

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK

MAESTRÍA EN CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES CULTURALES

Trabajo de fin de carrera titulado:

ESTUDIO PARA LA INTERVENCIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR HISTÓRICO APLICADO A LA QUINTA RIVERA-UGARTE

Realizado por:

PAUL CARRASCO PEÑA

Como requisito para la obtención del título de:

MASTER EN CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE BIENES CULTURALES

Directora: **DRA. FRANCISCA GÓMEZ MORAL**

QUITO, FEBRERO DE 2012

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Paul Cornelio Carrasco Peña, declaro bajo juramento que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido previamente presentada para ningún grado o calificación profesional; y, que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.

A través de la presente declaración cedo mis derechos de propiedad intelectual correspondientes a este trabajo, a la UNIVERSIDAD INTERNACIONAL SEK, según lo establecido por la Ley de Propiedad Intelectual, por su Reglamento y por la normatividad institucional vigente.

PAUL CORNELIO CARRASCO PEÑA

DECLARATORIA

El presente trabajo de investigación de fin de carrera, titulado
**ESTUDIO PARA LA INTERVENCIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES
DE VALOR HISTÓRICO APLICADO A LA QUINTA RIVERA – UGARTE.**

realizado por el alumno

PAUL CORNELIO CARRASCO PEÑA

Como requisito para la obtención del título de
**MASTER EN CONSERVACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE
BIENES CULTURALES**

Ha sido dirigido por la profesora

DRA. FRANCISCA GÓMEZ MORAL

Quien considera que constituye un trabajo original de su autor.

.....
DRA. FRANCISCA GÓMEZ MORAL

Directora

Los profesores informantes

ARQ. EDUARDO BÁEZ y

ARQ. PATRICK DE SUTTER

después de revisar el trabajo escrito presentado,
lo han calificado como apto para su defensa oral ante el tribunal examinador.

.....
ARQ. EDUARDO BÁEZ

.....
ARQ. PATRICK DE SUTTER

Quito, febrero de 2012

A mi familia, quienes con su
presencia me alientan y a los ausentes
que en mi recuerdo perduran.

Agradecimientos:

Dra. Francisca Gómez Moral, Directora.

Arqs. Eduardo Báez y Patrick De Sutter, Lectores.

A la familia Rivera-Ugarte.

A mis compañeros de estudios.

RESUMEN

Las ciudades sufren reajustes permanentes dentro de su configuración espacial y formal como producto de los cambiantes intereses de sus actores en las diferentes etapas históricas y en todos sus ámbitos: cultural, social, económico, etc.; análogamente también los bienes inmuebles, al ser parte inherente del contexto urbano, están sujetos a estos cambios por su continua adaptación a nuevos usos, como respuesta a las continuas necesidades del individuo dentro de la sociedad en la que se halla inmerso. Por lo expuesto, se considera que la elaboración de una tesis direccionada a una problemática cultural de actualidad, se constituye en el escenario más apropiado para la elaboración de un estudio que presente un esquema metodológico que sirva de referente para la intervención encaminada al rescate o rehabilitación de bienes inmuebles inventariados dentro del Patrimonio Cultural.

ABSTRACT

Cities suffer permanent adjustments in their formal and spatial configuration, as a product of change of the actors' interest in different historical stages and in all areas: cultural, social, economic, etc., Also the real estate, as an inherent part in the urban context, are subject to these changes by their continuous adaptation to new uses in response to the continuing needs of the individual within the society in which it is immersed. For these reasons, I consider that the development of a thesis directed to a cultural problem now becomes the most appropriate scenario to present a methodological framework that serves as a model for intervention for inventoried property rehabilitation within the Cultural Heritage,.

INDICE

	Pág.
1. TEMA,	1
2. ANTECEDENTES,	2
2.1 Contexto natural,	3
Clima,	3
Entorno Paisajístico,	4
3. DIAGNÓSTICO DESARROLLADO,	6
Arquitectura Vernácula,	7
Fiesta de La Lira en la Quinta Rivera-Ugarte,	8
3.1 EL INMUEBLE Y SU UBICACIÓN,	9
3.2 SU EMPLAZAMIENTO,	10
3.3 SITUACIÓN ACTUAL,	10
Cimientos,	11
Muros de adobe,	11
Cubierta,	12
Patologías apreciadas,	16
Su cubierta,	16
Sus muros,	19
Soportales,	21
Balaustrada,	21
Pisos,	22
Enlucidos,	23
Enlucidos exteriores,	24
Enlucidos interiores,	24
Cielorascos,	24
Puertas y ventanas,	26
Instalaciones,	27
Circulación interna,	28
3.4 CAUSAS PARA EL MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN,	29

4. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO,	29
4.1 ÁREA DE INTERVENCIÓN,	29
4.2 IMPLICACIONES,	30
4.3 LIMITACIONES y/o FACILIDADES,,	30
En lo tecnológico,	31
En lo social,	32
En lo económico,	32
Tramitación de permisos	32
5. OBJETIVOS,	33
5.1 OBJETIVO GENERAL,	33
5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS,	33
6. JUSTIFICACIÓN,	34
6.1 EN LO LEGAL,	34
6.2 EN LO TÉCNICO,	35
6.3 EN LO SOCIAL,	36
6.4 EN LO TEÓRICO,	36
7. MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO,	36
7.1 MARCO TEÓRICO,	36
El lugar, su poética, el Genius loci,	38
7.1.1 DESCRIPCIÓN DE SU ENTORNO,	40
7.1.2 SU MORFOLOGÍA,	42
7.1.3 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS,	45
7.1.4 CRITERIOS PARA SU INTERVENCIÓN,	46
PROSPECCIONES,	47
LIBERACIONES,	48
IMPACTO AMBIENTAL,	51
SEGURIDAD,	52
7.2 MARCO METODOLÓGICO,	53
ESQUEMA METODOLÓGICO GENERAL	53
7.2.1. DIAGNÓSTICO PRELIMINAR Y PLAN EMERGENTE DE CONSERVACIÓN,	54

8. MARCO ESTRATÉGICO O PRODUCTO,	56
EL PROYECTO,	56
8.1. ¿POR QUÈ CONSERVAR?,	56
8.2. PROGNOSIS,	57
8.3 LA PROPUESTA,	57
8.3.1 GUÍA METODOLÓGICA PARA INTERVENCIÓN,	57
8.3.2 EL INMUEBLE DENTRO DEL CONTEXTO URBANO,	57
LO HISTÓRICO – CULTURAL,	58
LA AVENIDA LOJA EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD,	58
Los inicios,	58
El crecimiento,	60
La consolidación,	61
PLANO DE LA CIUDAD DE CUENCA,	62
Cronología de ocupación,	63
Ocupación del territorio,	65
8.3.3. ESTADO ACTUAL Y PROPUESTA,	67
8.4 PLANOS DE ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN,	68
Planta Baja – situación actual,	69
Planta Alta – situación actual,	70
Elevación Lateral Izquierda – situación actual,	71
Elevación Lateral derecha – situación actual,	72
Elevación Frontal – situación actual,	73
Elevación Posterior – situación actual,	74
Planta de Cubiertas – situación actual,	75
8.5 PROPUESTA PARA NUEVO USO,	76
Planta Baja,	76
Planta Alta,	77
Planos propuesta Planta Baja,	78
Planos propuesta Planta Alta,	79
Planos propuesta Mezanine,	80
Planos de cubierta	81
Planos Corte A-A,	82
Planos Corte B-B,	83
Planos fachada lat. Izquierda,	84
Planos fachada frontal,	85
Planos fachada posterior,	86
Planos fachada lat. derecha,	87

8.6 PROYECTO O DOCUMENTO FINAL,	88
8.6.1 RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES,	89
RECURSOS HUMANOS,	89
RECURSOS MATERIALES,	89
RECURSOS TÉCNICOS,	89
8.6.2 PROGRAMACIÓN,	90
8.6.3 PRESUPUESTO,	91
8.6.4 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES,	93
 9. EVALUACIÓN,	 93
 BIBLIOGRAFÍA,	 95
DOCUMENTOS DE SOPORTE,	96
ANEXO 1. Descripción de la carretera del sur,	97
GLOSARIO,	101

RESUMEN EJECUTIVO

INTRODUCCIÓN

Toda ciudad sufre reajustes permanentes dentro de su configuración espacial y formal como producto de los cambiantes intereses de sus actores en las diferentes etapas históricas en todos sus ámbitos: cultural, social, económico, etc., lo cual obliga a dar respuestas apropiadas a las necesidades que esta dinámica de transformación genera en su contexto urbano.

Los bienes inmuebles al ser parte inherente de dichos contextos urbanos, de forma análoga, y como es lógico suponer, sufren transformaciones tanto espaciales como morfológicas por su continua adaptación a nuevos usos como respuesta a las cambiantes necesidades del individuo en su respuesta dentro de la sociedad en la que se halla inmerso.



La Quinta Rivera-Ugarte

Por lo expuesto, considero que la elaboración de una tesis direccionada a una problemática cultural de actualidad que sumado a mi condición de profesional de la arquitectura, se constituye en el escenario más apropiado para la elaboración de un estudio que presente un esquema metodológico para la intervención encaminada al rescate o rehabilitación de bienes inmuebles inventariados dentro del Patrimonio Cultural con aplicación en este caso hacia un bien específico. En tal virtud el tema escogido es: **ESTUDIO PARA LA INTERVENCIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES DE VALOR HISTÓRICO APLICADO A LA QUINTA RIVERA-UGARTE**

ANTECEDENTES

El centro histórico de la ciudad de Santa Ana de los Ríos de Cuenca fue declarada como Patrimonio Cultural del Estado en el año de 1982 y posteriormente declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO el 1 de diciembre de 1999; en esta declaratoria considera Áreas de primer Orden,

Área de Respeto,
Área arqueológica
y las denominadas
Zonas Especiales,
que comprenden
los cordones de
preservación entre
los cuales se
encuentra



considerada la Avenida Loja.

Vista desde calle L. Piedra

El antiguo acceso a la ciudad de Cuenca desde el Sur lo constituye la denominada Av. Loja, eje vial de suma importancia en el desarrollo urbanístico de la ciudad el mismo que se constituye en un conjunto urbano de características sobresalientes tanto por su valor histórico como paisajístico convirtiéndose en un ícono dentro del patrimonio cultural; razón fundamental para procurar su actualización y puesta en valor como legado generacional y potenciar su presencia dentro de la estructura social como un sector tradicional dentro de la traza urbana de la ciudad. Como característica tipológica de este eje o corredor urbano, se tiene que sus viviendas son, en su mayoría, con soportales hacia la calle, de una planta y de estructuras sencillas, como respuesta de un sector de modestos recursos económicos.

Dentro de este contexto se ubican contadas edificaciones, que a pesar que rompen con los esquemas morfológicos propios del corredor, constituyen los

pocos ejemplos de quintas vacacionales o casas de hacienda de las clases altas de la época republicana, incrustadas en el tejido urbano de la nueva ciudad que se caracterizaba por extensos ejidos para actividades agrícolas y pastoreo.

Arquitectura Vernácula

Dícese de aquel tipo de arquitectura que ha sido proyectada por los habitantes de una región o periodo histórico determinado mediante el conocimiento empírico, la experiencia de generaciones anteriores y la experimentación. Usualmente, este tipo de construcciones son edificadas con materiales disponibles en el entorno inmediato.

DIAGNÓSTICO

A pesar de que existe en la actualidad una conciencia colectiva referente a la conservación de los bienes inmuebles patrimoniales de antigua data y concebidos con tecnología “vernácula”, no es menos cierto que ello tiene sobre todo implicaciones de orden económico que dificultan e impiden en muchos casos el lograr su permanencia como un legado cultural significativo a tomar en cuenta dentro del contexto urbano de las ciudades.

Características vernáculas de la edificación

Dentro de esta etapa se determinará un **Diagnóstico**, que partiendo de un estudio histórico que busca entender el contexto urbano, social e histórico en el que se inserta este inmueble, determine sus características esenciales y su estado actual en base de un análisis arquitectónico, sus patologías encontradas y las causas probables de estas y posteriormente, a manera de conclusión, se presentará un



plan de obras emergentes que precautelen su integridad física previa a su intervención integral, amparándose en el conocimiento teórico y principios de intervención y conservación.

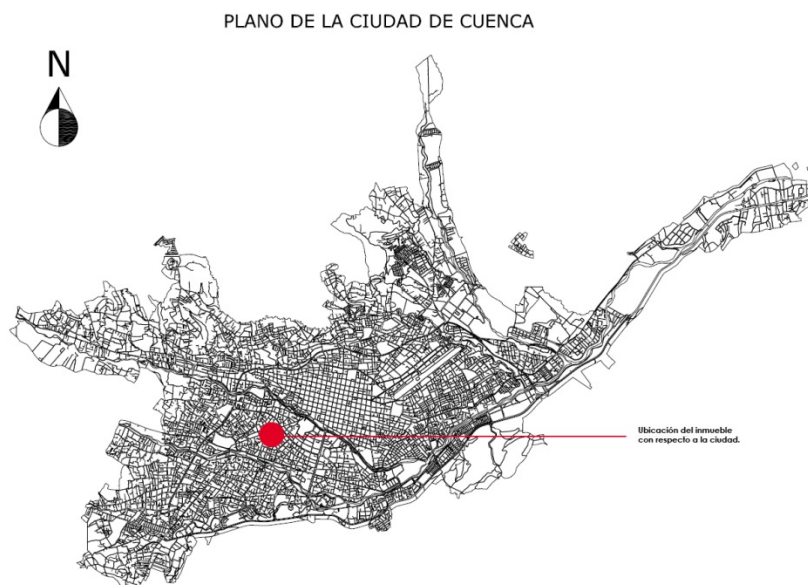
Por tratarse de una intervención de obras emergentes este se fundamenta específicamente en los aspectos técnicos constructivos.

FIESTA DE LA LIRA

Dentro de las manifestaciones culturales inmateriales de importancia llevadas históricamente en la ciudad de Cuenca es la denominada Fiesta de la Lira, la cual fue creada gracias al fervor poético de un grupo de cultores de las letras y la poesía el 31 de mayo de 1919 como respuesta a la Edad de Oro de la literatura comarcana. Manifestación que se mantiene hasta la presente con renombre nacional y que en sus albores tuvo como escenarios lugares emblemáticos de la ciudad en los cuales confluía la naturaleza y las edificaciones más caracterizadas de la época. Entre ellas la edificación en propuesta fue una de las que inicialmente albergaron estas, de allí también la importancia del rescate de este bien como legado de una manifestación cultural inmaterial.

EL INMUEBLE Y SU UBICACIÓN

Esta edificación patrimonial de características especiales tanto por su concepción material: tipología constructiva, morfología, entorno, y otros, así como por su valor inmaterial por las manifestaciones culturales y sociales realizadas en épocas



pasadas, se encuentra ubicada al sur de la ciudad de Cuenca dentro de la trama que comprende el tejido urbano de la avenida Loja.

SU EMPLAZAMIENTO

Sus linderos conforme el gráfico son: al norte con terrenos del mismo propietario esto es la familia Rivera-Ugarte, al sur con calle Lorenzo Piedra, al este con lote vecino, y al oeste por terrenos también de propiedad de esta familia.

El área total de la edificación es de 620m² divididos en dos plantas, la cual se implanta en un terreno de 1.000m².

SITUACIÓN ACTUAL

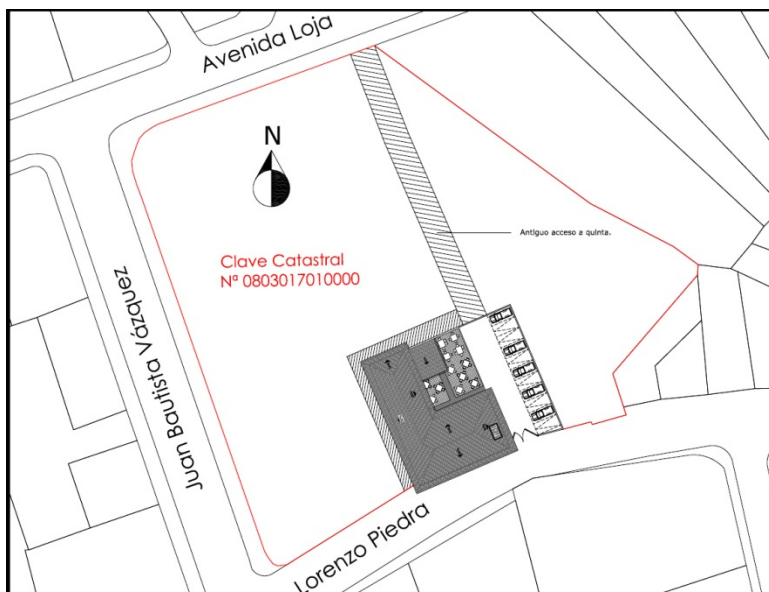
En su estructura la edificación está concebida

en base de muros soportantes de adobe en sus plantas baja y alta, posee un entrepiso de madera y la cubierta tiene una estructura de madera con recubrimiento de teja tipo española grande de barro cocido.

En lo referente a los muros soportantes que conforman su estructura, presentan varias trizaduras en ciertos tramos que ameritan un minucioso estudio especializado tanto de éstos como de su cimentación, para determinar las intervenciones técnicas más idóneas para su consolidación, y por consiguiente conseguir el equilibrio estructural que garantice su permanencia.

Patologías apreciadas.

Las patologías más significativas se encuentran en: su cubierta debido a su obsolescencia lo cual amerita su intervención inmediata puesto que su colapso



podría afectar también a toda su estructura. En el muro lateral de la fachada que da hacia calle L. Piedra, que presenta un agrietamiento vertical en toda su extensión, el cual de no tomarse las medidas correspondientes para su solución, puede producir el efecto de volteo de aquel con consecuencias graves para el resto de la edificación.

CAUSAS PARA EL MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN

- El paso del tiempo y el poco mantenimiento que se le ha brindado a esta edificación, ha causado su deterioro y destrucción parcial.
- Poco valor que se da a la arquitectura de tradicional lo que ha significado una pérdida paulatina de las características y tipologías tradicionales, dando a lugar el surgimiento masivo de casas “modernas”.

PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO

ÁREA DE INTERVENCIÓN

- Dentro de la construcción actual se privilegia el uso y empleo de sistemas y materiales con características tecnológicas que brindan mayores índices de seguridad, calidad y confort, en desmedro del empleo de materiales tradicionales propios de la construcción vernácula como son la tierra, la madera, la teja, y otros que a pesar de la nobleza que las caracteriza, a la presente resultarían inapropiados tanto por su difícil consecución e innecesario empleo frente a las nuevas concepciones constructivas, así como el encarecimiento de la mano de obra que este tipo de ejecución demanda que en muchos casos se los llevaba adelante con el trabajo solidario en base de mingas.
- Se suma a lo anotado el que persiste la idea, equivocada por cierto, de que estas construcciones se constituyen en “inservibles”, “obsoletas” y/o “viejas” por el empleo de esa técnica y esos materiales.
- Son notorias también las deficiencias existentes referentes a la poca concientización lograda de la población en este aspecto, lo cual impide la

valoración intrínseca de estas edificaciones tradicionales con su amplia gama de riqueza estética, histórica y cultural que representan un legado patrimonial para futuras generaciones.

- Con estos antecedentes se ha escogido la edificación denominada quinta Rivera-Ugarte para realizar un esquema general de tesis profesional que a la vez de respuestas en su estudio para su intervención, rescate y conservación; ya que ella presenta valores históricos, estéticos, constructivos, sociales, etc. que establecen y potencian la generación de este estudio.

IMPLICACIONES

- La revalorización de las áreas históricas genera la recuperación y multiplicación de usos de un patrimonio edificado, el mismo que por antigüedad o deterioro, por cambios y modificaciones en las necesidades, en su forma de vida y patrones culturales de sus habitantes; exige ser transformado y actualizado en bien del desarrollo armónico de la ciudad y sus necesidades de dotación de infraestructuras requeridas para una explotación social y económica coherente y armónica.
- Es necesario contar con una estrategia e instrumentos que ayuden a la conservación del inmueble y que viabilicen su intervención, que como fin último le devolverá la relevancia que antaño poseía, reinsertándola en la cambiante dinámica del sector.



Vista de balaustrada de ladrillo que delimita el patio interior

- En la elaboración del estudio, se descartará una valoración puramente formal y romántica del inmueble enfocándola a una lectura estructural de este para su rescate y puesta en vigencia.

LIMITACIONES y/o FACILIDADES

Para la concreción de un proyecto se investigan estas desde diferentes ámbitos: tecnológico, económico, social, y otros.

En lo tecnológico, y su aplicación en la intervención en casas de carácter vernáculo, se considera que no existen limitaciones en este orden; por cuanto está vigente aún y es practicada con frecuencia este tipo de construcciones en la región, existiendo por ello la mano de obra: albañiles, carpinteros y otros que conocen sobre esta técnica, y al tratarse de materiales comunes como adobes de tierra preparada, columnas y vigas de madera, teja y otros, son de fácil consecución en el medio. Todo ello con el aporte de profesionales especializados en la materia, garantizará la plena validez de su rescate.

En lo social, Al tratarse de un bien privado cuyo emplazamiento no interfiere con espacios públicos, no tendría una incidencia negativa, sabiendo además que en el ideario colectivo el rescate de una edificación patrimonial como la presente refuerza la identidad del sector.

En lo económico, su intervención representa ingentes costos para sus propietarios por su especial tecnología. Existen entidades de apoyo dentro del campo económico y con intereses accesibles que brindan su aporte para estas edificaciones patrimoniales en la comarca, como la Empresa Municipal de Vivienda EMUVI, pero que dado lo limitado del monto de crédito, obliga al endeudamiento en otras fuentes con intereses superiores que no apuntan necesariamente a favorecer el rescate de estas iniciativas.

Tramitación de permisos, referente a los requisitos para lograr la aprobación del proyecto en los organismos de control, se debe contar, a más de los planos técnicos y memorias descriptivas de esta intervención ajustados a los determinantes exigidos para este tipo de edificación patrimonial; también obtener las debidas aprobaciones con la Comisión de Áreas Históricas, empresa de agua potable y alcantarillado, bomberos, medio ambientales y otros, que demandan mucho tiempo en su tramitación con las debidas molestias que ello ocasiona a más de los gastos en los que se incurre: pago de tasas, impuestos, etc.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Poner al servicio de la ciudad, entendiendo a ésta como un ente social activo, una guía metodológica que sirva como herramienta de aporte para futuras intervenciones en inmuebles patrimoniales, y su aplicación en el rescate de una edificación patrimonial concebida con sus características en respuesta a la tecnología y costumbres del pasado, arraigada en el presente con su franco deterioro y proyectarla con su actualización de uso hacia el futuro en un margen de respeto a la historia, respeto que, debido a la crisis cultural de nuestra sociedad, corre el riesgo de desaparecer.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Establecer un esquema metodológico para abordar la intervención y conservación de edificaciones patrimoniales aplicado en el presente caso a la Quinta Rivera-Ugarte
- Comprender el verdadero significado patrimonial que posee esta edificación definiendo su importancia dentro de su entorno.
- Colaborar con la recuperación de la memoria urbana de este histórico sector de la ciudad.
- Rescatar el patrimonio inmaterial asociado a este inmueble.

- Fortalecer el carácter barrial del espacio con la revitalización de este ícono urbano, enfatizando en sus valores locales, y entendiéndole como una pieza fundamental del mosaico en el que se constituye la ciudad patrimonio de la humanidad.
- Potenciar la vocación turística cultural.
- Mejorar la calidad paisajística-ambiental del sector.
- Permitir una mejor apreciación de la arquitectura patrimonial del sector y de su paisaje circundante.

JUSTIFICACIÓN

Toda intervención que involucre el rescate o puesta en valor de una expresión cultural de relevancia dentro del contexto social, tanto en su lenguaje material como inmaterial, se constituye implícitamente en un objetivo que posee un amplio respaldo en todos los aspectos por parte de las entidades de gobierno tanto nacionales como a nivel seccional por ser de su competencia, a más de ello, es de obligación de todas y todos el velar por el mantenimiento de estas expresiones dentro del contexto histórico comarcano y nacional.

Para el cumplimiento de este objetivo es preciso lograr justificativos dentro de diferentes campos:

- EN LO LEGAL
- EN LO TÉCNICO
- EN LO SOCIAL
- EN LO TEÓRICO

MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO

MARCO TEÓRICO

El marco teórico constituye la puerta de acceso al conocimiento de la realidad de la edificación, por ello es indispensable realizar un estudio de teorías que fundamenten y dirijan el accionar de la restauración. La comprensión y asimilación de estos conocimientos garantizan la creación de una base que sirve como fundamento para la toma de decisiones en las diferentes etapas del proyecto.

A continuación se citan fragmentos de algunos de los documentos contemporáneos más influyentes en el campo de la conservación, y a través de cuyo estudio hemos fundamentado nuestro accionar en el ámbito patrimonial:

- Los criterios planteados por la UNESCO para la conservación del patrimonio, consideran características que van desde el valor artístico e histórico de un elemento singular, hasta la concreción de una respuesta singular de una cultura, su influencia en la región, en el planeta o en la historia del arte o la cultura. La capacidad de la sociedad de ocupar y conjugar con el espacio natural; sus sistemas de adaptación, etc.
- Refiriéndose a los fundamentos que guían la intervención en el Patrimonio *La Carta de Nara, señala que:*

*“la preservación del patrimonio cultural en todas sus formas y periodos históricos halla sus fundamentos en los valores que en cada época se atribuyen al patrimonio. Nuestra capacidad para comprender estos valores depende, en buena parte, del grado en el cual las fuentes de información sobre estos valores puedan tomarse como creíbles y verdaderas. El conocimiento y la comprensión de estas fuentes de información en relación con las características originales y las derivadas del patrimonio cultural, así como de su significado, es un requisito básico para valorar todos los aspectos de su autenticidad.”*¹

Vista de soportales y su entorno

“La autenticidad, tomada en consideración de esta

manera, y afirmada en la Carta de Venecia, aparece como un factor de cualificación esencial en lo que concierne a los valores. La comprensión de la



¹ Carta de Nara 1994.

autenticidad desempeña un papel fundamental en todos los estudios científicos del patrimonio cultural, en los planes de restauración y

Soportal superior y su entorno

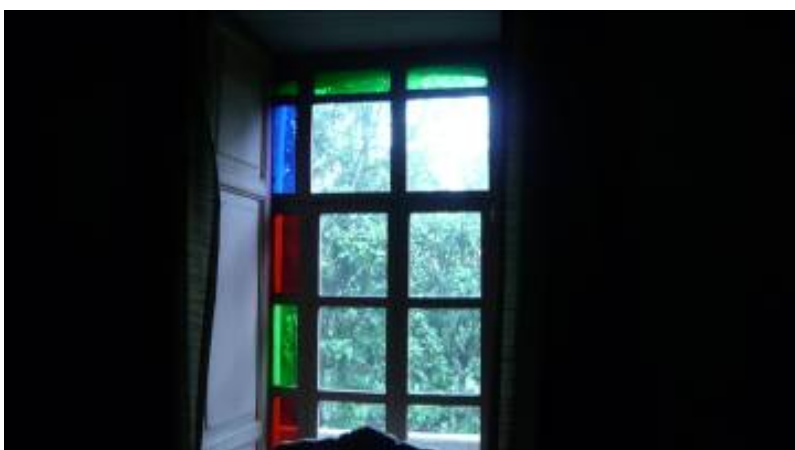
preservación del mismo, así como en los procedimientos de inscripción utilizados por la Convención del Patrimonio Mundial y en otros inventarios de patrimonios culturales.”²

Si bien hay que acotar al respecto, que la materia y la imagen en ningún caso pueden estar separadas, sino que coexisten en toda obra. Pero si por alguna razón hay que modificar esta (la materia), como es en el caso planteado de cambiar de uso la edificación, habrá que hacerlo sin desmedro de su integridad estética; partiendo del concepto de que es legítimo sacrificar parte del soporte por actuaciones que den valor actual del inmueble sin que con ello se vea afectada su imagen.

Puesto que hay que tomar en cuenta la instancia histórica en la que fue creada y el tiempo, el lugar o entorno en la que se encuentra ahora, sin que por ello se cometa una “falsificación histórica” de este bien cultural.

EL LUGAR, SU POÉTICA, EL GENIUS LOCI

“El «Genius Loci» ha permanecido como una realidad viviente durante el curso de la historia, a pesar de no haber sido expresado como tal. Arquitectos, artistas y escritores han encontrado inspiración en el carácter local y han explicado el fenómeno, tanto en el arte como en la vida cotidiana, cuando se han referido al paisaje o a los ambientes urbanos”³



² Documento de Nara 1994

Esta relación singular entre el entorno y el inmueble considerado, es fundamental como el principal soporte que ayuda a comprender el por qué de la importancia cultural del presente estudio.

DESCRIPCIÓN DE SU ENTORNO

Si bien las características de su entorno han variado sustancialmente con el transcurso de los años, ya que inicialmente fue una “quinta” unifamiliar rodeada de grandes espacios de terreno destinados a la siembra de frutales y demás productos agrícolas como también pastoreo de animales domésticos; en la actualidad si bien posee en proporción espacios amplios pero en ningún caso no en la magnitud inicial.

Originalmente su único acceso se daba a través de una vía vehicular conformada por adoquines de piedra en la que a más de la jardinería que la enmarcaba, cuenta hasta la presente con algunas bancas ornamentales. Su recorrido recto de aproximadamente 80 mts es tangencial desde la Av. Loja, que era el vínculo natural como enlace a la red de caminos públicos existentes en el sector.

Esta característica contrasta con la de las viviendas circundantes que en su



mayoría están concebidas en una sola planta, guardando la tipología de adosadas y en hilera a los márgenes de la avenida Loja ; dado el carácter

Bancas ornamentales en actual acceso desde av. Loja

predominante del sector que en sus inicios fue concebido como popular. En la actualidad, conserva el acceso descrito y en la parte posterior del inmueble se

abrió una calle que transcurre al pié de esta, producto de cambios ocurridos en la traza urbana del sector.

A través de este recorrido se llega a un acceso que presenta una balaustrada ornamental estructurada en ladrillo de importante relevancia dada su configuración estética, la misma que delimita un amplio patio rectangular con calzada de piedra en cuyo contorno se edifica el inmueble en forma de “L”, el cual dispone de soportales en sus plantas baja y alta; cuya estructura morfológica se encuentra descrita gráficamente en los planos arquitectónicos adjuntos.

SU MORFOLOGÍA

Como hemos explicado, su conformación espacial está concebida en forma de “L”, en la cual, su planta baja se compone de un soportal concebido en madera tanto sus columnas como sus capiteles, como parte



Planta en forma de “L” vista desde su interior

integrante de este existe un corredor que conduce a diferentes cuartos, en un total de cinco: cuatro de ellos que en sus inicios habrán sido destinados al almacenaje de productos con motivo de las cosechas realizadas dado el carácter agrícola predominante, y otro utilizado como cocina. Existe también un corredor que conforma el acceso hacia la parte posterior.

A su planta alta se accede por una grada construida en madera, la cual desemboca en un soportal o galería con barandas y pasamanos desde la cual se accede a diferentes habitaciones que fueron destinados en su inicio como

dormitorios. Sus fachadas o elevaciones, tanto posterior como laterales, están concebidas con paramentos que privilegian los vanos cerrados sobre los abiertos (ventanas) como un carácter típico de la época de construcción.

Grada de acceso hacia
planta alta

Molduras longitudinales
concebidas en ladrillo
enlucido y construidas a
media altura (nivel de
entrepiso) como también a
nivel de cubierta así como



en el contorno de sus ventanas adornan y dan carácter a sus fachadas.

En las fachadas descritas, las ventanas de la planta superior son de "piso a techo", desde las cuales se accede a pequeños balcones los cuales dan sobriedad y elegancia a este inmueble. Como se ha descrito anteriormente, las fachadas que circundan el patio interior, presentan galerías o soportales característicos o predominantes en las construcciones de esa época.



ELEMENTOS

CONSTITUTIVOS

Tanto los materiales empleados como la concepción de su estructura, dada la época histórica en la que fue construida, son un claro ejemplo de la tecnología

Balaustrada ornamental de ladrillo

denominada como “vernácula”, esto es: cimientos de piedra con mortero o argamasa de barro, paredes de adobe trabado en un ancho de 1.2 mts. en su planta baja y de 0.80 mts. en la planta alta, todas ellas recubiertas con losetas de ladrillo y enlucidas con cal y arena. De madera tanto su grada, como su entepiso, soportales, y su estructura de cubierta; la misma que como cubrición posee un “enchacilleado” o “cama” de carrizo amarrado con tiras de cabuya, sobre la cual dispone de una capa de barro o lodo para la fijación de las tejas de barro cocido sin vidrear, cuya forma y características lo determinan como de tipo “española” en el vocabulario regional.

Sus puertas también son de madera al igual que sus ventanas, las que están conformadas en retículas para la sujeción de los vidrios del tipo claro alternando con vidrios de color propios de las casas de la época, catalogadas como de economía superior. Todas sus ventanas están provistas de “tapas”, esto es puertas de madera de tipo más liviano como protección y para efectos de impedir su claridad ya que no era frecuente el empleo de cortinas para el propósito.

Todos sus espacios, dadas sus dimensiones, son de mucha amplitud y de gran altura, sus cielorasos concebidos en estuco de yeso y madera, lo cual permite el desarrollo de mezanines o entrepisos según la propuesta arquitectónica planteada.

CRITERIOS PARA SU INTERVENCIÓN

Para iniciar con la restauración y adaptación a nuevo uso en todo inmueble de carácter cultural, es imprescindible realizar un profundo estudio que permita “emponderarse” de este, y a través de ello, buscar las alternativas más idóneas para su intervención.

PROSPECCIONES

En toda edificación y con mayor razón en ciudades de carácter patrimonial como la ciudad de Cuenca, es imperativo que previo a cualquier intervención de orden constructivo, se realicen los estudios correspondientes referentes a:

- Prospecciones de orden arqueológico, con el concurso de un profesional en la materia, se procederá a efectuar estas en todos los lugares accesibles como pisos interiores, patios y espacios circundantes; con el propósito de precautelar su integridad en caso de encontrar vestigios que puedan ser un referente cultural de épocas pretéritas dignos de resguardarse como tal, como puede ser el caso de osamentas, elementos ígneos, cerámicas, y otros.



Soportales en planta alta

- En el orden arquitectónico y con el auxilio técnico especializado, se investigará tanto en sus muros y paredes en general la posible presencia dadas las características de esta edificación, de pintura mural, tapices, y/o colores de pinturas o texturas originalmente utilizadas, las cuales ameriten su rescate.
- Así también deberá realizarse calas en los elementos de madera como ventanas, puertas, como en pilares, pasamanos, canecillos y otros; para determinar sus colores iniciales para su posterior aplicación en el desarrollo de la intervención prevista.

LIBERACIONES

Con el apoyo del inventario, historia y exploración del edificio, se procederá luego a “liberar” al inmueble considerado de todas las intervenciones realizadas en ella. Es de acotar que los elementos añadidos fueron en su mayoría implementados en su planta alta, y como es evidente suponer por su concepción y dadas sus características, no fueron realizados con el concurso de profesionales de la construcción. En términos generales se debe realizar un estudio minucioso de los antecedentes históricos del inmueble, para que con su auxilio se lleve

adelante la liberación de elementos “extraños” o que no son los inicialmente concebidos y así se devuelva a la edificación su consistencia original como respuesta de una época con toda su carga vivencial: costumbres, tecnología, etc.

IMPACTO AMBIENTAL

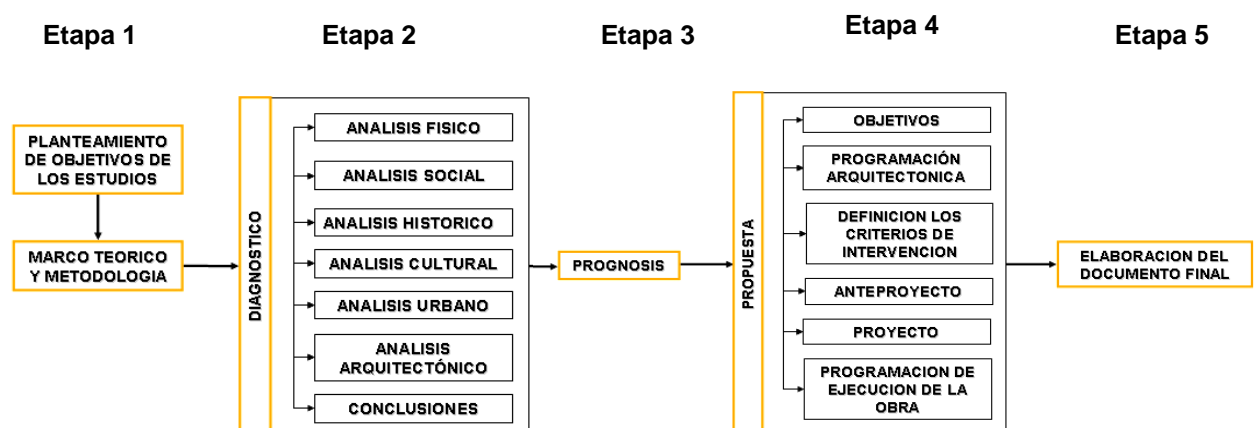
Referente al tema de la protección necesaria y obligada al medio ambiente y los impactos que estos pudieran generar en la ejecución de esta obra, se considera que, en sus tramos interiores: fachadas anterior y laterales, no habría afección alguna ya que no existen viviendas adosadas o propietarios contiguos ya que se trata de una construcción del tipo denominado “aislada”, que podrían en un momento dado afectarse por efectos del ruido, polvo y en general requieran de algún tipo de mitigación por afección ambiental.

SEGURIDAD

Obviamente deberá haber precauciones para los obreros de la construcción, cuyo capital humano es el más preciado en todo orden, dotándolos en lo personal de cascos de protección, zapatos especiales, ponchos para agua, arneses y otros, a más de baterías de servicios higiénicos, lugares para guardar sus pertenencias, comedores y otros; todo lo cual garantizará su preciada integridad.

MARCO METODOLÓGICO

ESQUEMA METODOLÓGICO GENERAL



Como criterio general, antes de intervenir en un bien perteneciente al patrimonio cultural como es el presente caso, es necesario establecer criterios y principios fundamentales de intervención o restauración los mismos que están debidamente establecidos en la Carta de Venecia y las Normas de Quito, por supuesto manteniendo siempre una actitud crítica propia de todo acto creativo.

DIAGNÓSTICO PRELIMINAR Y PLAN EMERGENTE DE CONSERVACIÓN

Su objetivo es el de tener una primera aproximación o conocimiento preliminar de la edificación, con el propósito de apreciar sus principales problemas, las causas que lo originan y las posibles soluciones.

Conforme lo anotado, se considera que la intervención en el rescate de la cubierta debería darse en forma emergente ya que constituye un serio peligro que incluso atentaría en contra de la estabilidad de este inmueble, sin desmedro del adelanto o desarrollo paralelo del estudio integral del proyecto.

MARCO ESTRATÉGICO O PRODUCTO

EL PROYECTO

*¿POR QUÉ CONSERVAR
UN BIEN INMUEBLE?*

*Simple, porque
representan la
materialización (Obras de*

*Vista desde el patio
interior*



*Arquitectura) de las formas de hacer y vivir de una sociedad en una época determinada; y
conservarlas es mantener vigente parte de nuestra historia, pero una historia que nos
haga recordar y al mismo tiempo convivir con la nuestra, lo que conlleva a una simbiosis
de culturas, la pasada, la presente y la futura.*

*No interesa si es buena o mala interesa que existe y eso representa mucho.
Además no es desde el punto de vista arquitectónico que merece su atención si no, desde
el punto de vista social.*

*Queda así deshecho el concepto de -museo para la ciudad- sino que aparece un
concepto de revitalización mediante la integración al resto de la ciudad.⁴*

PROGNOSIS

Proyección en el tiempo de lo que acontecería con el edificio patrimonial de no mediar su intervención de rescate:

- Pérdida de valores significativos
- Dificultad para la construcción de las identidades
- Dificultad para el entendimiento de lo cultural y lo patrimonial
- Ausencia de fundamentos para establecer la relación entre el presente y el futuro, teniendo como fundamento un pasado con significados vigentes aquí y ahora.
- Dificultad para generar ejes de resistencia frente a la acometida de posturas hegemónicas y totalizadoras.

LA PROPUESTA

GUÍA METODOLÓGICA PARA INTERVENCIÓN

Dentro del rescate o puesta en vigencia o valor de los bienes muebles, y más aún tratándose de bienes del patrimonio cultural, es indispensable contar con un compendio de conceptos, directrices, y otros que sirvan como auxilio metodológico de apoyo antes de iniciar su intervención.

4SAQUICELA Alejandro y otros. Tesis Profesional de Arquitectura. 2000.

EL INMUEBLE DENTRO DEL CONTEXTO URBANO.

- Ubicación.
- Lo histórico-cultural

Aspectos y factores que influyen y propician la aparición y la permanencia de una obra arquitectónica:

- Posición en el tiempo y en el espacio
- Pensamientos y filosofías de una época
- Producción y expresiones paralelas contemporáneas.
- Soluciones predominantes: tradicionales, innovadoras

Gran altura: de piso a cielo raso



LA AVENIDA LOJA EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD.

- Los Inicios
- El Crecimiento
- El Crecimiento
- La Consolidación
- Cronología de ocupación
- Ocupación del territorio.



Detalle de puertas y ventanas

- Descripción de la carretera del Sur

PROPUESTA DE ANTEPROYECTO

Se constituye en parte fundamental de la propuesta, ya que con el apoyo de las acciones y estudios previos: inventario, historia y exploración del inmueble, en conjunto se podrá decidir sobre su nuevo uso y sus valores históricos a preservar. Así también:

- En base de la propuesta se determina su concreción en lo Arquitectónico.
- La propuesta en su integralidad se constituye en un crisol de diálogo permanente entre sus diferentes actores: proyectista, usuario y por que no decirlo el inmueble como “actor intangible” y objeto principal de este.
- Define la problemática de la propuesta en base a:
 - Conocimiento o interpretación de esta.
 - Debate referente a sus concreciones.
 - Análisis de argumentos expuestos sobre el tema.
 - Definiciones.

PLANOS DE ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

El inmueble está distribuido en una planta tipo “L” y conformado de dos niveles (Planta Baja y Planta Alta), en la actualidad la quinta Rivera-Ugarte se encuentra deshabitada.

En los primeros años de esta edificación y con la evolución que sufrió la Av. Loja, de seguro fue un lugar para descansar, para el cultivo de vegetales, crianza de animales para el consumo humano, y recipiendario de actividades culturales y lúdicas propias de su época.

A continuación se reseñan planos arquitectónicos de su estado actual tales como.

- Plantas.
- Elevaciones o fachadas

PROPUESTA PARA NUEVO USO

Considerando las características de este inmueble así como la proximidad hacia centros de enseñanza: Universidad de Cuenca y colegios circundantes en su entorno próximo; se plantea que el proceso de **rehabilitación de la edificación** se potencie en su cambio de uso con la implementación de servicios de alimentación en su planta baja y con la creación de suites de arrendamiento para estudiantes en su planta alta.



Vista de su espacio contiguo

Como documento de soporte para esta intervención, se describe lo especificado en la **Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca**, en su capítulo ii, Tipos de intervención en las edificaciones y espacios públicos, artículo 14, literal J, que dice: “**REHABILITACIÓN: Intervención dirigida a recuperar y/o mejorar la capacidad de uso de un conjunto urbano, un inmueble, un espacio público o la infraestructura urbana**”.

La rehabilitación del inmueble consiste en destinarlo a otro uso, el cual se detalla a continuación:

Planta Baja

- Restaurante (zona cubierta y zona al aire libre).
- Área de cocina.
- Área de artículos de limpieza.
- Servicios higiénicos.
- Oficina administrativa
- Área de asado.

- Área de parqueaderos

Planta Alta

- Una vez que la altura existente entre el entrepiso de la planta alta y la estructura de cubierta así lo permite, se aprovecha esta para lograr espacios en los cuales se pueda proyectar suites cuya concreción permita la obtención de réditos económicos para el propietario, que en cierta manera logren sustentar el proyecto bajo un perfil económico definido.
- Servicio de hospedaje distribuido en cinco suites con mezanines o entrepisos.

Consiste en pequeñas suites con:

- Sala-comedor-cocina y baño completo, además de la caja de gradas, en su parte baja.
- Dormitorio en su planta alta.
- La iluminación considerada en sus dos espacios superpuestos es directa, esto es se aprovecha las ventanas existentes para satisfacer este requerimiento en su parte baja; y en su parte alta mediante ventanería que se la realizaría como parte de la cubierta general.

Contiene planos arquitectónicos de:

- Planta propuesta
- Secciones o cortes

PROYECTO O DOCUMENTO FINAL

Elaboración de directrices de actuación en base de un modelo técnico que permita la intervención en el presente inmueble y otros con las características de “valor histórico”:

- Modalidades de intervención
- Concreción de un plan o metodología para su intervención:

- Restauraciones
- Adaptación a Nuevos Usos
- Nueva Edificación
- Representación gráfica para la intervención
- Planos arquitectónicos
- Memorias de reseña del proceso
- Fichas, memorias, otros



Vista de planta alta

RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES

- **HUMANOS**
 - Investigador- arqueólogo.
 - Arquitecto conservador.
 - Ingeniero estructural
 - Ingeniero hidrosanitario
 - Ingeniero eléctrico
 - Especialista en medio ambiente
 - Fotógrafo.
 - Auxiliar
- **MATERIALES.**
 - Papelería.
 - Libros de consulta.
 - Suministros de oficina.
 - Transporte
- **TÉCNICOS**
 - Estación total : topografía, niveles
 - Computador.
 - Impresora.

- Cámara fotográfica.
- **PROGRAMACIÓN**
 - Presupuestos para:
 - Objetivos de la Intervención
 - Necesidades de Intervención
 - Posibilidades de Intervención
 - Determinación de Usos

Normativa y/o especificaciones del proyecto y toma de directrices enfocados hacia la restauración, el nuevo uso de esta y hacia una nueva edificación.

- Funcionales
- Tecnológicos
- Expresivos
- De producción



- **PRESUPUESTO**
- **CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PROPUESTO**

EVALUACIÓN

- Sus resultados serán evaluados en base de un análisis o lectura de proyectos con el soporte de este esquema metodológico y por la vialidad de la propuesta técnica desarrollada para el rescate de este inmueble, sumado a ello una medición (encuestas, consultas) del impacto social generado como contribución al rescate de este entorno cultural.

- Se recomienda el evaluar el impacto del cambio de uso de suelo realizado en el presente inmueble, ya que las variaciones privadas en estos tienen un efecto de incidencia directa tanto hacia los propietarios del entorno o colindantes como también sobre las redes de infraestructura en general y el espacio público.



Vista desde patio interior

- Consideramos también que en la medida en que se tome conciencia de la validez del rescate de sitios o inmuebles con valor patrimonial como el presente, se sabrá respetar la memoria histórica de un barrio, de un sector, de la ciudad, y por qué no decirlo de la humanidad, como un legado invaluable para las presentes y futuras generaciones. Puesto que el testimonio de vivencias con su contenido tecnológico se hallan reflejadas de manera simbiótica en estas expresiones arquitectónicas, y su interpretación se constituye en un referente identitario de su época, de su lugar, de su forma de vida.
- En tal virtud se debe realizar, luego de concluida su intervención, un análisis de la percepción o impacto (positivo o negativo) conseguido en este importante ámbito.