRAL METROPOLITANA DEL DIVINO SALVADOR DEL MUNDO

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Muy alto. Imponente volumen vertical y simetría formal. | Cualitativo | | 5 | Es el edificio dominante del entorno inmediato. |
| Color | Blanco con acentos dorados (armonioso, sobrio, institucional). | Cualitativo | | 5 | Buen balance cromático, jerárquico y legible. |
| Material y Textura | Concreto pintado, molduras ornamentales, vitrales verticales. | Cualitativo | | 5 | Texturas sencillas pero eficaces para reforzar verticalidad. |
| Conservación | Buena en general. Fachada limpia y sin desprendimientos visibles. | Porcentaje | 100% | 5 | Sin mancha, ni desgastes, en excelente estado general y específico. |
| Promedio Final | | | | 5 | |

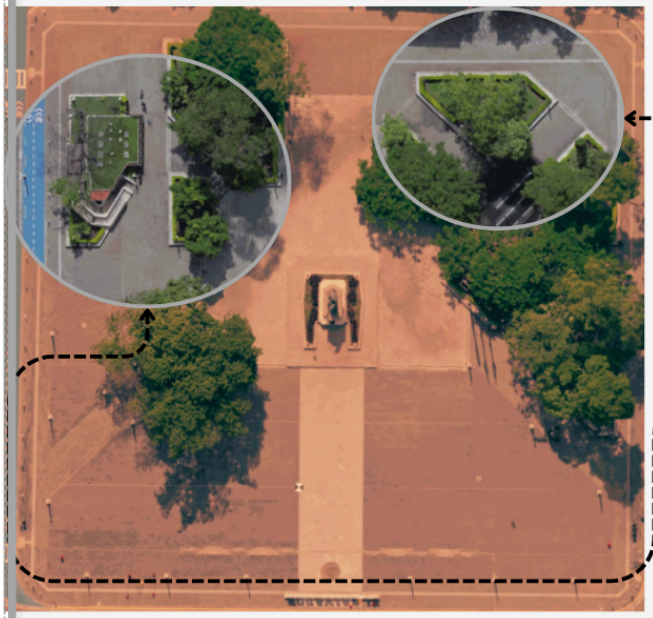
**Tabla 195** Manzana A-05/Inmueble 01

N.° 39.00




**Manzana A-5/Inmueble 1 / PLAZA GERARDO BARRIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.697612, -89.191070**

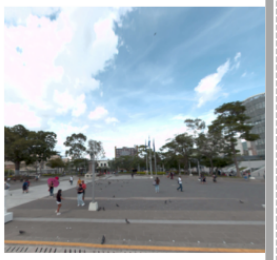
CULTURAL | ESPACIOS ABIERTOS | RECREATIVO Y TURÍSTICO



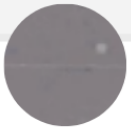
En las areas verdes se encuentra escasa vegetacion ademas cuenta con una fuente que se activa en momentos del dia

Es un plaza de referencia Nacional, tiene un juego de diferentes baldosas que acentúan el centro, alrededor de la estatua se encuentra un piso de ceramica.

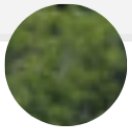


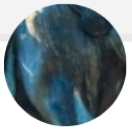




Concreto visto



Áreas verdes Publicas



Estatua de Bronce

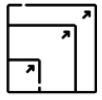
| VALORES CULTURALES | URBANO | CIENTÍFICO | HISTÓRICO | ANTIGUEDAD | SOCIAL | USO | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| SIMBÓLICO | EST.-ARQUIT. | | | | | | |

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

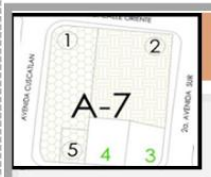


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Punto de encuentro |
| Color | Gris Oscuro, Gris claro | Cualitativo | | 4 | Diseño simple funcional |
| Material y Textura | Concreto rugoso sin ornamento | Cualitativo | | 4 | Imagen consolidada con entorno |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 4 | |

Tabla 196 Manzana A-07/Inmueble 01

N.° 40.00




**Manzana A-7/Inmueble 1 / BINAES - BIBLIOTECA NACIONAL DE EL SALVADOR**
**Coordenadas aproximadas: 13.696719, -89.191238**



El acceso es frente a Plaza Gerardo Barrios, la cuadra fue intervenida en su totalidad.

Se logra notar su escala de tipo monumental, ademas haciendo uso de materiales de esta época, un edificio de cristal con un recubrimiento de metal,abajo la antigua.









Pintura de color blanco



Recubrimiento Exterior metálico acabado gris

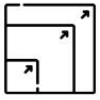


Recubrimiento interno de Vidrio

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

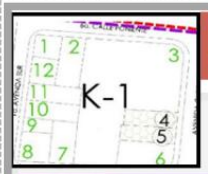


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 3 | Fachada cerrada y pesada |
| Color | Gris claro y Cristal Transaprente | Cualitativo | | 3 | Elementos decorativos ausentes |
| Material y Textura | Elementos metalicos y Vidrio | Cualitativo | | 4 | Elementos visules de gran magnitud generan contraste visual |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 3.5 | |

**Tabla 197** Manzana K-01/Inmueble 4

N.° 50.01




**Manzana K-1/Inmueble 4 /VARIEDADES A Y C**
**Coordenadas aproximadas: 13.695377, -89.191968**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Hay elementos que son disonante como el condensador de aire acondicionado en su fachada principal.

Cuenta con ventanas de celosía en los niveles superiores

La intervención a favorecido a que se observe la fachada del primer nivel, el inmueble no tiene mayor diseño (ver imagen de abajo)









Pintura Color Blanco

Pintura Color Blanco Hueso

Ventana de Celosia

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

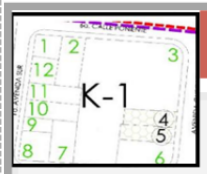
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 4 | Buena ventilación natural. |
| Color | Blanco y Beige claro | Cualitativo | | 4 | Acceso funcional. |
| Material y Textura | Concreto aparente, metal en rótulo | Cualitativo | | 3 | Poco valor estético. |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 3 | |
| **Promedio Final** | | | | 3.5 | |

**Tabla 198** Manzana K-01/Inmueble 05

N.º 50.02




**Manzana K-1Inmueble 5 / comercial Karen**
**Coordenadas aproximadas: 13.695261, -89.191974**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Cuenta con un juego de niveles en su fachada, y acabado de teja en todo su techo.

La cerca de seguridad a sido pintada para dar un solo tono al inmueble, las ventanas alargadas son un detalle peculiar.







**Pintura color Blanco**

**Pintura verde**

**Lamina pintada**

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

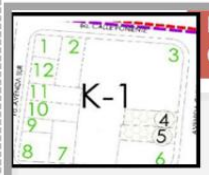
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Alto | Cualitativo | | 3 | Volumen rectangular como remate visual |
| Color | Blanco | Cualitativo | | 4 | Estilo arquitectonico marca identidad |
| Material y Textura | Concreto | Cualitativo | | 4 | Buen manejo de esquina |
| Conservación | Regular. | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

**Tabla 199** Manzana K-01/Inmueble 06

N.º 50.03



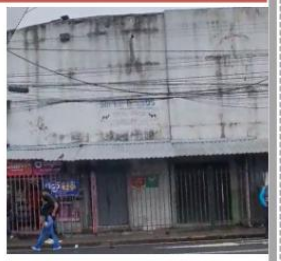

**Manzana K-1/Inmueble 6 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698541, -89.191080**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Arquitectónicamente parece arquitectura popular, su carácter formal es de tipo minimalista sin detalles.

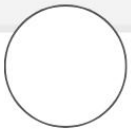
Se nota el uso comercial, ademas elementos disonantes tipo publicidad







SIN VALOR CULTURAL



**Pintura color Blanco**



**Pintura color Rosa coral**

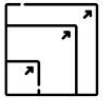


**Elementos disonantes**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

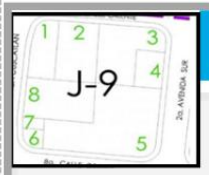


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Diseño basico |
| Color | Blanco y Rosa Coral | Cualitativo | | 3 | Funcionalidad clara desde el exterior |
| Material y Textura | Concreto | Cualitativo | | 3 | Escasa interacción con el entorno inmediato |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 3 | |
| **Promedio Final** | | | | 3 | |

**Tabla 200** Manzana J-09/Inmueble 01

N.º 51.00



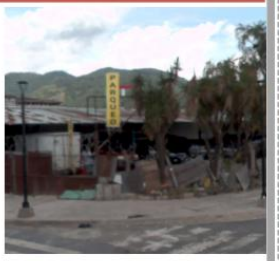

**Manzana J-9/Inmueble 1 / PARQUEO**
**Coordenadas aproximadas: 13.695357, -89.191680**

**COMERCIO Y SERVICIO**

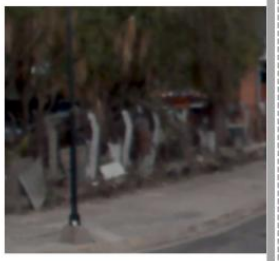


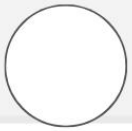

Espacio utilizado para parqueo

No representa Arquitectura relevante en su interior, ni exterior.









Pintura de Color Blanco



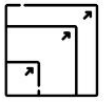
Pintura de color Café Oscuro

**SIN VALOR CULTURAL**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

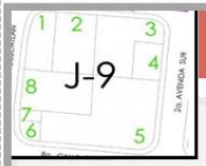


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | No tiene valor arquitectónico aparente |
| Color | - | Cualitativo | | 3 | Diseño abierto a usos temporales |
| Material y Textura | Lamina y Berja modular | Cualitativo | | 3 | Fachada sin jerarquía |
| Conservación | Mala | Porcentaje | | 2 | Funcional |
| **Promedio Final** | | | | 2.75 | |

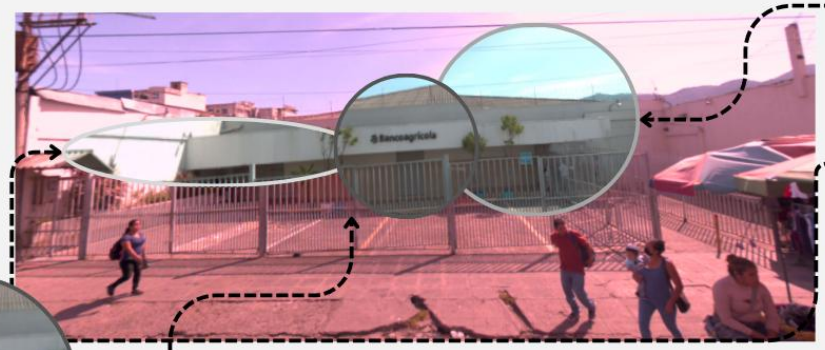
**Tabla 201** Manzana J-09/Inmueble 08

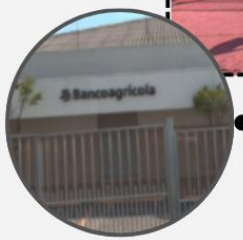
N.° 51.01




**Manzana J-9/Inmueble 8 / BANCO AGRICOLA**
**Coordenadas aproximadas: 13.695850, -89.191620**

**COMERCIO Y SERVICIO**



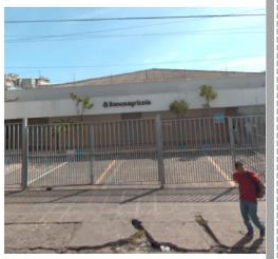


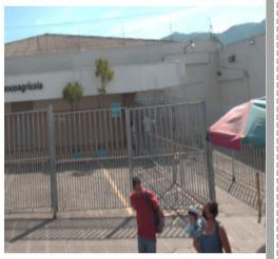
El acabado crudo de concreto da una imagen sobria y duradera, coherente con su función financiera, sin recurrir a ornamentos.

El diseño del zócalo y accesos está pensado para facilitar el contacto con el usuario desde la acera, con entradas marcadas y proporciones humanas.

A diferencia de los edificios de esquina con coronas curvas, este inmueble presenta una composición ortogonal, robusta y compacta, proyectando estabilidad institucional.







SIN VALOR CULTURAL

Pintura color Beige Claro

Pintura color Blanco

Acabados en repellado gris.

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

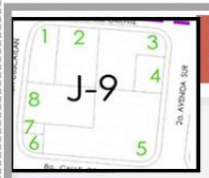


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Medio | Cualitativo | | 3 | Fachada sobria y simple |
| Color | Beige claro y Blanco | Cualitativo | | 3.5 | Area de escaza vegetacion |
| Material y Textura | Concreto aparente con cornisa punteada | Cualitativo | | 3 | Imagen neutra pero estable con el entorno |
| Conservación | Bueno | Porcentaje | | 4 | |
| **Promedio Final** | | | | 3.375 | |

Tabla 202 Manzana J-09/Inmueble 07

N.° 51.02



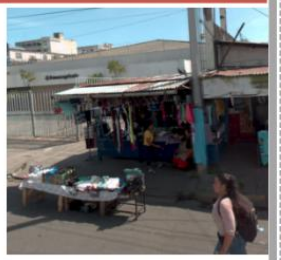

**Manzana J-9/Inmueble 7 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.695695, -89.191723**

**COMERCIO Y SERVICIO**



El uso comercial se destaca en el, con el nuevo ordenamiento las ventas en las aceras han sido quitadas.

Por su poca intervención se logra notar que su estilo es arquitectura popular.







SIN VALOR CULTURAL



Concreto visto



Pintura de Color Azul

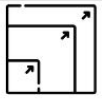


Lamina oxidada

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Diseño sin identidad clara |
| Color | Blanco con Amarillo sol | Cualitativo | | 3 | Alero funcional para protección |
| Material y Textura | Concreto | Cualitativo | | 3 | Comercio |
| Conservación | Mala | Porcentaje | | 2 | Necesita revalorización visual |
| **Promedio Final** | | | | 2.75 | |

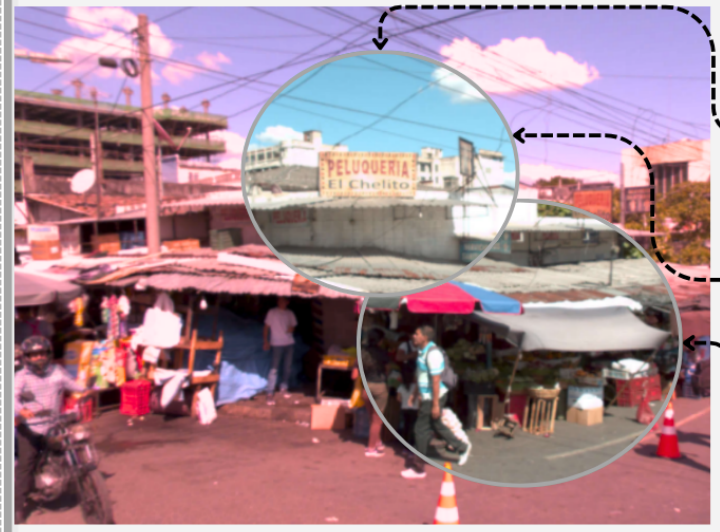
**Tabla 203** Manzana J-09/Inmueble 06

N.° 51.03




**Manzana J-9/Inmueble 6 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.695785, -89.191703**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Se tiene de elemento disonante el rotulo, el cual se adapto a la necesidad de publicitarse.

se puede observar que el método constructivo empleado es bloques de concreto.

Actualmente las aceras obstruidas fueron limpiadas, el estilo del inmueble es Arquitectura popular.









SIN VALOR CULTURAL



Pintura Color Blanco




Elementos disonantes

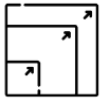


Cerca de seguridad gris

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Bajo | Cualitativo | | 3 | Rótulos disonantes y sin imagen arquitectónica |
| Color | Blanco | Cualitativo | | 3 | Fachada poco integrada con el conjunto |
| Material y Textura | Concreto pintado | Cualitativo | | 3 | Dinamismo formal sin coherencia |
| Conservación | Regular | Porcentaje | | 4 | Imagen urbana débil |
| **Promedio Final** | | | | 3.25 | |

N.º 109

Tabla 204 Manzana A-07/Inmueble 05




**Manzana A-7/Inmueble 5 / BANCO CUSCATLAN**
**Coordenadas aproximadas: 13.695575, -89.191968**

**COMERCIO Y SERVICIO**




En la mayor parte del perímetro superior se denota un detalle tipo

Cuenta con contaminación visual y un pequeño jardín exterior

La fachada frontal cuenta con espacios tipo vano que son repetitivas, las altura tiene un juego de volumenes que hace destaque ciertas areas.










Pintura color blanco

Ventanas gris oscura

Acabado gris en cerca metalica

| VALORES CULTURALES | URBANO | TECNOLÓGICO | AUTENTICIDAD | EST.-ARQUIT. | ANTIGUEDAD |
|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Buena proporcion y forma | Cualitativo | | 4 | Atractivo alto, elemento decorativo singular. |
| Color | Blanco marfil | Cualitativo | | 4 | Pintura reciente, sin decoloración. |
| Material y Textura | Concreto revocado con molduras | Cualitativo | | 3 | Leve ensuciamiento en base. |
| Conservación | Conservación muy buena. | Porcentaje | | 4 | mantenimiento a cerco |
| **Promedio Final** | | | | 3.75 | |

# CALLE DELGADO

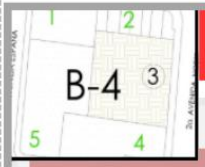
## TRAMO ORIENTE

# 04

### *6.4.4. Calle Delgado Tramo Oriente*

Tabla 205 Manzana B-04/Inmueble 04

N.º 37.02




**Manzana B-04/ Inmueble N° 04**
**Coordenadas aproximadas: 13.699050, -89.190737**

ALMACÉN O DEPÓSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Espesores de muro reforzados en esquinas, generan ritmo estructural vertical

Toldos tipo caja metálica, no originales al diseño moderno

Puertas simples con dintel recto, adaptaciones comerciales posteriores

Aleros sobre ventanas, utilizados como elementos de protección contra lluvia y sol, además de aportar sombreado y acento visual en la fachada.

Ventanas rectangulares horizontales con marcos metálicos

Celosías horizontales metálicas tipo brise-soleil (quiebrasol), con saliente angular







SIN VALOR CULTURAL



Vidrios solaires



cemento pulido con Pintura color blanca



Metal negro

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

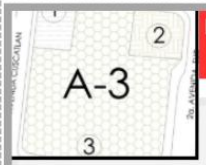


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada alta y angulosa en esquina, marcada por ritmo de vanos y verticalidad. | Cualitativo | | 4 | Su altura y repetición de ventanas le otorgan presencia y carácter moderno. |
| Color | Blanco predominante con detalles en gris; uniforme pero algo plano visualmente. | Cualitativo | | 3 | Buen contraste pero sin calidez; el color refleja luz y resalta en su contexto. |
| Material y Textura | Concreto liso con tratamiento moderno; ventanas profundas que generan sombras dinámicas. | Cualitativo | | 4 | Juego de profundidad con los vanos le da textura arquitectónica sin necesidad de ornamento. |
| Conservación | En buen estado general, aunque algunas zonas se ven sucias por el blanco; funcional y activa. | Porcentaje | 85% | 4 | Bien conservada, aunque la fachada podría beneficiarse de una limpieza periódica por su color claro. |
| | | | Promedio Final | 3.75 | |

Tabla 206 Manzana A-03/Inmueble 01

N.° 38.00




**Manzana A-3/ Inmueble N° 1**
**Coordenadas aproximadas: 13.698842, -89.191322**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Fascia de tablaroca pintada en color azul, utilizada como elemento decorativo y de acabado en la parte superior de la fachada.

Ventanas tipo francesas con marco de aluminio, compuestas por divisiones simétricas que aportan un estilo clásico con un acabado contemporáneo.

Puerta de vidrio con marco de aluminio, protegida exteriormente por una cortina metálica enrollable como sistema de seguridad.

Letras decorativas, aparentemente de PVC u otro material liviano, instaladas sobre la fascia como elemento de rotulación visible en la fachada.

Zócalo de enchape a una altura aproximada de 1 metro, utilizado como acabado protector y decorativo en la base del muro.











Cristaleria | Tablaroca pintada de azul | Cemento pulido pintado de verde musgo | ceramica | Cortina metalica

| VALORES CULTURALES | URBANO | CIENTÍFICO | HISTÓRICO |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2 |
|---|---|

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Edificio alto institucional, presencia moderada. Fachada de planta baja intervenida con rótulos grandes. | Cualitativo | | 3 | Se percibe como una masa pesada, aunque funcional; los rótulos le restan elegancia. |
| Color | Gris claro y azul con base revestida en cerámica. Colores fríos pero neutros. | Cualitativo | | 3 | Paleta sobria y algo apagada, pero coherente con su uso. |
| Material y Textura | Concreto liso, sin detalles decorativos; cerámica en el primer nivel. | Cualitativo | | 2 | Muy simple, sin riqueza formal. Se prioriza lo funcional sobre lo estético. |
| Conservación | En uso, aunque con deterioro visible en el entorno (acera rota, señales de humedad en zócalo). | Porcentaje | 70% | 3 | Aceptable pero con signos claros de desgaste, sobre todo en la planta baja. |
| | | | Promedio Final | 2.75 | |

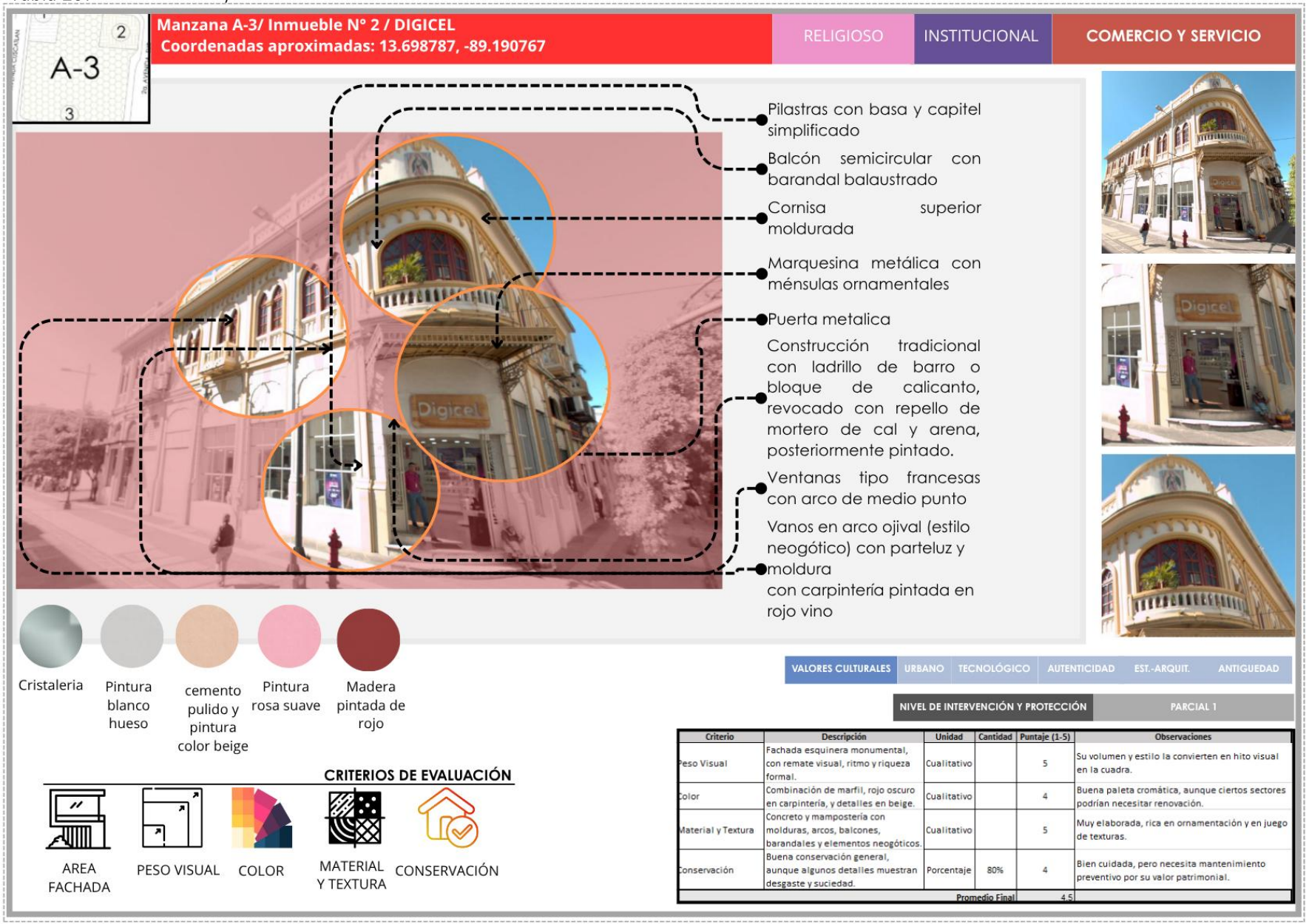
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

N.º 38.01

Tabla 207 Manzana A-03/Inmueble 02




| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada esquinera monumental, con remate visual, ritmo y riqueza formal. | Cualitativo | | 5 | Su volumen y estilo la convierten en hito visual en la cuadra. |
| Color | Combinación de marfil, rojo oscuro en carpintería, y detalles en beige. | Cualitativo | | 4 | Buena paleta cromática, aunque ciertos sectores podrían necesitar renovación. |
| Material y Textura | Concreto y mampostería con molduras, arcos, balcones, barandales y elementos neogóticos. | Cualitativo | | 5 | Muy elaborada, rica en ornamentación y en juego de texturas. |
| Conservación | Buena conservación general, aunque algunos detalles muestran desgaste y suciedad. | Porcentaje | 80% | 4 | Bien cuidada, pero necesita mantenimiento preventivo por su valor patrimonial. |
| | | | Promedio Final | 4.5 | |

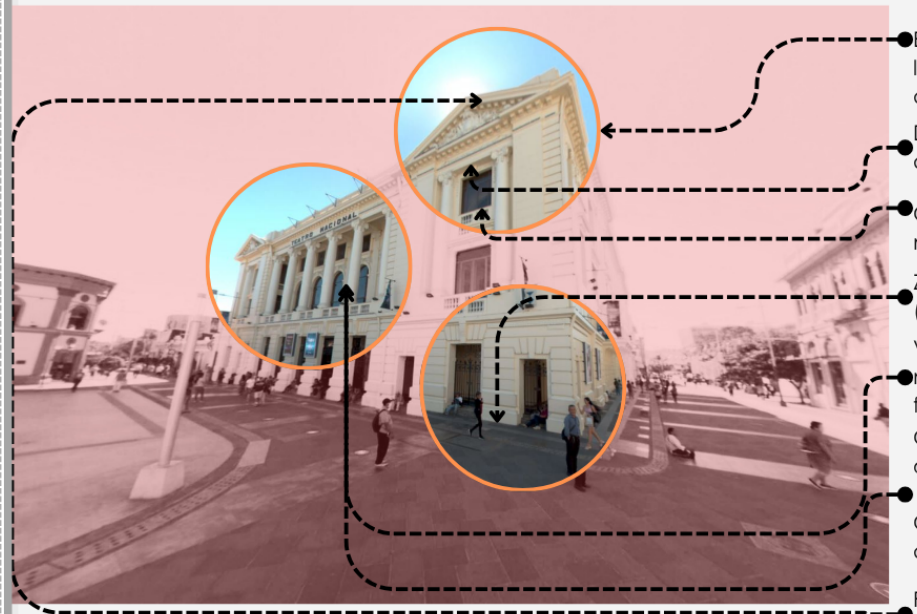
N.º 43.00

Tabla 208 Manzana B-08/Inmueble 01




**Manzana B-8 / Inmueble N° 1 / TEATRO NACIONAL**
**Coordenadas aproximadas: 13.698781, -89.190393**

CULTURAL | INSTITUCIONAL



Alero: sobresale con ménsulas (modillones) debajo como soporte decorativo.

Balaustrada decorativa (en otras fachadas laterales): baranda baja entre columnas en algunas partes.

Dintel superior: moldura lisa que actúa como dintel decorativo.

Cristalería: paños de vidrio con marcos de madera o hierro, enmarcados por molduras.

Zócalo: zócalo corrido con relieve rectangular (estilo almohadillado).

Ventanas del segundo nivel: con arco de medio punto, típicas del estilo renacentista francés.

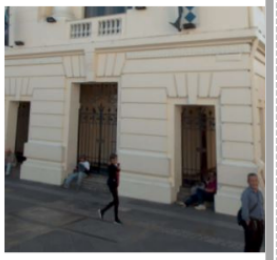
Columnas: estilo jónico, fustes lisos con basa y capitel con volutas

Capitel: jónico clásico, con espirales (volutas) y astrágalo decorado.

Frontón: frontón triangular clásico, con tímpano liso y relieves escultóricos al centro.







Pintura color marfil claro | Hierro pintado de negro | Vidrio

VALORES CULTURALES | URBANO | CIENTÍFICO | HISTÓRICO | ANTIGUEDAD | SOCIAL | USO | AUTORÍA
SIMBÓLICO | TECNOLÓGICO | AUTENTICIDAD | EST.-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN: INTEGRAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen monumental, remate de eje urbano, riqueza volumétrica y simetría. | Cualitativo | | 5 | Es el hito urbano más importante de la cuadra; atrae todas las miradas. |
| Color | Tonalidad crema uniforme, elegante, sobria y coherente con su estilo neoclásico. | Cualitativo | | 5 | Excelente manejo cromático que resalta sin desentonar con el entorno. |
| Material y Textura | Revestimientos clásicos, columnas corintias, frisos, frontón, molduras, y zócalo bien definido. | Cualitativo | | 5 | Riqueza ornamental y compositiva. Ejemplo sobresaliente de arquitectura patrimonial. |
| Conservación | En excelente estado, restaurado, limpio y funcional. | Porcentaje | 100% | 5 | Mantenimiento impecable; se nota intervención profesional reciente. |
| | | | Promedio Final | 5 | |

N.º 43.01

Tabla 209 Manzana B-08/Inmueble 02



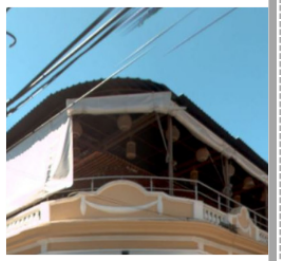

**Manzana B-8 / Inmueble N° 2 / COMERCIO VARIOS Y BODEGAS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698727, -89.189864**

ALMACÉN O DEPÓSITO | COMERCIO Y SERVICIO



- Techo conformado por láminas metálicas, sostenido por una estructura metálica expuesta
- Friso liso ubicado entre niveles, funcionando como elemento de transición horizontal en la composición de la fachada, sin relieves ni ornamentación.
- Pilastras empotradas en el paramento, utilizadas como elementos verticales que aportan ritmo compositivo y refuerzo visual a la fachada.
- Paredes de bloque de concreto color amarillo
- Vanos para puertas equipados con cortinas metálicas enrollables, utilizados como accesos principales o comerciales que requieren sistemas de cierre seguros y funcionales.
- Puertas de vidrio tipo francesas con marco de aluminio
- Se observa un zocalo de ceramica a una altura aproximada de 1 metro
- Cornisa moldurada ubicada en la parte superior de la fachada, recorriéndola de manera perimetral como elemento decorativo de remate y composición.








Pintura color rosa


Pintura color marfil claro

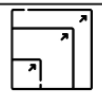

Ceramica


Concreto pintado de blanco

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | ATENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada esquinera con elementos decorativos y apertura en el segundo nivel (balcón cubierto). | Cualitativo | | 4 | Tiene buena presencia por su esquina, altura y diseño curvo. |
| Color | Tonos pastel (rosado y crema) con zócalo revestido de cerámica decorativa. | Cualitativo | | 4 | Paleta agradable y bien aplicada; destaca sin desentonar. |
| Material y Textura | Concreto con molduras decorativas, barandales ornamentales y zócalo cerámico. | Cualitativo | | 4 | Textura bien resuelta; riqueza formal sin llegar al exceso decorativo. |
| Conservación | Buen estado en general; fachada limpia y activa, aunque el toldo del segundo nivel desentona ligeramente. | Porcentaje | 85% | 4 | Se mantiene muy bien; algunos detalles menores no afectan la lectura global. |
| | | | Promedio Final | 4 | |

Tabla 210 Manzana B-07/Inmueble 13

N.º 44.00




**Manzana B-7 / Inmueble N° 13 / MARTIN'S**
**Coordenadas aproximadas: 13.698876, -89.189591**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Cornisa superior que remata la fachada, acompañada de una composición con simetría axial, donde los elementos arquitectónicos se organizan de forma equilibrada a ambos lados de un eje central.

Arcos de medio punto utilizados como remate en vanos, característicos por su forma semicircular y asociados comúnmente a estilos arquitectónicos clásicos y coloniales.

Zócalo marcado en la base del muro, diferenciándose por material, color o relieve, y funcionando como elemento de protección y composición visual.

Pilastras adosadas al muro con capiteles de estilo corintio, caracterizados por ornamentación vegetal y volutas, aportando un carácter clásico a la fachada.

Frontones curvos ornamentados que coronan vanos o elementos compositivos, aportando riqueza decorativa y acentuando el lenguaje clásico de la fachada.







Pintura color beige

Pintura color cafe claro

Pintura blanco hueso

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | ATENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 | | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

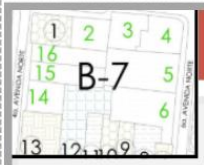
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada esquinera de gran longitud, muy ornamentada, con fuerte presencia urbana. | Cualitativo | | 5 | Actúa como un hito en la intersección; destaca por su composición y lenguaje clásico. |
| Color | Tonos pastel (rosado claro y beige) que armonizan con el estilo clásico. | Cualitativo | | 4 | Buena elección cromática, aunque algo deslavada en algunos puntos. |
| Material y Textura | Concreto tallado, relieves, frontones, pilastras y detalles neoclásicos; gran riqueza formal. | Cualitativo | | 5 | Excelente expresión de materiales y texturas con valor patrimonial significativo. |
| Conservación | Buen estado general; algunos cables visibles y desgaste menor en esquinas y pintura. | Porcentaje | 80% | 4 | Conservación buena considerando su antigüedad, aunque requiere retoques para restaurar completamente. |
| | | | Promedio Final | 4.5 | |

Tabla 211 Manzana B-07/Inmueble 12

N.º 44.01




**Manzana B-7 / Inmueble N° 12 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698851, -89.189413**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Vanos en la pared cubiertos con rejillas metálicas en forma de cuadrícula, utilizadas para ventilación y protección.

Puertas metálicas con cortinas metálicas enrollables superpuestas como sistema de protección y seguridad adicional.

Puertas metálicas protegidas con cortinas metálicas enrollables para reforzar la seguridad del acceso.

Se observan columnas planas empotradas en el paramento, funcionando como elementos estructurales y compositivos de la fachada.

Se observa un alero sostenido por ménsulas decorativas, integradas como elementos estructurales y ornamentales de la fachada.







Pintura color amarilla

Cortina metalica

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

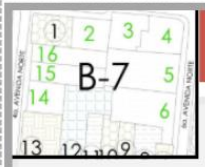
VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN: CONTEXTUAL 1

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada ancha, simétrica y con presencia gracias a columnas y molduras superiores. | Cualitativo | | 4 | Buena proporción horizontal; remate superior con ornamentación mejora su presencia en la cuadra. |
| Color | Amarillo pastel uniforme, ligeramente deslavado en algunas zonas. | Cualitativo | | 3 | Buen uso del color, aunque no genera contraste ni se destaca demasiado. |
| Material y Textura | Concreto con relieves, molduras decorativas, columnas estilizadas. | Cualitativo | | 4 | Textura enriquecida por molduras y cornisas; mantiene lenguaje arquitectónico clásico. |
| Conservación | Algunas grietas, cables expuestos y deterioro leve en esquinas. | Porcentaje | 75% | 3 | En estado funcional, pero requiere mantenimiento para preservar su valor patrimonial. |
| | | | Promedio Final | 3.5 | |

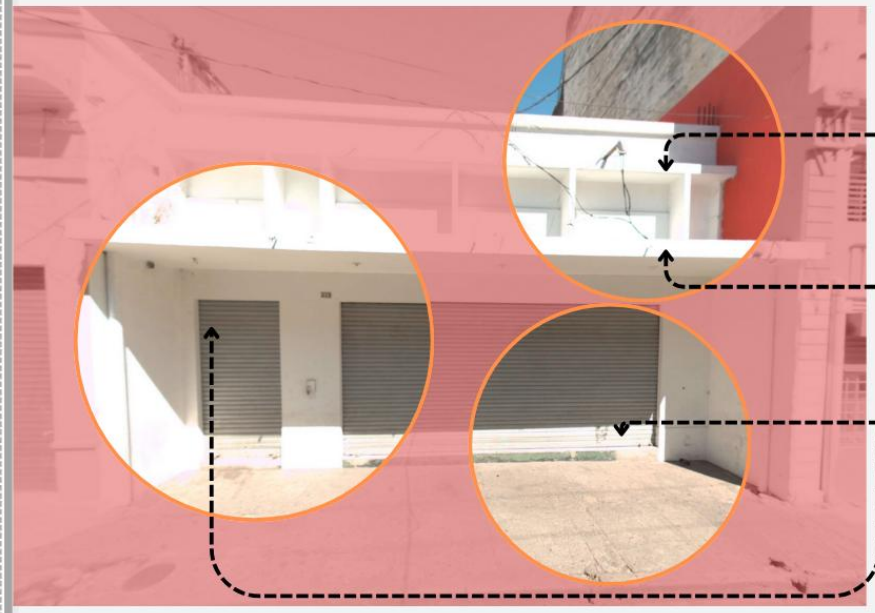
**Tabla 212** Manzana B-07/Inmueble 11

N.º 44.02




**Manzana B-7 / Inmueble N° 11 / WESTERHAUSEN**
**Coordenadas aproximadas: 13.698831, -89.189300**

**COMERCIO Y SERVICIO**



la parte superior del muro se aprecian aberturas rectangulares

Alero corrido en voladizo, que sobresale ligeramente del plano de fachada.

Dos accesos definidos por persianas metálicas enrollables, una más grande



Pintura color blanco

Cortina metalica

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT.

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN: CONTEXTUAL 2

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada baja, sin ornamentación, completamente blanca, muy discreta. | Cualitativo | | 2 | Pasa desapercibida en su contexto; no tiene elementos que aporten protagonismo. |
| Color | Totalmente blanca, lo que puede dar sensación de limpieza pero también de monotonía visual. | Cualitativo | | 3 | El blanco es limpio, pero sin contraste o detalles que rompan la uniformidad. |
| Material y Textura | Concreto liso y cortinas metálicas; sin texturas ni elementos decorativos. | Cualitativo | | 2 | Muy plano y carente de expresividad formal o material. |
| Conservación | Fachada en estado aceptable, sin daños evidentes, aunque se nota falta de uso o actividad comercial. | Porcentaje | 85% | 4 | Bien mantenida, aunque algo vacía y con sensación de abandono temporal. |
| | | | Promedio Final | 2.75 | |

Tabla 213 Manzana B-07/Inmueble 10

N.° 44.03




**Manzana B-7 / Inmueble N° 10 / IMPORTADORA SHANGHAI**
**Coordenadas aproximadas: 13.698844, -89.189215**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Ventanas de geometría cuadrada, acompañadas de un vano superior dispuesto sobre cada una, posiblemente utilizado para ventilación o iluminación adicional.

Dos aleros volados en los niveles superiores, pintados en color rojo, que sobresalen de la fachada con soportes decorativos curvos sostenidos por mensulas

Uso de molduras y relieves en fachada, reinterpretados con pintura llamativa.

Puertas protegidas con cortinas metálicas enrollables, utilizadas como sistema de seguridad.

Pilastras verticales (elementos estructurales y decorativos) que separan los vanos, acentuadas con pintura de color verde.

Ventanas de forma rectangular, con rejillas metálicas de protección.

el capitel es de estilo ecléctico moderno, con reminiscencias de ménsulas neoclásicas









**Pintura color verde limon**



**Vidrios solaires**



**Pintura color rojo**

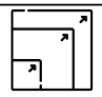


**Cortina metalica**

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | ATENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 | | | |

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada angosta pero alta y muy llamativa por el uso de color | Cualitativo | | 4 | Destaca fuertemente dentro del conjunto inmediato por el uso agresivo de color y su |
| Color | Combinación de verde fosforescente, naranja y rojo coral sobre fondo blanco. | Cualitativo | | 3 | Aunque vibrante, el contraste no es armonioso y genera saturación visual. |
| Material y Textura | Concreto pintado, persianas metálicas, molduras simples; poco relieve. | Cualitativo | | 3 | Textura y materiales simples. No hay demasiada riqueza formal, pero se mantienen limpios. |
| Conservación | Estado general bastante bueno, pintura nueva en la mayoría de áreas, pocos detalles de desgaste. | Porcentaje | 90% | 4 | Muy bien conservada, aunque algunos parches en los bordes indican retoques no terminados. |
| | | | Promedio Final | 3.5 | |

**Tabla 214** Manzana B-07/Inmueble 09

N.º 44.04




**Manzana B-7 / Inmueble N° 9 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698853, -89.189122**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Cada nivel del edificio está rematado por una cornisa, destacando una de mayor presencia en la parte superior del último nivel.

Pilastras decorativas adosadas que enmarcan las divisiones verticales, con un tratamiento en piedra o estuco que imita la cantería

Los vanos de las puertas presentan arcos de medio punto como elemento compositivo.

Molduras sobre puertas y ventanas, que acentúan el lenguaje clásico adaptado.

Se observa el uso de cortinas metálicas en puertas y ventanas como elemento de protección y seguridad.

Barandal metálico en terraza con diseño de formas geométricas decorativas.

Ventanas de cristal con remate superior en arco de medio punto, integradas al diseño de la fachada.








Estuco color gris


Vidrio color verde


Hierro


Cortina metalica

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR


MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

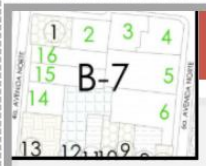
| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2 |
|---|---|

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada alta, con arcos, balcones de hierro forjado y una presencia notable dentro del conjunto. | Cualitativo | | 4 | Tiene un carácter fuerte y ornamental, aunque comparte similitudes con su entorno inmediato. |
| Color | Combinación de rosado pálido, verde y blanco; la pintura está sucia y deslavada. | Cualitativo | | 2 | Falta armonía cromática y mantenimiento; los colores pierden fuerza visual. |
| Material y Textura | Piedra en zócalos, molduras decorativas, herrería; buena variedad de materiales con valor patrimonial. | Cualitativo | | 4 | Textura interesante, aunque deteriorada. Valor arquitectónico importante. |
| Conservación | Zócalos dañados, pintura desconchada, oxidación en barandales, falta de restauración general. | Porcentaje | 45% | 2 | La acumulación de daños afecta su imagen urbana, aunque se perciben elementos bien conservables. |
| | | | Promedio Final | 3 | |

**Tabla 215** Manzana B-07/Inmueble 08

N.° 44.05




**Manzana B-7 / Inmueble N° 8 / FARMACIA CENTRAL**
**Coordenadas aproximadas: 13.698841, -89.189026**

**COMERCIO Y SERVICIO**




Balcón largo y continuo en el segundo nivel, con barandal metálico simple (tubular), sin mayor ornamentación

Ventanas con marcos metálicos y vidrio simple, algunas con protecciones metálicas tipo malla o reja.

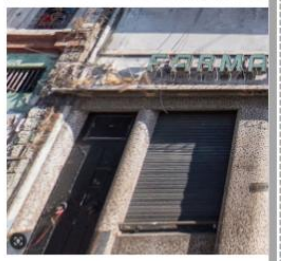
Tipografía metálica en relieve: "FARMACIA CENTRAL"

Se observan puertas metalicas y cortinas metalicas ara ventanas

Se identifica un balcón en voladizo de concreto, sin apoyos visibles desde el nivel inferior







Cemento visto

Hierro oxidado

Cortina metalica

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 2 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | | Cualitativo | | 3 | Aunque tiene elementos llamativos como el rótulo y columnas, pasa desapercibida por su deterioro. |
| Color | | Cualitativo | | 2 | Pérdida total del valor cromático; el color es plano y envejecido. |
| Material y Textura | | Cualitativo | | 3 | Texturas interesantes (tipo granito), pero falta restauración para apreciarlas completamente. |
| Conservación | | Porcentaje | 40% | 2 | Muy deteriorada, signos claros de abandono, lo que reduce su valor estético y funcional. |
| | | | Promedio Final | 2.5 | |

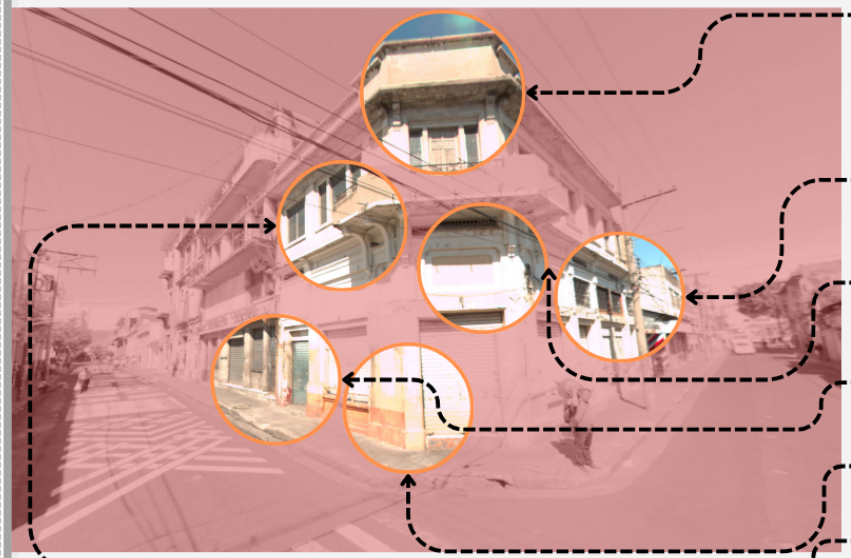
N.° 44.06

Tabla 216 Manzana B-07/Inmueble 07




**Manzana B-7 / Inmueble N° 7 / EX PAR 2**
**Coordenadas aproximadas: 13.698803, -89.188919**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Alero o cornisa corrido sobre los vanos, recorre toda la fachada comercial, funcionando como remate y protección visual.

Ménsulas rectangulares sólidas, integradas al paramento y ubicadas bajo el alero plano, simulando soporte estructural.

Ventanas tipo "solaire" con balcones metálicos de barrotes horizontales y verticales, que aportan ritmo y ligereza a la fachada.

Vano ciego rectangular enmarcado por moldura en relieve, con rejilla horizontal superior que permite ventilación sin afectar la composición de la fachada.

Acceso mediante vano rectangular con cortina metálica enrollable, integrado al diseño comercial de la fachada

Muros de adobe recubiertos con repello y pintura, conservando su grosor y volumen tradicional.

Terraza en voladizo en el nivel superior, sostenida visualmente por ménsulas que refuerzan el ritmo vertical de la fachada







Pintura Beige

Pintura Rosa

Pintura Blanco Hueso

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | ATENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 | | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

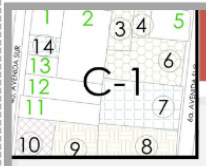


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana B-7 / Inmueble N° 7 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
| Peso Visual | Tres alturas y elementos curvos en balcones. | Cualitativo | | 4 | Alto impacto, diversidad de formas |
| Color | Blanco desgastado con barandales oscuros. | Cualitativo | | 2 | Pintura muy deteriorada y manchas. |
| Material y Textura | Adobe recubierto y barandales metálicos. | Cualitativo | | 2 | Corrosión y acumulación de tierra bajo terraza. |
| Conservación | Conservación baja, con daños extensos. | Porcentaje | 30% | 2 | Oxidación severa y vegetación punzante. |
| Promedio Final | | | | 2.5 | |

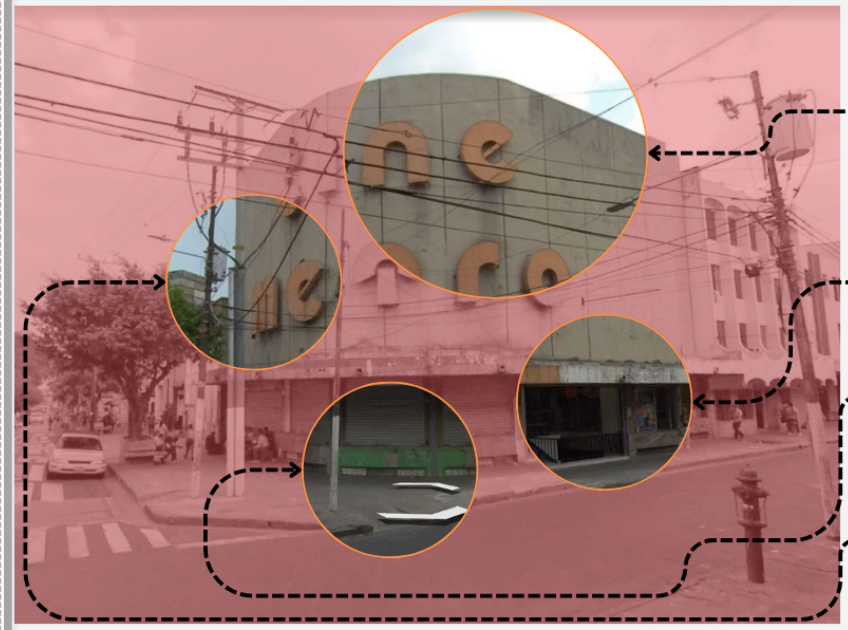
Tabla 217 Manzana C-01/Inmueble 01

N.° 45.00




**Manzana C-1 / Inmueble N°1 / ANTIGUO CINE METRO**
**Coordenadas aproximadas: 13.698667, -89.189637**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Volumen curvo en esquina que actúa como punto focal.

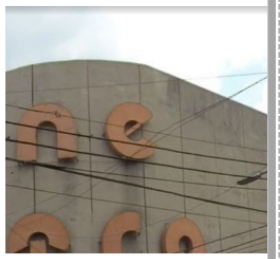
Fachada de concreto aparente con rótulo en contraste cromático.

Acceso principal destacado por marquesina metálica saliente que enfatiza visualmente el ingreso.

La parte inferior del edificio presenta un zócalo de concreto pintado.

Las letras del rótulo "cine metro" son elementos volumétricos, probablemente metálicos, con acabado en color naranja en un estilo de tipografía curva.







SIN VALOR CULTURAL

Concreto visto | Pintura verde | Lamina pintada

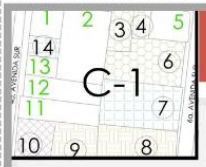
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana C-1 / Inmueble N°1 / ANTIGUO CINE METRO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
| Peso Visual | Volumen curvo superior y rótulo tridimensional que dominan el cruce de calles. | Cualitativo | | 5 | Actúa como hito urbano, muy llamativo. |
| Color | Gris claro del concreto con acento naranja en el rótulo. | Cualitativo | | 3 | Contraste notable, aunque la pintura del rótulo está algo desgastada |
| Material y Textura | Concreto aparente con superficies rugosas y juntas definidas | Cualitativo | | 3 | Manchas de humedad y finas grietas finas en la cara norte. |
| Conservación | Estado general moderado, con recubrimiento parcial en mal estado | Porcentaje | 40% | 3 | Hay desprendimientos de pintura y corrosión leve en fijaciones metálicas. |
| Promedio Final | | | | 3.5 | |

N.° 45.01

Tabla 218 Manzana C-01/Inmueble 02




**Manzana C-1 / Inmueble N°2 / 2000**
**Coordenadas aproximadas: 13.698658, -89.189433**

**COMERCIO Y SERVICIO**

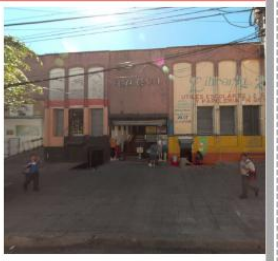


Vanos altos y estrechos, algunos con arcos segmentales y marcos en rojo oscuro que refuerzan la jerarquía visual.

Muro de mampostería aplanado y pintado en tonos cálidos, contrastado con persianas y elementos metálicos en negro.

Fachada de edificio comercial con acceso principal jerarquizado por escalinata frontal visible.

Ventanales de gran formato con arcos de medio punto y cristalería incorporada.







SIN VALOR CULTURAL



Pintura Marron | Pintura mostaza | Pintura Terracota | Pintura Beige | Pintura Rosa

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

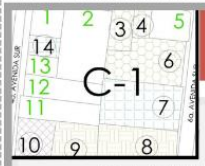


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana C-1 / Inmueble N°2 / 2000 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Rítmica de vanos altos y arco segmental con letrero metálico. | Cualitativo | | 3 | Impacto medio, se integra al entorno. |
| Color | Paleta cálida (rosado, salmón, amarillo) con detalles rojos. | Cualitativo | | 2 | Pintura deslavada en bordes, requiere repintado. |
| Material y Textura | Mampostería revocada y pintada, persianas metálicas. | Cualitativo | | 2 | Descortezado de pintura en zócalo y oxidación leve. |
| Conservación | Conservación baja, con múltiples patologías superficiales. | Porcentaje | 30% | 2 | Humedad en coronamiento y fisuras visibles. |
| **Promedio Final** | | | | 2.25 | |

Tabla 219 Manzana C-01/Inmueble 03

N.º 45.02




**Manzana C-1 / Inmueble N°3 / LOCALES COMERCIALES**
**Coordenadas aproximadas: 13.698637, -89.189242**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Pilastra adosada con capitel dórico simplificado y ménsula rectangular como soporte visual del volumen superior.

Se distingue una estructura rectangular que originalmente albergó un rótulo comercia

Vano enmarcado por molduras planas con persiana metálica enrollable, integrada al ritmo de la fachada.

Se observan pilastras adosadas que separan los vanos verticalmente

Se observan molduras horizontales que jerarquizan visualmente los niveles







Pintura Beige

Pintura verde musgo

lamina

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

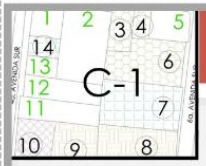
**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana C-1 / Inmueble N°3 / LOCALES COMERCIALES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Pilastras adosadas y friso intermedio marcado. | Cualitativo | | 3 | Ritmo claro, aunque no hay elemento focal fuerte. |
| Color | Salmón claro sobre verde oscuro en zócalo. | Cualitativo | | 2 | Parte alta muestra tonos deslavados. |
| Material y Textura | Mampostería aplanada y rejillas metálicas. | Cualitativo | | 3 | Microfisuras y desprendimiento de recubrimiento. |
| Conservación | Estado medio, con recubrimiento parcial suelto. | Porcentaje | 20% | 2 | Oxidación en rejas y pintura agrietada. |
| **Promedio Final** | | | | 2.5 | |

**Tabla 220** Manzana C-01/Inmueble 04

N.° 45.03




**Manzana C-1 / Inmueble N°4 /ALMACENES CASA SAN ANTONIO**
**Coordenadas aproximadas: 13.698641, -89.189135**

ALMACEN O DEPOSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Conjunto de ventanales horizontales agrupados, enmarcados por pilastras lisas y marcos metálicos divididos en franjas rectangulares mediante travesaños.

Alero saliente con cornisa corrida, ubicado justo debajo del segundo nivel; presenta molduras curvas que rematan elegantemente el paramento.

Vano de acceso rectangular, enmarcado con molduras planas, con rejilla de ventilación horizontal empotrada en un dintel recto de concreto.

Vanos comerciales con cortinas metálicas enrollables; debajo de ellos se observan molduras bajo los vanos de las ventanas.

Pilastra adosada con recubrimiento liso y molduras horizontales que refuerzan la modulación de la fachada.









Pintura Beige



Pintura verde musgo



lamina



Concreto visto

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. |
|---|---|---|---|

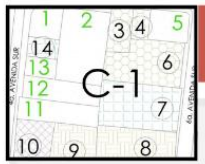
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 2 |
|---|---|

**Manzana C-1 / Inmueble N°4 /ALMACENES CASA SAN ANTONIO**

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Banda media de ventanales y remate de cornisa. | Cualitativo | | 4 | Atractivo visual fuerte por la simetría. |
| Color | Salmón pálido con contraste verde en zócalo. | Cualitativo | | 3 | Mancha de humedad en moldura intermedia. |
| Material y Textura | Bloques revocados y persianas de lámina. | Cualitativo | | 3 | Suciedad acumulada y pintura descascarada. |
| Conservación | Conservación media, con patologías localizadas. | Porcentaje | 20% | 1 | Grietas superficiales en juntas de moldura. |
| Promedio Final | | | | 2.75 | |

N.° 45.04

Tabla 221 Manzana C-01/Inmueble 05




**Manzana C-1 / Inmueble N°5 /LOCALES COMERCIALES**
**Coordenadas aproximadas: 13.698605, -89.188995**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Todos los accesos, tanto puertas como ventanas, están protegidos con cortinas metálicas enrollables, reforzando la seguridad y funcionalidad de cada local comercial.

Se observa una composición modular, con locales organizados de forma simétrica y divididos por pilastras y muros intermedios que estructuran visualmente la fachada.

Se observa un alero corrido en la parte superior de los vanos, que recorre toda la línea de acceso de los locales y funciona como remate y protección visual.

En la parte superior, justo sobre el alero, se observa una sustraccion rectangular del muro, alineado con el ancho de cada puerta. Este elemento funciona como un vano ciego, ya que tiene forma de abertura pero está completamente cerrado. Su presencia genera ritmo, relieve y profundidad en la fachada, aportando un diseño más dinámico.








SIN VALOR CULTURAL

Pintura Beige

Cortinas metalicas

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Manzana C-1 / Inmueble N°5 /LOCALES COMERCIALES | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Ritmo de vanos rectangulares y cornisa corrida | Cualitativo | | 3 | Moderado, sin elementos volumétricos destacados. |
| Color | Tonos crema y blanco con zócalo más oscuro. | Cualitativo | | 3 | Uniforme, buen estado de pintura base. |
| Material y Textura | Mampostería revocada con marcos moldurados | Cualitativo | | 3 | Leve desconchado en bordes de vano. |
| Conservación | Conservación buena, sólo desgaste puntual. | Porcentaje | 80% | 4 | Grietas menores en esquinas y suciedad en zócalo |
| Promedio Final | | | | 3.25 | |

N.º 47.00

Tabla 222 Manzana G-06/Inmueble 01




**Manzana G-6 / Inmueble N° 1 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698593, -89.188711**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Elementos decorativos de concreto empotrados en la parte superior de la fachada, dispuestos de forma continua como remate ornamental que rodea el edificio.

Volumen esquinero curvo, que resalta el acceso principal

Puerta con cortina metalicas

Paredes de bloque de concreto pintadas en tonos verde, azul y rojo, aportando un carácter visual llamativo a la fachada.

Cornisa en todo el entrepiso de la fachada

Ventanas con cortinas metalicas









SIN VALOR CULTURAL



Pintura color gris azulado | Cortina metalica | Pintura verde | Pintura roja

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

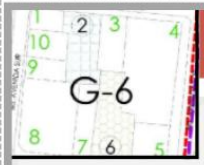


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada en esquina, con volumen curvo, visible desde dos calles. | Cualitativo | | 3 | Su forma y ubicación le dan buena exposición, pero el diseño es bastante simple. |
| Color | Verde brillante, rojo ladrillo y azul pastel en el volumen superior. | Cualitativo | | 3 | Paleta algo contrastante pero llamativa, no hay armonía total entre los colores. |
| Material y Textura | Concreto liso y cortinas metálicas; sin relieves ni ornamentación. | Cualitativo | | 2 | La textura es funcional pero no estética; predomina la simplicidad. |
| Conservación | Fachada en uso, sin daños importantes visibles, aunque con publicidad y cables que generan ruido visual. | Porcentaje | 80% | 4 | Buen estado general, pero podría mejorar quitando saturación de elementos no arquitectónicos. |
| | | | Promedio Final | 3 | |

N.° 47.01

Tabla 223 Manzana G-06/Inmueble 02




**Manzana G-6 / Inmueble N° 2 / MONEY GRAM**
**Coordenadas aproximadas: 13.698592, -89.188534**

ALMACEN O DEPOSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Pared de bloques completamente cerrada, sin vanos ni aberturas, pintada en color gris oscuro, lo que aporta una apariencia sólida y monolítica a la fachada.

Volumen de apariencia masiva y cerrada, sin ventanas visibles, lo que refuerza una imagen sólida y de poca permeabilidad visual.

Molduras en fachada con relieve, utilizadas como elementos decorativos que aportan profundidad y articulación al paramento.

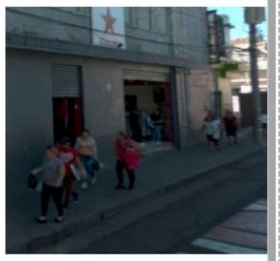
Puertas de gran formato, acompañadas de su respectiva cortina metálica enrollable como sistema de cierre y seguridad.

Cornisa metalica sobre primer nivel

Puertas metálicas acompañadas de cortinas metálicas enrollables, utilizadas como sistema de protección y cierre en accesos principales o comerciales.









Pintura color gris azulado



Lamina pintada de gris azulada

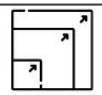
VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | AUTORÍA

NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

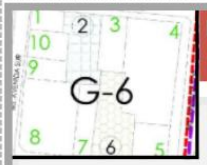


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Volumen alto, fachada extensa, pero monótona; no se destaca pese a su tamaño. | Cualitativo | | 2 | Su escala le da presencia, pero el diseño gris plano la hace pasar desapercibida. |
| Color | Gris oscuro uniforme en todo el volumen, sin contraste ni detalles decorativos. | Cualitativo | | 1 | Color plano y sin atractivo; no contribuye al entorno visualmente. |
| Material y Textura | Concreto con detalles en relieve lineal en parte superior; sin textura o acabado fino. | Cualitativo | | 2 | Tiene intentos de ritmo, pero en general es masiva y rígida; textura simple y sin riqueza. |
| Conservación | Pintura desgastada, manchas en muros, acumulación de suciedad y reparaciones poco visibles. | Porcentaje | 65% | 3 | Conservación media, funcional pero sin cuidado estético. |
| | | | Promedio Final | 2 | |

N.º 47.02

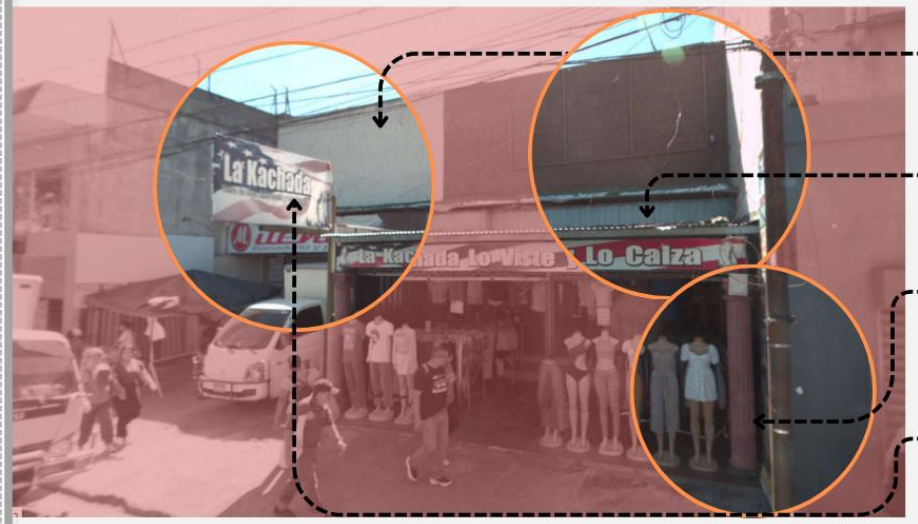
Tabla 224 Manzana G-06/Inmueble 03




**Manzana G-6 / Inmueble N° 3 / ALMACÉN LA KACHADA**
**Coordenadas aproximadas: 13.698564, -89.188375**

ALMACEN O DEPOSITO

COMERCIO Y SERVICIO




Fachada completamente plana en el segundo nivel, construida con bloques de concreto, sin elementos decorativos ni relieves, lo que refuerza una estética sobria y funcional.

Techo cubierto con lámina metálica

Se observan pilares con capiteles de orden jónico, caracterizados por sus volutas laterales

Estructura metálica destinada a sostener un letrero publicitario, instalada sobre la fachada o cubierta, cumpliendo función de soporte visual para anuncios comerciales.







Pintura color marron

Pintura blanco hueso

Lamina

SIN VALOR CULTURAL

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

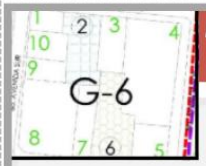
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripcion | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada angosta, toldo metálico, saturada de publicidad y sin elementos arquitectónicos que resalten. | Cualitativo | | 2 | Lo que más resalta es el rótulo comercial, no la arquitectura. |
| Color | Combinación de blanco, rojo y marrón oscuro; no hay armonía y se ve saturada visualmente. | Cualitativo | | 2 | El contraste es fuerte pero desordenado; se pierde la lectura formal. |
| Material y Textura | Bloques y lámina, columnas con pintura desgastada; materiales poco estéticos y pobre definición | Cualitativo | | 2 | No tiene expresión arquitectónica; es más una estructura funcional con decoración improvisada. |
| Conservación | Rótulos viejos, pintura descascarada en columnas, toldo | Porcentaje | 55% | 2 | El desgaste es visible, aunque el local está en uso. |
| | | | Promedio Final | 2 | |

N.º 47.03

Tabla 225 Manzana G-06/Inmueble 04




**Manzana G-6 / Inmueble N° 4 / CENTRO COMERCIAL UNI-2**
**Coordenadas aproximadas: 13.698523 -89.188132**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Estructura triangular metálica tipo frontón, ubicada como elemento principal de la fachada, aportando jerarquía y carácter compositivo al diseño arquitectónico.

Fascia y cornisa elaboradas con paneles DensGlass, integradas a la fachada con un estilo moderno y líneas limpias, que aportan ligereza visual y un acabado contemporáneo.

Paredes de bloque de concreto

Vanos para puertas de acceso comercial, de gran formato y ubicados a nivel de calle, diseñados para facilitar el ingreso peatonal o vehicular según el uso del local.

Vano de acceso principal, de mayores dimensiones y jerarquizado dentro de la composición de la fachada, destinado al ingreso principal del inmueble.

Cristalería tipo francesa con marco de aluminio, conformada por divisiones simétricas que aportan un estilo clásico combinado con materiales contemporáneos.







SIN VALOR CULTURAL



Pintura color marron | Pintura color beige | Lamina | Pintura cafe | Vidrio

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

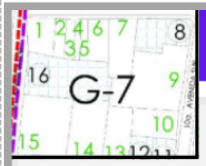


AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada en esquina con plaza y acceso abierto, volumen dominante, pero algo neutral. | Cualitativo | | 3 | Tiene protagonismo urbano, pero el diseño arquitectónico es bastante sobrio. |
| Color | Tonos grises, blancos y rojos claros; paleta sobria y funcional. | Cualitativo | | 3 | Colores neutros que ayudan a la legibilidad institucional, aunque no resaltan visualmente. |
| Material y Textura | Concreto liso, bloques, ventanas de vidrio tipo comercial, sin ornamentación formal. | Cualitativo | | 3 | Textura simple, sin elementos que den carácter estético o patrimonial. |
| Conservación | Fachada limpia, uso activo, pero con detalles de humedad y deterioro menor en techo y esquinas. | Porcentaje | 80% | 4 | Buen estado general; activa y funcional, aunque con algunas señales de desgaste por el tiempo. |
| | | | Promedio Final | 3.25 | |

**Tabla 226** Manzana G-07/Inmueble 01

N.º 48.00




**Manzana G-7 / Inmueble N° 1 / FARMACIA QUINSAN**
**Coordenadas aproximadas: 13.698406, -89.187850**

ALMACEN O DEPOSITO

COMERCIO Y SERVICIO




Ventanas angostas dispuestas en composición doble vertical, generando un ritmo visual repetitivo y alargado en la fachada.

Muros lisos, sin ornamentación, con predominancia de la textura propia del bloque expuesto, aportando una apariencia sobria y funcional a la fachada.

Bloques decorativos expuestos, posiblemente de concreto prefabricado, utilizados como elementos de ventilación, filtrado de luz o recurso compositivo en la fachada.

Aleros de lámina metálica, proyectados desde la fachada como elementos de protección contra la lluvia y el sol.









SIN VALOR CULTURAL

Ladrillo de obra color beige

Pintura color cafe claro

lamina color blanco hueso

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

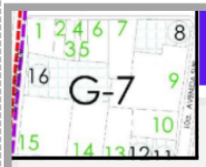
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada esquinera, amplia, con ritmo vertical marcado por columnas de concreto. | Cualitativo | | 4 | Buena presencia urbana por su longitud y esquina, aunque la vegetación y cables le restan impacto. |
| Color | Gama de beige y café claro; colores neutros, pero apagados y sucios. | Cualitativo | | 2 | El esquema cromático no resalta y se ve deteriorado. |
| Material y Textura | Concreto con enchape tipo bloque cuadrado en fachada; diseño simple con volumen repetitivo. | Cualitativo | | 3 | Textura geométrica interesante, pero repetitiva; uso de materiales sencillos. |
| Conservación | Fachada con suciedad visible, letreros deteriorados, techos bajos en mal estado. | Porcentaje | 60% | 3 | Tiene daños notables, especialmente en accesos, toldos y señalética. |
| | | | Promedio Final | 3 | |

**Tabla 227** Manzana G-07/Inmueble 02

N.° 48.01




**Manzana G-7 / Inmueble N° 2 / LAS VEGAS SHOW**
**Coordenadas aproximadas: 13.698427, -89.187768**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Ventanas verticales angostas, sin molduras ni relieves, integradas de manera sencilla al paramento, lo que refuerza una estética sobria y funcional.

Ventanas tipo Solaire acompañadas de balcones metálicos adosados, que funcionan como elementos de protección y composición en la fachada.

Entrepiso de acabado liso, sin elementos decorativos visibles

Puerta metálica de superficie lisa, sin elementos decorativos ni relieves, integrada de forma funcional al acceso.

Cortina metálica enrollable en planta baja







SIN VALOR CULTURAL

Pintura color verde aqua

Cortina metalica

Pintura color verde aqua

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

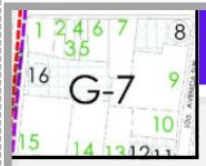
MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada angosta, baja presencia en el entorno, muy opacada. | Cualitativo | | 2 | Apenas destaca; pasa desapercibida por su proporción, estado y color deslavado. |
| Color | Verde agua deteriorado, manchas visibles y pintura despegada. | Cualitativo | | 1 | Color sucio, deslucido y con falta total de mantenimiento. |
| Material y Textura | Concreto liso, sin relieves ni detalles significativos. | Cualitativo | | 2 | Muy pobre en texturas, sin elementos decorativos que enriquezcan la lectura formal. |
| Conservación | Daños evidentes: pintura caída, oxidación, vidrios rotos y suciedad acumulada. | Porcentaje | 40% | 2 | Estado general deficiente, sensación de abandono. |
| | | | Promedio Final | 1.75 | |

Tabla 228 Manzana G-07/Inmueble 03

N.º 48.02




**Manzana G-7 / Inmueble N° 3 / VENTA DE MUEBLES**
**Coordenadas aproximadas: 13.698420, -89.187714**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Techo de lámina sostenido por estructura metálica, que además sirve como soporte para rótulo publicitario.

Vanos rectangulares destinados a la colocación de ventanas, integrados de forma regular en la composición de la fachada.

Muro de acabado liso pintado en color naranja, sin presencia de elementos decorativos ni texturizados.

Vano destinado a puerta metálica, integrado en el muro como acceso principal o secundario, con dimensiones estándar y sin elementos decorativos.







**SIN VALOR CULTURAL**

Pintura color naranja

Lamina

Pintura color blanca

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

AREA FACHADA

PESO VISUAL

COLOR

MATERIAL Y TEXTURA

CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada angosta, de baja altura, sin elementos arquitectónicos que destaquen. | Cualitativo | | 1 | No genera impacto visual ni aporta valor estético al entorno. |
| Color | Combinación desordenada de colores: rojo, blanco y azul, sin coherencia cromática. | Cualitativo | | 1 | Mal estado de pintura y poca armonía de color, reforzada por el toldo improvisado. |
| Material y Textura | Bloques, lámina y materiales improvisados; textura pobre y sin diseño. | Cualitativo | | 1 | No hay intención formal ni uso estético de materiales. |
| Conservación | Muy deteriorado, techo de lámina oxidado, acumulación de objetos, fachada sucia. | Porcentaje | 35% | 1 | Alta degradación funcional y visual; apariencia de abandono. |
| | | | Promedio Final | 1 | |

**Tabla 229** Manzana G-07/Inmueble 04

N.° 48.03




**Manzana G-7 / Inmueble N° 4 / VENTAS VARIAS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698444, -89.187669**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Presencia de toldo comercial de color azul, instalado como elemento de protección solar y señalización en la fachada.

Techo conformado por láminas de duralita o asbesto-cemento, utilizadas como cubierta liviana en la edificación.

Fascia elaborada con tablaroca, utilizada como elemento de acabado liviano en el borde del techo o plafón.

Vano de puerta con geometría totalmente rectangular, sin arcos ni elementos decorativos, integrado de manera sencilla al paramento.

Pared de acabado plano, pintada en color blanco, sin presencia de relieves ni elementos ornamentales.







**SIN VALOR CULTURAL**



Duralita



Pintura color blanca

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

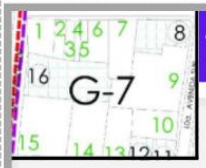


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada sencilla, con toldo azul y rótulos que llaman más la atención que la arquitectura. | Cualitativo | | 2 | Poco protagonismo formal; lo visual lo domina la publicidad. |
| Color | Blanco sucio, rótulos coloridos y toldo azul que desentona con el conjunto. | Cualitativo | | 2 | Hay contraste, pero no hay armonía cromática ni intención estética. |
| Material y Textura | Concreto liso y techo de lámina; sin texturas decorativas o elementos notables. | Cualitativo | | 2 | Muy básico; todo el frente es plano y funcional, sin riqueza visual. |
| Conservación | Muro con humedad, pintura sucia, toldos viejos, cables colgando. | Porcentaje | 50% | 2 | Estado general regular, poco mantenimiento y alta contaminación visual. |
| | | | Promedio Final | 2 | |

N.º 48.04

Tabla 230 Manzana G-07/Inmueble 05




**Manzana G-7 / Inmueble N° 5 / RUNNER SPORT**
**Coordenadas aproximadas: 13.698453, -89.187590**

ALMACEN O DEPOSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Techo cubierto con láminas de duralita, utilizado como sistema de cobertura liviana y económica, común en edificaciones de uso residencial o comercial.

Fascia elaborada en tablaroca, utilizada como elemento de acabado liviano para cubrir el borde del techo

Alero de lámina ubicado sobre la puerta, utilizado como elemento de protección contra la lluvia y la exposición solar directa.

Alero de lámina sostenido por estructura metálica.

Vano de ventana con marco metálico, protegido en la parte superior por un alero de lámina que funciona como resguardo ante la lluvia y el sol.

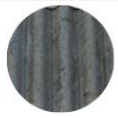






SIN VALOR CULTURAL


Pintura color verde aqua

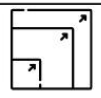

Duralita


Pintura color beige


Tabla roca blanca

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**


AREA FACHADA


PESO VISUAL


COLOR

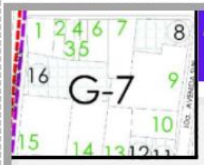

MATERIAL Y TEXTURA


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada baja, sin detalles arquitectónicos, dividida entre locales con distintas rotulaciones. | Cualitativo | | 2 | La fragmentación visual y el bajo volumen le restan presencia en el entorno. |
| Color | Blanco con detalles verdes, gráficos deportivos y rotulación variada. | Cualitativo | | 2 | No hay coherencia cromática; destaca más la publicidad que el diseño de fachada. |
| Material y Textura | Concreto liso, pintura básica, sin relieves ni elementos decorativos. | Cualitativo | | 2 | Textura pobre, sin expresión formal; todo el atractivo visual depende de los rótulos. |
| Conservación | En estado funcional, pero con pintura sucia, cables visibles y rótulos gastados. | Porcentaje | 55% | 2 | Mantenimiento mínimo; no hay deterioro extremo, pero requiere limpieza y organización visual. |
| | | | Promedio Final | 2 | |

N.° 48.05

Tabla 231 Manzana G-07/Inmueble 06




**Manzana G-7 / Inmueble N° 6 / VIKTOR SPORT/ALL SPORT**
**Coordenadas aproximadas: 13.698407, -89.187468**

**COMERCIO Y SERVICIO**

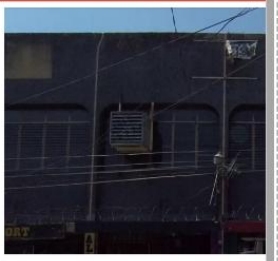


Ventanas corridas con marcos metálicos con esquinas curvas , protegidas por rejas internas

Equipos de aire acondicionado sobresalientes en fachada

Entrepiso plano sin molduras

Puertas amplias comerciales con cortinas metalicas







SIN VALOR CULTURAL



Pintura color negra



Vidrios solaires

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

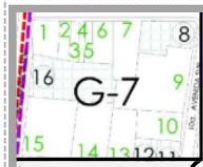


CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada ancha y oscura, con poco contraste, en un segundo plano pese a su volumen. | Cualitativo | | 2 | El color oscuro y la reja superior la hacen pesada visualmente y poco atractiva. |
| Color | Totalmente negro o gris muy oscuro, sin acentos ni contraste. | Cualitativo | | 1 | Colores planos y lúgubres que no aportan al entorno; absorbe la luz y oculta el detalle arquitectónico. |
| Material y Textura | Concreto con revestimiento áspero o tipo estuco pintado; sin ornamentación. | Cualitativo | | 2 | Superficie monótona y sin elementos decorativos; funcional pero sin riqueza formal. |
| Conservación | Pintura desgastada en partes superiores, acumulación de polvo, letreros deteriorados. | Porcentaje | 60% | 3 | En uso, pero con evidente falta de mantenimiento y detalles que bajan su calidad visual. |
| | | | Promedio Final | 2 | |

N.º 48.06

Tabla 232 Manzana G-07/Inmueble 07




**Manzana G-7 / Inmueble N° 7 / FARMACIA Y COMERCIO VARIO**
**Coordenadas aproximadas: 13.698425, -89.187327**

ALMACEN O DEPOSITO

COMERCIO Y SERVICIO



Moldura de concreto ubicada bajo la ventana, utilizada como elemento decorativo y de remate.

Fascia rectangular de lámina metálica.

Paredes construidas con bloques de concreto,

Ventanas tipo Solaire acompañadas de balcones metálicos adosados, que funcionan como elementos de ventilación, iluminación y protección

Entrepiso con volado parcial respecto a las columnas, generando un efecto tipo voladizo que sobresale del alineamiento estructural.

Puerta acompañada por columna metálica estructural, que refuerza el acceso y forma parte del sistema de soporte.

Columnas de superficie totalmente lisa, sin detalles ni relieves, integradas con un diseño sobrio y funcional.







SIN VALOR CULTURAL



Pintura color cyan



Lamina blanca



Pintura ocre



Pintura color azul

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA



CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| Peso Visual | Fachada ancha, sobria, de dos niveles; el volumen tiene presencia pero su diseño es plano. | Cualitativo | | 3 | Se percibe como edificio institucional moderno, sin mucha expresión visual. |
| Color | Tonos fríos (gris azulado y blanco) con franjas marrones. | Cualitativo | | 3 | Paleta sobria y limpia, coherente con el uso farmacéutico, aunque sin destacar. |
| Material y Textura | Concreto liso, fachada regular con divisiones estructurales marcadas, sin ornamentación. | Cualitativo | | 2 | Textura pobre, sin elementos visuales destacados; cumple su funBien conservado en general, aunque no da sensación de renovación o detalle arquitectónico cuidado. ción pero sin atractivo. |
| Conservación | Estado funcional, pintura en condiciones regulares, algunos cables expuestos y carteles con desgaste. | Porcentaje | 75% | 3 | |
| | | | Promedio Final | 2.75 | |

Tabla 233 Manzana B-06/Inmueble 04

N.° 42.00




**Manzana B-6 / Inmueble N° 4 / COMERCIOS VARIOS**
**Coordenadas aproximadas: 13.698948, -89.190115**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Capitel estilizado (orden dórico simplificado)

Cornisa con dentículos
Elemento de remate superior, con modillones denticulados
Ménsulas bajo cornisa (tipo roleo)

Simulan soporte del alero, como en molduras barrocas simplificadas.

Basa sobre zócalo corrido

Pilastras adosadas y Zócalo corrido (plinto)
Recubrimiento inferior que protege del contacto urbano.

Vanos rectangulares inferiores
Simples, con molduras planas, usados como escaparates y accesos.

Vanos en arco de medio punto
Ventanas superiores con clave, intradós y extradós visibles.







Pintura Terracota

Pintura color marfil suave

Pintura marron

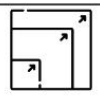
| VALORES CULTURALES | URBANO | SOCIAL | EST.-ARQUIT. | HISTÓRICO | AUTORÍA |
|---|---|---|---|---|---|

| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | CONTEXTUAL 1 |
|---|---|

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**



AREA FACHADA



PESO VISUAL



COLOR



MATERIAL Y TEXTURA

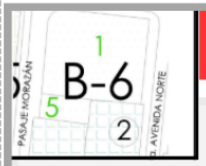


CONSERVACIÓN

| Manzana B-6 / Inmueble N° 4 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Criterio** | **Descripción** | **Unidad** | **Cantidad** | **Puntaje (1-5)** | **Observaciones** |
| Peso Visual | Orden gigantesco de pilastras y frontón en chaflán. | Cualitativo | | 5 | Impacto máximo, hito urbano. |
| Color | Terracota con molduras crema. | Cualitativo | | 5 | Pintura bien conservada. |
| Material y Textura | Concreto revocado con molduras ornamentales. | Cualitativo | | 5 | Mínimo desgaste en cornisas |
| Conservación | Conservación excelente. | Porcentaje | 100% | 5 | No se aprecian patologías relevantes. |
| **Promedio Final** | | | | 5 | |

N.° 42.01

Tabla 234 Manzana B-06/Inmueble 03




**Manzana B-6 / Inmueble N° 3 / EDIFICIO LETONA/ R CELIS & CO DROGUERIA MEAD JHONSON & CO**
**Coordenadas aproximadas: 13.698906, -89.189878**

**COMERCIO Y SERVICIO**



Arcada de medio punto ubicada en la parte superior de la fachada, conformada por una serie de arcos semicirculares que aportan ritmo y carácter clásico al diseño arquitectónico.

Columnas con su respectivo zócalo en la base, conectadas entre sí por arcos de medio punto que generan una secuencia rítmica y continua, conformando una arcada estructural y decorativa en la fachada.

Zócalo de concreto de aproximadamente 1 metro de altura, utilizado como protección en la base del muro.

Puerta de madera con marco y dintel del mismo material, integrada de forma tradicional al acceso.

Muros de concreto reforzado, utilizados como elementos estructurales de soporte y cerramiento.

Aleros individuales de madera sobre cada vano de la arcada, funcionando como elementos de protección y composición arquitectónica sostenidos por mensulas







**Pintura color rosa** | **Pintura color blanca** | **Concreto color cafe**

| VALORES CULTURALES | URBANO | ANTIGUEDAD | EST.-ARQUIT. | ATENTICIDAD |
|---|---|---|---|---|
| NIVEL DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN | PARCIAL 1 | | | |

**CRITERIOS DE EVALUACIÓN**

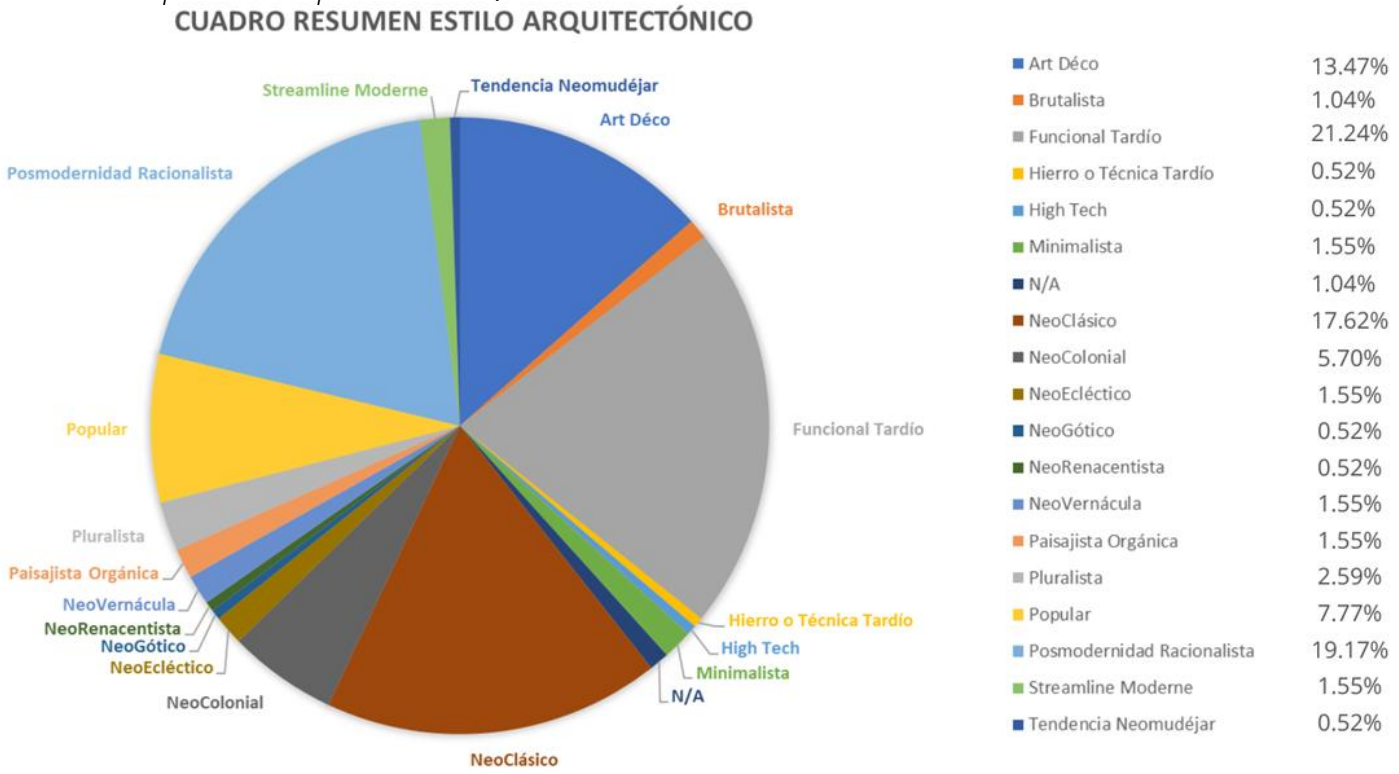
AREA FACHADA | PESO VISUAL | COLOR | MATERIAL Y TEXTURA | CONSERVACIÓN

| Criterio | Descripción | Unidad | Cantidad | Puntaje (1-5) | Observaciones |
|---|---|---|---|---|---|
| eso Visual | Volumen dominante en la esquina, con gran altura, ritmo y elementos ornamentales. | Cualitativo | | 5 | Uno de los edificios más fuertes visualmente de su cuadra; muy expresivo. |
| olor | Rosado con detalles blancos y zócalo oscuro. Algunos sectores con pintura dañada. | Cualitativo | | 4 | Buen contraste y composición cromática, pero se nota desgaste por el tiempo. |
| Material y Textura | Concreto con arcos, columnas, molduras y balcones decorativos; estructura muy elaborada. | Cualitativo | | 5 | Elevado valor patrimonial y formal; textura rica con muchos elementos de interés. |
| onservación | Desgaste evidente en muros, pintura descascarada, acumulación de cables. | Porcentaje | 65% | 3 | Aunque se mantiene en pie y funcional, requiere urgente restauración por su valor histórico. |
| | | | Promedio Final | 4.25 | |

## 6.5. Predominancias de Estilos Arquitectónicos en el Área de Estudio

Figura 91

*Porcentaje de estilos arquitectónicos predominantes.*




El análisis evidencia una amplia variedad de estilos en el Centro Histórico de San Salvador. Predominan el Funcional (21.24%), Racionalista (19.17%), Neoclásico (17.62%), Art Déco (13.47%) y el Popular (7.77%), lo que refleja la evolución del centro desde formas clásicas y ornamentales hacia estilos más funcionales y modernos. Este análisis permite clasificar y valorar los inmuebles del inventario, sirviendo como base para el Manual de Fachadas. Gracias a ello se pueden definir criterios de conservación e intervención coherentes con la identidad histórica y arquitectónica del centro.

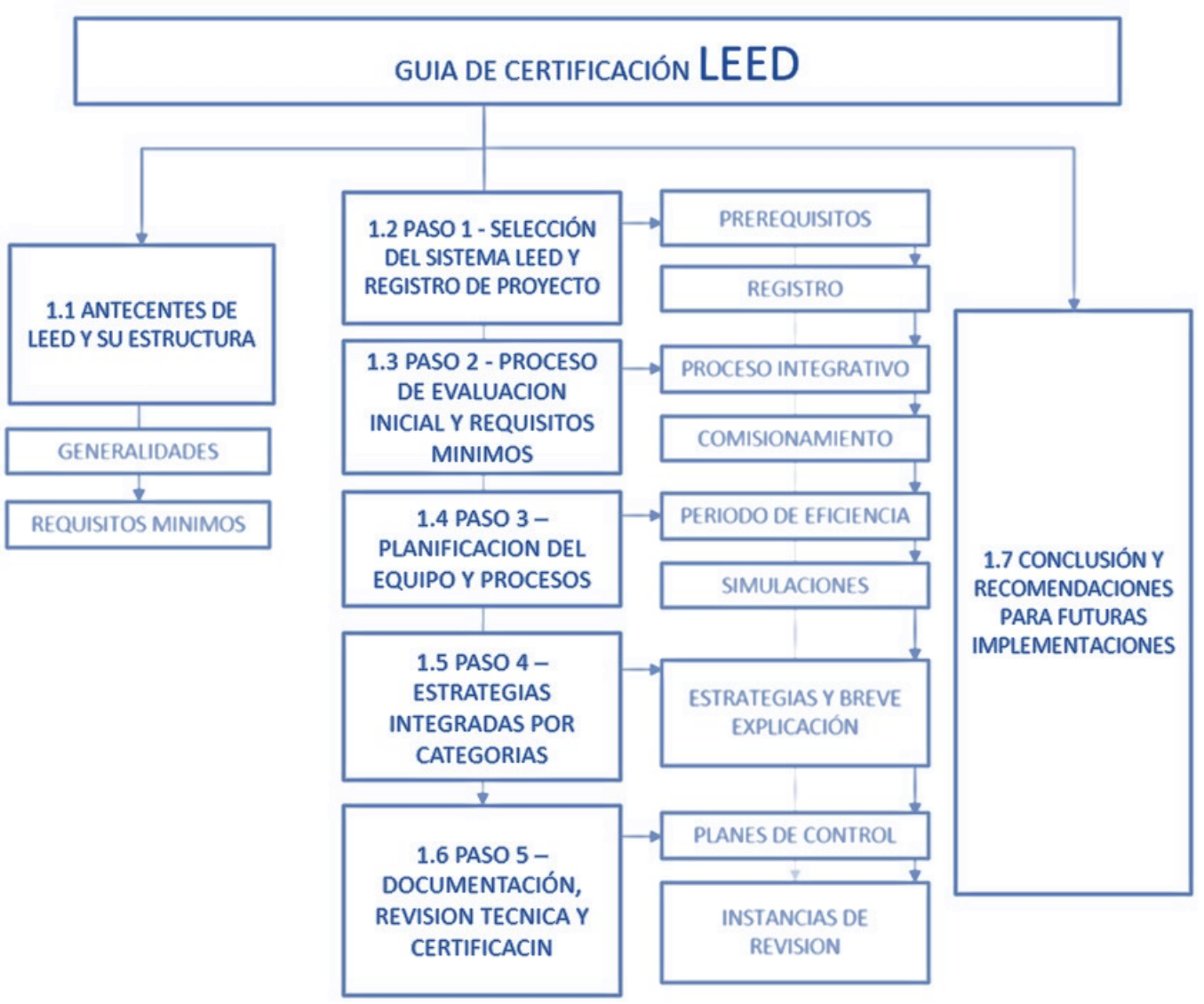


# GUÍA DE CERTIFICACIÓN LEED

GOBIERNO DE EL SALVADOR

El Centro Histórico

7. Guía de Certificación LEED



## Presentación Institucional

APLAN

Como parte de brindar una serie de documentos base de proyecciones de implementación se presenta la siguiente Guía de Implementación LEED.

## Introducción a la Guía de Certificación LEED

La certificación **Leadership in Energy and Environmental Design (LEED)** se ha consolidado como uno de los sistemas de evaluación de sostenibilidad más reconocidos a nivel mundial. Este documento presenta una guía práctica para la implementación.

La Certificación LEED dentro del Centro Histórico de San Salvador (CHSS) surge como una guía base para los usuarios de estos proyectos determinando por medio de criterios los alcances buscados para una calidad de vida de mayor calidad en los inmuebles.

Los centros históricos representan áreas de alto valor cultural, arquitectónico y social. Implementar criterios LEED en este contexto requiere un equilibrio entre preservación patrimonial y mejora del desempeño ambiental.

La certificación LEED para proyectos de rehabilitación (BD+C: Renovación Mayor o ID+C: Interiores) ofrece lineamientos adaptables a este tipo de intervención (U.S. Green Building Council )

La certificación (LEED) ha evolucionado como una herramienta de evaluación y certificación ambiental que no solo busca la eficiencia energética, sino que también considera el ciclo de vida de los edificios, la selección de materiales, la gestión del agua y la calidad ambiental interior. (U.S. Green Building Council )

## 7.1 Objetivos de la Guía de Certificación LEED

Proyectar su implementación debido al gran crecimiento que se prevea próximamente en el área estudiada es necesario definir una serie de criterios que definan el sitio y ayuden al mismo a tener una mejor armonía formal.

CAPÍTULO I: GENERALIDADES, CONCEPTOS BASICOS, PASOS, RESUMEN INTRODUCTORIO, IMPLEMENTACIÓN.

## 7.2. Antecedentes de LEED y su estructura

### *7.2.1. Generalidades*

Los sistemas de certificación son herramientas voluntarias, consensuadas y verificadas por una tercera parte independiente que evalúan, califican y certifican el comportamiento sustentable de una edificación. Dentro de los diferentes sistemas que existen alrededor del mundo, la Certificación LEED® es la herramienta con más edificios registrados y certificados alrededor del mundo, entregando un marco para proyectos más sustentables, saludables y eficientes. (COUNCIL, 2022)

LEED promueve un enfoque de edificación global hacia la sostenibilidad mediante el reconocimiento del rendimiento en cinco áreas clave para la salud ambiental humana: Desarrollo de emplazamientos sostenibles, ahorro de agua, eficiencia energética, selección de materiales y calidad ambiental interior. (S.L.U., TK Elevadores, 2021)

¿Por qué es necesaria la construcción ecológica? Los edificios y las comunidades, incluidos los recursos usados para crearlos y la energía, el agua y los materiales necesarios para operarlos, producen un efecto considerable en el entorno y la salud humana. (U.S. Green Building Council ) .

La sustentabilidad no es un tratamiento o un producto de una sola vez. Por el contrario, la construcción ecológica es un proceso que se aplica a los edificios, los sitios, los interiores, las operaciones y las comunidades donde se ubican. El proceso de construcción ecológica fluye a través de todo el ciclo de vida de un proyecto, comenzando por el nacimiento de la idea del proyecto y continuando sin interrupción hasta que el proyecto alcanza el final de su vida útil y sus partes se reciclan o reutilizan. (U.S. Green Building Council )

Dependiendo de la versión de la certificación LEED y del sistema de evaluación elegido, hay un número variable de puntos disponibles. Ver Tabla 235

Por ejemplo, bajo la versión LEED v4.1 y BD+C (Diseño de edificios y Construcción) hay más de cien posibles puntos distribuidos en nueve categorías. Platino más de 80 puntos, Oro 60-79 Puntos, Plata 50-59 Puntos, Certificado LEED,40-49 Puntos. (S.L.U., TK Elevadores, 2021) Ver Tabla 235, Tabla 236, Figura 92 y Figura 93.

Tabla 235

*Proyección de nota.*

| Categoría LEED | Puntos posibles | Estrategias generales | Adaptación en centro histórico |
|---|---|---|---|
| Ubicación y transporte (LT) | 15 | Incentivar transporte público, bicicletas y caminabilidad. | Señalización peatonal discreta y ciclopuertos en patios interiores. |
| Sitios sostenibles (SS) | 10 | Manejo de aguas pluviales, reducción de isla de calor. | Pavimentos permeables en patios, techos verdes en zonas no visibles. |
| Eficiencia del agua (WE) | 11 | Reducir consumo de agua potable en interiores y exteriores. | Grifos ahorradores en baños adaptados y riego con agua pluvial. |
| Energía y atmósfera (EA) | 33 | Optimización energética, energías renovables, medición. | Ascensores regenerativos, paneles solares ocultos, monitoreo digital. |
| Materiales y recursos (MR) | 13 | Uso de materiales reciclados o certificados, gestión de residuos. | Restaurar carpinterías con madera FSC, reutilizar tejas y piedras originales. |
| Calidad ambiental interior (IEQ) | 16 | Ventilación, confort térmico, iluminación natural. | Aprovechar patios coloniales para ventilación cruzada. |
| Innovación (IN) | 6 | Estrategias creativas o créditos no contemplados. | Iluminación LED arquitectónica en fachadas patrimoniales. |
| Prioridad regional (RP) | 4 | Créditos específicos según retos locales. | Ahorro de agua en zonas urbanas con estrés hídrico o conservación patrimonial. |

*Nata:* Proyección de Puntos Disponibles por Sección a ganar.

Tabla 236

*Criterios según Certificación.*

| Nivel LEED | Puntos requeridos | Características principales | Ejemplo en centro histórico |
|---|---|---|---|
| Certificado | 40–49 | Cumple lo básico en sostenibilidad. | Museo colonial con LED, sanitarios eficientes y gestión de residuos. |
| Plata | 50–59 | Mejoras significativas en agua, energía y materiales. | Biblioteca patrimonial con sensores de iluminación y captación pluvial. |
| Oro | 60–79 | Excelencia en sostenibilidad, integración de renovables. | Hotel boutique en convento con ascensores eficientes y reutilización de agua. |
| Platino | 80+ | Máxima innovación y neutralidad ambiental. | Centro cultural en varios edificios históricos con energía solar y materiales reciclados. |

*Nora:* Ejemplo de implementación de ciertos criterios en un centro histórico.

Figura 92

*Tipos de certificación por Nivel 40-49 y 50-59.*




Figura 93

*Tipos de certificación por Nivel oro 60-79 y platino 80.*




*Nota:* Niveles de Certificación LEED - *(COUNCIL, 2022)*

7.3. Requerimientos mínimos de programa (MPR)

Los Requisitos Mínimos del programa (RMP) son las características o condiciones mínimas que hacen un proyecto adecuado a perseguir la Certificación LEED. Estos requisitos son fundamentales para todos los proyectos LEED, Define todo el sistema de clasificación LEED diseñado para evaluar. (Council)

Los proyectos que busquen la certificación LEED deben:

•Estar en una ubicación permanente en un terreno existente.

• Usar límites razonables del sitio, sin manipularlo.

• Cumplir con las superficies mínimas requeridas (93m2 para BD+C). (COUNCIL, 2022)

***7.3.1. Paso 1: Selección del sistema LEED y registro del proyecto***

**A) Prerrequisitos**

La certificación LEED es un sistema basado en la sumatoria de puntaje, donde el mínimo es de 40 puntos y el máximo de 110. Se compone por Prerrequisitos (obligatorios y no otorgan puntaje) y créditos (voluntarios y otorgan puntaje), los cuales en conjunto permiten al proyecto obtener una de las 4 categorías de certificación según el total de puntos obtenidos al término del proceso de certificación. Para alcanzar la certificación, se deben cumplir todos los Prerrequisitos además de la suma de puntos mínima de 40 puntos. (COUNCIL, 2022)

**B) Registro**

El registro es un paso importante en el proceso de certificación LEED, lo que significa su intención de obtenerla. Antes de realizarlo, se recomienda verificar los Requerimientos Mínimos de Programa y el cumplimiento de al menos los Prerrequisitos del sistema. Asimismo, el proyecto debe comprometerse a compartir los datos de consumo de energía y agua por un período de 5 años posterior a la obtención de la certificación o bien la ocupación del edificio, según cual ocurra primero y conservar toda la documentación del proyecto relacionada con su certificación y el logro de los prerrequisitos y los créditos durante 2 años después de recibir la certificación, con el objetivo de que esta información esté disponible en caso de una impugnación.

Tabla 237

*Sistema Aplicable.*




*Nota:* Sistema aplicable a los edificios que están en construcción, totalmente nuevos pasando por una renovación importante de m2.

1. Sistema aplicable a los proyectos que son completamente habilitación interior.
2. Sistema aplicable a los edificios existentes que se someten a trabajos de mejora de poca o ninguna construcción nueva

El documento considera 3 etapas: Diseño, Construcción y Operación, donde en cada una de ellas se detallan las etapas fundamentales en un proceso de Certificación LEED® en su sistema.

1. BD+C (Diseño y Construcción), incluyendo además recomendaciones para la operación de acuerdo a las estrategias de los sistemas 2. ID+C (Diseño y Construcción Interior)3, 3. O+M (Operación y Mantenimiento) 4 y la gestión del proyecto a través de la plataforma Arc. (COUNCIL, 2022)

Figura 94

*Sistema de Gestión de proceso.*




*NOTA:* Personas naturales o jurídicas a cargo de acciones de administración y gestión del proyecto. (COUNCIL, 2022).

**C) Actores y funciones**

La plataforma LEED Online establece los siguientes roles y funciones para los diferentes profesionales involucrados en el proyecto, donde se distinguen 2 grupos. (COUNCIL, 2022).

Figura 95

*Mapa de Administración.*




*Nota:* Diagrama de la Administración de Proyecto. *(COUNCIL, 2022)*

Según la necesidad especifica del proyecto determinada por el acreditador se tendrá que elegir el nivel de Certificación que sea el caso necesario además es importante considerar los tiempos estimados y los requisitos mínimos para poder cumplir con los objetivos propuestos a la hora de proyectar este tipo de edificaciones. Existen Programas de Certificación especiales; Campus y Volumen.

### *7.3.2. Paso 2: Proceso de Evaluación inicial y requisitos mínimos*

**A) Proceso integrativo**

El Proceso Integrativo, de acuerdo a la definición establecida en Integrative Process (IP)© - ANSI Consensus National Standard Guide© - Design And Construction Of Sustainable Buildings And Communities1, busca activamente diseñar y construir proyectos que sean rentables tanto a corto como a largo plazo, al involucrar a todos los miembros del equipo del proyecto en un proceso intencional de descubrir interrelaciones y sinergias mutuamente beneficiosas entre sistemas y componentes, de una manera que unifique sistemas técnicos y vivos, de modo que se logren altos niveles de desempeño de la construcción, desempeño humano y beneficios ambientales. (COUNCIL, 2022)

Para LEED, considera desarrollar en forma preliminar los siguientes análisis:

- Modelación energética preliminar: Antes de completar el diseño esquemático, es necesario elaborar un modelo digital, que ayude a establecer los objetivos sustentables y reducir las cargas de energía. Resulta muy útil para evaluar posibles estrategias. (COUNCIL, 2022)

- Análisis cuantitativo de uso del agua: Cálculo

preliminar que se realiza antes de completar el diseño esquemático, lo que ayuda a explorar diferentes opciones para reducir las cargas de agua en el edificio. Resulta muy útil para evaluar el potencial del agua no potable (COUNCIL, 2022)

**B) Comisionamiento**

El Comisionamiento es el proceso de verificación y documentación de todos los sistemas del edificio de modo de haber sido proyectados, diseñados, instalados y testeados para operar y mantenerlos según los Requerimientos del Mandante. Su objetivo es respaldar el diseño, la construcción y la eventual operación de un proyecto que cumpla con los requisitos del proyecto del propietario en cuanto a energía, agua, calidad ambiental interior y durabilidad. (COUNCIL, 2022)

- Recursos
- Fundamental commissioning and verification: LEED Credit Library
- ASHRAE Guideline 0–2019, The Commissioning Process ASHRAE Guideline 1.1–2007, HVAC&R Technical Requirements for the Commissioning Process.
- NIBS Guideline 3–2012, Exterior Enclosure Technical Requirements for the Commissioning Process.

Tabla 238

*Etapas de Diseño.*

| | | |
|---|---|---|
| **Etapa de anteproyecto** | Seleccionar un Agente de Comisionamiento (CxA) Profesional con experiencia en al menos dos edificios que será responsable de revisar las actividades del comisionamiento. Facilita la comunicación entre mandante, proyectistas y constructora para asegurarse que los sistemas instalados funcionan de acuerdo a los Requerimientos del Mandante (OPR). | |
| | Reunión preliminar del CxA con el equipo del proyecto | |
| | Desarrollo de los Requerimientos del Mandante (OPR) Documento escrito que detalla los requisitos funcionales de un proyecto y las expectativas de cómo se utilizará y operará. Esto incluye objetivos de proyecto y diseño, criterios de desempeño medibles, presupuestos, cronogramas, criterios de éxito, directivas del propietario e información de respaldo. Este documento debe venir firmado por el representante del mandante ante el equipo de proyecto. | CONTENIDO RECOMENDADO:<br>• Requerimientos claves del proyecto<br>• Requerimientos de los ocupantes<br>• Consideraciones y limitaciones de presupuesto<br>• Objetivos<br>• Criterios de desempeño (medibles y verificables)<br>• Requerimientos de operación y mantenimiento |
| | Desarrollo de los lineamientos preliminares del Plan de Comisionamiento Documento que resume la organización, programación, distribución de recursos y documentación requerida para el comisionamiento. | |
| **Etapa de proyecto** | Revisión de la etapa de diseño con un enfoque de comisionamiento | |
| | Actualizar el Plan de Comisionamiento | |
| | Desarrollo de los checklists para testeos de funcionamiento y verificación y recopilación de los manuales de operación de los sistemas | |
| | Desarrollo de las Bases de Diseño (BOD) Documento escrito con la Información necesaria del diseño del edificio y sus sistemas según requerimientos del Mandante (OPR). Este documento debe venir firmado por el responsable del proyecto correspondiente. | CONTENIDO RECOMENDADO:<br>• Sistemas y ensamblajes<br>• Como se asumen y abordan los criterios de desempeño<br>•Descripciones generales: envolvente, iluminación, electricidad, sanitario, HVAC, sistemas de gestión y monitoreo<br>• Códigos y estándares: restricciones y marcos de diseño y construcción<br>• Uso de las instalaciones y su relación con el sistema<br>•Guía para desarrollo del diseño: conceptos, cálculos, productos, modelos, diagramas<br>•Histórico de revisiones: realizadas durante el proceso de diseño |

*NOTA:* Para la etapa de DISEÑO se recomiendan las acciones de la tabla. *(COUNCIL, 2022)*

Un buen diseño del edificio puede reducir sustancialmente el uso de energía, reducir los costos de operación y mantenimiento y mejorar la calidad del aire interior, el confort térmico y el acceso a la luz del día. (COUNCIL, 2022)

Los edificios deben recertificarse al cabo de cinco años de la certificación previa y pueden hacerlo tan a menudo como cada 12 meses. (Council)

El periodo de recertificación de eficiencia se extiende desde la fecha de la certificación previa hasta la fecha de la solicitud de la recertificación. Si el edificio persigue nuevos créditos en la solicitud de recertificación, puede usar las reglas de periodo de eficiencia de la certificación inicial. (Council).

Como el edificio no detiene sus operaciones mientras espera la certificación, se recomienda que el equipo del edificio continúe el seguimiento de la eficiencia durante el proceso de revisión de la certificación. Los edificios que persiguen la recertificación deben remitir solo la documentación de eficiencia para su revisión; a no de ser de haber generado grandes cambios (Grande remodelaciones, grandes anexos, volumen de negocio gestionado). (COUNCIL, 2022).

### *7.3.3. Paso 3: Planificación del equipo y procesos*

**A) Periodo de eficiencia**

La Certificación LEED para Operación y Mantenimiento se basa principalmente en los resultados exitosos durante el periodo de eficiencia, cuando se están midiendo las operaciones sostenibles. (Council)

Muchos Prerrequisitos y créditos requieren que los datos de operación y demás documentación se remitan durante el periodo de eficiencia. Dado que se establece el nivel de certificación del edificio según estos resultados, el periodo de eficiencia no puede tener brechas, es decir, ningún periodo mayor de una semana completa sin mediciones. (Council)

Tabla 239

*Periodo de Eficiencia*

| Ejemplos de Períodos de Eficiencia por créditos | | | |
|---|---|---|---|
| **Crédito** | **Inicio** | **Fin*** | **Duración**** |
| Crédito EA Consumo de Agua Exterior | 22 Febrero, 2014 | 20 Abril, 2015 | 14 meses |
| Crédito SS Gestión del Agua de Lluvia | 6 Abril, 2004 | 22 Abril, 2015 | 12,5 meses |
| Prerrequisito EYA Mínima Eficiencia Energética | 1 Abril, 2014 | 1 Abril, 2015 | 12 meses |
| Crédito PS Gestión de la Parcela | 25 Agosto. 2014 | 25 Abril, 2015 | 8 meses |
| Prerrequisito EA Consumo de Agua Interior | 12 Enero, 2015 | 26 Abril, 2015 | 3,5 meses |

*Nota:* Ejemplo de Periodo de Eficiencia *(Council)*

**B) Simulación energética**

Un buen diseño del edificio puede reducir sustancialmente el uso de energía, reducir los costos de operación y mantenimiento y mejorar la calidad del aire interior, el confort térmico y el acceso a la luz del día. (COUNCIL, 2022)

**C) Pasos a seguir para la simulación energética**

1. Determinar zona climática

De acuerdo al Apéndice B de ASHRAE 90.1–2010.

2. Revisar las provisiones mandatorios

Establecidas en las siguientes secciones del estándar AS HRAE 90.1–2010:

- 5.4, Envolvente
- 6.4, HVAC
- 7.4, Agua caliente sanitaria
- 8.4, Electricidad
- 9.4, Iluminación
- 10.4, Varias disciplinas

3. Seleccionar el software de simulación. (COUNCIL, 2022)

**D) Simulaciones de iluminación y vistas**

El acceso a iluminación tanto natural como artificial y vis tas de calidad promueven la productividad, el confort y el bienestar de los ocupantes de un edificio. Si bien parte de los requerimientos de los créditos aso ciados a estas estrategias permiten la verificación prescriptiva de ciertas condiciones, el uso de simulaciones de iluminación y vistas mediante un software de simulación permite una aproximación más realista al funcionamiento del proyecto. (COUNCIL, 2022)

**E) Pasos a seguir para la simulación de iluminación y vistas**

1. Especificar un software de simulación

El especialista en iluminación debe considerar un software de simulación que permita:

- Niveles de iluminancia promedio en superficies de trabajo, paredes y techos para cada espacio ocupado regularmente.
- Niveles de iluminancia en espacios regularmente ocupados.
- Autonomía espacial de la luz del día (sDA) anual
- Exposición anual a la luz solar (ASE) (COUNCIL, 2022)

2. Planimetría del proyecto

   A nivel de planta y cortes representativos, donde se identifiquen la ubicación y alto de las ventanas, luminarias, los límites del terreno y su entorno y el proyecto de paisajismo y/o la distancia a un cuerpo vegetal.

3. Fichas técnicas de luminarias

   Que incluya los indicadores de Índice de rendimiento cromático y Vida útil.

Análisis fotométrico

La polución lumínica es la mala dirección o mal uso de la luz, generalmente como resultado de una aplicación inadecuada de iluminación exterior. Ésta puede causar una serie tanto ambientales como en el consumo de energía de una edificación, por lo que un buen diseño de iluminación y una adecuada selección de luminarias pueden minimizar estos impactos. (COUNCIL, 2022)

Pasos a seguir

1. Especificar un software de simulación.
2. Planimetría del proyecto.
3. Fichas técnicas de luminarias.

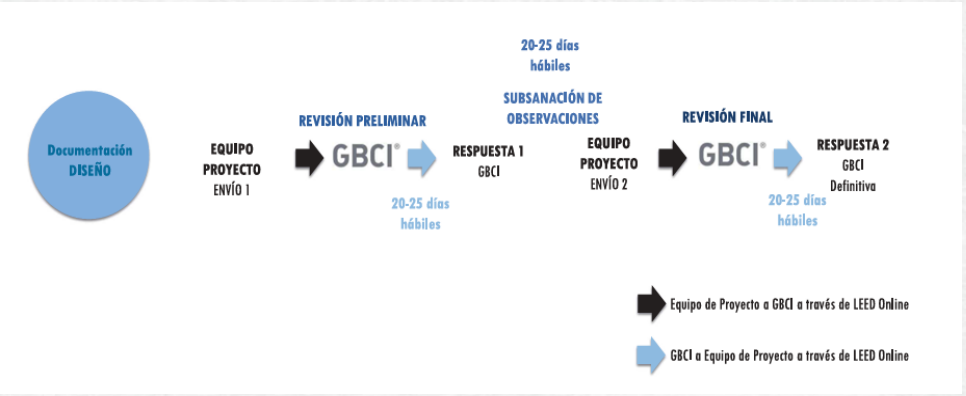
**F) Revisión de diseño**

A través del proceso de revisión estándar, enviara su solicitud completa (todos los créditos y prerrequisitos) una vez que se haya completado el proyecto.

Si se optó por la modalidad de "Revisión dividida" Split Review, y se produjo algún cambio en el proyecto que pueda afectar el total de los puntos, el enfoque o el cumplimiento de los requisitos/créditos, el GBCI debe volver a revisar esos cambios, por lo que la documentación de los créditos afectados deberá ser actualizada y sometida nuevamente a revisión. (COUNCIL, 2022)

Figura 96

*Mapa de Proceso.*




NOTA: Proceso de Revisión de Diseño y Construcción (COUNCIL, 2022)

### *7.3.4. Paso 4: Estrategias integradas por categorías*

- Localización y transporte (LT)

La categoría Localización y transporte (LT) premia las decisiones meditadas por el equipo de proyecto sobre localización del edificio y como dicha localización afecta los modelos de desplazamiento. (Council)

El sector transporte es responsable de aproximadamente un cuarto de las emisiones de gases de efecto invernadero relacionados con la energía de todo el mundo. (Council)

- Parcelas sostenibles (SS)

La categoría Parcelas Sostenible (PS) recompensa las decisiones sobre el ambiente que rodea al edificio, con créditos que enfatizan las relaciones vitales entre edificios ecosistemas y servicios para los ecosistemas.

Se centra en restaurar elementos de la parcela del edificio, integrar la parcela con los ecosistemas local y regional y preserva la biodiversidad de la que dependen los sistemas naturales. (Council)

- Eficiencia de agua (EA)

La sección EA Eficiencia en Agua afronta el tratamiento de agua de forma holística, fijándose en el consumo interior, usos especializados y medición. La sección se basa en un planteamiento de “lo primero la eficiencia” para la conservación del agua. (Council)

La conservación y reutilización creativa de agua son importantes porque solo el 3% del agua de la tierra es agua dulce. (Council)

- Energía y atmosfera (EYA)

La categoría Energía y Atmosfera (ELLA) enfoca la energía desde una perspectiva holística dirigiéndose a la reducción del consumo de energía, las estrategias de diseño eficiente en energía y las fuentes de energías renovables.

Una instalación que funciona bien no solo es más eficiente, sino que también es más sana y confortable para sus ocupantes. (Council)

- Materiales y recursos (MR)

La parte más larga del ciclo de vida de un edificio es la fase de uso, denominada habitualmente fase de operación. Para poner el foco en la reducción de impactos ambientales durante la operación del edificio. (Council)

- Calidad ambiental interior (CAI)

La categoría de Calidad Ambiental Interior (CAI) recompensa las decisiones tomadas por los equipos de proyectos sobre la calidad del aire interior y el confort térmico, visual y acústico.

Edificios sostenibles con buena calidad del aire interior protegen la salud y el confort de los ocupantes del edificio, Ambientes interior de alta calidad también mejoran la productividad, disminuye el absentismo, mejoran el valor el edificio. (Council)

- Innovación (IN)

Las estrategias y medidas de diseño sostenible están constantemente evolucionando y mejorando.

Las nuevas tecnologías se introducen continuamente en el mercado y la investigación científica hasta la fecha influye en las estrategias de diseño de edificios. (Council)

- Prioridad regional (PR)

Debido a que algunos temas ambientales son particulares de una región, diversos voluntarios de los capítulos del USGBC y de la Mesa Redonda Internacional de LEED han identificado distintas prioridades en sus áreas y los créditos se dirigen a dichos temas. Estos créditos de Prioridad Regional animan a los edificios a centrarse en prioridades ambientales locales. (Council)

### *7.3.5. Paso 5: Documentación, revisión técnica y certificación*

- Construcción

**Plan de control de la erosión y polución**

La empresa constructora deberá elaborar e implementar un Plan de Control de la Erosión y Polución (PCES) para las faenas a desarrollar dentro del terreno del proyecto. (COUNCIL, 2022)

**Objetivos del PCES**

- Prevenir los desmoronamientos de terreno y pérdidas de suelo debido a los escurrimientos de agua (aguas lluvia o de napas subterráneas), y/o por los efectos del viento, incluyendo estrategias de acumulación de la capa vegetal para reutilización posterior.
- Prevenir la sedimentación de las aguas por arrastre de tierras y material particulado.
- Prevenir la polución del aire con polvo y material particulado.
- Dependiendo de las características del suelo y las condiciones del proyecto se deberá elaborar un plan de estabilización del suelo y prevención de los desmoronamientos y contaminación de las aguas. (COUNCIL, 2022)

**Plan de gestión de calidad del aire interior**

La empresa constructora deberá elaborar e implementar un Plan de Gestión de Calidad del Aire Interior (PCAI) para las faenas a desarrollar al interior del proyecto.

**Objetivos del PCAI**

- Reducir los problemas de calidad del aire interior resultantes de la construcción o renovación.
- Promover la comodidad y el bienestar de los trabajadores de la construcción y los ocupantes del edificio.

**Plan de gestión de desechos de construcción**

La empresa constructora deberá elaborar e implementar un Plan de Gestión de Desechos de Construcción (PGDC) para la gestión y reciclaje de desechos del proceso constructivo del proyecto.

**Objetivos del PGDC**

- Desviar escombros de construcción, demolición (RCD) y limpieza de tierras de su descarga en vertederos e incineradores.
- Remitir recursos reciclables recuperados de vuelta al proceso de manufactura.
- Enviar los materiales que sean reciclables a sitios apropiados.

Tabla 240

*Criterios a considerar para la etapa de construcción.*

| | | |
|---|---|---|
| Etapa de construcción | Reunión preliminar del CxA con el equipo del proyecto y la constructora y subcontratos de instalación | |
| | Desarrollo de un Listado de Verificación o Checklist de Comisionamiento<br>Documento que tiene por objetivo recopilar los antecedentes que son parte del Proceso de Comisionamiento, que se solicitarán según el estado de avance del proyecto. | CONTENIDO RECOMENDADO:<br>• Sistemas Comisionados<br>• Información del Propietario<br>• Definición de tareas por parte responsable: Mandante, Arquitectura y Especialidades según aplique<br>•Además se verificará que hayan sido provistos los Requerimientos del Mandante los cuales deben ser entregados en etapas iniciales del proceso al Agente de Comisionamiento (CxA) |
| | Seguimiento de obra<br>El proceso de Comisionamiento debe contar con una verificación en obra que valide la correcta instalación del equipamiento especificado en todos los sistemas comisionados. | |
| | Desarrollo del Reporte de Comisionamiento<br>Documento que recopila el proceso y la documentación requerida de acuerdo a lo establecido en el Plan de Comisionamiento elaborado en la etapa de diseño. | |
| | Desarrollo de Manuales de Operación y Capacitación del Personal | |

*Nota:* Para la etapa de construcción, se recomiendan las siguientes acciones.

**Tabla 241**

*Checklist de contenidos mínimos*

| ESPECIALIDAD y/o RESPONSABLE (según aplique) | DOCUMENTACIÓN |
|---|---|
| MANDANTE | Requerimientos del mandante |
| ARQUITECTURA | • Bases de diseño<br>• Proyecto de Arquitectura: Planos y Detalles Constructivos<br>• EETT de Arquitectura<br>• Fichas técnicas de los elementos de la envolvente<br>• Orden de compra, factura y guías de despacho de los elementos de la envolvente |
| CLIMATIZACIÓN | • Bases de diseño<br>• Proyecto de Climatización: Planos e itemizado de equipos<br>• EETT de Climatización<br>• Fichas técnicas y manuales de operación de los equipos<br>• Hoja Submittal (selección computacional) de Equipos<br>• Protocolos de puesta en marcha<br>• Orden de compra, factura y guías de despacho de los equipos |
| ILUMINACIÓN | • Bases de diseño<br>• Proyecto de Iluminación: Planos, diagramas y detalles<br>• EETT de Iluminación<br>• Fichas técnicas de las luminarias (Ver requerimientos de Simulaciones de iluminación y Análisis fotométrico)<br>• Orden de compra, factura y guías de despacho de las luminarias |
| ELECTRICIDAD | • Bases de diseño<br>• Proyecto de Electricidad: Planos y detalles de zonificación y ubicación de los medidores<br>• Fichas técnicas de los medidores<br>• Orden de compra, factura y guías de despacho de los medidores |
| CONTROL CENTRALIZADO | • Bases de diseño<br>• Proyecto de BMS: Planos y detalles de zonas controladas por el sistema<br>• Fichas técnicas de los elementos del sistema<br>• Orden de compra, factura y guías de despacho de los elementos del sistema<br>• Verificación de funcionamiento instalador: En obra en conjunto con CxA (Agente de Comisionamiento) |
| ENERGÍAS RENOVABLES | • Bases de diseño<br>• Proyecto de ERNC: Planos y memoria de cálculo del aporte del sistema al consumo de energía del edificio<br>• Fichas técnicas de los elementos del sistema<br>• Orden de compra, factura y guías de despacho de los elementos del sistema |
| SANITARIO | • Bases de diseño<br>• Proyecto Sanitario: Planos y detalles de Agua Potable, Aguas Lluvias, Agua Caliente Sanitaria y Alcantarillado<br>• EETT de Agua Potable, Aguas Lluvias, Agua Caliente Sanitaria y Alcantarillado<br>• Fichas técnicas de sanitarios y griferías indicando caudales y descargas (indicando presión según corresponda)<br>• Fichas técnicas de bombas<br>• Hoja Submittal (selección computacional) de bombas<br>• Protocolos de puesta en marcha de bombas<br>• Orden de compra, factura y guías de despacho de los equipos |

*Nota*: Con el objetivo de llevar una correcta trazabilidad de la documentación necesaria, el Checklist de Comisionamiento debe considerar los siguientes contenidos mínimos, de acuerdo a la especialidad según aplique. (COUNCIL, 2022)

7.4. Otras Instancias de Revisión

- **Apelación**

Ronda adicional de revisión posterior a la Revisión final, que permite enviar información adicional, modificar la solicitud o agregar nuevos créditos que no haya intenta do anteriormente. Esta opción se considera especialmente cuando en la Revisión final los prerrequisitos y créditos fueron denegados o presentados recientemente, y reconsiderará cualquier crédito anticipado o prerrequisitos cuya información haya cambiado desde la devolución de la Revisión final. (COUNCIL, 2022).

- **Revisión acelerada**

Revisión especial que permite reducir su tiempo a la mitad (reducido de 20 a 25 días hábiles a 10 a 12 días hábiles por fase de revisión). Esta revisión tiene un cargo adicional por este servicio. Para mayor detalle de las tarifas asociadas a revisión, revisa https://www.usgbc.org/tools/leed-certification/fees. (COUNCIL, 2022).

- **Obtención de la certificación**

Una vez que se completada la revisión final de Diseño y Construcción y aceptado el informe de revisión emitido por el GBCI, ya no podrá enviar revisiones complementarias (apelaciones) ni disputar decisiones de revisión para créditos o prerrequisitos específicos. (COUNCIL, 2022)

- **Certificados y placas**

Para obtener los certificados que el proyecto requiera al momento de obtener la certificación, se debe ingresar a Green Plaque. Los certificados se solicitan en la sección LEED Certificates completando los datos del Project ID y nombre del proyecto (esto se pide porque a veces se registran los proyectos no con su nombre "comercial"). Luego se genera una vista previa. Con la aprobación de ésta, se debe cancelar el valor correspondiente si se opta por el envío del certificado físico (USD$16.50) o bien una copia en pdf para imprimir (USD$12.00).

### *7.4.1. Revocación de la Certificación Leed*

En situaciones excepcionales, la certificación LEED puede ser revocada. El GBCI o cualquier tercero puede iniciar una impugnación de la certificación dentro de los 18 meses posteriores a la obtención de ésta, la cual puede incluir una revisión adicional de la documentación del proyecto. (COUNCIL, 2022).

### *7.4.2. Fecha Límite para Revisión*

Para el sistema de certificación LEED BD+C, deberá pre sentar su revisión de la fase de construcción (revisión estándar preliminar o revisión preliminar de la construcción) en un plazo no mayor a dos años después de que el proyecto esté sustancialmente terminado. (COUNCIL, 2022)

## 7.5. Conclusión y recomendaciones para futuras implementaciones

La implementación de la certificación Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) en centros históricos representa una oportunidad para integrar la conservación patrimonial con la sostenibilidad ambiental. Este enfoque permite que edificios de valor cultural mantengan su relevancia funcional, mejoren su eficiencia energética y reduzcan su impacto ambiental, al tiempo que preservan su integridad arquitectónica. (U.S. Green Building Council )

El diseño sustentable requiere un pensamiento metódico a través de los tipos de estrategias para cada aspecto del sistema y evaluar alternativas en función de los objetivos del proyecto mediante un proceso iterativo. Si bien este proceso podría ser más complicado y más costoso que un proceso de diseño convencional, es probable que ayude al equipo a encontrar soluciones eficientes y especializadas a su área u proyecto. (U.S. Green Building Council )

Los proyectos podrían establecer objetivos amplios para la gestión y el diseño sustentables de un sitio, como la reducción de los impactos ambientales de la jardinería paisajista, la minimización de los costos de mantenimiento, y la contribución con la restauración y la regeneración de un área. (U.S. Green Building Council )

Entre las principales conclusiones se destacan:

1. Compatibilidad técnica: LEED O+M v4 ofrece el marco más flexible para edificios históricos en operación, permitiendo mejoras significativas sin transformaciones estructurales drásticas.

2. Importancia del diagnóstico inicial: La auditoría energética, el análisis hídrico y la inspección de conservación son esenciales para determinar las intervenciones necesarias.

3. Gestión colaborativa: La participación de autoridades de patrimonio, arquitectos especializados, ingenieros y la comunidad local asegura la aceptación y viabilidad del proyecto.

4. Beneficios integrales: Además de los ahorros en recursos, un edificio histórico certificado LEED gana valor inmobiliario, prestigio institucional y relevancia como modelo replicable.

Las recomendaciones para proyectos futuros incluyen:

A. Planificación temprana con un enfoque de diseño integrador que involucre a todos los actores desde el inicio.

B. Selección cuidadosa de estrategias LEED priorizando créditos que puedan obtenerse sin comprometer elementos patrimoniales.

C. Capacitación continua del personal de operación y mantenimiento para mantener los estándares alcanzados durante la certificación.

D. Monitoreo y ajuste periódico de consumos y desempeño ambiental, con reportes transparentes para la comunidad y autoridades.

PLATAFORMA ARC

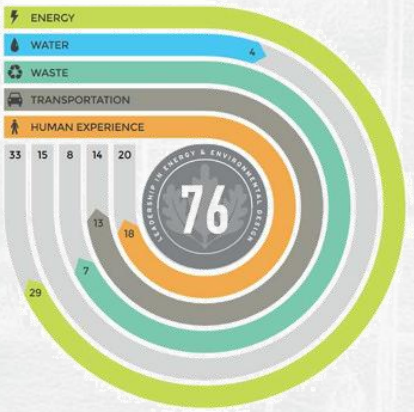
Arc es una plataforma tecnológica escalable que propor ciona herramientas únicas para recolectar, administrar, analizar, calificar y comunicar información sobre el des empeño operacional de espacios, edificios, lugares y portafolios de edificaciones completos. (COUNCIL, 2022).

Arc mide el desempeño de las edificaciones en las siguientes categorías: energía, agua, residuos, transporte y experiencia humana. Los usuarios pueden realizar un seguimiento de los datos en estas categorías para comprender y mejorar el rendimiento de los espacios, edificios, lugares o portafolios de edificios completos. (COUNCIL, 2022).

Arc genera puntuaciones de desempeño holísticas basadas en una combinación ponderada para cada una de las categorías. Cada categoría está asociada con un conjunto de métricas de desempeño operacional medibles, como el consumo de electricidad o la generación de residuos. (COUNCIL, 2022).

Figura 97

*Plataforma ARC*







# MANUAL DE INTERVENCIÓN DE FACHADAS DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SALVADOR (CHSS)

GOBIERNO DE EL SALVADOR

El Centro Histórico

8. Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS)



## Introducción al Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS)

La preservación de los centros históricos es clave en la defensa de la memoria colectiva y la identidad urbana. Las fachadas, como rostro del patrimonio edificado, condensan valores estéticos, históricos y simbólicos que otorgan sentido de pertenencia a la comunidad. En el Centro Histórico de San Salvador, la coexistencia de estilos, cromáticas y tiempos arquitectónicos exige lineamientos claros que aseguren su conservación.

Este manual se propone como complemento a las normativas vigentes, ofreciendo un marco ordenado de criterios técnicos y culturales para orientar intervenciones responsables. A través de la identificación estilística, el control cromático, el tratamiento de elementos disonantes y el registro documental, busca garantizar la trazabilidad de cada acción. Más que sustituir regulaciones, su propósito es enriquecerlas, vinculando rigor técnico con sensibilidad patrimonial.

En síntesis, este documento aspira a fortalecer la coherencia visual y cultural del Centro Histórico, proyectando su valor hacia el futuro bajo principios de conservación, sostenibilidad y respeto a la identidad urbana.



## 8.1. Objetivos del Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS)

El presente manual tiene como objetivo establecer un marco metodológico complementario para la intervención y conservación de las fachadas del Centro Histórico de San Salvador, integrando criterios arquitectónicos, urbanísticos y culturales en un sistema de referencia aplicable a diferentes escalas de actuación. Se propone articular el registro sistemático de estilos, cromática regional, materiales y elementos disonantes con protocolos de restauración basados en estándares internacionales, asegurando trazabilidad y coherencia con las normativas vigentes emitidas por APLAN y las leyes patrimoniales nacionales.

Más que un compendio normativo, este manual se concibe como una plataforma de ordenamiento y análisis que conecta la dimensión estética y cultural del patrimonio con procesos técnicos verificables, fomentando intervenciones sostenibles, replicables y alineadas a los valores identitarios de la ciudad. En este sentido, su alcance no radica en sustituir marcos regulatorios, sino en ampliar las capacidades de interpretación y aplicación práctica de dichos marcos, ofreciendo a profesionales, autoridades y ciudadanía una herramienta que vincule la preservación arquitectónica con una visión contemporánea de gestión urbana y cultural.

## 8.2. Organigrama Institucional de Aplicación

Este esquema promueve la coordinación técnica, académica y administrativa necesaria para asegurar que las intervenciones se desarrollen con criterios de conservación y sostenibilidad, garantizando una gestión compartida entre las instituciones y la comunidad. Ver. Figura 98.

Se propone un organigrama de gobernanza técnica y operativa, para coordinar la aplicación interinstitucional del manual:

Figura 98

*Gráfico de organigrama institucional.*



## 8.3. Uso del Manual de Intervención de Fachadas del Centro Histórico de San Salvador (CHSS)

Lectura de rutas a seguir según el escenario a intervenir, el cual inicia en la selección de ruta. Ver *Figura 99*. Cuando la ruta sea vertical, el contenido implica al escenario; sí es horizontal, no lo implica. Ver **Figura 100**, **Figura 101**. Si una ruta concluye en el pie de la página de manera horizontal, significa que la siguiente página no implicará su contenido. Ver *Figura 100*. Si una ruta se encuentra horizontal continua en el pie de la página, significa que la no implicación se prolongará por varias páginas. Ver **Figura 101**. Si la ruta se encuentra horizontal, pero realiza un cambio a vertical en el pie de la página; significa que en la ssiguiente página su contenido sí será implicado. Ver **Figura 102**. Según la cantidad de columnas de disposición de página se podrá ver. **Figura 103**, **Figura 104**.

Figura 99

*Inicio de selección de rutas*

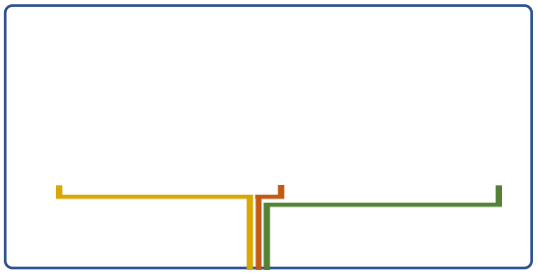


Figura 100

*Rutas verticales y una o más concluidas en ruta horizontal*

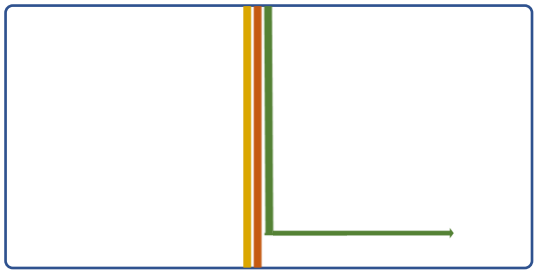


Figura 101

*Rutas verticales y una o más rutas horizontales*

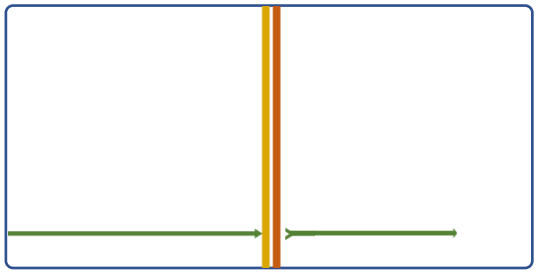


Figura 102

*Rutas verticales y una o más rutas horizontales pero continuada en la siguiente página*

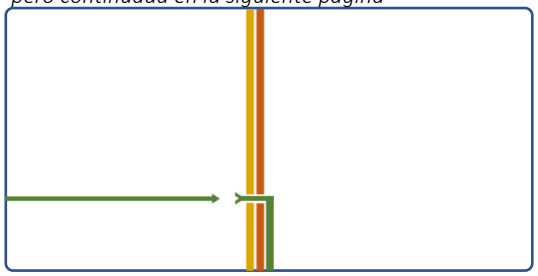


Figura 103

*Rutas verticales dispuestas por una columna*

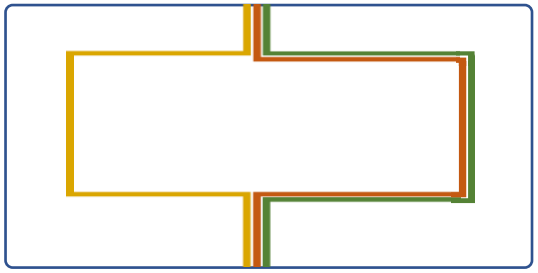


Figura 104

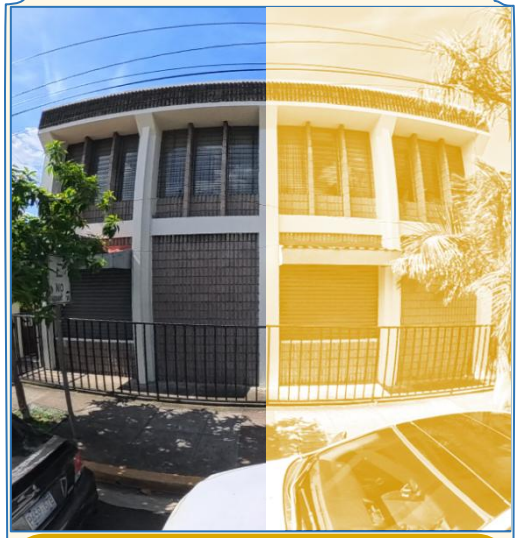
*Rutas verticales dispuestas por dos columnas*



8.3. Tipos de Escenarios

**Para el Uso de 3 tipos de escenarios**

(Al tener claro el tipo de escenario a elegir, el manual guiará a cada usuario por medio de un camino de color con todas las condiciones a cumplir en la intervención)



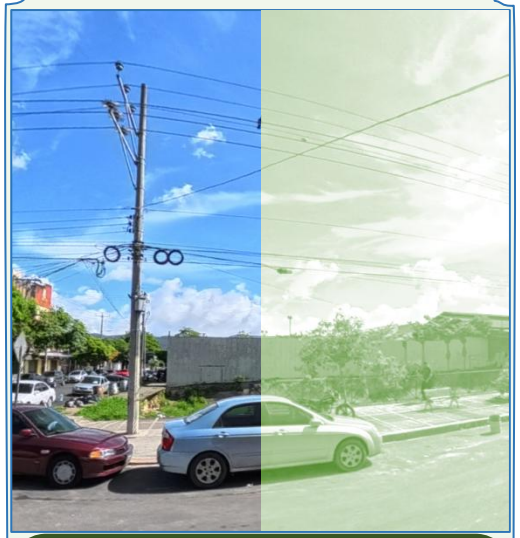
**Inmueble Existente Sin Valor**

Todos los inmuebles no identificados con valor cultural por Ministerio de Cultura o con protección patrimonial



**Inmueble Patrimonial**

Todo inmueble protegido e identificado con valor cultural por el Ministerio de Cultura



**Predio Baldío**

Toda superficie sin un inmueble establecido en su área y/o con elementos provisionales o temporales




# CAPÍTULO I: DISPOSICIONES INICIALES



CAPÍTULO I: DISPOSICIONES INICIALES

**RECONOCIMIENTO DEL DERECHO, LÓGICA DE VOLUNTAD, CRITERIOS PARA EJECUTAR INTERVENCIÓN Y PARA LA ACTUALIZACIÓN DEL MANUAL, NIVELES DE INTERVENCIÓN, REGISTRO Y ACOMPAÑAMIENTO**

8.4. Derecho a Intervenir y Límites Comunes

***8.4.1. Reconocimiento del Derecho Individual***

Todo propietario o responsable autorizado dentro del perímetro del Centro Histórico de San Salvador, jurisdicción de APLAN, la cual se ha delimitado por la Asamblea Legislativa de la República de El Salvador en el decreto No.707 de la Ley de creación de la autoridad de planificación del Centro Histórico de San Salvador, artículo 2, y publicado en el diario oficial N°69, tomo N°439, de fecha 17 de abril de 2023. Teniendo en cuenta el límite específico tendrá el derecho a realizar intervenciones en la o las fachadas de su propiedad, siempre y cuando no afecten negativamente el entorno urbano, ni comprometan el valor patrimonial, además de cumplir las disposiciones del presente manual.

***8.4.2. Lógica de Voluntad Colectiva***

Se entenderá como voluntad colectiva la preservación de un paisaje urbano coherente, accesible, digno y respetuoso de la identidad histórica, social y estética del CHSS. Toda intervención deberá someterse a este principio rector. Ver Figura 105.

Figura 105

*Representación gráfica de la lógica de voluntad colectiva*



***8.4.3. Niveles de Intervención***

Con el propósito de garantizar una adecuada organización de este manual, se establecen tres niveles de intervención. Esta clasificación busca optimizar el orden y el control de los proyectos, los cuales serán archivados según el tipo de simbología correspondiente a cada nivel, identificada mediante un sello distintivo. Ver Tabla 242.

Tabla 242

*Tipo de intervención por nivel*

| INTERVENCIÓN POR NIVEL | | | |
|---|---|---|---|
| Nivel | Simbología | Tipo | Explicación |
| **Nivel I** |  | Intervención Libre Orientada | Mantenimiento, limpieza, pintura de colores autorizados. |
| **Nivel II** |  | Intervención Coordinada | Cambio de elementos menores, con acompañamiento técnico. |
| **Nivel III** |  | Intervención Condicionada | Modificaciones estructurales, alteraciones volumétricas o uso de nuevos materiales, sujetos a revisión técnica y autorización. |

8.5. Registro y Acompañamiento

Toda intervención deberá ser registrada mediante un formulario detallado que será parte del anexo técnico de este manual. El equipo técnico municipal podrá brindar acompañamiento gratuito para orientar al ciudadano en su proceso de intervención.

Verse los formularios en Anexo de Formularios.

Correspondiente al Criterio de Valor de Representatividad

A continuación, se presenta la metodología de elaboración de fichas de inventariado de fachadas:

***8.5.1. Paso para elaboración de fichas.***

**Paso 1**: Realizar levantamiento fotográfico (si el inmueble se encuentra bajo conflictos de visión donde no sea posible identificar los elementos originales de las fachadas o únicamente la visión sea parcial, el levantamiento siempre primará diagnosticar las condiciones actuales del o los inmuebles en estudio). La visión al realizar el levantamiento fotográfico tendrá las siguientes características y criterios:

1) Las fotografías deberán tomarse obteniendo el máximo de información, considerando al menos 1 para análisis a profundidad, (para comprender mejor el "Análisis a Profundidad", ver el esquema de ficha de análisis de fachadas, para el inventario).

2) Debe existir al menos una fotografía donde aparezca la fachada limpia de cualquier obstáculo visual, de elementos ajenos, considerándose elementos ajenos los siguientes:

- Elementos ubicados en la vía pública y acera inmediata a la fachada en revisión que no sean parte del mobiliario urbano.

- Construcciones improvisadas y/o informales.

- Construcciones provisionales y/o temporales, (estos elementos por no ser permanentes se deberán volver a hacer registro fotográfico actualizado, cuando ya se haya retirado)

- Elementos Publicitarios

3) Todos los elementos ajenos se pondrán en el levantamiento e identificando el conflicto generado por su presencia, el único caso especial surgirá de la presencia de construcciones provisionales y/o temporales, los cuales deberán ser registrados como tal en esta tipología, pero se deberá colocar una alerta en forma de nota en su ficha de levantamiento que especifique lo siguiente: "se hará nuevamente el análisis cuando estos hayan sido desalojados y eliminados totalmente del área donde interfieren".

4) Se deberá registrar al menos una fotografía de las condiciones del techo donde se observe su material o materiales (siempre y cuando el inmueble cuente con un techo, si no tuviese se registraría de igual manera).

**Paso 2:** Identificar información teórica, investigar código manzana y número de inmueble según nomenclatura de ficha IBCI, colocar nombre de inmueble o en su defecto nombre del comercio actual, en el caso de tener más de dos comercios en un mismo inmueble, se podrá nombrar simplemente como "Comercios Varios", si existiese algún predio baldío simplemente se pondrá como "predio baldío".

Resumen de la Información teórica a identificar:

a) Nomenclatura o código de manzana según ficha IBCI.

b) Número de inmueble según ficha IBCI.

c) Nombre del inmueble con el que se identificará al momento del levantamiento. (Este nombre solo tiene validez para nombrarlo en el inventario, no se debe tomar como un nombre definitivo).

**Paso 3:** Identificar información específica, en esta parte se registra de manera minuciosa distintos detalles de las fachadas desde el color, materiales, estilo arquitectónico, número de niveles, largos aproximados de fachada.

Resumen de la información específica a identificar:

1) Largo aproximado: Para la determinación del largo aproximado, los inmuebles se evaluarán en planta, trazando una línea recta, la cual será llamada línea de proyección. Esta se tomará desde los límites laterales de una fachada vista en el plano correspondiente. (Ver gráfico donde explica cómo obtener el largo aproximado).

2) Estilo arquitectónico: Para evaluar el estilo arquitectónico de manera imparcial se seguirán una serie de pasos para una recopilación más precisa, se ejecutarán planes de acción en orden alfabético, y se procederá con una revisión de cada inmueble, y se continuará con el siguiente plan o línea de procedimiento de no resolver, lo que se está investigando.

Plan a) Realizar una investigación bibliográfica de la historia del inmueble, buscando el estilo arquitectónico con el que fue interpretado por su autor.

Plan b) Si no existiese información histórica del inmueble se puede consultar el glosario de estilos arquitectónicos (Ver glosario de Estilos Arquitectónicos) en dicho glosario se puede consultar características y ejemplos de los distintos estilos, y colocar el nombre del investigador que realiza dicho diagnóstico e interpretación, fecha de análisis, profesión y cargo que desempeña o en su defecto de ser estudiante, colocarlo de manera directa como, "estudiante".

Plan c) Si por algún motivo existiesen estilos arquitectónicos ambiguos que no fuesen determinados con los primeros dos planes se ejecutaría el "Protocolo de Determinación de Estilos Cuestionables (PDEC)".

***8.5.2. Predominancia de Estilos Arquitectónicos***

Toda intervención de fachadas tendrá que tener en cuenta el listado que corresponde a su región dentro de la jurisdicción de APLAN, con el objetivo de un ordenamiento territorial y de estilos arquitectónicos, bajo el concepto de un Centro Histórico "museable", o un Centro Histórico como museo vivo. Se dotará de puntos de encuentro donde se colocarán croquis que darán información de la localización de distintos estilos arquitectónicos a lo largo del territorio, y a su vez se colocarán en los distintos cuadrantes banderines con los estilos que se encuentran dentro del eje en cuestión generando un pasillo de museo, donde se interpretan las distintas corrientes arquitectónicas.

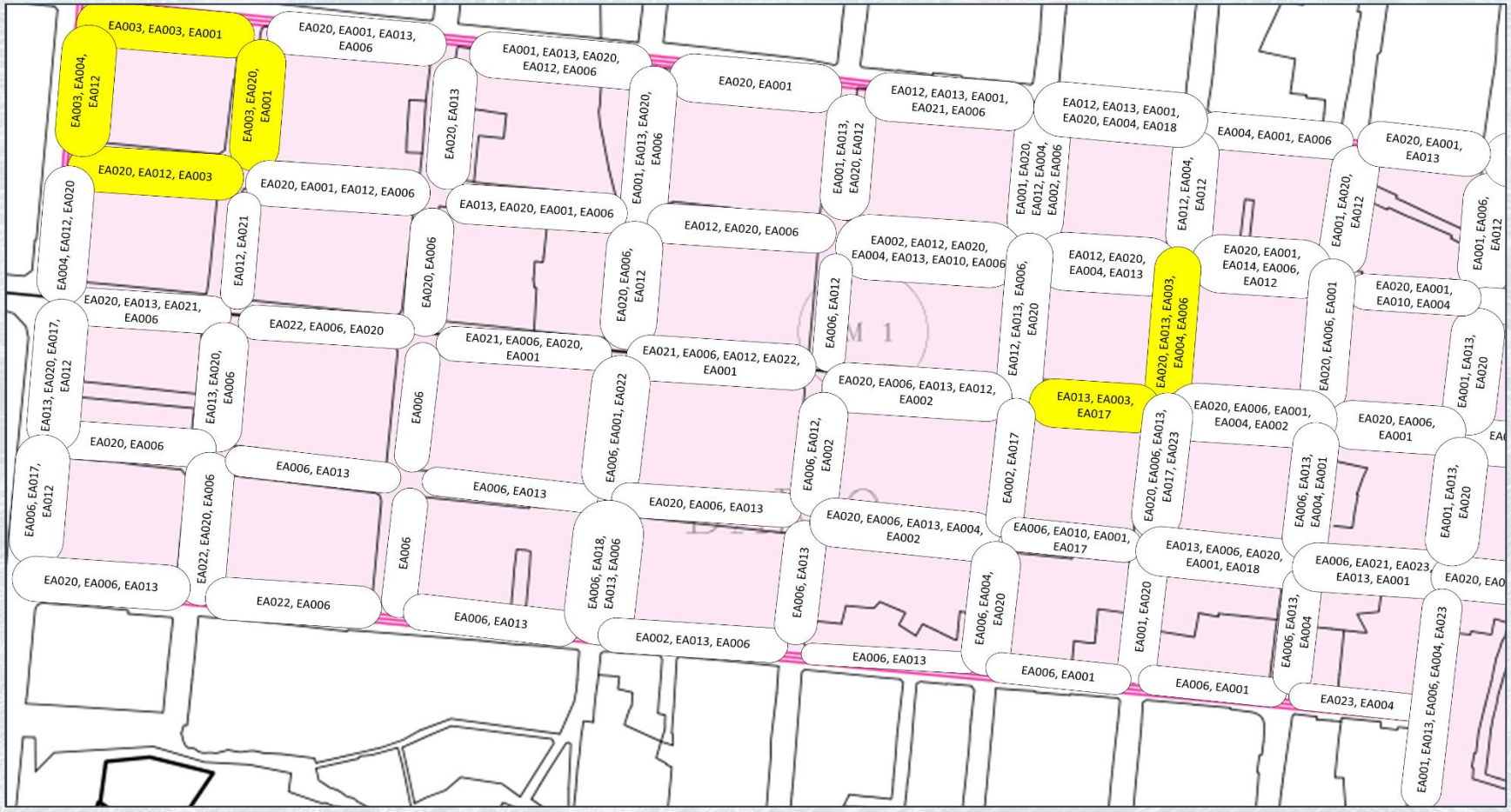
Se harán intervenciones en los inmuebles y serán considerados cuando su finalidad sea mejorar las condiciones actuales, pero no robará el protagonismo de un inmueble de carácter patrimonial, si un inmueble patrimonial es intervenido nunca será para disminuir los detalles que destaquen al inmueble. Ya sea un edificio que, a pesar de no contar con valor cultural, mantenga detalles significativos y se extraigan para simplificar, únicamente se podrá con previa autorización y bajo el debido proceso y justificación razonable aceptada por APLAN.

Para formar el listado a estilos por región, se deberán consultar los siguientes pasos con los cuáles fueron elaborado el listado.

**Paso 1:** Se observa y simboliza la totalidad de fachadas dentro del área delimitada de APLAN, Ver Plano 35.

Plano 35

*ID´s o código de estilos arquitectónicos parte 1.*



Se presenta la totalidad de las vías bajo el formato anteriormente indicado, realizando un zoom en un sector para identificar la implementación de la indicación. Ver Plano 36.

Plano 36

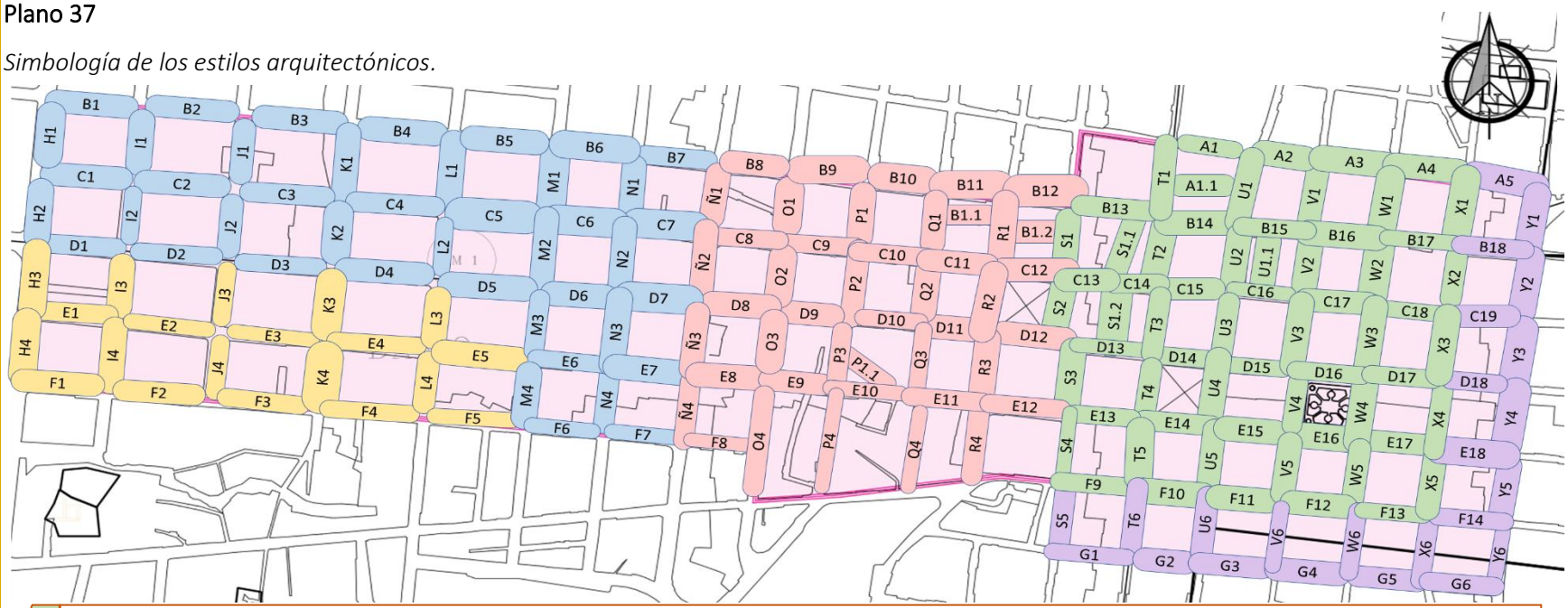
*ID's o códigos de estilos arquitectónico parte 2.*


EA012, EA020, EA001, EA006
EA020, EA001, EA025
EA001, EA014, EA020, EA006
EA001, EA012, EA020, EA006, EA022
EA001, EA002
EA001, EA022, EA026, EA020
EA001, EA022, EA020, EA012, EA006
EA001, EA020
EA001, EA020, EA004
EA001, EA020, EA012
EA001, EA020, EA022, EA006, EA012
EA001, EA020, EA014
EA001, EA007
EA020, EA001, EA003
EA006, EA003, EA001, EA020
EA020, EA003, EA012, EA006
EA020, EA003, EA012
EA020, EA003, EA006, EA012
EA012, EA006, EA020
EA012, EA001
EA006, EA007, EA012
EA012, EA017
EA001, EA020, EA012
EA012, EA017, EA001
EA006, EA012, EA024
EA022, EA006, EA018, EA024, EA012
EA001, EA012, EA020
EA001, EA006, EA020, EA022
EA006, EA012, EA020
EA012, EA017, EA003, EA008
EA001, EA012, EA020
EA012, EA017, EA013
EA012, EA017, EA001, EA006
EA003, EA008, EA006, EA020
EA001, EA012, EA020
EA012, EA006, EA004
EA020, EA006, EA012
EA020, EA006, EA012
EA001, EA012, EA004, EA006
EA004, EA012, EA001, EA006
EA014, EA013, EA006
EA012
EA020, EA006, EA013, EA012, EA004
EA020, EA004, EA001, EA010, EA012
EA020, EA012, EA003, EA027
EA020, EA012, EA022, EA004
EA012, EA004, EA006, EA001
EA027, EA006, EA020, EA012
EA022, EA023, EA012, EA014
EA020, EA014
EA014, EA004, EA006, EA002
EA020, EA006, EA004
EA006, EA023, EA001, EA004, EA020
EA020, EA004, EA001, EA006, EA023, EA013
EA013, EA004, EA012
EA020, EA004, EA012
EA020, EA004
EA004, EA006
EA006, EA013, EA001, EA004, EA012
EA002, EA020, EA004, EA001
EA020, EA004, EA021
EA020, EA004, EA006
EA004, EA001, EA006
EA013, EA012, EA006
EA012
EA004, EA006
EA006, EA001, EA004
EA012, EA006, EA013, EA020
EA001, EA006, EA004, EA020
EA001, EA013, EA006, EA004, EA023
EA001, EA006
EA006
EA012, EA020, EA001, EA006
EA001, EA013, EA020
EA001, EA006, EA020
EA001, EA006, EA012
EA001, EA020
EA001, EA002, EA020
EA001, EA012, EA020, EA004, EA022
EA001, EA022, EA010
EA001, EA012, EA022
EA020, EA001, EA006
EA001, EA006, EA014, EA012, EA022
EA020, EA013, EA014, EA022
EA020, EA012, EA006
EA020, EA013, EA006
EA020, EA001, EA006
EA020, EA001, EA006, EA012, EA004
EA020, EA006, EA001, EA002
EA001, EA006, EA018, EA012
EA001, EA006, EA013, EA003, EA020
EA020, EA001, EA012
EA012, EA006, EA020
EA006, EA001, EA012
EA020, EA004, EA012, EA006
EA012, EA006, EA001, EA022
EA012, EA001
EA012, EA020, EA002, EA001, EA006
EA012, EA020, EA002, EA001, EA006, EA013
EA006, EA001
EA006, EA020, EA023
EA012, EA017, EA013
EA001, EA006, EA012
EA012, EA017
EA012, EA017, EA020, EA001
EA012, EA020, EA002, EA017, EA006
EA012, EA017, EA006
EA001, EA012, EA020
EA020, EA012, EA006
EA004, EA006
EA012, EA006, EA004
EA006
EA001, EA006, EA004, EA020
EA012, EA006, EA013, EA020
EA006, EA001, EA004
EA004, EA006
EA001, EA012, EA004, EA006
EA004, EA012, EA001, EA006
EA014, EA013, EA006
EA012
EA020, EA006, EA021
EA001, EA006, EA020
EA001, EA006, EA020, EA022
EA006, EA012, EA020
EA012, EA006, EA020
EA020, EA017
EA017, EA003, EA008
EA020, EA001, EA003, EA008
EA001, EA012, EA020
EA012, EA017, EA006
EA012, EA002, EA020, EA017, EA006
EA012, EA017, EA013
EA001, EA006, EA012
EA001, EA012, EA020
EA012, EA017, EA001, EA020
EA012, EA017
EA012, EA020, EA001, EA012
EA001, EA012, EA020
EA001, EA006, EA020
EA001, EA020, EA006
EA001, EA013, EA020
EA001, EA006, EA012
EA001, EA020
EA001, EA006, EA020
EA001, EA002, EA020
EA001, EA012, EA020, EA004, EA022
EA001, EA022, EA010
EA001, EA012, EA022
EA020, EA001, EA006
EA001, EA006, EA014, EA012, EA022
EA020, EA013, EA014, EA022
EA020, EA012, EA006
EA020, EA013, EA006
EA020, EA001, EA006
EA020, EA001, EA006, EA012, EA004
EA020, EA006, EA001, EA002
EA020, EA012, EA003, EA027
EA020, EA012, EA022, EA004
EA012, EA004, EA006, EA001
EA027, EA006, EA020, EA012
EA022, EA023, EA012, EA014
EA020, EA014
EA014, EA004, EA006, EA002
EA020, EA004, EA012, EA006
EA006, EA001, EA012
EA006, EA013, EA003, EA020
EA020, EA001, EA012
EA012, EA006, EA020
EA006, EA001, EA018, EA012
EA001, EA006, EA013, EA003, EA020
EA001, EA022, EA020, EA012, EA006
EA001, EA022, EA026, EA020
EA001, EA012, EA020, EA006, EA022
EA001, EA014, EA020, EA006
EA020, EA001, EA025
EA012, EA020, EA001, EA006
EA001, EA006, EA012
EA001, EA006, EA020
EA001, EA013, EA020
EA001, EA020
EA001, EA004
EA020, EA001, EA006
EA020, EA001, EA003, EA027
EA020, EA001, EA006, EA012, EA004
EA020, EA006, EA013, EA012, EA004
EA020, EA004, EA001, EA010, EA012

**Paso 2**: Se identifica la simbología de los estilos arquitectónicos, se coloca una simbología en orden alfabético seguido del número entero. Tomando el inicio de poniente a oriente de manera horizontal de norte a sur, concluyendo los ejes horizontales, se continuaría con los ejes. Verticales en orden alfabético seguido del número entero, de norte a sur de poniente a oriente. Ver Plano 37.

Plano 37

*Simbología de los estilos arquitectónicos.*



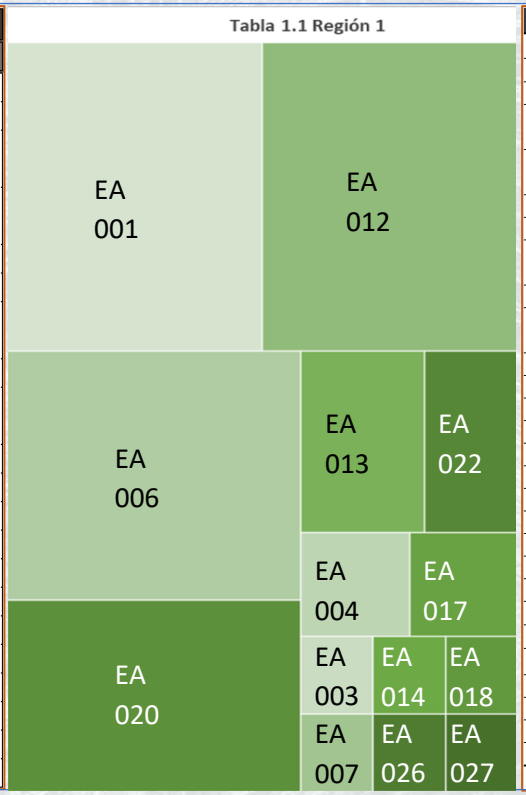

| |
|---|
| Región 1: Las restricciones son estrictas el estilo arquitectónico solamente podrá ser ArtDéco, NeoClásico, NeoColonial o Streamline Moderne. |
| Región 2: Restricciones estrictas, se permite reinterpretar fachadas de la región 1, será obligatorio que estos sean NeoColonial o |
| Región 3: Las restricciones son estrictas el estilo arquitectónico será fijo, se permitirá reinterpretar fachadas de la región 1 con notables diferencias, eliminando todas las fachadas que no formen parte del listado permitido. |
| Región 4: Las restricciones son estrictas el estilo arquitectónico será fijo, no se permitirá ningún estilo fuera de su contexto. |
| Región 5: Predomina la industria, las restricciones son más flexibles, no son totalmente libres, deberá predominar la funcionalidad. Más que el ornamento. |

**Restricciones de Región 1:** El cual corresponderá a las restricciones más estrictas, donde no se permitirá ningún estilo arquitectónico fuera del contexto del Art Déco, NeoClásico, NeoColonial Streamline a pesar de encontrarse inmuebles que no correspondan a estos estilos, tendrán que ser rediseñados bajo este contexto, pero identificados con detalles modernos, y registrados con una respectiva placa metálica que indique la fecha de modificación, y arquitecto o arquitectos diseñadores con una fuente legible. Se mantendrán únicamente las plazas bajo un contexto de Paisajista Orgánica. (Nota: el único edificio de la Plaza Universitaria que se podría considerar parcialmente Hierro o Técnica o al menos una re imaginación en el año de 2024 a 2025 que se desarrolló se mantendrá como un hito, al igual que el edificio contemporáneo de la BINAES). Ver. Tabla 243, Tabla 244 y Tabla 245.

**Tabla 243**

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 1 parte 1)*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| A1 | 1 | 3 CALLE ORIENTE (B-1) (Q-6) | EA012, EA006 |
| A2 | 1 | 3 CALLE ORIENTE (S-7) (B-3) | EA020, EA001, EA006 |
| A3 | 1 | 3 CALLE ORIENTE (S-8) (G-1) | EA020, EA001, EA006, EA012, EA004 |
| A4 | 1 | 3 CALLE ORIENTE (S-9) (G-2) | EA020, EA006, EA013, EA012, EA004 |
| A1.1 | 1 | PJE. CABAÑAS (B-1) (B-2) | EA020, EA013, EA006 |
| B13 | 1 | 1 CALLE PONIENTE (F-5) (F-6) | EA001, EA022, EA026, EA020 |
| B14 | 1 | 1 CALLE ORIENTE (B-2) (B-4) | EA001, EA022, EA020, EA012, EA006 |
| B15 | 1 | 1 CALLE ORIENTE (B-3) (B-5) (B-6) | EA006, EA001, EA018, EA012 |
| B16 | 1 | 1 CALLE ORIENTE (G-1) (B-7) | EA001, EA006, EA013, EA003, EA020 |
| B17 | 1 | 1 CALLE ORIENTE (G-2) (G-4) | EA027, EA006, EA020, EA012 |
| C13 | 1 | CALLE ARCE (F-5) (A-1) | EA001, EA020, EA014 |
| C14 | 1 | CALLE ARCE (F-6) (A-2) | EA001, EA007 |
| C15 | 1 | CALLE DELGADO (B-4) (A-3) | EA012, EA006, EA020 |
| C16 | 1 | CALLE DELGADO (B-5) (B-6) (B-8) | EA012, EA001 |
| C17 | 1 | CALLE DELGADO (B-7) (C-1) | EA012, EA006, EA001, EA022 |
| C18 | 1 | CALLE DELGADO (G-4) (G-6) | EA006, EA001 |
| D13 | 1 | CALLE RUBÉN DARÍO (A-1) (A-2) (A-4) | EA012, EA001 |
| D14 | 1 | 2 CALLE ORIENTE (A-3) (A-5) | EA012, EA017 |
| D15 | 1 | 2 CALLE ORIENTE (B-8) (C-2) | EA001, EA012 |
| D16 | 1 | 2 CALLE ORIENTE (C-1) (C-3) | EA012, EA017, EA013 |
| D17 | 1 | 2 CALLE ORIENTE (G-6) (C-4) | EA001, EA006, EA012 |



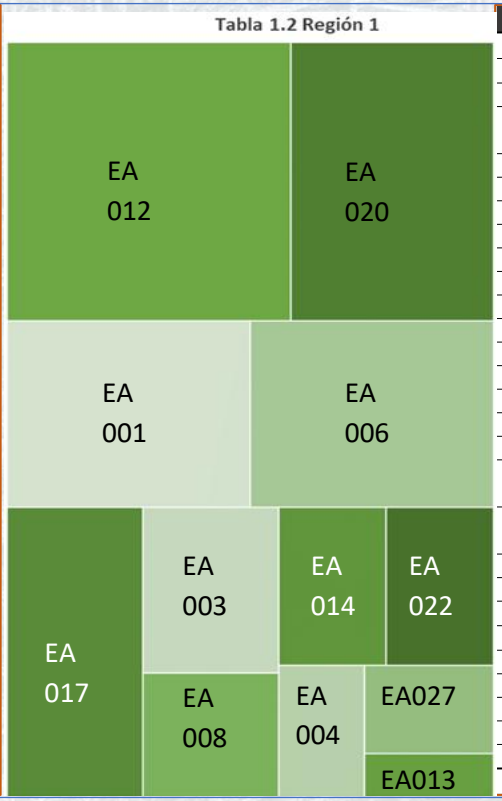

| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 14 | 20.588% |
| EA002 | Brutalista | 0 | 0.000% |
| EA003 | Contemporánea | 1 | 1.471% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 2 | 2.941% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 13 | 19.118% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 1 | 1.471% |
| EA008 | High Tech | 0 | 0.000% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 0 | 0.000% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 14 | 20.588% |
| EA013 | NeoColonial | 4 | 5.882% |
| EA014 | NeoEcléctico | 1 | 1.471% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 2 | 2.941% |
| EA018 | Pluralista | 1 | 1.471% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 10 | 14.706% |
| EA021 | Racionalista | 0 | 0.000% |
| EA022 | Streamline Moderne | 3 | 4.412% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 0 | 0.000% |
| EA024 | Art Nouveau | 0 | 0.000% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 1 | 1.471% |
| EA027 | Colonial | 1 | 1.471% |
| | | 68 | 100.000% |

**Restricciones de Región 1:** El cual corresponderá a las restricciones más estrictas, donde no se permitirá ningún estilo arquitectónico fuera del contexto del Art Déco, NeoClásico, NeoColonial Streamline a pesar de encontrarse inmuebles que no correspondan a estos estilos, tendrán que ser rediseñados bajo este contexto, pero identificados con detalles modernos, y registrados con una respectiva placa metálica que indique la fecha de modificación, y arquitecto o arquitectos diseñadores con una fuente legible. Se mantendrán únicamente las plazas bajo un contexto de Paisajista Orgánica. (Nota: el único edificio de la Plaza Universitaria que se podría considerar parcialmente Hierro o Técnica o al menos una re imaginación en el año de 2024 a 2025 que se desarrolló se mantendrá como un hito, al igual que el edificio contemporáneo de la BINAES). Ver. Tabla 243, Tabla 244, Tabla 245.

**Tabla 244**

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 1 parte 2)*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| E13 | 1 | 4 CALLE PONIENTE (A-4) (A-6) | EA012, EA017 |
| E14 | 1 | 4 CALLE ORIENTE (A-5) (A-7) | EA012, EA017, EA003, EA008 |
| E15 | 1 | 4 CALLE ORIENTE (C-2) (C-5) | EA001, EA012, EA020 |
| E16 | 1 | 4 CALLE ORIENTE (C-3) (C-6) | EA012, EA017, EA006 |
| E17 | 1 | 4 CALLE ORIENTE (C.4) (H-2) | EA020, EA004 |
| F9 | 1 | 6 CALLE PONIENTE (A-6) (K-1) | EA012, EA017, EA001, EA006 |
| F10 | 1 | 6 CALLE ORIENTE (A-7) (J-9) | EA003, EA008, EA006, EA020 |
| F11 | 1 | 6 CALLE ORIENTE (C-5) (I-1) | EA001, EA012, EA020 |
| F12 | 1 | 6 CALLE ORIENTE (C-6) (I-2) | EA012, EA006, EA004 |
| F13 | 1 | 6 CALLE ORIENTE (H-2) (H-4) | EA006 |
| S1 | 1 | 1 AV NORTE (F-3) ( F-4) (F-5) | EA001, EA012, EA022 |
| S2 | 1 | 1 AV SUR (E-8) (A-1) | EA020, EA003, EA012 |
| S3 | 1 | 1 AV SUR (D-3) (A-4) | EA001, EA020, EA012 |
| S4 | 1 | 1 AV SUR (D-6) (A-6) | EA020, EA017 |
| T1 | 1 | AV ESPAÑA (F-2) (B-1) (B-2) | EA020, EA013, EA014, EA022 |
| S1.1 | 1 | AV MORAZÁN (F-5) (F-6) | EA020, EA001, EA006 |
| T2 | 1 | AV ESPAÑA (F-6) (B-4) | EA001, EA006, EA014, EA012, EA022 |
| S1.2 | 1 | AV MORAZÁN (A-1) (A-2) | EA007, EA012, EA020, EA001, EA014 |
| T3 | 1 | AV CUSCATLÁN (A-3) (A-2) | EA006, EA007, EA012 |
| T4 | 1 | AV CUSCATLÁN (A-4) (A-5) | EA012, EA017 |
| T5 | 1 | AV CUSCATLÁN (A-6) (A-7) | EA017, EA003, EA008 |



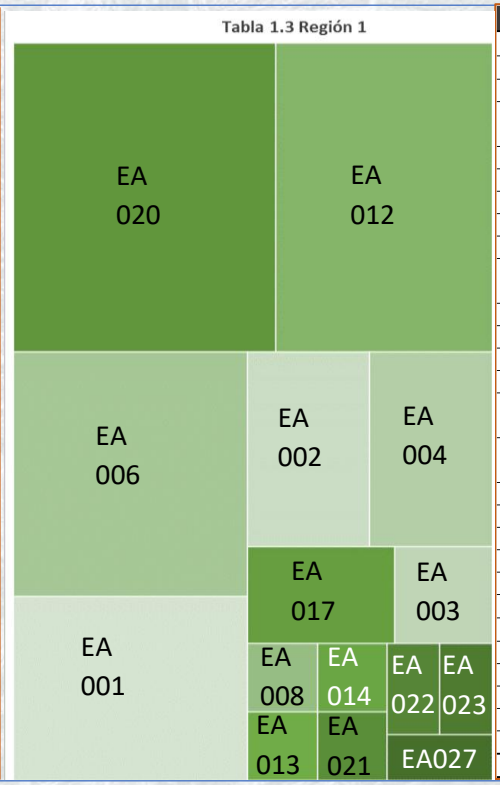

| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 8 | 12.308% |
| EA002 | Brutalista | 0 | 0.000% |
| EA003 | Contemporánea | 4 | 6.154% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 2 | 3.077% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 8 | 12.308% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 2 | 3.077% |
| EA008 | High Tech | 3 | 4.615% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 0 | 0.000% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 14 | 21.538% |
| EA013 | NeoColonial | 1 | 1.538% |
| EA014 | NeoEcléctico | 3 | 4.615% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 7 | 10.769% |
| EA018 | Pluralista | 0 | 0.000% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 10 | 15.385% |
| EA021 | Racionalista | 0 | 0.000% |
| EA022 | Streamline Moderne | 3 | 4.615% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 0 | 0.000% |
| EA024 | Art Nouveau | 0 | 0.000% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 0 | 0.000% |
| | | 65 | 100.000% |

**Restricciones de Región 1:** El cual corresponderá a las restricciones más estrictas, donde no se permitirá ningún estilo arquitectónico fuera del contexto del Art Déco, NeoClásico, NeoColonial Streamline a pesar de encontrarse inmuebles que no correspondan a estos estilos, tendrán que ser rediseñados bajo este contexto, pero identificados con detalles modernos, y registrados con una respectiva placa metálica que indique la fecha de modificación, y arquitecto o arquitectos diseñadores con una fuente legible. Se mantendrán únicamente las plazas bajo un contexto de Paisajista Orgánica. (Nota: el único edificio de la Plaza Universitaria que se podría considerar parcialmente Hierro o Técnica o al menos una re imaginación en el año de 2024 a 2025 que se desarrolló se mantendrá como un hito, al igual que el edificio contemporáneo de la BINAES). Ver. Tabla 243, Tabla 244 y Tabla 245.

**Tabla 245**

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 1 parte 3)*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| U1 | 1 | 2 AV NORTE (B-1) (B-2) (B-3) | EA020, EA012, EA006 |
| U2 | 1 | 2 AV NORTE (B-4) (B-5) | EA020, EA001, EA012 |
| U3 | 1 | 2 AV SUR (A-3) (B-8) | EA012, EA001 |
| U4 | 1 | 2 AV SUR (A-5) (C-2) | EA012, EA017, EA020, EA001 |
| U5 | 1 | 2 AV SUR (A-7) (C-5) | EA020, EA001, EA003, EA008 |
| U1.1 | 1 | PJE MORAZÁN (B-5) (B-6) | EA012, EA006, EA020 |
| V1 | 1 | 4 AV NORTE (B-3) (G-1) | EA020, EA006, EA001, EA002 |
| V2 | 1 | 4 AV NORTE (B-6) (B-7) | EA006, EA001, EA012 |
| V3 | 1 | 4 AV SUR (B-8) (C-1) | EA012, EA020, EA002, EA001, EA006 |
| V4 | 1 | 4 AV SUR (C-2) (C-3) | EA012, EA017 |
| V5 | 1 | 4 AV SUR (C-5) (C-6) | EA020, EA012, EA006 |
| W1 | 1 | 6 AV NORTE (G-1) (G-2) | EA020, EA012, EA003, EA027 |
| W2 | 1 | 6 AV NORTE (B-7) (G-4) | EA020, EA004, EA012, EA006 |
| W3 | 1 | 6 AV SUR (C-1) (G-6) | EA012, EA020, EA002, EA001, EA006, EA013 |
| W4 | 1 | 6 AV SUR (C-3) (C-4) | EA012, EA002, EA020, EA017, EA006 |
| W5 | 1 | 6 AV SUR (C-6) (H-2) | EA004, EA006 |
| X1 | 1 | 8 AV NORTE (G-2) (G-3) | EA020, EA012, EA022, EA004 |
| X2 | 1 | 8 AV NORTE (G-4) (G-5) | EA020, EA014 |
| X3 | 1 | 8 AV SUR (G-6) (G-7) | EA006, EA020, EA023 |
| X4 | 1 | 8 AV SUR (C-4) (H-1) | EA002, EA020, EA004, EA001 |
| X5 | 1 | 8 AV SUR (H-2) (H-3) | EA020, EA004, EA021 EA006 |



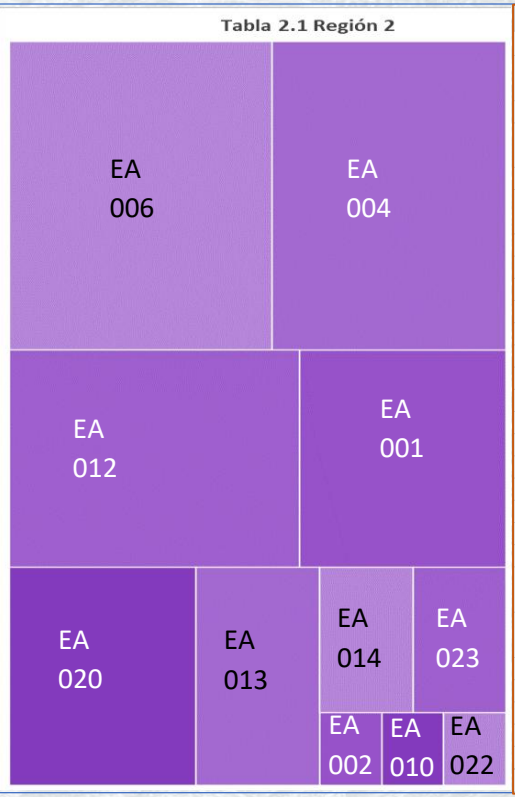

| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 9 | 12.162% |
| EA002 | Brutalista | 5 | 6.757% |
| EA003 | Contemporánea | 2 | 2.703% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 5 | 6.757% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 12 | 16.216% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 0 | 0.000% |
| EA008 | High Tech | 1 | 1.351% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 0 | 0.000% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 14 | 18.919% |
| EA013 | NeoColonial | 1 | 1.351% |
| EA014 | NeoEcléctico | 1 | 1.351% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 3 | 4.054% |
| EA018 | Pluralista | 0 | 0.000% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 17 | 22.973% |
| EA021 | Racionalista | 1 | 1.351% |
| EA022 | Streamline Moderne | 1 | 1.351% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 1 | 1.351% |
| EA024 | Art Nouveau | 0 | 0.000% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 1 | 1.351% |
| | | 74 | 100.000% |

**Restricciones de Región 2:** El cual corresponderá a las restricciones más estrictas, donde no se permitirá ningún estilo arquitectónico fuera del contexto Art Déco, NeoClásico, NeoColonial a pesar de encontrarse inmuebles que no correspondan a estos estilos, tendrán que ser rediseñados bajo este contexto, pero identificados con detalles modernos, y registrados con la respectiva placa metálica que indique la fecha de modificación, y arquitecto o arquitectos diseñadores con una fuente legible. (Nota: Todo edificio funcionalista se podrá rediseñar en menor medida, sin un impacto mayor siempre y cuando adquiera características de un edificio NeoColonial, pero de manera sobria, teniendo que ser previamente aprobado el rediseño por APLAN, para poder contar con dicha flexibilidad). Ver. **Tabla 246.**

Tabla 246

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 2 parte 1).*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| A5 | 2 | 3 CALLE ORIENTE (T-8) (G-3) | EA020, EA004, EA001, EA010, EA012 |
| B18 | 2 | 1 CALLE ORIENTE (G-3)(G-5) | EA022, EA023, EA012, EA014 |
| C19 | 2 | CALLE DELGADO (G-5) (G-7) | EA020, EA006, EA004 |
| D18 | 2 | 2 CALLE ORIENTE (G-7) (H-1) | EA004, EA006 |
| E18 | 2 | 4 CALLE ORIENTE (H-1) (H-3) | EA020, EA004, EA001, EA006, EA023, EA013 |
| F14 | 2 | 6 CALLE ORIENTE (H-3) (H-5) | EA020, EA004, EA012 |
| G1 | 2 | 8 CALLE PONIENTE (K-1) (K-2) | EA020, EA006, EA012 |
| G2 | 2 | 8 CALLE ORIENTE (J-9) (J-8) | EA020, EA006, EA012 |
| G3 | 2 | 8 CALLE ORIENTE (I-1) (I-3) | EA001, EA012, EA004, EA006 |
| G4 | 2 | 8 CALLE ORIENTE (I-2) (I-4) | EA004, EA012, EA001, EA006 |
| G5 | 2 | 8 CALLE ORIENTE (H-4) (J-2) | EA014, EA013, EA006 |
| G6 | 2 | 8 CALLE ORIENTE (H-5) (J-1) | EA012 |
| S5 | 2 | 1 AV SUR (K-6) (K-1) | EA001, EA006, EA004, EA020 |
| T6 | 2 | AV CUSCATLÁN (K.-1) (J-9) | EA012, EA006, EA013, EA020 |
| U6 | 2 | 2 AV SUR (J-9) (I-1) | EA006, EA001, EA004 |
| V6 | 2 | 4 AV SUR (I-1) (I-2) | EA004, EA006 |
| W6 | 2 | 6 AV SUR (I-2) (H-4) | EA004, EA001, EA006 |
| X6 | 2 | 8 AV SUR (H-4) (H-5) | EA013, EA012, EA006 |
| Y1 | 2 | 10 AV NORTE (G-3) (V-8) | EA012, EA004, EA006, EA001 |
| Y2 | 2 | 10 AV NORTE (G-5) (W-1) | EA014, EA004, EA006, EA002 |
| Y3 | 2 | 10 AV SUR (G-7) (W-8) | EA006, EA023, EA001, EA004, EA020 |
| Y4 | 2 | 10 AV SUR (H-1) (X-1) | EA006, EA013, EA001, EA004, EA012 |
| Y5 | 2 | 10 AV SUR (H-3) (X-6) | EA013, EA004, EA012 |
| Y6 | 2 | 10 AV SUR (H-5) (Y-1) | EA012 |




| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 10 | 12.195% |
| EA002 | Brutalista | 1 | 1.220% |
| EA003 | Contemporánea | 0 | 0.000% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 16 | 19.512% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 18 | 21.951% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 0 | 0.000% |
| EA008 | High Tech | 0 | 0.000% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 1 | 1.220% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 14 | 17.073% |
| EA013 | NeoColonial | 6 | 7.317% |
| EA014 | NeoEcléctico | 3 | 3.659% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 0 | 0.000% |
| EA018 | Pluralista | 0 | 0.000% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 9 | 10.976% |
| EA021 | Racionalista | 0 | 0.000% |
| EA022 | Streamline Moderne | 1 | 1.220% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 3 | 3.659% |
| EA024 | Art Nouveau | 0 | 0.000% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 0 | 0.000% |
| | | 82 | 100.000% |

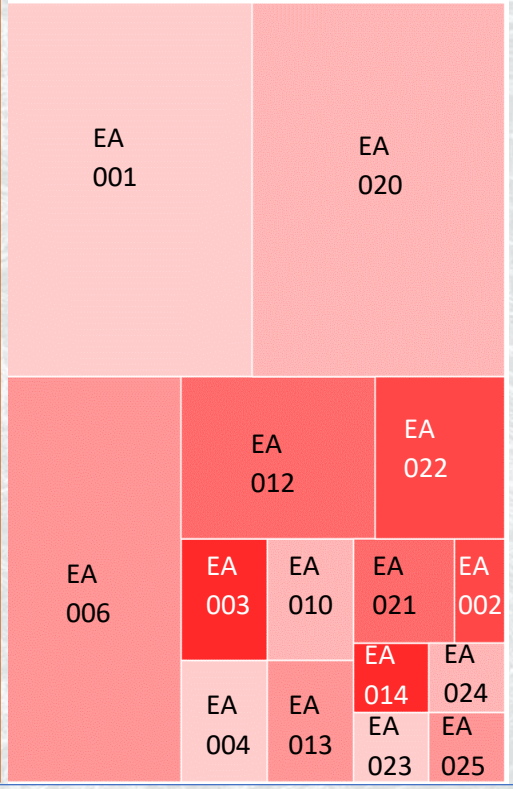
**Restricciones de Región 3:** Corresponde a una región de restricción media, siempre será obligatorio el adaptarse al estilo predominante, ya sea ArtDéco, Posmodernidad Racionalista, NeoClásico, Streamline Moderne, todo edificio funcionalista tendrá que adquirir ciertas características del estilo Posmodernidad Racionalista. (Nota: para los edificios ya sean Deploye, NeoColonial, Art Nouveau, Neo Expresionista, Neo Ecléctico, NeoVernáculo, Brutalista, se mantendrán siempre que se cumpla con el mantenimiento y adquiera los colores correspondientes a la paleta de colores solicitada en el presente Manual, exceptuando aquellos que por su valor cultural tengan que cumplir con el color que se determine, previo a la cala de color desarrollada para su evaluación). Ver. Tabla 247 y Tabla 248

Tabla 247

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 3 parte 1).*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| B8 | 3 | 1 CALLE PONIENTE (P-6) | EA020, EA001, EA013 |
| B9 | 3 | 1 CALLE PONIENTE (P-8) | EA012, EA020, EA001, EA006 |
| B10 | 3 | 1 CALLE PONIENTE (E-3) | EA020, EA001, EA025 |
| B11 | 3 | 1 CALLE PONIENTE (E-4) | EA001, EA014, EA020, EA006 |
| B12 | 3 | 1 CALLE PONIENTE (F-3) | EA001, EA012, EA020, EA006, EA022 |
| C8 | 3 | CALLE ARCE (P-7) (M-4) | EA020, EA001, EA010, EA004 |
| C9 | 3 | CALLE ARCE (P-8) (M-1) | EA001, EA020 |
| C10 | 3 | CALLE ARCE (E-3) (E-6) | EA001, EA020, EA004 |
| B1.1 | 3 | PJE. MONTALVO (E-4) (E-5) | EA001, EA002 |
| C11 | 3 | CALLE ARCE (E-5) (E-7) | EA001, EA020, EA012 |
| B1.2 | 3 | PJE. MONTALVO (F-3) (F-4) | EA001, EA022, EA010 |
| C12 | 3 | CALLE ARCE (F-4) (E-8) | EA001, EA020, EA022, EA006, EA012 |
| D8 | 3 | CALLE RUBÉN DARÍO (M-4) (M-3) | EA020, EA006, EA001 |
| D9 | 3 | CALLE RUBÉN DARÍO (M-1) (M-2) | EA001, EA006, EA020 |
| D10 | 3 | CALLE RUBÉN DARÍO (E-6) (D-1) | EA006, EA003, EA001, EA020 |
| D11 | 3 | CALLE RUBÉN DARÍO (E-7) (D-2) | EA006, EA012, EA024 |
| D12 | 3 | CALLE RUBÉN DARÍO (E-8) (D-3) | EA020, EA003, EA006, EA012 |
| E8 | 3 | 4 CALLE PONIENTE (M-3) (L-5) | EA006, EA021, EA023, EA013, EA001 |
| E9 | 3 | 4 CALLE PONIENTE (M-2) (L-1) | EA020, EA006, EA021 |
| P1.1 | 3 | PJE. 30288 | EA006, EA020 |
| E10 | 3 | 4 CALLE PONIENTE (D-1) (D-4) | EA001, EA006, EA020 |
| E11 | 3 | 4 CALLE PONIENTE (D-2) (D-5) | EA001, EA006, EA020, EA022 |

Tabla 3.1 Región 3



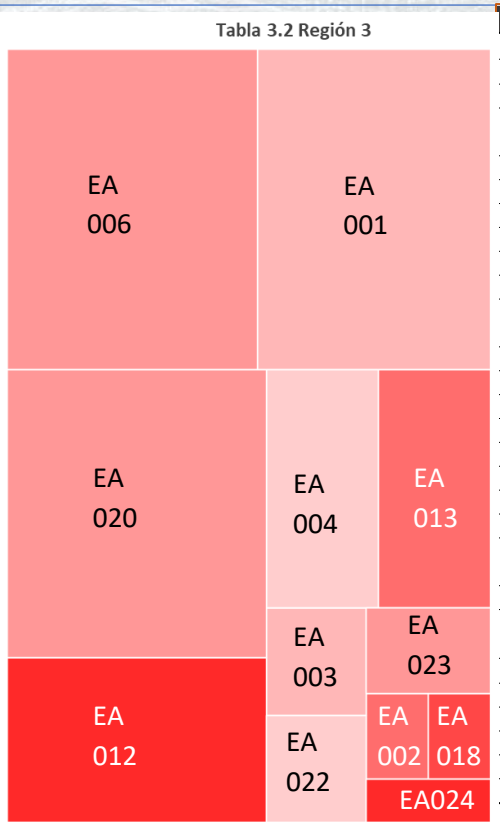

| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 18 | 24.000% |
| EA002 | Brutalista | 1 | 1.333% |
| EA003 | Contemporánea | 2 | 2.667% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 2 | 2.667% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 14 | 18.667% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 0 | 0.000% |
| EA008 | High Tech | 0 | 0.000% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 2 | 2.667% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 6 | 8.000% |
| EA013 | NeoColonial | 2 | 2.667% |
| EA014 | NeoEcléctico | 1 | 1.333% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 0 | 0.000% |
| EA018 | Pluralista | 0 | 0.000% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 18 | 24.000% |
| EA021 | Racionalista | 2 | 2.667% |
| EA022 | Streamline Moderne | 4 | 5.333% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 1 | 1.333% |
| EA024 | Art Nouveau | 1 | 1.333% |
| EA025 | Neo Expresionista | 1 | 1.333% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 0 | 0.000% |
| | | 75 | 100.000% |

**Restricciones de Región 3:** Corresponde a una región de restricción media, siempre será obligatorio el adaptarse al estilo predominante, ya sea ArtDéco, Posmodernidad Racionalista, NeoClásico, Streamline Moderne, todo edificio funcionalista tendrá que adquirir ciertas características del estilo Posmodernidad Racionalista. (Nota: para los edificios ya sean, NeoColonial, Art Nouveau, Neo Expresionista, Neo Ecléctico, NeoVernáculo, Brutalista, se mantendrán siempre que se cumplan con el mantenimiento y adquieran los colores correspondientes a la paleta de colores solicitada en el presente Manual, exceptuando aquellos que por su valor cultural tengan que cumplir con el color que se determine, previo a la cala de color desarrollada para su evaluación). Ver. Tabla 247 y Tabla 248

Tabla 248

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 3 parte 2)*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| E12 | 3 | 4 CALLE PONIENTE (D-3) (D-6) | EA006, EA012, EA020 |
| F8 | 3 | 6 CALLE PONIENTE (L-5) | EA023, EA004 |
| Ñ1 | 3 | 11 AV NORTE (O-10) (P-6) (P-7) | EA001, EA020, EA012 |
| Ñ2 | 3 | 11 AV SUR (M-5) (M-4) | EA020, EA006, EA001 |
| Ñ3 | 3 | 11 AV SUR (M-6) (M-3) | EA006, EA013, EA004, EA001 |
| Ñ4 | 3 | 11 AV SUR (L-6) (L-5) | EA006, EA013, EA004 |
| O1 | 3 | 9 AV NORTE (P-6) (P-7) (P-8) | EA001, EA006, EA012 |
| O2 | 3 | 9 AV SUR (M-4) (M-1) | EA001, EA013, EA020 |
| O3 | 3 | 9 AV SUR (M-3) (M-2) | EA001, EA013, EA020 |
| O4 | 3 | 9 AV SUR (L-5) (L-4) (L-1) | EA001, EA013, EA006, EA004, EA023 |
| P1 | 3 | 7 AV NORTE (P-8) (E-3) | EA001, EA006, EA020 |
| P2 | 3 | 7AV SUR (M-1) (E-6) | EA020, EA001, EA006, EA003 |
| P3 | 3 | 7AV SUR (M-2) (D-1) | EA006, EA020 |
| P4 | 3 | 7 AV SUR (L-1) (D-4) | EA001, EA006 |
| Q1 | 3 | 5 AV NORTE (E-3) (E-4) (E-5) | EA001, EA002, EA020 |
| Q2 | 3 | 5 AV SUR (E-6) (E-7) | EA020, EA001, EA006 |
| Q3 | 3 | 5 AV SUR (D-1) (D-2) | EA001, EA012, EA020 |
| Q4 | 3 | 5 AV SUR (D-4) (D-5) | EA006 |
| R1 | 3 | 3 AV NORTE (E-4) (E-5) (F-3) (F-4) | EA001, EA012, EA020, EA004, EA022 |
| R2 | 3 | 3 AV SUR (E-7) (E-8) | EA020, EA003, EA012, EA006 |
| R3 | 3 | 3 AV SUR (D-2) (D-3) | EA022, EA006, EA018, EA024, EA012 |
| R4 | 3 | 3 AV SUR (D-5) (D-6) | EA012, EA006, EA020 |




| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 14 | 20.000% |
| EA002 | Brutalista | 1 | 1.429% |
| EA003 | Contemporánea | 2 | 2.857% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 5 | 7.143% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 15 | 21.429% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 0 | 0.000% |
| EA008 | High Tech | 0 | 0.000% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 0 | 0.000% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 8 | 11.429% |
| EA013 | NeoColonial | 5 | 7.143% |
| EA014 | NeoEcléctico | 0 | 0.000% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 0 | 0.000% |
| EA018 | Pluralista | 1 | 1.429% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 14 | 20.000% |
| EA021 | Racionalista | 0 | 0.000% |
| EA022 | Streamline Moderne | 2 | 2.857% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 2 | 2.857% |
| EA024 | Art Nouveau | 1 | 1.429% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 0 | 0.000% |
| | | 70 | 100.000% |

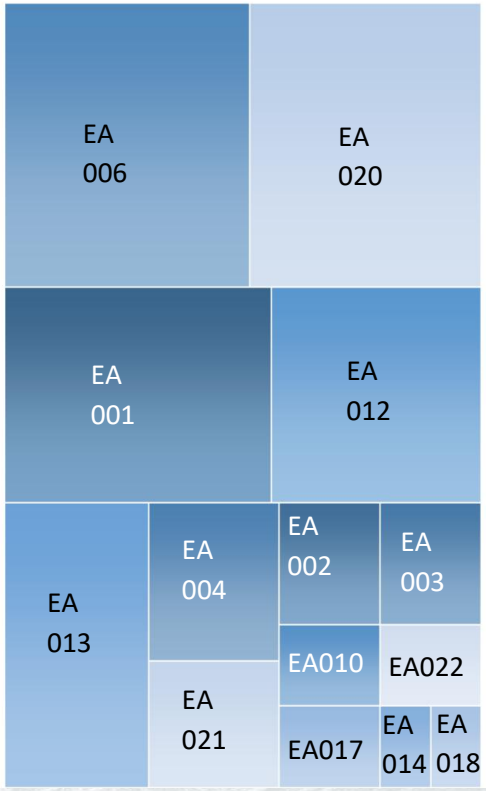
**Restricciones de Región 4:** Correspondiente a región de restricción media leve, se tendrá que respetar la predominancia, en este caso, se considerará los estilos Funcionalistas como los más predominantes, precedidos de la Posmodernidad Racionalista, también se podrá ejecutar arquitectura ArtDéco y NeoClásica simplificada, se podrán ejecutar este estilo de arquitectura en aquellas zonas donde predominen dichos estilos según la calle, avenida o pasaje a desarrollar. (Nota: Siempre se tendrá que considerar proteger todo edificio con características de valor cultural, o características que lo destaquen, es decir no se simplificarán edificios con elementos relevantes, con el único propósito de hacerlo funcionalista, bajo la característica de simplificación). Ver **Tabla 249, Tabla 250.**

Tabla 249

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 4 parte 1).*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| B1 | 4 | 1 CALLE PONIENTE (N-2) | EA006, EA003, EA001 |
| B2 | 4 | 1 CALLE PONIENTE (N-5) | EA020, EA001, EA013, EA006 |
| B3 | 4 | 1 CALLE PONIENTE (N-8) | EA001, EA013, EA020, EA012, EA006 |
| B4 | 4 | 1 CALLE PONIENTE (O-3) | EA020, EA001 |
| B5 | 4 | 1 CALLE PONIENTE (O-4) | EA012, EA013, EA001, EA021, EA006 |
| B6 | 4 | 1 CALLE PONIENTE (O-8) | EA012, EA013, EA001, EA020, EA004, EA018 |
| B7 | 4 | 1 CALLE PONIENTE (O-10) | EA004, EA001, EA006 |
| C1 | 4 | CALLE ARCE (N-2) (N-3) | EA020, EA012, EA003 |
| C2 | 4 | CALLE ARCE (N-4) (N-5) | EA020, EA001, EA012, EA006 |
| C3 | 4 | CALLE ARCE (N-8) (N-9) | EA013, EA020, EA001, EA006 |
| C4 | 4 | CALLE ARCE (O-3) (M-10) | EA012, EA020, EA006 |
| C5 | 4 | CALLE ARCE (O-4) (M-9) | EA002, EA012, EA020, EA004, EA013, EA010, EA006 |
| C6 | 4 | CALLE ARCE (O-8) (M-8) | EA012, EA020, EA004, EA013 |
| C7 | 4 | CALLE ARCE (O-10) (M-5) | EA020, EA001, EA014, EA006, EA012 |
| D1 | 4 | CALLE RUBÉN DARÍO (N-3) (NC-1) | EA020, EA013, EA021, EA006 |
| D2 | 4 | CALLE RUBÉN DARÍO (N-4) (NC-3) | EA022, EA006, EA020 |
| D3 | 4 | CALLE RUBÉN DARÍO (M-9) (NC-4) | EA021, EA006, EA020, EA001 |
| D4 | 4 | CALLE RUBÉN DARÍO (M-10) (NC-5) | EA021, EA006, EA012, EA022, EA001 |
| D5 | 4 | CALLE RUBÉN DARÍO (M-9) (NC-6) | EA020, EA006, EA013, EA012, EA002 |
| D6 | 4 | CALLE RUBÉN DARÍO (M-8) (M-7) | EA013, EA003, EA017 |
| D7 | 4 | CALLE RUBÉN DARÍO (M-5) (M-6) | EA020, EA006, EA001, EA004, EA002 |
| E6 | 4 | 4 CALLE PONIENTE (M-7) (L-12) | EA006, EA010, EA001, EA017 |

Tabla 4.1 Región 4



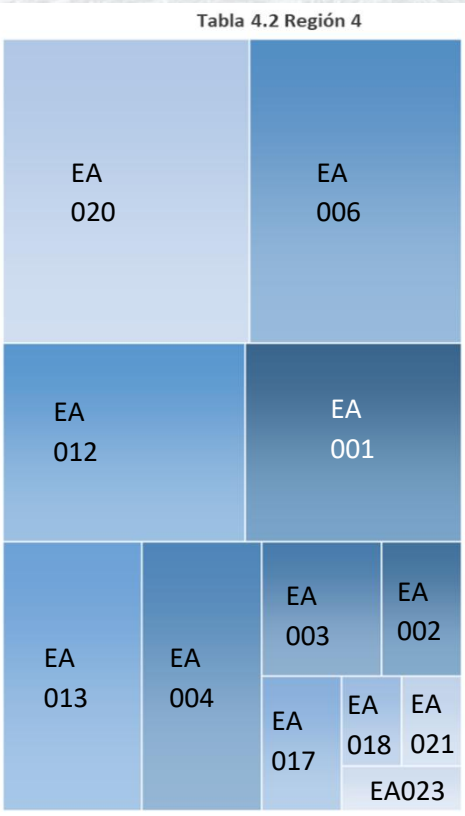

| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 14 | 15.385% |
| EA002 | Brutalista | 3 | 3.297% |
| EA003 | Contemporánea | 3 | 3.297% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 5 | 5.495% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 17 | 18.681% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 0 | 0.000% |
| EA008 | High Tech | 0 | 0.000% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 2 | 2.198% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 11 | 12.088% |
| EA013 | NeoColonial | 10 | 10.989% |
| EA014 | NeoEcléctico | 1 | 1.099% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 2 | 2.198% |
| EA018 | Pluralista | 1 | 1.099% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 16 | 17.582% |
| EA021 | Racionalista | 4 | 4.396% |
| EA022 | Streamline Moderne | 2 | 2.198% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 0 | 0.000% |
| EA024 | Art Nouveau | 0 | 0.000% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 0 | 0.000% |
| | | 91 | 100.000% |

**Restricciones de Región 4:** Correspondiente a la región de restricción media leve, se tendrá que respetar la predominancia, en este caso, se considerará los estilos Funcionalistas como los más predominantes, precedidos de la Posmodernidad Racionalista, también se podrá ejecutar arquitectura ArtDéco y NeoClásica simplificada, se podrán ejecutar este estilo de arquitectura en aquellas zonas donde predominen dichos estilos según la calle, avenida o pasaje a desarrollar. (Nota: Siempre se tendrá que considerar proteger todo edificio con características de valor cultural, o características que lo destaquen, es decir no se simplificarán edificios con elementos relevantes, con el único propósito de hacerlo funcionalista, bajo la característica de simplificación). Ver **Tabla 249, Tabla 250.**

Tabla 250

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 4 parte 2).*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| E7 | 4 | 4 CALLE PONIENTE (M-6) (L-6) | EA013, EA006, EA020, EA001, EA018 |
| F6 | 4 | 6 CALLE PONIENTE (L-12) | EA006, EA001 |
| F7 | 4 | 6 CALLE PONIENTE (L-6) | EA006, EA001 |
| H1 | 4 | 25 AV NORTE (N-2) | EA003, EA004, EA012 |
| H2 | 4 | 25 AV SUR (N-3) | EA004, EA012, EA020 |
| I1 | 4 | 23 AV NORTE (N-2) (N-5) | EA003, EA020, EA001 |
| I2 | 4 | 23 AV SUR (N-3) (N-4) | EA012, EA021 |
| J1 | 4 | 21 AV NORTE (N-5) (N-8) | EA020, EA013 |
| J2 | 4 | 21 AV SUR (N-4) (N-9) | EA020, EA006 |
| K1 | 4 | 19 AV NORTE (N-8) (O-3) | EA001, EA013, EA020, EA006 |
| K2 | 4 | 19 AV SUR (N-9) (M-10) | EA020, EA006, EA012 |
| L1 | 4 | 17 AV NORTE (O-3) (O-4) | EA001, EA013, EA020, EA012 |
| L2 | 4 | 17 AV SUR (M-10) (M-9) | EA006, EA012 |
| M1 | 4 | 15 AV NORTE (O-4) (O-8) | EA001, EA020, EA012, EA004, EA002, EA006 |
| M2 | 4 | 15 AV SUR (M-9) (M-8) | EA012, EA013, EA006, EA020 |
| M3 | 4 | 15 AV SUR (NC-6) (M-7) | EA002, EA017 |
| M4 | 4 | 15 AV SUR (NC-7) (L-12) | EA006, EA004, EA020 |
| N1 | 4 | 13 AV NORTE (O-8) (O-10) | EA012, EA004, EA012 |
| N2 | 4 | 13 AV SUR (M-8) (M-5) | EA020, EA013, EA003, EA004, EA006 |
| N3 | 4 | 13 AV SUR (M-7) (M-6) | EA020, EA006, EA013, EA017, EA023 |
| N4 | 4 | 13 AV SUR (L-12) (L-6) | EA001, EA020 |



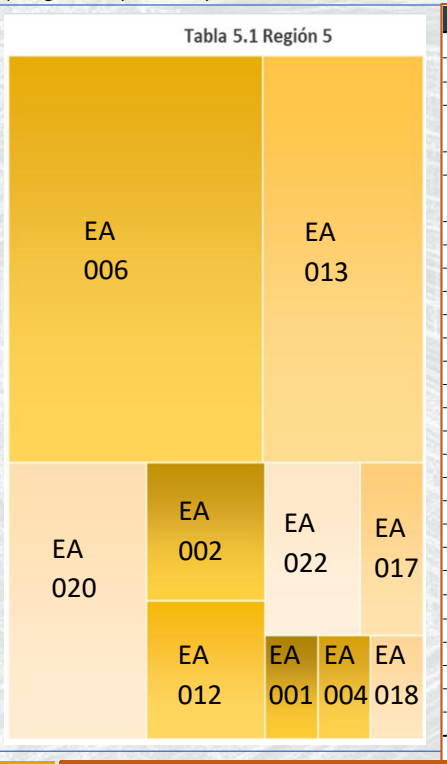

| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 8 | 12.121% |
| EA002 | Brutalista | 2 | 3.030% |
| EA003 | Contemporánea | 3 | 4.545% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 6 | 9.091% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 12 | 18.182% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 0 | 0.000% |
| EA008 | High Tech | 0 | 0.000% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 0 | 0.000% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 9 | 13.636% |
| EA013 | NeoColonial | 7 | 10.606% |
| EA014 | NeoEcléctico | 0 | 0.000% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 2 | 3.030% |
| EA018 | Pluralista | 1 | 1.515% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 14 | 21.212% |
| EA021 | Racionalista | 1 | 1.515% |
| EA022 | Streamline Moderne | 0 | 0.000% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 1 | 1.515% |
| EA024 | Art Nouveau | 0 | 0.000% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 0 | 0.000% |
| | | 66 | 100.000% |

**Restricciones de Región 5:** Esta región es de restricción más leve, en la que predomina en mayor medida la coalición entre el Funcionalismo y la Posmodernidad Racionalista, caracterizados por la menor cantidad o a veces nula presencia de ornamento, además de existir predominancia de industria y comercio al por mayor en dicha zona, se podrán ejecutar intervenciones de edificios con características de ambos estilos, a pesar de existir una presencia en un segundo, cuarto, quinto y sexto puesto, en el cálculo estadístico del censo de estilos arquitectónicos de la región el estilo NeoColonial, Brutalista, NeoClásico, Streamline Moderne se restaurarán y se conservarán los inmuebles con esas características, aunque sean en ciertos puntos un contraste drástico con edificios funcionalistas industriales. Se tendrá que darle el mantenimiento preventivo, previo a su restauración y conservación. (Nota: El resto de estilos se evaluará su conservación o modificación, exceptuando aquellos con valor cultural, que definitivamente se mantendrían, restaurarían y conservarían). Ver **Tabla 251.**

Tabla 251

*Tabla de clasificación de estilos permitidos según eje diferenciado (Región 5 parte 1)*

| CLASIFICACIÓN DE ESTILOS PERMITIDOS SEGÚN EJE DIFERENCIADO | | | |
|---|---|---|---|
| ID_RA | REGIÓN | CALLES O AVENIDAS | ID_EA |
| E1 | 5 | 4 CALLE PONIENTE (NC-2) (NC-11) | EA020, EA006 |
| E2 | 5 | 4 CALLE PONIENTE (NC-3) (NC-10) | EA006, EA013 |
| E3 | 5 | 4 CALLE PONIENTE (NC-4) (NC-9) | EA006, EA013 |
| E4 | 5 | 4 CALLE PONIENTE (NC-5) (NC-8) | EA020, EA006, EA013 |
| E5 | 5 | 4 CALLE PONIENTE (NC-6) (NC-7) | EA020, EA006, EA013, EA004, EA002 |
| F1 | 5 | 6 CALLE PONIENTE (NC-11) | EA020, EA006, EA013 |
| F2 | 5 | 6 CALLE PONIENTE (NC-10) | EA022, EA006 |
| F3 | 5 | 6 CALLE PONIENTE (NC-9) | EA006, EA013 |
| F4 | 5 | 6 CALLE PONIENTE (NC-8) | EA002, EA013, EA006 |
| F5 | 5 | 6 CALLE PONIENTE (NC-7) | EA006, EA013 |
| H3 | 5 | 25 AV SUR (NC-1) (NC-2) | EA013, EA020, EA017, EA012 |
| H4 | 5 | 25 AV SUR (NC-11) | EA006, EA017, EA012 |
| I3 | 5 | 23 AV SUR (NC-1) (NC-2) (NC-3) | EA013, EA020, EA006 |
| I4 | 5 | 23 AV SUR (NC-11) (NC-10) | EA022, EA020, EA006 |
| J3 | 5 | 21 AV SUR (NC-3) (NC-4) | EA006 |
| J4 | 5 | 21 AV SUR (NC-10) (NC-9) | EA006 |
| K3 | 5 | 19 AV SUR (NC-4) (NC-5) | EA006, EA001, EA022 |
| K4 | 5 | 19 AV SUR (NC-9) (NC-8) | EA006, EA018, EA013, EA006 |
| L3 | 5 | 17 AV SUR (NC-5) (NC-6) | EA006, EA012, EA002 |
| L4 | 5 | 17 AV SUR (NC-8) (NC-7) | EA006, EA013 |




| ID_EA | ESTILO ARQUITECTÓNICO | CANT. | % |
|---|---|---|---|
| EA001 | Art Déco | 1 | 1.923% |
| EA002 | Brutalista | 3 | 5.769% |
| EA003 | Contemporánea | 0 | 0.000% |
| EA004 | NeoClásico (Con método Deploye) | 1 | 1.923% |
| EA005 | Ecléctico | 0 | 0.000% |
| EA006 | Funcionalista Tardío | 19 | 36.538% |
| EA007 | Hierro o Técnica Tardío | 0 | 0.000% |
| EA008 | High Tech | 0 | 0.000% |
| EA009 | Hostil | 0 | 0.000% |
| EA010 | Minimalista | 0 | 0.000% |
| EA011 | N/A | 0 | 0.000% |
| EA012 | NeoClásico | 3 | 5.769% |
| EA013 | NeoColonial | 12 | 23.077% |
| EA014 | NeoEcléctico | 0 | 0.000% |
| EA015 | NeoGótico | 0 | 0.000% |
| EA016 | NeoRenacentista | 0 | 0.000% |
| EA017 | Paisajista Orgánica | 2 | 3.846% |
| EA018 | Pluralista | 1 | 1.923% |
| EA019 | Popular | 0 | 0.000% |
| EA020 | Posmodernidad Racionalista | 7 | 13.462% |
| EA021 | Racionalista | 0 | 0.000% |
| EA022 | Streamline Moderne | 3 | 5.769% |
| | | | 0.000% |
| EA023 | Neo Vernáculo | 0 | 0.000% |
| EA024 | Art Nouveau | 0 | 0.000% |
| EA025 | Neo Expresionista | 0 | 0.000% |
| EA026 | Internacional | 0 | 0.000% |
| EA027 | Colonial | 0 | 0.000% |
| | | 52 | 100.000% |

***8.5.3. Elementos prohibidos***

Se prohibirán elementos que forme parte del inmueble por ser polémico, resulte ofensivo, o con el fin de proteger la dignidad colectiva y garantizar un entorno respetuoso hacia la ciudadanía y el patrimonio cultural. Tomando en cuenta criterios de normativa urbana, ética social y conservación patrimonial:

Elementos prohibidos en fachadas:

1. Contenido ofensivo o lesivo
    a. Lenguaje vulgar, insultante o discriminatorio.
    b. Imágenes o símbolos sexualmente explícitos o sugestivos
    c. Mensajes que promuevan violencia, odio racial, odio religioso u odio de género
    d. Representación morbosa, violenta o de muerte

2. Simbología o iconografía conflictiva
    a. Símbolos políticos.
    b. Emblemas extremistas.
    c. Iconografía discriminatoria o que estigmatice a comunidades.
    d. Publicidad de sustancias ilegales o vinculadas al crimen o al crimen organizado.

3. Alteraciones visuales agresivas
    a. Grafitis no autorizados que dañen el patrimonio.
    b. Murales con mensajes polémicos sin aval técnico y comunitario.
    c. Colores incompatibles con la paleta de colores correspondiente al Numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto 2.1 Coherencia cromática, del presente manual.
    d. Publicidad invasiva que cubra elementos arquitectónicos originales, descrito más a detalle en el Numeral 3 Rótulos, Anuncios y Señalización Comercial.
    e. Transformaciones al valor cultural no permitido.

4. Alteraciones visuales agresivas
    a. Grafitis no autorizados que dañen el patrimonio.
    b. Murales con mensajes polémicos sin aval técnico y comunitario.
    c. Colores incompatibles con la paleta de colores correspondiente al Numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto 2.1 Coherencia cromática, del presente manual.

## 8.6. Criterios Cromáticos y Materiales

### *8.6.1. Coherencia Cromática*

Cada inmueble tendrá que seguir la regla estricta de colores posibles a utilizar, apegándose a los permitidos por el presente manual, se exceptúan los edificios con valor cultural, los cuales, habiéndose identificados y consultados por APLAN, tendrán que apegarse al rigor científico siendo procesados con una cala estratigráfica o cala cromática, de no tener un estudio previo donde se haya realizado dicho proceso, se deberá ejecutar siguiendo los pasos que a continuación se presentan, basado en el manual de calas cromáticas bienes culturales inmuebles, realizado por APLAN y complementado para una mayor precisión.

### *8.6.2. Proceso de Cala Estratigráfica.*

1. Identificar el área: Se deberá identificar el área a analizar, donde la superficie no presente alto nivel de deterioro y donde sea evidente que puedan existir varios estratos de pintura o material de revestimiento. Ver **Figura 106**, **Figura 107**. Dependiendo de la ubicación elegida, la cala deberá hacerse de manera horizontal o vertical, además de identificar el área a analizar por su bajo o nulo nivel de deterioro, también se deberá elegir distintas zonas para obtener mayor información, la cantidad de muestras será determinado por APLAN.

Figura 106

*Área de análisis correcta sin deterioro.*




Figura 107

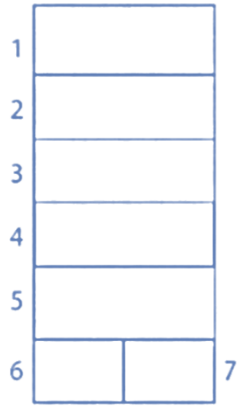
*Área de análisis incorrecta con deterioro.*



2. Delimitación de la cala: con una regla y lápiz se deberá dibujar el área a analizar. Las medidas van entre 5 cm a 7cm de ancho y 2 cm de alto por cada estrato, según sea horizontal o vertical la disposición, se deberá colocar los bloques según la cantidad de capas encontradas. Ver Figura 108.

Figura 108

*Delimitación de cala.*




3. Liberación de estratos: Sobre la demarcación se comienza a raspar la superficie con un bisturí hasta encontrar un nuevo estrato para dejarlo liberado por completo en la medida de lo posible y así sucesivamente hasta llegar a una base de preparación o en algunos casos hasta el mortero o soporte. Ver Figura 109.

Figura 109

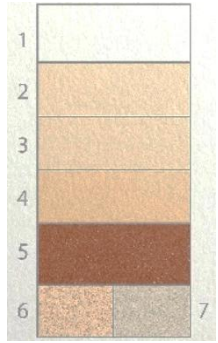
*Liberación de estratos.*



4. Identificación de estratos: Cada estrato encontrado deberá ser enumerado desde el color más profundo ascendiendo hasta el estrato de color actual o lo contrario, desde el primer estrato encontrado hasta el último. Ver Figura 110.

Figura 110

*Identificación de estratos*




5. Reporte fotográfico: Se deberá generar un reporte fotográfico llenando el formulario RFCC – Registro Fotográfico de Cala Cromática. Para obtener una fotografía fidedigna del estudio realizado, se tendrá que analizar con alta calidad, evitando los filtros aportados por los teléfonos inteligentes y controlar las condiciones de iluminación.

A continuación, observa un listado donde aparecen los dispositivos recomendados para realizar las fotografías, basado en la captación de los colores más próximos a la realidad. Ver Tabla 252.

Tabla 252

*Dispositivos recomendados para tomar fotografías de cala cromática.*

| Dispositivos recomendados para tomar fotografía de cala cromática | |
|---|---|
| **Dipositivo** | **Características** |
| iPhone 12 Pro Max | El sistema de captación de color ha sido calibrado por la empresa Hasselblad. Sistema de cámaras Pro de 12 MP, con Apple ProRAW. |
| OnePlus 9 Pro | El sistema de captación de color ha sido calibrado por la empresa Hasselblad. |
| Oppo Find X3 Pro | Tiene una profundidad de color de 10 bits que se observan en televisores y monitores que permiten mostrar una amplia gama cromática. |
| Sony Alpha 7 IV | 33 MP Full Frame; 15+ pasos rango dinámico. Perfíl neutro/flat disponible para posproducción; excelente desempeño con carta de color. Colores muy precisos en RAW al calibrar; mínimo ruido cromático en ISO altos. |
| Canon EOS R100 | 24.1 MP APS-C; lente kit 18-45mm. Disparo en RAW; balance de blancos manual. Colores Canon fiables en JPEG, fácilmente ajustables en postproducción. |
| Canon EOS R8 | 24.2 MP Full Frame; Dual Pixel CMOS AF II. Reproducción de color sobresaliente en JPEG y RAW; soporta C-RAW (archivos más manejables). Especialmente buena en tonos neutros y piel; útil para detalles decorativos en restauración. |
| Fujifilm X-T30 II | 26 MP APS-C X-Trans; simulaciones de película (Provia/Velvia/Astia) – para elegir salida más fiel o más vívida según necesidad. RAW de 14-bit. JPEG "Astia" recomendado para colores realistas; calibración adicional posible con X-Rite. |

A pesar de la anterior recomendación de dispositivos para la captura de fotografías, se permitirá otros modelos y marcas sustancialmente equivalentes.

Consideraciones extras, para la captura de la fotografía:

- Se evitará que la luz genere brillo al color, si la pintura es brillante y no se pueda evitar esta condición, se deberá mantener el área marcada sin destellos de luz.
- No se tienen que generar sombras que puedan afectar la tonalidad del color.
- Todo parámetro configurado en cámaras profesionales o de teléfonos inteligentes, serán registrados en un formulario llamado RFCC – Registro Fotográfico de Cala Cromática.
- La imagen tiene que verse claramente estática, sin ningún movimiento o barrido al capturarse y con las anotaciones legibles.
- No se permitirá ningún filtro en la fotografía, solamente la posproducción de calibración del color, ya sea este X Rite Color Checker Passport o sustancialmente equivalentes.

**6.** Interpretación cromática: Consiste en analizar, describir y comparar el número de estratos hallados y establecer su correspondencia cromática mediante el uso de cartas de color estandarizadas para poder identificar el color real y poder replicarlo. Ver Figura 111.

Figura 111

*Imagen de referencia de interpretación cromática.*



7. Evaluación de resultados: Los resultados se deberán evaluar de forma individualizada por cada cala estratigráfica ya que cada una tiene su propia interpretación, dichos resultados se podrán ver analizados al haber sido registrados en un formulario llamado RFCC – Registro Fotográfico de Cala Cromática, descrito más a detalle en el Numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento.

8. Presentación de resultados: Los resultados obtenidos por medio del formulario llamado RFCC – Registro Fotográfico de Cala Cromática y habiéndolos analizado deberán ser presentados a la autoridad para su respectiva verificación y posterior toma de decisión, descrito más a detalle en el Numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento. Ver Figura 112.

Figura 112

*Imagen de referencia de análisis de proceso de cala estratigráfica.*



### *8.6.3. Tabla de colores aprobados para intervención de fachadas*

Para la intervención en cuanto a los colores propuestos y aprobados para las fachadas, tendrán que seguir una lógica armónica, no deberá existir combinaciones al azar, sino siguiendo una consonancia visual.

Para la ejecución correcta de la combinación se tendrá que hacer uso del círculo cromático ya sea de Itten, Munsell o Geothe, Ver Figura 113, Figura 114, para con ello garantizar coherencia, sea de las siguientes características:

- Monocromía
- Colores Análogos
- Colores Complementarios
- Triadas
- Tétradas
- Complementarios divididos

Los colores aplicados a las fachadas deberán estar en concordancia con las paletas de colores definidas en las tablas que se presentarán a continuación, Ver Tabla 253, Tabla 254, Tabla 255, Tabla 256 teniendo claro que dichas paletas de colores corresponden a inmuebles sin valor cultural, enlistando todos los aprobados según se indica su ubicación conforme a los encabezados de las tablas.

Figura 113

*Círculo cromático de Itten*



Figura 114

*Círculo cromático de Munsell*

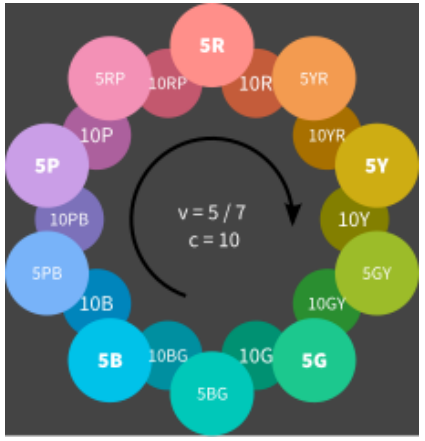


Tabla 253

*Tabla de Colores para paredes en inmuebles sin valor cultural (primera parte).*

| Colores para Paredes (Primera Parte) | | | | | Variantes de Paleta de Color | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Muestra | Pantone | Hexadecimal | RGB | Ref. Sherwin Williams | Incremento RGB 20,10,10 | Incremento RGB 20,10,10 | Color Base | Decremento RGB -20,-10,-10 | Decremento RGB -20,-10,-10 |
| | | | | | #FAD5BD | #E6CBB3 | #D2C1A9 | #BEB79F | #AAAD95 |
| | 4247 C | #D2C1A9 | 210, 193, 169 | Fresco Cream (SW 7719) | | | | | |
| | | | | | #FFEFB0 | #FEE5A6 | #EADB9C | #D6D192 | #C2C788 |
| | 4001 C | #EADB9C | 234, 219, 156 | Venetian Yellow (SW 1666) | | | | | |
| | | | | | #FDD7BB | #E9CDB1 | #D5C3A7 | #C1B99D | #ADAF93 |
| | 4248 C | #D5C3A7 | 213, 195, 167 | Colony Buff (SW 7723) | | | | | |
| | | | | | #FEE6D8 | #EADCCE | #D6D2C4 | #C2C8BA | #AEBEB0 |
| | 7527 C | #D6D2C4 | 214, 210, 196 | Sedate Gray (SW 6169) | | | | | |
| | | | | | #F9E0D1 | #E5D6C7 | #D1CCBD | #BDC2B3 | #A9B8A9 |
| | 7534 C | #D1CCBD | 209, 204, 189 | Sedate Gray (SW 6169) | | | | | |
| | | | | | #FFE5BB | #F3DBB1 | #DFD1A7 | #CBC79D | #B7BD93 |
| | 7500 C | #DFD1A7 | 223, 209, 167 | Ancestral Gold (SW 6407) | | | | | |
| | | | | | #FFD3AF | #FFC9A5 | #F0BF9B | #DCB591 | #C8AB87 |
| | 473 C | #F0BF9B | 240, 191, 155 | Sociable (SW 6359) | | | | | |
| | | | | | #FFE1B8 | #FCD7AE | #E8CDA4 | #D4C39A | #C0B990 |
| | 4029 C | #E8CDA4 | 232, 205, 164 | Peace Yellow (SW 2857) | | | | | |
| | | | | | #F6CC9C | #E2C292 | #CEB888 | #BAAE7E | #A6A474 |
| | 7502 C | #CEB888 | 206, 184, 136 | Wheat Grass (SW 6408) | | | | | |
| | | | | | #C29375 | #AE896B | #9A7F61 | #867557 | #726B4D |
| | 2470 C | #9A7F61 | 154, 127, 97 | Hopsack (SW 6109) | | | | | |

Los colores en paredes para inmuebles sin valor cultural asignados son los correspondientes a la tabla asignada para ello, tomando de referencia los colores aprobados por APLAN en el documento normativo correspondiente.

Se asigna un incremento y decremento del color base para identificar las variantes posibles, mostrándose su código hexadecimal Ver **Tabla 253** y **Tabla 254**.

Tabla 254

*Tabla de colores para paredes en inmuebles sin valor cultural (segunda parte).*

| Colores para Paredes (Segunda Parte) | | | | | Variantes de Paleta de Color | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Muestra | Pantone | Hexadecimal | RGB | Ref. Sherwin Williams | Incremento RGB 20,10,10 | Incremento RGB 20,10,10 | Color Base | Decremento RGB -20,-10,-10 | Decremento RGB -20,-10,-10 |
| | | | | | #FFCC61 | #F5C257 | #E1B84D | #CDAE43 | #B9A439 |
| | 6003 C | #E1B84D | 255, 184, 77 | Nugget (SW 6697) | | | | | |
| | | | | | #FFE898 | #FFDE8E | #EED484 | #DACA7A | #C6C070 |
| | 7403 C | #EED484 | 238, 212, 132 | Midday (SW 6695) | | | | | |
| | | | | | #FFE49A | #FFDA90 | #FDD086 | #DFC67C | #CBBC72 |
| | 1345 C | #FDD086 | 253, 208, 134 | Pollen Powder (SW 9014) | | | | | |
| | | | | | #F5BB9A | #E1B190 | #CDA786 | #B99D7C | #A59372 |
| | 2311 C | #CDA786 | 205, 167, 134 | Beige Intenso (SW 9096) | | | | | |
| | | | | | #FFD29B | #FFC891 | #FDBE87 | #E9B47D | #D5AA73 |
| | 713 C | #FDBE87 | 253, 190, 135 | Melón Meloso (SW 9007) | | | | | |
| | | | | | #D5F3C7 | #C1E9BD | #ADDFB3 | #99D5A9 | #85CB9F |
| | 2254 C | #ADDFB3 | 173, 223, 179 | Retro Mint (SW 9036) | | | | | |
| | | | | | #E8CF9B | #D4C591 | #C0BB87 | #ACB17D | #98A773 |
| | 5855 C | #C0BB87 | 192, 187, 135 | Baby Bok Choy (SW 9037) | | | | | |
| | | | | | #D7E1EB | #C3D7E1 | #AFCDD7 | #9BC3CD | #87B9C3 |
| | 2204 C | #AFCDD7 | 175, 205, 215 | Stream (SW 6499) | | | | | |
| | | | | | #E1F0E6 | #CDE6DC | #B9DCD2 | #A5D2C8 | #91C8BE |
| | 566 C | #B9DCD2 | 185, 220, 210 | Waterfall (SW 6750) | | | | | |
| | | | | | #FFFFFF | #FFFFFF | #FFFFFF | #EBF5F5 | #D7EBEB |
| | 000C | #FFFFFF | 255, 255, 255 | High Reflective White (SW 7757) | | | | | |

Al igual que la **Tabla** 253 en la presente Tabla 254, se muestran otras opciones de colores en paredes, para inmuebles sin valor cultural, tomando de referencia los colores aprobados por APLAN en el documento de la paleta de colores de CHSS, para los inmuebles sin valor cultural.

Se asigna un incremento y decremento del color base para identificar las variantes posibles, mostrándose su código hexadecimal VerTabla 253 y Tabla 254

Tabla 255

*Tabla de colores para base y zócalo en inmuebles sin valor cultural.*

| Colores para Base y Zócalos | | | | | Variantes de Paleta de Color | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Muestra | Pantone | Hexadecimal | RGB | Ref. Sherwin Williams | Incremento RGB 20,10,10 | Incremento RGB 20,10,10 | Color Base | Decremento RGB -20,-10,-10 | Decremento RGB -20,-10,-10 |
| | | | | | #E8604A | #D45640 | #C04C36 | #AC422C | #A23822 |
| | 7619 C | #C04C36 | 192, 76, 54 | Cayenne (SW 6881) | | | | | |
| | | | | | #D96947 | #C55F3D | #B15533 | #9D4B29 | #89411F |
| | 7592 C | #B15533 | 177, 85, 51 | Jalapeño (SW 6629) | | | | | |
| | | | | | #EE8262 | #DA7858 | #C66E4E | #B26444 | #9E5A3A |
| | 7618 C | #C66E4E | 198, 110, 78 | Baked Clay (SW 6340) | | | | | |
| | | | | | #FFDE9B | #FFC07D | #FFB673 | #EBAC69 | #D7A25F |
| | 2016 C | #FFB673 | 255, 182, 115 | Surprise Amber (SW 6654) | | | | | |
| | | | | | #FFB883 | #F1AE79 | #DDA46F | #C99A65 | #B5905B |
| | 721 C | #DDA46F | 221, 164, 111 | Harvest Gold (SW 2858) | | | | | |
| | | | | | #28A1A4 | #148D90 | #00797C | #006F72 | #006568 |
| | 3557 C | #00797C | 0, 121, 124 | Maxi Teal (SW 6769) | | | | | |
| | | | | | #97AFB8 | #83A5AE | #6F9BA4 | #5B919A | #478790 |
| | 2211 C | #6F9BA4 | 111, 155, 164 | Mountain Stream (SW 7612) | | | | | |
| | | | | | #D1D893 | #BDCE89 | #A9C47F | #95BA75 | #819C61 |
| | 577 C | #A9C47F | 169, 196, 127 | Picnic (SW 6731) | | | | | |
| | | | | | #93A187 | #7F977D | #6B8D73 | #578369 | #43795F |
| | 2407 C | #6B8D73 | 107, 141, 115 | Grandview (SW 6466) | | | | | |
| | | | | | #DD9564 | #C98B5A | #B58150 | #A17746 | #8D6D3C |
| | 000C | #B58150 | 181,129,80 | Roasted Cashew (S250-5) | | | | | |

Para base y zócalos se permitirán las siguientes opciones de color, siempre y cuando las tonalidades mantengan armonía, haciendo uso de círculos cromáticos de Itten, Munsell, Goethe, donde se definen distintos patrones que garanticen coherencia.

Al igual que la **Tabla 253** y **Tabla 254,** en la presente se muestran variantes en el color base, para identificar incrementos y decrementos mostrando su código hexadecimal. Ver **Tabla 255**.

Tabla 256

*Tabla de colores para detalles en inmuebles sin valor cultural.*

| Colores para Detalles | | | | | Variantes de Paleta de Color | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Muestra | Pantone | Hexadecimal | RGB | Ref. Sherwin Williams | Incremento RGB 20,10,10 | Incremento RGB 20,10,10 | Color Base | Decremento RGB -20,-10,-10 | Decremento RGB -20,-10,-10 |
| | | | | | #F6BDA5 | #E2B39B | #CEA991 | #BA9F87 | #A6957D |
| | 4260 C | #CEA991 | 206, 169, 145 | Pinky Beige (SW 0079) | | | | | |
| | | | | | #E7CFAC | #D3C5A2 | #BFBB98 | #ABB18E | #97A784 |
| | 453 C | #BFBB98 | 191, 187, 152 | Koi Pond (SW 7727) | | | | | |
| | | | | | #FFCF8B | #EBC581 | #D7BB77 | #C3B16D | #AFA763 |
| | 3599 C | #D7BB77 | 215, 187, 119 | Independent Gold (SW 6401) | | | | | |
| | | | | | #999091 | #858687 | #717C7D | #5D7273 | #496869 |
| | 444 C | #717C7D | 113, 124, 125 | Foggy Day (SW 6235) | | | | | |
| | | | | | #B4998F | #A08F85 | #8C857B | #787B71 | #647167 |
| | 403 C | #8C857B | 140, 133, 123 | Dovetail (SW 7018) | | | | | |

Los colores permitidos para los detalles en fachadas de los inmuebles sin valor cultural corresponden a la presente tabla. Ver Tabla 256.

Se presentan las variantes del color base aprobado por APLAN en el documento de la paleta de colores de Centro Histórico de San Salvador, para los inmuebles sin valor cultural, compartiendo a su vez el código hexadecimal.

### *8.6.4. Materiales Permitidos en Fachadas*

Se deberán priorizar materiales compatibles con las construcciones originales en aquellos inmuebles de valor patrimonial, y en todos aquellos sin valor, se utilizarán los materiales predominantes, cualquier intervención tendrá que tener en consideración los siguientes criterios a continuación descritos:

a) Materiales Permitido por Grupo de Uso

Para fines de ordenar el tipo de material, se agruparán a continuación por su uso:

- Material de soporte o base

Se entenderán aquellos los cuales cumplirán una función como su nombre lo indica de soporte del inmueble, estos deberán operar bajo las condiciones climáticas, y sísmicas de la región, entre algunos elementos dentro de este grupo se encuentran columnas, vigas, muros de carga (siendo parte de la capa 1, véase Figura 115).

Los materiales permitidos para este grupo son: concreto, block concreto, ladrillo de barro, estructura metálica (cualquier tipo de metal adecuado a tales fines de soporte, que no contraste con los existentes como predominantes en el CHSS).

- Material de revestimiento



Se entenderán aquellos como paredes o divisiones del inmueble que no sean parte del soporte vital de las cargas del edificio, (siendo parte de la capa 2, véase Figura 115).

Los materiales permitidos para este grupo son: vidrio, lámina metálica, madera y tabla yeso.

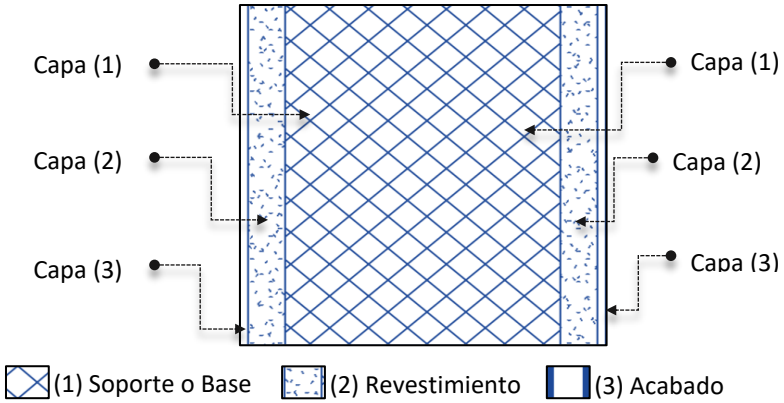
- Material de acabado

Se entenderán como la capa más inmediata expuesta al exterior o interior de la pared (siendo parte de la capa 3, véase Figura 115).

Los materiales permitidos para este grupo son: pintura, yeso, estuco, cierto tipo de fachaleta, siempre y cuando sea aprobada por APLAN.

Figura 115

*Esquema de sección de capas en paredes del edificio.*



- Material de abertura

Son las sustracciones de paredes, techos, losas o elementos sólidos, donde se colocarán ventanas, puertas, lucernarios, o cualquier tipo de hueco de ventilación que no consista en elementos electrónicos como ventilación mecánica.

Ver Figura 116, Figura 117, Figura 118.

Los materiales permitidos para este grupo son: vidrio sin reflejos excesivos (tendrá que ser aprobado por APLAN luego de presentar la propuesta de intervención), cortina metálica galvanizada, o cortina metálica tipo malla (siempre y cuando esté pintada del color de la fachada o esta se encuentre dentro de la paleta de colores correspondiente al Numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto 2.1 Coherencia cromática, y bajo las condiciones que describe este punto). Se evitarán los reflejos de la lámina anodizada, o de cualquier tipo de acabado metálico, si el inmueble tiene un valor cultural y/o patrimonial, esta estrictamente prohibido el uso de cortinas metálicas de cualquier tipo que no sean parte del diseño original.

Figura 116

*Conjunto de ejemplos de elementos de abertura*

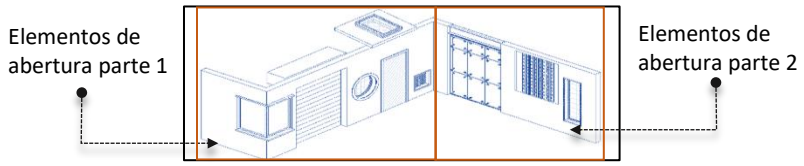





Figura 117

*Esquema de elementos de abertura parte 1.*

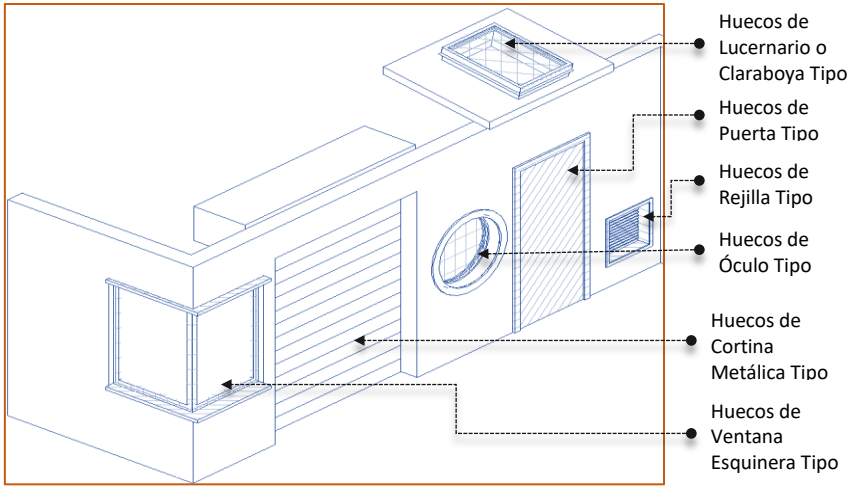
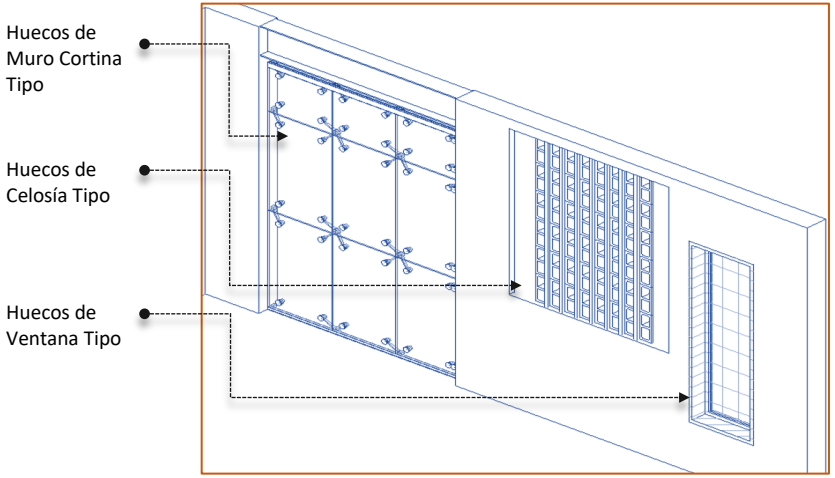



Figura 118

*Esquema de elementos de abertura parte 2.*



- Material de detalles

Se entenderán como todos aquellos elementos que no son necesariamente fundamentales para la vitalidad estructural del inmueble, son todos aquellos elementos decorativos, o también elementos funcionales que no entran dentro de los grupos antes mencionados.

Ver Figura 119, Figura 120, Figura 121, Figura 122.

Algunos ejemplos de elementos decorativos son: cornisa, ménsula, moldura, rosetones, pilastras, frontones, herrajes, ornamentos, nichos, medallones, capiteles.

Algunos ejemplos de elementos funcionales son: reja, pasamano, cortasol, barandal, marquesina, canaleta, bajante, rampa, rejilla de ventilación, fascia.

Los materiales permitidos para este grupo son: yeso, estuco, metal forjado, madera, lona vinílica (no brillante).

**Figura 119**

*Esquema de ejemplos de detalles decorativos 1.*

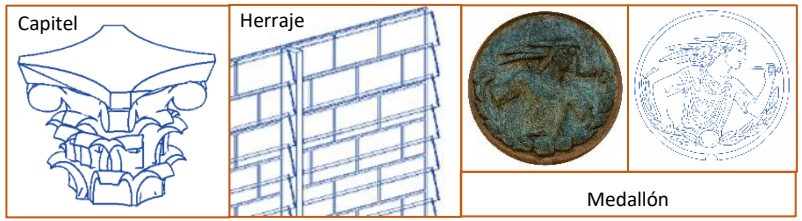



**Figura 120**

*Esquema de ejemplos de detalles decorativos 2.*

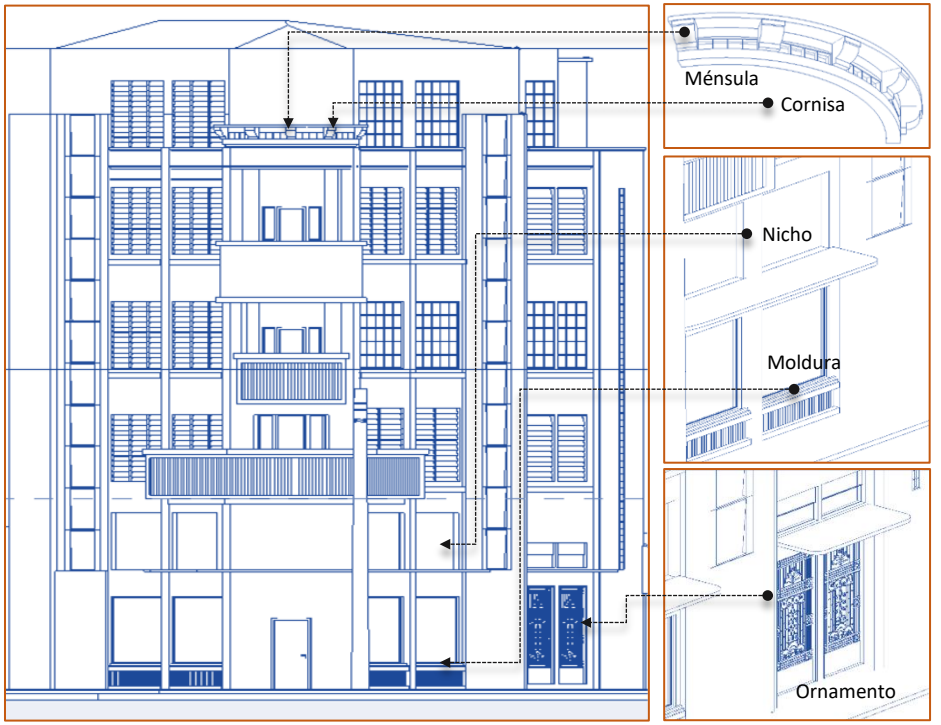



**Figura 121**

*Esquema de ejemplos de detalles funcionales 1.*

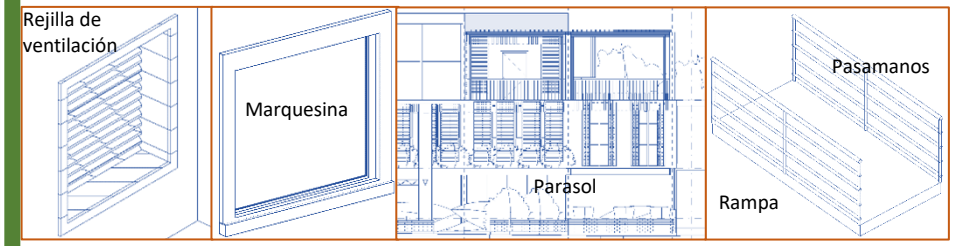
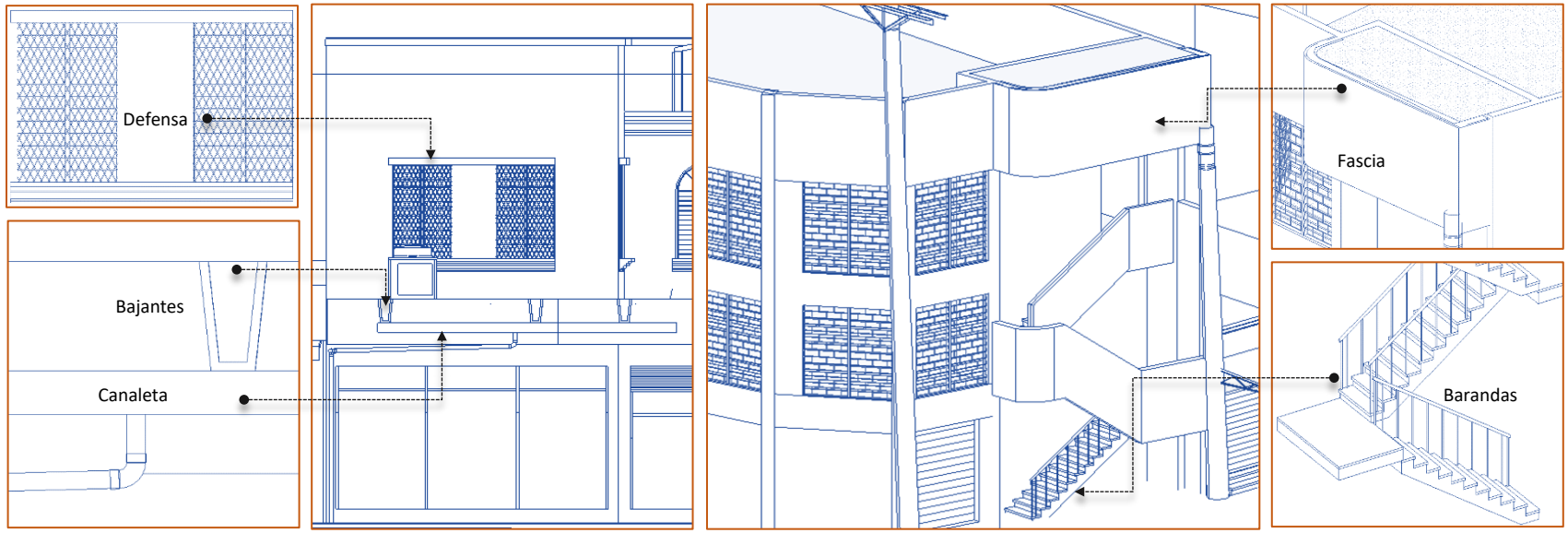


Figura 122

*Esquema de ejemplos de detalles funcionales 2*




b) Se deberá presentar en la solicitud de aprobación, según corresponda al inmueble o elementos que lo compongan, los siguientes formularios:

- Formulario EANT Levantamiento de Elementos (Elemento Antiguo): presentar cuando el inmueble tenga valor patrimonial según fichas IBCI.

- Formulario EAUT Levantamiento de Elementos (Elemento Auténtico o Singular): presentar cuando el inmueble no tenga valor patrimonial, según fichas IBCI.

- Formulario SUST Levantamiento de Elementos (Elemento Históricos Conservar o Sustituir): presentar cuando el inmueble tenga o no tenga valor patrimonial, según fichas IBCI.

***8.6.5. Materiales Restringidos***

Quedan desautorizados todos los materiales en fachadas que sean:

**a)** Materiales modernos que contrasten con los materiales existentes, se podrán utilizar siempre que simulen los acabados de los materiales permitidos, y no exista

contradicciones con otros numerales dentro de este manual de intervención.

**b)** Pinturas fluorescentes, reflectivas o plastificadas que puedan generar brillo. Ver Figura 123, Figura 124, Figura 125

**Figura 123**

*Tipos de pintura inadecuada.*



Pintura fluorescente Pintura reflectiva Pintura plastificada

**c)** Recubrimientos modernos no compatibles con el contexto.

**Figura 124**

*Ejemplo de rótulos modernos inadecuados.*




**d)** Vidrios polarizados, espejados o de alto reflejo.

**Figura 125**

*Tipos de vidrio inadecuados.*



Vidrio polarizado mayor a 75% Vidrio altamente reflectivo

### *8.6.6. Sustitución de Materiales*

En caso de que un material original no pueda ser replicado exactamente, se permitirá el uso de materiales equivalentes que:

**a)** Cumplan la función original.

**b)** No alteren el lenguaje arquitectónico.

**c)** Sean reversibles o removibles sin dañar la estructura. (Para cualquier sustitución de un material, original o no, el inmueble tenga o no valor patrimonial, se presentará el formulario SUST Levantamiento de Elementos (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) como requisito para evaluar su aprobación, observación, recomendación o rechazo.

**d)** Para la presentación del formulario SUST Levantamiento de Elementos (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) se deberá presentar los requisitos que APLAN indique para el permiso de construcción.

Para evitar el exceso de observaciones o rechazos en el formulario, como plan de mitigación y evitando que los usuarios oportunistas, puedan sobreexplotar la condición de observación y recomendación de este formulario, se pondrá un límite temporal a las solicitudes de al menos un mes por cada ticket de apertura de solicitud.

## 8.7. Rótulos, Anuncios y Señalización Comercial

### *8.7.1. Artículos Referentes*

Correspondiente al artículo 3 de la ordenanza reguladora de elementos publicitarios del municipio de San Salvador, se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales que rigen la normativa:

**a)** Visibilidad de elementos publicitarios:
Corresponderá a todas las dimensiones máximas y mínimas permitidas en los inmuebles, dividido en grupo de inmuebles patrimoniales y grupo de inmuebles no patrimoniales.

**b)** Mantener la seguridad del peatón y el tráfico:
Retomando lo correspondiente al artículo 15 de la ordenanza reguladora de elementos publicitarios del municipio de San Salvador, Artículo 15, queda totalmente prohibido instalar publicidad o estructuras que obstruyan la circulación peatonal y vehicular, accesos, salidas de emergencias, número de edificio, nomenclaturas.

**c)** Conservar el ordenamiento y ornato de la ciudad:
Todo propietario de un establecimiento comercial, deberá tramitar el permiso correspondiente con la autoridad de APLAN, previo a la instalación y deberá realizar los pagos de las tasas, impuestos y demás derechos municipales correspondientes, generados por instalación o renovación de dichos elementos. (Referencia al Art. 9 de la ordenanza reguladora de elementos publicitarios del municipio de San Salvador).

### *8.7.2. Dimensiones*

**a)** El rótulo no podrá superar el 4% de la superficie total de la fachada, no contando como área superficial otros elementos publicitarios que sobresalgan de la fachada.

**b)** Los elementos publicitarios deberán contar con al menos 70% de la imagen publicitaria en la totalidad del rótulo

**c)** Si existiesen varios locales en el mismo edificio, todos los rótulos deben tener un tamaño y estilo coherente.

### *8.7.3. Ubicación*

**a)** No se podrán colocar en voladizos, techo, balcones, torres o parapetos, tampoco lonas o banners fijos, y ningún rótulo sin permiso previo

**b)** En ningún caso cubrirá elementos arquitectónicos ornamentales, tendrá que realizarse el trámite de aprobación y se tendrá que evaluar presentando:
- El formulario PPR Presentación de Propuesta de Rótulo (Para Rótulos Nuevos o Antiguos).

**c)** Rótulos en esquina o sobre azotea están prohibidos, salvo autorización especial por valor histórico.

**d)** Deberán separarse de vanos al menos 30 centímetros.

***8.7.4. Tipografía y color***

**a)** Se deberán utilizar tipografías de lectura clara.

**b)** No se permiten fuentes góticas, deformadas, efectos 3D, o colores fosforescentes, reflectantes o que brillen en la oscuridad.

**c)** El contraste con el fondo debe garantizar legibilidad sin romper la armonía cromática de la fachada, correspondiente a lo descrito en el Numeral 2. Criterios Cromáticos y Materiales punto 2.1. Coherencia Cromática.

***8.7.5. Iluminación***

**a)** Solo se permitirá iluminación directa o indirecta, por medio de reflectores pequeños o luz oculta instalada en la parte posterior de cada letra.

**b)** Los niveles de luminosidad no deberán causar contaminación visual, ni dañar la atmósfera nocturna

**c)** Se prohíben luces de neón, pantallas digitales, proyectores LED o animaciones.

***8.7.6. Registro***

Todo rótulo nuevo o modificación en rótulos antiguos deberá registrarse mediante formulario detallando las propuestas.

Se adjunta para su presentación, el formulario PPR Presentación de Propuesta de Rótulo (Para Rótulos Nuevos o Antiguos).

***8.7.7. Aclaraciones finales de elementos publicitarios***

Se deberá respetar todo lineamiento principalmente desarrollado en el acuerdo de junta directiva No 008/2023 o su última actualización sobre los lineamientos de rótulos y elementos publicitarios, el presente manual funciona como un aporte extra donde se incluyen características y numerales a tomar en cuenta como propuesta complementaria.

## 8.8. Ventanas, Portones y Elementos Móviles

### *8.8.1. Principio general de conservación visual*

Las ventanas, portones y otros elementos móviles de la fachada deberán mantener o recuperar la lectura formal y material coherente con la arquitectura original del inmueble y su entorno inmediato. Se dará prioridad a intervenciones que restauren antes que a aquellas que reemplacen por completo.

### *8.8.2. Tipología de elementos permitidos*

**8.8.2.1. Ventanas:**

**a)** Se autoriza el uso de madera tratada, aluminio pintado en tonos oscuros o hierro forjado, o compatibles a la paleta de colores descrito en el Numeral 2. Criterios Cromáticos y Materiales punto 2.2. Coherencia Cromática.

**b)** El diseño debe respetar proporciones verticales, vanos simétricos o arcos rebajados cuando existan.

**c)** Se prohíbe el uso de persianas exteriores metálicas, enrejados modernos.

**d)** Los vidrios deberán ser planos (transparentes o levemente esmerilados) sin polarización ni reflejo.

**8.8.2.2. Portones y puertas:**

**a)** Materiales permitidos: madera maciza, hierro forjado o combinaciones tradicionales con diseño sobrio o compatibles con el estilo arquitectónico del inmueble.

**b)** No se permitirán portones enrollables metálicos en los inmuebles de valor patrimonial, y se podrá permitir en los demás casos, siempre que sean pintados y compatibles a la paleta de colores descrito en el Numeral 2. Criterios Cromáticos y Materiales punto 2.1. Coherencia Cromática.

**c)** El diseño debe respetar las líneas del marco estructural y no sobresalir ni romper la volumetría.

**8.8.2.3. Balcones y barandales:**

**a)** Se prioriza el uso de hierro forjado, madera resistente o mezcla de ambos.

**b)** Se dará libertad de diseño en balcones y barandas siempre que el ornamento o diseño no incumpla con símbolos prohibidos, especificados en el presente manual.

**c)** Se prohíben balcones de acero galvanizado, cristal templado o PVC.

## 8.9. Intervenciones recomendadas

### *8.9.1. Nivel I – Mantenimiento estético*

**a)** Limpieza, pintura o barnizado de elementos existentes.

**b)** Sustitución puntual de piezas deterioradas manteniendo el diseño original.

***8.9.2. Nivel II – Sustitución por réplica***

**a)** Reemplazo total de ventanas, portones o elementos móviles, solo si presentan deterioro estructural comprobado, o es considerado inservible.

**b)** La réplica debe respetar proporciones, material y estilo, se pueden utilizar materiales equivalentes.

***8.9.3. Nivel III – Rediseño condicionado***

**a)** En caso de inexistencia de registros o elementos originales, se permitirá una propuesta nueva que, con el lenguaje histórico de la calle y los inmuebles del entorno, use materiales tradicionales, esté sujeta a evaluación y acompañamiento técnico.

***8.9.4. Consideraciones técnicas***

**a)** Las nuevas carpinterías deberán permitir ventilación natural, en coherencia con las condiciones climáticas locales, y la orientación de las ventanas.

**b)** Toda nueva instalación deberá estar empotrada, sin sobresalir del plano de fachada original

**c)** No se autoriza la instalación de cortinas metálicas exteriores que no tomen las consideraciones de pintura que se integren de manera adecuada a las fachadas, rejas modernas de acero inoxidable, ni acabado reflectantes o plásticos, las lonas vinílicas podrán ser utilizadas, siempre que sean aprobadas por APLAN.

***8.9.5. Registro y acompañamiento***

Los propietarios que deseen intervenir en elementos móviles, deberán completar el formulario correspondiente, que consiste en: adjuntar fotografías y/o croquis del estado actual y propuesto, y solicitar orientación técnica municipal. Los casos patrimoniales deberán contar con el aval de la unidad de patrimonio correspondiente.

## 8.10. Elementos Técnicos: Cableado, Canaletas, Aire Acondicionado y Afines

### *8.10.1. Principio de invisibilizar los elementos técnicos*

Se deberá generar una minimización de la presencia visual de todo tipo de elementos e infraestructuras técnicas en las fachadas. Los elementos como cables eléctricos, condensadores, ductos, canaletas pluviales, depósitos de agua, gas, u otros elementos similares que puedan contaminar la vista de las fachadas, deberán ocultarse o integrarse al diseño de fachadas sin alterar su lectura patrimonial, dependiendo del estudio de supervisión de APLAN.

### *8.10.2. Cableado eléctrico, telefónico y de red*

a) Prohibido el tendido eléctrico visible en fachadas frontales. Ver Figura 126.
b) Se promoverá el uso de canalizaciones internas y subterráneas por parte de las entidades correspondientes, en coordinación con la alcaldía y APLAN.
c) Si es inevitable el paso de cable por la fachada, este deberá agruparse y ordenarse de manera estética. Se deberá utilizar tubería metálica y recubierta de manera que se integre a las fachadas inmediatas, además nunca se cruzará sobre elementos ornamentales o afectando la funcionalidad y seguridad del inmueble.

### *8.10.3. Canaletas, bajantes y evacuación pluvial*

a) Las canaletas visibles solo se permitirán, si se forran de manera que integren al estilo arquitectónico del inmueble, utilizando materiales desmontables en el caso de realizársele mantenimiento.
b) Se prohíben canaletas metálicas reflectantes, de PVC de colores que no estén acorde a los especificados al Numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto 2.1 Coherencia Cromática, o bajantes que atraviesen elementos arquitectónicos que afecten a la legibilidad formal.
c) Se recomienda el uso de bajantes integradas en fascias, muros perimetrales o en patios internos si las conficiones lo permiten.

### *8.10.4. Aires acondicionados y unidades técnicas*

Las unidades exteriores de aire acondicionado no deberán instalarse en la fachada frontal, salvo:

a) En caso de imposibilidad técnica, se requerirá evaluación específica y autorización condicionada.

Las tuberías de gas, compresores, cajas de electricidad o medidores deberán:

a) Estar ubicados lateral o interiormente en el inmueble.
b) Integrarse mediante rejillas discretas o camuflaje arquitectónico sobre la acera inmediata.

### *8.10.5. Elementos prohibidos en fachadas*

**a)** Cajas de conexión eléctrica visibles.

**b)** Tuberías expuestas con curvas o empalmes improvisados

**c)** Unidades de aire colgados con estructuras metálicas frontales.

**d)** Redes de cable de TV o internet con múltiples fijaciones expuestas.

**e)** Arquitectura hostil, como alambre razor, púas, u otros elementos con el fin de funcionar como obstrucción e incomodidad para los peatones y personas sin hogar que deambulen por la ciudad.

### *8.10.6. Mantenimiento obligatorio*

Los propietarios deberán dar mantenimiento periódico a cada elemento para evitar filtraciones, acumulación de cables o basura en bajantes, y garantizar la seguridad eléctrica y visual.

### *8.10.7. Registro y fiscalización*

**a)** Toda nueva instalación técnica deberá acompañarse de un registro fotográfico antes y después, así como un croquis de ubicación.

**b)** Se integrará un protocolo de inspección técnica para verificar cumplimiento, con enfoque formativo antes que punitivo.

Figura 126

*Ejemplo de tendido eléctrico visible en fachadas frontales, y ventas informales interfiriendo en calzada vehicular.*





# CAPÍTULO II: ESTRUCTURA



CAPÍTULO II: ESTRUCTURA

8.11. Intervenciones Estructurales y Fondo

***8.11.1. Principio de conservación estructural y lectura volumétrica***

Toda intervención estructural en fachadas deberá preservar o recuperar la estructura portante original y su configuración volumétrica. En el caso de realizarse una modificación que implique la demolición, ampliación, o cualquier otro tipo de alteración significativa requerirá autorización especial y estudios técnicos que justifiquen su alteración.

Se tomará en cuenta cuatro tipos de intervención a las cuáles usualmente se realizan a un inmueble, apoyado del "Manual de intervención y rehabilitación estructural para edificaciones con y sin valor patrimonial en el Centro Histórico de San Salvador", siendo los siguientes tipos:

a) Adición: Una extensión o incremento de área de piso, números de pisos de un edificio o estructura. (Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), 2022, pág. 10)
b) Alteración: Construcción o cambio dentro de un edificio existente, que no incrementa o disminuye el área construida o el volumen dentro del perímetro construido. (Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), 2022, pág. 10)
c) Reparación: Restauración a un buen estado, de cualquier parte de un edificio existente por propósitos de recuperación de componentes estructurales después de un sismo o de mantenimiento. (Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), 2022, pág. 11)
d) Cambio de categoría de ocupación: Cambio en el uso y/o nivel de actividad dentro de un edificio y que involucra un cambio en la aplicación de los requisitos del reglamento. Cambio en el nivel de importancia del edificio. (Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), 2022, pág. 11)

***8.11.2. Inspecciones previas a la intervención***

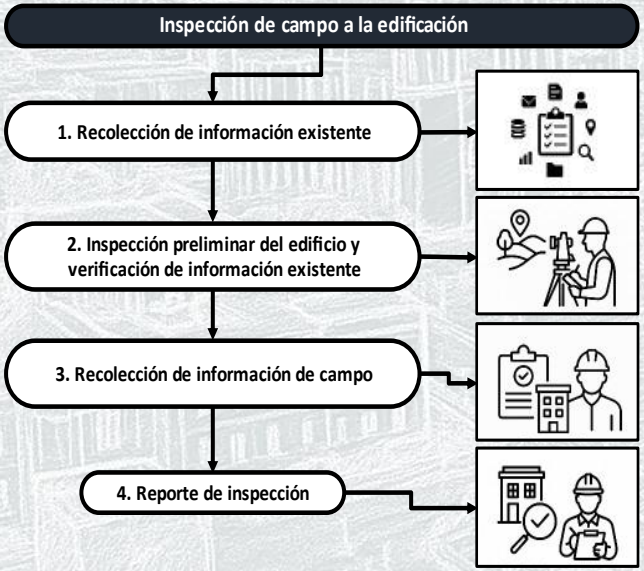
Para realizar una evaluación estructural de un edificio existente se requiere de la realización de inspecciones de campo a la edificación; este procedimiento requiere de una serie de actividades previas, durante, y posteriores a la inspección. Las actividades que se requieren realizar se listan a continuación:

- Recolección de información existente.
- Inspección preliminar del edificio y verificación de información existente.
- Recolección de información de campo.
- Reporte de inspección. Ver Figura 127.

(Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), 2022, pág. 15)

Figura 127

*Diagrama de actividades requeridas para la inspección de campo a la edificación.*

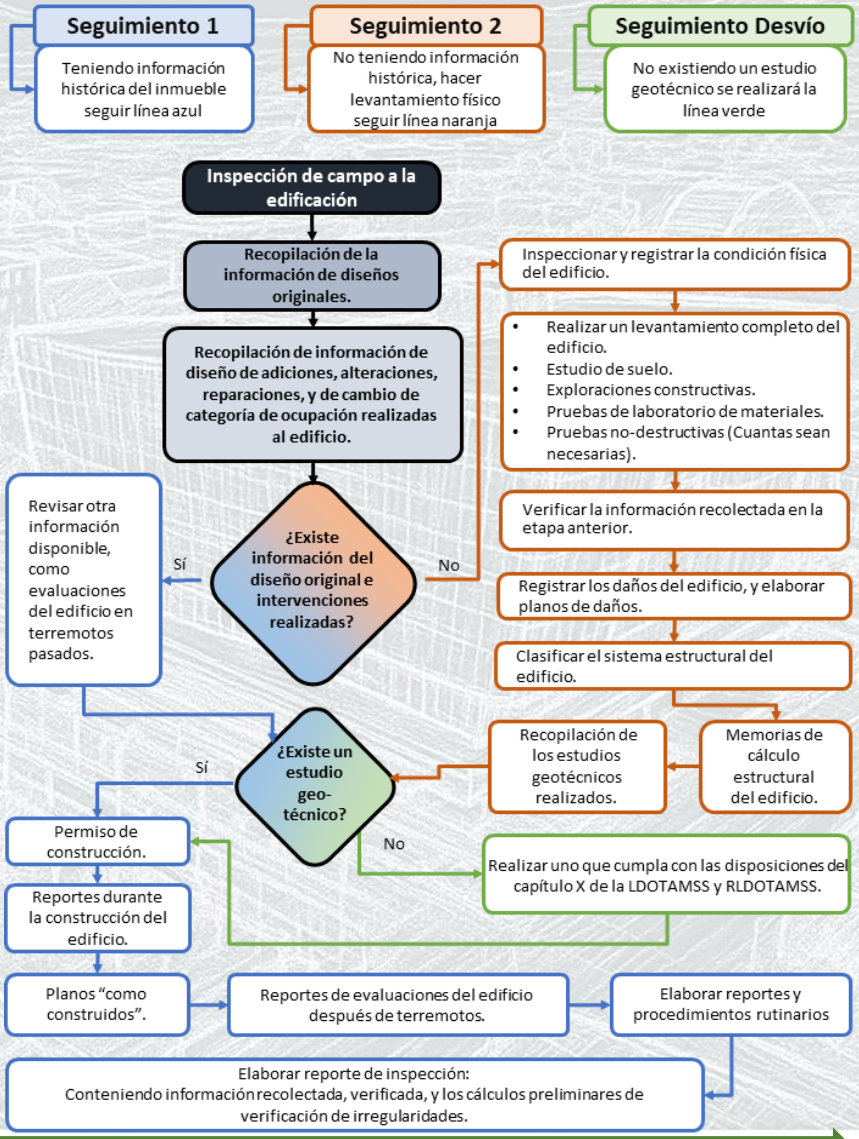



*Nota:* Para el desarrollo y ejecución de lectura comprensible, se ha destinado un diagrama de flujo simplificado identificado por colores las líneas de acción con las actividades a realizar, a continuación, una explicación de las líneas de acción de la inspección de campo a la edificación, información obtenida de *(Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS), 2022, págs. 17,18).*

*Ver* Figura 128.

Figura 128

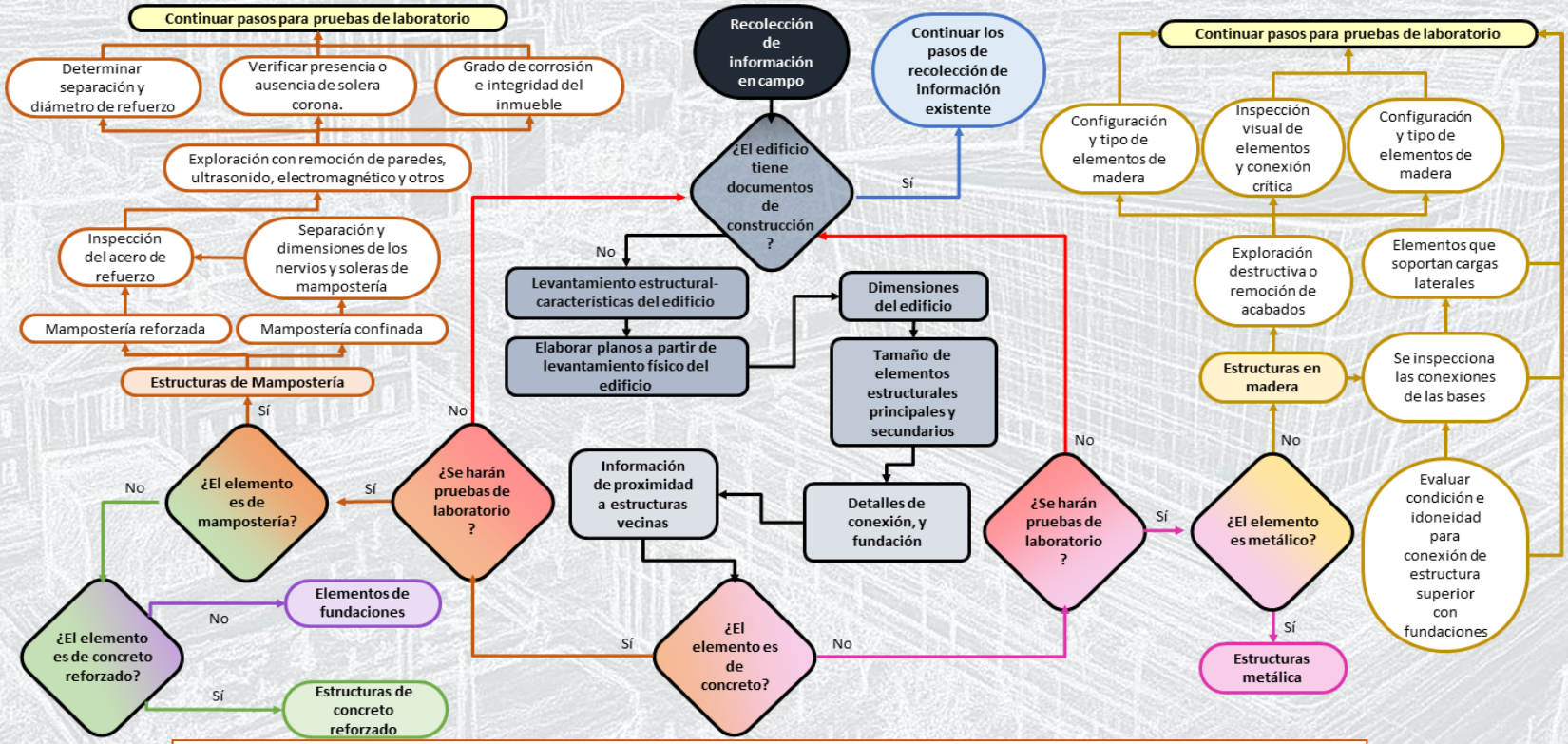
*Diagrama de flujo de la inspección de campo a la edificación.*



En el siguiente diagrama de flujo, se describe a detalle las distintas líneas de acción por tipo de material de los elementos estructurale en análisis conforme a la inspección de campo a la edificación, referente al punto 3 recolección de información en campo. Ver **Figura 129**

**Figura 129**

*Diagrama de flujo simplificado, recolección de información en campo (Parte 1)*

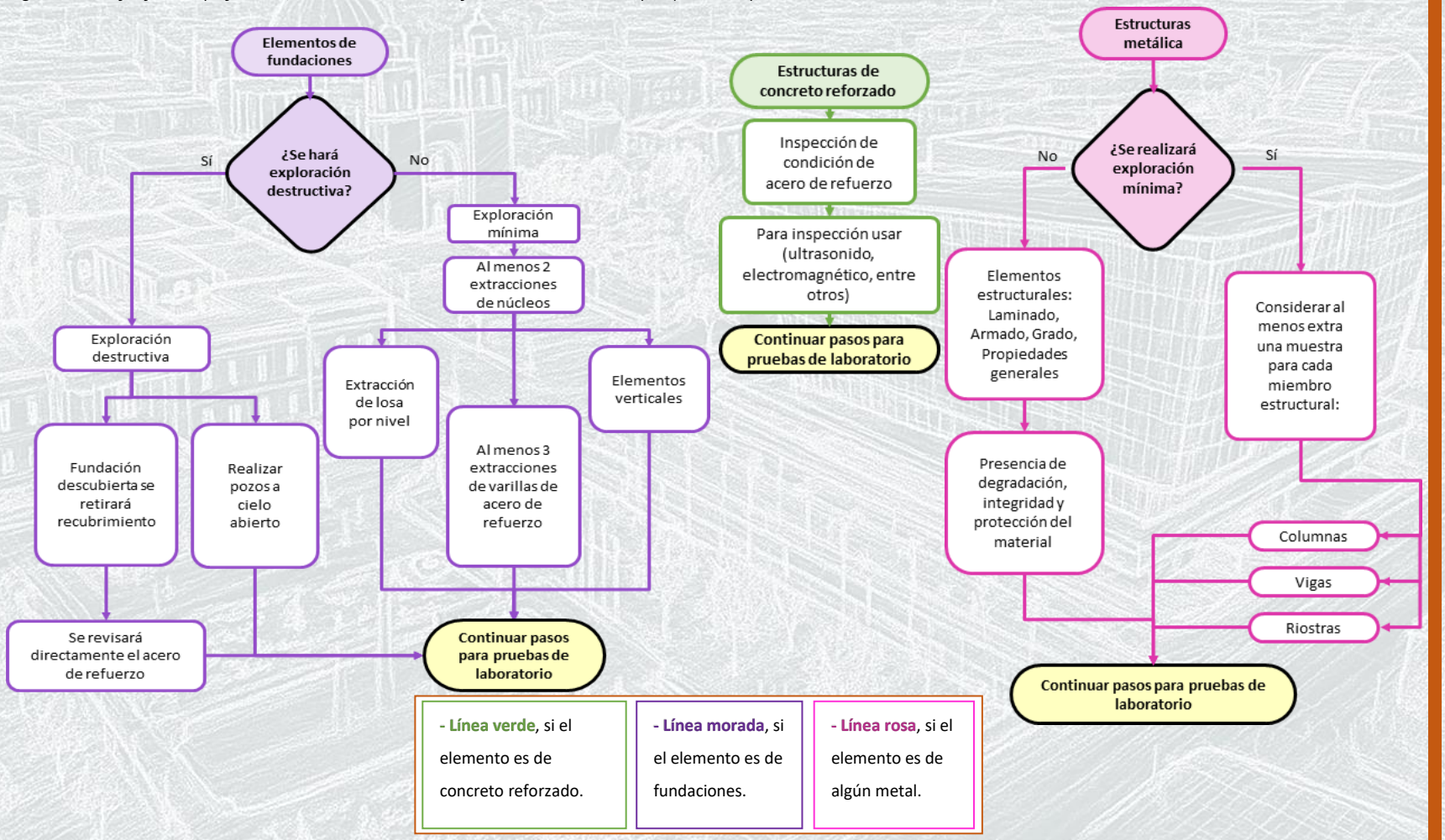



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **- Línea negra**, es la línea principal, de ellas surgen el resto. | **- Línea naranja,** si el elemento es de concreto y mampostería. | **- Línea rosa**, si el elemento es de algún metal. | **- Línea amarillo:** mostaza, si el elemento es de madera. | **- Línea roja**, es auxiliar para no realizar pruebas de laboratorio. | **- Línea azul**, es auxiliar para asegurar el paso siguiente y no saltar la depuración de información. |

En el siguiente diagrama de flujo, se describe a detalle las distintas líneas de acción por tipo de material de los elementos estructurales en análisis conforme a la inspección de campo a la edificación, referente al punto 3 recolección de información en campo. Ver Figura 130.

Figura 130

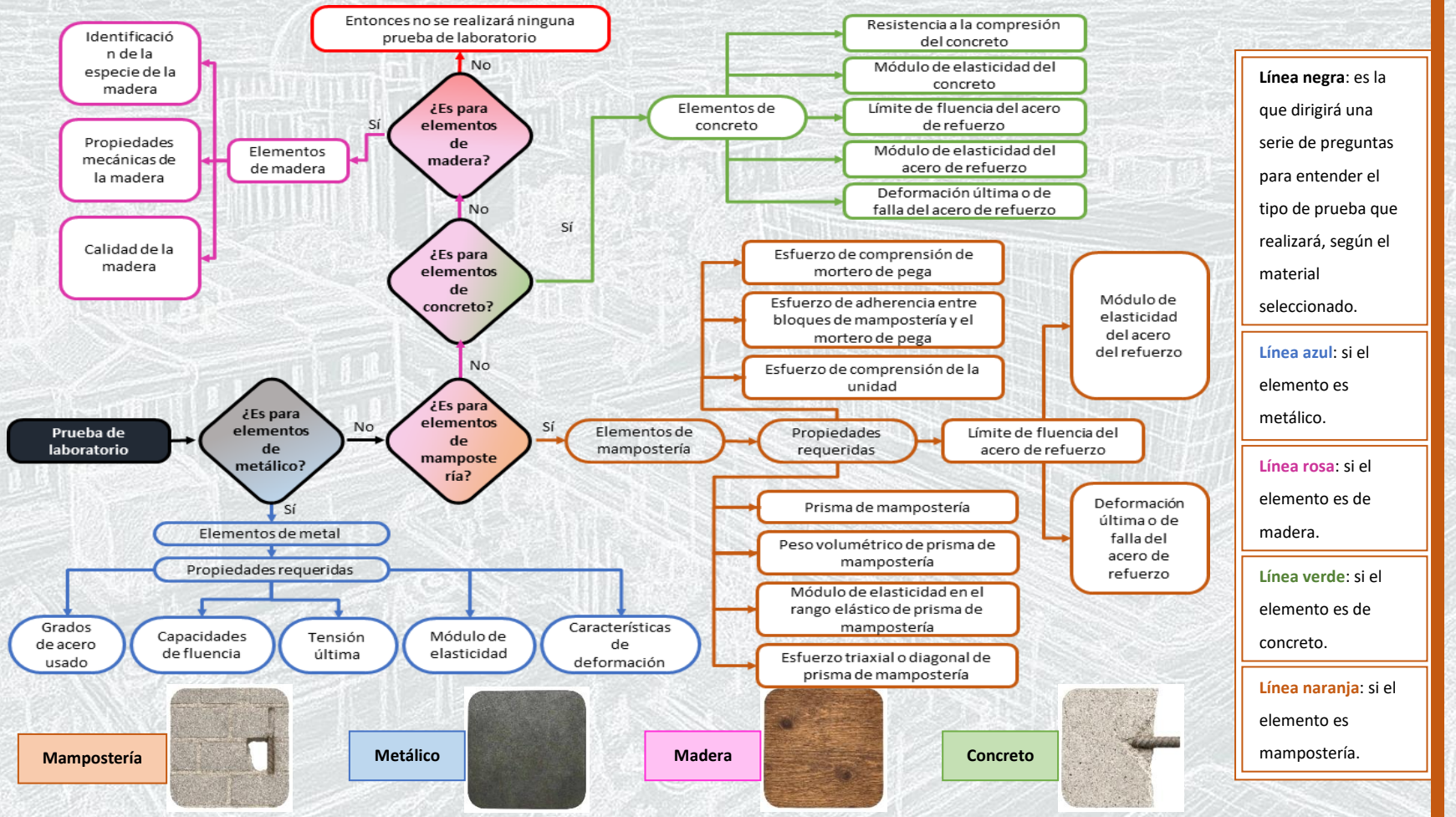
*Diagrama de flujo simplificado, recolección de información en campo (Parte 2).*



Continuando el desarrollo del paso 3 complemento del primer diagrama, véase Figura 128, las pruebas de laboratorio describen las pruebas mínimas a ejecutar según sea solicitado, agrupados según material del elemento a analizar. Véase Figura 131.

Figura 131

*Diagrama de flujo simplificado, selección de tipo de elemento por material para prueba de laboratorio.*



El proceso de levantamiento y exploraciones estructurales en edificios con valor patrimonial inicia determinando si el inmueble posee valor cultural. En caso afirmativo, la evaluación debe ser realizada por un equipo multidisciplinario compuesto por un ingeniero civil especializado en estructuras y un arquitecto o restaurador experto en patrimonio.

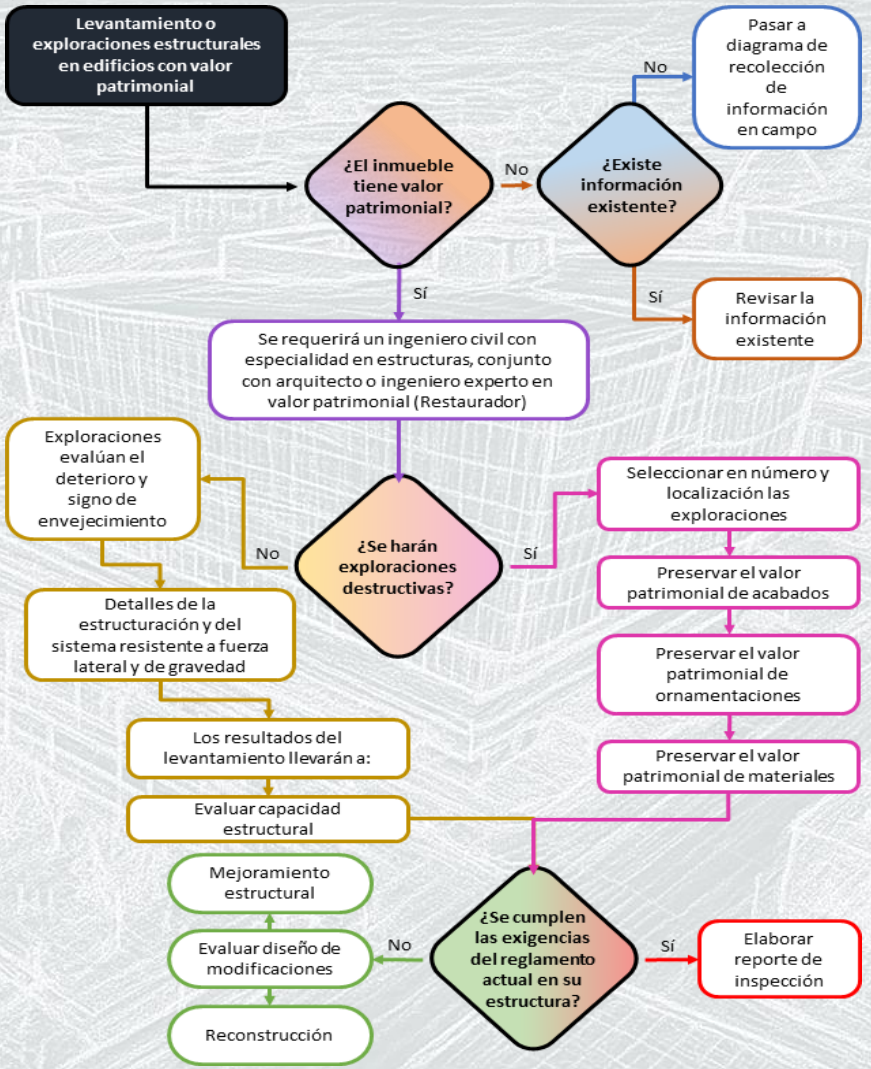
Primero se revisa si existe información previa del edificio. Si no la hay, se procede a realizar exploraciones en campo. Estas pueden ser no destructivas, enfocadas en diagnosticar el deterioro, signos de envejecimiento y comportamiento del sistema resistente; o destructivas, cuando es necesario examinar más a fondo la estructura, cuidando siempre preservar acabados, ornamentaciones y materiales con valor patrimonial.

Los resultados del levantamiento permiten evaluar la capacidad estructural y plantear posibles acciones: mejoramiento, modificaciones o, en última instancia, reconstrucción. Finalmente, si la estructura cumple con los requisitos del reglamento vigente, se elabora un reporte de inspección que documenta todo el proceso y asegura la trazabilidad técnica y patrimonial de la intervención.

Ver Figura 132.

Figura 132

*Levantamiento o exploraciones estructurales en edificios con valor patrimonial.*



El diagrama describe el contenido y procedimiento para la elaboración de un reporte de inspección en edificaciones con valor patrimonial.

El informe debe incluir, según cada caso, una descripción completa del edificio, acompañada de fotografías, diagramas y planos que detallen los sistemas estructurales de gravedad, resistencia y fuerzas laterales. Si existen planos previos o de levantamiento de daños, estos deben incorporarse como base documental, en caso de ser requerido, se anexan estudios geotécnicos y geofísicos. Asimismo, se integra un reporte de campaña de exploración del edificio, donde se documentan:

Exploraciones destructivas en elementos estructurales y su localización en planos.

Resultados y fotografías que verifiquen detalles constructivos.

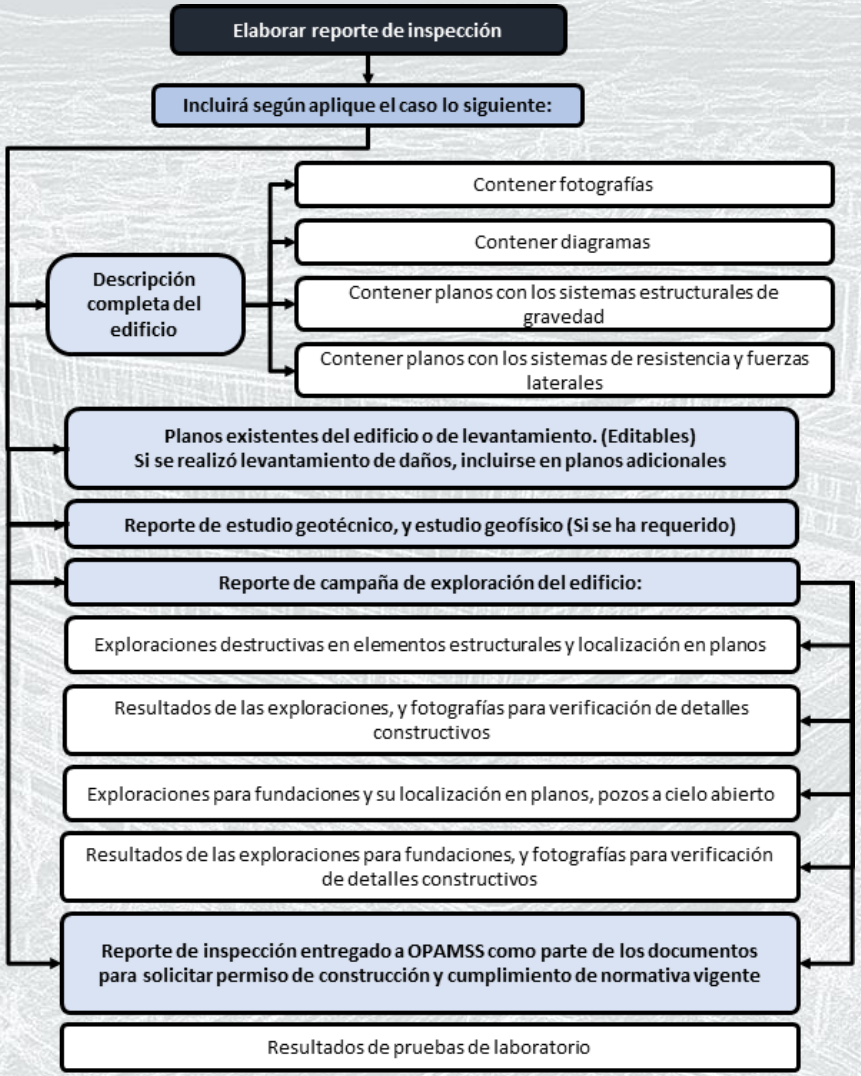
Exploraciones en fundaciones, pozas a cielo abierto y su representación en planos.

Resultados de pruebas de laboratorio, cuando corresponda.

Finalmente, el reporte de inspección consolidado se entrega a OPAMSS como requisito indispensable para solicitar permisos de construcción y garantizar el cumplimiento de la normativa vigente. Ver Figura 133.

Figura 133

*Diagrama de elaboración de reporte de inspección.*



En un edificio patrimonial, no siempre es posible aplicar normas contemporáneas de diseño estructural. La geometría irregular, las ampliaciones sin control técnico o el uso de materiales heterogéneos generan discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble. Identificarlas no significa necesariamente demoler o transformar radicalmente, sino conocer el riesgo para poder diseñar un reforzamiento compatible con el valor cultural. Ver Figura 134.

**Tipos de irregularidades y ejemplos prácticos**

**A) Piso blando (soft story):** Ocurre cuando un nivel, generalmente el primer paso, es más flexible que los demás.

Ejemplo: Edificios históricos en los que la planta baja fue liberada de muros para funcionar como locales comerciales, mientras los niveles superiores mantienen paredes de mampostería, Durante un sismo, ese nivel actúa como punto débil y concentra deformaciones.

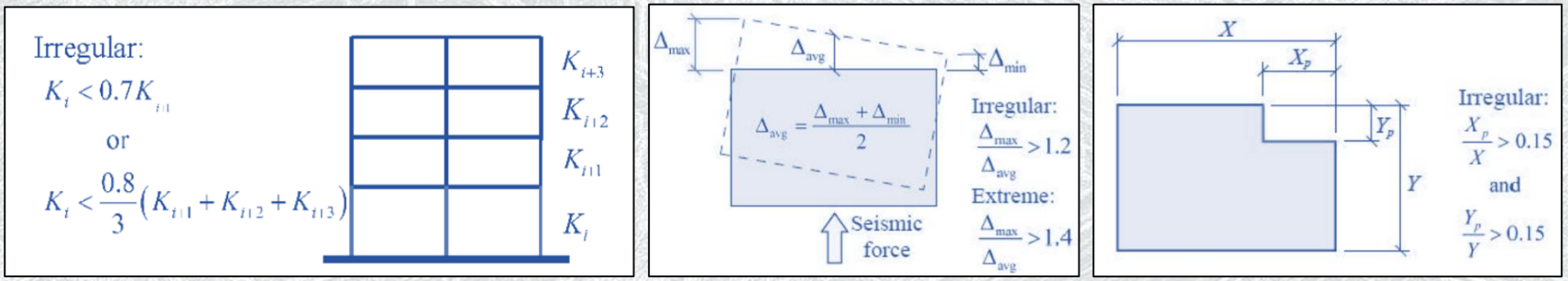
**B) Irregularidad torsional:** Sucede cuando la distribución de masas y rigideces no es simétrica, lo que provoca giros durante un movimiento sísmico. Ejemplo: Un edificio patrimonial en esquina, donde un ala tiene más muros que la otra, puede girar sobre su eje durante un terremoto, generando fisuras diagonales en fachadas.

**C) Esquinas entrantes o geométricas en "L" o "U":** Generan concentraciones de esfuerzo en las intersecciones.

Ejemplo: Conventos o casonas coloniales en forma de "U", donde los brazos laterales tiendan a separarse del cuerpo principal ante un sismo.

Figura 134

*Esquemas de evaluación de irregularidades en la configuración estructural (Parte 1)*



En un edificio patrimonial, no siempre es posible aplicar normas contemporáneas de diseño estructural. La geometría irregular, las ampliaciones sin control técnico o el uso de materiales heterogéneos generan discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble. Identificarlas no significa necesariamente demoler o transformar radicalmente, sino conocer el riesgo para poder diseñar un reforzamiento compatible con el valor cultural. Ver. **Figura 135**

**Tipos de irregularidades y ejemplos prácticos**

**D) Sistemas no paralelos o muros en ángulo:** Dificultan el flujo de cargas hacia la cimentación.

Ejemplo: un edificio con corredores diagonales añadidos en el siglo XX, que interrumpen la lógica ortogonal de la estructura original.

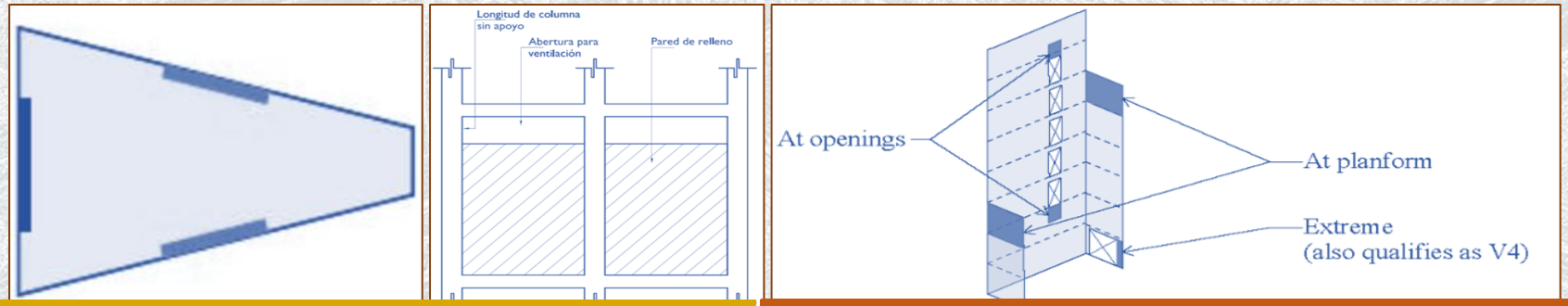
**E) Columnas cortas:** Se producen cuando parte de una columna queda parcialmente obstruida (por ventanas altas, tabiques o rellenos), reduciendo su altura libre. Ejemplo: en un edificio patrimonial donde se colocaron muros de mampostería hasta media altura de los ventanales, las columnas originales quedan cortas y más rígidas, aumentando el riesgo de falla frágil.

**F) Discontinuidad de muros o diafragmas:** Aparece cuando un muro o losas no son continuos en todos los pisos.

Ejemplo: la eliminación de un muro portante en planta baja para ampliar un acceso, mientras persiste en niveles superiores. Esto genera un "piso débil" en esa sección.

**Figura 135**

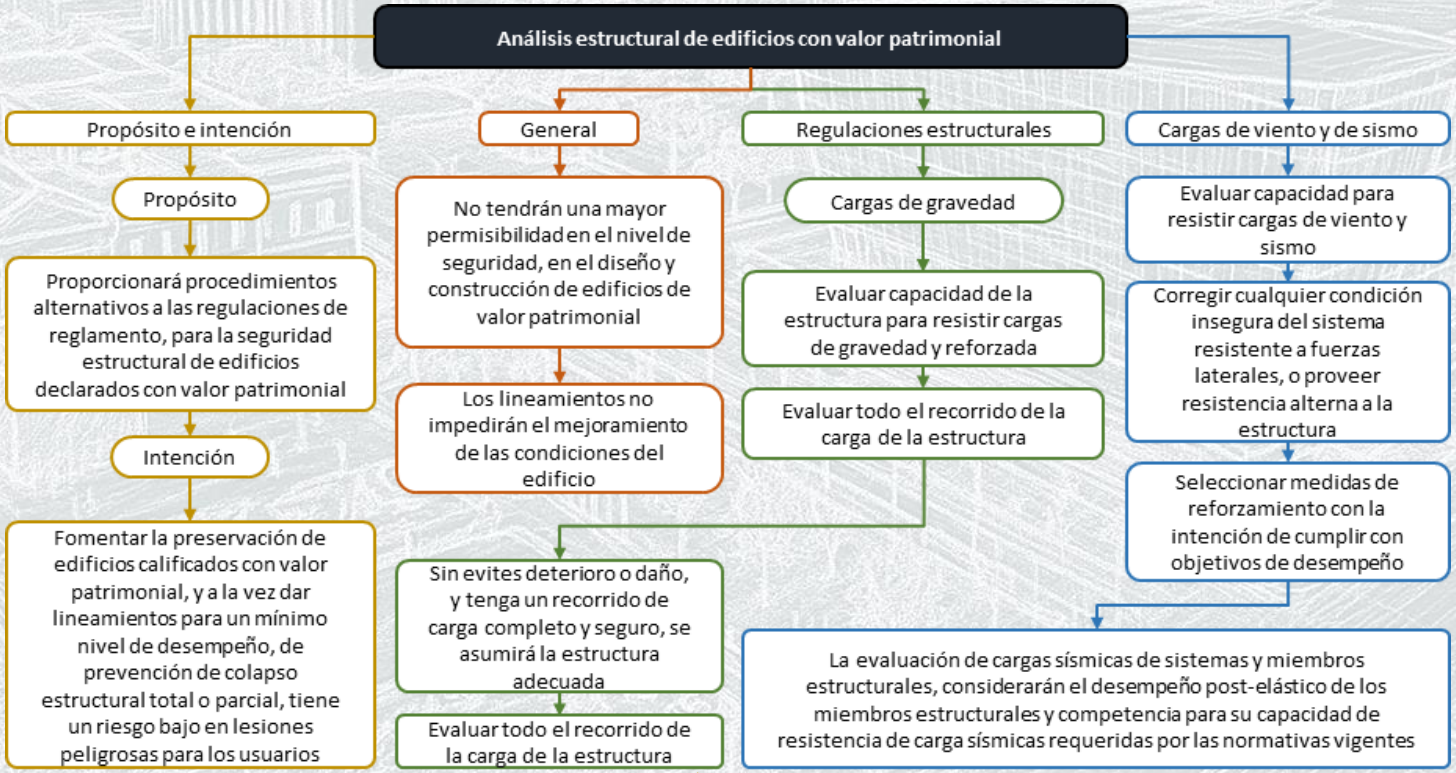
*Esquemas de evaluación de irregularidades en la configuración estructural (Parte 2)*



En un edificio patrimonial, no siempre es posible aplicar normas contemporáneas de diseño estructural. La geometría irregular, las ampliaciones sin control técnico o el uso de materiales heterogéneos generan discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble. Identificarlas no significa necesariamente rol técnico o el uso de materiales heterogéneos generan discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble identificarlas no significa necesariamente el uso de materiales heterogéneos generan discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble Identificarlas no significa necesariamente rol técnico o el uso de materiales heterogéneos generan discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble identificarlas no significa necesariamente. Ver Figura 136.

Figura 136

*Análisis estructural de edificios con valor patrimonial. (Parte 1).*



El uso de materiales heterogéneos genera discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble.

Identificarlas no significa necesariamente rol técnico heterogéneos generan discontinuidades que aumentan la vulnerabilidad del inmueble.

Identificarlas no significa necesariamente rol técnico Ver Figura 137 y Figura 138.

Figura 137

*Análisis estructural de edificios con valor patrimonial. (Parte 2).*

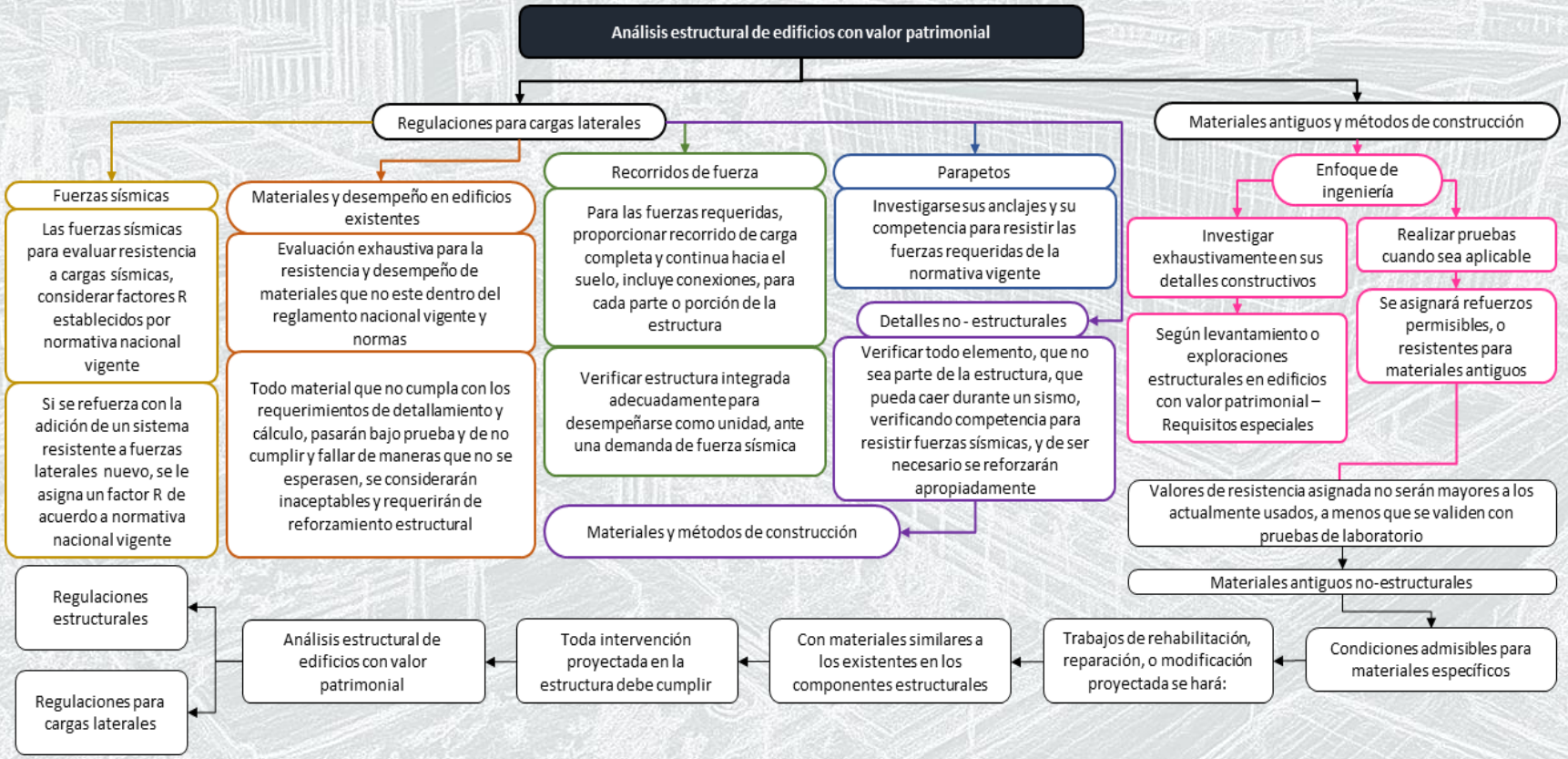
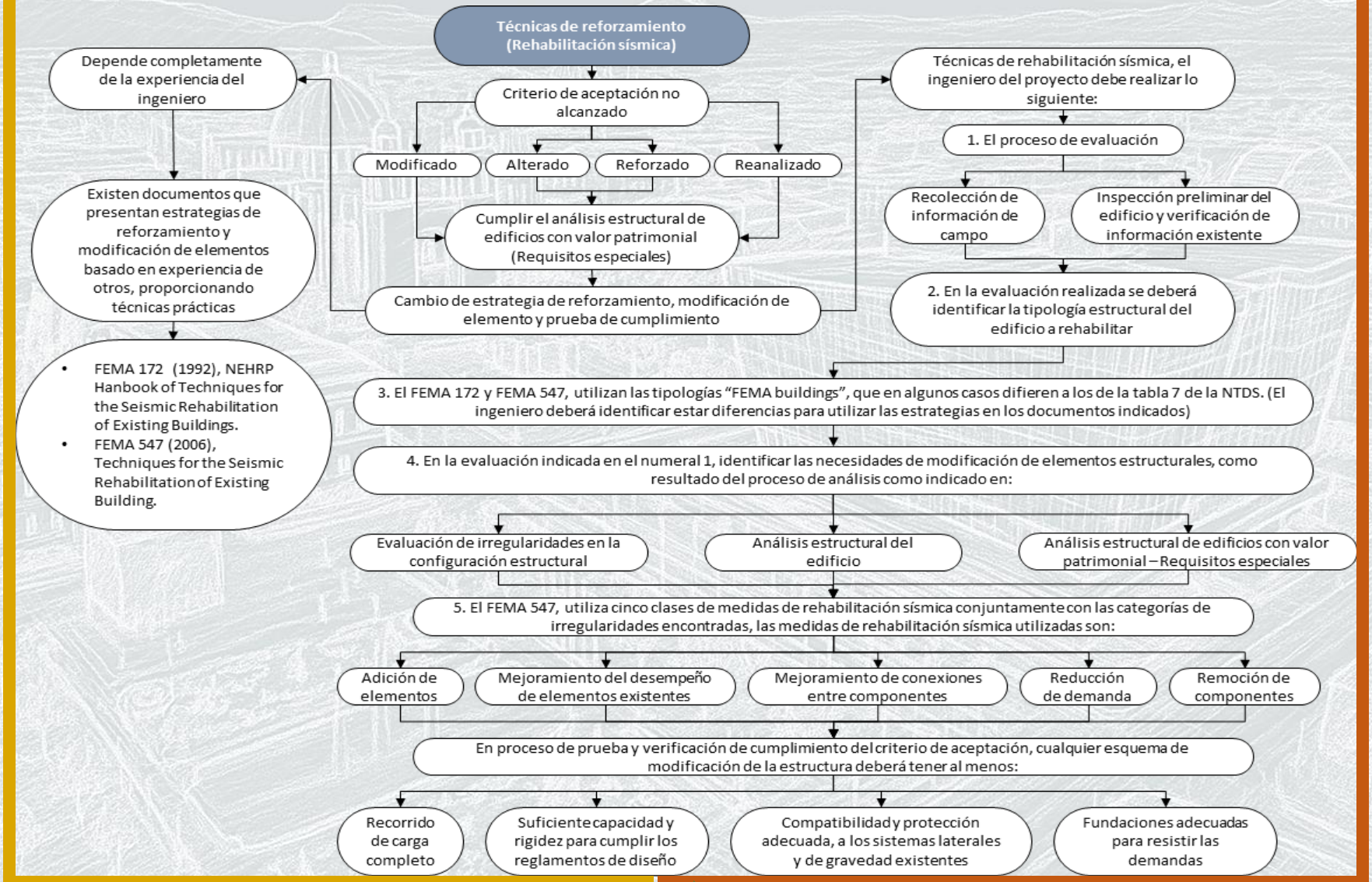


***Figura 138***

Análisis estructural de edificios con valor patrimonial. (Parte 3).



### *8.11.3. Aclaraciones Finales*

El desarrollo del capítulo dedicado a la estructura del manual de intervención de fachadas se fundamenta en los lineamientos técnicos, normativos y metodológicos expuestos en el Manual de intervención y rehabilitación estructural para edificaciones con y sin valor patrimonial del Centro Histórico de San Salvador, documento oficial elaborado por OPAMSS con apoyo de USAID en 2022. Este cuerpo técnico ofrece el marco metodológico que permitió ordenar, clasificar y jerarquizar los contenidos que integran la estructura general del manual de intervención propuesta.

La definición de los componentes del manual se deriva directamente de la organización temática observada en el documento de referencia: marco de referencia, generalidades, inspecciones, tramitología y técnicas de reforzamiento. Esta estructura, mostrada claramente en el índice del documento, fue tomada como base para formular una propuesta coherente con la secuencia lógica que exige una intervención estructural en edificaciones del Centro Histórico de San Salvador.

Otra de las bases conceptuales incorporadas en la estructuración del capítulo son los procedimientos de inspección y la secuencia metodológica presentada en el flujograma del proceso de inspección. Este diagrama permitió definir el orden y la importancia de cada etapa: recopilación documental, inspección preliminar, levantamientos, exploraciones, pruebas de materiales y elaboración del informe. Dicho encadenamiento metodológico garantiza que el manual conserve una progresión natural desde el diagnóstico inicial hasta la definición de soluciones técnicas.

Finalmente, la sección de técnicas de reforzamiento y los criterios de evaluación estructural fueron considerados para determinar la profundidad del contenido y el tipo de anexos técnicos necesarios en el manual. Los lineamientos sobre irregularidades estructurales, análisis de cargas, criterios de aceptación, requisitos especiales para inmuebles patrimoniales y ejemplos de reforzamientos, permitieron definir qué información debe incluirse como referencia técnica obligatoria y cómo debe organizarse para facilitar su uso por profesionales.

Para ampliar la información presentada en este capítulo, es indispensable retomar el Manual de intervención y rehabilitación estructural para edificaciones con y sin valor patrimonial en el Centro Histórico de San Salvador (OPAMSS-USAID, 2022).

Este documento contiene los procedimientos completos, criterios técnicos, flujogramas y lineamientos normativos que fundamentan la estructura del manual y sirven como referencia obligatoria para aplicar correctamente cada etapa del proceso de intervención.



# CAPÍTULO III: CRITERIOS OPERATIVOS



CAPÍTULO III CRITERIOS OPERATIVOS

8.12. Criterios de Reversibilidad, Mantenimiento y Sostenibilidad

***8.12.1. Principio de Reversibilidad como Garantía Patrimonial***

Toda intervención tiene que cumplir el principio de reversibilidad.

***8.12.2. Criterios de Reversibilidad Aplicables***

Una intervención será considerada reversible si cumple al menos tres de los siguientes puntos:

1. La intervención no implicará la demolición irreversible de elementos originales.
2. Utilizar materiales que puedan ser retirados sin dejar huella estructural o visual.
3. Permitir la lectura clara original, sin ocultar ni deformarlos.
4. Documentar con planos, registros fotográficos, y registrar la información del antes y el después por medio de las fichas correspondientes al Numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento.
5. Las técnicas constructivas aplicadas, no generen alteraciones en la estructura original y no exista incompatibilidad con los materiales originales.

***8.12.3. Mantenimiento Preventivo Obligatorio***

Se establece la responsabilidad del propietario o responsable legal del inmueble para realizar mantenimiento preventivo cada dos años como mínimo o cada que el edificio sufra de alguna afectación, ya sea de deterioro, suciedad, u otro tipo. Se debe considerar los siguientes puntos al momento de desarrollar el mantenimiento:

Toda limpieza de fachadas y sus elementos debe estar desarrollado sin ningún agente químico abrasivo.

- Revisar la pintura, grietas, humedad y desprendimientos.
- Reparar o sustituir los elementos móviles deteriorados.
- Verificar los sistemas hidráulicos, mecánicos, eléctricos, para evitar un accidente que afecte la integridad del inmueble.
- Ningún mantenimiento al inmueble requerirá de una previa aprobación, siempre y cuando se cumplan la integridad del inmueble ya sea este con valor o sin un valor cultural, y tampoco se requerirá de una previa aprobación si no implica modificar el diseño original. De lo contrario se tendrán que desarrollar los pasos correspondientes solicitados por APLAN.

  Para fines de control estadístico, y actualización constante de las estrategias en el presente manual, se presentarán cada año el historial de mantenimiento generado al inmueble haciendo uso del Formulario “Historial de Mantenimiento de

Fachadas del Inmueble" (HMFI), descrito a detalle en el Numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento.

## 8.13. Sanciones, Acompañamiento Técnico y Mecanismo de Intervención Correctiva

### *8.13.1. Principio de Sanción Formativa*

Las sanciones del presente manual, no tienen la finalidad de castigar a los propietarios, encargados o representantes legales del o los inmuebles que forman parte del Centro Histórico, limitado a la jurisdicción de APLAN, sino como instrumentos para corregir acciones que deterioren el entorno patrimonial, y apoyando a su vez a cada inmueble, dotándoles de un acompañamiento técnico para ejecutar intervenciones detallando las acciones a desarrollar para su correcta implementación.

Tener en cuenta que se priorizará la lógica de acompañamiento técnico, restitución del daño y mejora colectiva, antes que el cobro de multas punitivas, siempre y cuando caigan en la categoría de reversibilidad, si por tal motivo se desarrollase una falta grave, esta se responderá de inmediato con una multa y la petición inmediata de corrección de la acción que por consecuencia generó la falta ya sea grave o muy grave. Ver Tabla 257.



### *8.13.2. Tipos de Faltas*

Tabla 257

*Tabla de tipos de falta.*

| Grado de Afectación | Ejemplo Común | Sanción Proporcionada |
|---|---|---|
| Leve | Color fuera de paleta, rótulo inapropiado. | Advertencia + Plazo 15 días para su sustitución bajo las condiciones permitidas. |
| Media | Portón de material no permitido, instalación de canaletas reflectantes. | Multa 3 salario mínimo + restitución obligatoria |
| Grave | Demolición de molduras, cambios estructurales sin autorización. | Multa 20 salarios mínimos + restitución obligatoria. |

Toda notificación tendrá un plazo fijo según indica la tabla anterior, en el caso extremo de que el propietario realice la corrección y esta vuelva a incumplir o se sospeche de ser el mismo elemento ya sea por ejemplo un rótulo con pequeños cambios, pero

siempre incumpliendo con la falta o faltas, el tiempo del plazo para su corrección, no será prorrogable, y si se llegase a concluirse dicho plazo, la sanción será procesada, y tendrá que realizar durante los próximo quince días más luego de haberse cumplido este tiempo, la corrección de la falta por la cual ha sido acreedor a una sanción.

***8.13.3. Criterios para Identificar Faltas***

- Se haya ejecutado sin registro previo cualquier intervención, sin revisión técnica, excluyendo el mantenimiento (siempre que esta sea obligatoria).
- Se utilicen materiales, colores o diseños prohibidos por el manual.
- Se hayan modificado elementos estructurales o compositivos originales sin autorización.
- Se evidencie deterioro grave por abandono o mantenimiento insuficiente.

8.14. Formularios de Registro

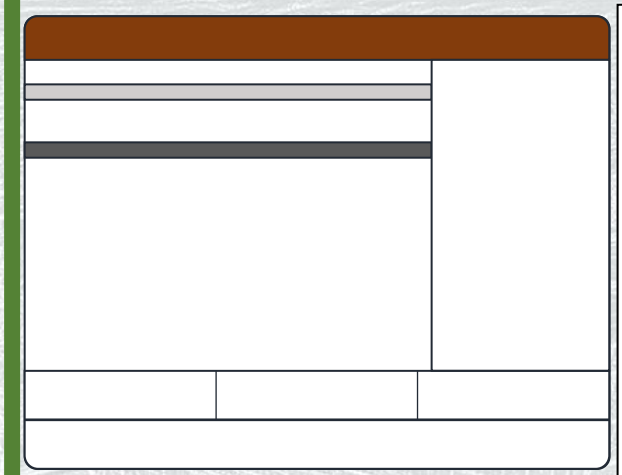
Con la finalidad de tener un mejor registro de la información de las intervenciones a continuación se presentan una serie de formularios cada uno especializado en un área distinta, según la necesidad del registro a elaborar. Ver Figura 139 a la *Figura 143*. Y detallados al Ver Tabla 258 a laTabla 266.



***8.14.1. Guía para el uso de formularios***

Figura 139

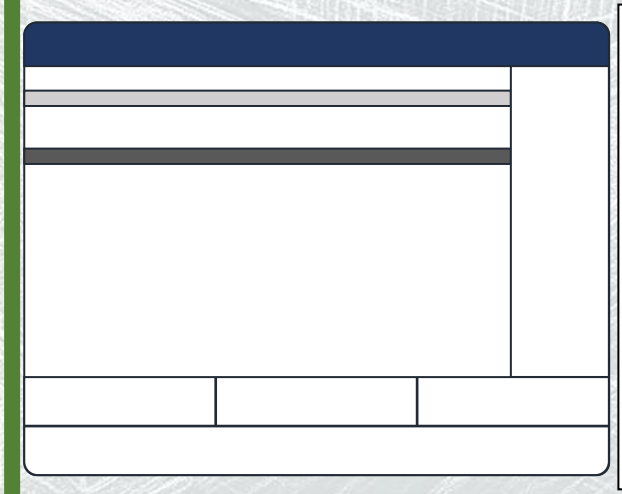
*Esquema formulario de elementos antiguos.*



Esta tabla corresponde a los elementos antiguos en un inmueble, ya sean estos de valor patrimonial, siempre que exista una fachada.

Figura 140

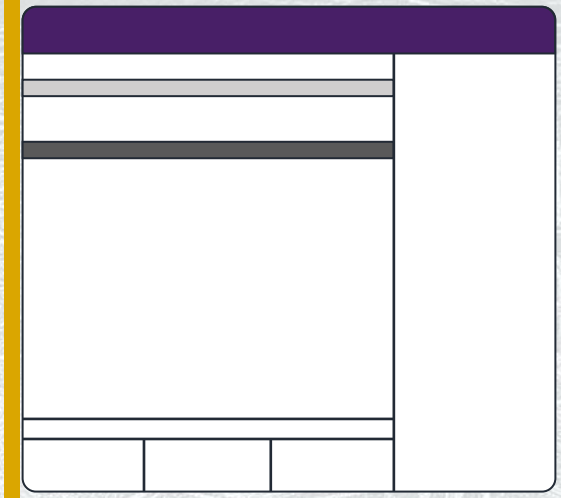
*Esquema formulario de elementos auténticos o singulares.*



Esta tabla corresponde a los elementos auténticos o singulares en un inmueble, cuando este no tenga valor patrimonial, siempre que exista una fachada.

Figura 141

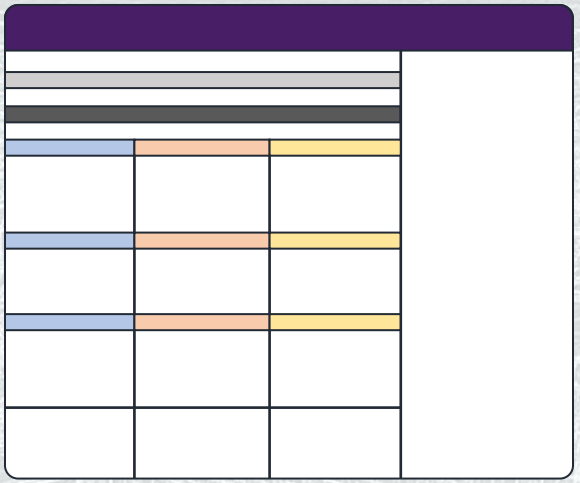
*Esquema formulario de elementos históricos datos.*



Esta tabla corresponde a los elementos históricos, ya sea que estén en la fachada o en sus colindantes, esta ficha registrando únicamente el elemento.

Figura 142

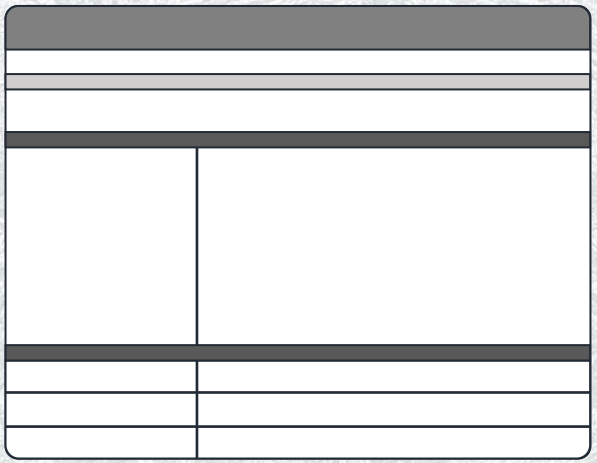
*Esquemas formulario de elementos históricos fotos.*



Esta tabla corresponde a los elementos históricos, ya sea que estén en la fachada o en sus colindantes, esta ficha registrando únicamente las fotos.

Figura 143

*Esquemas formulario de propuesta de rótulos nuevos o antiguos.*



Esta tabla corresponde al registro para la propuesta de rótulos nuevos o antiguos, con el fin de llevar un orden y visualización más óptima de la solicitud de modificación de un rótulo o elaboración de uno nuevo.

Tabla 258

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Antiguo) parte 1.*

| EANT | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Antiguo) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ID EANT: | ELABORADO POR: | Apellidos | Nombres | FECHA: | | CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS |
| Nomenclatura IBCI | Inmueble IBCI | Nombre de Inmueble | Coordenadas Aproximadas | | | |
| | | | Eje X | | Eje Y | |

Nota: Llenar información de manera digital, siguiendo las indicaciones que a continuación se presetan. Colocar ID EANT: (se colocará como número de hoja del formato a completar). Colocar nombres y apellidos de la persona que tabulará la información. Colocar Fecha de elaboración en formado dd/mm/aa. Colocar Nomenclatura, Número de Inmueble (ambos de información IBCI), hacer uso del listado desplegable. Colocar Nombre de Inmueble para ser identificado (explicación adicional en Art. 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes, punto 1.5 Registro y Acompañamiento, del Manual de Intervenciones de Fachadas en CHSS. Colocar coordenadas aproximadas desde algún programa virtual satelital de internet colocando un punto dentro del inmueble que está siendo evaluado y anotar las coordenadas (Eje X y Eje Y) siendo en sistema de referencia geodésico global WGS84. Rellenar información máximo 10 elementos por hoja, y colocar fotografía del elemento levantado.

Fotografía del Elemento A

Fotografía del Elemento B

Fotografía del Elemento C

Fotografía del Elemento D

Fotografía del Elemento E

LISTADO DE ELEMENTOS (Colocar de la A a la J, para identificar el elemento a evaluar a lo largo de la ficha)

| Tipo de Elemento: | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 1 | Alero | 2 | Alfarje | 3 | Alfeizar | 4 | Almena |
| 5 | Almohadillado | 6 | Antena | 7 | Antepecho | 8 | Arbotante | 9 | Arco |
| 10 | Arquitrabe | 11 | Ático | 12 | Azotea | 13 | Azulejo | 14 | Balaustrada |
| 15 | Balcón | 16 | Baquetones | 17 | Baranda | 18 | Basamento | 19 | Bóveda |
| 20 | Buhardilla | 21 | Caballete | 22 | Calles (De fachada) | 23 | Canalón | 24 | Canecillo |
| 25 | Capitel | 26 | Celosía | 27 | Cenefa(Ornamento) | 28 | Chambrana | 29 | Cimborrio |
| 30 | Clave | 31 | Columna | 32 | Contrafuertes | 33 | Cornisa | 34 | Cortasol |
| 35 | Cortina Metálica | 36 | Cubierta o Techo | 37 | Cuneta | 38 | Cúpula | 39 | Defensas |
| 40 | Dintel | 41 | Dovela | 42 | Durmiente | 43 | Endeja (Adaraja) | 44 | Enfoscado |
| 45 | Escalera | 46 | Escocia | 47 | Escultura | 48 | Fachada doble piel | 49 | Fachaleta |
| 50 | Faja | 51 | Farol o Luminaria | 52 | Friso | 53 | Frontón | 54 | Gablete |
| 55 | Goterón | 56 | Hastial | 57 | Jamba | 58 | Jardinera | 59 | Jarreado |
| 60 | Kiosko | 61 | Linterna | 62 | Losa o Plafón | 63 | Lucernario | 64 | Mainel |
| 65 | Mandorla | 66 | Marquesina | 67 | Medianera | 68 | Ménsula | 69 | Metopas |
| 70 | Mobiliario Urbano | 71 | Modillón | 72 | Moldura | 73 | Monolito | 74 | Muro Cortina |
| 75 | Muro o Murete | 76 | Nicho | 77 | Óculo o Rosetón | 78 | Otros | 79 | Paramento |
| 80 | Parapeto / pretil | 81 | Parteluz | 82 | Pasamano | 83 | Pechina | 84 | Pedestal |
| 85 | Perfil | 86 | Pérgola | 87 | Pesebrón | 88 | Pilastra | 89 | Pináculo |
| 90 | Piso | 91 | Plafón | 92 | Portal | 93 | Pórtico | 94 | Portón |
| 95 | Poste | 96 | Puerta | 97 | Rampa | 98 | Reja o Rejilla | 99 | Riel |
| 100 | Rodapié | 101 | Rótulo | 102 | Sardineles | 103 | Sistema Eléctrico | 104 | Sistema Hidráulico |
| 105 | Soporte | 106 | Tejadillo | 107 | Toldo | 108 | Torre | 109 | Triglifos |
| 110 | Ventana | 111 | Viga | 112 | Vitral | 113 | Voluta | 114 | Zócalo |

Si es otro especificar:

| Recibido ante APLAN por: | Aprobado ante APLAN por: | Rechazado ante APLAN por: |
|---|---|---|

Observada ante APLAN por:

Tabla 259

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Antiguo) parte 2.*

| EANT | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Antiguo) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ID EANT: | ELABORADO POR: | Apellidos | | Nombres | | FECHA: | 00/01/1900 | | CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS |
| Nomenclatura IBCI | Inmueble IBCI | Nombre de Inmueble | | Coordenadas Aproximadas | | | | | |
| | | | | Eje X | | Eje Y | | | |
| LISTADO DE UBICACIÓN (Seleccionar con una X la ubicación o ubicaciones donde se encuentra el o los elementos) | | | | | | | | | Fotografía del Elemento F |
| Ubicación en el Inmueble: | 1 | Anclado a Piso | 2 | Arco | 3 | Azotea | 4 | Balcón | |
| 5 | Cielo Falso | 6 | Columna | 7 | Contrafuerte | 8 | Cortasol | 9 | Cúpula |
| 10 | Dovela | 11 | Escalera | 12 | Estructura General | 13 | Frontón | 14 | Frontón |
| 15 | Gablete | 16 | Kiosko | 17 | Losa | 18 | Marquesina | 19 | Medianera |
| 20 | Mobiliario Urbano | 21 | Monolito | 22 | Muro Bajo | 23 | Muro Cortina | 24 | Muro Medio |
| 25 | Muro Superior | 26 | Nicho | 27 | Nivel Intermedio | 28 | Óculo o Rosetón | 29 | Otros |
| 30 | Parapeto / Pretil | 31 | Pináculo | 32 | Pórtico | 33 | Primer Nivel | 34 | Puerta |
| 35 | Techo Alto | 36 | Techo Bajo | 37 | Torre | 38 | Ultimo Nivel | 39 | Ventana |
| 40 | Viga | 41 | Voladizo | 42 | Zócalo | 43 | | 44 | |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | Fotografía del Elemento G |
| LISTADO DE MATERIAL (Seleccionar con una X el material del o los elementos) | | | | | | | | | |
| Material del Elemento: | 1 | Acero | 2 | ACM | 3 | Aluminio | 4 | ArquiTeja | Fotografía del Elemento H |
| 5 | Asfalto | 6 | Barro o Arcilla | 7 | Block Concreto | 8 | Bronce | 9 | Celosía de Barro |
| 10 | Concreto | 11 | Concreto | 12 | Malla | 13 | Galvanizada | 14 | Enchapado |
| 15 | Enchapado con Piedra | 16 | Estructura Metálica | 17 | Estuco | 18 | Fachaleta de Piedra | 19 | Fachaleta Simulación Ladrillo |
| 20 | Fibra de Carbono | 21 | Fibra de Vidrio | 22 | Gravilla Lavada | 23 | Hierro Forjado | 24 | Ladrillo de Barro |
| 25 | Lámina Deployé | 26 | Lámina Deployé | 27 | Lámina Galvanizada | 28 | Lámina Metálica | 29 | Lona Vinílica |
| 30 | Madera | 31 | Malla Ciclón | 32 | N/A | 33 | Otro | 34 | Otro Metal |
| 35 | Piedra Laja | 36 | Piedra Natural | 37 | Plástico | 38 | Ploubalette | 39 | PVC |
| 40 | Rejilla Metálica | 41 | Tabla Yeso | 42 | Teja Asfáltica | 43 | Tela | 44 | Valla Metálica |
| 45 | Vidrio | 46 | Yeso | | | | | | |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | Fotografía del Elemento I |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN (Seleccionar con una X el estado de conservación del elementos) | | | | | | | | | |
| Estado de Conservación: | 1 | Recién Restaurada | 2 | Excelente | 3 | Regular | 4 | Mala | Fotografía del Elemento J |
| Sombrear en el mismo del encabezado, el color del literal que corresponda al estado de conservación: | A | F | A | F | A | F | A | F | |
| | B | G | B | G | B | G | B | G | |
| | C | H | C | H | C | H | C | H | |
| | D | I | D | I | D | I | D | I | |
| | E | J | E | J | E | J | E | J | |
| Recibido ante APLAN por: | | | Aprobado ante APLAN por: | | | | Rechazado ante APLAN por: | | |
| Observada ante APLAN por: | | | | | | | | | |

Tabla 260

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Antiguo) parte 3.*

| EANT | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Antiguo) | | | | | | | | | | CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ID EANT: | ELABORADO POR: | Apellidos | | Nombres | | FECHA: | 00/01/1900 | | | | Colocar con color celeste ■ la celda correspondiente al tipo o los tipos de alteración | | | | | | | | | |
| Nomenclatura IBCI | Inmueble IBCI | Nombre de Inmueble | | Coordenadas Aproximadas | | | | | | | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
| | | | | Eje X | | Eje Y | | | | | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 |
| ESTADO DE ALTERACIÓN (Seleccionar con una X el o los estados de alteración por Lesión Física) | | | | | | | | | | | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 |
| Alteraciones Identificadas: | Lesión Física | | | | | | | | | | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 |
| 1.01 Ensuciamiento por Depósito | 2.01 Ensuciamiento por Lavado Diferencial | | 3.01 Erosión Atmosférica por Agua | | 4.01 Erosión Atmosférica por Sol | | 5.01 Erosión Atmosférica por Viento | | | | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 |
| 6.01 Humedad Accidental | 7.01 Humedad Capilar | | 8.01 Humedad de Condensación | | 9.01 Humedad de Filtración | | 10.01 Humedad de Obra | | | | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 |
| ESTADO DE ALTERACIÓN (Seleccionar con una X el o los estados de alteración por Lesión Mecánica) | | | | | | | | | | | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 |
| Alteraciones Identificadas: | Lesión Mecánica | | | | | | | | | | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 |
| 1.02 Deformaciones Alabeos | 2.02 Deformaciones Desplomes | | 3.02 Deformaciones Flechas | | 4.02 Deformaciones Pandeos | | 5.02 Desprendimiento | | | | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 |
| 6.02 Fisuras Inherente al Acabado | 7.02 Fisuras Reflejo del Soporte | | 8.02 Grietas por Dilataciones y Contracciones Higrotérmicas | | 9.02 Grietas por Exceso de Carga | | 10.02 | | | | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 |
| ESTADO DE ALTERACIÓN (Seleccionar con una X el o los estados de alteración por Lesión Química) | | | | | | | | | | | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 |
| Alteraciones Identificadas: | Lesión Química | | | | | | | | | | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 |
| 1.03 Eflorescencia por Sales Cristalizadas que no Proceden del Material | 2.03 Eflorescencia por Sales Cristalizadas Bajo la Superficie del Material (Criptoflorescencia) | | 3.03 Organismos Animal | | 4.03 Organismos Plantas y Fungis | X | 5.03 Oxidación | | | | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 |
| 6.03 Corrosión | 7.03 Otro Químico | | 8.03 Otro Físico | | 9.03 Otro Mecánico | | 10.03 | | | | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 |
| DIMENSIÓN (Describe las dimensiones) [Largo x Alto x Ancho - Unidad de medida recomendada en metros] | | | | | | | | | | | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 |
| Elemento | Largo | mts (con 2 decimales) | Alto | mts (con 2 decimales) | Ancho | mts (con 2 decimales) | Unidad | cantidad (número entero) | | | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 |
| Dimensiones Elemento A: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 |
| Dimensiones Elemento B: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 |
| Dimensiones Elemento C: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 |
| Dimensiones Elemento D: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 |
| Dimensiones Elemento E: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 |
| Dimensiones Elemento F: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 |
| Dimensiones Elemento G: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 |
| Dimensiones Elemento H: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 |
| Dimensiones Elemento I: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 |
| Dimensiones Elemento J: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 |
| | | | | | | | | | | | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 |

| Recibido ante APLAN por: | Aprobado ante APLAN por: | Rechazado ante APLAN por: |
|---|---|---|
| Observada ante APLAN por: | | |

Tabla 261

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Auténtico o Singular) parte 1.*

| EAUT | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Auténtico o Singular) | | | | | | | | | | CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ID EAUT: | ELABORADO POR: | Apellidos | | Nombres | | FECHA: | | | | | |
| Nomenclatura IBCI | Inmueble IBCI | Nombre de Inmueble | | Coordenadas Aproximadas | | | | | | | |
| | | | | Eje X | | Eje Y | | | | | |
| Nota: Llenar información de manera digital, siguiendo las indicaciones que a continuación se presetan. Colocar ID EAUT: (Se colocará como número de hoja del formato a completar). Colocar nombres y apellidos de la persona que tabuló la información. Colocar Fecha de elaboración en formado dd/mm/aa. Colocar Nomenclatura, Número de Inmueble (ambos de información IBCI), hacer uso del listado desplegable. Colocar Nombre de Inmueble para ser identificado (explicación adicional en Art. 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes, punto 1.5 Registro y Acompañamiento, del Manual de Intervenciones de Fachadas en CHSS. Colocar coordenadas aproximadas desde algún programa virtual satelital de internet colocando un punto dentro del inmueble que está siendo evaluado y anotar las coordenadas (Eje X y Eje Y) siendo en sistema de referencia geodésico global WGS84. Rellenar información máximo 10 elementos por hoja, y colocar fotografía del elemento levantado. | | | | | | | | | | Fotografía del Elemento A |
| LISTADO DE ELEMENTOS (Colocar de la A a la J, para identificar el elemento a evaluar a lo largo de la ficha) | | | | | | | | | | | Fotografía del Elemento B |
| Tipo de Elemento: | 1 Alero | 2 Alfarje | 3 Alfeizar | 4 Almena | | | | | | | |
| 5 Almohadillado | 6 Antena | 7 Antepecho | 8 Arbotante | 9 Arco | | | | | | | |
| 10 Arquitrabe | 11 Ático | 12 Azotea | 13 Azulejo | 14 Balaustrada | | | | | | | |
| 15 Balcón | 16 Baquetones | 17 Baranda | 18 Basamento | 19 Bóveda | | | | | | | |
| 20 Buhardilla | 21 Caballete | 22 Calles (De fachada) | 23 Canalón | 24 Canecillo | | | | | | | |
| 25 Capitel | 26 Celosía | 27 Cenefa(Ornamento) | 28 Chambrana | 29 Cimborrio | | | | | | | Fotografía del Elemento C |
| 30 Clave | 31 Columna | 32 Contrafuertes | 33 Cornisa | 34 Cortasol | | | | | | | |
| 35 Cortina Metálica | 36 Cubierta o Techo | 37 Cuneta | 38 Cúpula | 39 Defensas | | | | | | | |
| 40 Dintel | 41 Dovela | 42 Durmiente | 43 Endeja (Adaraja) | 44 Enfoscado | | | | | | | |
| 45 Escalera | 46 Escocia | 47 Escultura | 48 Fachada doble piel | 49 Fachaleta | | | | | | | |
| 50 Faja | 51 Farol o Luminaria | 52 Friso | 53 Frontón | 54 Gablete | | | | | | | |
| 55 Goterón | 56 Hastial | 57 Jamba | 58 Jardinera | 59 Jarreado | | | | | | | Fotografía del Elemento D |
| 60 Kiosko | 61 Linterna | 62 Losa o Plafón | 63 Lucernario | 64 Mainel | | | | | | | |
| 65 Mandorla | 66 Marquesina | 67 Medianera | 68 Ménsula | 69 Metopas | | | | | | | |
| 70 Mobiliario Urbano | 71 Modillón | 72 Moldura | 73 Monolito | 74 Muro Cortina | | | | | | | |
| 75 Muro o Murete | 76 Nicho | 77 Óculo o Rosetón | 78 Otros | 79 Paramento | | | | | | | |
| 80 Parapeto / pretil | 81 Parteluz | 82 Pasamano | 83 Pechina | 84 Pedestal | | | | | | | |
| 85 Perfil | 86 Pérgola | 87 Pesebrón | 88 Pilastra | 89 Pináculo | | | | | | | Fotografía del Elemento E |
| 90 Piso | 91 Plafón | 92 Portal | 93 Pórtico | 94 Portón | | | | | | | |
| 95 Poste | 96 Puerta | 97 Rampa | 98 Reja o Rejilla | 99 Riel | | | | | | | |
| 100 Rodapié | 101 Rótulo | 102 Sardineles | 103 Sistema Eléctrico | 104 Sistema Hidráulico | | | | | | | |
| 105 Soporte | 106 Tejadillo | 107 Toldo | 108 Torre | 109 Triglifos | | | | | | | |
| 110 Ventana | 111 Viga | 112 Vitral | 113 Voluta | 114 Zócalo | | | | | | | |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | |
| Recibido ante APLAN por: | | Aprobado ante APLAN por: | | | | Rechazado ante APLAN por: | | | | | |
| Observada ante APLAN por: | | | | | | | | | | | |

Tabla 262

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Auténtico o Singular) parte 2.*

| EAUT | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Auténtico o Singular) | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ID EAUT: | ELABORADO POR: | Apellidos | | Nombres | | FECHA: | 00/01/1900 | | |
| Nomenclatura IBCI | Inmueble IBCI | Nombre de Inmueble | | Coordenadas Aproximadas | | | | | CATÁLOGO DE FOTOGRAFÍAS |
| | | | | Eje X | | Eje Y | | | |
| LISTADO DE UBICACIÓN (Seleccionar con una X la ubicación o ubicaciones donde se encuentra el o los elementos) | | | | | | | | | Fotografía del Elemento F |
| Ubicación en el Inmueble: | 1 Anclado a Piso | 2 Arco | | 3 Azotea | | 4 Balcón | | | |
| 5 Cielo Falso | 6 Columna | 7 Contrafuerte | | 8 Cortasol | | 9 Cúpula | | | |
| 10 Dovela | 11 Escalera | 12 Estructura General | | 13 Frontón | | 14 Frontón | | | |
| 15 Gablete | 16 Kiosko | 17 Losa | | 18 Marquesina | | 19 Medianera | | | |
| 20 Mobiliario Urbano | 21 Monolito | 22 Muro Bajo | | 23 Muro Cortina | | 24 Muro Medio | | | |
| 25 Muro Superior | 26 Nicho | 27 Nivel Intermedio | | 28 Óculo o Rosetón | | 29 Otros | | | Fotografía del Elemento G |
| 30 Parapeto / Pretil | 31 Pináculo | 32 Pórtico | | 33 Primer Nivel | | 34 Puerta | | | |
| 35 Techo Alto | 36 Techo Bajo | 37 Torre | | 38 Último Nivel | | 39 Ventana | | | |
| 40 Viga | 41 Voladizo | 42 Zócalo | | 43 | | 44 | | | |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | |
| LISTADO DE MATERIAL (Seleccionar con una X el material del o los elementos) | | | | | | | | | |
| Material del Elemento: | 1 Acero | 2 ACM | | 3 Aluminio | | 4 ArquiTeja | | | Fotografía del Elemento H |
| 5 Asfalto | 6 Barro o Arcilla | 7 Block Concreto | | 8 Bronce | | 9 Celosía de Barro | | | |
| 10 Concreto | 11 Concreto | 12 Malla | | 13 Galvanizada | | 14 Enchapado | | | |
| 15 Enchapado con Piedra | 16 Estructura Metálica | 17 Estuco | | 18 Fachaleta de Piedra | | 19 Fachaleta Simulación Ladrillo | | | |
| 20 Fibra de Carbono | 21 Fibra de Vidrio | 22 Gravilla Lavada | | 23 Hierro Forjado | | 24 Ladrillo de Barro | | | |
| 25 Lámina Deployé | 26 Lámina Deployé | 27 Lámina Galvanizada | | 28 Lámina Metálica | | 29 Lona Vinílica | | | |
| 30 Madera | 31 Malla Cicló n | 32 N/A | | 33 Otro | | 34 Otro Metal | | | Fotografía del Elemento I |
| 35 Piedra Laja | 36 Piedra Natural | 37 Plástico | | 38 Ploubalette | | 39 PVC | | | |
| 40 Rejilla Metálica | 41 Tabla Yeso | 42 Teja Asfáltica | | 43 Tela | | 44 Valla Metálica | | | |
| 45 Vidrio | 46 Yeso | | | | | | | | |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | |
| ESTADO DE CONSERVACIÓN (Seleccionar con una X el estado de conservación del elementos) | | | | | | | | | |
| Estado de Conservación: | 1 Recién Restaurada | 2 Excelente | | 3 Regular | | 4 Mala | | | Fotografía del Elemento J |
| Sombrear en el mismo del encabezado, el color del literal que corresponda al estado de conservación: | A F | A F | | A F | | A F | | | |
| | B G | B G | | B G | | B G | | | |
| | C H | C H | | C H | | C H | | | |
| | D I | D I | | D I | | D I | | | |
| | E J | E J | | E J | | E J | | | |
| Recibido ante APLAN por: | | Aprobado ante APLAN por: | | | | Rechazado ante APLAN por: | | | |
| Observada ante APLAN por: | | | | | | | | | |

Tabla 263

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Auténtico o Singular) parte 2*

| EAUT | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Auténtico o Singular) | | | | | | | | | | CLASIFICACIÓN DE LOS ELEMENTOS | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| ID EANT: | ELABORADO POR: | | Apellidos | | Nombres | | FECHA: | 00/01/1900 | | | Colocar con color celeste ■ la celda correspondiente al tipo o los tipos de alteración | | | | | | | | | |
| Nomenclatura IBCI | Inmueble IBCI | | Nombre de Inmueble | | Coordenadas Aproximadas | | | | | | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
| | | | | | Eje X | | Eje Y | | | | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 | 1.01 |
| ESTADO DE ALTERACIÓN (Seleccionar con una X el o los estados de alteración por Lesión Física) | | | | | | | | | | | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 | 2.01 |
| Alteraciones Identificadas: | Lesión Física | | | | | | | | | | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 | 3.01 |
| 1.01 Ensuciamiento por Depósito | 2.01 Ensuciamiento por Lavado Diferencial | | 3.01 Erosión Atmosférica por Agua | | 4.01 Erosión Atmosférica por Sol | | 5.01 Erosión Atmosférica por Viento | | | | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 | 4.01 |
| 6.01 Humedad Accidental | 7.01 Humedad Capilar | | 8.01 Humedad de Condensación | | 9.01 Humedad de Filtración | | 10.01 Humedad de Obra | | | | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 | 5.01 |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 | 6.01 |
| ESTADO DE ALTERACIÓN (Seleccionar con una X el o los estados de alteración por Lesión Mecánica) | | | | | | | | | | | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 | 7.01 |
| Alteraciones Identificadas: | Lesión Mecánica | | | | | | | | | | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 | 8.01 |
| 1.02 Deformaciones Alabeos | 2.02 Deformaciones Desplomes | | 3.02 Deformaciones Flechas | | 4.02 Deformaciones Pandeos | | 5.02 Desprendimiento | | | | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 | 9.01 |
| 6.02 Fisuras Inherente al Acabado | 7.02 Fisuras Reflejo del Soporte | | 8.02 Grietas por Dilataciones y Contracciones Higrotérmicas | | 9.02 Grietas por Exceso de Carga | | 10.02 | | | | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 | 10.01 |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 | 1.02 |
| | | | | | | | | | | | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 | 2.02 |
| ESTADO DE ALTERACIÓN (Seleccionar con una X el o los estados de alteración por Lesión Química) | | | | | | | | | | | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 | 3.02 |
| Alteraciones Identificadas: | Lesión Química | | | | | | | | | | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 | 4.02 |
| 1.03 Eflorescencia por Sales Cristalizadas que no Proceden del Material | 2.03 Eflorescencia por Sales Cristalizadas Bajo la Superficie del Material (Criptoflorescencia) | | 3.03 Organismos Animal | | 4.03 Organismos Plantas y Fungis | | 5.03 Oxidación | | | | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 | 5.02 |
| 6.03 Corrosión | 7.03 Otro Químico | | 8.03 Otro Físico | | 9.03 Otro Mecánico | | 10.03 | | | | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 | 6.02 |
| Si es otro especificar: | | | | | | | | | | | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 | 7.02 |
| | | | | | | | | | | | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 | 8.02 |
| DIMENSIÓN (Describe las dimensiones) [Largo x Alto x Ancho - Unidad de medida recomendada en metros] | | | | | | | | | | | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 | 9.02 |
| Elemento | Largo | mts (con 2 decimales) | Alto | mts (con 2 decimales) | Ancho | mts (con 2 decimales) | Unidad | cantidad (número entero) | | | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 | 10.02 |
| Dimensiones Elemento A: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 | 1.03 |
| Dimensiones Elemento B: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 | 2.03 |
| Dimensiones Elemento C: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 | 3.03 |
| Dimensiones Elemento D: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 | 4.03 |
| Dimensiones Elemento E: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 | 5.03 |
| Dimensiones Elemento F: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 | 6.03 |
| Dimensiones Elemento G: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 | 7.03 |
| Dimensiones Elemento H: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 | 8.03 |
| Dimensiones Elemento I: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 | 9.03 |
| Dimensiones Elemento J: | Largo | | Alto | | Ancho | | Unidad | | | | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 | 10.03 |
| Observaciones Generales: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Recibido ante APLAN por: | | | Aprobado ante APLAN por: | | | | Rechazado ante APLAN por: | | | | | | | | | | | | | |
| Observada ante APLAN por: | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 264

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) parte 1.*

| SUST | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Históricos Conservar o Sustituir) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ID SUST: 1 | ELABORADO POR: | Apellidos | Nombres | FECHA: | 19/07/2025 | |
| Nomenclatura IBCI | Número de Inmueble IBCI | Nombre de Inmueble | Coordenadas Aproximadas | | | |
| | | | Eje X | | Eje Y | |

Nota: Colocar ID SUST: (se colocará como número de hoja del formato a completar). Colocar nombres y apellidos de la persona que tabulará la información. Colocar Fecha de elaboración en formado dd/mm/aa. Colocar Nomenclatura, Número de Inmueble (ambos de información IBCI), hacer uso del listado desplegable. Colocar Nombre de Inmueble para ser identificado (explicación adicional en Art. 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes, punto 1.5 Registro y Acompañamiento, del Manual de Intervenciones de Fachadas en CHSS. Colocar coordenadas aproximadas desde algún programa virtual satelital de internet colocando un punto dentro del inmueble que está siendo evaluado y anotar las coordenadas (Eje X y Eje Y) siendo en sistema de referencia geodésico global WGS84. Conocer el ID-ELE = Identificador del elemento en análisis, si no conoce el ID, revisar tabla LISTADO Y CARACTERÍSTICAS DE ELEMENTOS en orden alfabético y colocarlo en la casilla que lo indica resaltado en color lila, de manera inmediata aparecerá el nombre del elemento en el lado derecho de la casilla "Elemento en Análisis". Utilizar los listados desplegables para llenar la información de Ubicación del Material, Material Condición Original y Material Sustitución Propuesta.

**CUADRO COMPARATIVO**

| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
|---|---|---|---|---|
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 1 | | 1.1 | | 1.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 2 | | 2.1 | | 2.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 3 | | 3.1 | | 3.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 4 | | 4.1 | | 4.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 5 | | 5.1 | | 5.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 6 | | 6.1 | | 6.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 7 | | 7.1 | | 7.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 8 | | 8.1 | | 8.2 |
| Justificación: | | | | |
| ID-ELE | Elemento en Análisis | | Colocar Otra | |
| Ubicación del Material | | Material Condición Original | | Material Sustitución Propuesta |
| 9 | | 9.1 | | 9.2 |
| Justificación: | | | | |

| Recibido ante APLAN por: | Aprobado ante APLAN por: | Rechazado ante APLAN por: |
|---|---|---|
| | | |

**LISTADO Y CARACTERÍSTICAS DE ELEMENTOS**

| ID-ELE | Elementos | ID-ELE | Elementos |
|---|---|---|---|
| 1 | Alero | 58 | Jardinera |
| 2 | Alfarje | 59 | Jarreado |
| 3 | Alfeizar | 60 | Kiosko |
| 4 | Almena | 61 | Linterna |
| 5 | Almohadillado | 62 | Losa o Plafón |
| 6 | Antena | 63 | Lucernario |
| 7 | Antepecho | 64 | Mainel |
| 8 | Arbotante | 65 | Mandorla |
| 9 | Arco | 66 | Marquesina |
| 10 | Arquitrabe | 67 | Medianera |
| 11 | Ático | 68 | Ménsula |
| 12 | Azotea | 69 | Metopas |
| 13 | Azulejo | 70 | Mobiliario Urbano |
| 14 | Balaustrada | 71 | Modillón |
| 15 | Balcón | 72 | Moldura |
| 16 | Baquetones | 73 | Monolito |
| 17 | Baranda | 74 | Muro Cortina |
| 18 | Basamento | 75 | Muro o Murete |
| 19 | Bóveda | 76 | Nicho |
| 20 | Buhardilla | 77 | Óculo o Rosetón |
| 21 | Caballete | 78 | Otros |
| 22 | Calles (De fachada) | 79 | Paramento |
| 23 | Canalón | 80 | Parapeto / pretil |
| 24 | Canecillo | 81 | Parteluz |
| 25 | Capitel | 82 | Pasamano |
| 26 | Celosía | 83 | Pechina |
| 27 | Cenefa(Ornamento) | 84 | Pedestal |
| 28 | Chambrana | 85 | Perfil |
| 29 | Cimborrio | 86 | Pérgola |
| 30 | Clave | 87 | Pesebrón |
| 31 | Columna | 88 | Pilastra |
| 32 | Contrafuertes | 89 | Pináculo |
| 33 | Cornisa | 90 | Piso |
| 34 | Cortasol | 91 | Plafón |
| 35 | Cortina Metálica | 92 | Portal |
| 36 | Cubierta o Techo | 93 | Pórtico |
| 37 | Cuneta | 94 | Portón |
| 38 | Cúpula | 95 | Poste |
| 39 | Defensas | 96 | Puerta |
| 40 | Dintel | 97 | Rampa |
| 41 | Dovela | 98 | Reja o Rejilla |
| 42 | Durmiente | 99 | Riel |
| 43 | Endeja (Adaraja) | 100 | Rodapié |
| 44 | Enfoscado | 101 | Rótulo |
| 45 | Escalera | 102 | Sardineles |
| 46 | Escocia | 103 | Sistema Eléctrico |
| 47 | Escultura | 104 | Sistema Hidráulico |
| 48 | Fachada doble piel | 105 | Soporte |
| 49 | Fachaleta | 106 | Tejadillo |
| 50 | Faja | 107 | Toldo |
| 51 | Farol o Luminaria | 108 | Torre |
| 52 | Friso | 109 | Triglifos |
| 53 | Frontón | 110 | Ventana |
| 54 | Gablete | 111 | Viga |
| 55 | Goterón | 112 | Vitral |
| 56 | Hastial | 113 | Voluta |
| 57 | Jamba | 114 | Zócalo |

Tabla 265

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) parte 2.*

| SUST | LEVANTAMIENTO DE ELEMENTOS (Elemento Históricos Conservar o Sustituir) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ID SUST: 2 | ELABORADO POR: | Apellidos | Nombres | FECHA: | 19/07/2025 | |
| Nomenclatura IBCI | Número de Inmueble IBCI | Nombre de Inmueble | Coordenadas Aproximadas | | | |
| 0 | 0 | 0 | Eje X | 0 | Eje Y | 0 |

| CUADRO COMPARATIVO | | |
|---|---|---|
| Agregar imágenes de los elementos a evaluar | | |
| Fotografía 1: | Fotografía 2: | Fotografía 3: |
| Fotografía 4: | Fotografía 5: | Fotografía 6: |
| Fotografía 7: | Fotografía 8: | Fotografía 9: |
| Recibido ante APLAN por: | Aprobado ante APLAN por: | Rechazado ante APLAN por: |

**LISTADO Y CARACTERÍSTICAS DE UBICACIÓN**

| ID-UBI | Elementos | ID-UBI | Elementos |
|---|---|---|---|
| 1 | Anclado a Piso | 22 | Muro Bajo |
| 2 | Arco | 23 | Muro Cortina |
| 3 | Azotea | 24 | Muro Medio |
| 4 | Balcón | 25 | Muro Superior |
| 5 | Cielo Falso | 26 | Nicho |
| 6 | Columna | 27 | Nivel Intermedio |
| 7 | Contrafuerte | 28 | Óculo o Rosetón |
| 8 | Cortasol | 29 | Otros |
| 9 | Cúpula | 30 | Parapeto / Pretil |
| 10 | Dovela | 31 | Pináculo |
| 11 | Escalera | 32 | Pórtico |
| 12 | Estructura General | 33 | Primer Nivel |
| 13 | Frontón | 34 | Puerta |
| 14 | Frontón | 35 | Techo Alto |
| 15 | Gablete | 36 | Techo Bajo |
| 16 | Kiosko | 37 | Torre |
| 17 | Losa | 38 | Último Nivel |
| 18 | Marquesina | 39 | Ventana |
| 19 | Medianera | 40 | Viga |
| 20 | Mobiliario Urbano | 41 | Voladizo |
| 21 | Monolito | 42 | Zócalo |

**LISTADO Y CARACTERÍSTICAS DE MATERIAL**

| ID-MAT | Elementos | ID-MAT | Elementos |
|---|---|---|---|
| 1 | Acero | 24 | Ladrillo de Barro |
| 2 | ACM | 25 | Lámina Deployé |
| 3 | Aluminio | 26 | Lámina Deployé |
| 4 | ArquiTeja | 27 | Lámina Galvanizada |
| 5 | Asfalto | 28 | Lámina Metálica |
| 6 | Barro o Arcilla | 29 | Lona Vinílica |
| 7 | Block Concreto | 30 | Madera |
| 8 | Bronce | 31 | Malla Ciclón |
| 9 | Celosía de Barro | 32 | N/A |
| 10 | Celosías de Concreto | 33 | Otro |
| 11 | Concreto | 34 | Otro Metal |
| 12 | Cortina Metálica de Malla | 35 | Piedra Laja |
| 13 | Cortina Metálica Galvanizada | 36 | Piedra Natural |
| 14 | Enchapado | 37 | Plástico |
| 15 | Enchapado con Piedra | 38 | Ploubalette |
| 16 | Estructura Metálica | 39 | PVC |
| 17 | Estuco | 40 | Rejilla Metálica |
| 18 | Fachaleta de Piedra | 41 | Tabla Yeso |
| 19 | Fachaleta Simulación Ladrillo | 42 | Teja Asfáltica |
| 20 | Fibra de Carbono | 43 | Tela |
| 21 | Fibra de Vidrio | 44 | Valla Metálica |
| 22 | Gravilla Lavada | 45 | Vidrio |
| 23 | Hierro Forjado | 46 | Yeso |

Tabla 266

*Formulario para levantamiento de elementos en fachadas (Elemento Histórico Conservar o Sustituir) parte 2.*

| PPR | PRESENTACIÓN DE PROPUESTA DE RÓTULO (Entre otro elementos Publicitarios) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| ETAPA 1 (DATOS PERSONALES | | | | | | |
| ID: | NOMBRE Y DATOS DEL SOLICITANTE | | | | TELÉFONO | FECHA |
| | REPRESENTANTE LEGAL O PROPIETARIO: | | | | | |
| | EMPRESA: | | | | | |
| DATOS DEL LUGAR DE INSTALACIÓN O DONDE SE ENCUENTRA INSTALADO EL ELEMENTO PUBLICITARIO Y DEL ELEMENTO PUBLICITARIO EN CUESTIÓN | | | | | | |
| NOMBRE DEL PROYECTO: | | | | | | |
| TIPO DE ESTABLECIMIENTO | CARACTERÍSTICAS DEL LUGAR Y LETREROS | | | | | FOTOGRAFÍA DEL LUGAR |
| USO DE SUELO ( MARCAR CON UNA X AL QUE CORRESPONDA) | TIPO (MARCAR CON UNA X) | NUEVO | | ANTIGUO | | |
| HABITACIONAL | MATERIAL DE MONTANTE | | | | | |
| INDUSTRIAL | MATERIAL DE SUPERFICIE DEL ELEMENTO PUBLICITARIO | | | | | |
| COMERCIO-SERVICIOS | COLORES A UTILIZAR (COLOCAR PANTONE) | | | | | |
| | DIMENSIONES DEL LUGAR Y LETREROS | | | | | ESQUEMA CON DIMENSIONES |
| SOCIAL RECREATIVO | DIMENSIÓN DE LA FACHADA DONDE SE INSTALARÁ | | | | | |
| ÁREA VERDE | DIMENSIONES DEL ELEMENTO PUBLICITARIO 1 A COLOCAR | Profundidad con estructura: | Alto: | Largo: | | |
| INSTITUCIONAL | DIMENSIONES DEL ELEMENTO PUBLICITARIO 2 A COLOCAR | Profundidad con estructura: | Alto: | Largo: | | |
| OTROS | DIMENSIONES DEL ELEMENTO PUBLICITARIO 3 A COLOCAR | Profundidad con estructura: | Alto: | Largo: | | |
| INFORMACIÓN EXTRA A PRESENTAR | | | | | | |
| Se proporcionará la especificaciones técnicas de los materiales a utilizar en los elementos publicitarios, teniendo bien identificado cada uno de los elementos a instalar. (Nota: Tener en cuenta que la cantidad de elementos publicitarios la suma de sus área no deberán superar el 7% del área de la fachada como lo indica el Manual de Intervenciones de Fachadas de CHSS). | | | | | | |
| NOMBRE DEL ARCHIVO DIGITAL DE ESPECIFICACIONES TÉCNICAS: (FORMATO PDF) | | | | | | |
| Se proporcionará los planos del diseño que tendrán que respetarse de ser aprobados, tal cual se hayan presentado, de los elementos publicitarios, teniendo bien identificado cada uno de los elementos a instalar. (Nota: Tener en cuenta que la cantidad de elementos publicitarios la suma de sus área no deberán superar el 7% del área de la fachada como lo indica el Manual de Intervenciones de Fachadas de CHSS). | | | | | | |
| NOMBRE DEL ARCHIVO DIGITAL DE PLANOS DE DISEÑO: (FORMATO PDF) | | | | | | |
| Se requerirá una declaración jurada donde el solicitante se comprometa a cumplir con todas las regulaciones y normativas vigentes en el Centro Histórico. | | | | | | |
| NOMBRE DEL ARCHIVO DIGITAL DE LA DECLARACIÓN JURADA ESCANEADA: (FORMATO PDF) | | | | | | |
| NOTA: Se presentará la declaración jurada original + 1 copia + 1 archivo digital | | | | | | |

## 8.15. Criterios para la Actualización del Manual

La intervención a ejecutarse deberá cumplir con los criterios que a continuación se presentan para que el mismo sea viable, basado en los valores culturales del Instrumento de Valoración de Bienes Patrimoniales Culturales Inmuebles (IVMPBCI) y otros criterios que complementan a la visión que transmitirá el CHSS, además de ser criterios que dirijan la filosofía y visión directora para actualizaciones del presente manual.

Figura 144

*Representación gráfica de criterios para actualizar el manual.*




### *8.15.1. Criterio de Valor de Antigüedad*

Registrar y conservar siempre todo elemento original antiguo, teniendo en cuenta que sus condiciones de conservación lo permitan y lo mantengan reconocible, y por lo tanto, tengan también un valor estético y/o un valor histórico. (Cualquier sustitución de un material que no se haya podido conservar, deberá ser documentada y justificada su sustitución). Que por tal motivo se indicará la manera de su documentación y registro de elementos en el Numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento.

Figura 145

*Símbolo de valor de antigüedad*

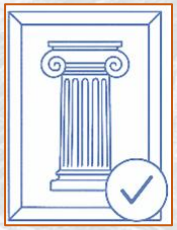


### *8.15.2. Criterio de Valor Histórico*

Se deberá considerar siempre como primera opción la conservación absoluta del inmueble histórico, cuando las condiciones en las que se encuentre lo permitan, al no poderse permitir la conservación total e integra, únicamente parcial o específica de diversos elementos relevantes, se indica la opción que por tal motivo se presenta en el Numeral 2, llamado así, Criterios Cromáticos y Materiales, en el punto 2.4. Sustitución de Materiales, se desarrollan las excepciones cuando la conservación no pueda ser absoluta, y que por tal motivo también puedan estar sujetas sus partes fragmentadas, los elementos separados de la obra original a una conservación especializada y conservadas para su protección en museos o lugares acreditados para su almacenaje y exposición, y si por alguna razón se requiriese la intervención del inmueble al carecer de un valor histórico evidente, se debe respetar el relato histórico contextual del entorno inmediato.

Figura 146

*Simbología de valor histórico*



### *8.15.3. Criterio de Valor de Autenticidad*

Comprendiendo los valores reconocibles y comprobables científicamente de las fachadas, los mismos que dotan de originalidad y diversidad al patrimonio pluralista, la intervención del inmueble deberá preservar las características auténticas de cada una de las fachadas, siempre que cuenten con elementos de valor estético; se es descrito dicho valor más a detalle en el literal g del presente numeral. Se deberá evitar la sustitución total en aquellos inmuebles con valor patrimonial, o aquellos inmuebles con elementos y/o características de valor estético o artístico relevante, exceptuando aquellos elementos que, a pesar de tener un valor estético o artístico relevante, contradigan algún numeral dentro del manual de intervención, o exista una línea de ejecución diferente descritos en el manual, sobre ciertos parámetros a seguir en casos específicos.

Figura 147

*Simbología de valor de autenticidad*



### *8.15.4. Criterio de Valor de Integridad*

Cualquier intervención que se le realice a un inmueble deberá conservar en su forma, estructura, materiales originales sin alterarlos sustancialmente, al no poderse permitir conservar la integridad de alguno de los elementos antes mencionado, bajo una justificación como puede ser contradecir estos mismos numerales, en la búsqueda de desarrollar el reordenamiento de fachadas, o no mantenga las condiciones de seguridad y habitabilidad, se indica la opción que por tal motivo se presenta en el numeral 2, llamado así como, Criterios Cromáticos y Materiales, en el punto 2.4. Sustitución de Materiales, se desarrollan las excepciones cuando la conservación del valor de integridad no pueda ser posible, y que por tal motivo también puedan estar sujetos distintos elementos a una conservación especializada. Otra opción que por tal motivo no se pueda cumplir el valor de integridad, es que las condiciones estructurales sean desfavorables, existan riesgos latentes, o antecedentes de peligros de colapsos parciales o totales, a lo cual se presenta el Capítulo II Estructura, donde se explica con detenimiento los distintos procesos a desarrollar desde la evaluación, hasta resolución de problemas de este ámbito específico.

Figura 148

*Simbología de valor de integridad*



### *8.15.5. Criterio de Valor de Representatividad*

Entendiendo la estructura del desarrollo de los perfiles urbanos, se puede observar una riqueza estilística de tendencias arquitectónicas a lo largo de los años, existiendo ciertos patrones que se repitan a lo largo de algunas manzanas, variando según el momento histórico de desarrollo, y en otros inmuebles únicamente se ven los resultados de soluciones funcionales rápidas, o incluso de estilos arquitectónicos como la arquitectura popular, que si bien tiene su importancia en el momento histórico en el que se desarrolla se ha plasmado en el tiempo como un espejo a distintas crisis históricas, también es evidencia de una falta de estructuración y organización de un Centro Histórico que pasó a estar entre la riqueza histórica-cultural y pobreza económica-social, como lo define Fernando Carrión, en el libro Lugares o flujos centrales: los centro históricos urbanos, página 5.

Rescatando la riqueza estilística y evitando la homogenización monótona de fachadas, se busca identificar aquellas que son representativas, las cuales servirán como base de referencias para la intervención de tipologías similares, o como un catálogo de elementos predominantes, entiéndase que esto no significa que se diseñen falsos históricos, o se plagien diseños existentes, se deberá entender como una referencia a la cual se reinterpretará.

Toda edificación representativa o no, se registrará con la información de los perfiles urbanos, por medio de un registro adecuado y conforme al presente manual, descrito más a detalle en el numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento.

Figura 149
*Simbología de valor de representatividad*



### *8.15.6. Criterio de Valor de Singularidad*

Similar al valor de antigüedad, pero no delimitado por su vejez y tiempo, el valor de singularidad se refiere a toda característica excepcional o poco común dentro de un inmueble, el elemento independientemente tenga o no valor aparente, se registrará de manera adecuada conforme al presente manual, descrito más a detalle en el numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites Comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento, el procedimiento de registro se hará con el propósito de registrar una base de datos de los elementos singulares que conformen la fachada de un inmueble, y posterior a ello se clasificará si dicho elemento cuenta con un valor estético, artístico, testimonial, simbólico o cualquier otro valor dentro de los valores culturales de este manual.

Figura 150
*Simbología de valor de singularidad*



La implicación de cualquier tipo de intervención a realizar a la fachada con uno o más elementos y características singulares, serán los siguientes:

- Debe priorizarse la conservación del o los elementos y características singulares.
- Si por algún motivo no se pudiese conservar el o los elementos y/o características singulares se sustituirá, siempre y cuando obligatoriamente se reproduzca fielmente, dándole una cierta libertad de modificación siempre y cuando exista una razón justificada, como lo es la contradicción de algún numeral dentro del manual de intervención, o exista una línea de ejecución diferente descrito en este manual, sobre ciertos parámetros a seguir en casos específicos. Para sustituir materiales tener en cuenta el numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto número 2.4. Sustitución de Materiales.

***8.15.7. Criterio de Valor Estético o Artístico***

Se registrará y tabulará la información obtenida de todas las fachadas, estas tuviesen o no un valor patrimonial y un estilo arquitectónico definido, dicho registro se indica, en el numeral número 1 Derecho a Intervenir y Límites comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento.

Durante y posterior al registro, se identificará la calidad formal y compositiva del inmueble, por medio de los elementos primarios del diseño, el punto, la línea, el plano y el volumen, incluyendo la proporción, el ritmo, la simetría, ornamentos, la relación con el entorno, considerando todos aquellos elementos físicos que compongan a la fachada, la implicación de una intervención tendrá que estar conforme a los siguientes puntos:

- Se deberá respetar las proporciones originales, existiendo la posibilidad de sufrir modificaciones siempre y cuando se presente la solicitud justificada, la información presentada y justificada no la hace automáticamente acreedora de aprobación, se tendrá un tiempo establecido para la evaluación y seguimiento de la solicitud, siendo analizada y estudiada por un técnico, y por un especialista en patrimonio de APLAN.
- Se prohíbe la colocación de anuncios, láminas planas y texturas modernas que desvirtúen la expresión artística, se describe más a detalle dichas prohibiciones de los materiales restringidos, en el numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto número 2.3. Materiales Restringidos, y se describe más a detalle las condiciones de los anuncios publicitarios en el numeral 3 Rótulos, Anuncios y Señalización Comercial.

- Se deberá respetar la paleta de colores compatible al numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto número 2.1. Coherencia Cromática y para aquellos edificios con valor patrimonial, se ejecutará de no existir información de colorimetría del inmueble, una prueba de colorimetría según Guía para calas cromáticas del CHSS, propuesto por APLAN o los pasos descritos para el proceso de Cala Estratigráfica del Numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto 2.1 Coherencia Cromática.

Figura 151
*Simbología de valor estético*



### *8.15.8. Criterio de Valor Tipológico*

A todo aquel inmueble de valor patrimonial se deberá respetar su lectura tipológica, es decir, su estilo arquitectónico original, por lo que se realizará un registro de manera adecuada, y conforme al presente manual, dicho registro se indica en el numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites comunes, en el punto 1.5. Registro y Acompañamiento.

Y conforme al presente manual, está determinadamente prohibido el desarrollo de un proyecto que no siga las tendencias estilísticas predominantes del CHSS, de no cumplirse se incurrirá en infracciones. En el caso se requiriese la intervención y modificación de alturas del inmueble, se determinará por manzana la predominancia de altura, definiendo un límite de altura al que se tomará como referencia de crecimiento de manera vertical, el crecimiento de manera horizontal no será posible, solamente cuando existiese un predio baldío con las condiciones que permitan dicha ampliación, si existiese algún o algunos inmueble en condiciones paupérrimas, sin valor definido en ningún registro gubernamental o histórico y determinado por algún especialista en patrimonio o especialista en historia, si el inmueble esta contiguo al que se desea ampliar, existirá la posibilidad de demolerse siempre y cuando no incumpla en contradicciones a los numerales dentro del presente manual, y se tenga la debida autorización de APLAN, o se realice el desmontaje respetuoso, conservando para su posterior almacenaje y conservación en museos o espacios especializados, aquellos elementos considerados con valor cultural.

Figura 152
*Simbología de valor tipológico*



### *8.15.9. Criterio de Valor Simbólico o Identitario*

La identidad debe entenderse como una necesidad de pertenencia y seguridad como lo sugiere Zygmunt Bauman, pero también hay que entenderlo como aquel símbolo colectivo o emocional para una comunidad donde el valor surge de la memoria, del arraigo o significados compartidos por los habitantes.

Al desarrollar un proceso de intervención, es fundamental respetar no solamente el valor estético o artístico del inmueble, también se debe atender al valor simbólico que es identidad para la población.

Por ello la ejecución de obras de intervención donde el patrimonio se ve afectado en mayor o menor medida, se requiere de la participación ciudadanía de manera activa para la toma de decisiones, siempre que se informe previamente a la población sobre los objetivos del manual, y entendiendo los conceptos que en este se vierten, sabiendo que busca apoyar en el incansable proceso de salvaguardar los inmuebles con valor cultural y patrimonial.

Es necesario tener en cuenta los límites de la restauración, no todo inmueble puede ni debe mantenerse de forma artificial si ha perdido su función, habitabilidad o capacidad de expresar simbolismo e identidad. Es decir, que cualquier inmueble patrimonial, la prioridad siempre será la de conservación, en los distintos métodos de intervención, pero siempre y cuando se haya expirado su vida útil, deberá considerarse el beneficio de mutilar su fachada con el propósito de mantener su identidad que por años ha mantenido en el territorio establecido, para poder ser restaurado, o detenerse su restauración cuando implique una afectación a la propia autenticidad del inmueble, y surjan problemas de identidad del propio, convirtiéndose en un ejemplo de la paradoja del barco de Teseo, donde se reemplaza gradualmente todas sus partes originales, lo que produciría en la duda existencial de haberse convertido en un falso histórico de manera progresiva.

Figura 153

*Simbología de valor simbólico*



### *8.15.10. Criterio de Valor Testimonial*

Existiendo la posibilidad de observar las condiciones del tiempo sobre una fachada, esta no se debe intentar eliminar con parches que simplemente ocultan el valor testimonial de distintos sucesos históricos, se deberá entender el Centro Histórico como un museo viviente donde los elementos se expongan a la ciudadanía para hacerlas sabedoras de su historia, desde el propio escenario donde ocurrieron, el atractivo de la conservación no se simplifica en un valor estético o artístico de tiempos pasados, se deberá entender que el valor testimonial es parte esencial de la compleja razón por la que el presente manual busca no solamente el reordenamiento de fachadas, si no que a su vez respetar el testimonio que los inmuebles expresan en un lenguaje visual.

Se registrará de manera adecuada, y conforme al presente manual, toda aquella información histórica del inmueble desde su creación, la documentación de problemas surgidos tras desastres naturales, cambios sociales o tecnológicos, conflictos humanos, entre otros, además considerar el registro de las intervenciones pasadas realizadas, generando una línea temporal de todos los sucesos por lo que se ha afectada, dicho registro se indica en el numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites comunes, en el punto 1.5. Registro y Acompañamiento.

Figura 154

*Simbología de valor testimonial*



### *8.15.11. Criterio de Valor Ambiental*

Para el reordenamiento de las fachadas en el Centro Histórico, se buscará contemplar ciertos parámetros de igualdad, la idea de un reordenamiento, no es el simple hecho de homogenizarlo, si se buscase una homogenización se incurriría en contradicciones en los criterios de valores culturales y no únicamente el valor ambiental, por lo tanto, se busca cierta flexibilidad, pero bajo ciertos parámetros de restricción. Entre los parámetros se han definido alturas máximas según su predominancia por manzana, materiales permitidos, colores compatibles, materiales de techos y estilos arquitectónicos predominantes (hacer referencia a los numerales: numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto número 2.1. Coherencia Cromática, numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto número 2.3. Materiales Restringidos, numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto número 2.2. Materiales Permitidos en Fachadas, numeral 2 Criterios Cromáticos y Materiales, punto 2.4 Sustitución de Materiales.

Figura 155

*Simbología de valor ambiental*



***8.15.12. Criterio de Valor de Uso de Funcionalidad***

En los inmuebles con valor patrimonial, debe considerarse la readecuación de su estructura para el uso que se le asigne, independientemente de si este coincide con el diseño original, se tendrá que respetar el lenguaje arquitectónico original, de no ser así, será puesto en evaluación bajo un estricto protocolo llamado para efecto de este manual como "Protocolo de Determinación de Estilos Cuestionados(PDEC)", también pueden ser llamados como una etiqueta informal para referirse a estos inmuebles como los "Cuestionables", el protocolo se ejecutará implementando el método Delphin de manera que se determinase el estilo del inmueble o conjunto de inmuebles a cuestionar, siempre y cuando tengan un valor cultural, si no lo tuviesen por algún motivo, no serán presentados como tal al protocolo de determinación de estilo cuestionados, y se pasarán a formar parte de los inmuebles potencialmente modificables, los cuales serán intervenidos con modificaciones, siempre y cuando las modificaciones cumplan con las características que permite el presente manual.

Si se buscase una adaptación a elementos inexistentes, pero necesarios para el correcto funcionamiento bajo las normativas de construcción vigentes y/o elementos nuevos a integrar que sean requeridos por el propietario, se podrán realizar siempre que se tenga el visto bueno y sea aprobado, tras la presentación del registro y solicitud de intervención a APLAN quienes determinarán la factibilidad y posibilidad de dicha intervención, quienes aceptarán o rechazarán la intervención, para ello además de registrar las condiciones originales si se contaran con ellas, y las condiciones en las que se encuentra el inmueble en el momento de la solicitud, se colocará la propuesta de lo que se busca intervenir; explicación más a detalle en el numeral 1 Derecho a Intervenir y Límites comunes en el punto 1.5 Registro y Acompañamiento. Toda obra de intervención siempre será con la buena fe y voluntad de buscar soluciones técnicas discretas, aunque la prioridad siempre sería la permanencia del uso original compatible al inmueble, o bien como segunda opción sea compatible al uso de suelo que indique en dicha manzana según APLAN, OPAMSS, Alcaldía de San Salvador Centro.

**Figura 156**

*Simbología de valor funcional*





# PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL MANUAL

## INTERVENCIÓN DEL CUADRANTE P-8 Y M-1 CALLE ARCE



## 9. PROPUESTAS DE APLICACIÓN DEL MANUAL

La siguiente información son diferentes propuestas, en las que se ve el desarrollo de intervenciones en los diversos inmuebles del Centro Histórico, específicamente los cuadrantes P-8 y M-1, en consonancia al presente manual, siendo parte del mismo, por ser una pequeña guía de implementación y aportando claridad en el desarrollo de la implementación del manual de intervenciones para las fachadas del Centro Histórico de San Salvador. (Tener en cuenta que no son intervenciones aprobadas, únicamente tiene la función de ilustrar la manera como se debe presentar una propuesta previa).

Se deberá presentar siempre en todo desarrollo y ejecución, la siguiente información en conjunto a los formatos que correspondan de la propuesta de aplicación del manual ejemplifica. Ver **Tabla 267.**

Tabla 267

*Listado de información para solicitud de permiso de intervención de fachadas.*

| Documento | Característica |
|---|---|
| Formulario F-1 | Inicio formal del procedimiento ante la ventanilla única para cualquier intervención en el Centro Histórico. |
| Permiso de construcción | Requisitos establecidos en los lineamientos para la obtención de permisos de construcción en la delimitación territorial del Centro Histórico de San Salvador. |
| Viabilidad técnica o memorando | Evaluación técnica de aspectos urbanísticos, de diseño y constructivos; puede venir acompañada de una "viabilidad técnica del proyecto" emitida por APLAN, sin sustituir otros requisitos legales. |
| Permiso Ambiental (si corresponde) | Su exigencia es determinada en base al análisis urbanístico y técnico, y no exime de cumplir la Ley del Medio Ambiente. |
| Resolución favorable de Permiso de Tala (cuando aplica) | Si la intervención implica afectación vegetal, APLAN puede solicitar esta autorización específica. |
| Documentación técnica en estructuras culturales | Cuando el inmueble tenga valor cultural, se debe presentar documentación normativa de diseño, como el estándar ASCE/SEI 7-16, conforme a guías técnicas. |
| Lineamientos específicos para rótulos o elementos publicitarios | En caso de intervenir con elementos como rótulos, se debe respetar lo establecido en los Lineamientos de Rótulos y Elementos Publicitarios. |
| Cumplimiento del Reglamento General para el Uso de los Espacios Públicos | Si la fachada da al espacio público, la intervención debe respetar este reglamento, especialmente en cuanto a uso, permanencia, y no afectar el libre tránsito o disfrute público. |

## 9.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8 Perpendicular a Calle Arce (General)

Área de propuesta a intervenir, en la primera imagen se observa el perfil de las condiciones actuales del cuadrante P-8, denominado como Perpendicular a Calle Arce.

Ver **Figura 159.** Se visualiza más a detalle en la **Figura 157**, **Figura 158**, **Figura 160**, **Figura 161** y **Figura 162**, los edificios a intervenir, donde se han identificado todos los elementos importantes.

**Figura 159**

*Perfil estado actual fase 0, identificación del área a intervenir, P-8 perpendicular a calle Arce.*



Área de propuesta a intervenir, en la segunda imagen se observa el perfil intervenido, retirando la contaminación visual, siendo toda estructura provisional o de venta informal.

Ver **Figura 163.**

**Figura 163**

*Perfil intervenido fase 1, limpieza de contaminación visual, P-8 perpendicular a calle Arce.*

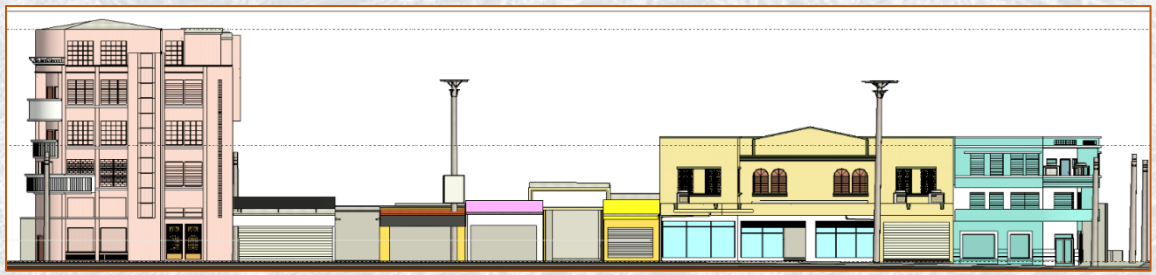


**Figura 157**

*N° Inmueble 6, edificio de comercios varios*



**Figura 158**

*N° Inmueble 7, edificio de comercios varios*



**Figura 160**

*N° Inmueble 8, venta de ropa / parqueo*



**Figura 161**

*N° Inmueble 9, comercios varios / parqueo*



**Figura 162**

*N° Inmueble 10, importadora amigos*



### *9.1.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8 Perpendicular a Calle Arce (1° Parte)*

Figura 164

*Perfil intervenido fase 2, rediseño de edificios disonantes, P-8 perpendicular a calle Arce.*



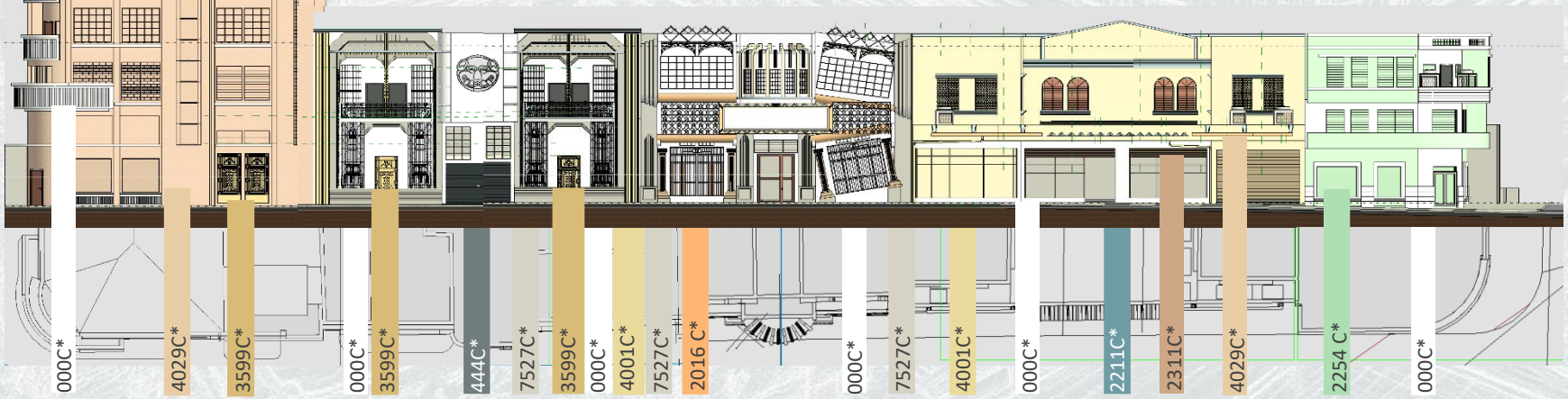
Se observan los elementos disonantes los cuales, se han diseñado bajo el contexto y seleccionado del listado de estilos arquitectónicos recomendados y limitados que se pueden desarrollar en el eje a adaptar, viendo que el tipo de intervención más drástico ha sido en los inmuebles N° 8 y N°9 del cuadrante P-8, el resto sufriendo únicamente el cambio de limpieza de la contaminación visual. Ver Figura 164.

Figura 165

*Perfil intervenido fase 3, recolorización de paleta de colores permitidos según manual de intervención, P-8 perpendicular a calle Arce.*

Según la paleta de colores permitidos del manual de intervención, se han tomado en cuenta para la implementación de los inmuebles que sufrieron cambios menores, al igual que los inmuebles rediseñados.

Se muestra el uso de los colores con su código Pantone. Ver Figura 165.



### *9.1.2. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 10 (2° Parte)*

A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 2, cuando exista un inmueble con valor cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | P-8 | **N°** | 10 |
| **Nivel de Intervención** | 2 | **Tipo** | Intervención coordinada |
| **Valores Culturales** | Antigüedad, Est. Arquitectónico, Urbano | | |

Figura 168

*Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 10.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Limpieza de entorno de contaminación visual, cableado y venta informal, pintura según manual de intervención |
| 1.1 Orientado con APLAN |
| **Descripción de intervención** |
| 2. Limpieza y mantenimiento |
| 2.1 Intervención libre |

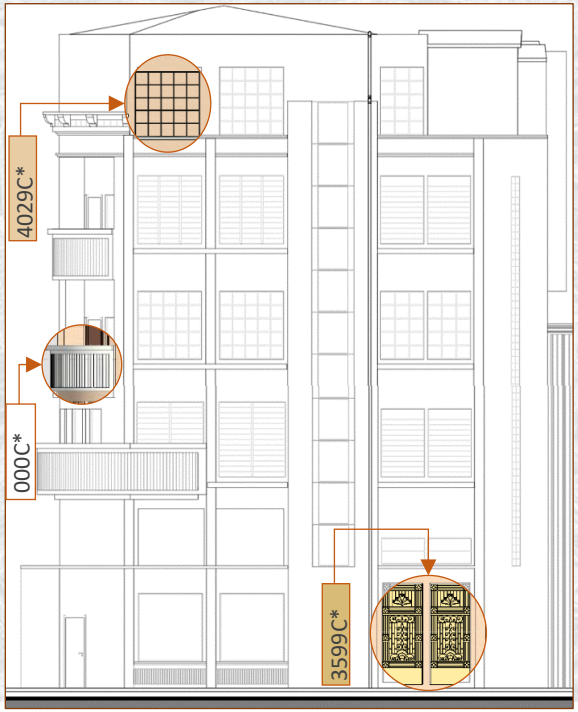



Figura 166

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*



Figura 167

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*



Figura 169

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3).*



**9.1.2.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 10 (3° Parte)**

Figura 170

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-10.*



### *9.1.3. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 9 (4° Parte)*

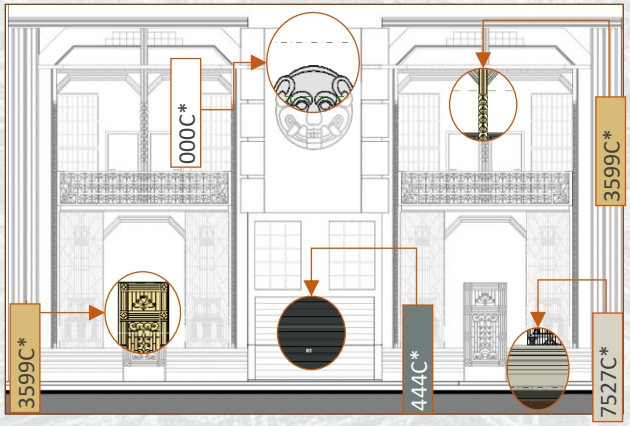
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 3, cuando exista un inmueble sin valor cultural, ni riqueza arquitectónica.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | P-8 | **N°** | 9 |
| **Nivel de Intervención** | 3 | **Tipo** | Intervención condicionada |
| **Valores Culturales** | Sin valor cultural | | |

Figura 173

*Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 9.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 171

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*






Figura 172

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*






Figura 174

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3).*






### *9.1.4. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 8 (6°Parte)*

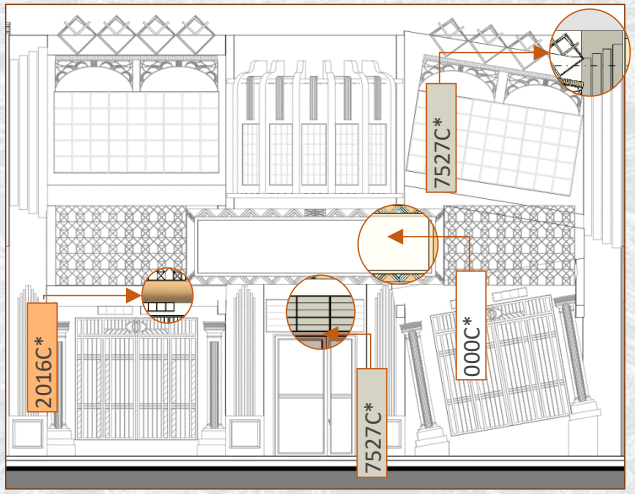
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 3, cuando exista un inmueble sin valor cultural, ni riqueza

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | P-8 | **N°** | 8 |
| **Nivel de Intervención** | 3 | **Tipo** | Intervención condicionada |
| **Valores Culturales** | Sin valor cultural | | |

Figura 177

*Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 9.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 175

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*



Figura 176

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*




Figura 178

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3).*



### 9.1.4.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 8 y 9 (5° Parte)

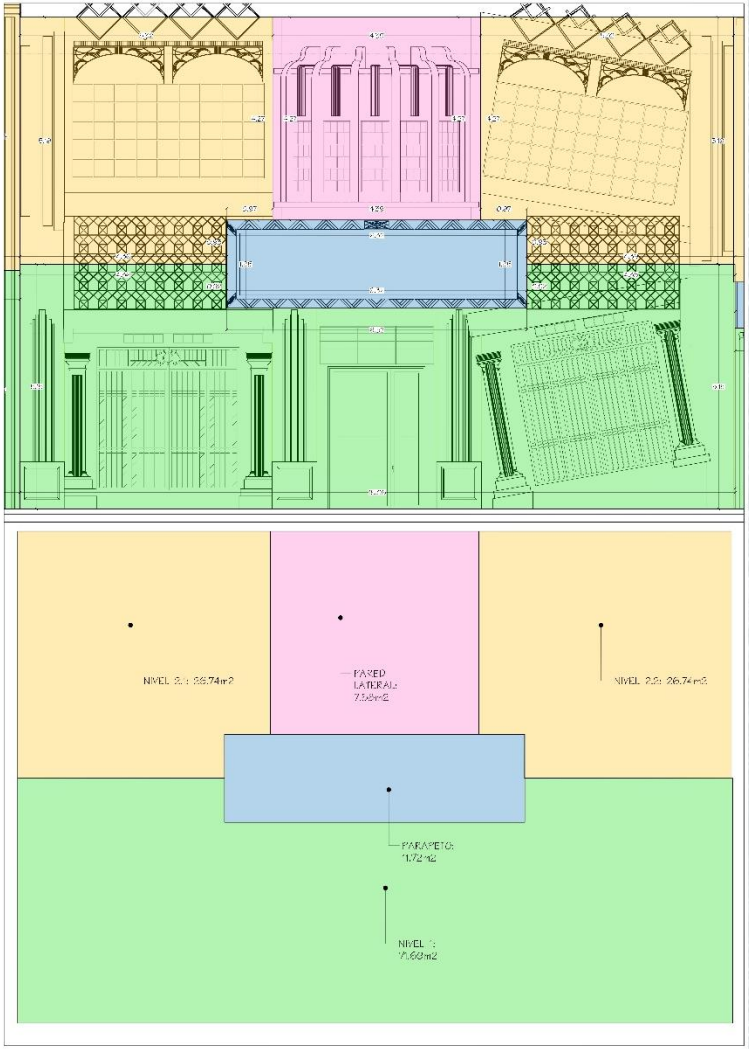
Figura 179

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-10.*




Figura 180

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-10.*



### *9.1.5. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 7 (8°Parte)*

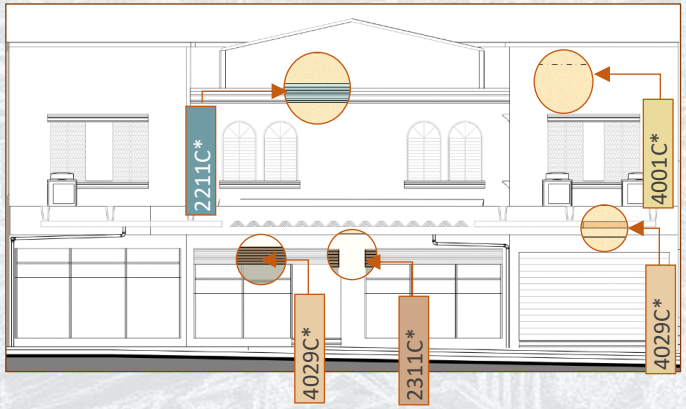
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 2, cuando exista un inmueble sin valor cultural, ni riqueza

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | P-8 | **N°** | 7 |
| **Nivel de Intervención** | 2 | **Tipo** | Intervención coordinada |
| **Valores Culturales** | Sin valor cultural | | |

Figura 184

*Elevación de cuadrante P-8, N° Inmueble 7*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 181

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1)*



Figura 182

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2)*



Figura 183

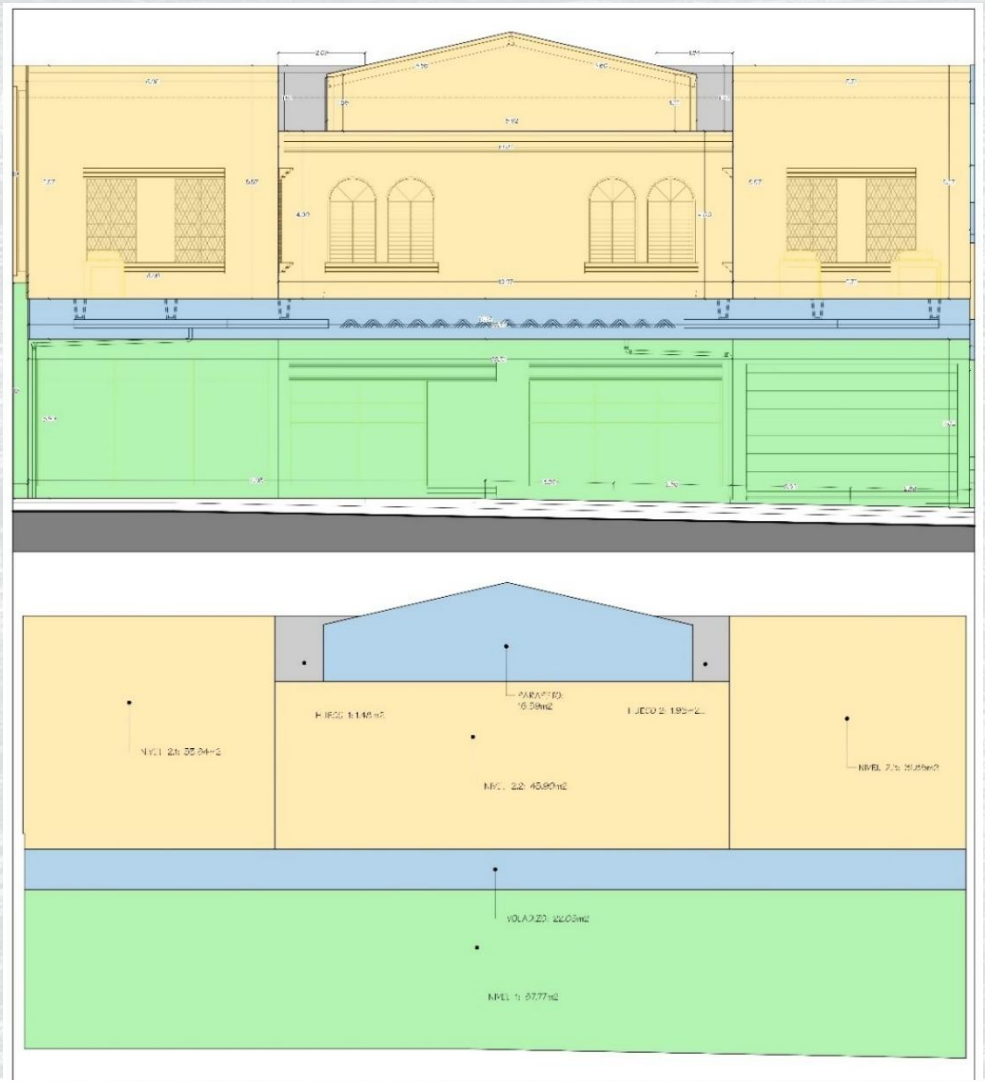
*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3)*



**9.1.5.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 7 (9°Parte)**

Figura 185

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.*



### *9.1.6. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 6 (10°Parte)*

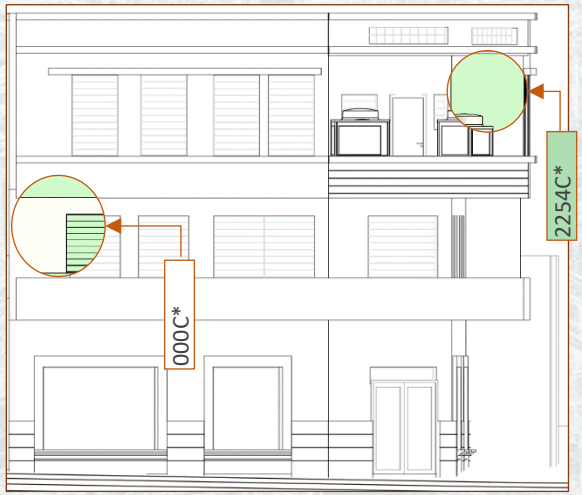
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 1, cuando exista un inmueble con valor cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | P-8 | **N°** | 6 |
| **Nivel de Intervención** | 1 | **Tipo** | Intervención libre orientada |
| **Valores Culturales** | Antigüedad, Est. Arquitectónico, Urbano | | |

Figura 187

*Elevación de cuadrante P-8 N° Inmueble 6.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 186

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*



Figura 188<

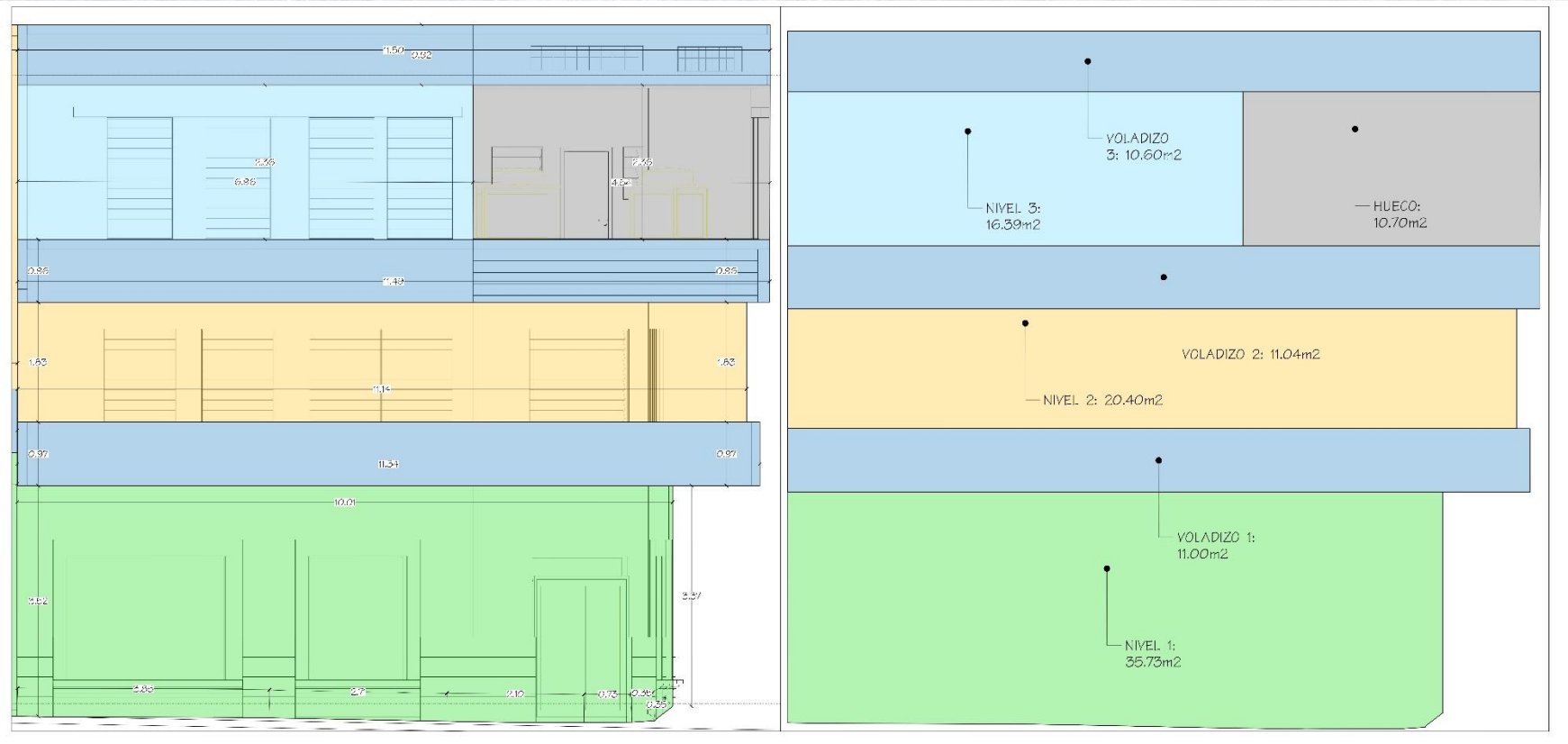
*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*



### 9.1.6.1. Propuesta de Intervención Cuadrante P-8, N° Inmueble 6 (11°Parte)

Figura 189

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-6.*



9.2. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1 Perpendicular a Calle Arce (1°Parte)

Área de propuesta a intervenir, en la primera imagen se observa el perfil de las condiciones actuales del cuadrante P-8, denominado como Perpendicular a Calle Arce. Ver **Figura 193**. Se visualiza más a detalle en la **Figura 190**, **Figura 191**, **Figura 192**, **Figura 194**, **Figura 196** los edificios a intervenir, donde se han identificado todos los elementos importantes.

Figura 193

*Perfil estado actual fase 0, identificación del área a intervenir, M-1 perpendicular a calle Arce.*



Área de propuesta, en la segunda imagen se observa el perfil intervenido, retirando la contaminación visual, siendo toda estructura provisional o de venta informal. Ver **Figura 195**.

Figura 195

*Perfil intervenido fase 1, limpieza de contaminación visual, M-1 perpendicular a calle Arce.*



Figura 190

*N° Inmueble 7, edificio Letrudi*



Figura 191

*N° Inmueble 6, locales comerciales / parqueo*



Figura 192

*N° Inmueble 5, pollo bonanza*



Figura 194

*N° Inmueble 2,3,4, locales*



Figura 196

*N° Inmueble 1, edificio Roma*



### *9.2.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1 Perpendicular a Calle Arce (2°Parte)*

Se observan los elementos disonantes los cuales, se han diseñado bajo el contexto y seleccionado del listado de estilos arquitectónicos recomendados y limitados que se pueden desarrollar en el eje a intervenir, viendo que el tipo más drástico ha sido en los inmuebles N° 2, N°3, N°4, N°6 del cuadrante M-1, el resto sufriendo únicamente el cambio de limpieza de la contaminación visual. Ver Figura 197.

Figura 197

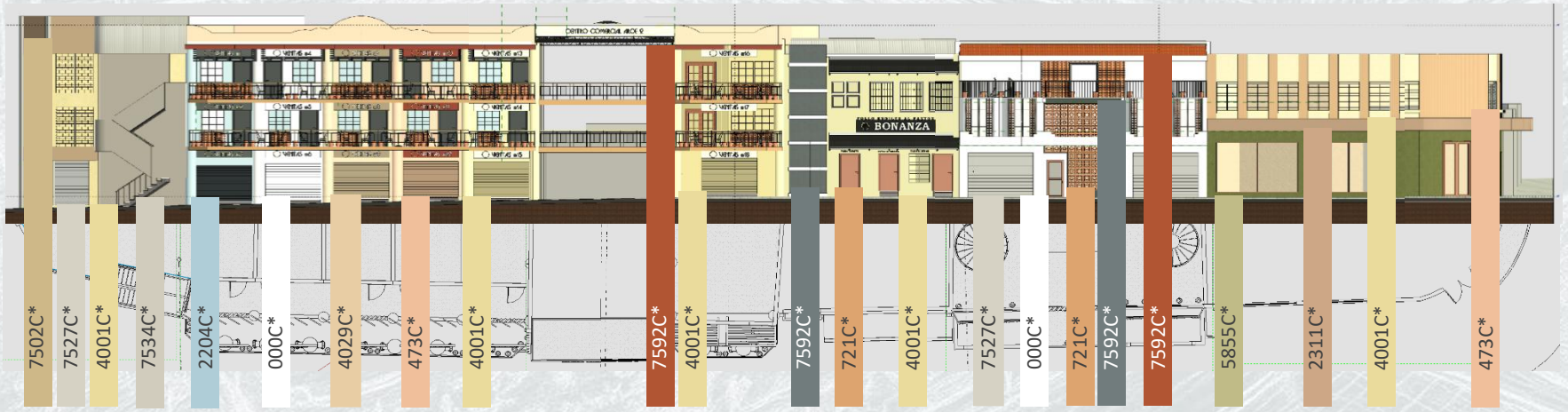
*Perfil intervenido fase 2, rediseño de edificios disonantes, M-1 perpendicular a calle Arce*




Según la paleta de colores permitidos del manual de intervención, se han tomado en cuenta para la implementación de los inmuebles que sufrieron cambios menores, al igual que los inmuebles rediseñados. Se muestra el uso de los colores con su código Pantone. Ver Tabla 210.

Figura 198

*Perfil intervenido fase 3, recolorización de paleta de colores permitidos según manual de intervención, P-8 perpendicular a calle Arce.*



### *9.2.2. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 1 (3°Parte)*

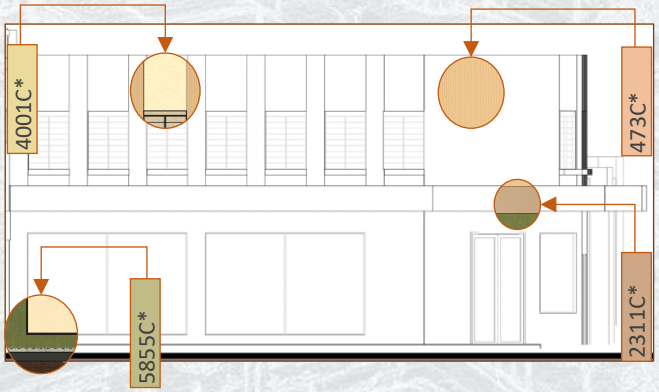
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 1, cuando exista un inmueble con valor cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | M-1 | **N°** | 1 |
| **Nivel de Intervención** | 1 | **Tipo** | Intervención libre orientada |
| **Valores Culturales** | Antigüedad, Est. Arquitectónico, Urbano | | |

Figura 201

*Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 1.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 199

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*




Figura 200

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*




Figura 202

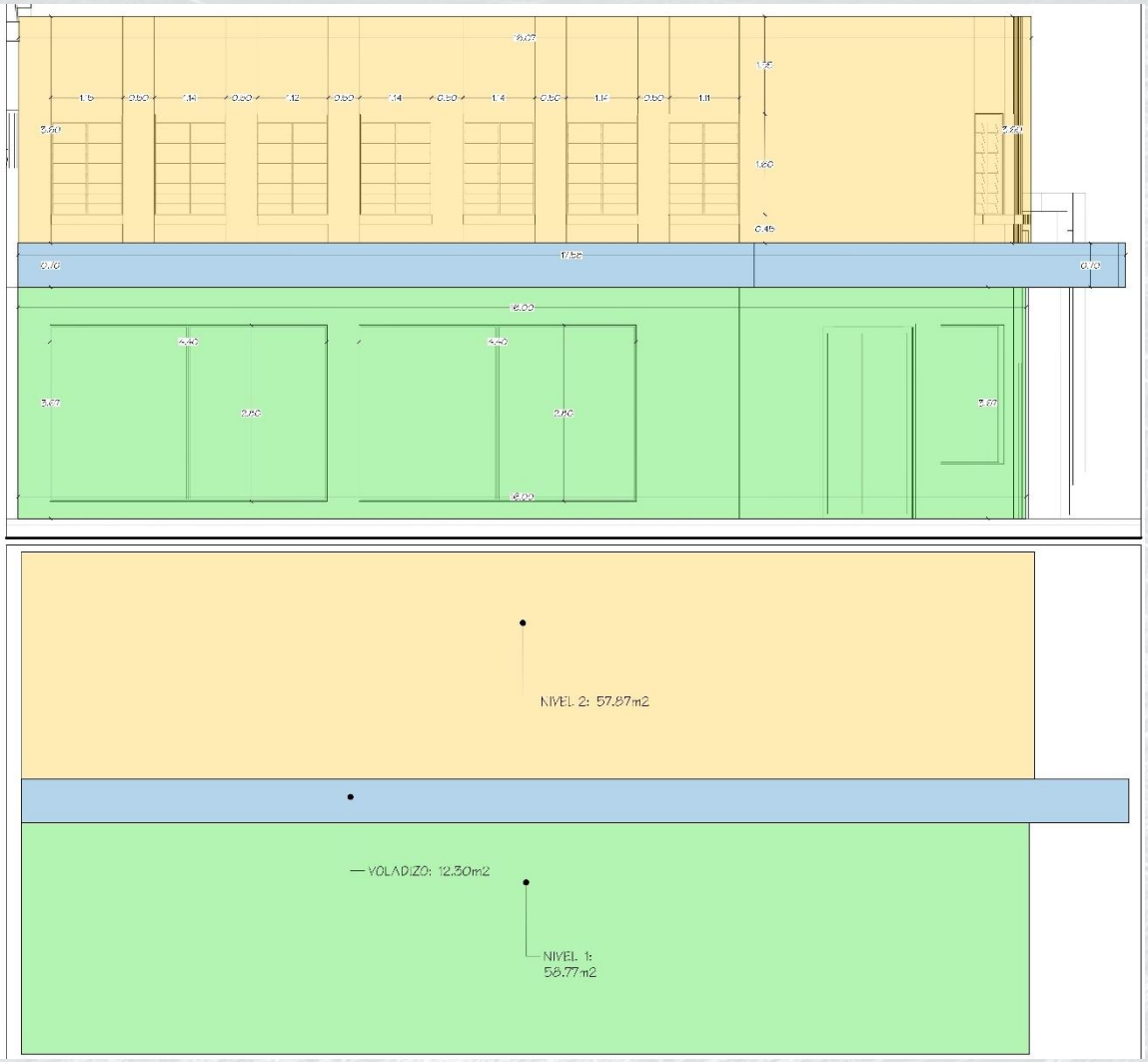
*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3).*




**9.2.2.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 1 (4°Parte)**

Figura 203

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.*



### *9.2.3. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 2, 3, 4 (5°Parte)*

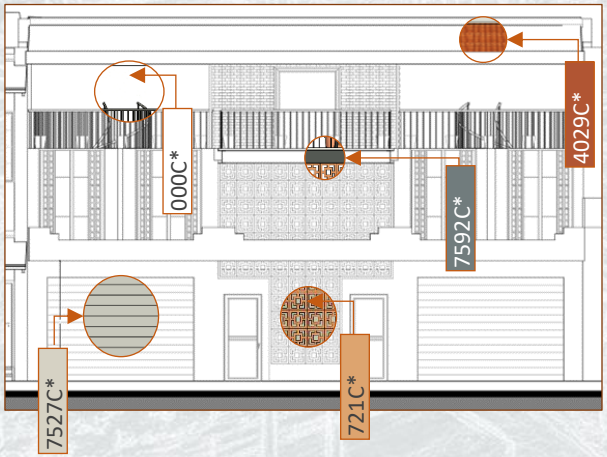
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 1, cuando exista un inmueble con valor cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | M-1 | **N°** | 2, 3, 4 |
| **Nivel de Intervención** | 3 | **Tipo** | Intervención libre orientada |
| **Valores Culturales** | Antigüedad, Est. Arquitectónico, Urbano | | |

Figura 206

*Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 2,3,4.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 204

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*





Figura 205

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*





Figura 207

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 3).*

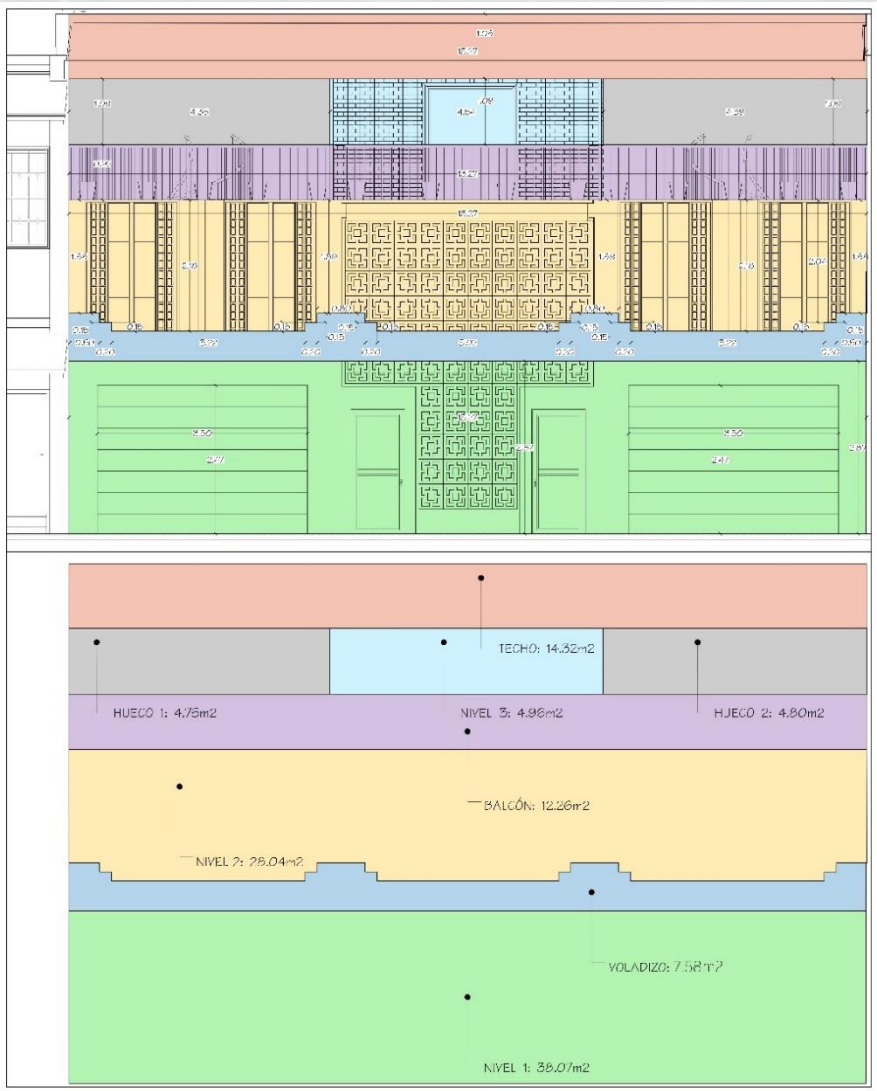




**9.2.3.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 2, 3, 4 (6°Parte)**

Figura 208

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.*



### *9.2.4. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 5 (7°Parte)*

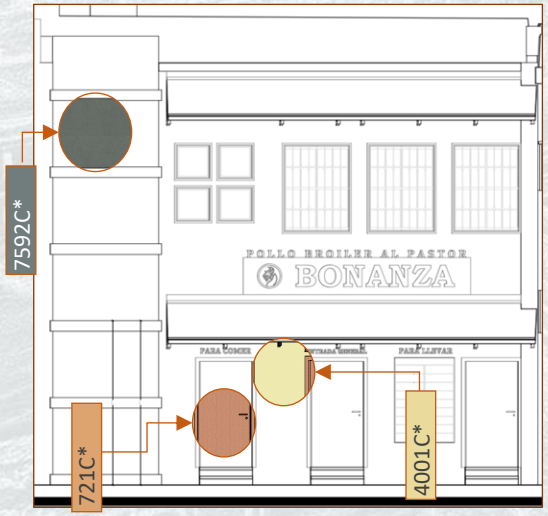
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 1, cuando exista un inmueble con valor cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | M-1 | **N°** | 5 |
| **Nivel de Intervención** | 2 | **Tipo** | Intervención libre orientada |
| **Valores Culturales** | Antigüedad, Est. Arquitectónico, Urbano | | |

Figura 212

*Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 5.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 209

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*







Figura 210

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*







Figura 211

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1)*

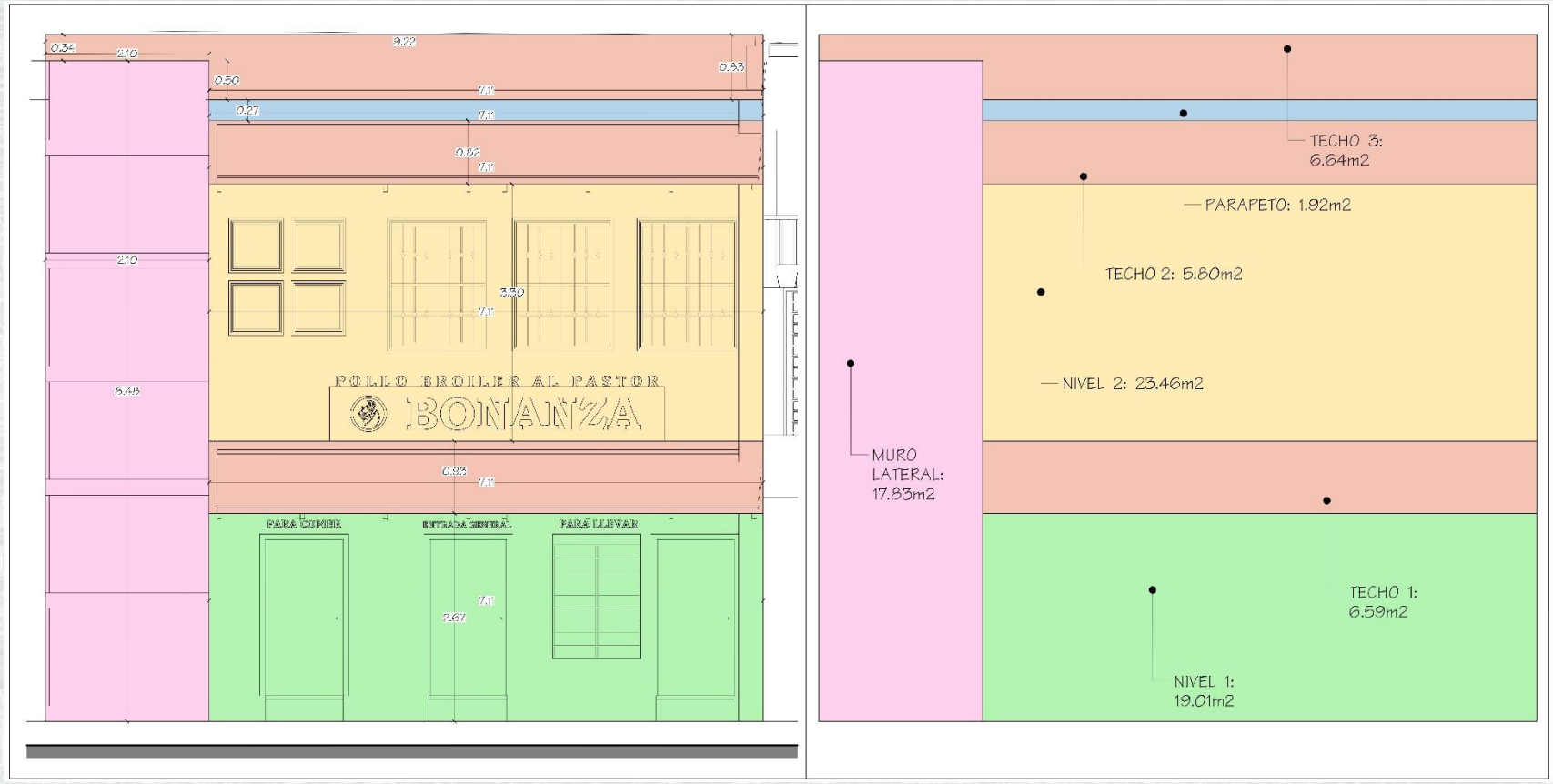




### 9.2.4.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 5 (8°Parte)

Figura 213

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.*



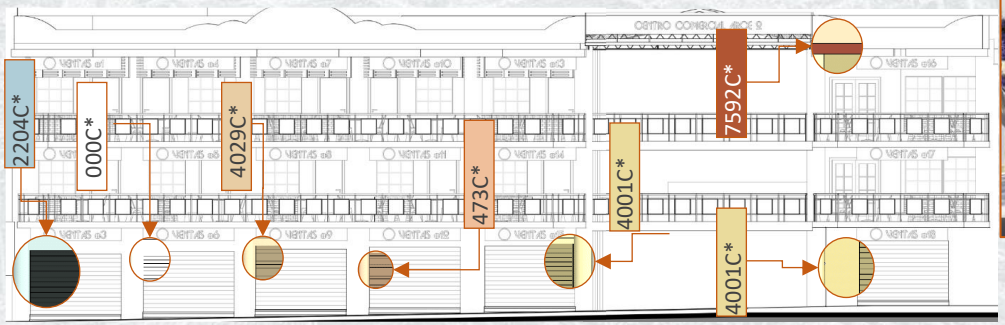
### *9.2.5. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 6 (9°Parte)*

A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 1, cuando exista un inmueble con valor cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | M-1 | **N°** | 6 |
| **Nivel de Intervención** | 3 | **Tipo** | Intervención libre orientada |
| **Valores Culturales** | Antigüedad, Est. Arquitectónico, Urbano | | |

*Figura 215*

*Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble 6.*




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 214

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*





Figura 216

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 2).*

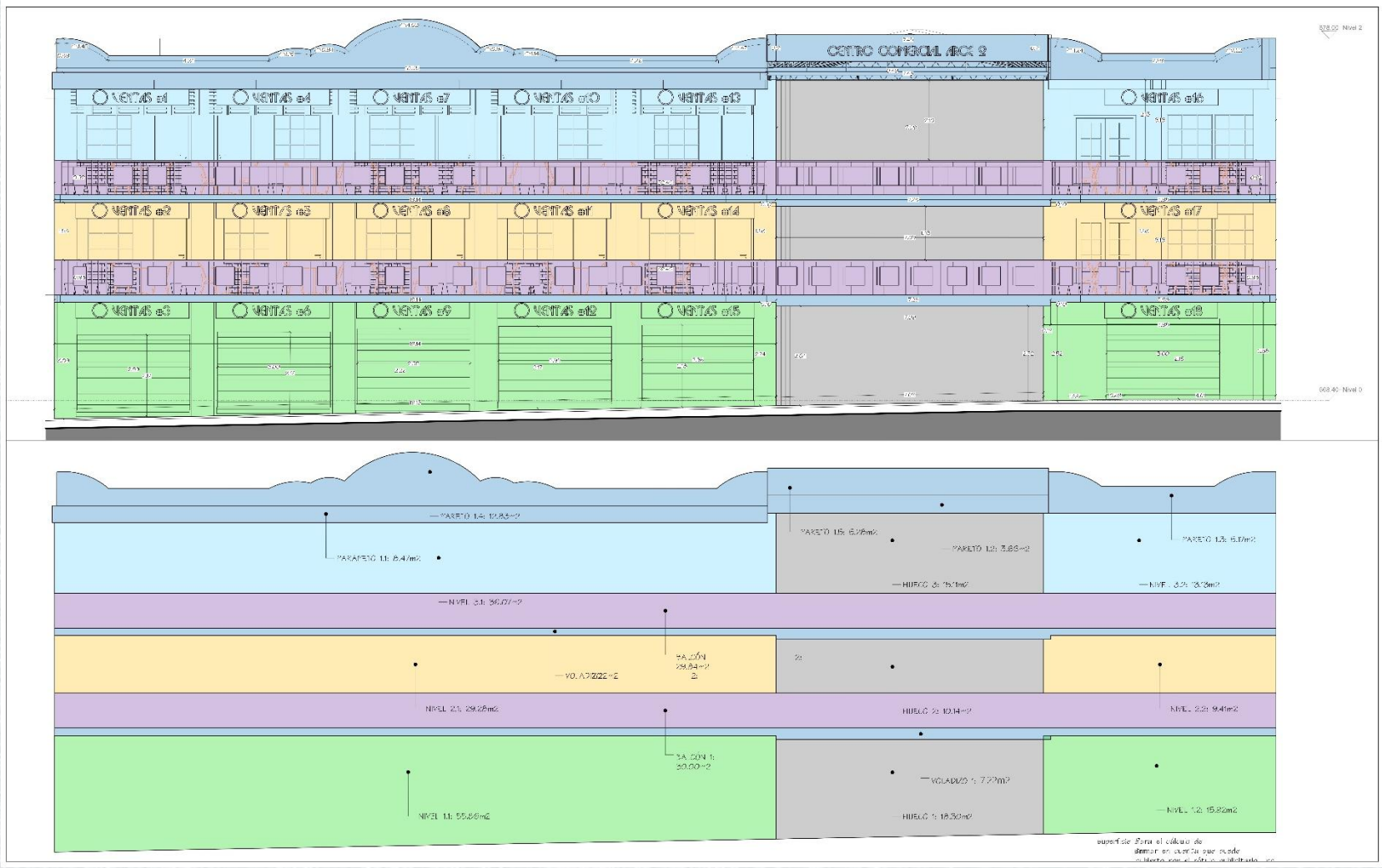




### 9.2.5.1. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 6 (10°Parte)

Figura 217

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.*



### *9.2.6. Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 7 (11° Parte)*

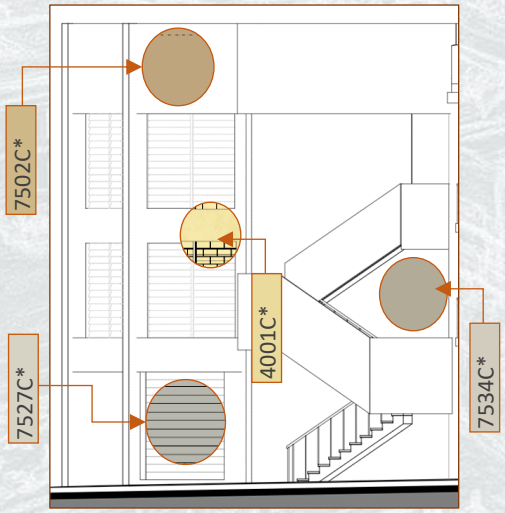
A continuación, se presenta la propuesta de intervención del tipo nivel 1, cuando exista un inmueble con valor cultural.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Nomenclatura** | M-1 | **N°** | 7 |
| **Nivel de Intervención** | 1 | **Tipo** | Intervención libre orientada |
| **Valores Culturales** | Antigüedad, Est. Arquitectónico, Urbano | | |

Figura 221

*Elevación de cuadrante M-1, N° Inmueble.*

| **Descripción de intervención** |
|---|
| 1. Demolición y desmontaje de estructura existente y rediseño basado en listado estilos arquitectónicos recomendados y limitados |
| 1.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |




| **Descripción de intervención** |
|---|
| 2. Pintura según manual de intervención |
| 2.1 Condicionado bajo aprobación con APLAN |

Figura 218

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*





Figura 219

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*





Figura 220

*Condición actual y propuesta de intervención (Vista 1).*

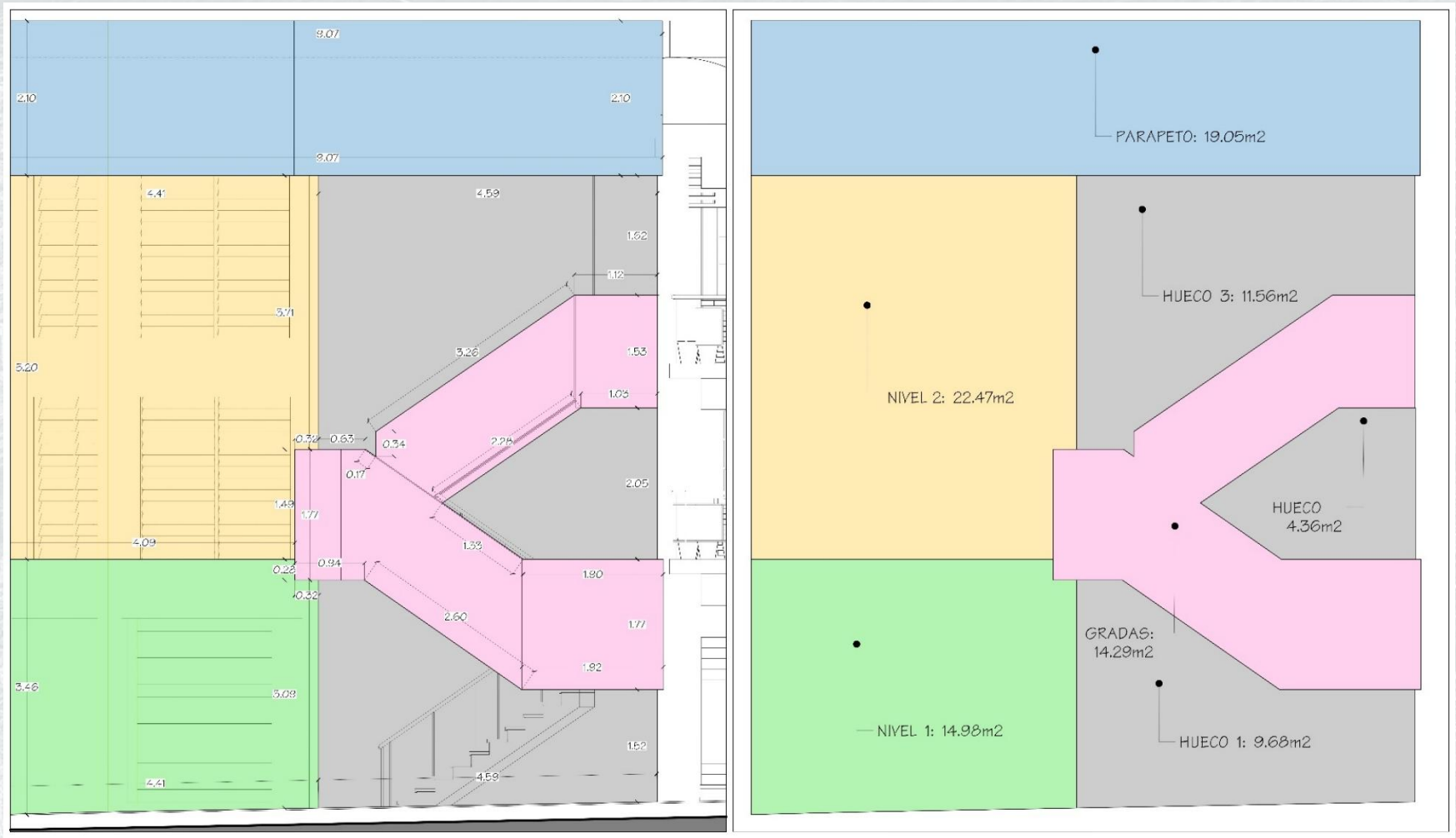




### 9.2.6.1 Propuesta de Intervención Cuadrante M-1, N° Inmueble 7 (12° Parte)

Figura 222

*Análisis de áreas en fachadas por tipo de zona, Cuadrante P-8 N-7.*



## Conclusiones

La elaboración del presente manual de intervención para las fachadas en el Centro Histórico constituye esfuerzos de unificar tanto los criterios de análisis, el registro adecuado de la información existente y a intervenir, delimitar las restricciones y los detalles aprobados, con ello se garantiza que cada adaptación responda tanto al respeto del valor cultural, su contexto histórico, como a la funcionalidad urbana.

Al integrar aspectos formales como lo son los estilos arquitectónicos por región, la regulación cromática, la identificación de elementos disonantes y la correcta documentación de la información técnica, se establece una base sólida para procesos futuros de conservación.

Hay que reafirmar que las intervenciones deberán ser realizadas conforme a métodos especializados de restauración y bajo el cumplimiento de las normas y leyes patrimoniales vigentes, teniendo como referencia principal las disposiciones emitidas por APLAN y otras entidades rectoras.

El presente manual, lejos de pretender agotar la totalidad de exigencias técnicas o normativas, o representar un glosario de todos los artículos o numerales que influyen en las fachadas del Centro Histórico de San Salvador con delimitación a la jurisdicción de APLAN. Debe entenderse como un instrumento complementario, que enriquece y ordena lo existente, brindando además una visión cultural y patrimonial que fortalece la identidad del Centro Histórico.

En ese sentido el manual concluye satisfactoriamente su propósito: ofrecer un marco operativo que articule la práctica profesional con la normativa, y favorezca la toma de decisiones responsables y contribuya a su vez a la preservación del legado arquitectónico y cultural, desarrollando una ejecución de buenas prácticas en el registro de información encontrada e intervenida.

El proceso de investigación permitió consolidar un conjunto de resultados que integran los hallazgos del diagnóstico histórico, urbano, físico, arquitectónico y legal. Estos resultados sustentan el diseño del Manual de Intervención e Inventario de Fachadas del CHSS, y se organizan en tres niveles: técnico, urbano-patrimonial e institucional.

Recomendaciones

1. Registro sistemática previo a la intervención.

Se deberá respetar la acción sobre una fachada o conjuntos de fachadas, realizando un levantamiento detallado que incluya fichas técnicas, registro fotográfico, cromático y descriptivo de los elementos como indican los formularios presentados en el manual, se deberán actualizar cada cierto tiempo, para obtener anillos históricos del crecimiento y desarrollo del Centro Histórico, ya que dicha información será un reflejo de datos que luego puedan ser utilizados en diferentes estudios tanto económicos, como sociales y culturales, siendo trazables en anillos como los anillos de un árbol a lo largo de su historia de existencia.

2. Armonización cromática y estilística.

Se recomienda respetar los colores históricos predominante de cada sector del Centro Histórico, siempre que estos no sean tonalidades estridentes y discordantes, pero en primera opción siempre se respetará los colores originales de los edificios con valor cultural, y los colores propuestos en el respectivo Numeral.

3. Coordinación con autoridades competentes.

Se recomienda que los propietarios y profesionales consulten previamente con APLAN y con las instituciones patrimoniales pertinentes antes de iniciar cualquier intervención, para garantizar la legalidad y pertinencia de los trabajos, además de complementarse con el presente

4. Capacitación continua.

Se deberá fomentar la capacitación y formación actualizando a los arquitectos, ingenieros, artesanos, técnicos en restauración, obreros, en el manejo y protección de los materiales tradicionales y la conservación patrimonial.

5. Enfoque en la sostenibilidad.

Incluir criterios ambientales, priorizando la eficiencia energética y la resiliencia del entorno urbano sin comprometer el valor patrimonial.

6. Participación comunitaria.

Involucrar a la comunidad local en los procesos de conservación y restauración, generando apropiación social y reforzando el sentido de identidad con el Centro Histórico.

## Referencias


(INAH), I. N. (2005). *Coordinación Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural – Publicaciones*. Obtenido de Coordinación Nacional de Conservación del Patrimonio Cultural – Publicaciones: https://www.conservacion.inah.gob.mx/pdf/publicaciones/pub_ant/pub_ant%2888467%29-575.pdf

(OSN), O. S. (s.f.). *Accesibilidad al medio físico. Urbanismo y Arquitectura.* san salvador.

(s.f.)., M. d. (s.f.). Obtenido de https://www.cultura.gob.sv/palacio-nacional/.

(1 de Junio de 2022). Obtenido de TCS Ahora: https://www.tcsahora.com/una-mirada-a-la-historia-de-el-salvador/

(2025). Obtenido de Loteria Nacional de Beneficencia: https://www.tcsahora.com/una-mirada-a-la-historia-de-el-salvador/

A.Savin. (20 de junio de 2024). *Wikimedia Commons, Dessau Bauhaus-Gebäude asv2024-06 img1 [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Dessau_Bauhaus-Gebäude_asv2024-06_img1.jpg

Aabdelaz6573. (12 de noviembre de 2012). *Wikimedia Commons, Igloo construction [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Igloo_construction.jpg

AN Clicks. (s.f). *Archdaily, Casas Wadas, India [Fotografía]*. Obtenido de Archdaily: https://www.archdaily.cl/cl/762731/casa-de-ladrillo-istudio-architecture

AngMoKio. (4 de junio de 2012). *Wikimedia Commons, Pfahlbaumuseum Unteruhldingen amk [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Pfahlbaumuseum_Unteruhldingen_amk.jpg

Apdency. (3 de junio de 2009). *Wikimedia Commons, Centraal Beheer Apeldoorn, de Herman Hertzberger*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Hertzberger_Centraal_Beheer1.jpg

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. (2009). *Plan General de Ordenación Urbana de Madrir.*

Arias, P. (23 de diciembre de 2016). *flickr, Zaragoza – CaixaForum (DSC06902_3_4)*. Obtenido de flickr:

https://www.flickr.com/photos/fotos_de_pablo_arias/31690027091

Arnstein, S. (1969). A Ladder of Citizen Participation. *Journal of the American Institute of Planners (now Journal of the American Planning, 35*(4).

Balsimelli, E., Chezo, M., & Santaló, C. (2023). *Guía de buenas prácticas intervenciones en inmuebles de valor patrimonial* (Segunda ed.). Buenos aires.

Bolsa de Valores de El Salvador S.A. de C.V. (2024). *Bolsa de valores de El Salvador*. Obtenido de Bolsa de valores de El Salvador: https://www.bolsadevalores.com.sv/index.php/centro-de-informacion/educacion-bursatil/glosario/producto-interno-bruto-pib

Broto, C. (2005). *Patologías de la Construcción: Conceptos Generales y Fundamentos* (Vol. I). (C. Broto i Comerma, A. Mostaedi, & V. Soria, Edits.) Links.

Caborn, R. (2000). *Urban Regeneration. A Handbook.* (P. Roberts, & S. Hugh, Edits.) SAGA Publications.

ChristianSchd. (23 de septiembre de 2013). *Wikimedia Commons, Casa Batllo Overview Barcelona Spain cut [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Casa_Batllo_Overview_Barcelona_Spain_cut.jpg

ciudad, O. d. (2016). La Habana Vieja-Restauración y conservación del patrimonio arquitectónico en el centro historico de La Habana. La Habana, Cuba.

COAMSS/OPAMSS. (s.f.). *Programa temporal para la revitalización del Centro Histórico de San Salvador – Fase I.* Obtenido de Programa temporal para la revitalización del Centro Histórico de San Salvador – Fase I.

Colros. (13 de septiembre de 2005). *Wikimedia Commons, Piazza d'Italia, New Orleans [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:PiazzaDItalia1990.jpg

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2023). *Informe Macroeconómico.*

COUNCIL, G. B. (2022). *GUÍA PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE LA CERTIFICACIÓN LEED®DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN (BD+C v4).* Santiago.

Council, S. G. (s.f.). *VISION GENERAL DE LA GUIA DE REFERENCIA PARA OPERACION Y MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS v4.* España.

Creative Commons. (s.f). *archdaily, Medical Faculty Housing at the University of Leuven [Fotografía]*. Obtenido de archdaily:

https://www.archdaily.com/963912/we-already-have-viable-models-for-quality-affordable-housing

Delgado, C. (3 de noviembre de 2012). *Wikimedia Commons, Palacio de Cristal - 02 [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Palacio_de_Cristal_-_02.jpg

EmDee. (2009). *Wikimedia Commons, Maison Nelissen 01 [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Maison_Nelissen_01.JPG

Fanthome, A. J. (s.f). *Pearl Academy of Design, Jaipur, by Morphogenesis [Fotografía]*. Obtenido de Pearl Academy of Design, Jaipur, by Morphogenesis: https://architecture.live/pearl-academy-of-design-jaipur-by-morphogenesis

Flickr. (2 de enero de 2011). *Wikimedia Commons, Church on the Water – Exterior [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Church_on_the_Water_Exterior1.jpg

FoUTASportscaster. (18 de junio de 2009). *Wikimedia Commons, AT&T HQ Dallas [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:AT%26THQDallas.jpg

FUNDASAL. (s.f.). *Usos del suelo en el CHSS .* Obtenido de http://repo.fundasal.org.sv/352/1/USOS%20DE%20SUELO_CHSS.pdf

Gehl, J. (2010). *Cities for People*. Obtenido de Cities for People: https://umranica.wikido.xyz/repo/7/75/Cities_For_People_-_Jan_Gehl.pdf

Grigas, V. (1 de noviembre de 2013). *Wikimedia Commons, Farnsworth House by Mies Van Der Rohe – exterior [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Common: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Farnsworth_House_by_Mies_Van_Der_Rohe_-_exterior-6.jpg

Güell, J. M. (2018). *Planificación estratégica de ciudades* (Nueva edifición revisada y aumentada Reimpresión 2018 ed.). (J. Sainz, Ed.) Reverté.

Harangozó, A. (22 de agosto de 2018). *Wikimedia Commons, Yurts in Altyn Arashan, Kyrgyzstan [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Yurts_in_Altyn_Arashan,_Kyrgyzstan.jpg

Hausner, V. (1993). *The future of urban development* (Vol. 141). Royal Society of Arts Journal.

Highsmith, C. M. (s.f). *Wikimedia Commons, Vanna Venturi House in Chestnut Hill, Philadelphia, Pennsylvania [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Vanna_Venturi_House_in_Chestnut_Hill,_Philadelphia,_Pennsylvania_LCCN2011631329.tif?page=1

Hps-poll. (7 de julio de 2006). *Wikimedia Commons, Museum Abteiberg con jardín de esculturas, Mönchengladbach [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Mönchengladbach_museum_mit_skulpturengarten.jpg#mw-jump-to-license

ICOMOS. (1964). *Carta Internacional sobre la Conservación y Restauración de Monumentos y SItios (Carta de Venecia).* Venecia: ICOMOS. Obtenido de https://irpmzcc2.org/upload/secciones_archivos/02-carta-de-venecia-1964_201901041854.pdf

Inc., Green Business Certification. (s.f.). *LEED® Green Associate™ Candidate Handbook.* Washington.

Insa, J. (1 de febrero de 2019). *Obra de reconstrucción de la iglesia de San Pedro [Fotografía]*. Obtenido de La verdad: https://www.laverdad.es/murcia/lorca/iglesia-pedro-recupera-volumenes-originales-tras-rehabilitacion-20190201000644-ga.html

Kaczura, W. (1 de enero de 1985). *Wikimedia Commons, Stabio 14m [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Stabio_14m.jpg

Kaldor, M. (2003). *Global Civil Society: An Answer to War.*

Kasten, S. (18 de septiembre de 2005). *Wikimedia Commons, Messe-Torhaus, Frankfurt [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Messe-Torhaus,_Frankfurt.jpg

Kidfly182. (31 de julio de 2024). *Wikimedia Commons, Chrysler Building July 2024 009 [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Chrysler_Building_July_2024_009.jpg

Kokobush. (7 de agosto de 2013). *Wikimedia Commons, Palacio de hierro de orizaba [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Palacio_de_hierro_de_orizaba.JPG

Kronental, L. (2014). *archidaily, Les Espaces d'Abraxas, Noisy-le-Grand. [Fotografía]*. Obtenido de archidaily:

https://www.archdaily.cl/cl/775530/el-sueno-utopico-de-ricardo-bofill-conjuntos-posmodernos-en-noisy-le-grand/560b9613e58ececc3a00008b-a-utopian-dream-stood-still-ricardo-bofills-postmodern-parisian-housing-estate-of-noisy-le-grand-photo?next_project=no

L.Ortega, B.-L. J.-B. (2015). *Identificación de procesos patológicos más frecuentes en fachadas y cubiertas en España a partir del método Delphi.* Universitat Politècnica de València, Instituto Valenciano de la Edificación, Valencia, Valencia.

Lichfield , N. (1992). *Urban Regeneration for the 1990s.* London: London Planning Advisory Committee.

Maris, B. (sin especificar). *Cooper Residence – Gwathmey Siegel Kaufman Architects [Fotografía]*. Obtenido de Architecture Lab: https://www.architecturelab.net/cooper-residence-gwathmey-siegel-kaufman-architects

Mikeshaheen1. (17 de octubre de 2021). *Wikimedia Commons, Les Arcades du Lac – interior courtyard [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Les_Arcades_du_Lac_interior_courtyard.jpg

Milano, P. d. (2025). *REVITALIZACION DEL CENTRO HISTORICO DE SAN SALVADOR.* SAN SALVADOR.

Ministerio de Transportes, M. y. (2021). *GUÍA DE ACCESIBILIDAD EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS URBANIZADOS V.1.0* .

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s.f.). Guía de Accesibilidad en los Espacios Públicos Urbanizados. Recuperado de https://www.mivau.gob.es/vivienda/actividades-servicios/estudios-y-publicaciones/guia-de-accesibilidad-en-los-espacios-. (s.f.).

Morgan, S. (16 de junio de 2021). *Wikimedia Commons, Portland Building after its 2017–2020 renovation – from SW [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Portland_Building_after_its_2017-2020_renovation_-_from_SW_in_June_2021.jpg

Mussklprozz. (3 de marzo de 2004). *Wikimedia Commons, Neue Staatsgalerie Stuttgart – fachada principal [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Staatsgalerie1.jpg

Oficina de Planificación del Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS). (2022). *Manual de intervención y rehabilitación estructural para edificaciones con y sin valor patrimonial en el Centro Histórico de San Salvador.* San Salvador.

OVACEN. (s.f.). *OVACEN*. Obtenido de OAVECEN: https://ovacen.com/perfil-urbano-y-diseno-espacio-urbano/?utm_source=chatgpt.com

PAOT. (s.f.). *Procuraduria Ambiental y del ordenamiento Territorial del DF.*

París, J. M. (1982). Valoración del estado de alteración de los materiales pétreos en los monumentos. *Materiales de Construcción*(185). Obtenido de http://materconstrucc.revistas.csic.es

Peterf. (18 de abril de 2010). *Wikimedia Commons, Genterstraße 13, Múnich [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:GenterStr13_München.jpg

Pinotto992. (s.f). *Wikimedia Commons ,Como Terragni bn2 [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Como_Terragni_bn2.jpg

PortableNYCTours. (19 de noviembre de 2019). *Wikimedia Commons, The Empire State Building (12) [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Common: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:The_Empire_State_Building_(12).jpg

Praefcke, A. (octubre de 2008). *Wikimedia Commons, LA Eastern Columbia Building [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:LA_Eastern_Columbia_Building.jpg

ProtoplasmaKid. (5 de julio de 2010). *Wikimedia Commons, Torres de Satélite – 2 [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Torres_de_Satélite_-_2.jpg

Quito, M. d. (2019). *Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito*. Obtenido de https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/Comisiones%20del%20Concejo/Uso%20de%20Suelo/2019/2019-03-01%20Extraordinaria/Informaci%C3%B3n%20IMP/Plan%20Parcial%20Centro%20Hist%C3%B3rico/3.%20PROPUESTA%20ESTRAT%C3%89GICA%20-%20PLAN%20PARCIAL%20PARA%20EL%20DES

Read & Co. Engravers & Printers. (1985). *Wikimedia Commons, The Crystal Palace in Hyde Park for Grand International Exhibition of 1851 [Ilustración]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:The_Crystal_Pala

ce_in_Hyde_Park_for_Grand_International_Exhibition_of_1851.jpg

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la lengua española*. Recuperado el 14 de abril de 2025, de Diccionario de la lengua española: https://dle.rae.es/regeneraci%C3%B3n

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 16 de abril de 2025, de Diccionario de la Lengua Española: https://dle.rae.es/supranacional

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 16 de abril de 2025, de Diccionario de la Lengua Española: https://dle.rae.es/descentralización

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 14 de abril de 2025, de Diccionario de la Lengua Española: https://dle.rae.es/rehabilitaci%C3%B3n

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 14 de abril de 2025, de Diccionario de la Lengua Española: https://dle.rae.es/renovaci%C3%B3n

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 14 de abril de 2025, de Diccionario de la Lengua Española: https://dle.rae.es/revitalizaci%C3%B3n

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 14 de abril de 2025, de Diccionario de la Lengua Española: https://dle.rae.es/gentrificaci%C3%B3n

Real Academia Española. (2024). *Diccionario de la Lengua Española*. Recuperado el 17 de abril de 2025, de Diccionario de la Lengua Española: https://dle.rae.es/patología

Rehabilitacion del Mercado Sant Antoni. (021). Barcelona, Ayuntamiento Barcelona, España.

Reserva, B. C. (Noviembre de 2024). *GEO PORTAL BCR*. Obtenido de https://www.geoportal.bcr.gob.sv/

Roberts, P. (2000). *Urban Regeneration, A Handbook.* (P. Roberts, & H. Sykes, Edits.) SAGE Publications.

S.L.U., TK Elevadores. (2021). *CONSTRUCCIÓN.* Madrid.

Tejada´s, R. M. (26 de febrero de 2009). *flickr, Invernal, camino de Porcieda [Fotografía]*. Obtenido de flickr: https://www.flickr.com/photos/ramtag/3311981244/in/photolist-63ELCU-5Rkfj-5VxJNY-cycXdA-eqdHBq-ephDNV-eqdULU-eqdWRQ-ephBRH-eqeeCL-eqecRw-eqeg5h-eqeuFb-ephzVZ-ephSSX-eqe8Yq-eqdMxU-ephwAa-ephQNt-ephKWg-eqeaSy-eqe2zf-aqiuCb-aqfPh6-cycXGL

U.S. Green Building Council . (s.f.). *Guía de Conceptos Básicos de Edificios verdes y LEED.* Washington.

Undiscovered Scotland. (s.f.). *Undiscovered Scotland: The Ultimate Online Guide to Scotland, The Burrell Collection [Fotografía]*. Obtenido de Undiscovered Scotland: The Ultimate Online Guide to Scotland:

https://www.undiscoveredscotland.co.uk/glasgow/burrellcollection/index.html

UNESCO. (1972). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural.* París. Obtenido de https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf

UNESCO. (1993). *Complex of Hué Monuments*. Obtenido de https://whc.unesco.org/en/list/678/

UNESCO. (2003). *Convención para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial.* París. Obtenido de https://ich.unesco.org/es/convención

UNESCO. (s.f.). *Preserving Hue's Complex of Monuments*. Obtenido de https://whc.unesco.org/en/activities/767/

unknown. (28 de septiembre de 2008). *Wikimedia Commons, Pavillon L'Esprit Nouveau [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://en.wikipedia.org/wiki/File:Pavillon_L%27Esprit_Nouveau.jpg

Unknown. (s.f). *Geocities, Fujisawa Municipal Gym, Tokio [Fotografía]*. Obtenido de Geocities: https://www.geocities.ws/arquique/ando/maki.html

Val, R. d. (2011). *Conceptos de Rehabilitación Urbana.*

Valueyou. (7 de Octubre de 2008). *Wikipedia, VillaSavoye [Fotografía]*. Obtenido de Wikipedia: https://en.wikipedia.org/wiki/File:VillaSavoye.jpg

Weather Spark. (2025). *Weather Spark*. Obtenido de https://es.weatherspark.com/y/12243/Clima-promedio-en-San-Salvador-El-Salvador-durante-todo-el-a%C3%B1o

Wiiii. (16 de octubre de 2008). *Wikimedia Commons, Spiral Building [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Spiral_Building.jpg

WIKIPEDIA. (s.f.). *WIKIPEDIA*. Obtenido de WIKIPEDIA: https://en.wikipedia.org/wiki/Urban_morphology?utm_source=chatgpt.com

Woodward, C. (2003). *In Ruins, A Journey Through History, Art, and Literature* (Primera ed.). (a. m. Traducción propia, Trad.) Vintage Books, A Division of Random House, Inc. New York.

Zarateman. (12 de mayo de 2017). *Wikimedia Commons, Sant Just Desvern - Walden 7 (13) [Fotografía]*. Obtenido de Wikimedia Commons: https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sant_Just_Desvern_-_Walden_7_(13).jpg