

1. TEMA

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.

“La rehabilitación entonces, constituye la intervención que viabiliza la continuidad del proceso urbano, continuidad entendida como la recuperación de los valores materiales y espirituales que le son permanentes y que se convierten en memoria de la ciudad y al mismo tiempo como integración a la dinámica del proceso urbano”¹



Vista hacia interior de Quinta Rivera - Ugarte

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.

¹ E. Báez, P. De Sutter y otros. Proyecto Piloto de Rehabilitación Arquitectónica y Urbana. Quito, Ecuador. 1999

En el ámbito histórico y cultural, tanto vivencias y costumbres del imaginario social como manifestaciones de carácter material, caen en una suerte de acelerado abandono por cuanto no se da un proceso adecuado de actualización o revalorización de estos.

Por lo expuesto, se considera que la elaboración de una tesis direccionada a una problemática cultural de actualidad que sumado a mi condición de profesional de la arquitectura, constituye 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 inmueble específico. En tal virtud el tema escogido sería:

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



Vista de la Quinta – calle Lorenzo Piedra

2 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 en la cual se ubica este inmueble.

“Sin embargo no sólo son los elementos arquitectónicos aislados los que le otorgan a la ciudad una característica especial, también lo es el espacio urbano, al ser el resultado de innumerables procesos económicos, políticos y culturales que se han desarrollado a través de la historia”²

2.1 Contexto natural

- Su clima
- Su entorno paisajístico

Detener la atención en la geografía permite que el paisaje y la topografía específica de cada territorio, sus montañas y valles, sus llanuras y costas, su vegetación, los colores de la tierra, su luminosidad, sus lluvias, su clima en general, nos permiten entender las características especiales a cada sector. Es por ello que el análisis de estos elementos constituye parte fundamental del diagnóstico.

Clima

Cuenca cuenta con un clima predominante templado. Los valores máximos de temperatura se encuentran entre 23.6° C y 25.2° C, y los valores mínimos entre 5.8° C y 7.4° C, situándose en un valor medio anual de 15.9° C. Los meses más fríos son junio y agosto y los más calurosos son diciembre, enero y febrero.

Los vientos predominantes tienen la dirección noreste–suroeste y su velocidad promedio es de 4.3 nudos. Los meses de junio, agosto, noviembre y

² Guía de Arquitectura Cuenca. Cuenca Sevilla 2007

diciembre son los meses de mayor velocidad media; mientras que enero, abril y mayo son los de menor viento.

Los niveles de pluviosidad no presentan una determinada regularidad, tanto en la secuencia como en su intensidad. El promedio de máxima precipitación anual es de 168.287 mm. y el mínimo de 15.55 mm, siendo el valor medio 79.91mm. Los meses de marzo, abril y mayo son los de mayores precipitaciones, y los de julio y agosto los de menores.

Entorno Paisajístico

“La ciudad ha sido construida sobre un gran cono aluvial, formado por los cuatro ríos que la atraviesan: el río Tomebamba recorre la ciudad de oeste a este, dividiendo en dos sectores la ciudad los ríos Yanuncay y Tarqui fluyen por el costado sur de la urbe, y el río Machangara por el noreste. Estas cuatro vertientes se unifican al sureste de la ciudad y conforman el río Cuenca.

La erosión milenaria de estos ríos ha dado como resultado la formación de tres terrazas, a diferentes niveles La primera, al norte, conocida como colina de Cullca. La segunda, al centro, sobre la que se emplaza el centro



Vista de la av. Loja en los años 50

histórico, y luego de un fuerte accidente geográfico, conocido como el barranco del Tomebamba, que en su zona más empinada tiene hasta 20 metros de

altura. En la orilla sur del río Tomebamba se sitúa la tercera terraza, conocida como El Ejido, que se eleva apenas un par de metros de los cauces de los ríos que la atraviesan, el Tomebamba, el Tarqui y el Yanuncay.

Cuenca es una Ciudad interandina ubicada a 2.530 metros sobre el nivel del mar y rodeada de cadenas montañosas que la protegen de los vientos y tormentas”³.



Acceso sur- av. Loja

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.

3 Calle, María Isabel, Guía de Arquitectura de Cuenca, Ecuador.

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, como es el presente caso, incrustadas en el tejido urbano de la nueva ciudad que se caracterizaba por extensos ejidos para actividades agrícolas y pastoreo.

3. DIAGNÓSTICO DESARROLLADO

“El diagnóstico es una etapa en la cual el inmueble se muestra, se aparece al espectador y se manifiesta con su verdadera imagen, donde solamente una gran sensibilidad y una lectura crítica provoca que el edificio se descubra y aflore su magia, es el momento del dialogo, de la unión y del compromiso asumido”⁴.



Vista interior de la Quinta – concepción en “L”

4 Báez, E., Bastidas, C. Cifuentes, C. Isch, A., Naranjo, F., Rivadeneira, A. Proyecto: rehabilitación urbana. barrios San Marcos, La Chilena y eje de la calle Chile.. Quito, 2000

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.

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.



Característica vernácula de su construcción, vista desde calle Lorenzo Piedra

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 denominado Quinta Rivera-Ugarte, determine sus

características esenciales y su estado actual en base de un análisis arquitectónico, las patologías encontradas, sus probables causas y posteriormente a manera de conclusión, se presentará un plan de obras emergentes que precautelen su integridad física previa a su rehabilitación integral, amparándose en el conocimiento teórico y principios de intervención y conservación.

Fiesta de La Lira en la Quinta Rivera-Ugarte

Como una de las más representativas manifestaciones culturales inmateriales 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.



Casa de La Lira - Cuenca

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 motivo del presente estudio, fue una de las que inicialmente albergó esta reunión literaria, de allí también la importancia del rescate de este bien como legado de una *manifestación cultural inmaterial*.

“Esta fiesta nació, en la cuencanía y es un reflejo directo del amor del morlaco por su tierra, por lo que él entraña y por la naturaleza pródiga, que se ha plasmado en el caudal de sus ríos, en los colores de sus cielos, en las fragancias de sus flores, en sus onduladas colinas y en sus árboles nativos.

También es el fruto del culto cuencano por el bien decir, por los versos, por las palabras sonoras y plenas de sentido, por el encadenarse de las sílabas, de las oraciones de los elementos que aunándose, van reflejando los sentimientos profundos.”⁵

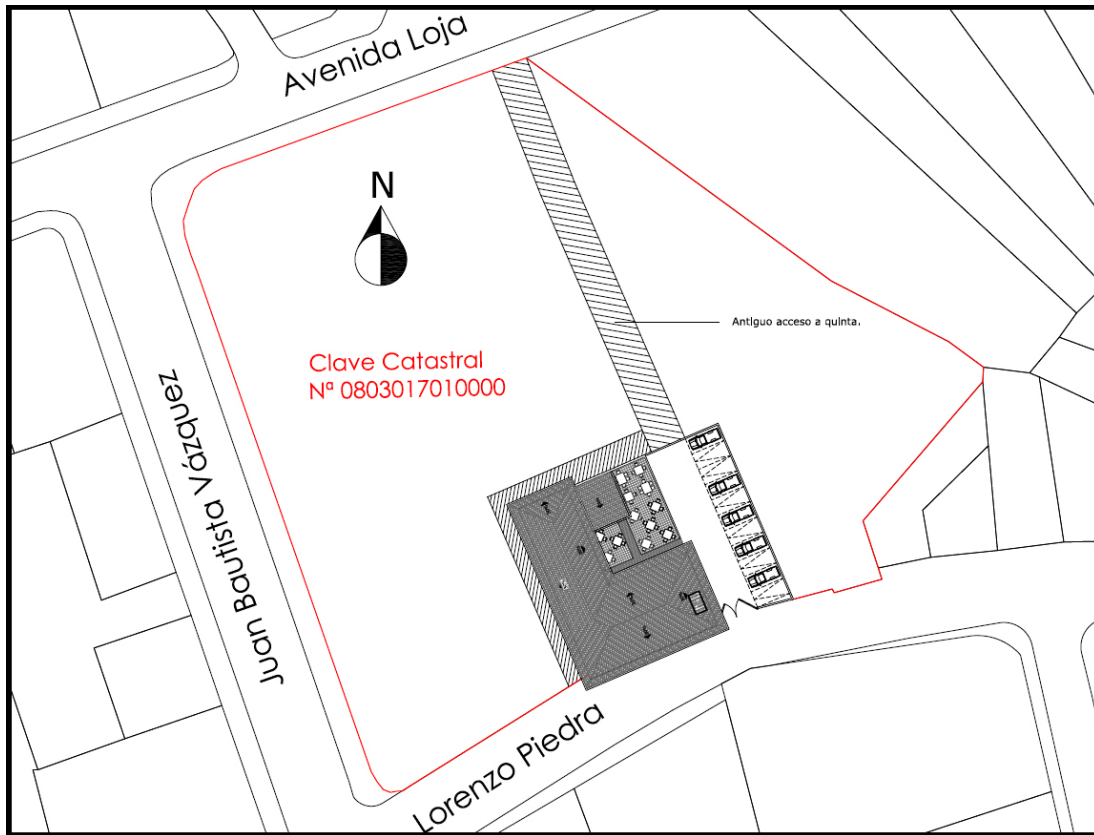
3.1 EL INMUEBLE Y SU UBICACIÓN

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.



5 soniaruilova@yahoo.com (Sonia Ruilova), Cuenca 2009

3.2 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.

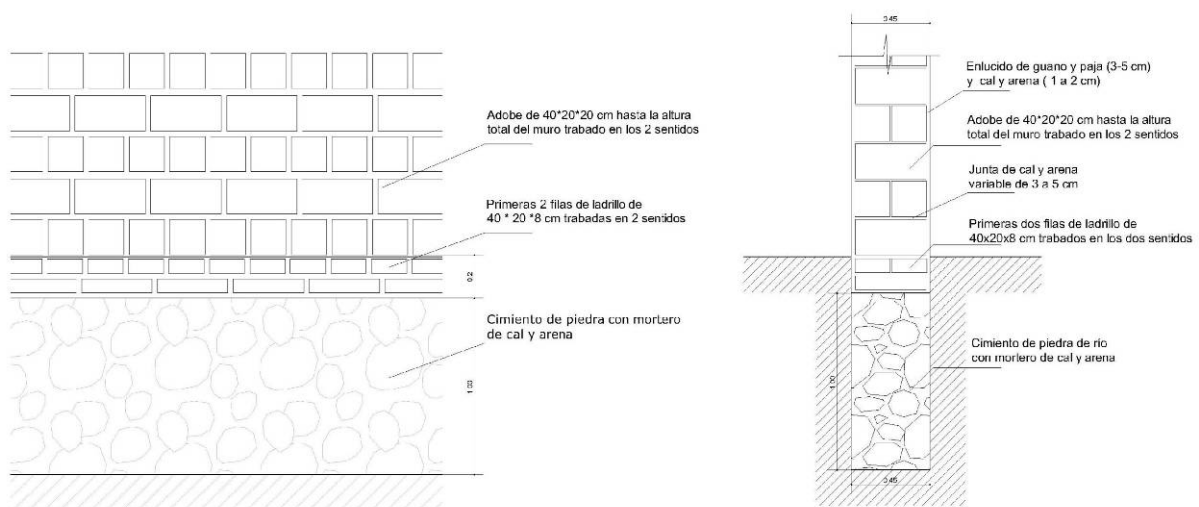
3.3 SITUACIÓN ACTUAL

En su estructura la edificación está concebida en base de muros portantes de adobe en sus plantas baja y alta, posee un entrepiso de madera y la cubierta construida en madera con enchacleado carrizo y barro con recubrimiento de teja tipo española grande de barro cocido.

En lo referente a los muros portantes 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.

Cimientos

La forma de cimentación no es homogénea en toda la edificación ya que observamos dos tipos de cimiento. Hacia los muros perimetrales la conformación del cimiento está dada de la siguiente forma: un cimiento de piedra de canto rodado de 80 centímetros de profundidad, con mortero de barro, y un sobrecimiento de 20cm, sobre el cual existe en ciertos tramos ladrillo de obra o teja.



Detalle de cimentación

Muros de adobe

Los materiales utilizados en la construcción de los adobes son una mezcla de tierra y paja. Este tipo de muro lo encontramos predominante en la edificación tanto en planta baja como en planta alta.

En las paredes exteriores de plantas baja y alta (perimetrales), su ancho es de 1.2mts. Las interiores de planta baja tienen un ancho promedio de 45cm, su

cimiento es de 70cm de piedra de canto rodado con mortero de barro, un sobrecimiento de 30cm, y ladrillo de obra en ciertos tramos.

No se identifican problemas mayores con respecto a la verticalidad de estos elementos, puesto que se trata de muros portantes. Existe un caso especial que es tratado posteriormente.

Cubierta

Esta se encuentra en pésimo estado de conservación y presenta fuertes filtraciones que ponen en peligro de colapso general lo cual afectaría la estabilidad del edificio y por lo tanto será el compromiso inicial de su rescate, implementando como complemento de ello, todo el sistema de canales y desagües de aguas lluvias para su correcta evacuación puesto que requeriría de su reposición en el 100%.



Mal estado de cubierta

El sistema empleado en la cubierta es el de par e hilera y consiste en una estructura geométrica conformada en forma triangular en la cual los pares se apoyan en el cumbrero/a (como vértice), y reciben todo el peso del tejado. Los

tirantes colocados transversalmente, forman la línea horizontal que se opone a la tendencia de los pares a separarse. Los tirantes se apoyan sobre las soleras y las enlazan horizontalmente, simplemente apoyados y reforzados con clavos.



Para la unión con las soleras los pares forman un pequeño triángulo indeformable con el canecillo con la inserción de un puntal denominado “tocho”. El conjunto de pares y canecillos se liga entre sí a través de un elemento horizontal o listón redondo de aproximadamente 10cm promedio, conformando una unidad.

Los canecillos se unen a las soleras mediante clavos, sujetándose al listón a través de cabuya gruesa de penco. Para la unión del canecillo con los pares se corta la punta del par en línea horizontal, y se sujeta simplemente con clavo.

El cumbrero/a se apoya sobre pilares llamados tochos colocados sobre los tirantes; estos transmiten el peso sobre las soleras y estas a su vez a los muros.

Para la unión de los pares con la cumbrera se realiza un destaje a los pares y se asientan sobre ella con el auxilio de clavos.

En los pares se emplearon rollizos sin escuadrar, ligeramente



arreglados con azuela en su cara superior para debilitarlos lo menos posible, de similar manera se procede con los tirantes, que son piezas de gran sección, se considera que su estado es crítico por cuanto presenta pandeos



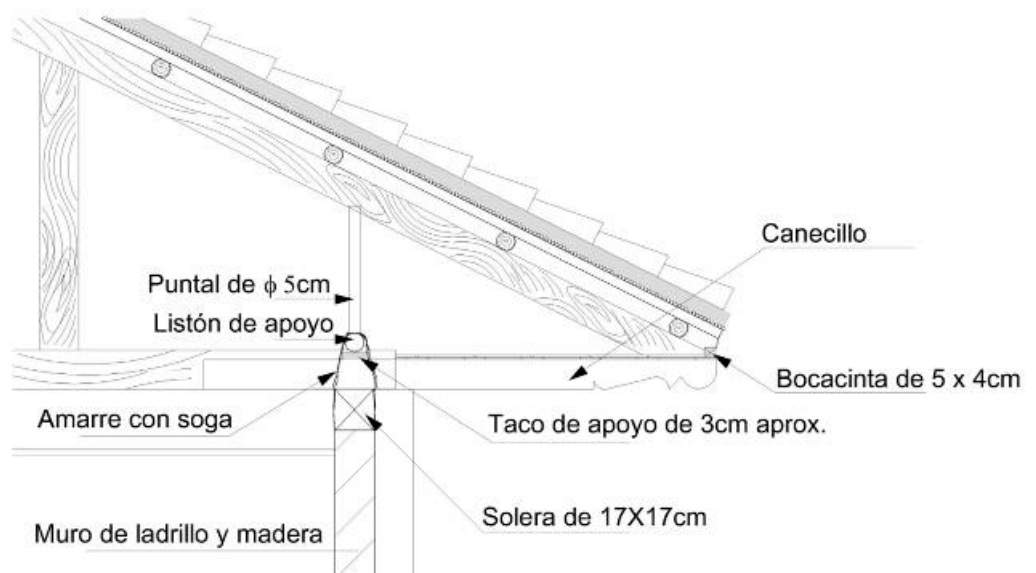
peligrosos en un 60%. Los listones son ramas, que fueron colocadas sin cáscara, pero mantienen sus formas curvas, para lograr el apoyo necesario se utilizan alzas de madera. Tanto la cumbrera como los tochos son piezas de madera azuelada por las cuatro caras y se estima que deberían reponerse en un 70%.

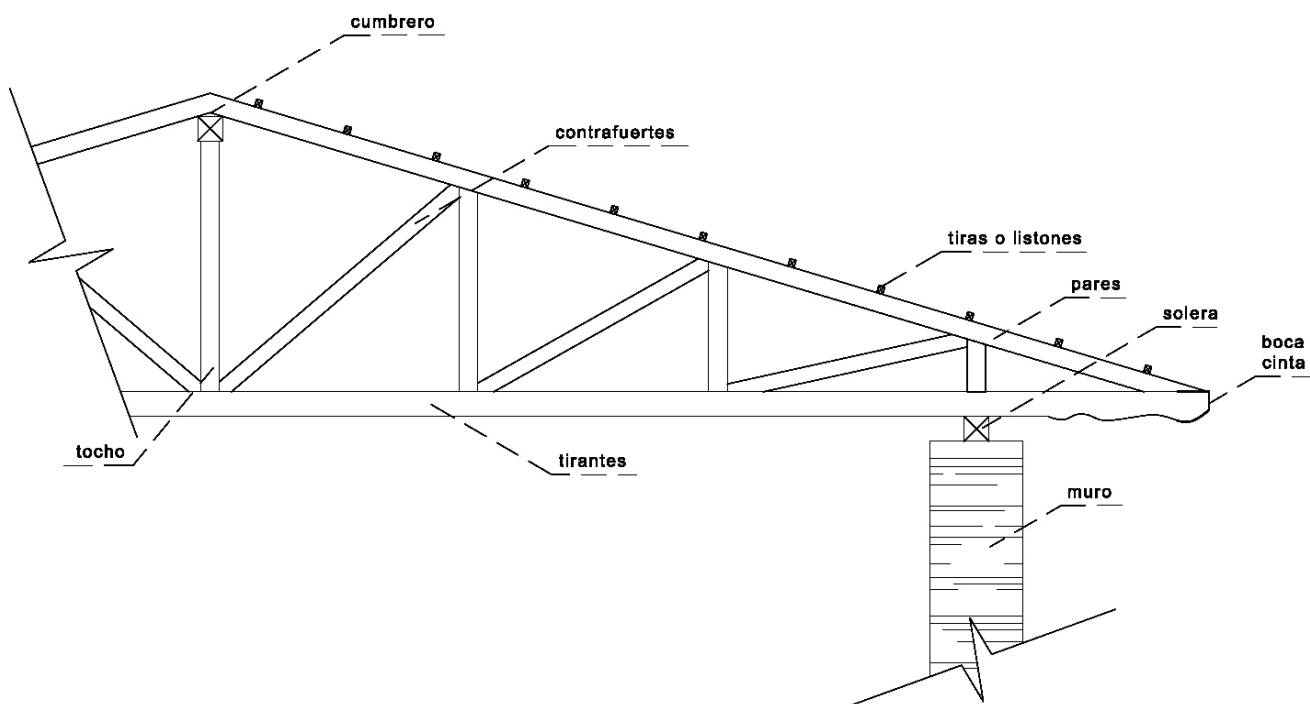
Las uniones, entre elementos verticales y horizontales, se hicieron mediante “caja y espiga” reforzados en base de clavos de hierro.

Conforme la concepción vernácula utilizada en esta construcción, sobre toda la estructura de madera se coloca una “cama” construida mediante carrizo de aproximadamente 2-2.5cm de sección alternadamente, esto es, punta delgada con punta gruesa los cuales son amarrados mediante cabuya hacia los pares. Sobre dicha “cama” se coloca la argamasa de barro con paja y cisco (pedazos pequeños de teja) como elemento de enlace con la teja. La teja es la llamada “teja española” u “ondulada gigante” de 20x40x1.5cm. Como remate en la cumbrera se estructura con dos hiladas de teja unidas con argamasa o mortero de cal y arena. En sus fachadas, se utilizaron para la construcción de sus aleros canecillos conformados por marcos de madera de 12x9cm, trabajados y recortados. Sobre estos se estructuran sus aleros mediante tablas longitudinales de 12 cm de ancho y 1cm de espesor.



Fotografía y detalle de alero





Detalle de estructura de cubierta y sus piezas constitutivas

La cubierta se encuentra deteriorada en un estimado del 90% por lo que requiere de manera urgente su intervención con la sustitución de ciertas piezas así como un tratamiento de piezas apolilladas, limpieza general, y la instalación de materiales impermeables previo a la colocación de sus tejas con la debida reposición de las deterioradas.

Patologías apreciadas.

Su cubierta

La causa principal de la mala condición en la que se encuentra su cubierta es su obsolescencia, que sumado a una falta de mantenimiento evidente, determina su mal estado de conservación. En general la madera de su estructura, a pesar de tener el área externa apolillada se considera que existen elementos que pueden ser conservados, pero que estarán sujetos a una evaluación definitiva al momento de la intervención, cuando se pueda observarlos completamente luego del retiro de la cobertura de la cubierta. Según se pudo

apreciar, la única causa de las humedades presentadas son producto de filtraciones en su cubierta, por cuanto no se encontraron señales en la base de los muros.



Incidencia de las filtraciones de humedad en aleros y paredes

Uno de los tramos críticos se encuentra junto a la boca cinta donde se deposita el agua que baja por las goteras, aquí se ha podrido tanto esta como el carrizo, y en algunas áreas el entablado de los aleros interiores.

Para evitar goteras que estropean su estructura, puesto que son paredes de tierra (adobe), así como sus pisos y cielo rasos, es imprescindible su intervención, De igual forma, es necesario cambiar en un 100% los canales y bajantes para la evacuación del agua de lluvia ya que se colapsados.

Para el arreglo y consolidación de cubiertas, uno de los procesos que usualmente se lleva a cabo en este tipo de intervenciones en inmuebles patrimoniales, consiste en:

- Retiro de la teja existente previo la construcción de un andamiaje estructurado en madera, lo suficientemente elevado y amplio, que a la vez de proteger y facilitar el trabajo de los obreros, permita el colocar las tejas

para su limpieza y posterior perforación en la cual se coloca alambre galvanizado para lograr un debido “amarre” en su reutilización.

- Secuencialmente se procede luego a retirar la cama de carrizo y barro. Recién en este estado se puede apreciar con exactitud las piezas de madera por reponer y las estrategias para la consolidación de su estructura en general.



Estado de deterioro de su cubierta

- Posteriormente, las piezas de madera se refuerzan, consolidan o restituyen de ser del caso, se las cataloga y se las cubre con productos antiparásitos e ignífugos para su protección.
- Se procede con la colocación de tableros de madera contrachapeada resistente a la humedad, la cual se cubre con una lámina asfáltica impermeable (tipo Chova o similar); acto seguido se instalan tirillas de madera de 2x3cm de manera paralela y perpendicular al cumbrero/a con una distancia tal entre ellas que “aloje” a las tejas a manera de canal debidamente traslapadas, para efectos de incidencia o filtraciones de humedad por efectos de capilaridad, y que permita la colocación posterior entre ellas de las tejas como tapa.

- Las tejas cuya instalación se la realiza partiendo del extremo del alero en forma ascendente hacia su punto más elevado (cumbrero/a), son debidamente sujetas mediante el alambre galvanizado adicionado con el auxilio de clavos.
- Posteriormente se construye el cumbrero/a utilizando por lo general dos hiladas de tejas con el auxilio de un mortero de cemento-arena como ligante.

En otras alternativas, se sustituyen los tableros de madera por planchas prefabricadas (de zinc y otras) sobre las cuales se coloca posteriormente las tejas debidamente amarradas o sujetas.

Sus muros

El estado general de los muros de adobe es bueno en un 90%, aunque a nivel de enlucido y pintura se presentan pequeñas, grietas y fisuras en algunas esquinas de las habitaciones; esto es generalmente producido por leves asentamientos de la edificación o por la diferencia de material entre el enlucido de una con la otra.



Agrietamiento vertical en fachada, vista desde calle L. Piedra

Especial atención amerita el caso del agrietamiento vertical y en todo su alto, de la fachada que da hacia la calle Lorenzo Piedra (conforme la fotografía), en el tramo comprendido entre la edificación principal que es de dos plantas y la contigua o adosada, puesto que podrían tratarse de una falla estructural relevante.

Un análisis estructural minucioso sería el que de las pautas más idóneas para su intervención; puesto que, producto de una apreciación superficial, se considera que los muros ubicados en el extremo, típicamente son los elementos más susceptibles a resultar dañados en las edificaciones históricas de adobe por cuanto sus tímpanos son altos y delgados, no soportan cargas y generalmente no están bien conectados o “amarrados” con la estructura al nivel del entrepiso, ático o techo, por lo que podría suscitarse su volteo (que es el tipo principal de daño que sufre el tímpano). Los daños más severos provocan el colapso de todo un muro, lo que destruye grandes cantidades de construcción histórica y plantea una grave amenaza para la vida de los ocupantes.

Resultaría sumamente preocupante el hecho de que un segmento de muro se independice del resto de la estructura debido al patrón de agrietamiento, la inestabilidad de un segmento como el indicado se considera grave, porque al no tener restricción alguna, podría colapsar aun con movimientos sísmicos moderados.

Como está antedicho, sobre el particular se requerirá del concurso de un estructuralista con especialidad en este tipo de construcciones, para que determine la concepción más apropiada para lograr un “amarre” de este muro hacia el resto de la estructura, sea mediante un envigado de hormigón o de madera a manera de “cadena” o “collar”, con el auxilio de piezas de hierro, con el auxilio de tensores u otras aplicaciones mixtas existentes.

Soportales

Es notorio también el deterioro sufrido por las piezas de madera que conforman los soportales y su balaustrada o pasamano de madera en sus plantas baja y alta, los cuales deberían en algunos casos restaurarlos y en otros proceder con su reposición, desde luego cuidando de guardar sus características morfológicas similares para que no distorsione el carácter e imagen estética de estos espacios.



Soportal con su balaustrada – vista interior

Balaustrada

En esta edificación encontramos la balaustrada principal ubicada en la segunda planta, delimitando el patio central. Su estructura se encuentra conformada por un pasamano con pilastras y balaustres de madera sujeta a los pilares de madera en su parte lateral, y en la parte inferior se asienta sobre una pieza de madera, que la eleva aproximadamente unos 2cm del nivel de piso

Pisos



Detalle de piso y balaustrada de planta alta

Todos sus pisos, que son concebidos en madera, se encuentran deteriorados en un 100%, por lo que se tendría que plantear su reposición total.

En planta baja el entablado ha perdido su nivel, debido a que las vigas se han podrido en algunas áreas por la humedad del suelo, el desgaste por su uso y la falta de mantenimiento.

Los pisos de madera están estructurados de tabla de eucalipto de 8 cm de ancho y 1.5 cm de espesor. Se asientan sobre tiras de eucalipto de 4x5cm colocadas cada 50-55 cm y éstas sobre vigas de sección 14x16cm de promedio, separadas cada 60–65cm. En planta baja las vigas descansan sobre bases de piedra de 20cm de altura, ubicados en cada extremo y una en la mitad de su distancia (de las vigas).

Enlucidos

Considerando que el adobe es un material ampliamente utilizado en las construcciones antiguas de nuestra ciudad, se aprecia que el recubrimiento de estos muros de tierra es homogéneo en todos los ambientes de este inmueble.

Previa a la colocación de la pintura sobre la pared, se ha observado, según las calas de prospección realizadas, que han sido recubiertas con algunas capas de diferente material con la finalidad de dejarlos listos para la aplicación de la pintura logrando un resultado parejo en su composición.

Enlucido y molduras en fachada,
calle L. Piedra



Las capas de tierra comúnmente aplicadas sobre el soporte como base para la pintura son:

- Revoque (color tierra) colocado directamente sobre el soporte.
- Empañete
- Sobre el empañete la capa de preparación - blanqueado:

- Capa de preparación a base de cal (encalado), o
- Capa de preparación a base de yeso.
- Y finalmente; la pintura. (capa pictórica).
- En algunos casos se colocan barnices, siendo esta la capa de protección.

Enlucidos exteriores

En sus fachadas los muros son recubiertos por pachilla (barro y teja) con el fin de crear las volumetrías de la fachada: molduras y otros, luego se procede a colocar una capa de cal y arena como enlucido, para posteriormente y como acabado final colocar pintura.

Enlucidos interiores

Generalmente en nuestro medio, la capa de protección que se coloca sobre el adobe de los muros se le conoce con el nombre de revoque que está compuesta de tierra con paja, y con el nombre de empañete a la que se coloca sobre ésta: tierra amarilla más estiércol generalmente de equino.

En las paredes perimetrales construidas mediante muros portantes de adobe, poseen un revoque de barro de aproximadamente 3 cm, para cubrir las irregularidades propias del adobe, sobre el cual es aplicado una o dos capas de empañetado de aproximadamente 2cm dejándolo listo para colocar el recubrimiento ya sea con albalux o lechada de cal. Posteriormente es “pegado” el papel tapiz o el pintado correspondiente.

Cielo rasos

Un gran porcentaje de ellos son elaborados con tablas de eucalipto, esto es en sus aleros y soportales interiores en sus plantas baja y alta.

Su construcción parte de un marco periférico del ancho de una tabla como referencia. En este diseño el tapajuntas corre en el mismo sentido que el entablado conforme la fotografía correspondiente.

Los hay también elaborados en base de estuco de yeso moldeado y pintado de blanco a la hechura tradicional, esto es, con una estructura de carrizo amarrado con cabuya y luego adicionado el yeso. Su dimensión es de 60x60cm. Todos los cielos rasos han sido pintados en color blanco.

Incidencia de la humedad existente en cielo rasos de madera y de estuco de yeso



El mayor deterioro de los cielos rasos, es debido a la presencia



de agua proveniente de la cubierta. Desde la planta baja y alta se evidencian manchas de humedad en los de madera y oquedades en varios puntos del cielo raso de estuco de yeso.

Los daños existentes en los cielo rasos de estuco ameritan su reposición en el 100%.

Puertas y ventanas

Las puertas y ventanas originales de madera se encuentran en estado regular de conservación. La estructura y los materiales no presentan mayor deterioro. El recubrimiento presenta un desgaste natural. Las puertas poseen molduras.

En el tramo de planta alta, en los espacios que hoy se destinan a sala y comedor, es preciso intervenir en toda la obra de ventanería ya que estas han sido modificadas en su estructura hacia otras estructuradas con perfilera de hierro lo cual atenta a la integridad del conjunto.

Puertas y marcos con molduras



Instalaciones

Se tiene que proceder a la construcción de redes o instalaciones nuevas, tanto sanitarias como de agua potable y eléctricas, ya que se encuentran colapsadas; sabiendo también que su materialidad y concepción no están acordes, como es lógico suponer, con los requerimientos tecnológicos actuales.

Hay que considerar adicionalmente que la adaptación que se propone, esto es hacia un “nuevo uso” obliga a realizar nuevas redes debido a la diferente estructuración de sus espacios.

Balaustrada de ladrillo que delimita el patio interior

En resumen, la propuesta de intervención planteada en este inmueble se la puede catalogar como “integral”, ya que por su alto grado de deterioro es evidente que para su rehabilitación necesariamente se debería *contar con un equipo multidisciplinario de profesionales especializados en*



intervenciones de inmuebles de carácter patrimonial que den los lineamientos técnicos para su aplicación.

Circulación interna

Todo bien inmueble y de manera preferente los considerados patrimoniales, deberían considerar la eliminación de circulaciones vehiculares sobre todo en su interior. Tal es el caso del presente, como se puede apreciar en la fotografía adjunta, por lo que se debería tomar en cuenta esta precaución ya que el acceso de automotores en su patio interno presenta inconvenientes de incompatibilidad que atentan contra esta edificación cuyo uso previsto privilegia su empleo como de vivienda. La contaminación producida por estos: emanaciones por quema de combustibles, vibraciones, y otros, que sumado al potencial efecto de choque que podría suscitarse contra sus elementos estructurales: pilares, muros, etc.; representan una patología que urgentemente tendría que eliminarse.



Vehículo en patio interior

3.4 CAUSAS PARA EL MAL ESTADO DE CONSERVACIÓN

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

4. PLANTEAMIENTO DEL PROYECTO

4.1 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 rehabilitación, ya que ella presenta valores históricos, estéticos, constructivos, sociales, etc. que establecen y potencian la generación del presente trabajo de puesta en valor de este inmueble patrimonial, considerando dentro de su área de intervención el entorno próximo a este dada la simbiosis lograda ya que el inmueble *per se* no tendría la connotación existente.

4.2 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

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.

4.3 LIMITACIONES y/o FACILIDADES

Para precisar las limitaciones y/o facilidades para la consecución de un proyecto, se investigan estas desde diferentes ámbitos: tecnológico, económico, social, tramitación de permisos y otros, lo que permite, al disponer de su conocimiento, el direccionar adecuadamente el cumplimiento del proceso.

En lo tecnológico.

En el plano estrictamente tecnológico y su aplicación en la intervención en casas de carácter vernáculo, se considera que no existen limitaciones; 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 local.

Vista desde patio interior:
fachada y balaustrada de ladrillo



Sabiendo también que se cuenta con el aporte de profesionales especializados en la materia, lo que garantizará la plena validez de su rescate.

En lo social.

Al tratarse de un bien privado cuya ubicación no interfiere con los espacios públicos existentes en su trama urbana, se considera que el proyecto no presentaría una incidencia negativa, sabiendo además que en el ideario colectivo el rescate de un bien patrimonial refuerza la identidad del sector.

En lo económico.

No así en el orden económico, ya que 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.

Resulta imprescindible además el que desde los gobiernos seccionales se genere políticas que obliguen a disponer de recursos económicos a intereses preferentes que favorezcan la protección del patrimonio edificado, ya que en la actualidad éste se encuentra huérfano de protección ante flagelos que podrían presentarse: sismos, incendios, etc.

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.

Para el desarrollo de este tema se delinearán las estrategias más idóneas para la consecución de sus permisos y así lograr mayor celeridad en los procesos.

5. OBJETIVOS

5.1 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.

5.2 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 la 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 al presente 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.

6. 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.

6.1. EN LO LEGAL

La constitución de la República del Ecuador, en el Art. 264, literal 8, establece que es competencia exclusiva de los Gobiernos Locales: “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”.

Dentro de este precepto, la ciudad de Cuenca a través de su I. Concejo Cantonal, aprobó el 25 de febrero del año 2010 la “Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca”, marco legislativo en el cual se dictan los parámetros y normas para garantizar la conservación, preservación, difusión y gestión de su Patrimonio Cultural, cual es el caso de la presente edificación.

El Art. 9 de la Carta de Venecia establece que:

“La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un

monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.”

También el Art. 16 de la Carta de Venecia expresa que:

“Los trabajos de Conservación y Excavación estarán siempre acompañados por una documentación precisa, constituida por informes analíticos y críticas ilustradas con dibujos y fotografías. Todas las fases de los trabajos de reparación, consolidación, recomposición e integración, así como los elementos técnicos y formales identificados a lo largo de los trabajos deberán ser consignados. Esta documentación se depositara a disposición de los investigadores; se recomienda igualmente su publicación”.

6.2. EN LO TÉCNICO

Como manifestación de una época en la que se contaba únicamente con conocimientos empíricos sobre el quehacer arquitectónico, con la disponibilidad de una mano de obra incipiente en su preparación y con el auxilio de los limitados materiales existentes en su entorno, se llevó adelante este tipo de estructuras que han desafiado el paso de los años y nos han demostrado con su sencillez y connotada belleza, que en su imaginario existió siempre un concepto de arte que supieron plasmar en estas obras a pesar de las limitaciones expuestas.

Por ello es imprescindible la realización de proyectos como el presente, que coadyuven en procurar la permanencia en el tiempo de este tipo de edificaciones, a manera de ejemplos que valoren y refuercen el patrimonio edificado como un legado para generaciones futuras.

Con este apoyo se logra también el rescate de la deprimida imagen urbana del sector, y por consiguiente una colaboración importante en beneficio del componente social como un aporte para el bienestar de sus habitantes.

6.3. EN LO SOCIAL

Las entidades de control tienen, a más de las facultades que les confiere las disposiciones legales existentes para el efecto, la obligación moral y cívica de proteger las expresiones del colectivo social de una ciudad como un principio de respeto que reforzará los hitos o nodos como espacios portadores de identidad local.

6.4. EN LO TEÓRICO

El valor de un bien cultural como un legado para futuras generaciones se mide por sus manifestaciones materiales e inmateriales

El valor. En el presente caso se debe procurar el rescate urgente de un bien inmueble patrimonial que representa un fragmento de la historia de la ciudad cuyo legado corre el riesgo inminente de su destrucción física con la consecuente pérdida de su herencia cultural.

7.- MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO

7.1 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 rehabilitación. 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 se fundamenta el accionar dentro del ámbito patrimonial:

- Para la rehabilitación del patrimonio son consideradas todas las características inherentes: esto es, tanto las que contemplan el valor artístico e histórico de un elemento singular, hasta la concreción de una respuesta referente a 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. Planteamientos formulados por la UNESCO.
- 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.”*⁶

*“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 autenticidad desempeña un papel fundamental en todos los estudios científicos del patrimonio cultural, en los planes de restauración y preservación del mismo, así como en los procedimientos de inscripción utilizados por la Convención del Patrimonio Mundial y en otros inventarios de patrimonios culturales.”*⁷

La Integridad, en cambio se relaciona más bien con la capacidad que conserva el bien, de expresar con vigor sus propios valores, de que su consistencia física sea tal que pueda ser plenamente captada por el observador.

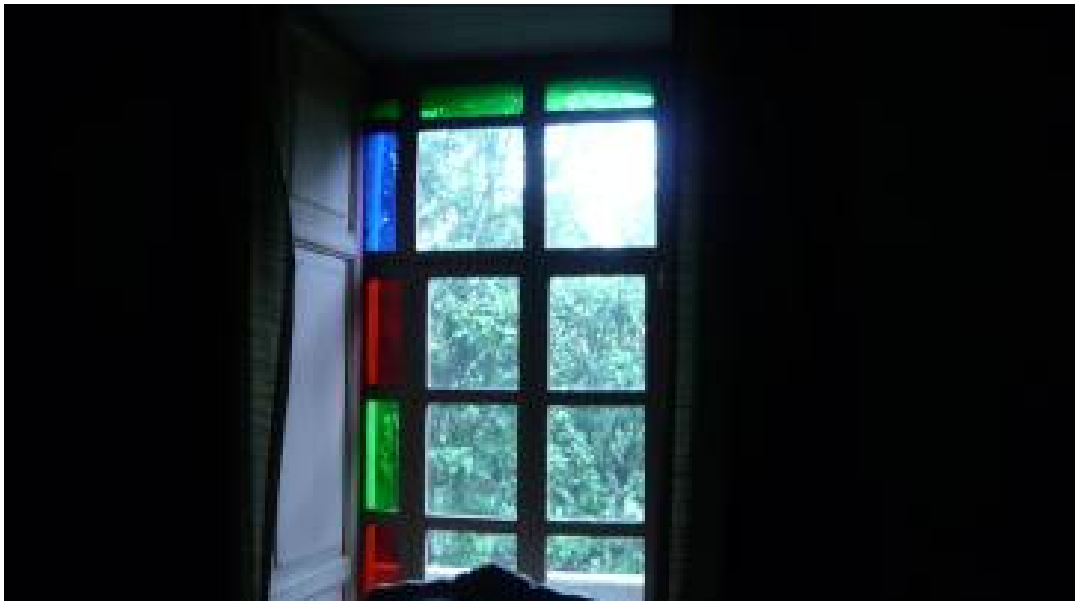
⁶ Carta de Nara 1994.

⁷ Documento de Nara 1994

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



Ventana con vidrios de color y su cubre ventana

“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”⁸

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.



La edificación y su entorno

Esta simbiosis se ve claramente reflejada a lo largo de este corredor de acceso hacia la ciudad el cual poco a poco, paulatinamente, se ha ido conformando como una trama urbana que trasluce en respuestas materiales toda la dinámica social y económica producto de sus profundas raíces y costumbres culturales.

Se suma a ello la concepción arquitectónica característica de este sector: viviendas bajas de una planta, volumetrías sencillas, soportales, cubiertas de teja, y otros, cuya presencia imprime un valor estético que privilegia su entorno.

⁸ Genius Loci. El espíritu del lugar. Christian Norberg – Schulz. 2007

7.1.1 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 posee espacios amplios pero en ningún caso 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 enmarca, 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.



Acceso existente desde av. Loja

Por 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.



Bancas ornamentales de piedra, acceso desde av. Loja



Planta en forma de “L” con su patio interior

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 Av. Loja, dado el carácter 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 la calle Lorenzo Piedra que transcurre al pie de esta, producto de cambios ocurridos en la traza urbana del sector

En el tramo lateral a dicho patio, dispone de un terreno amplio que en la actualidad se le da uso con incipientes sembríos, pero que para efectos del proyecto propuesto se lo transformaría en zona de parqueadero de vehículos respetando su balaustrada.



Balaustrada ornamental a manera de cerramiento, vista desde patio interior

7.1.2 SU MORFOLOGÍA

Conforme la reseña anterior, su conformación espacial es en forma de “L”, presentando su fachada principal hacia la calle Lorenzo Piedra. Su planta baja se compone de un soportal concebido en madera, tanto sus columnas como sus capiteles, y como parte 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. El área total de la edificación es de 620m² divididos en dos plantas, la cual se implanta en un terreno de 1.000m².



Grada de acceso hacia planta alta

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

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

Molduras longitudinales 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.



Molduras en sus fachadas: superiores, a media altura y en ventanas. Características de sus vanos.

En las fachadas descritas, ciertas 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.

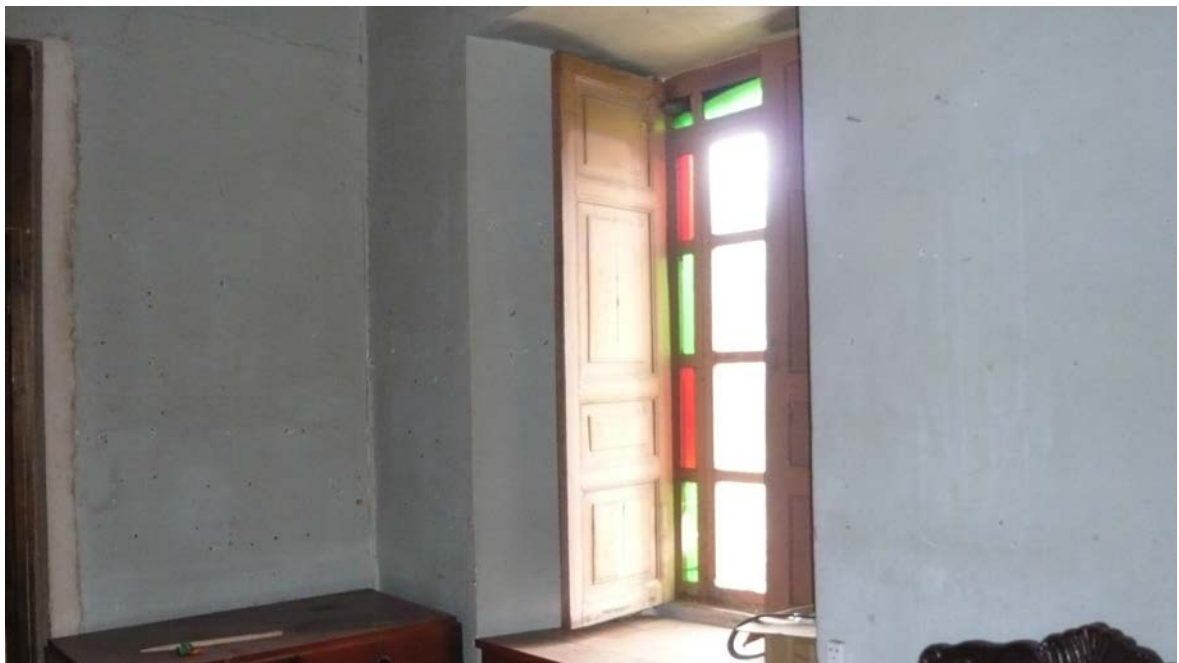


Soportales de planta alta concebidos en forma de "L"

7.1.3 ELEMENTOS CONSTITUTIVOS

Tanto los materiales empleados como sus elementos constitutivos, dada la época histórica en la que fue construida, son un claro ejemplo de la tecnología denominada como “vernácula”, esto es: cimientos de piedra con mortero o argamasa de barro, paredes portantes confeccionadas en adobe trabado con 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 entrepiso, soportales, y su estructura de cubierta; la misma que como cobertura posee un “enchacleado” 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.



Ventanas con vidrios de color y cubre ventanas.

Todas sus ventanas están provistas de “cubre ventanas”, 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 los espacios que conforman la edificación por sus dimensiones, presentan mucha amplitud y poseen gran altura. Sus cielorazos son contruidos de estuco de yeso en sus habitaciones interiores, y de madera sobre el soportal de planta alta como en sus aleros. La altura existente entre el piso de madera de su planta alta y la cubierta en su tramo más bajo, posee una altura que permite el desarrollo de mezanines o entrepisos.



Altura de sus espacios en planta alta

7.1.4 CRITERIOS PARA SU INTERVENCIÓN

Para iniciar con la rehabilitación 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.



Vista de planta alta, pilares y capiteles de soportal

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 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.
- 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.



Presencia de papel tapiz en paredes

- 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. 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.

Es así que se ubicaron tabiques divisorios de espacios concebidos en estructura de madera; ciertos pisos como los de las áreas destinadas tanto a cocina, comedor como a servicios higiénicos, en los cuales sobre el original estructurado en madera (vigas, tiras y duelas), procedieron a implementar una

“cama de cemento” sobre la cual se aplicó un producto vinílico (linóleo) muy difundido en su uso allá por la década de los años 60, lo cual aporta un peso considerable que no se compadece con su estructura.



Tabiques adicionales



Encementado y recubrimiento vinílico sobre piso de madera

También es notoria la presencia de baldosa tanto en paredes como en el piso de los servicios higiénicos implementados,



Presencia de piezas de baldosa en paredes y sobre piso de madera



Recubrimientos de piedra “ornamentales” en muro de planta baja

En su planta baja existen paramentos de piedra “ornamentales” adicionados en el extremo de la grada de acceso hacia planta alta.

Producto de una simple inspección de sus paredes, se puede determinar la existencia de vestigios que suponen la presencia tanto de papel tapiz como de pintura mural en ellas, aunque a la presente se encuentran cubiertos con pintura.

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



Espacio contiguo a patio interior

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.

En su fachada posterior, la misma cuyo frente se encuentra hacia la calle L. Piedra, se deberá guardar todas las precauciones exigidas, como toldos, cintas de seguridad, andenes de protección y otros, para evitar durante su intervención que se afecte a transeúntes y/o vehículos que transiten por dicha vía pública que potencialmente podrían presentarse.

En el orden estético no habrá afección alguna por este concepto, por cuanto, a más de que por un principio de respeto hacia el patrimonio edificado no se prevé alterar sus fachadas, se guardarán las regulaciones de control municipal para la intervención en edificaciones patrimoniales que impiden la alteración morfológica tanto en fachadas, cubiertas, alturas y más. Su alteración motiva multas severas además de la restitución del inmueble bajo su concepción original.

SEGURIDAD

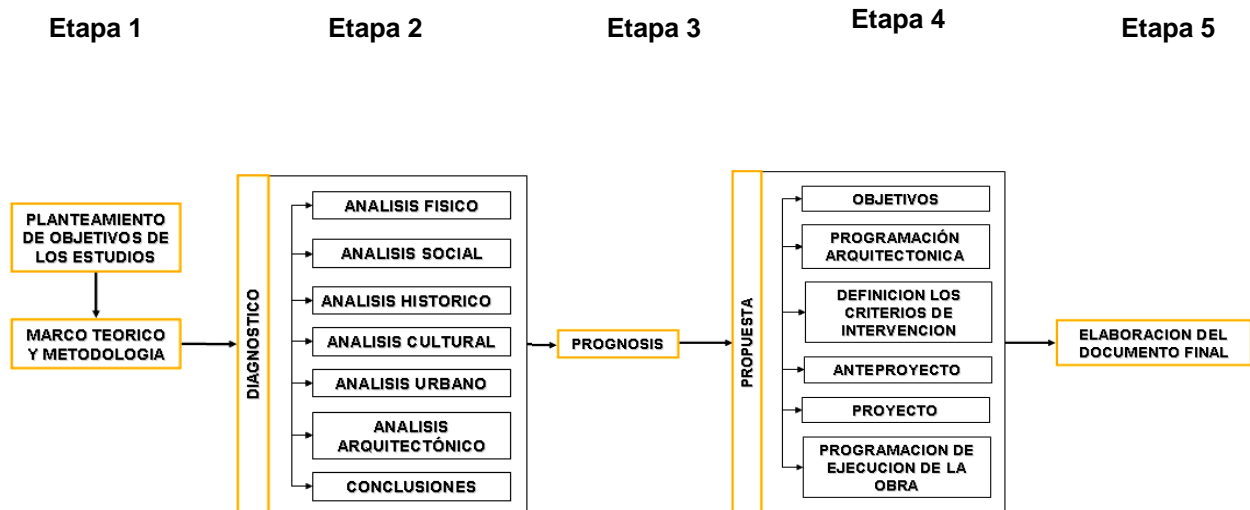
Obviamente deberá haber precauciones para los obreros de la construcción, cuyo capital humano es el máspreciado en todo orden, dotándolos en lo personal de cascos de protección, zapatos especiales, ponchos para agua, arneses y otros, a más de baterías de servicios higiénicos, lugares para guardar sus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



Detalle de ventana con enrejado, patio interior

7.2 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.

“La restauración debe dirigirse al restablecimiento de la unidad potencial de la obra de arte, siempre que esto sea posible sin cometer una falsificación artística o una falsificación histórica, y sin borrar huella alguna del transcurso de la obra a través del tiempo”⁹

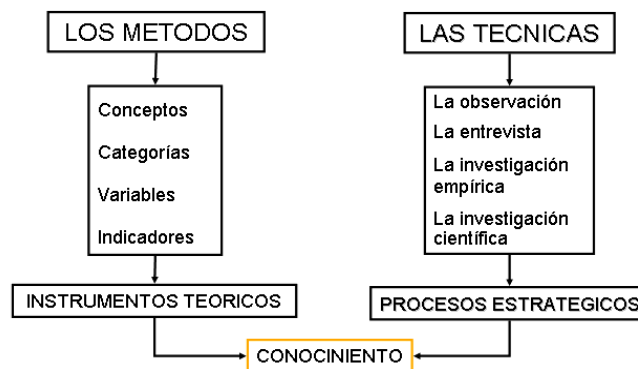
Adicionalmente y como apoyo indispensable para la intervención en bienes inmuebles culturales como es el presente caso, es imperativo el conocer a profundidad el objeto dentro de su contexto histórico y estético, ya que aquel nos proporcionará las herramientas requeridas para lograr una intervención técnica

⁹ Cesare Brandi. Teoría de la Restauración. Instituto Centrale per il Restauro. Italia 1945.

coherente que no “saque” de contexto su estudio sino más bien lo actualice armónicamente tanto en el tiempo como en su espacio; por lo que es indispensable el estructurar una ruta que permita, partiendo de premisas apropiadas como guía, procurar metas que signifiquen un aporte positivo para su recuperación.

Una vez establecidos los fundamentos teóricos (conceptos, categorías, variables, indicadores), las técnicas a utilizarse *para obtener las respuestas al que?, por qué? y para qué? de esta intervención* , básicamente responden a la observación, un sistema de preguntas o entrevistas a personas que han tenido contacto con el contexto y el inmueble, y la investigación empírica y científica de todo el material disponible.

7.2.1 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.

A simple vista se pueden determinar las patologías más evidentes: deterioro de la cubierta, fisuras en sus paredes, pésimo estado de los elementos

de madera como pisos, pilares, canecillos, grada, instalaciones eléctricas y sanitarias.

Estructuralmente se puede anotar que no presenta signos de alteración mayor, con la excepción del muro lateral en fachada de calle L. Piedra y de la cubierta cuyo deterioro es extremo originado por agentes climáticos y biológicos que han alterado sustantivamente su integridad y podría, de no intervenir de manera inmediata, incluso alterar la estabilidad de la edificación en caso de colapsar.

Conforme lo anotado, la intervención en el rescate tanto del muro como de la cubierta debería considerarse 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.*



Detalle de puertas y ventanas en soportal de planta alta

8. MARCO ESTRATÉGICO O PRODUCTO

EL PROYECTO

8.1. ¿POR QUÈ CONSERVAR UN BIEN INMUEBLE?

Simple, porque representan la materialización (Obras de 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.¹⁰



Vista de su entorno

10SAQUICELA Alejandro y otros. Tesis Profesional de Arquitectura. 2000.

8.2 PROGNOSIS

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

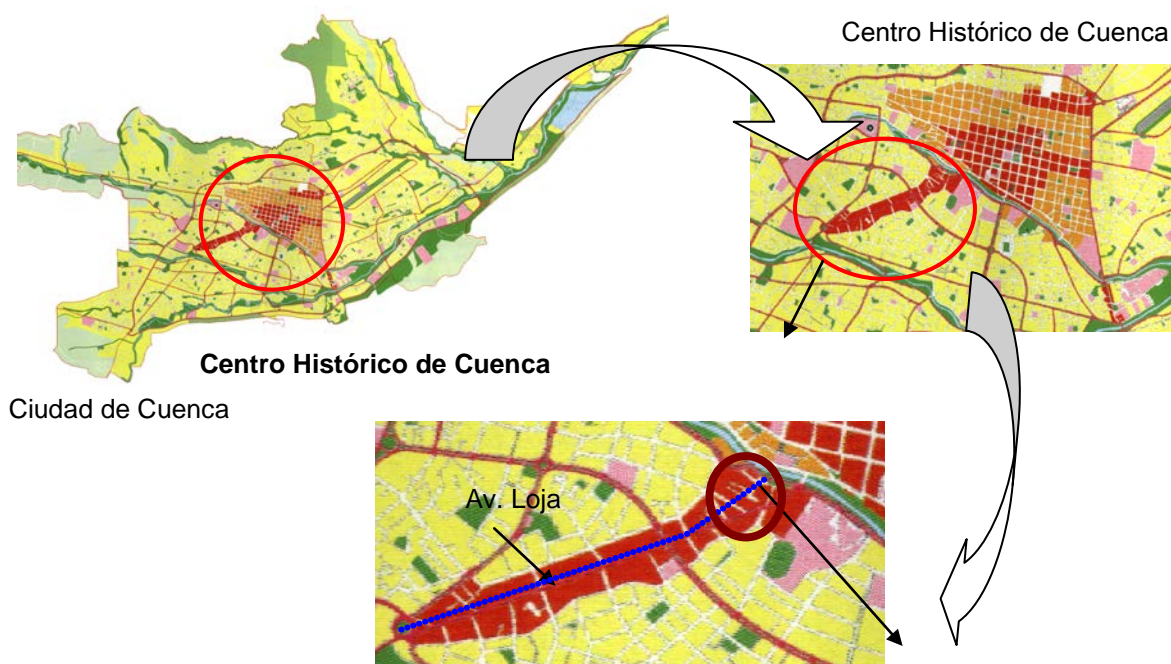
- Pérdida de valores significativos
- Dificultad para la construcción de las identidades
- Dificultad para el entendimiento de lo cultural y lo patrimonial
- Ausencia de fundamentos para establecer la relación entre el presente y el futuro, teniendo como fundamento un pasado con significados vigentes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

8.3 LA PROPUESTA

8.3.1 GUÍA METODOLÓGICA PARA INTERVENCIÓN

Dentro de la rehabilitación, puesta en vigencia o en 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.

8.3.2 EL INMUEBLE DENTRO DEL CONTEXTO URBANO.



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.

LA AVENIDA LOJA EN LA HISTORIA DE LA CIUDAD ¹¹

Los Inicios

A raíz de la fundación española de Cuenca, nace una imperiosa necesidad de comunicación con el resto de las ciudades que empezaban a surgir como el caso de Loja al Sur y Cañar al Norte.



Puente del Vado siglo XIX. Principal nexo de conexión con el Sur del país.
Fuente: Fundación Municipal El Barranco

¹¹ La Evolución Histórica, es el resultado de una investigación apoyada en la recopilación de información de varios autores:

JIMENEZ, David y Otros. Tesis de Arquitectura: “Recuperación de los centros de manzana para la conservación del C. H. de Cuenca”. Cuenca. 1991.

LEON, Katty y Otros. Tesis de Arquitectura: “Guía Arquitectónica de Cuenca”. Cuenca. 1997

Fuente del material ilustrativo:

SANCHEZ, Mariana y Otros. Tesis de Arquitectura: “El Modelo Ortogonal en el crecimiento urbano de Cuenca”. Cuenca. 1993.

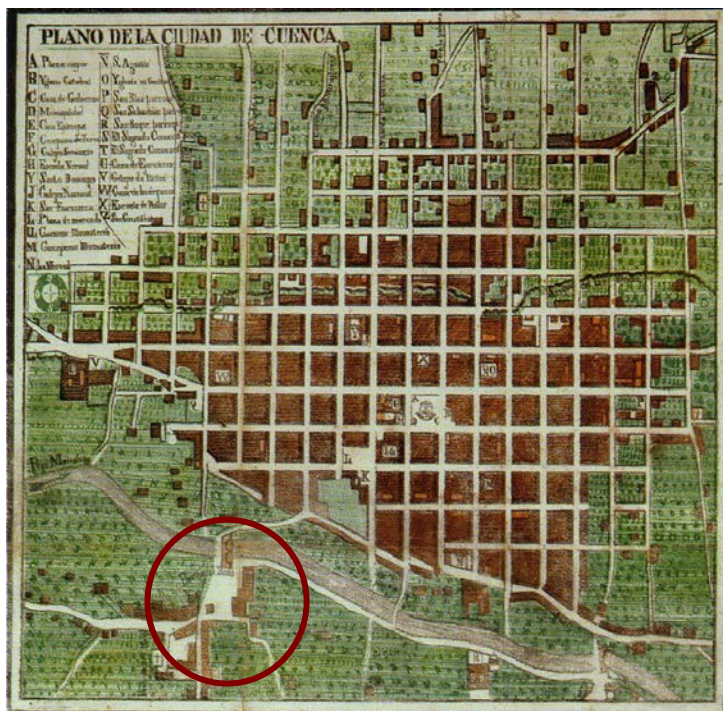
El Crecimiento

El relleno de los vacíos de la primitiva traza sigue el modelo de las otras ciudades que crecen y se alargan por las vías de salida y comunicación con otras regiones. Para el siglo XVIII, el crecimiento urbano central de Cuenca, da lugar a la expansión por las vías de salida. Surgiendo edificaciones de una planta con portal en sus alrededores.

En 1751 se construye la iglesia de San Roque (templo original), ya para esta fecha Cuenca cuenta con 10 templos.

Durante el siglo XIX Cuenca soporta un crecimiento medio por los cuatro costados, existe una tendencia de desbordamiento hacia el Ejido.

A finales de este siglo el progreso provoca el crecimiento hacia la Alameda (actual av. 12 de abril). La ciudad va desarrollándose paulatinamente, se mantienen y consolidan los barrios ancestrales de la ciudad como los herreros, plateros, panaderos, etc. En la Av. Loja se hallan los coheteros y chocolateros.



Cuenca en 1878. Se mantiene el crecimiento de la ciudad hacia los cuatro puntos cardinales y se da el alargamiento de las vías de salida.
Fuente: Fundación Municipal El Barranco



La calle la Condamine vista desde el Puente del Vado.
Fuente: Fundación Municipal El Barranco



Vista del Puente del Vado desde la avenida 12 de Abril.
Fuente: Fundación Municipal El Barranco

La Consolidación

Se consolida el centro de la ciudad. Entre 1910 y 1930 se evidencia lo que es actualmente el área de primer orden del centro histórico. Durante estos años los barrios ancestrales de gremios artesanales empiezan una lenta descomposición. La Av. Loja es una senda lineal con grandes espacios agrícolas y de pastoreo, se aprecia la continuidad de las viviendas con portal, esto se ve hacia 1920.



Las casas colgantes en el Barranco de Cuenca.
Fuente: Fundación Municipal El Barranco



Lavado de sombreros de paja toquilla a orillas del río Tomebamba.
Fuente: Fundación Municipal El Barranco



Cuenca en 1974. Crecimiento de la ciudad. Se aplica el segundo plan regulador.
Fuente: Fundación Municipal El Barranco

Empieza un nuevo estilo de vida con el progreso y la llegada del automóvil, que cambiarán la forma de vida de los cuencanos.

En 1950 Gilberto Gatto Sobral elabora el primer Plan Regulador de Cuenca, en donde las repercusiones de los nuevos conceptos se sienten en el Ejido. En 1963 la ciudad se desborda hacia el Sur con el paradigma de la ciudad jardín de traza irregular.

Los barrios ancestrales se desintegran por completo y desaparece la esencia del barrio. La burguesía abandona el centro y ocupa la nueva ciudad. La arquitectura histórica no tiene sentido y empieza la era del hormigón y el vidrio.

En 1971 se realiza el segundo plan regulador realizado por el Ing. Rigoberto Serrano C. Por aquel entonces Cuenca crece rápidamente debido en parte a los recursos que generaba el boom petrolero en el país.

La Av. Loja mantiene aún grandes áreas verdes pero empieza un proceso de urbanización del área con la conformación de manzanas, apertura de vías, programas de vivienda (1969).

El proceso de concientización entre los arquitectos de la ciudad referente a la preservación y conservación del centro histórico empieza a finales de la década de los 70 y principios de los 80, ya que la tendencia en esta materia es llevada adelante en la ciudad de Quito, y es generalizada en Cuenca a partir de ser declarada como patrimonio cultural de la nación.

Es así que, aproximadamente en el año de 1983, la municipalidad da los primeros pasos expidiendo ordenanzas sobre el mantenimiento del centro histórico.



Vista desde catedral Nueva del centro histórico de la ciudad.



Municipio de Cuenca. Muestra de la arquitectura moderna de la ciudad.



Vista aérea del centro histórico de Cuenca, Patrimonio cultural de la Humanidad.

En diciembre de 1999 Cuenca es declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, por lo tanto los esfuerzos de preservación y conservación se acentúan en el área de análisis.

En la actualidad se puede apreciar, estableciendo un análisis con los mapas urbanísticos anteriores, que la av. Loja ha perdido las características con las que nació:



Cuenca en 1954. Primera Aerofotometría de la Ciudad de Cuenca. La Avenida Loja y sus grandes áreas agrícolas. Fuente: Fundación Municipal El Barranco

Al trazado vial inicialmente concebido con el propósito de satisfacer una necesidad simple cual es la de tránsito hacia el Sur, se ha producido un fenómeno urbanístico cuyo trazado comprende la apertura de vías o calles transversales a esta como respuesta a la propuesta de la creación de manzanas con la debida parcelación de sus terrenos obligada también por el cambio radical de sus costos. Además existe una ruptura tipológica entre la edificación antigua y la nueva.

Cronología de ocupación

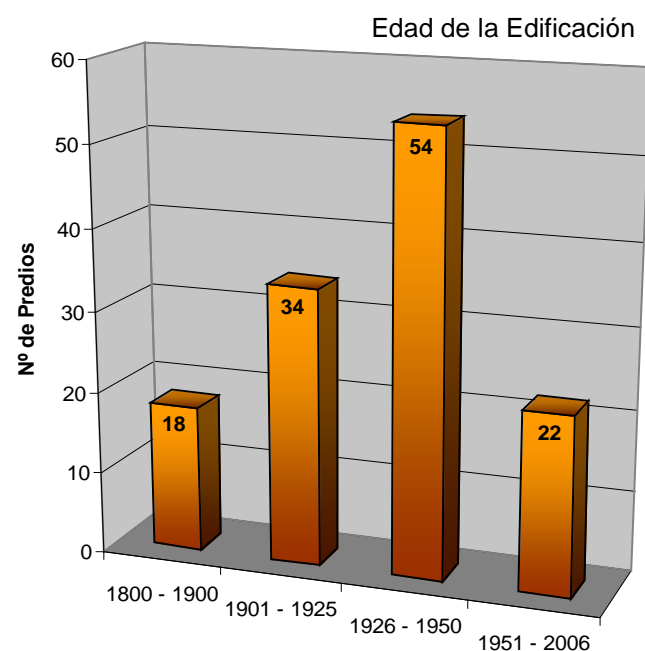
La av. Loja constituyó desde siempre una vía de acceso y salida al centro histórico de la ciudad, y sus primeras edificaciones corresponden a unas pocas

viviendas de campo del siglo XIX, construcciones con grandes parcelas dedicadas a actividades agrícolas.

En los inicios del siglo XX, se duplica la ocupación del territorio y áreas como San Roque y la Gloria Alto son los lugares de mayor concentración de edificaciones.

En el período 1925 -1950, debido al crecimiento económico, se da un fuerte proceso de ocupación del suelo en todo el territorio del área de estudio, se consolida el barrio de San Roque y la zona intermedia de la senda; poco a poco las grandes parcelas se subdividen para dar paso a nuevas tipologías arquitectónicas que dejan atrás aquella imagen de vía de campo y la transforman en una de las principales arterias de la ciudad.

En los últimos 50 años disminuye el proceso de ocupación del territorio con edificaciones patrimoniales, pues prácticamente el territorio se encuentra saturado por la urbanización indiscriminada y por consiguiente con edificaciones de tinte moderno que cambian el lenguaje y la estructura bajo la cual la av. Loja se consolidó a lo largo de más de 100 años.



Ocupación del territorio

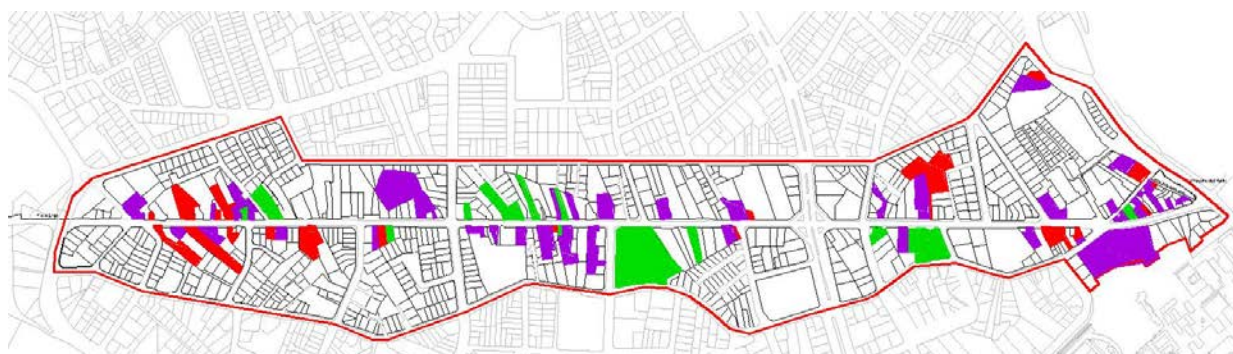
Periodos de ocupación



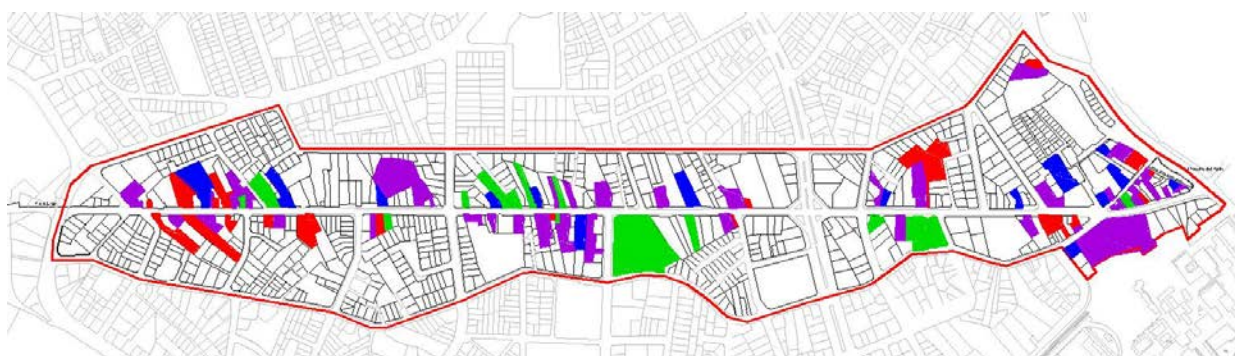
Periodo 1800-1900



Periodo 1901-1925



Periodo 1926-1950



Periodo 1950-2006

Como se puede observar en el grafico anterior, los orígenes de la Av. Loja se remontan a finales de los años 1800, y constituyen unas pocas edificaciones de hacienda ubicados de manera dispersa al borde del camino de ingreso a la ciudad. En el periodo 1900 -1925, continúa lentamente aquella tendencia de ocupación del territorio al borde de la vía con edificaciones con grandes terrenos y dedicados a actividades agrícolas y artesanales.

En el período 1926 – 1950 se observa que el proceso de ocupación empieza a consolidarse en tres zonas de la senda: en el barrio de San Roque, en la parte central del área de estudio y al final de la senda a la altura de la actual Av. 10 de agosto; es en estos tres sectores donde se concentraron las edificaciones patrimoniales creando conjuntos con fuertes relaciones tipológicas; en los últimos 50 años el resto del territorio ha sido ocupado por la arquitectura moderna.



Ejemplo de arquitectura vernácula

Es de señalar que muchos ejemplos de arquitectura vernácula tuvieron que desaparecer para dar paso a la modernidad; por suerte estos procesos de sustitución no se dieron en mayor magnitud y hoy en día se mantienen rasgos tipológicos específicamente en estos tres sectores que constituyen los núcleos de las áreas homogéneas establecidas en la etapa del diagnóstico de este estudio.

*Podemos concluir que las edificaciones patrimoniales de la Av. Loja responden a un proceso de ocupación del territorio a lo largo del tiempo y que se consolida o concentra en tres núcleos donde los niveles de homogeneidad, integridad y autenticidad merecen un especial análisis.*¹²

8.3.2 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.

12 Aguirre Xavier. Maestría de Conservación de Monumentos y Sitios. Universidad de Cuenca, 2008

8.4 PLANOS DE ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN

Conforme lo descrito, 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.

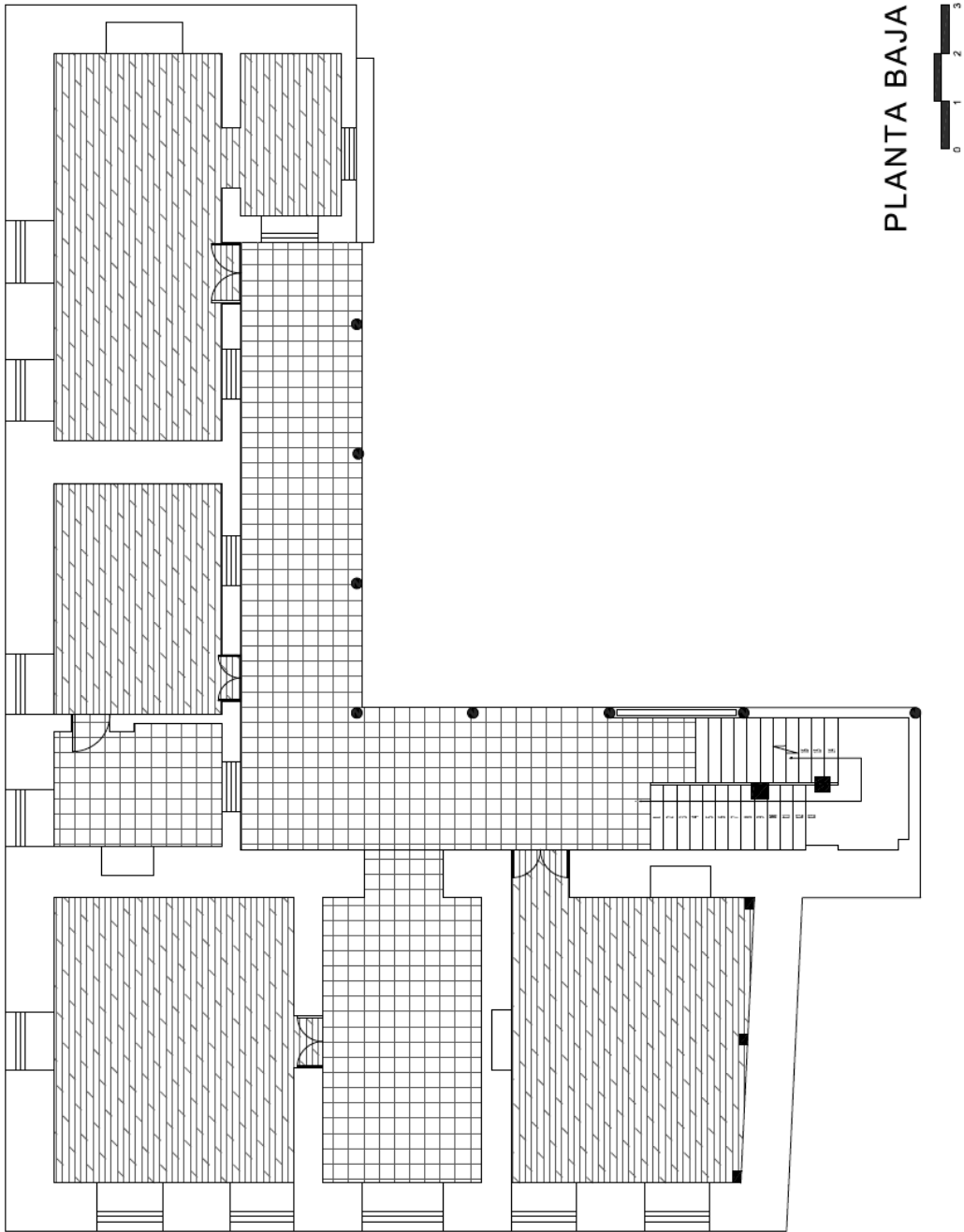


Detalle de paredes interiores

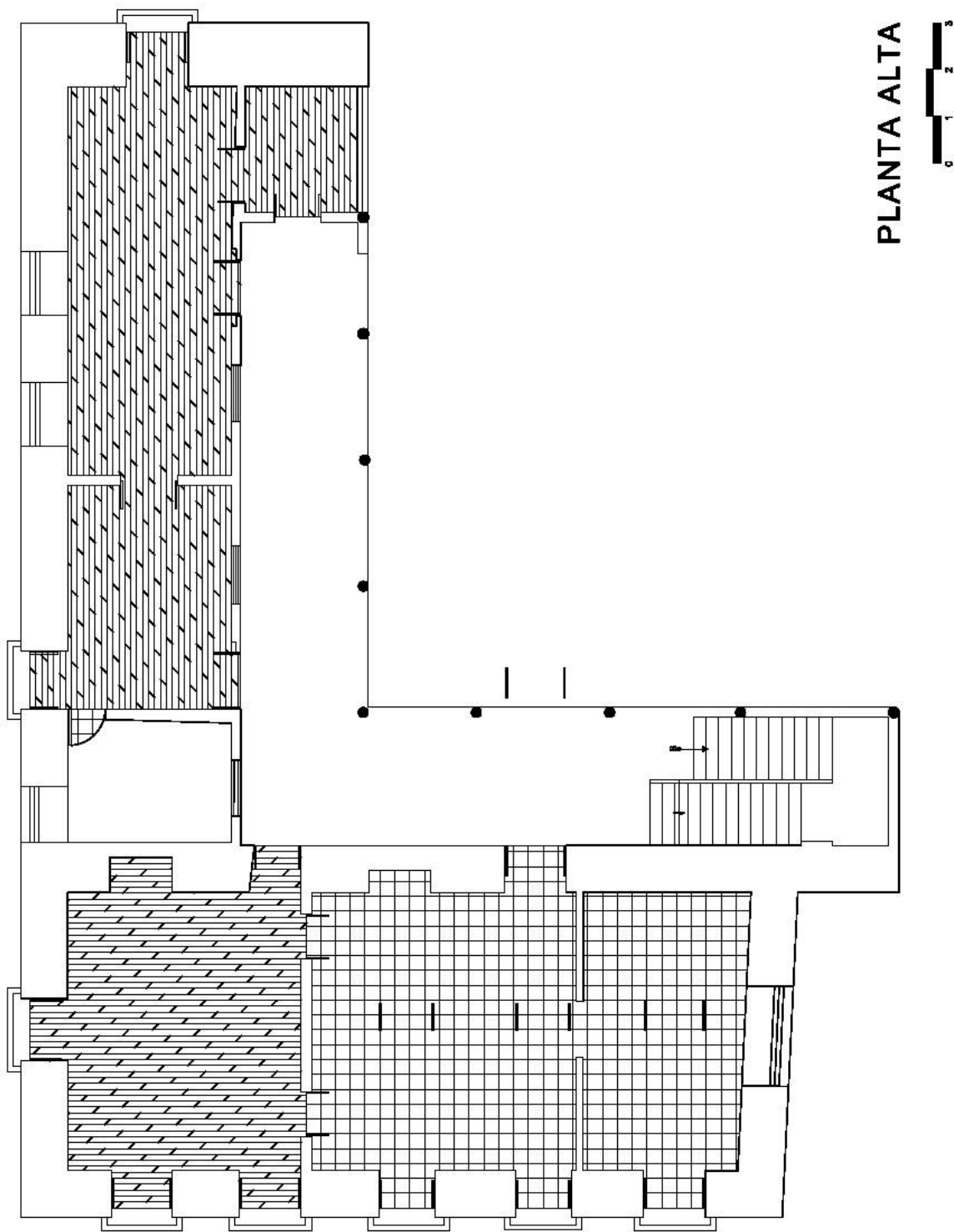


Vista de balaustrada de ladrillo

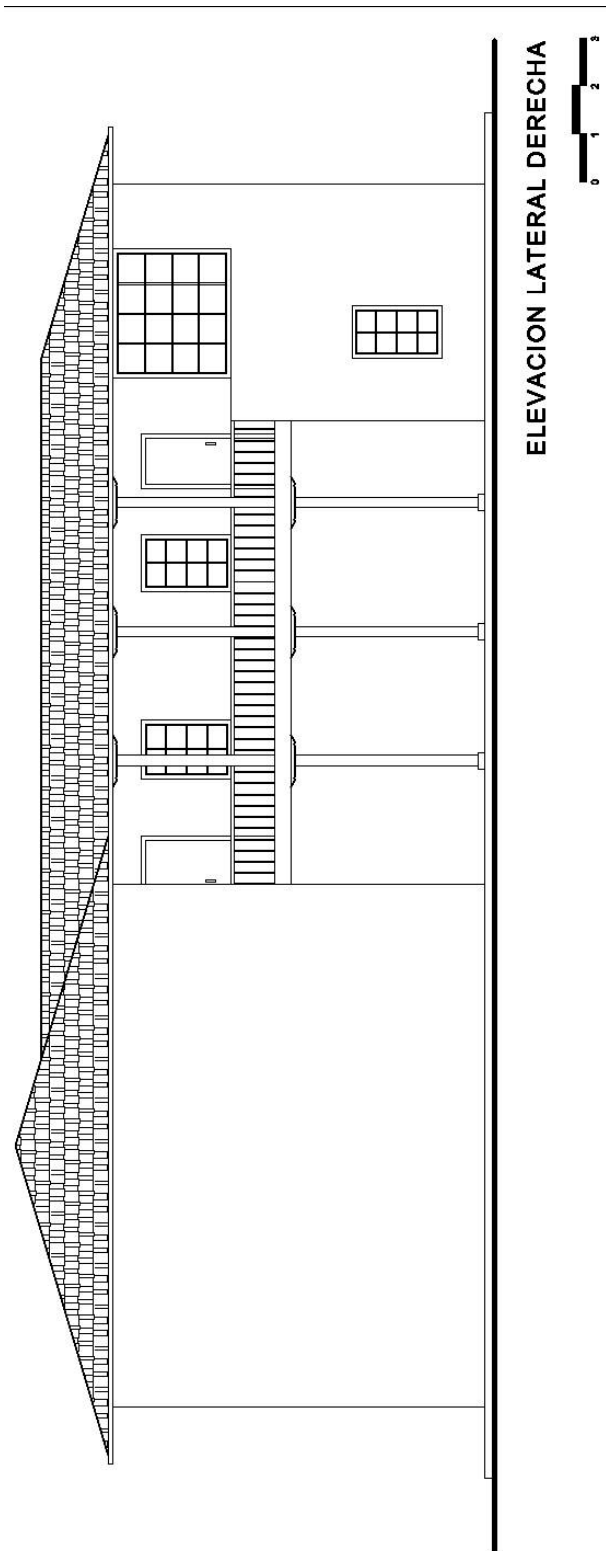
PLANTA BAJA – SITUACIÓN ACTUAL



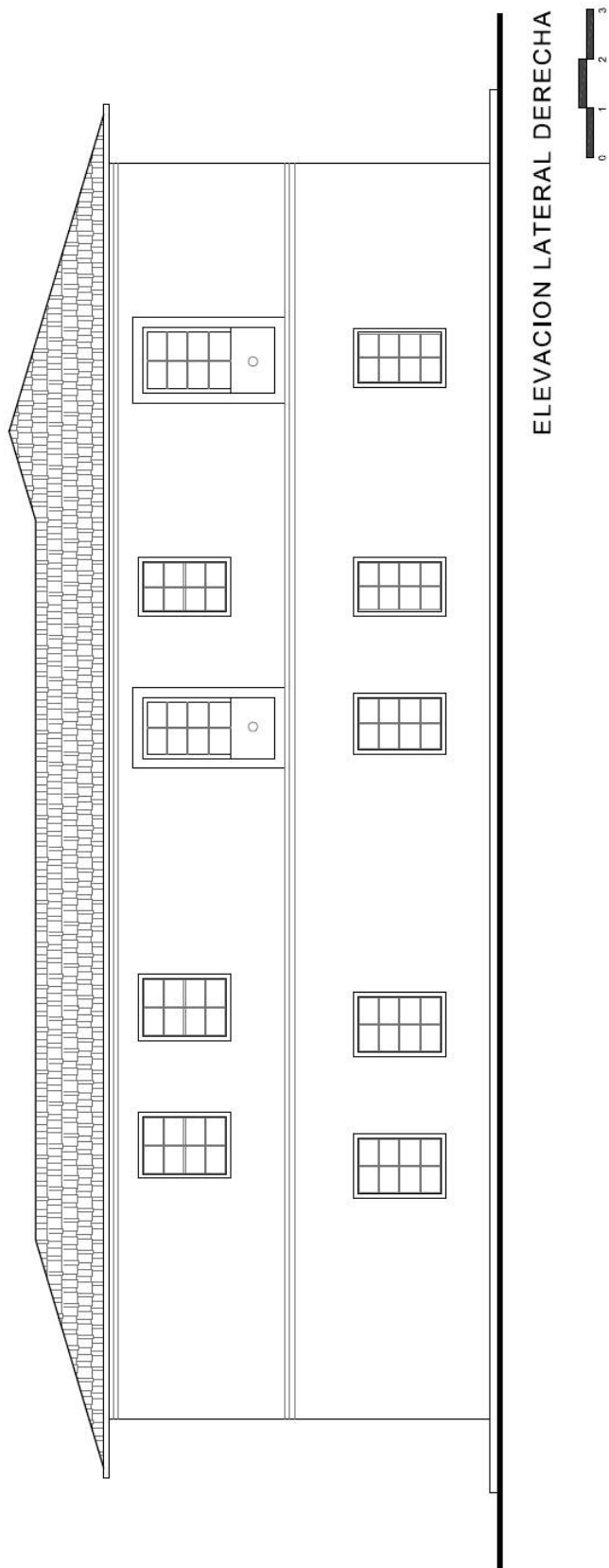
PLANTA ALTA – SITUACIÓN ACTUAL



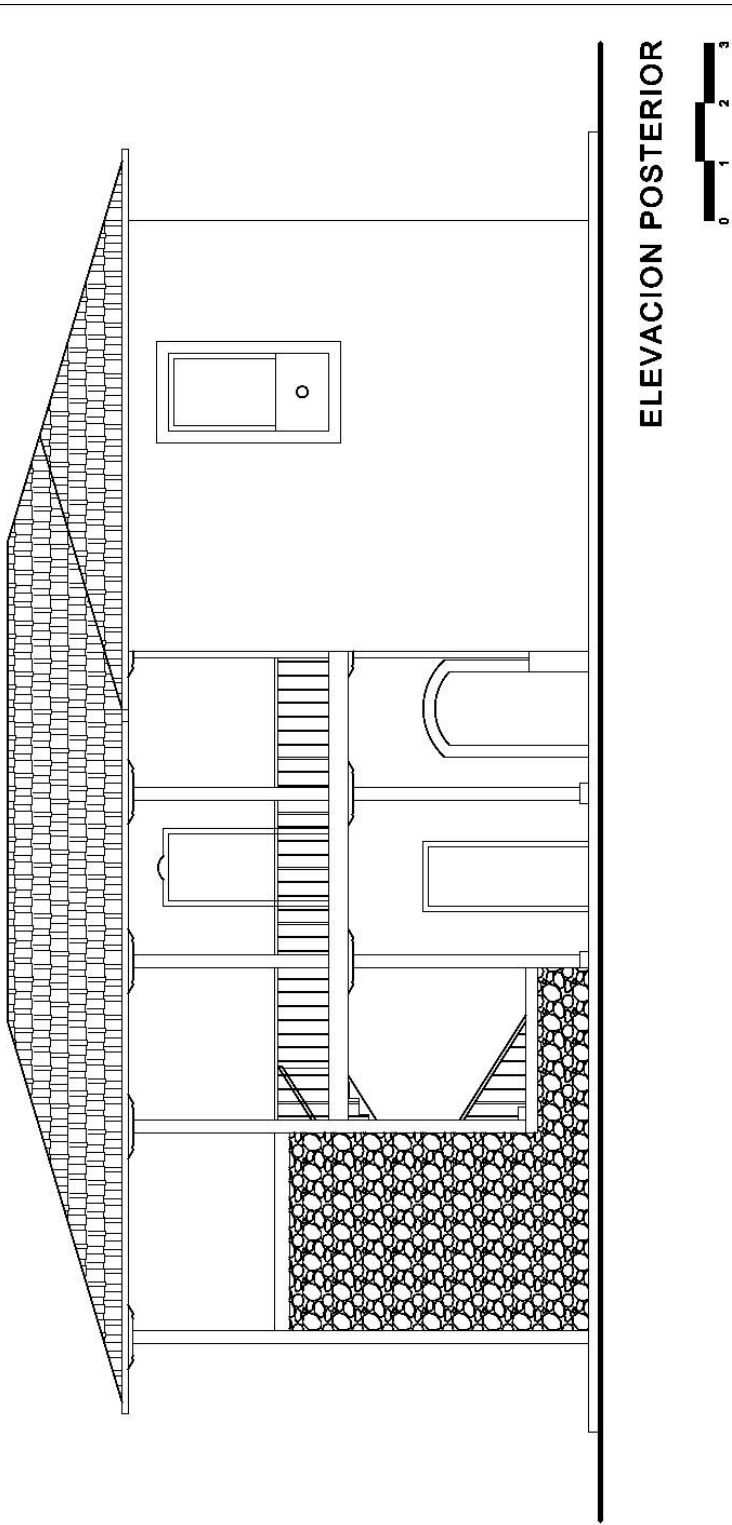
ELEVACIONES O FACHADAS – SITUACIÓN ACTUAL



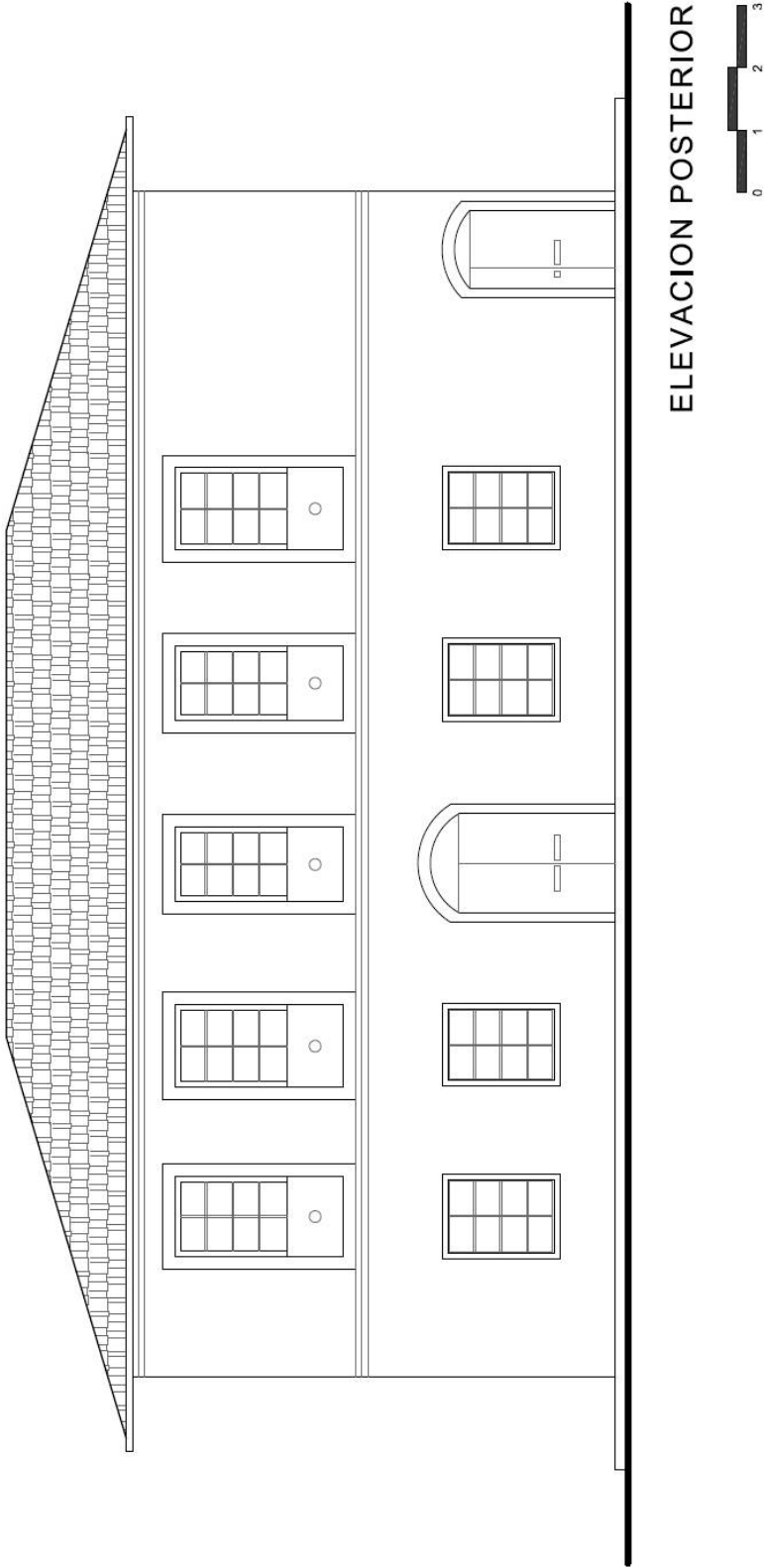
ELEVACIONES O FACHADAS – SITUACIÓN ACTUAL



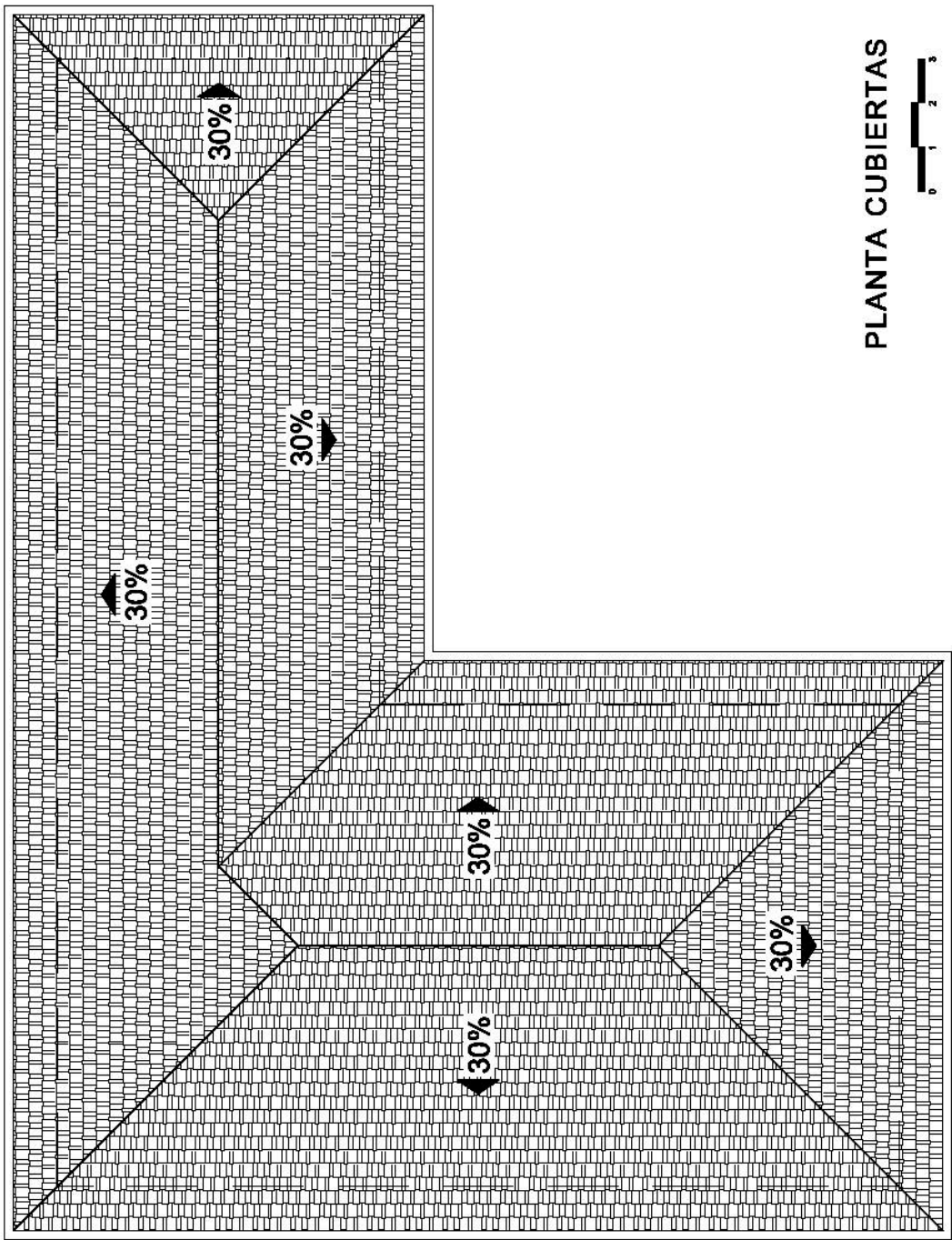
ELEVACIONES O FACHADAS – SITUACIÓN ACTUAL



ELEVACIONES O FACHADAS – SITUACIÓN ACTUAL



PLANTA DE CUBIERTA – SITUACIÓN ACTUAL



8.5 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.

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”**.

En este contexto los nuevos espacios propuestos serían:

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

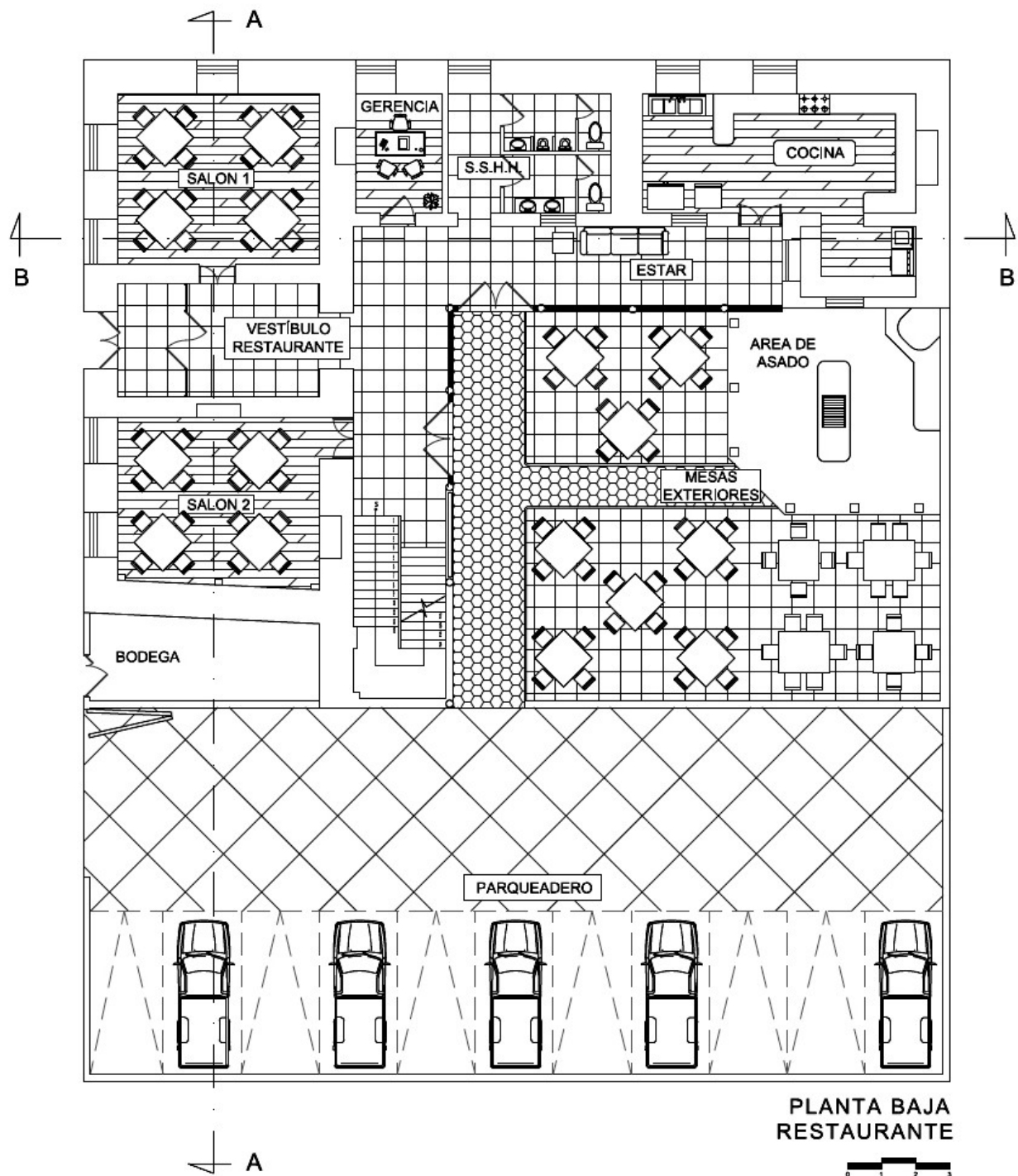
- Una vez que la altura existente entre el entrepiso de la planta alta y la estructura de cubierta así lo permite, se aprovecha esta para lograr espacios en los cuales se pueda proyectar suites cuya concreción permita la obtención de réditos económicos para el propietario, que en cierta manera logren sustentar el proyecto bajo un perfil económico definido.
- Servicio de hospedaje distribuido en cinco suites con mezanines.
Consiste en pequeñas suites con:
 - Sala-comedor-cocina y baño completo, además de la caja de gradas, en su parte baja.



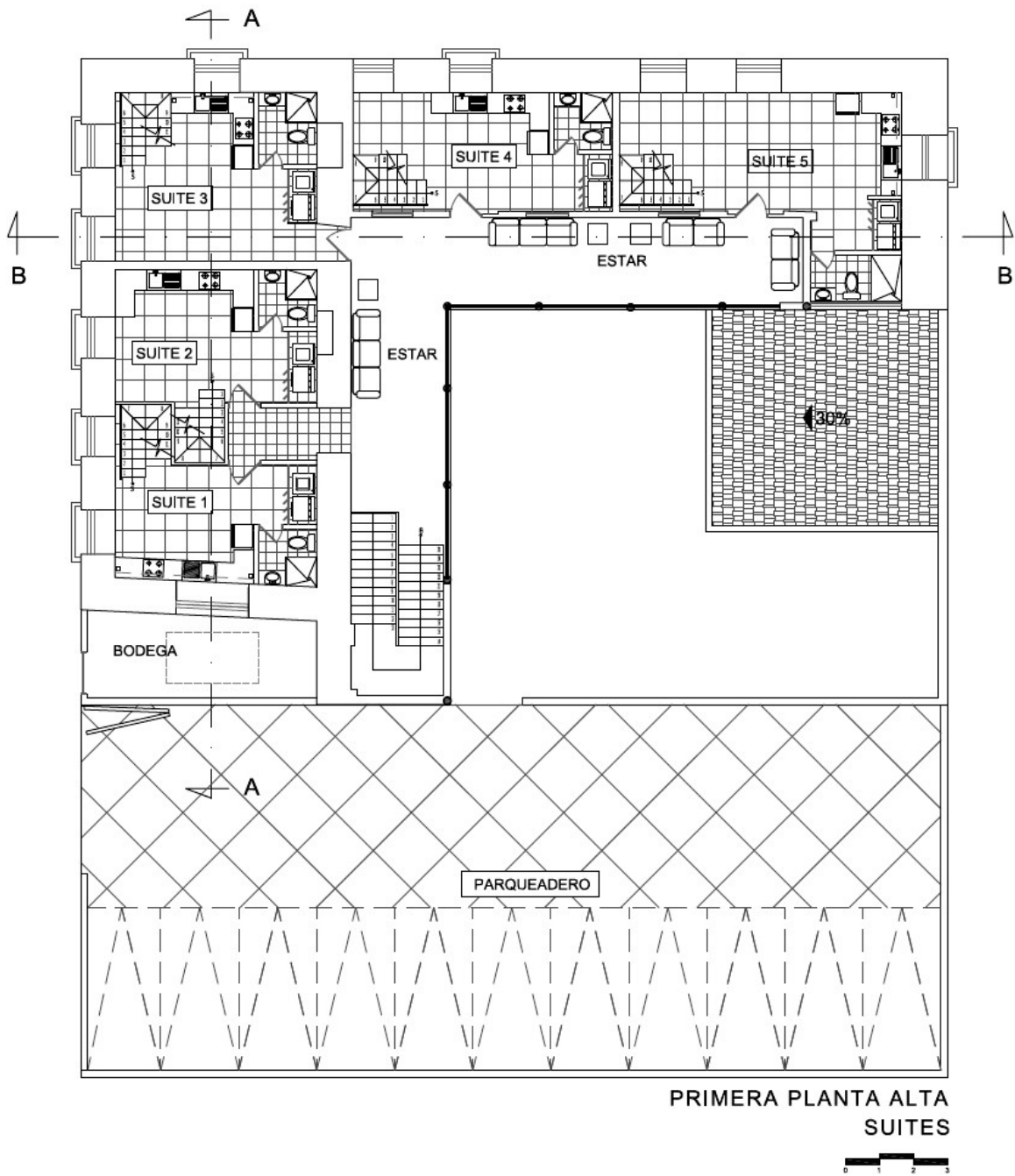
Gran altura entre piso y cielo rasos

- Dormitorios con su ropero en su espacio superior.
- La iluminación considerada en sus dos espacios superpuestos es directa, aprovechando 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.

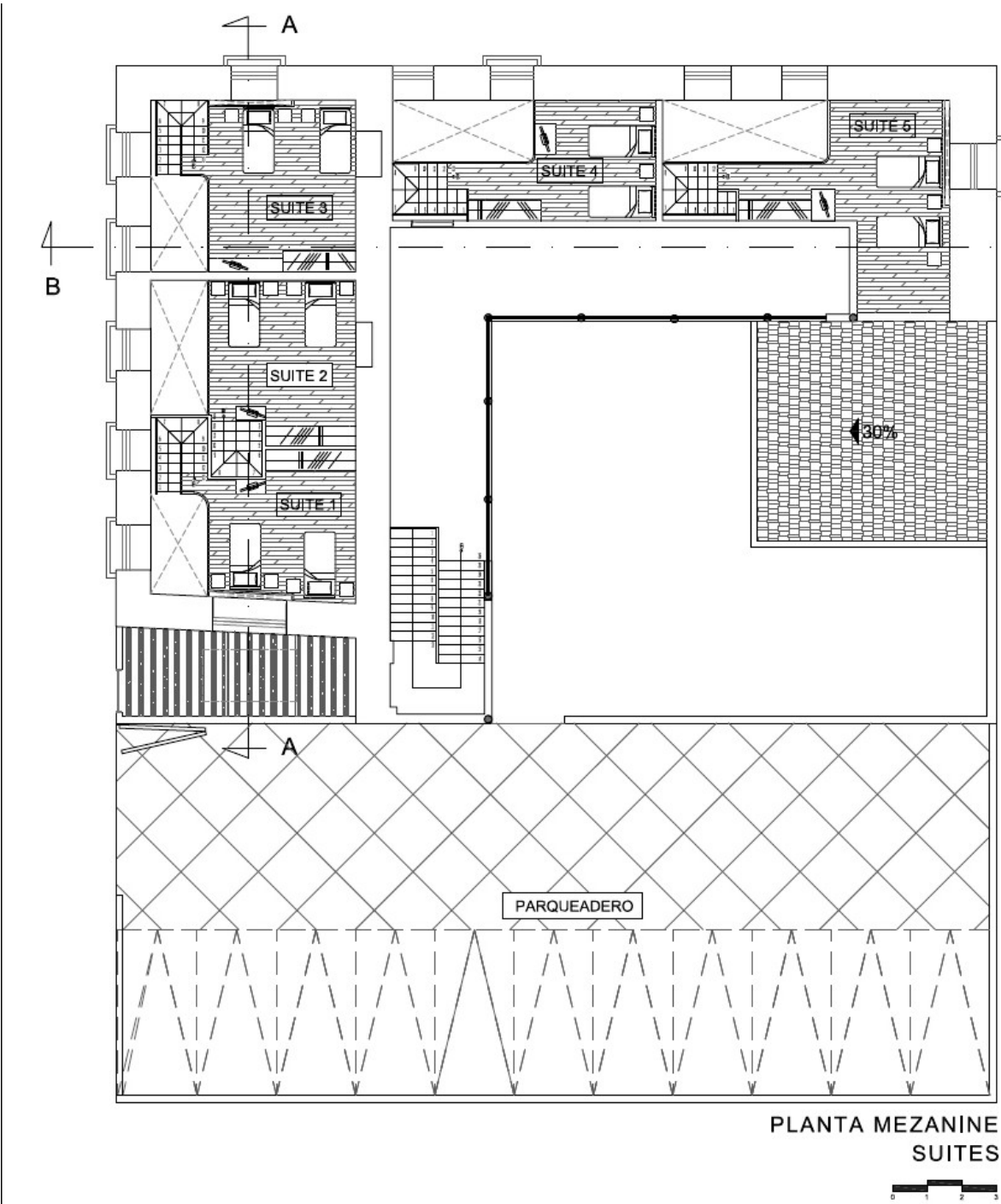
PLANTA BAJA - PROPUESTA)



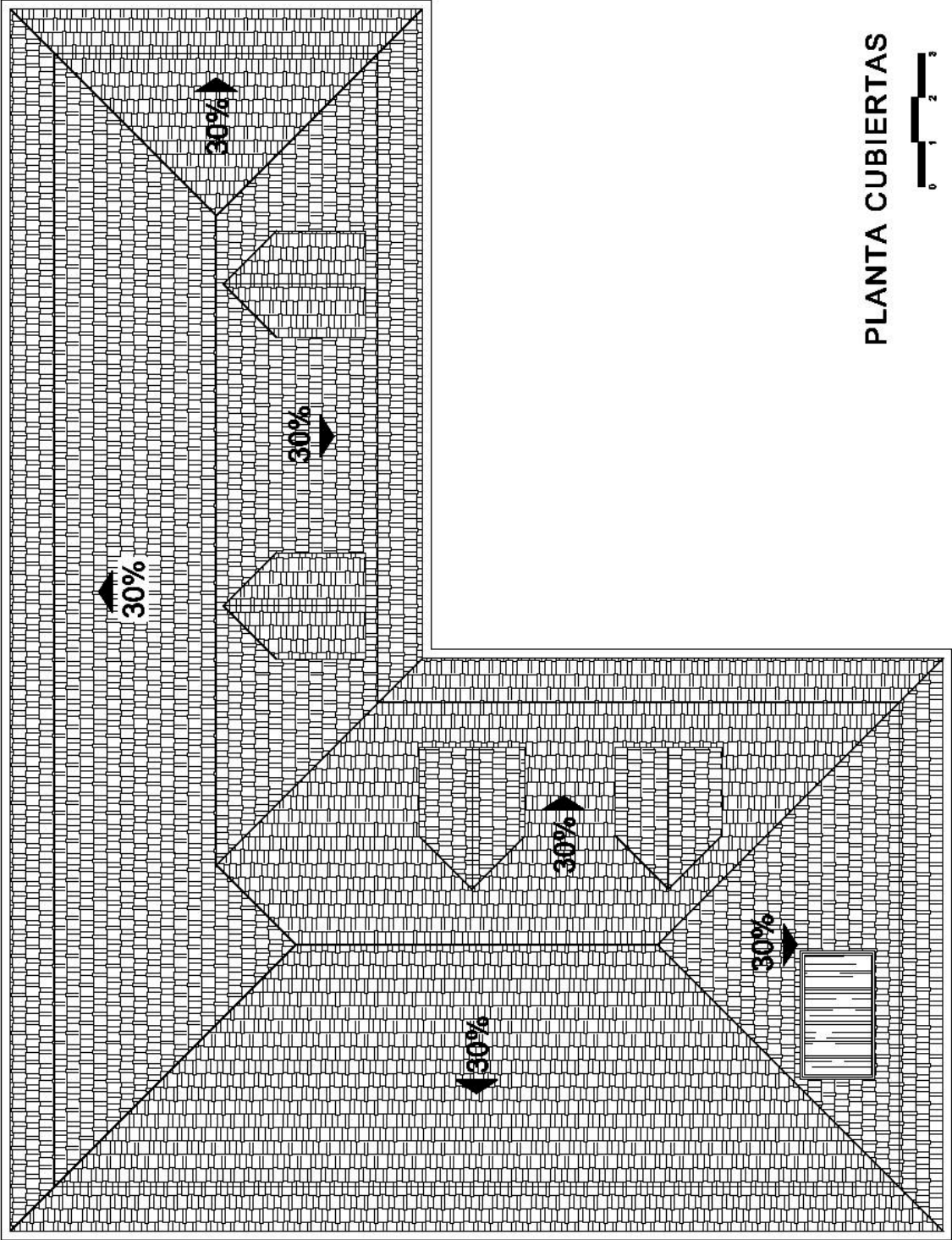
PLANTA ALTA - PROPUESTA



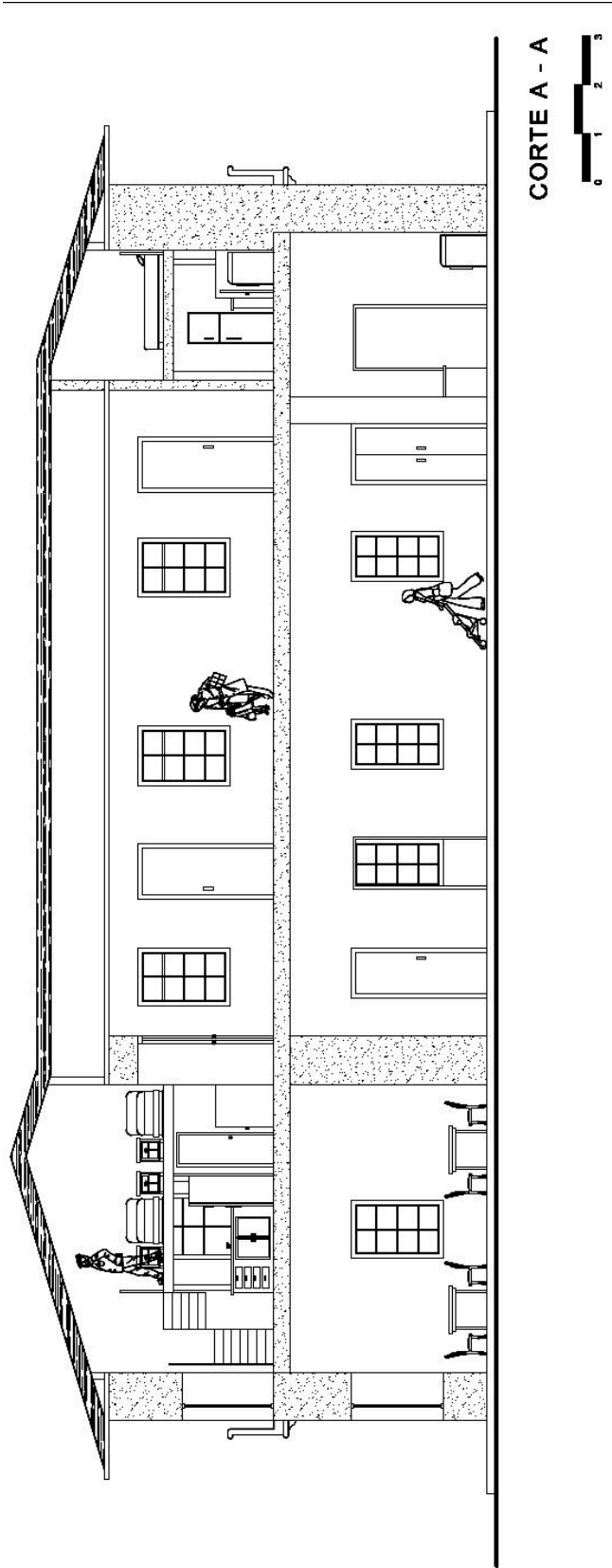
PLANTA MEZANINE O ENTREPISO - PROPUESTA



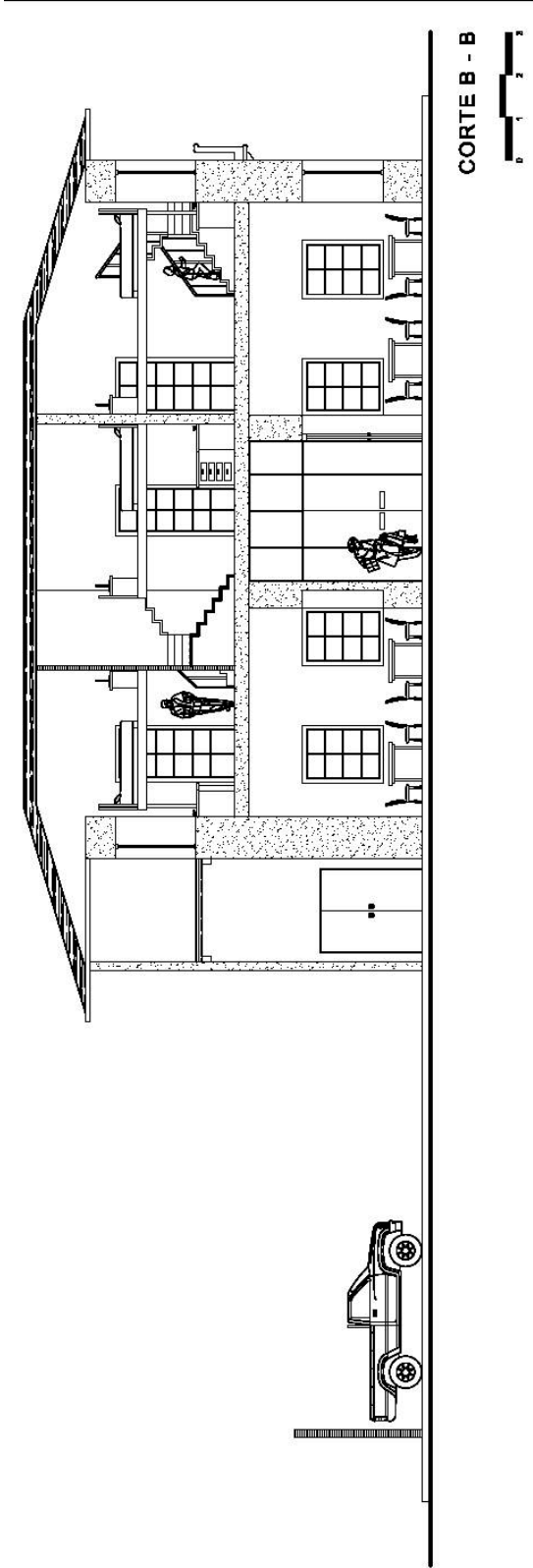
PLANTA DE CUBIERTAS - PROPUESTA



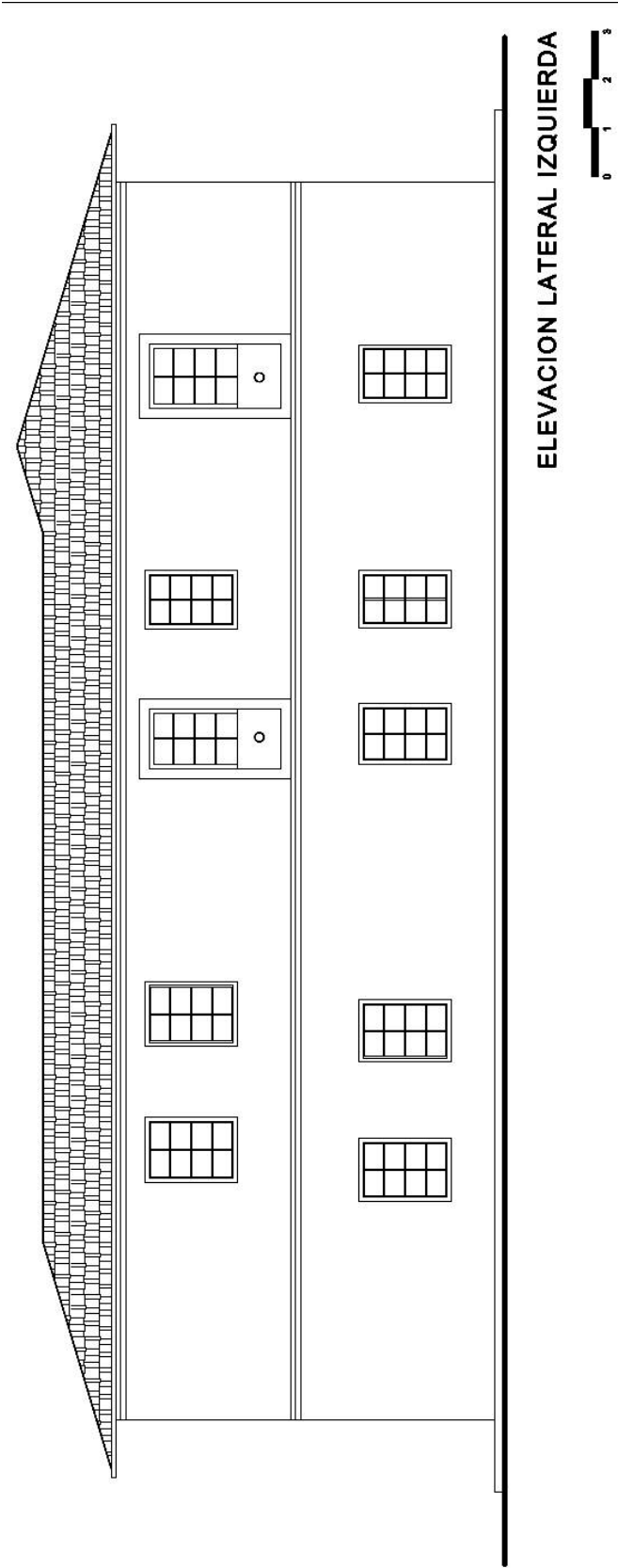
SECCIONES O CORTES - PROPUESTA



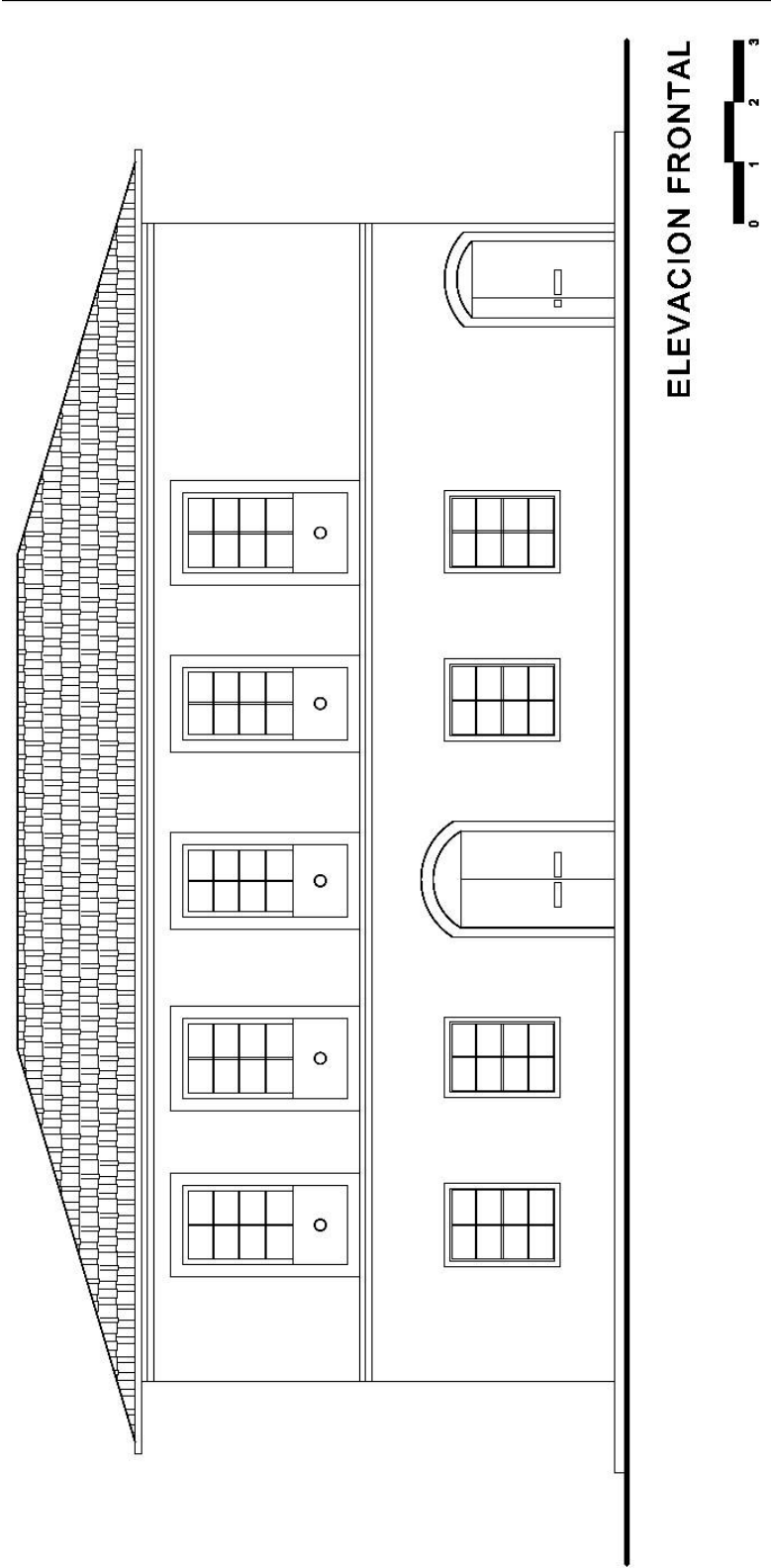
SECCIONES O CORTES - PROPUESTA



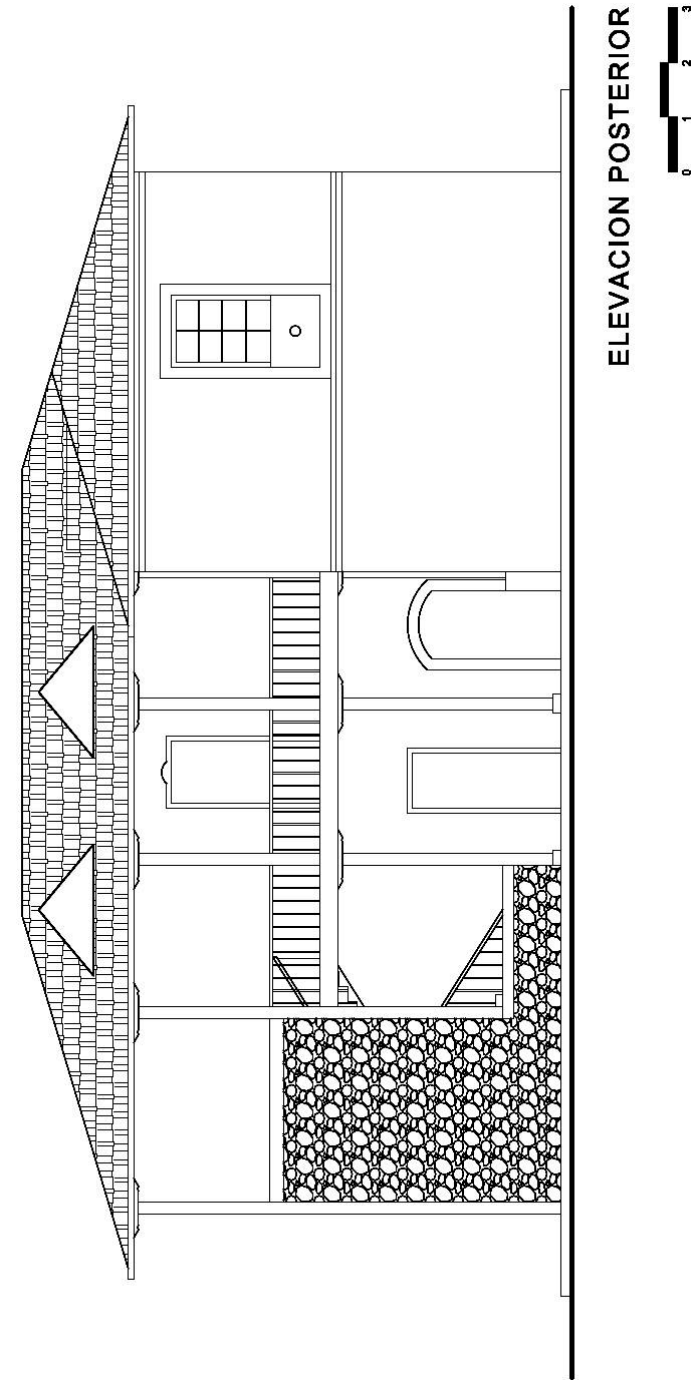
FACHADAS - PROPUESTA



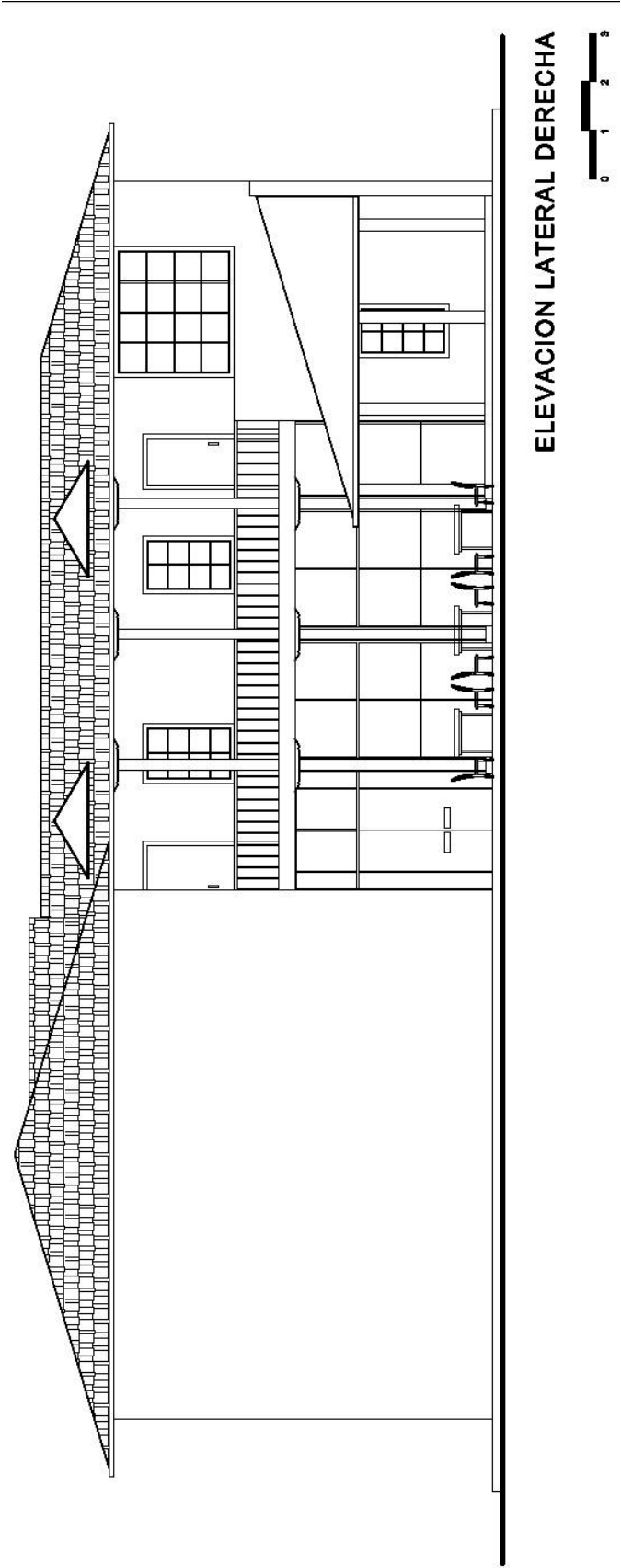
FACHADAS - PROPUESTA



FACHADAS - PROPUESTA



FACHADAS - PROPUESTA



8.6 PROYECTO O DOCUMENTO FINAL



Detalle de soportal: puertas y ventanas

Esto es, la 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

8.6.1 RECURSOS HUMANOS Y MATERIALES

- HUMANOS.

Es indispensable que los técnicos que integren el equipo, sean especialistas o demuestren su experiencia en trabajos de conservación y/o rehabilitación de inmuebles de carácter patrimonial.

Los requerimientos serían:

- 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.

8.6.2 PROGRAMACIÓN

Consecución de 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 g
- Expresivos
- De producción



8.6.3 PRESUPUESTO

El presupuesto para la elaboración del proyecto se reseña a continuación:

rubro	perfil	unidad	#/cantidad	tiempo/mes	precio unitario	precio total
Recursos humanos						16.300.00
• Investigador.	Antropólogo/Arquitecto especialista en temas culturales	u	1	2	800.00	1,600.00
Arquitecto	Arquitecto con experiencia en rehabilitación y/o conservación de inmuebles patrimoniales	u	1	4	1.000.00	4.000.00
Ing. Estructural	Especialistas en rehabilitación y/o restauración de edificaciones patrimoniales	u	1	2	1.000.00	2.000.00
Ing. Hidrosanitario		u	1	1.5	1.000.00	1.500.00
Ing. Eléctrico		u	1	1.5	1.000.00	1.500.00
Ing. Impactos ambientales		u	1	1.5	1.000.00	1.500.00
Fotógrafo.	Con experiencia en este tipo de fotografías	u	1	1	600.00	600.00
• Auxiliar.	Estudiantes/arquitectos para levantamientos planimétricos	u	2	2	400.00	1,600.00
• Miembros comunitarios.	Auxiliares para levantar encuestas	u	4	2	250.00	2,000.00
Recursos materiales.						1,100.00
• Papelería.		glob	1	-	400.00	400.00
• Libros de						

consulta.		glob	1	-	200.00	200.00
• Suministros de oficina.		glob	1	-	300.00	300.00
• Transporte		glob	1	-	200.00	200.00
Recursos técnicos						480.00
• Computador.		u	1	8	40.00	320.00
• Impresora		u	1	8	20.00	160.00
Suma						16.380.00
Imprevistos						1,640.00
Valor Total						19.520.00

Valor aproximado: **DIECINUEVE MIL QUINIENTOS VEINTE 00/100 U.S.D.**



Vista de su planta alta

8.6.4 CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PROPUESTO

Se ha estimado un cronograma ajustado al tiempo requerido para el desarrollo de las actividades tendientes a la concreción del presente trabajo, así,

Actividades	1 Bimestre	2 Bimestre	3 Bimestre	4 Bimestre
Etapa 1 OBJETIVOS - MARCO TEÓRICO Y METODOLÓGICO				
Etapa 2 DESARROLLO				
Etapa 3 PROGNOSIS				
Etapa 4 LA PROPUESTA				
Etapa 5 EL PROYECTO- DOCUMENTO FINAL				

9. EVALUACIÓN

- Sus resultados serán evaluados en base de un análisis o lectura de proyectos con el soporte de este esquema metodológico y por la viabilidad 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.

- 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 que 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.



Vista de soportal con su corredor

BIBLIOGRAFÍA

- BÁEZ, Eduardo. DE SUTTER, Patrick y otros. Proyecto Piloto de Rehabilitación Arquitectónica y Urbana. Quito, Ecuador. 1999
- GUÍA DE ARQUITECTURA CUENCA. Cuenca Sevilla 2007
- CALLE, María Isabel, Guía de Arquitectura de Cuenca, Ecuador.
- BÁEZ E., BASTIDAS C., CIFUENTES C., ISCH A., NARANJO F., RIVADENEIRA A. Proyecto: rehabilitación urbana, barrio de San Marcos, La Chilena y eje de la Chile, Editorial FAU-UC, 2000.
- DOCUMENTO DE NARA. 1994
- CARTA DE NARA. 1994
- NORBERG – SCHULZ, Christian. Genius Loci. El espíritu del lugar. 2007
- BRANDI, Cesare. Teoría de la Restauración. Instituto Centrale per il Restauro. Italia 1945.
- FUNDACIÓN EL BARRANCO. Municipalidad de Cuenca
- IÑIGUEZ VINTIMILLA, J. Dr., Historiador comarcano
- FUNDACIÓN MUNICIPAL EL BARRANCO, Cuenca en 1974. Crecimiento de la ciudad. Se aplica el segundo plan regulador. 2004.
- ROSSI, Aldo. La arquitectura de la ciudad. Barcelona 1997
- ESTRELLA, Simón Arq., Material de apoyo de la Maestría de Monumentos y Sitios. Cuenca 2004
- ORDENANZAS para la Gestión y Conservación de las Áreas históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca. I. municipio de Cuenca 2010
- LANDÍVAR, Manuel Agustín Dr., Historiador y antropólogo cuencano.

DOCUMENTOS DE SOPORTE

- MICROSOFT ® Encarta ® 2009. © 1993-2008 Microsoft Corporation.
- RUILOVA, Sonia. soniaruilova@yahoo.com, Cuenca 2009
- SAQUICELA, Alejandro y otros. Tesis Profesional de Arquitectura. 2000
- AGUIRRE, Xavier, Arq., Maestría en Conservación de Monumentos y Sitios. Universidad de Cuenca, 2008
- JIMÉNEZ, David y otros, Tesis de Arquitectura: “Recuperación de los centros de manzana para la conservación del C. H. de Cuenca”. Cuenca. 1991.
- LEÓN, Katty y Otros. Tesis de Arquitectura: “Guía Arquitectónica de Cuenca”. Cuenca. 1997
- SÁNCHEZ, Mariana y otros, Fuente del material ilustrativo: Tesis de Arquitectura: “El Modelo Ortogonal en el crecimiento urbano de Cuenca”. Cuenca. 1993.
- ÍÑIGUEZ, J. Carlos. GALÁN, Nelson. Tesis profesional: La conservación preventiva de los inmuebles con valor histórico – patrimonial. Universidad de Cuenca. 2010.

ANEXO 1: Descripción de la carretera del Sur

“El legendario Puente del Vado, por bajo de cuyos arcos, dividido en dos brazos, pasa rumoroso el Tomebamba, une la ciudad con la parroquia de Sucre, y allí, comienza, risueña y pintoresca, la carretera del Sur.



Se abre paso entre modestas casas de dos pisos, que recuerdan las primitivas construcciones españolas, y entra en la plaza, en donde se levanta en primer término, protegidas por una verja circular de hierro sobre una columna de mármol, el busto

del gran Mariscal de Ayacucho, con el rostro vuelto hacia el Portete, teatro de la más pura de las glorias militares. En segundo término dando la singularidad y simetría a la plaza, se destaca la humilde iglesia parroquial; y allá en la rinconada, rodeada de tapias coronadas de pencas y rosales silvestres, ajenos a las vanidades de la civilización se agazapa el cementerio, con sus cruces medio enterradas entre la maleza que lo cubre.

Desde la plaza, se desarrolla la carretera, su cinta blanca, con la regularidad asombrosa de una regla de plata, tendida para dividirla sobre la más fértil y pintoresca de las campiñas. A uno y otro lado de ella, espesan los árboles su follaje como si se hubiesen agrupado para darle paso, y detrás de ellos y las cercas de piedra que los defienden, se extienden los huertos en los que se alternan las hortalizas con las flores, a la sombra de crespos sauces y toda especie de frutales serraniegos.

De trecho en trecho, rompiendo la hilera de árboles, con su tocado rojo y su carita blanqueada, como curiosas doncellas innumerables



casitas de teja sobre la carretera, que sigue adelante hasta la loma de Yanuncay, para descender por un corte de más de veinte metros de elevación siempre recta, hacia el río del mismo nombre, por el arco que sostiene el paso de la toma de agua que mueve las turbinas de la planta hidro –eléctrica municipal, que proveen de alumbrado a la población.

Un magnífico puente de cal y ladrillo le facilita el paso y sigue adelante entre campiñas tan hermosas como las anteriores, siempre risueña, siempre florecida, con un incesante tráfico de viajeros que van y vienen de los abundosos campos de Girón, de los inagotables valles de Yunguilla, de las ricas playas de Machala y del Pasaje, y de las concurridas y populares ferias de Loja, Santa Rosa y los pueblos fronterizos.



Así cruza los puentes del Salado, sobre cuyo río hay costoso puente de mampostería y los de Narancay, hasta ponerse a la vista del río Tarqui que arrastra las corrientes sin ruido, por un cauce profundo, orlado de sauces

centenarios que entrelazan sus ramas de orilla a orilla, como si se tejieran arcos del triunfo.

Desde aquí pierde la rigidez de la línea recta, y comienza a faldear una de las estribaciones de la cordillera con curvas de serpiente, teniendo siempre el río a la izquierda, y a la derecha el cerro que va elevándose por gradas hasta el nudo del Portete, después de rodear con un semicírculo de rocas la Hoya azul de Tarqui,



donde aparece esparcido el ganado como las piezas de ajedrez sobre el tablero.

*A la entrada de este valle de ensueño, como su perpetuo centinela se alza el "Frances Urco", así llamada por la pirámide colocada sobre él por la Compañía Geodésica que midió los grados del meridiano junto al Ecuador. Entre los miembros de esa Compañía vinieron La Condamine y Senierges, a quien lo mataron por enamorado, en la plaza de San Sebastián de Cuenca, en una corrida de toros."*¹³

El Dr. Manuel Agustín Landívar, historiador y antropólogo cuencano, proporciona un dato histórico sumamente interesante referente a la ida y el regreso de los romeros a la ciudad de Loja. Anota que la actual av. Loja fue la que siempre se utilizó para este objeto. Cumplido su cometido las personas regresaban a Cuenca, teniendo que pasar obligatoriamente por la ciudad.



Esto no lo llevaban a cabo a caballo sino a pie seguramente obedeciendo a alguna orden de ese entonces. De ahí que todos los familiares concurrían a dicha avenida, para dar la bienvenida a todos los que habían participado en la romería.

A este particular obedece que el mencionado sector en ese entonces, conforme la historia comarcana, estaba lleno de cantinas en donde expedían toda clase de bebidas y comidas para todos los viajeros que iban y venían de Loja, sobre todo en períodos de fiesta de la mencionada ciudad.

Por otra parte, cabe anotar, que el comercio que se desenvolvía en Cuenca era mucho más marcado y abundante con Loja y el Norte del Perú, que con Quito.

¹³ La descripción de este cuadro es debida a la pluma de Dr. J. Iñiguez Vintimilla. Historiador comarcano

Además, como antaño se expresaba, era más fácil resolver un juicio en el Virreynato del Perú, que en la capital Quito. En consecuencia, acota adicionalmente, que más se viajaba a Lima o España, que a Quito, siendo la carretera del Sur, y por ende la actual avenida Loja la que más movimiento de viajeros tenía en esa época.

GLOSARIO

Adobe, elemento empleado para la construcción de muros y paredes cuya dimensión es usualmente de 20x40x15cms. (ancho, largo, sección o alto). Es utilizado en hiladas simples, dobles y hasta triples debidamente trabados con lo que se logran espesores de paredes de hasta 1.20mts. Su construcción se realiza en cofres de madera con la colocación de una mezcla de tierra escogida y tamizada con característica arcillosa en un 15% a la cual se adiciona paja de cerro para darle cohesión y resistencia. Luego de desmoldado se pone al sol para el proceso de secado.

Arquitectura vernácula, edificación de un inmueble con la utilización de técnicas empíricas tradicionales y empleo de materiales propios de la zona o entorno inmediato.

Autenticidad, (en Arquitectura), respeto a la época, su historia, costumbres, lugar, su entorno y tecnologías aplicadas sobre una concepción arquitectónica.

Azuelar, consiste en devastar la madera rolliza y lograr las secciones requeridas con una herramienta de mano constituida en hierro denominada azuela cuyo uso fue muy difundido en épocas pretéritas y aún en la actualidad en el campo.

Balaustrada, viene de balaustre o balaústre es una forma moldeada en piedra o madera, y algunas veces en metal, que soporta el remate de un parapeto de balcones y terrazas, o barandas de escaleras. El conjunto de balaustres se denomina balaustrada.

Cabuya, producto del penco azul que consiste en obtener de sus ramas, luego de proceder con su secado, los hilos que constituyen estas. Su alta resistencia lo transforma en un amarre idóneo para muchos usos: en artesanías, trabajos domésticos y en construcción. Su empleo fue muy difundido en toda la sierra andina antes del advenimiento de productos sintéticos de nuevas tecnologías

Caja y espiga, ensamble de dos piezas de madera que consiste en que una de ellas disponga de una espiga en su extremo y en la otra se proporcione una oquedad tal en la que penetre dicha espiga con lo cual se mantiene una homogeneidad en su estructura. Este tipo de solución constructiva es generalmente utilizada en la unión de columnas u elementos verticales con piezas horizontales.

Calas, proceso mediante el cual se retiran de manera manual vestigios superficiales para determinar los componentes originales de una obra, su composición, profundidad, etc. Ej. En paredes se retira la capa superficial para determinar el color original de esta.

Canales, bajantes y desagües de aguas lluvias, conjunto de conductos, bajantes, cajas recolectoras y más elementos que conforman la red de

evacuación de aguas lluvias que serán instaladas en la edificación con su empate hacia las matrices municipales existentes.

Canecillo, se colocan a manera de alero para cubrir de la lluvia en las fachadas. Se unen a las soleras simplemente apoyados y reforzados con clavos. Generalmente estos se confeccionan en secciones de 12x9cm con formas definidas y en muchos casos contienen molduras que refuerzan la imagen estética de la edificación.

Capitel, del latín *caput, capitis* = cabeza, es un elemento arquitectónico que se dispone en el extremo superior de la columna, pilar o pilastra para transmitir a estas piezas estructurales verticales las cargas que recibe del entablamento horizontal o del arco que se apoya en él. Además de esta misión estructural cumple otra de índole compositiva, pues actúa como pieza de transición entre dos partes constructivas tan diferentes como aquellas entre las que se interpone.

Cieloraso, elemento de cubrición, en su parte baja, de la estructura que conforma la cubierta. En el presente caso y conforme el tipo de construcción de esa época, este estaba constituido por un entablado de madera en el que se superponen sobre ellas tiras longitudinales para cubrir sus juntas o uniones, luego se las pintaba generalmente en color blanco. Se utiliza también el estuco de yeso en módulos de 40x40cms o en 60x60cms consistente en un moldeado texturizado cuya estructura es en base de carrizo amarrado con cabuya sobre la cual se vierte el yeso, luego de lo cual y una vez secado debidamente, se lo instala sujetándolo a la estructura de cubierta en base tiras desde las cuales se sujeta a estos mediante alambre.

Comisión de Áreas Históricas, creada en base de la “Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca”, como órgano consultivo y asesor del I. Concejo Cantonal en la formulación de políticas, planes, programas y proyectos encaminados a salvaguardar el Patrimonio Cultural de la región.

Está integrada por dos concejales designados por el I. Concejo; el Director/a Regional del Instituto de Patrimonio Cultural INPC; un delegado/a de las facultades o escuelas de Historia, Geografía, Antropología, Sociología y afines de las Universidades de la ciudad; un delegado/a de las facultades o escuelas de Arquitectura; un/a representante de la ciudadanía; y un delegado/a por el Consorcio de Juntas Parroquiales rurales del cantón.

Cumbrero/a, piezas de madera (generalmente eucalipto) de aproximadamente 14x16cms o más de sección. Se constituye en la parte más sobresaliente de las cubiertas concebidas con pendiente para la evacuación del agua producto de lluvia. Luego esto es para mantener como recubrimiento final láminas metálicas, de asbesto cemento, en tejas de arcilla, etc.

De canto rodado (piedra), piedra homogénea y resistente en su consistencia y de apariencia redondeada (sin aristas). Generalmente empleada en construcción de cimientos y muros de contención.

Diagnóstico, luego de un estudio exhaustivo de un bien, en este caso un inmueble, se determinan sus características, su estado actual, patologías, y otros que procuren determinar un plan de intervención para el rescate de éste.

Enchacilleado o cama de carrizo con barro, en la estructura de cubierta del tipo tradicional o vernáculo y como base para la colocación de la teja de cubrición; se emplea el construir con carrizo y a manera de una “cama” debidamente amarrado a la estructura de madera con el auxilio de cabuya, sobre la cual se procede a implementar una capa de barro como ligante o argamasa constituida con paja y pedazos de teja denominado “cisco” de aproximadamente 3.5cm sobre la cual se asientan las tejas debidamente traslapadas iniciando su colocación desde el extremo del alero en dirección ascendente hacia la cumbre.

Enlucido, es el revestimiento continuo de un material apropiado para el efecto (yeso, mortero de cemento y otros) que constituye la capa de terminación aplicada sobre la superficie de una pared, tabiques, techos, cielorasos, etc. para que presenten una superficie de acabado tersa y dura.

Empañete, capa fina de material preparado (estiércol de caballo mezclado con tierra amarilla cernida) la cual se coloca sobre el revoque y mantiene una presencia lisa.

Equilibrio estructural, estabilidad vertical (peso o carga) y horizontal (movimientos por vientos, sismos, otros) con que se construye una edificación para que soporte como un todo homogéneo los esfuerzos o cargas en dichas direcciones.

Icono, es una representación o imagen traslucida en una concepción de diversas órdenes: cultural, histórica, social, religiosa, y otros como la presente en el orden arquitectónico. Por extensión, el término icono también es utilizado en la cultura popular, con el sentido general de símbolo.

Intervención (en arquitectura), acción que se realiza por parte de un profesional sobre un inmueble en mal estado de conservación para mejorar su situación.

Inmueble patrimonial, edificación que por sus características espaciales, formales, históricas, culturales, sociales y otros, posee una representatividad tal que amerita su conservación como un referente de su lectura para futuras generaciones.

Integridad, (en arquitectura), respeto a su concepción estética y expresión morfológica o referente a su concepción formal.

Liberaciones, consiste en la eliminación de elementos adicionados al inmueble que son ajenas a los valores originales de éste.

Mezanine o entrepiso, palabra con la que se designa al espacio superior sobre una planta o piso. Por lo general espacio superior producto de dividir la altura existente entre el piso y el límite superior (piso a techo). Espacio comprendido entre dos niveles

Morfología (en arquitectura), estudia la generación y las propiedades de la forma: volumetría, espacios, venos llenos y/o vacíos, directrices horizontal o vertical, y otros que definen una concepción formal de una edificación.

Mortero o argamasa, producto consistente en una mezcla de materiales que sirve como ligante o pegante entre dos elementos. Utilizado en construcción para ligar ladrillos, bloques, adobe u otros en la construcción de paredes o tabiques, colocación de cerámicas, recubrimientos y otros. Dependiendo del elemento por ligar o pegar se observa el material constitutivo de este. Ej. En el caso de ladrillo o bloque se utiliza cemento mezclado con arena y agua, en el caso del adobe se liga con una mezcla de tierra arcillosa de su misma consistencia y agua.

Muro portante, pared concebida de manera que soporta las cargas verticales (únicamente) a las que estará sometido.

Obra emergente, intervención en un inmueble de manera parcial o total para propiciar su rescate y así evitar su colapso.

Ordenanzas, compendio de normativas o directrices emitidas por las entidades municipales dentro de su competencia para el ordenamiento y el control de su área de injerencia. Normas para el uso de suelo, coeficientes de ocupación y uso, dimensiones de lotes, límites de alturas en edificaciones, retiros constructivos, y otros dentro de todas las áreas (social y técnica) que contribuyen al desarrollo dentro de un margen de respeto para sus habitantes y así lograr un desarrollo armónico del territorio.

Pares, piezas de madera (generalmente eucalipto) de aproximadamente 12x14cms que son colocadas de manera perpendicular al cumbrero y de manera paralela entre estos. Definen la pendiente de la cubierta.

Percepción del impacto ambiental, efecto que produce una determinada acción humana sobre el medio ambiente, la percepción permite al organismo, a través de los sentidos, recibir, elaborar e interpretar la información proveniente de su entorno y de uno mismo. Impacto ambiental, efecto que produce una determinada acción humana sobre el medio ambiente.

Patrimonio, se considera "patrimonio" el conjunto de los bienes y derechos pertenecientes a una persona, física o jurídica. Históricamente la idea de patrimonio estaba ligada a la de herencia. En el presente caso la heredad consiste en la permanencia del inmueble edificado.

Patrimonio de la Humanidad, es el título conferido por la Unesco a sitios específicos del planeta (sea bosque, montaña, lago, cueva, desierto, edificación, complejo o ciudad) que han sido nominados y confirmados para su inclusión en la lista mantenida por el Programa Patrimonio de la Humanidad. El objetivo del programa es catalogar, preservar y dar a conocer sitios de importancia cultural o natural excepcional para la herencia común de la humanidad

Patrimonio tangible, se declara al conjunto urbano-arquitectónico (barrios, callejuelas, callejones, plazas, jardines, conjuntos religiosos, casas, entre otros) y al conjunto de expresiones culturales que en él se manifiestan (festividades, manifestaciones artísticas, ferias populares, procesiones, exposiciones de arte entre otras) como patrimonio cultural intangible.

Patología, estudio de los agentes que inciden negativamente sobre un material.

Prospecciones y/o exploraciones, proceso que comprende desde el examen visual hasta la excavación arqueológica para determinar condiciones particulares de un inmueble en estudio previo a su intervención.

Quinta, término empleado para nominar una casa con terreno circundante, ubicada en las afueras del centro urbano pero dentro del perímetro de una ciudad.

Red de agua potable, conjunto de tuberías, accesorios, llaves, cisterna, bombas y otros requeridos para el suministro del líquido vital dentro del edificio desde las redes municipales existentes.

Red sanitaria, conjunto de conductos, bajantes, cajas recolectoras y más elementos que conforman la red de evacuación de aguas servidas que serán instaladas en la edificación con su empate hacia las matrices municipales existentes.

Referente identitario, dicese de un hecho tangible o intangible que es fiel reflejo de su época, lugar y/o forma de vida, costumbres, etc.

Revoque Capa de protección que se coloca sobre las paredes, en este caso de adobe, y consiste en tierra de ciertas características de plasticidad a la cual se añade paja para darle consistencia y resistencia.

Sobrecimiento, sobre alto que se da al cimiento (generalmente constituido por piedra con su ligante o mortero) para lograr una altura tal de las estructuras sobre este que impida la afección por efectos de contacto con el suelo natural: humedades y otros.

Solera, se dice de la viga, generalmente de 14x16cm, ubicada sobre los paramentos exteriores de la construcción (parte más baja de la cubierta) sobre la cual se apoyan los pares que son empotrados desde la cumbrera hasta esta de manera perpendicular.

Soportal, espacio comprendido entre los muros o paredes de una edificación y su contorno generalmente limitado mediante pilares, arcos y otros. En el presente caso existen soportales tanto en su planta baja, el cual está limitado por pilares de madera; así como en su planta alta en la cual se añade a los pilares la balaustrada con barandas concebida en madera para efectos de brindar seguridad a sus habitantes.

Tirantes, Se coloca de manera transversal a los pares para guardar su paralelismo. Generalmente se constituye en tiras de madera de 4x5cms.