

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ARTES, DISEÑO Y URBANISMO
CARRERA DE ARQUITECTURA



PROYECTO DE GRADO
CASA PATRIMONAL PARA HUESPEDES DE NEGOCIO
MUNICIPIO DE LA PAZ – PROVINCIA MURILLO
POSTULANTE: SERGIO GONZALO SUAREZ OLIVARES
ASESORES: ARQ. ROLANDO CARRAZANA
ARQ. RICARDO UZIN

La Paz – Bolivia
2007

Dedicatoria

A mis hijos Pablo y Amalia, por ser la fuerza que impulsó éste anhelo.

Agradecimientos

A Dios por el don de la vida con el que soy bendecido.

Infinitamente a mi madre Adriana Blanca Olivares por su apoyo incondicional de siempre, su ejemplo de vida, trabajo, fortaleza, bondad y fe.

A mi padre Claudio Suárez Blanco por las palabras de consejo que sembró en mí, su ejemplo de superación sobre cualquier adversidad.

A todos mis docentes de la Facultad de Arquitectura.

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES
FACULTAD DE ARQUITECTURA, ARTES, DISEÑO Y URBANISMO**

DOCENTES: ARQ. ROLANDO CARRAZANA Y ARQ RICARDO UZIN
TALLER: GESTION: 2007
UNIVERSITARIO: SUAREZ OLIVARES SERGIO GONZALO
TIPOLOGIA DEL PROYECTO: VIVIENDA
UBICACIÓN: MUNICIPIO DE LA PAZ PROVINCIA: MURILLO DEPARTAMENTO: LA PAZ

DESCRIPCION DEL PROYECTO:

El proyecto "Casa Patrimonial para Huéspedes de Negocios" es un equipamiento destinado a albergar actividades de hospedaje y negocio para personas nacionales y extranjeras. Preserva el carácter patrimonial de una vivienda ubicada en el Casco Urbano Central restaurando sus elementos con valor histórico y aumenta su plusvalía mediante la adición de un nuevo volumen arquitectónico que soluciona los problemas espaciales y económicos de los propietarios.

Brinda espacios ideales y funcionales para desarrollar actividades de hospedajes breves y prolongados a requerimiento del usuario. Las suites pueden extender su función a departamentos habitacionales y para ello son apoyadas con una infraestructura de valor agregado que cuenta con ambientes y equipamiento de Comedor, Cafetería, Conexión a multimedios de comunicación, Sala de reuniones, Galería Comercial y Terraza panorámica de esparcimiento.

Formalmente respeta la escala de la primera crujía de valor patrimonial y la acentúa contrastándola con un volumen bajo y enlazado con planos inclinados. Funcionalmente se presentan las habitaciones y ambientes de apoyo alrededor del patio de forma fluida y abre camino y vínculo directo entre el patio y el corazón del manzano en el que se encuentra el predio. Los materiales del área patrimonial son restaurados y reemplazados por nuevos del mismo tipo en los casos de deterioro con el fin de remozar y exaltar el estilo de la época en que fue construida integrándose a las nuevas superficies vidriadas y estructuras en acero, hormigón y aluminio. Espacialmente define al patio como espacio vacío vital y articulador del hecho arquitectónico, por lo que es intervenido con restauración de texturas y estructuras y cubierto por una membrana traslúcida para absorber luz natural y propagarla a todos los pasillos y ambientes.

RELACION INSTITUCIONAL Y SOCIAL:

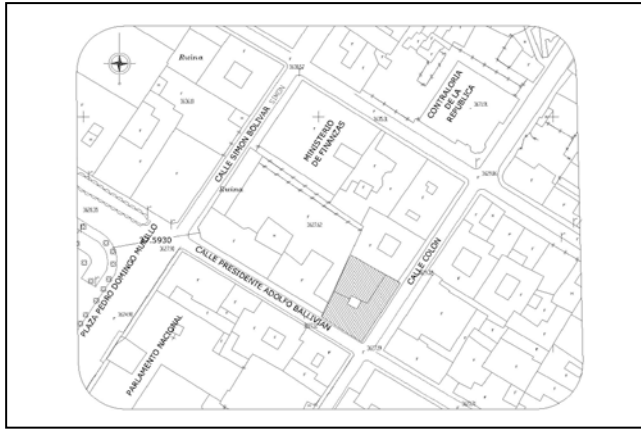
Propone una revalorización de la vivienda urbana y la adecua a los requerimientos actuales, promoviendo la inversión privada y participación de ciudadanos propietarios de viviendas patrimoniales en similar riesgo de deterioro y desaparición. Interactúa con el Viceministerio de Turismo, Cámara Boliviana de Hotelería, Alcaldía de La Paz, Sistema Bancario y Organizaciones Territoriales de Base.

IMPACTO EN EL CONTEXTO URBANO O RURAL:

El proyecto promueve la cadena productiva de servicios en el área de hotelería, gastronomía y turismo local generando un promedio de 20 empleos directos y 40 indirectos. Genera sosteniblemente los recursos económicos suficientes y excedentes para las familias propietarias e incentiva la ocupación habitacional del casco histórico de la ciudad.

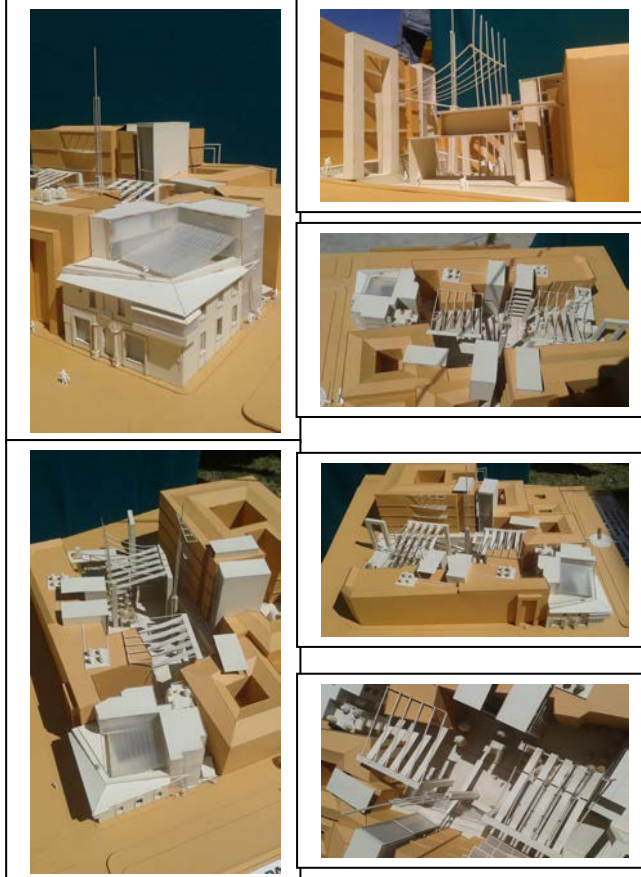
Implanta un nodo de articulación entre equipamientos compatibles del entorno como Ministerios, Prefectura, Cámaras de Diputados y Senadores, Museos y reconfigura una planimetría urbana más ordenada y funcional. El perfil patrimonial renace y funde con las nuevas intervenciones en un lenguaje arquitectónico que integra espacios públicos y privados para beneficio recíproco.

Plano de Ubicación



Escala 1:10000

Producto esperado



Perspectivas



Índice General	Página
Capítulo 1.- Título de Trabajo de Grado	1
1.1. Título del Trabajo de Grado	1
1.2. Tema Genérico	1
1.3. Sector de Intervención	1
Capítulo 2.- Introducción	1
Capítulo 3.- Características de localización del tema	1
3.1. Problemática y Problema	1
3.2. Tipo y Carácter de la vivienda en el CUC	3
3.3 Temática y Tema	3
Capítulo 4.- Justificación del Tema de Trabajo de Grado	4
Capítulo 5.- Metodología	4
5.1. Esquema Metodológico	4
Capítulo 6.- Área de Intervención	5
6.1. Delimitación del Área de Estudio Macro	5
6.2. Delimitación del Área de Estudio Micro	5
6.3. Ubicación y Superficie del Sitio de Intervención	6
6.4. Características ambientales del Sector de Intervención	7
Capítulo 7.- Justificación del Área de Intervención	8
Capítulo 8.- Diagnóstico del sitio de Intervención	8
8.1. Infraestructura	8
8.2. Acceso a Servicios	9
8.3. Emplazamiento Urbano y vialidad	9
8.4. Valoración Patrimonial	9
8.5. Perfil del Propietario	11
8.6. Conclusiones	11
Capítulo 9.- Formulación de Objetivos	12
9.1 Objetivos Generales	12
9.2. Objetivos Específicos	12
9.3. Objetivos Académicos	12
9.4. Expectativa personal	12
Capítulo 10.- Alcances del Proyecto	12
10.1. Año Horizonte	12
10.2. Factibilidad, Escala y Sostenibilidad del Proyecto	13
10.3. Perfil de Rentabilidad y oferta de servicios del Proyecto	14
10.4. Descripción del Producto Arquitectónico final	14
10.5. Programa Cuantitativo	17
10.6. Campo específico del área del conocimiento o materia en el que se pretende incidir	18
Capítulo 11.- Impactos en el Medio	18
11.1. En la población y grupos particulares favorecidos	18
11.2. Impacto en el Territorio	18
11.3. Impacto Ambiental	19
Capítulo 12.- Bibliografía	20
Capítulo 13.- Anexos	21
Capítulo 14.- Planos	29

Capítulo 1.-

Título de Trabajo de Grado

- 1.1. Título del Proyecto:** CASA PATRIMONIAL PARA HUÉSPEDES DE NEGOCIOS
- 1.2. Tema Genérico:** Vivienda
- 1.3. Sector de Intervención:** Vivienda de la Calle Colón esquina calle Ballivián N° 1285. Sector Este del Casco Urbano Central de La Paz.

Capítulo 2.-

Introducción

A partir del año 1548 se inicia el trayecto de la historia arquitectónica de la ciudad de La Paz precediendo a los primeros asentamientos quechuas del valle de Chuquiago.

Los ayllus asentados en la micro región denominados como "los de arriba" Anansaya en los que figuraban Achachi Qala Ayllu, Putuputu Ayllu, Kupilupaka Ayllu, Chuquiaguillo Ayllu, Pampajasi Ayllu y Sulkani Ayllu,; y "los de abajo" o Urinsaya conformados por, Pura Pura Ayllu, Munay Pata Ayllu, Kallampayani Ayllu, Chijini Ayllu, Waychuni Ayllu, Janku Janku Ayllu y Llojeta Ayllu dieron la pauta natural de que el valle poseía muchas virtudes y ventajas geológicas , geomorfológicas y climáticas para cobijar asentamientos en medio del altiplano andino.

Las fortalezas esenciales del valle se reflejaban en la calidad del suelo apto para el cultivo, la oportunidad de realizar obras hidráulicas y riego con el caudal del río Choqueyapu, la explotación de oro de las ribera y la estratégica ubicación geográfica como nexo entre los tres pisos ecológicos en los que el imperio Quechua tenía dominio: la zona del altiplano, los valles y los yungas.

Consolidadas estas cualidades con el paso del tiempo y después del descubrimiento de América en 1492, la expansión del reinado español derivó en la fundación de la ciudad de La Paz en Laja, en el año 1560. La mancha urbana colonial española se originó posteriormente con punto de partida en la Plaza de Churupampa –actual Alonso de Mendoza– abriendo paso a nuevas zonas urbanizables como San Francisco y la Plaza de Armas

En cinco siglos de historia, los vestigios culturales de las generaciones pasadas son evidentes y están reflejados y valorados en patrimonios tangibles arquitectónicos de gran valor.

El problema de conservar el pasado es muy importante si es valorado como una herencia tangible de carácter estético único e irrepetible en el tiempo y espacio, aunque este punto no motive interés a determinados organismos o instituciones involucradas en el tema (1). La vivienda es sólo uno de cientos de temas de estudio que ofrece el Casco Histórico de la ciudad de La Paz, y su complejidad trasciende a varias disciplinas humanas.

Capítulo 3.-

Características de localización del tema

3.1. Problemática y Problema:

Paralelamente en la línea histórica latinoamericana, se han desarrollado ciudades con el mismo concepto ordenador y de expansión español.

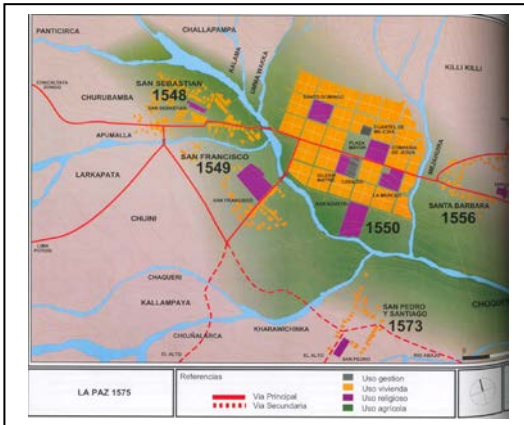
Las oportunidades de enriquecimiento que ofrecía el nuevo continente conquistado originaba grandes expectativas en los colonos para aprovechar al máximo los caudales de recursos que ofrecían imponentes culturas como la Inca, la Maya, Azteca, etc.

En consecuencia, las incursiones de los españoles en nuevos territorios daban lugar a asentamientos con rasgos y criterios de planificación acordes a su época. En relación a la

(1) "Refacción del casco viejo no es una meta del Fonvis" La Razón A15. abril 18 de 1997.

forma de concebir las ciudades, es entendido que las experiencias urbanas provenían de Europa con influencias del Renacimiento, de la que el ordenamiento racional se daba con manzanos y trazado ortogonal de las calles. Se buscaba dar perfección a la interpretación de la realidad mediante la geometría para lograr alcanzar a lo divino.

El nuevo asentamiento estaba basado fundamentalmente en la organización de las Encomiendas. Ésta consistía en la distribución de la población indígena –hombres, mujeres y niños- a los encomenderos para la ejecución del trabajo obligatorio. Era entonces importante separar a éstas dos clases sociales en el modo de ocupar la ciudad. En el caso concreto de La Paz, la primera intención de separación se dio con el emplazamiento de las zonas de Churupampa y San Francisco, ordenando en ésta última, a la gente indígena.



Crecimiento de la ciudad de La Paz desde el año 1548 hasta 1573

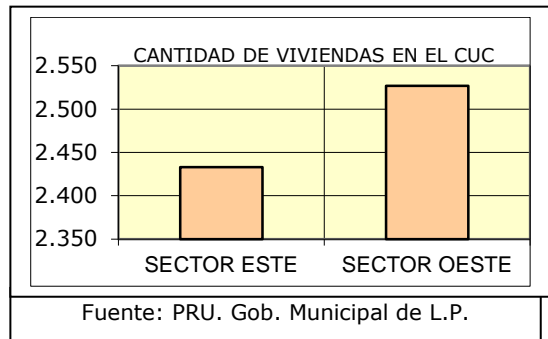
En un segundo tiempo, la Plaza de Armas se apartaba de la zona de San Pedro. Y sucesivamente se originaron varios sectores bajo el mismo criterio.

Los cambios de terminados tiempos fueron canalizados y amortiguados de alguna manera dentro de éstos espacios urbanos, pero se llega a visualizar claramente el día de hoy que las funciones, formas, circulaciones y otros rasgos urbanos, son sobrepasados por la demanda extremadamente distinta que requiere el siglo XXI

En consecuencia a éstas influencias urbanas y en el transcurso de cuatro siglos y medio, la vivienda y las zonas residenciales tuvieron modificaciones, desplazamientos, cambios de uso, segregaciones y sustituciones que se acomodaron a determinadas circunstancias de su época.

En la actualidad, la cantidad de viviendas es de 4.960 en el Casco Urbano Central de La Paz, sin embargo la densidad poblacional es baja: 3.32 habitantes / vivienda.

Esta densidad tiene una ligera variación de hasta 4 habitantes / vivienda si se analizan manzanos por separado, en especial en la zona Oeste del CUC. En el Oeste, el sector ubicado entre la Av. Illampu, calles Sagárnaga y Evaristo Valle. En el Este, alrededor de la calle Potosí y la avenida Sucre



La oferta, demanda y especulación son factores que conducen hacia una actitud lucrativa de los propietarios sin dar lugar a la toma de conciencia de ser dueños de edificios de valor monumental, histórico o patrimonial. Esto deriva en el abandono, descuido o malas intervenciones y remodelaciones de su bien inmueble. (1)

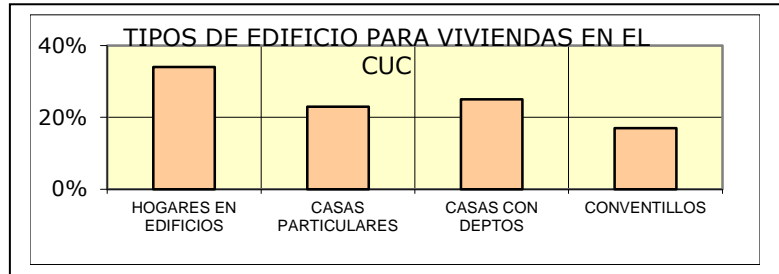
El problema de forma de las edificaciones para vivienda se resume en el deterioro y distorsión de la infraestructura

El problema de fondo, presenta tres dimensiones: las ganancias e intereses económicos del propietario, la permanencia o no del objeto arquitectónico en la ciudad, y el deterioro de la calidad de vida de los usuarios.

(1)SORUCO, Jorge "El peligro acecha a los edificios patrimoniales". La Razón ESCAPE Pág. 14. Enero 21 de 2007.

3.2. Tipo y Carácter de la vivienda en el CUC:

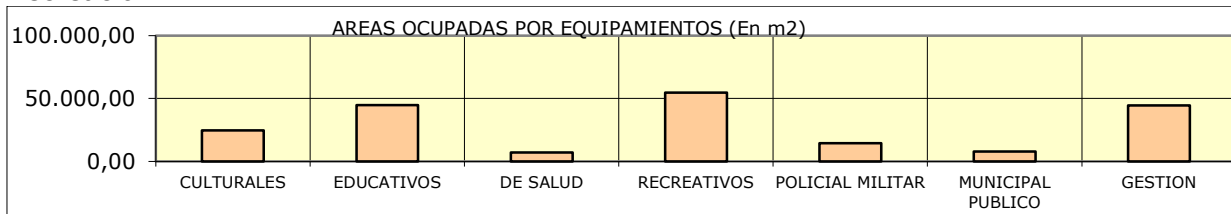
Es importante agrupar "Casas particulares-Casas con departamentos y Conventillos" como un solo conjunto debido a que no existe una tipología específica para cada uno de ellos, siendo que los propietarios o múltiples propietarios fueron haciendo modificaciones internas en las viviendas para lograr tipologías mixtas.



Fuente: ENCUESTA DE HOGARES. Consultora Diagonal - CEP.

La centralización de las actividades administrativas urbanas en el Casco Viejo y las contadas alternativas de expansión y crecimiento de la ciudad de La Paz en distintas épocas históricas, hicieron que la temática habitacional de vivienda se haya mantenido y adaptado dentro del CUC en formas diversas: la de vivienda corriente, la vivienda en conventillos, la vivienda con departamentos y los edificios con departamentos.

El tema de **Casa Patrimonial para Huéspedes de Negocios** cubre la demanda de tres vocaciones territoriales compatibles y predominantes: la de Gestión, Educación y Recreación.



Fuente: PRU. Gobierno Municipal de La Paz.

La Casa Colón, objeto de intervención es mestiza con elementos originales y estilizados de tipo pre colonial, colonial, republicana,. De ella se rescata la herencia tecnológica y formal de la época en la que fue construida para la rehabilitación y re-ambientación integral en forma y fondo.

El propósito, es brindar disposición de albergar a varios grupos potenciales y pudientes económicamente: dirigentes políticos nacionales, empresarios y gestores sociales relacionados a los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Prefectural.

La Plaza Murillo constituye el centro político del País. Su jerarquía inigualable y comparte el escenario internacional de atención y cobertura con las demás capitales latinoamericanas (Buenos Aires, Santiago, Montevideo, Asunción, Brasilia, Lima, Quito, Caracas o Bogotá). Las actividades de gestión, negociación e intercambio son preponderantes en los alrededores de la casa de gobierno local durante todo el año afectando la cotidianidad del centro histórico. Lastimosamente, debido a este uso y realización de actividades pública administrativa, la oferta y la demanda de viviendas es extremadamente baja, siendo éste el primer y más importante punto concluyente a cerca del "Diagnóstico Habitacional de Viviendas" realizado por el Programa de Revitalización Urbana de La Paz.

Se sabe que un gran porcentaje de habitaciones o viviendas existentes en el Casco Urbano son objeto de alquiler y anticrético en un 52% del total existente. También se identifica un gran grupo población migratoria del interior del país que ocasiona movimientos y flujos de salidas en determinadas fechas y periodos como fines de semana, feriados y fiestas de fin de año.

Justificación del Tema de Trabajo de Grado

1.- La imagen cultural de una ciudad es más que un simple paisaje natural. Ésta trasciende a un perfil físico transformado con significado, historia e identidad.

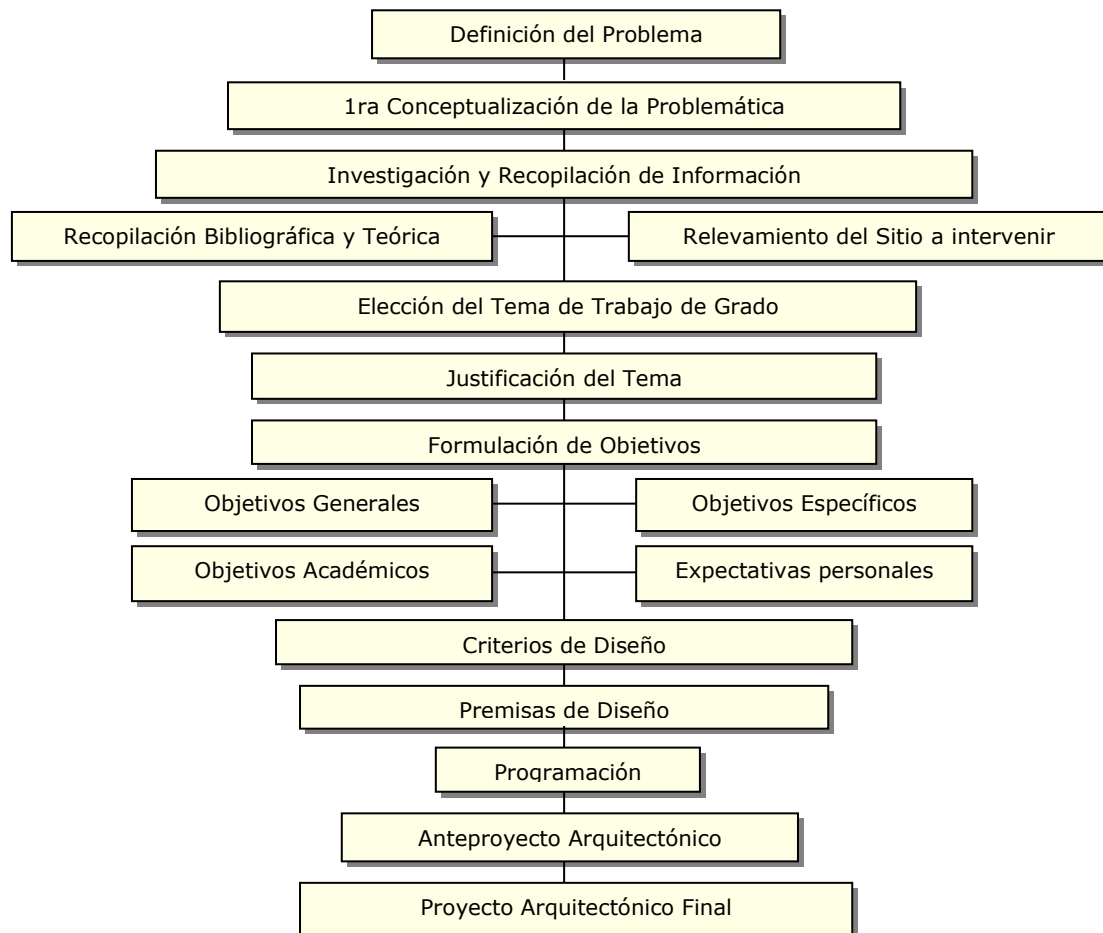
2.- Una nueva forma de entender y vivir en la arquitectura en las condiciones económicas y sociales tan particulares y difíciles de nuestro medio, es sumamente necesaria porque la gente precisa de recursos para introducir en su imaginario el compromiso con su ciudad (1), su espacio público común y en especial, por su espacio íntimo privado como lo es su propia casa.

3.- La implementación de una nueva imagen y estética constructiva local es necesaria para ubicar en éste espacio y tiempo la diversidad y riqueza de la cultura arquitectónica de La Paz frente a un contexto globalizado imposible de detener y, que en cierto modo, tiene rasgos muy indiferentes frente a la singularidad de cualquier expresión cultural del mundo.

Capítulo 5.-

Metodología

5.1. Esquema Metodológico



(1) CAJIAS, Fernando. "Amar a La Paz no está en el imaginario" La Razón. A17. Marzo 04 de 2007.

Capítulo 6.- Área de Intervención

6.1. Delimitación del Área de Estudio Macro:

La ciudad de La Paz es la Sede de gobierno de Bolivia. Constituye un valle de 18.724 Hectáreas urbanizadas con accidentes geográficos típicos de la cuenca. Se encuentra ubicada en una zona intertropical. La temperatura media anual es de 16°C y varía desde los 7.8°C a 20°C.

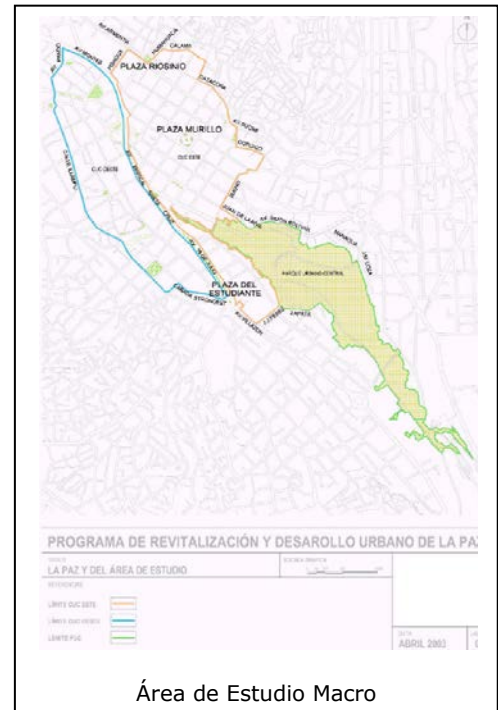
Las variaciones de altitud oscilan entre los 3.200 msnm y los 4000 msnm convirtiéndola en una de las pocas ciudades asentadas sobre fuertes desniveles que determinan sus particularidades climatológicas y topográficas.

Cuenta con una población de 789.585 habitantes y una tasa de crecimiento de 1.11 % según el Censo de 2001.

Los puntos de referencia de los límites del Casco Urbano Central de La Paz están dados al Este por la Avenida Sucre, calle Catacora y Plaza Riosíño. Al norte con la intersección de la Avenida Pando y Avenida Montes. El oeste con la calle Illampu, Plaza de San Pedro, Calle Cañada Strongest, Plaza del Estudiante y al sur, con el Parque Urbano Central

Los rasgos generales del área refleja una mayor concentración de los equipamientos administrativos y de gestión en el sector Este, mientras que en el sector Oeste, predomina el comercio minorista y al detalle que ha prevalecido en el transcurso del tiempo y la historia con orígenes en el funcionamiento e implementación de los Tambos

El área que comprenden los límites citados abarca 12.42 Hectáreas con una población de 16.489 habitantes resultando una densidad de 146.67 habitantes / Hectárea



6.2. Delimitación del Área de Estudio Micro:

Está comprendida por los ocho manzanos del primer radio del entorno de la Plaza Murillo.



Ortofotografía de manzanos perimetrales de Plaza Murillo



Vista aérea de Plaza Murillo

Este primer grupo de manzanos conforman por sí mismos el centro político del país. En su interior el Parlamento, el Palacio Legislativo, la Prefectura, Cancillería y Ministerio de Finanzas, agrupan la actividad política de mayor jerarquía de Bolivia.

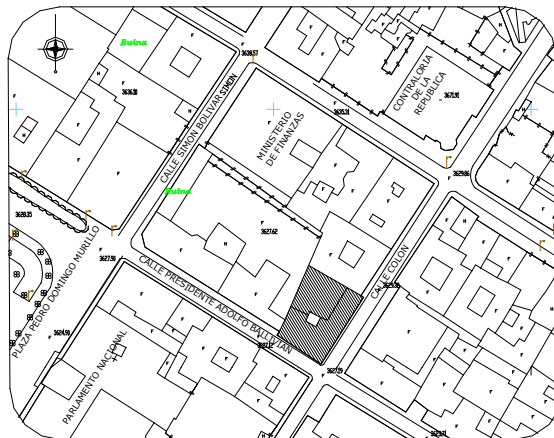
Entre equipamientos culturales y religiosos se encuentran la Catedral Metropolitana y el Museo Nacional de Arte.

Dentro de ésta micro área de estudio, se identificaron edificaciones con funcionalidad de vivienda las que fueron objeto de evaluación para la intervención final.



6.3. Ubicación y Superficie del Sitio de intervención:

El sitio de intervención se encuentra en la intersección de las Calles Colón y Ballivián del Área Este del Casco



Sitio de Intervención

Actualmente alberga funcionalidad mixta: vivienda, comercio financiero, y comercio de servicios y productos. Destacan actualmente oficinas de entidades bancarias (Banco Sol, Mutual La Primera y Mutual Guapay). La existencia de estas sucursales bancarias viene dada por la demanda e influencia del edificio de Impuestos Internos ubicado 100 mts del sitio sobre la calle Ballivián. Los demás locales comerciales, corresponden a una variedad de rubros de profesionales, técnicos, manufacturas y servicios (abogados, fotocopiadoras, vidrierías, talleres técnicos electrónicos y servicios de llamadas o locutorios pequeños).



Vista General del Sitio de Intervención: Casa Colón

La superficie del terreno es de 678.40 m² con vecinos importantes en el mismo Manzano como el Edificio del Ministerio de Finanzas, el Edificio del Arzobispado y la Escuela Fiscal Hertzog. El predio se encuentra a una altitud de 3.627 m.s.n.m, con baja pendiente en su formación topográfica y su geología está conformada por terrenos de granulometría variable. Su origen corresponde al período de crecimiento de la ciudad del año 1550 y no tuvo modificaciones importantes de su forma y ubicación original.

La edificación actual data de la época republicana de la década de los años 30. Tiene un grado de conservación regular a buena y es demostrado el interés de los propietarios por su mantenimiento y buen uso.

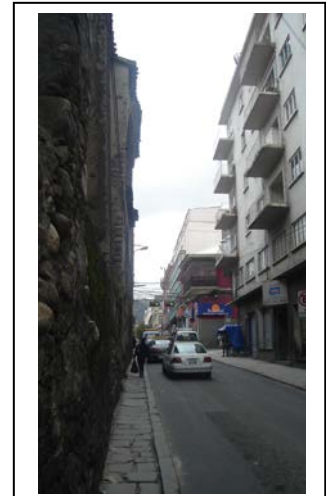
6.4. Características Ambientales del Sector de Intervención

El asoleamiento no es bueno, aunque un sector del predio tiene vecindad con el corazón de manzano que deja llegar gran cantidad de radiación solar por horas de la tarde a la parte posterior de la vivienda. La orientación de las fachadas son sur-oeste la principal y sur-este la secundaria y más extensa.

Por encontrarse de un sector elevado en relación a la ribera del río Choqueyapu, no presenta problemas de inundaciones o riesgos provocados en épocas de lluvia.



Calle Indaburo
Estrecha y sin vegetación



Calle Ballivián
Muros y aceras vecinas



Plaza Murillo
Actividad turística cotidiana

La flora natural ha desaparecido en el sector, siendo las únicas especies de importancia las conservadas en el interior de la Plaza Murillo. Un punto negativo en el recorrido de todas las calles de la micro área de estudio es la no existencia de árboles ornamentales ni acondicionamientos especiales para vegetación mediana o baja. En éste sentido, la sensación ambiental es muy seca, fría y ventosa.

La fauna local se manifiesta con la gran cantidad poblacional de palomas y otras aves urbanas que circundan por el sector. Su presencia demuestra movimientos peculiares naturales en el espacio vacío aéreo



Plaza Murillo
Fauna local

Capítulo 7.-
Justificación del Área de Intervención

EVALUACION DE PREDIOS DE INTERVENCION															
Nº	Indicadores	Escala de Valores	Caracteres de Evaluación	Valor Parcial	Casa Colón	Casa Comercio	Casa Potosí	Nº	Indicadores	Escala de Valores	Caracteres de Evaluación	Valor Parcial	Casa Colón	Casa Comercio	Casa Potosí
1	Superficie de Terreno	6	Pequeño	2	0	0	0	9	Tenencia	16	Propia	10	10	10	0
			Mediano	2	0	0	0				Alquilada	5	0	0	5
			Amplio	2	2	1	1				Anicrético	1	0	0	0
			Total	2	2	1	1				Total	10	10	10	5
2	Servicios	12	Agua	3	3	3	3	10	Cantidad de Propietarios	16	1 Propietario	10	10	0	0
			Luz	3	3	3	3				2 Propietarios	5	0	5	0
			Teléfono	3	3	3	3				Herencia Múltiple	1	0	0	1
			Gas	3	0	0	0				Total	10	10	5	1
Total	3	9	9	9	10	Grado de Intervención	15	Alto Porcentaje	10	10	10	10			
Meridiano	3	1	1	1				Bajo Porcentaje	5	0	0	0			
Tardío	3	1	0	1				Total	10	10	10	10			
Total	3	4	2	4				11	Frecuencia de circulación en la calle	15	A pie	5	5	5	4
4	Paisaje Urbano	11	Bordes Naturales	3	2	2	2				En automóvil	4	4	4	3
			Perfiles urbanos	3	1	2	1				De Lunes a Viernes	3	3	3	3
			Edificios de valor	3	3	3	2				Sab. Dom. Y Feriados	3	1	1	0
			Elementos Naturales	2	0	0	0	Total	13	13	13	10			
Total	3	6	7	5	12	Frecuencia de uso y permanencia por usuarios y estación	19	Grupos potenciales	5	5	5	4			
5	Accesibilidad de Transporte	12	Particular	3				3	3	3	Grupos familiares	4	2	2	0
			Radio Taxi	3				3	3	1	Grupos de turismo	3	2	2	0
			Trufi / Taxi	3				2	2	2	Grupos escolares	2	2	2	2
			Minibus	2	2	2	2	Individualmente	1	1	1	1			
Total	1	11	11	9	13	Vínculo con equipamientos afines	17	De Lunes a Viernes	3	1	2	1			
6	Accesibilidad	5	En automóvil	3				3	2	2	Sábado, Dom. y Fer.	1	0	0	0
			A Pie	2				2	2	2	Vivienda	3	3	3	3
			Total	5				4	4	Recreación	3	3	3	1	
			7	Grado de Contaminación Ambiental	9	Baja	5	5	4	2	Negocios	3	3	3	3
Intermedia	3	0				0	0	Gestión	3	3	3	3			
Alta	1	0				0	1	Turismo	3	3	3	2			
Total	5	4				3	Cultura	2	2	2	0				
8	Uso	12	Vivienda	5	5	5	5	14	Valor Patrimonial	16	Patrimonial	10	10	10	4
			Comercial	3	3	3	3				Histórico	5	0	0	0
			Otros compatibles	3	3	2	1				Monumental	1	0	0	0
			Otros incompatib.	1	1	1	0				Total	10	10	10	4
Total	12	11	9	9	Calificación Máxima	190	TOTAL	137	128	94					

Capítulo 8.-
Diagnóstico del sitio de Intervención

8.1. Infraestructura:

El estado actual de la infraestructura del edificio es considerada como regular a buena. La siguiente es una síntesis tecnológica del inmueble:

	Descripción	Material	Estado
1.-	Cimientos	Piedra bruta y Cal	Bueno
2.-	Muros externos	Piedra bruta, adobe	Regular
	Muros internos	Adobe, ladrillo	Regular
3.-	Pisos exteriores	Granito comanche, Piedra cortada, mortero	Regular - Malo
4.-	Pisos Interiores	Machimbre, parquet, mortero, cerámica, mosaico granítico	Regular
5.-	Revoques exteriores	Mortero de cemento y cal	Bueno
6.-	Revoques interiores	Yeso	Regular
7.-	Carpintería de puertas	Madera de primera, fierro	Regular – Bueno
	Carpintería de ventanas	Madera de primera, fierro	Regular
	Carpintería de balcones y barandas	Hierro forjado, madera de primera	Regular
	Cubiertas	Teja, calamina corrugada	Malo
8.-	Instalaciones Sanitarias	Plomo, concreto, fierro, plástico	Malo
9.-	Instalaciones de agua	Fierro galvanizado, plástico	Malo
10.-	Instalaciones eléctricas	Alambres de cobre y galvanizado sobrepuestos y entubados	Malo

Fuente: Elaboración propia

8.2. Acceso a servicios

	Descripción	Categoría	Empresa	Calificación
1.-	Servicio de agua potable	Privado	EPSA	Buena
2.-	Servicio de Saneamiento básico y alcantarillado	Público	Alcaldía de La Paz	Bueno
3.-	Servicio de Electricidad	Privado	ELECTROPAZ	Bueno
4.-	Servicio de alumbrado público	Público	ELECTROPAZ	Bueno
5.-	Servicio de recolección de residuos y basura	Privado	SABENPE	Bueno
6.-	Servicio de telecomunicaciones	Privado	COTEL, ENTEL	Bueno

Fuente: Elaboración propia

8.3. Emplazamiento urbano y Vialidad

	Vía	Jerarquía	Material de via	Medios de Transporte	Tipos
1.-	Calle Ballivián	2º Nivel	Asfalto	Públicos y Privados	Micros, minibuses, taxis, radiotaxis y particulares
2.-	Calle Colón	2º Nivel	Asfalto	Públicos y Privados	Micros, minibuses, taxis, radiotaxis y particulares

Fuente: Elaboración propia

8.4. Valoración Patrimonial

El sitio de Intervención se encuentra identificado en el catálogo patrimonial de la Alcaldía de La Paz.

Se consideran los siguientes tipos de valoración para edificaciones en el Casco Urbano Central:

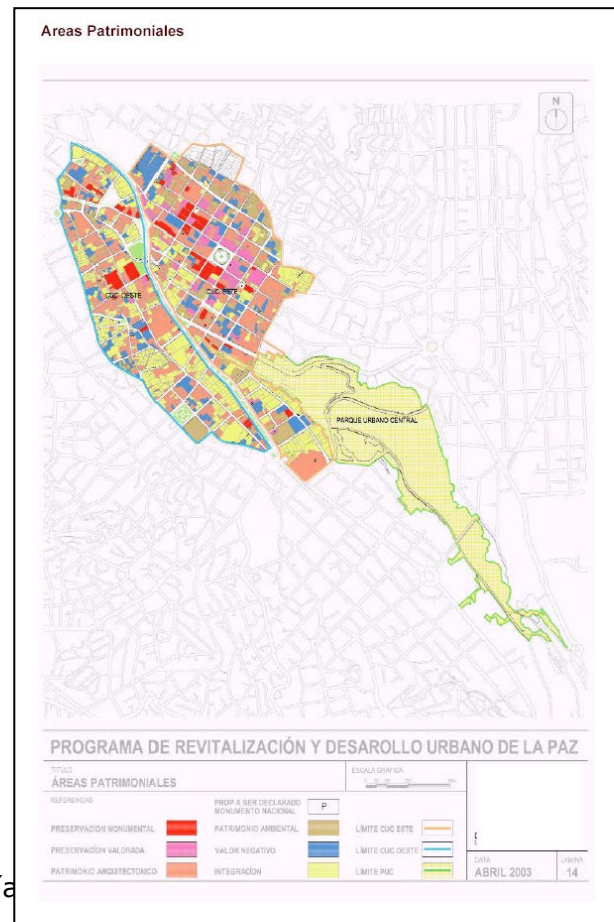
- Preservación Monumental.
- Preservación Valorada.
- Patrimonio Arquitectónico.
- Patrimonio Ambiental.
- Valor Negativo.
- De Integración.

El sitio de intervención corresponde a la categoría de "Patrimonio Arquitectónico" por tratarse de una edificación proveniente de la época republicana de la década de los años de 1930.

Éste tipo de edificios deben ser preservados pero pueden admitir cierto tipo de intervenciones que permitan el mejor aprovechamiento del área construida.

En las ampliaciones intervenciones que se puedan hacer, se contemplan la construcción de partes nuevas que puedan elevarse hasta la altura máxima permitida por la norma en el sector y por la superficie del terreno.

restauración o similares con la posibilidad



ujía

compatibles. Es posible la incorporación de una nueva arquitectura que se integre armónicamente a la estructura pre-existente, a fin de optimizar de manera coherente la superficie del predio y su integración al perfil urbano.(1)

Según la catalogación de elemento arquitectónicos con valoración adecuada a su escala: se tienen la 1ª crujía comprende una edificación de adobe y piedra, con muros macizos de hasta 1.20 mt de ancho. En ella se ubican balcones de estilo con trabajos de fierro forjado y maderas talladas, pórticos principales con escala de la época, cornisas y molduras típicas y detalles de balaustradas trabajadas artesanalmente.



Pórtico de ingreso



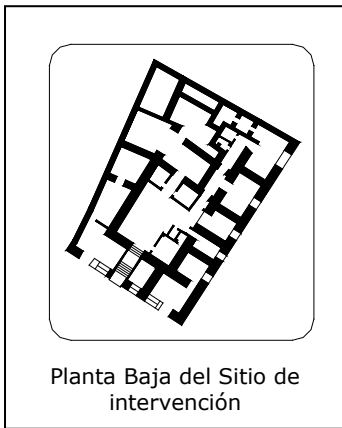
Balcón de estilo



Molduras de escayola



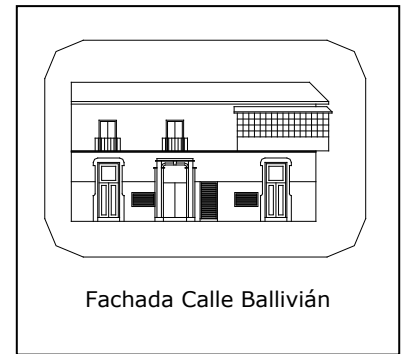
Muros de la 1ra crujía



Planta Baja del Sitio de intervención



Balaustradas de estilo



Fachada Calle Ballivián

(1) RPA – Reglamento del Patrimonio Arquitectónico. Alcaldía de La Paz.

8.5. Breve Perfil del Propietario:

Un punto alto de ésta valoración está dada por la preocupación de uno de los propietarios del inmueble quien en forma periódica realiza refacciones y mantenimiento en el interior y exterior del edificio.

Forma parte de un grupo de 3 hermanos pero él es el único que habita la casa. Todo trabajo pasa por consulta entre todos y los gastos son asumidos y repartido por partes iguales. Los trabajos son generalmente de escala menor como ampliaciones pequeñas, levantamientos y demoliciones de muros, aperturas de puertas, cambios de pisos, reposición de revoques y restauración de muros pintados. Dentro de la vivienda existe una gran dinámica en relación a su mantenimiento muy contrastante con edificios vecinos.

Una de las mayores virtudes percibidas en entrevista es su incansable y visión de nuevas y distintas alternativas de modificación de los espacios del edificio. Con documentos en mano pertenecientes a un periodo de alrededor treinta años, vierte juicio crítico y de gran valor hacia alcaldes, equipos técnicos de la alcaldía, profesionales arquitectos y constructores. Sintéticamente sus inquietudes son las siguientes:

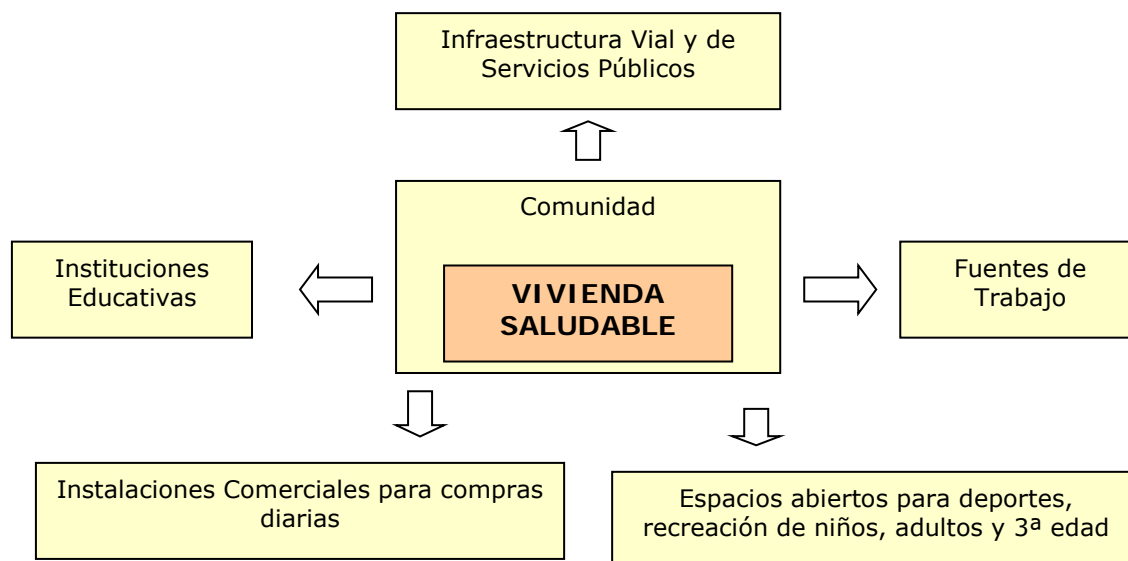
	Expectativas y Aspiraciones	Dificultades
1.-	Galerías comerciales en Planta Baja	Desniveles interiores pronunciados en relación a la calle
2.-	Habilitaciones de oficinas para alquiler	Muros de adobe en mal estado
3.-	Levantamiento del mayor de numero de pisos posible	Limitaciones por normativa vigente
4.-	Empleo de buen material para las remodelaciones	Consulta con los demás hermanos por presupuesto económico
5.-	Restauración de techo y fachada	Ausentismo de apoyo de autoridades y técnicos municipales
6.-	Demolición de toda la edificación	Catalogación patrimonial del inmueble
7.-	Acceso a financiamiento	Ninguna

Fuente: Elaboración propia

8.6. Conclusiones:

El sitio de intervención debe albergar la funcionalidad de vivienda y compatibilizarse con las actividades de su entorno con aplicación de conceptos urbanísticos modernos e integrales.

El funcionamiento básico y adecuado de la vivienda en relación a su contexto, debe ser entendido como el armónico flujo de los siguientes actores:



Fuente: Diagnóstico de la Vivienda Latinoamericana-El Salvador

De éste diagrama, tres de dos condiciones manifiestan falencias en el área de estudio: los espacios abiertos y de deporte, las instalaciones comerciales para compras diarias y la infraestructura de servicios públicos.

Dado que una familia puede ser entendida desde distintos ángulos y relativizarse sociológicamente, será conveniente para muchos casos determinar una célula tipo que comprende 4 a 5 miembros en los que dos son adultos y los restantes son personas en desarrollo cuya edad es variable en etapas de la infancia y adolescencia. Y es por éste motivo que la carencia de infraestructuras y espacios que impidan un desarrollo integral de la gente, "La vivienda saludable se la debe entender como aquella que sirve para conservar o restablecer la salud de sus moradores" (1), por ello y por las incompatibilidades y falencias demostradas, se determina la salida del propietario a otra zona residencial en beneficio de su salud física y mental.

Capítulo 9.-

Formulación de Objetivos

9.1. Objetivos Generales:

Dotar una solución de rescate y refuncionalización para las viviendas del Casco Urbano Central de La Paz.

9.2. Objetivos Específicos:

1.- Solucionar la necesidad económica de un miembro del grupo de propietarios de inmuebles patrimoniales por medio de la arquitectura.

2.- Plantear una especialización funcional a una vivienda patrimonial que otorgue rentabilidad y sostenibilidad.

3.- Solucionar el problema de deterioro de un edificio de valor patrimonial del Casco Urbano Central mediante una propuesta de solución de restauración y edificación nueva.

9.3. Objetivos Académicos:

Delinear un modo de aplicación de conocimientos práctico-teóricos referidos al área tecnológica y patrimonial, implantando soluciones en el medio real.

9.4. Expectativas Personales:

Profundizar el conocimiento de la rama tecnológica y constructiva como herramienta para soluciones factibles en nuestro medio que posea el valor estético suficiente de compromiso social y profesional.

Capítulo 10.-

Alcances del Proyecto

10.1. Año Horizonte:

La superficie neta de construcción del proyecto es de 1.887 m². Tomando una media de 300 \$us x m² según parámetros de precio de construcción para Hoteles con infraestructura completa de servicio diversificado para huéspedes en la ciudad de La Paz.

El costo final es de \$us 566.100 neto y de \$us 594.405 con el respectivo financiamiento bancario y con el 20% de interés anual.

Considerando un monto global de ingresos de \$us 16.760 (2) por mes y un monto global de gastos de \$us 6.000, la cifra residual para cubrir el costo financiero es de \$us 10.760 con \$us 9.906 para cubrir monto de cuota financiera mensual y \$us 854 para utilidades del propietario hasta cubrir la deuda en los primeros 5 años. A partir del 5º año de operación del proyecto, el ingreso por utilidades para el propietario es de \$us 10.760. El Año Horizonte, entonces, es el 2012.

(1) Ministerio de Vivienda. Gobierno de El Salvador.

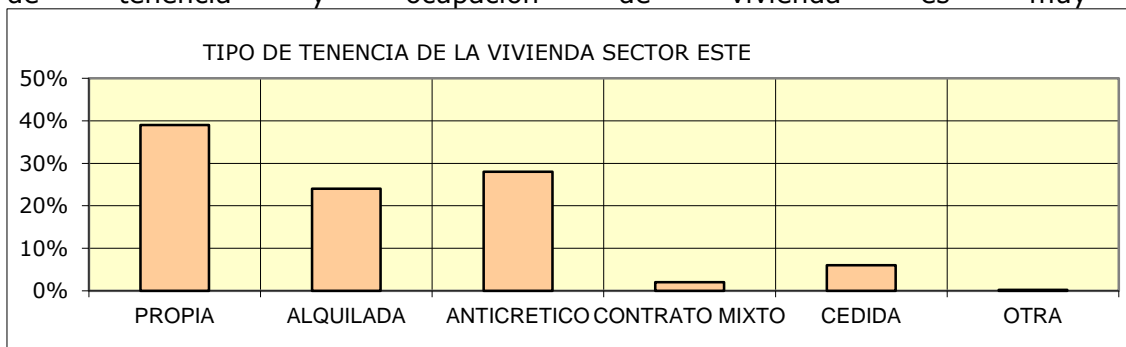
DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA LATINOAMERICANA – EL SALVADOR

(2) Anexo 1. Fichas descriptivas de Hotelería en La Paz.

10.2. Factibilidad, Escala y Sostenibilidad del Proyecto:

La intervención de los edificios patrimoniales del Casco Urbano en La Paz cuenta con especial atención y posibilidades de financiamiento de instituciones privadas en el caso de inversión de capital para fines rentables y en los últimos años con la colaboración de instituciones públicas locales –municipios y prefecturas- además de organismos internacionales –Ongs- para inversiones de tipo cultural y patrimonial.

El área del CUC alberga casos diversos de usos y tenencias de viviendas -uno por cada propietario- haciendo un universo amplio y diverso para su adecuada solución. El tipo de tenencia y ocupación de vivienda es muy amplio:



Fuente: Encuesta de Hogares. Consultora Diagonal -CEP

Quizás éste carácter ocasione confusiones en determinados registros administrativos locales especialmente en el orden y correcto registro actualizado de documentos de propiedad, herencias, repartición y divisiones o tipo de ocupación. (1) Ésta debilidad debe traducirse en oportunidad para encontrar un sinnúmero de soluciones posibles para lograr sostenibilidad y estabilidad económica.

Particularmente en el sitio de intervención, la factibilidad de financiamiento es 100% segura según planes de crédito que ofrecen entidades bancarias y financieras privadas. (2)

Sin embargo, el cuidado que se ha tenido en la proyección del diseño del proyecto, se ha enfocado considerablemente hacia la escala por dos condiciones importantes:

1ª: La sostenibilidad económica del proyecto debe ser la adecuada, para el control total de los suministros y recursos necesarios del propietario.

2ª: El contexto urbano del manzano determina que se debe fijar una altura máxima arquitectónica referenciada para todo el conjunto. En el caso del proyecto, ésta altura máxima está dada por el Ministerio de Finanzas.

Tener una arquitectura de gran valor estético arquitectónico es rentable en un contexto turístico mundial en el que ésta actividad tiene un gran crecimiento y demanda. (3). Pero la factibilidad del proyecto ha sido bien analizada y contextualizada en el Ciclo de Vida de Proyectos Turísticos (4) dando una panorama alentador para todo el sector.

(1) Financiamiento de vivienda. PRU. Alcaldía de La Paz.

(2) Anexo 2 Pizarra de oferta de Financiamiento de crédito Hipotecario de vivienda.

(3) "El turismo mundial crece con 842 millones de viajeros" La Razón A25. Enero 30 de 2007.

(4) Anexo 3. CUADRO DE CLICLO DE VIDA DE LOS PROYECTOS. Ilpes – CEPAL

10.3. Perfil de Rentabilidad y oferta de servicios del Proyecto

CASA DE HUÉSPEDES COLON	
Ubicación: Estratégica a un minuto del centro político de Bolivia -Plaza Murillo- Total y fácil accesibilidad a entidades gubernamentales como Palacio de Gobierno, Palacio Legislativo, Prefectura, Cancillería y Ministerios. Acceso a 5 minutos del centro financiero de la ciudad –Av. Camacho-	
Detalles característicos: Concebido como una casa de hospedaje con la comodidad y equipamiento de un Apart Hotel adecuado para gente de negocios con énfasis en departamentos tipo Estudio – Trabajo con las instalaciones adecuadas de confort y eficiencia empresarial.	
Tarifas:	
Item	Precio Normal
Departamento Suite Simple	45 \$us
Departamento Suite Doble	55 \$us
Departamento Diplomático	95 \$us
Incluye: Desayuno Buffet	
Servicios de Habitación: Baño privado equipado con hidromasaje Estación integral de trabajo Conexión libre a internet Telefonía nacional e internacional TV por cable Equipo de música Caja fuerte en cada habitación Room Service 24 Hrs	
Servicios de Hotel Restaurante – Bar de estilo republicano neoclásico Galería comercial Balcón mirador Seguridad 24 horas Lavandería	

Perfil Hotelero de la Casa de Huéspedes Colón:

Expresado en dólares americanos

Ítem	Ingreso	Gasto	Parcial
Alquiler de Suites simples	2.835.-.-		
Alquiler de Suites dobles	6.930.-		
Alquiler de Departamento Dip.	1.995.-		
Alquiler Restaurant	2.000.-		
Alquiler locales galería	2.000		
Alquiler Oficina	1.000.-		
Pago de servicios		1.000.-	
Pago de personal		3.000.-	

10.4. Descripción del Producto Arquitectónico final:

Los lineamientos de diseño se basan en los siguientes elementos de composición:

Composición conceptual

1.- Rescate del "Patio" como espacio de articulación y sensibilización social y perceptual del espacio arquitectónico.

2.- Absorción de la luz natural hacia el interior del volumen sólido.

Composición material

- 1.- Respeto del patrimonio tangible
- 2.- Escala armónica al entorno urbano
- 3.- Impacto perceptual positivo y de apropiación para el usuario y peatón

Composición Conceptual

1.- Rescate del "Patio como espacio de articulación y sensibilización social y perceptual del espacio arquitectónico:

El espacio original destinado a uso de patio ha sido invadido por adiciones de pequeños locales comerciales y depósitos, restándole todo su valor estético y función original.

Así como en muchos predios vecinos, una visión aérea del micro sitio de intervención deja entender la tipología en la trama urbana en la que los patios o zaguanes se dejan ver por sí solos. Se convierten en espacio de respiro y asoleamiento entre bloques de edificaciones que no cuentan con retiros laterales entre sí.

La decisión de despejar lo construido sobre este espacio se asume para no perder la estética histórica del mismo, renovando su relieve de carácter verde y natural. Se lo refuerza con su ampliación hacia el fondo del lote, permitiendo a la crujía bordear sus lados, de éste modo, en planta baja se configura una galería con columnas que sujetan un pasillo balcón de planta alta. Ambas plantas interactúan y dejan ver su actividad y en especial su circulación y dinámica a todo usuario que se encuentra en el interior.

El patio se adecua a dos áreas distintas: en un nivel al de la galería comercial en el que sirve de descanso y desahogo para los locales comerciales que se vinculan con éste y con el corazón de manzano por medio de la calle interna; y en otro nivel es un área algo más privada y discreta al ser apoyo para el área de restaurant. De éste modo, equilibra los tipos de espacios que pueda tener éste, ya que en un gran porcentaje ocupa un espacio cerrado dentro de la crujía.

2.- Absorción de la luz natural hacia el volumen:

Solución que fue enfrentada con dos conceptos técnicos: absorción de luz cenital y absorción de luz proveniente de los cuatro lados del edificio.

En el casco urbano, la masa construida es muy alta en función a los sistemas constructivos que se emplearon en épocas coloniales y republicanas. En planta baja los muros pueden alcanzar hasta 1.5 metros de ancho. Y en planta alta entre 0.4 a 0.60 mt. Las sombras proyectadas y la captación de luz es muy escasa por lo que el proyecto soluciona este déficit luminoso con el tratamiento del patio central y el replanteo de los retiros hacia los vecinos.

A cerca del patio y al ser un espacio jerárquico, el ambiente se logra con el tratamiento de una cubierta traslúcida que da abrigo y deja pasar la luz y el calor a todos los pasillos-balcones: los de la antigua crujía y los del bloque nuevo para huéspedes.

A cerca de los retiros, se han quitado los muros antiguos de la segunda crujía y al momento de sustituirlos por los nuevos se los ha desplazado distanciándolos de los vecinos y abriendo paños traslúcidos que mejoran el ambiente en Galerías de cultura y habitaciones.

Un punto alto de ésta solución ecológica es el ahorro considerable de energía en relación al cambio constante de aire y ventilación de servicio de baños de suites y espacios comunes; y a la minimización de uso de luz artificial en horas del día por captar luz natural directa.

Composición material

1.- Respeto del patrimonio tangible:

La conclusión del equipo de evaluadores que determina al objeto de intervención como obra de valor patrimonial arquitectónica es considerada como punto de partida para el partido del nuevo proyecto. La 1ª crujía es respetada en un 90% y abre paso en uno de sus extremos a la vista de la nueva adición.

El interior de la crujía es ambientado según el estilo al que pertenece la construcción de origen, y gracias a los materiales tradicionales y naturales, se ha obtenido un espacio de encuentro -restaurant- apropiado para la función.

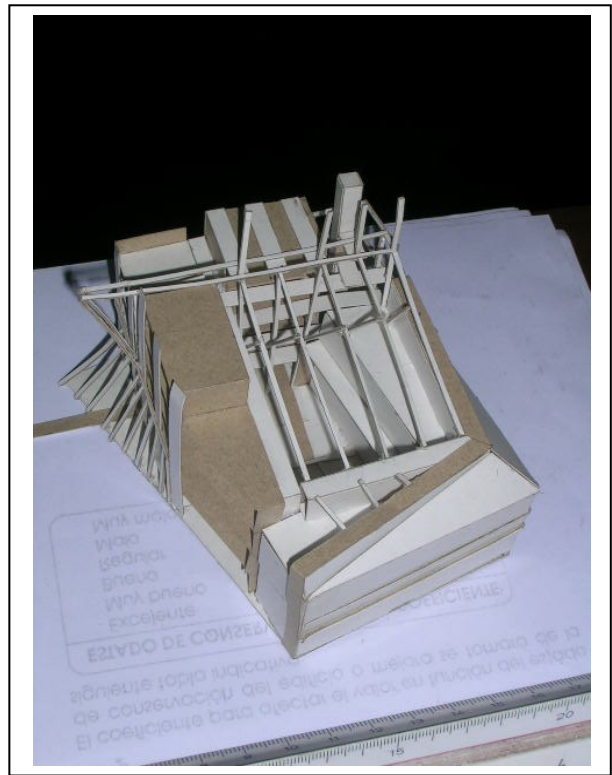
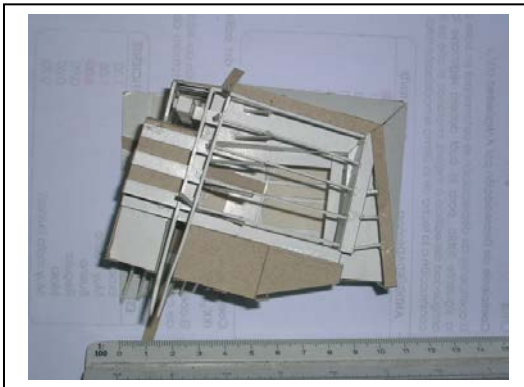
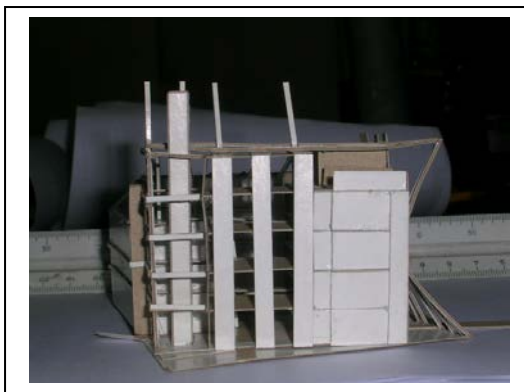
2.- Escala armónica al entorno urbano

La masa edificada en el entorno urbano al del sitio de intervención es muy diversa: el edificio del Arzobispado ha roto y descompuesto todo valor integral del manzano, por altura y estilo y por eso es considerado un punto aparte de intervención con influencias y remates externos e internos al manzano. Sin embargo, la relación imprescindible localizada es la que de el Ministerio de Finanzas ubicado en la esquina Bolívar e Indaburo. Es un edificio Neoclásico de 4 plantas y media pero que en la actualidad y con el máximo aprovechamiento de espacio en altura, equivaldría a un edificio entre 7 a 8 pisos. Por su volumen, es el que da la pauta para la nueva ampliación del sitio de intervención , pero que por mucho -5 plantas con desnivel topográfico inferior- no llega ni a igualarlo porque se ha cuidado el tema de proporción individual que pueda tener el nuevo proyecto.

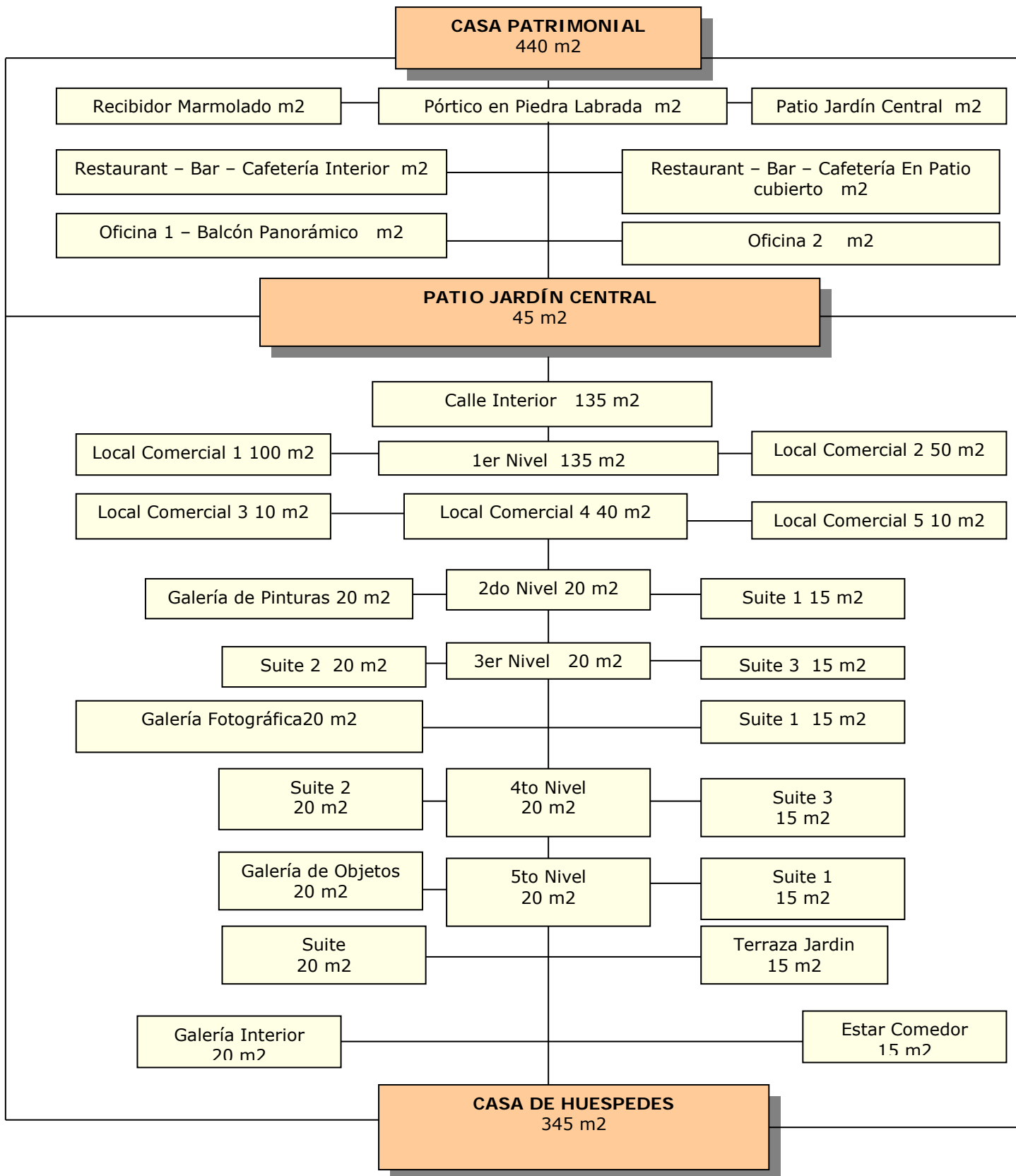
3.- Impacto perceptual positivo y de apropiación para el usuario y peatón

Es explícita la direccionalidad del proyecto para con el usuario y el peatón. El nuevo sendero interno incluido a la ciudad deja una opción de pasadizo entre la calle Colón y el corazón del manzano, dejando para el peatón una opción de experiencia espacial distinta en un pasillo público de tránsito singular: al desplazarse de la calle al corazón se tiene un breve descanso visual y sobre todo auditivo. El ancho de acera se amplía más que la actual de granito comanche y deja la opción de alternancia dada por un conjunto comercial en galería para tomar un descanso o bajar el ritmo de circulación

En su interior el breve recorrido tiene a disposición al Patio central para cubrirse del sol o la lluvia además de tomar asiento en una de las mesas del restaurant de estilo en la crujía delantera. Tanto para el peatón pero más aún para el usuario interno del proyecto, el goce de la luz en todos los niveles y en todas direcciones hace un espacio interior distinto al que se puede vivir en otros edificios vecinos.



10.5. Programa Cuantitativo



10.6. Campo específico del área del conocimiento o materia en el que se pretende incidir.

El proyecto se desarrolla en el área de la Arquitectura Patrimonial Sostenible enfocada hacia el desarrollo socio-económico generando oportunidades y actividades reales e innovadoras para soluciones económicas significativas.

Capítulo 11.-

Impactos en el Medio

11.1. En la población y grupos particulares favorecidos.

El proyecto genera beneficios directos en tres tipos de usuarios: 1ro: el de propietarios de Viviendas históricas del CUC; 2º: los grupos de líderes y dirigentes políticos que precisan de espacios eficientes desde donde operar sus actividades relacionadas con la diplomacia y la política; y 3º: la población flotante que ocupa y consume los espacios urbanos de modo eventual.

Los propietarios de viviendas en el Casco Urbano Central, se consolidan como el grupo con 39% de presencia entre la población que vive dentro del CUC. Sin embargo, en muchos casos éstos prefieren alejarse de sus bienes inmuebles dejando espacio sólo para los inquilinos por muchos factores, de los que destacan: el ruido generalizado de todo el centro, la proliferación de vendedores en las calles sin ningún tipo de control y la inseguridad ciudadana. (1)

Los usuarios políticos, están conformados por partidos políticos, Sindicatos y Organizaciones no gubernamentales entre otros. Todos ellos generan actividad relacionada a consumo de bienes y servicios que bien pueden ser eventuales en picos altos como campañas municipales, prefecturales o nacionales. Lo que es claro, es que toda negociación política de trascendencia pasa por los poderes ejecutivo y legislativo y la estancia de los agentes políticos es obligatoria en las cercanías de la Plaza Murillo.

Finalmente, la población flotante que está conformada: por los ciudadanos que tienen que resolver gestiones y trámites de múltiples fines (impuestos, servicios públicos, identificación, solvencias económicas, certificaciones de todo tipo, etc.), por los 70.000 estudiantes matriculados en escuelas y colegios del CUC, por los 2.400 maestros, por los 8.500 a 12.000 de empleados de la administración pública, por las 1.600 comerciantes de mercados y los 8.000 comerciantes de locales privados, Para toda ésta población flotante, la integración del proyecto a su circuito peatonal como una experiencia agradable equipada para el descanso y sensación de seguridad

11.2. Impacto en el Territorio.

La reinserción del edificio arquitectónico, prioriza la escala del peatón para que éste asimile con familiaridad la imagen y los espacios que ofrece el proyecto. El desplazamiento que pueda realizar tanto por la acera de la calle como por los interiores –patio, calle interior o pasillos balcones- es simple, claro y con entendimiento de lo que ocurre a su alrededor.

La sensación de estrechez, sombra y frialdad que predominan en las calles del entorno son contrarrestadas por el tratamiento y recuperación de luz y calor mediante los techos translúcidos y los nuevos retiros hacia los vecinos que dejan respirar por todos los límites del lote.

En lo relacionado a la reorganización de la circulación vehicular, las líneas de transporte público que atravesaban la Plaza Murillo, son direccionadas hacia las calles vecinas, respetando los ejes troncales de la zona. No es necesaria la presencia de éste tipo de transporte en la misma Plaza porque si atraviesa por una calle vecina, el peatón tiene un tramo aproximado de 200 mt para llegar a ella. Esta distancia esta dentro d. los márgenes de tolerancia peatonal para cualquier área urbana del mundo. El cambio de la imagen urbana gracias a ésta nueva direccionalidad es significativa ya que otorga un ambiente más

(1) La voz de los actores. Programa de Revitalización Urbana. Alcaldía de La Paz.

institucional-urbana con mayor seguridad pública para peatones y locales comerciales de planta baja del sector. Además de la imagen urbana, se mejora considerablemente el flujo vehicular, que si oscilaba por los 3 km/hr en horarios normales y 1 km/hr en horas pico, después de implementado el proyecto aumenta su fluidez (1)

Se reduce el estrés peatonal, la contaminación acústica y del aire. En otras palabras, el proyecto promueve a una mejora en el ambiente del territorio al que pertenece, lo hace más apto para su vivencia directa en medio de la calle y promueve a grupos dinámicos de la cadena productiva como turistas, y propietarios e locales comerciales de planta baja.

El proyecto final interactúa fluidamente con los ocho manzanos de circuito turístico central de la zona que comprende los siguientes equipamientos:

	EQUIPAMIENTO	CATEGORÍA DE ACTIVIDAD
1	Museos de la calle Jaén	Cultural
2	Iglesia de San Santo Domingo	Religioso
3	Museo Nacional de Arte	Cultural
4	Cancillería	Político
5	Catedral Metropolitana	Religioso
6	Palacio Quemado	Político
7	Prefectura	Político
8	Parlamento	Político
9	Iglesia de La Merced	Religioso
10	Museo Policial	Cultural
11	Calle Comercio	Comercial
12	Shopping Norte y otras galerías	Comercial
13	Hotel Torino	Cultural y Comercial

Las cuatro calles que delimitan la Plaza Murillo, así como los ocho manzanos de su alrededor, se revitalizan con la implementación de estándares de seguridad urbana, mediante una renovada señalización peatonal-vehicular vertical y horizontal y una red de circulación peatonal especialmente pensada en favor de los equipamiento de Administración pública.

11.3. Impacto Ambiental.

El fomento a la circulación peatonal mediante circuito al interior del manzano, mejora la experiencia y vivencia al gran flujo de gente que ocupa las calles. Diariamente llegan al centro unas doscientas mil personas de las que el 27% lo hace a pie, 52% en transporte público, 9% en taxis y 9% en vehículo particular. (2)

En relación al 27% de personas que se desplazan a pie en el Centro de la ciudad, es evidente que no existe una red innovadora que integre de manera adecuada los espacios públicos de circulación. Con la intervención del Corazón de manzano, se brinda a la ciudadanía en forma abierta y pública un espacio de calidad que pueda cobijar múltiples funciones adecuadamente ambientadas en escala urbana: El corazón del manzano es un espacio de transición entre la calle y los interiores de las edificaciones, en especial con las fachadas que fueron de servicio o secundarias. El corazón tiene una red de circulación apropiada para llegar de una calle a otra sin tener contacto con el automóvil ni sus riesgos, contaminaciones y malestares. Se otorga al peatón la jerarquía que debe tener en el espacio urbano.

(1) PROGRAMA DE REVITALIZACION URBANA.

Tráfico y Vialidad. Alcaldía de La Paz.

(2) PROGRAMA DE REVITALIZACIÓN URBANA. Tráfico y Vialidad.
Honorable Alcaldía de La Paz.

El corazón del manzano, es un sitio de estancia y descanso, una plaza interior que relaciona armónicamente a toda una vecindad de edificaciones que en otrora se daban solamente la espalda y su peor imagen. El ambiente del centro del manzano es luminoso, cálido y abrigado, por simple inserción de masas de vegetación baja media y alta, y aparta al peatón eventualmente del ruido y frigidez de las calles estrechas de su alrededor.

Capítulo 12

Bibliografía

LAS CORRIENTES DE LA ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA

Champion, Robert. 1967. 172 pgs.

SABER VER LA ARQUITECTURA

Zevi, Bruno. 1998. 224 pgs.

DIAGNOSTICO Y ESTRATEGIAS PARA EL PROGRAMA DE REVITALIZACION Y DESARROLLO URBANO DE LA PAZ.

Gobierno Municipal de La Paz. 2005.

LA PAZ

Cuadros, Alvaro. 2002. 266 pgs.

METODOLOGÍA PARA LA IDENTIFICACIÓN, FORMULACION Y EVALUACION DE PROYECTOS DE INVERSIÓN EN EL SECTOR TURISMO.

ILPES – CEPAL – Naciones Unidas. 2005.

Capítulo 14.-

Anexos

Anexo 1

Fichas Descriptivas de Hotelería en La Paz

SUITES CAMINO REAL		
Ubicación: Ubicado en la Zona sur, la mejor área residencial de la ciudad de La Paz, a pocos minutos del centro comercial más exclusivo y selecto.		
Dirección: Avenida Ballivián N° 369 esq. Calle 10 de Calacoto		
Detalles: Suites Camino Real cuenta con una infraestructura futurista y de alta tecnología que junto a un servicio de excelencia lo harán disfrutar de una confortable, cálida y placentera estadía.		
Tarifas de Hotel		
Ítem	Normal	Fin de Semana
Junior Simple	108 \$us	
Junior Doble	118 \$us	
Royal Simple	138 \$us	
Royal Doble	148 \$us	
Departamento Real	158 \$us	
Incluye: Desayuno Bufet americano Bebida de Bienvenida Camino Real Spa Club Uso libre del centro de negocios Uso libre de sala VIP de reuniones Impuestos incluidos		
Servicios de Habitación: Espaciosos y elegantes departamentos completamente equipados con la comodidad de una casa. Internet Teléfono Teléfonos celulares Computadoras portátiles		
Servicios de Hotel: Piscina interior temperada Gimnasio Sauna seco y vapor Sala de masajes con tratamientos faciales, de relajación e hidroterapia. Peluquería Room service las 24 horas Conserjería y mensajería Lavandería y limpieza en seco Estacionamiento cubierto Seguridad las 24 horas		

HOTEL CALACOTO		
Ubicación: En la mejor zona residencial de La Paz y a solo 10 minutos del centro de la ciudad.		
Dirección: Calacoto calle 13 N° 8009 esquina Sánchez Bustamante		
Detalles: En la hermosa Zona Sur de la Paz, ubicada a 3.500 mts de altura. Hotel Calacoto se encuentra en el corazón del barrio de Calacoto, la mejor zona residencial y de mayor crecimiento de La Paz.		
Tarifas de Hotel		
Ítem	Normal	Fin de Semana
Habitación simple	33 \$us	
Habitación doble	40 \$us	
Habitación triple	50 \$us	
Habitación Matrimonial	40 \$us	
Departamento 1 dormitorio	50 \$us	
Departamento 2 dormitorios	60 \$us	
Suite ejecutiva 2 personas	60 \$us	
Suite ejecutiva 4 personas	70 \$us	
Cama adicional	8 \$us	
Incluye: Desayuno Buffet americano Impuestos de ley		
Servicios de habitación: Habitaciones con baño privado TV cable Servicio de habitación		
Servicios de Hotel. Servicio de lavandería Servicio de fax E mail Internet Bar Restaurante Parrilladas Transfer aeropuerto Excursiones Tienda artesanal Salón de conferencias Salón y jardín para todo tipo de acontecimientos Servicio de Spa		

HOTEL CASA GRANDE		
Ubicación: Ubicado en la tranquilidad de la Zona sur, área residencial y exclusiva de la ciudad de La Paz, a 40 minutos del Aeropuerto Internacional y a 5 minutos de las zona comercial más exclusiva de la ciudad con finos restaurantes, embajadas, oficinas y bancos		
Dirección: Av. Ballivián esquina calle 17 N° 1000. Calacoto		
Detalle: Casa Grande es un hotel 5 estrellas, que fusiona los servicios de un Hotel con la comodidad de un Apart Hotel, ubicado en la zona más exclusiva de La Paz, centro de		

los centros de negocios más importantes de la ciudad, a 400 metros de altura menos que el centro de la ciudad, persona tan solo 15 minutos de distancia del mismo. La característica diferenciadora de Casa Grande es el equilibrio entre una atención personalizada y cálida, detalles innovadores y una infraestructura práctica y contemporánea, que garantizan que se sienta como en casa.

Tarifas de Hotel

Item	Normal	Fin de Semana
Luxury King suite simple	95 \$us	
Luxury King suite matrimonial	95 \$us	
Luxury 2 full suite (estudio)	117 \$us	
Luxury 2 family suite (doble)	150 \$us	

Incluye:

Desayuno Buffet americano
 Impuestos d Ley
 Periódico nacional diariamente en la suite
 Welcome Drink
 Transfer in – out Aeropuerto – Hotel para vuelos internacionales.
 Acceso al Health Club y al Gimnasio privado Go Firness & Spa
 Business center las 24 horas

Servicios de Habitación:

Baño privado completamente equipado
 Tina con hidromasajes
 Secador de pelo
 Calefacción
 Living comedor

Servicios de Hotel:

Restaurante Cafetería
 Lobby bar
 Gimnasio
 Sauna seco vapor
 Salón de eventos
 Business center las 24 horas

COLUMBUS PALACE HOTEL

Ubicación:

Es un hotel totalmente Nuevo que cuenta con 35 habitaciones y 2 suites. A 500 metros de distancia de la Plaza Murillo, frente al Stadium Hernando Siles. Su magnífica ubicación ofrece una gran comodidad para estancias de negocios y placer.

Dirección:

Plaza del estadio esq. Avenida Illimani N° 1990

Detalles:

Es el más moderno y cómodo hotel, decorado para hacerle sentir como en su casa y equipado con los servicios más avanzados.

Tarifas de Hotel:

Ítem	Normal	Fin de Semana
Habitación Simple	32 \$us	
Habitación doble (twin bed)	43 \$us	
Habitación Triple	54 \$us	
Matrimonial (1queen Size bed)	43 \$us	
Suite	54 \$us	

<p>Incluye:</p> <p>Desayuno Buffet</p> <p>Bebida de Bienvenida</p> <p>Menú de Almohadas</p> <p>Parque</p> <p>Impuestos</p> <p>Internet Wi Fi free</p>
<p>Servicios de Habitación:</p> <p>Baño privado</p> <p>Televisión por cable</p> <p>Teléfono</p> <p>Mini bar</p> <p>Caja de seguridad</p> <p>Jacuzzi en suites</p>
<p>Servicios de Hotel</p> <p>Lavandería</p> <p>Limpieza en seco</p> <p>Servicio de habitación</p> <p>Caja de seguridad</p> <p>Servicio de fax</p> <p>Sala de reuniones</p> <p>Servicio de niñera</p> <p>Parque</p> <p>Restaurante</p> <p>Personal bilingüe</p>

HOTEL SUCRE PALACE		
<p>Ubicación:</p> <p>Hotel Sucre a 20 minutos del aeropuerto, ubicado en la avenida principal del pleno centro de la ciudad de La Paz a 5 minutos de entidades estatales, de negocios y zonas comerciales.</p>		
<p>Detalle</p> <p>Estamos ubicados en la principal avenida de la ciudad donde usted encontrará para su comodidad, la actividad financiera, comercial e industrial. Contamos con 5 salones para diferentes actividades, Confitería Brownies, Blackys Pub, Restaurante alameda y una florería.</p>		
Tarifas de Hotel		
Ítem	Normal	Fin de semana
Habitación simple ejecutiva	28 \$us	
Habitación doble	40 \$us	
Suite	56 \$us	
<p>Incluye:</p> <p>Bebida de bienvenida</p> <p>Desayuno Buffet</p> <p>Impuestos</p> <p>Mate permanente de Coca</p>		
<p>Servicios de Habitación</p> <p>Baño privado</p> <p>Calefacción</p> <p>Teléfono</p> <p>TV</p> <p>Lavandería</p>		

<p>Servicios de Hotel Agencia de viajes Cafetería Caja de seguridad Casa de cambios Custodia Estacionamiento Internet Restaurante con cocina típica e internacional Room service Sala de reuniones Servicio médico Pub</p>
--

HOTEL EL DORADO		
Ubicación En pleno centro de la ciudad, cerca del hermoso Paseo del Prado y a sólo 20 minutos en automóvil del Aeropuerto internacional y a 10 minutos de la terminal de buses.		
Dirección: Avenida Villazón s/n		
Detalle: El Hotel está ubicado en el centro de la ciudad en pleno centro comercial d la ciudad a pocos pasos de bancos, oficinas de turismo, oficinas gubernamentales, museos y otros.		
Tarifas de Hotel		
Ítem	Normal	Fin de semana
Habitación individual	32 \$us	
Habitación doble	40 \$us	
Suite simple	42 \$us	
Suite doble	50 \$us	
Incluye: Desayuno continental Impuestos Aceptamos cheques viajeros en dólares Americanos, Tarjetas de crédito Visa, Master card y American Expres		
Servicios de Habitación El Hotel El Dorado cuenta con 785 habitaciones y suites. Todas nuestras habitaciones alfombradas de pared a pared y exquisitamente decoradas. Cuentan con baño privado con tina y ducha. Calefacción central, teléfono con discado directo nacional e internacional y TV por cable.		
Adicional:. Restaurante con exquisito menú nacional e internacional Dos salones con capacidad de 80 y 25 personas respectivamente para la atención de reuniones sociales y empresariales. Bar americano con ambiente agradable y cálido para que Ud. Pueda disfrutar de la bebida de su elección. Lavandería Limpieza en seco Cajas de seguridad. Niñera Médico a solicitud Alquiler de autos Fax E mail		

Máquinas de escribir y fotocopias
Secretarias e intérpretes bilingües a solicitud

HOTEL EUROPA

Ubicación:

En la ciudad Sede de Gobierno más alta del mundo: La Paz, donde el aire es más puro y bajo el cielo completamente azul, encontramos a Hotel Europa, emplazado en pleno centro financiero, cultural y comercial.

Dirección:

Calle Tiahuanaco N° 64

Detalle:

Siendo de construcción reciente, tuvimos la posibilidad de implementar con especial cuidado muchos detalles para su comodidad en las 110 habitaciones, marcando así la diferencia en la hotelería de cinco estrellas, con características únicas en Bolivia.

Tarifas de Hotel

Ítem	Normal	Fin de Semana
Ejecutiva simple	135 \$us	
Ejecutiva doble	155 \$us	
Ejecutiva superior simple	165 \$us	
Ejecutiva superior doble	185 \$us	
Residence Suite single	195 \$us	
Residence suite doble	215 \$us	
Suite de conferencias	355 \$us	

Incluye:

Desayuno Buffet

Uso de las instalaciones del Finn Club (piscina, sauna y gimnasio)

Business center e internet

Impuestos de ley

Servicios de Habitación:

Amplia área de trabajo con silla giratoria

Escritorio con conexiones a internet y fax

Tomacorrientes universales

Edredones y almohadas con plumas de ganso

Caja de seguridad electrónicas

Teléfono con discado directo nacional e internacional.

TV cable

Frigo Bar

Radio reloj

Chapas magnéticas calefacción de loza radiante

Servicios de Hotel:

Humidificación del ambiente

Renovación continua del aire

Iluminación diseñada por expertos

Servicios especiales para minusválidos

Piso de "No fumadores"

Room service

Lavandería

Médico las 24 horas

Tienda de artesanías

Salón de belleza

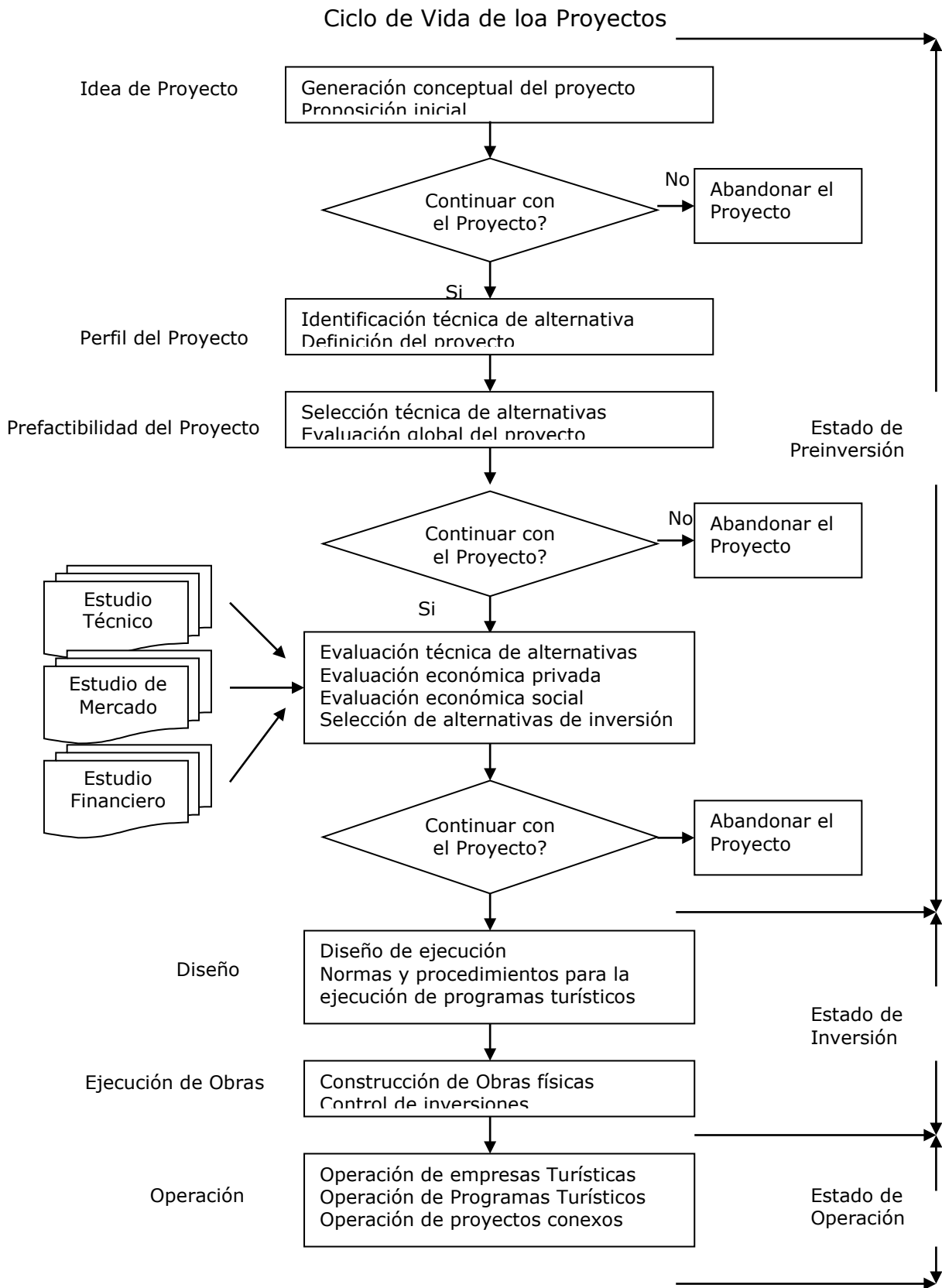
Anexo 2**Pizarra de Oferta de Financiamiento de Crédito Hipotecario de Vivienda**

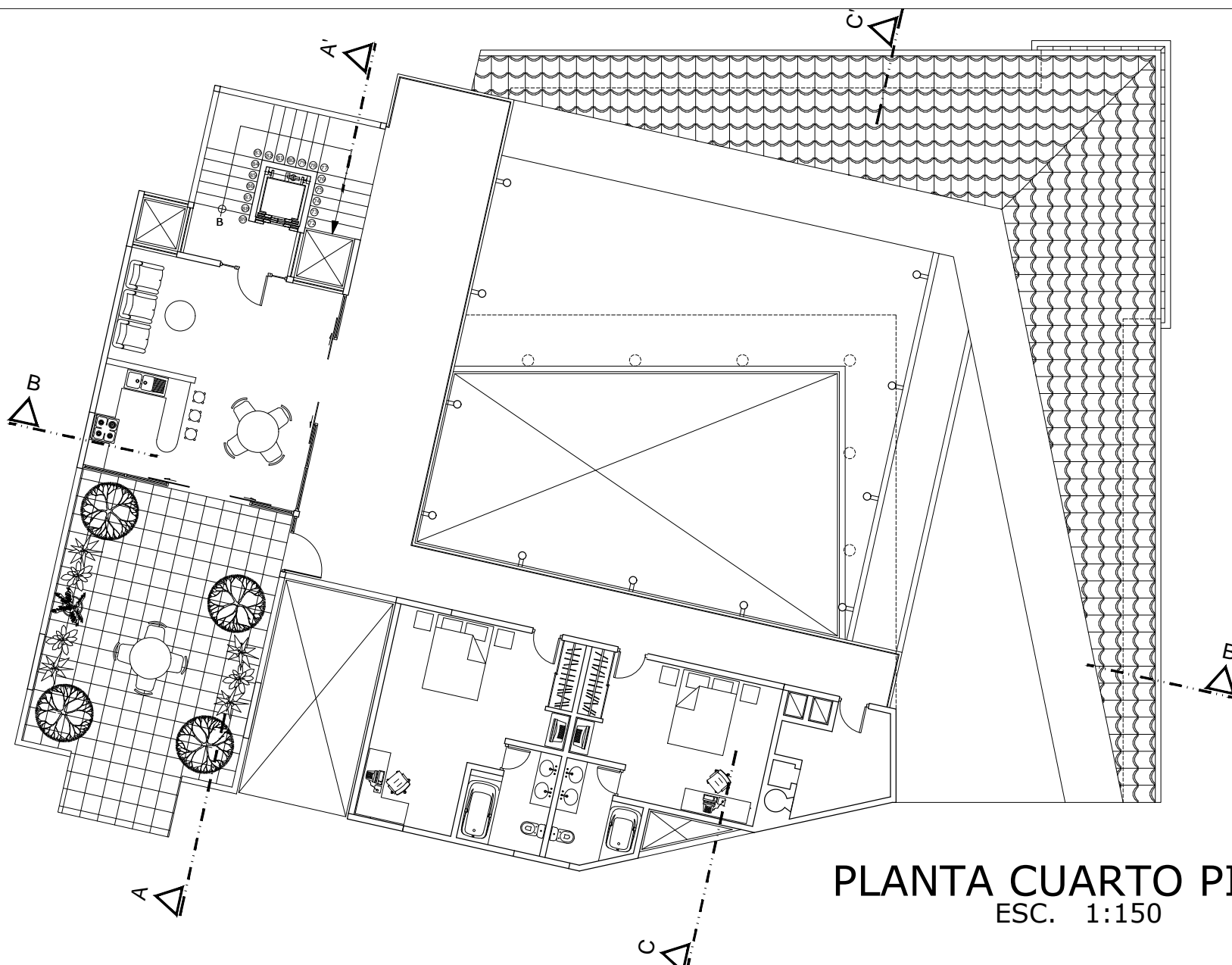
Entidad	Objeto	Tasa	Plazo	Aporte Propio	Garantía
Banco Los Andes	Compra, construcción, ampliación, conexión de servicios y otros de vivienda	Tre + 21.8	Hasta 20 Años plazo	20 %	Hipotecaria en primer grado del bien objeto del crédito.
Mutual La Paz	Compra, construcción, ampliación, conexión de servicios y otros de vivienda	Tre + 6.8	Hasta 20 Años plazo	20 %	Hipotecaria en primer grado del bien objeto del crédito.
Banco Mercantil Santa Cruz	Compra y construcción	Tre + 7.8	Hasta 12 Años plazo	20 %	Hipotecaria en primer grado del bien objeto del crédito.
Mutual La Primera	Anticrético	Tre + 5.8	15 años plazo	20 %	Hipotecaria en primer grado del bien objeto del crédito.
Mutual La Primera	Compra, construcción, ampliación, conexión de servicios y otros de vivienda	Tre + 5.7	Hasta 20 años plazo	20 %	Hipotecaria en primer grado del bien objeto del crédito.
Banco Sol	Compra, Construcción, ampliación, conexión de servicios, perfeccionamiento de derecho propietario, instalación de taller	Tre + 12.5	10 años plazo	20 %	Hipotecaria en primer grado del bien objeto del crédito.
Banco Bisa	Compra y construcción	Tre + 6.25	15 años plazo	20 %	Hipotecaria en primer grado del bien objeto del crédito.

Tre = 3.05 %

Fuente: Encuesta e Hogares. Consultora Diagonal - CEP

Anexo 3
Ciclo de Vida de los proyectos





PLANTA CUARTO PISO
 ESC. 1:150

CASA PATRIMONIAL PARA HUESPEDES DE NEGOCIOS

TALLER:

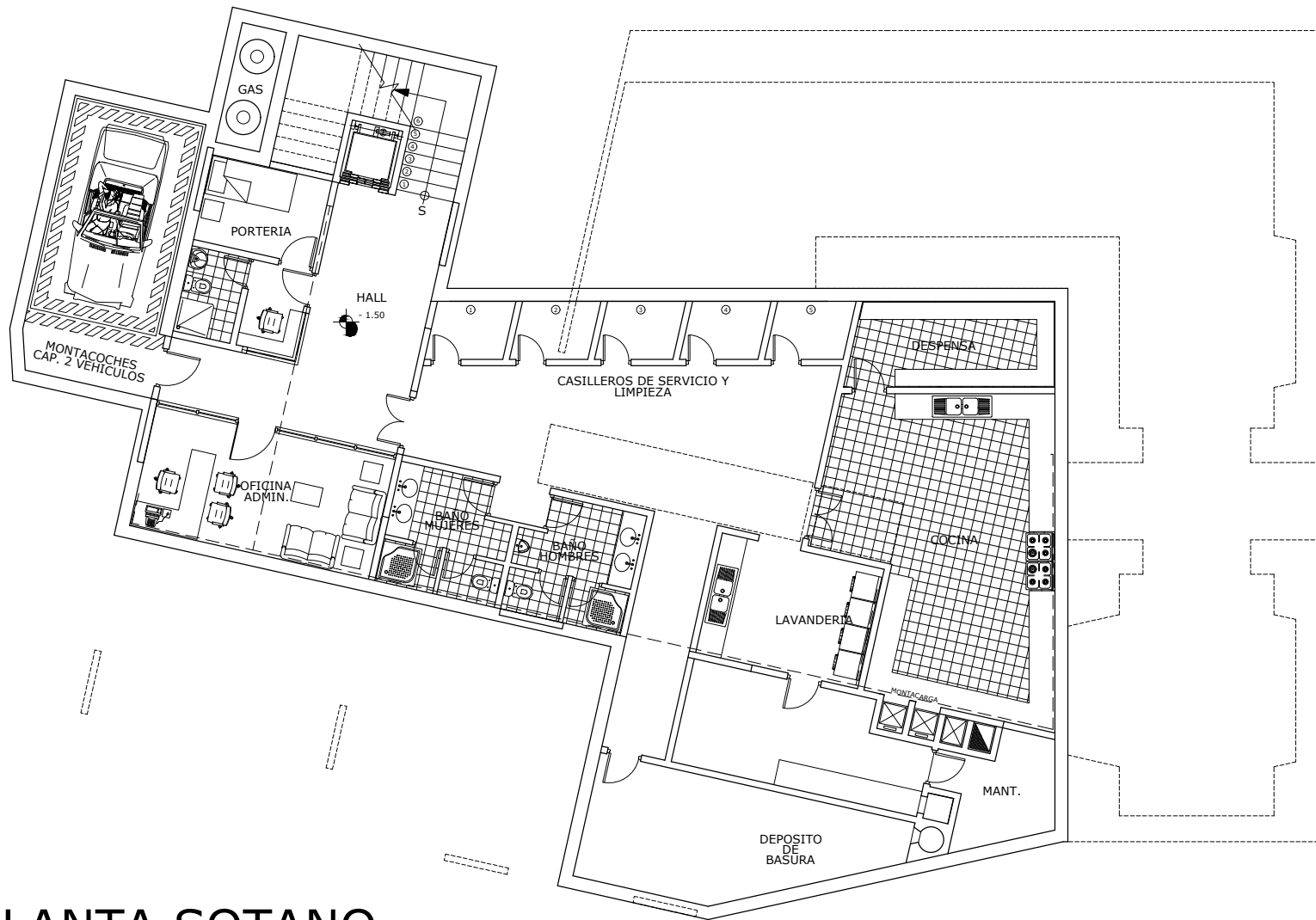
LAMINA:

POSTULANTE: SERGIO SUAREZ OLIVARES

ASESORES: ARQ. RICARDO UZIN - ARQ. ROLANDO CARRAZANA

5to AÑO

7 / 29



PLANTA SOTANO

Esc. 1 : 150

CASA PATRIMONIAL PARA HUESPEDES DE NEGOCIOS

TALLER:

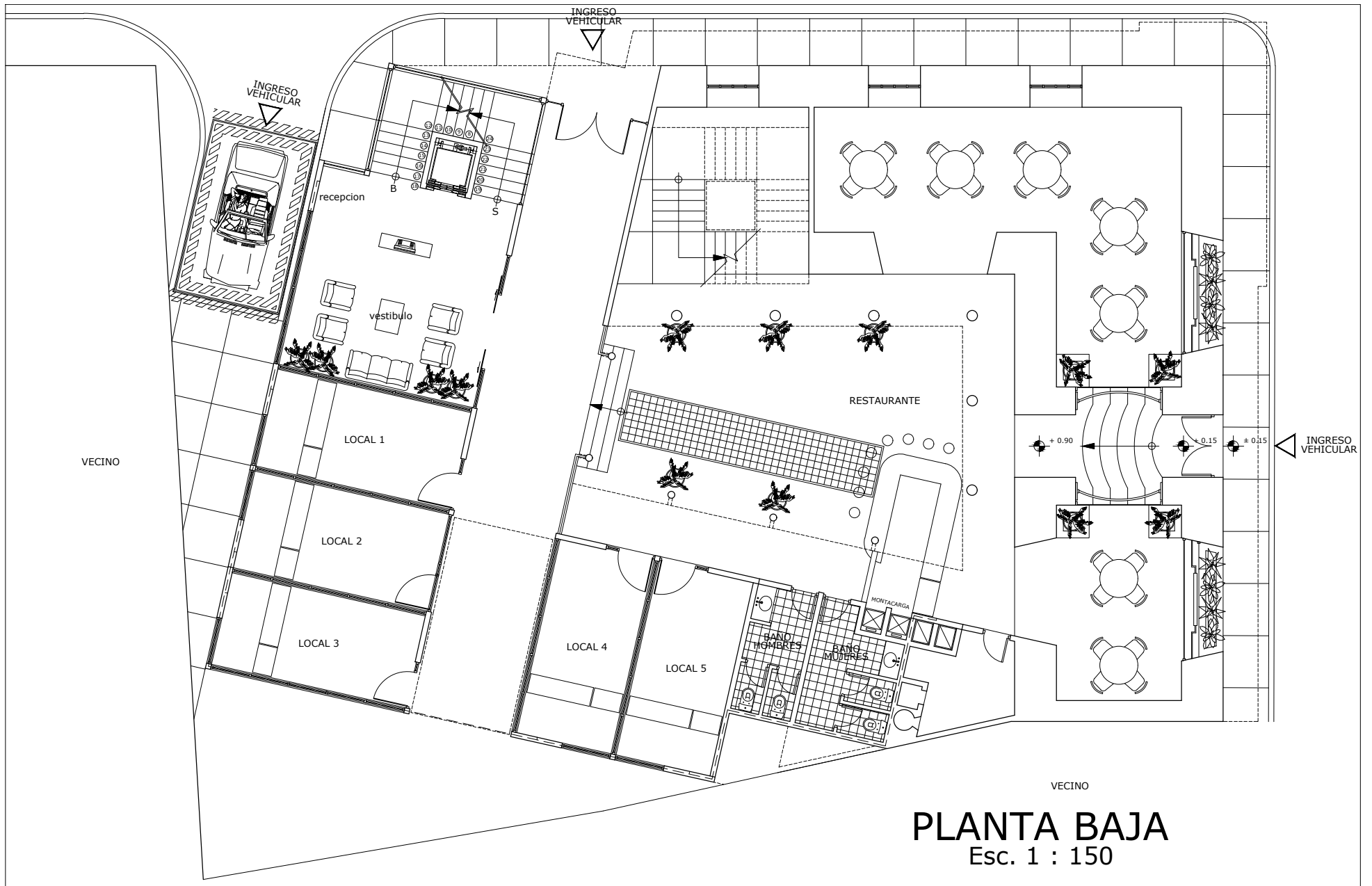
LAMINA:

POSTULANTE: SERGIO SUAREZ OLIVARES

ASESORES: ARQ. RICARDO UZIN - ARQ. ROLANDO CARRAZANA

5to AÑO

2 / 29



CASA PATRIMONIAL PARA HUESPEDES DE NEGOCIOS

TALLER:

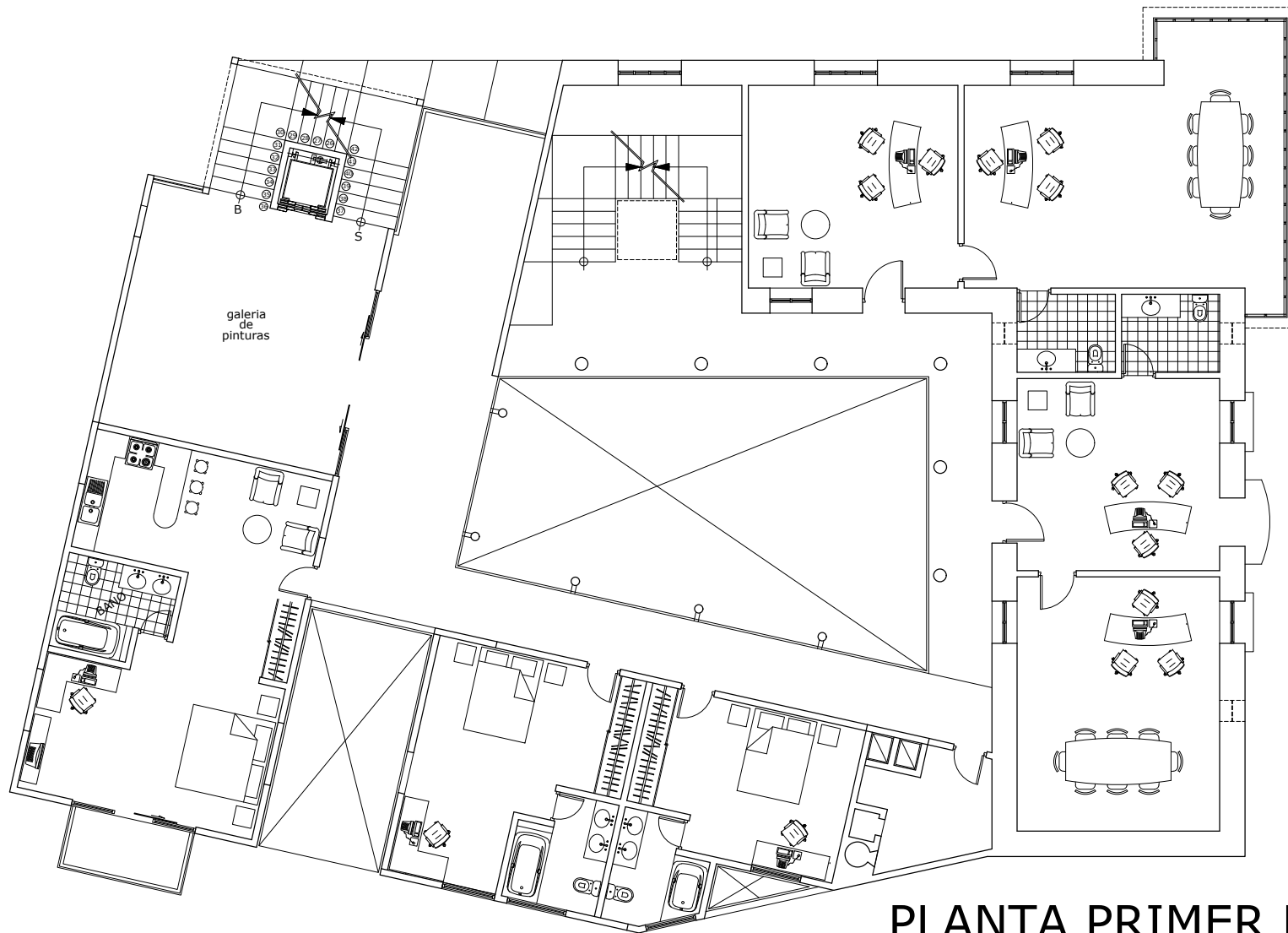
LAMINA:

POSTULANTE: SERGIO SUAREZ OLIVARES

ASESORES: ARQ. RICARDO UZIN - ARQ. ROLANDO CARRAZANA

5to AÑO

3 / 29



PLANTA PRIMER PISO
Esc. 1 : 150

CASA PATRIMONIAL PARA HUESPEDES DE NEGOCIOS

TALLER:

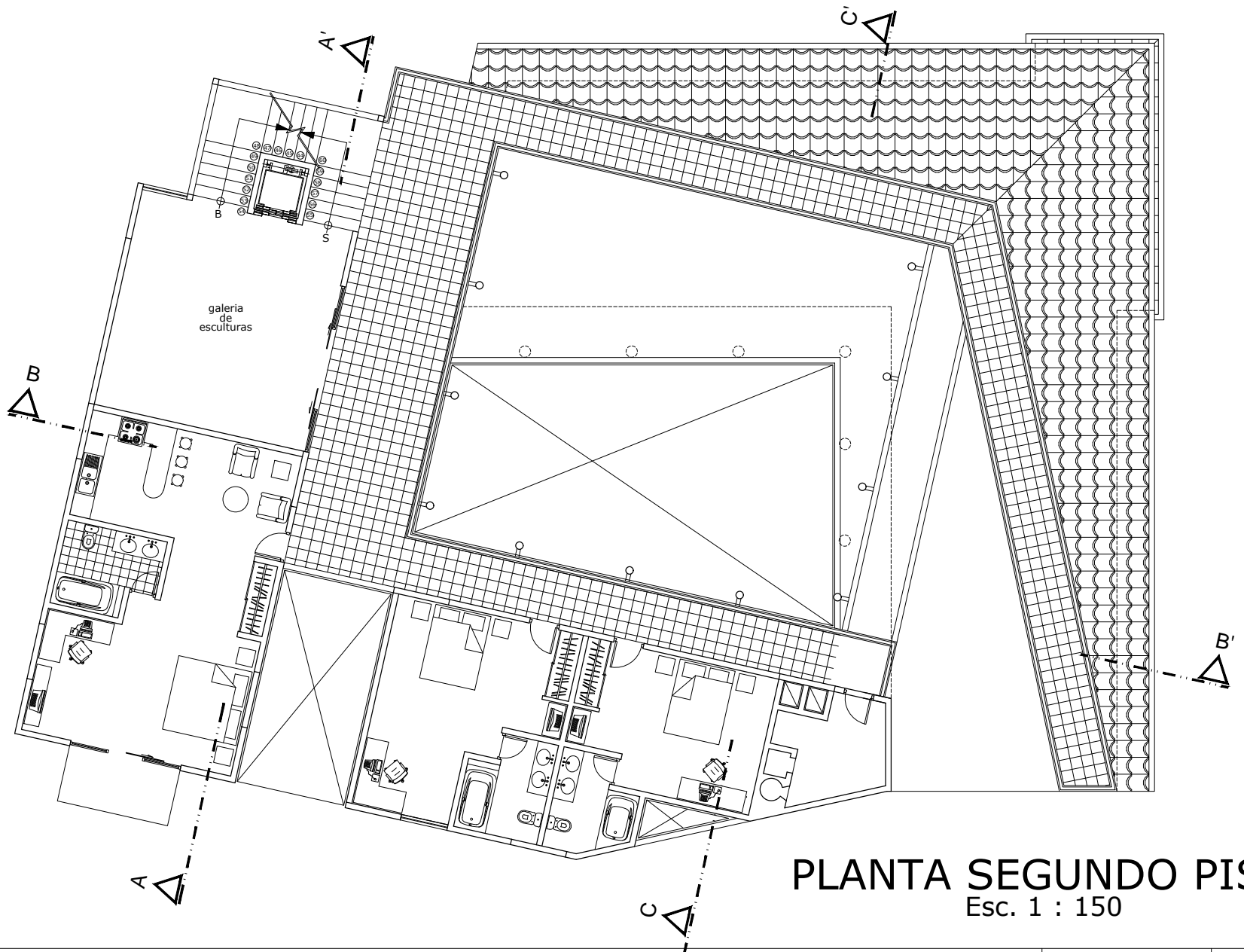
LAMINA:

POSTULANTE: SERGIO SUAREZ OLIVARES

ASESORES: ARQ. RICARDO UZIN - ARQ. ROLANDO CARRAZANA

5to AÑO

4 /29



PLANTA SEGUNDO PISO
Esc. 1 : 150

CASA PATRIMONIAL PARA HUESPEDES DE NEGOCIOS

TALLER:

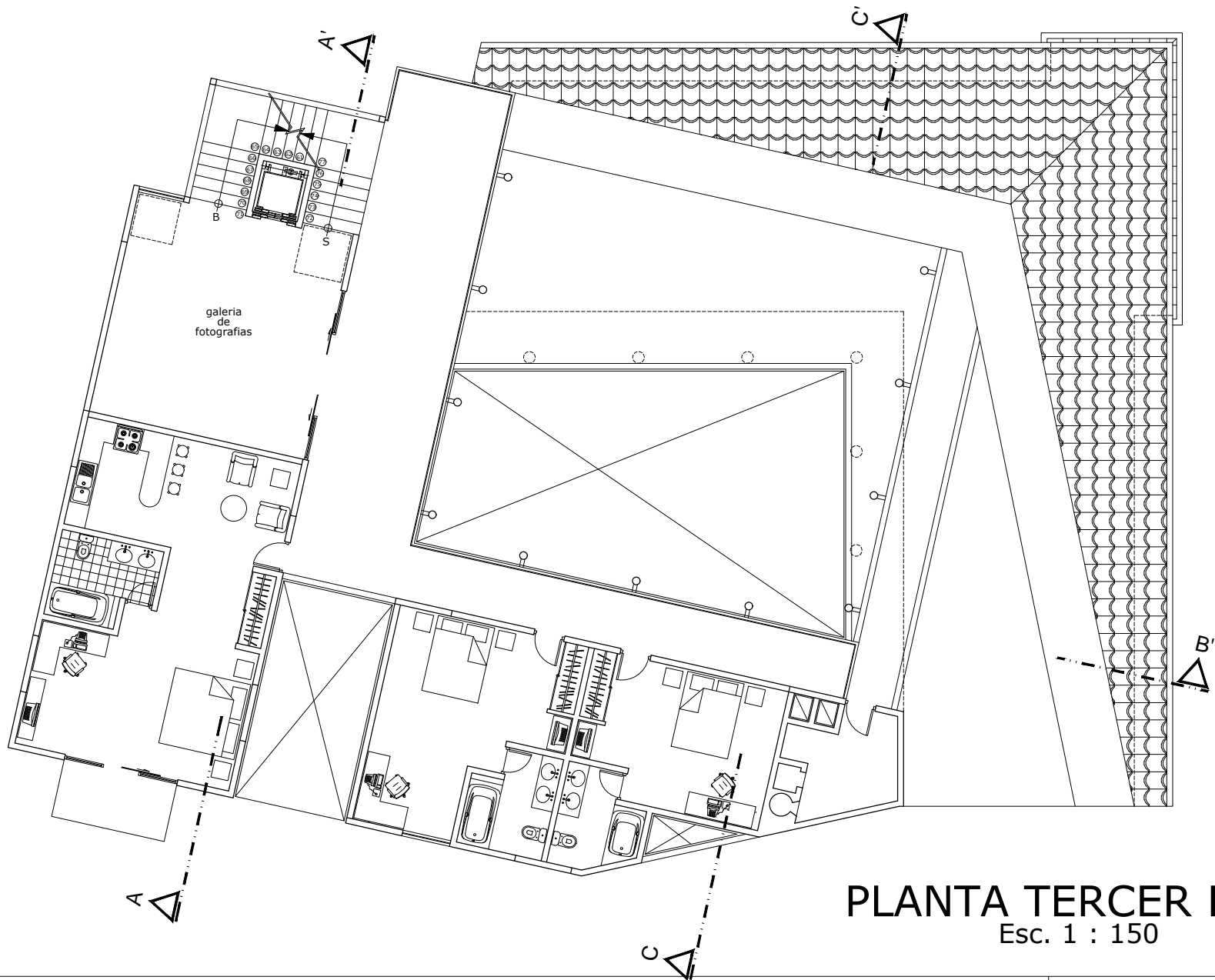
LAMINA:

POSTULANTE: SERGIO SUAREZ OLIVARES

ASESORES: ARQ. RICARDO UZIN - ARQ. ROLANDO CARRAZANA

5to AÑO

5 / 29



PLANTA TERCER PISO
Esc. 1 : 150

CASA PATRIMONIAL PARA HUESPEDES DE NEGOCIOS

TALLER:

LAMINA:

POSTULANTE: SERGIO SUAREZ OLIVARES

ASESORES: ARQ. RICARDO UZIN - ARQ. ROLANDO CARRAZANA

5to AÑO

6 / 29