



Universidad de Cuenca

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarqui, en Azuay, Ecuador

Trabajo de titulación previo a la obtención del
título de Arquitecto

Autor:

Juan Ignacio Serrano Suárez

Director:

Edgar Patricio Hidalgo Castro

ORCID:  0000-0001-7492-3105

Cuenca, Ecuador

2024-09-24

Resumen

Durante la época colonial, la parroquia de Tarqui, en Azuay, Ecuador, se enfocaba principalmente en la producción agrícola y la cría de ganado. A pesar de los cambios y modificaciones en las edificaciones históricas de la parroquia, debido a las actividades económicas y las nuevas necesidades actuales, algunas construcciones aún conservan su forma original y su entorno paisajístico.

En esta zona se encuentra la hacienda Gullanzhapa, un complejo histórico de edificaciones construido hace aproximadamente dos siglos. Esta propiedad tenía un enfoque agrícola y también servía como vivienda para los propietarios. Además, contaba con espacios de almacenamiento para productos agrícolas y alojamiento para los trabajadores. En años recientes, la hacienda Gullanzhapa ha experimentado cambios en el uso del suelo, diversificando las prácticas agrícolas tradicionales.

La hacienda Gullanzhapa tiene un gran valor para toda la comunidad y la parroquia. En ella encontramos mucha historia y cultura de las antiguas haciendas del sur de Ecuador, que se refleja en las edificaciones y los sistemas constructivos ancestrales que se utilizaron para edificar los bloques de la hacienda.

De esta manera, se plantea generar una documentación de la Hacienda Gullanzhapa y posteriormente identificar los daños y las acciones correctivas necesarias con el objetivo de rescatar sus

valores históricos, sociales y arquitectónicos. Se realizarán tres fases: en la Fase I se llevará a cabo una valoración histórica-crítica, un estudio paisajístico y un análisis arquitectónico, con el propósito de comprender la hacienda y conocer sus valores. En la Fase II, se realizará un diagnóstico para evaluar las características y el estado actual de los elementos arquitectónicos, describir detalladamente las relaciones funcionales, tecnológicas y constructivas, e identificar las soluciones más pertinentes para garantizar la permanencia de las edificaciones en el tiempo. En la Fase III, a partir del análisis y el diagnóstico, se identificarán los bloques afectados y sus principales lesiones, lo que permitirá determinar las acciones correctivas necesarias para su adecuado mantenimiento y conservación. Además, se buscará respetar los aspectos históricos y arquitectónicos del conjunto de la hacienda y analizar de manera general el posible potencial de uso.

Palabras clave del autor: restauración, intervención patrimonial, acciones correctivas, potencial de uso



El contenido de esta obra corresponde al derecho de expresión de los autores y no compromete el pensamiento institucional de la Universidad de Cuenca ni desata su responsabilidad frente a terceros. Los autores asumen la responsabilidad por la propiedad intelectual y los derechos de autor.

Repositorio Institucional: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Abstract

During the colonial era, the parish of Tarqui in Azuay, Ecuador, was primarily focused on agricultural production and livestock raising. Despite changes and modifications in the historical buildings of the parish due to economic activities and current needs, some constructions still retain their original form and their landscape setting.

In this area is the Hacienda Gullanzhapa, a historical complex of buildings constructed approximately two centuries ago. This property had an agricultural focus and also served as a residence for the owners. Additionally, it included storage spaces for agricultural products and accommodation for workers. In recent years, Hacienda Gullanzhapa has undergone changes in land use, diversifying traditional agricultural practices.

Hacienda Gullanzhapa holds significant value for the entire community and parish. It embodies much of the history and culture of the old estates in southern Ecuador, reflected in the buildings and the ancestral construction methods used to build the estate's blocks.

Thus, the plan is to generate documentation of Hacienda Gullanzhapa and subsequently identify the damages and necessary corrective actions with the aim of preserving its historical, social, and architectural values. The process will involve three phases: in Phase I, a historical-critical evaluation, a landscape study, and an

architectural analysis will be conducted to understand the estate and its values. In Phase II, a diagnosis will be performed to assess the characteristics and current condition of the architectural elements, describe in detail the functional, technological, and constructive relationships, and identify the most appropriate solutions to ensure the buildings' longevity. In Phase III, based on the analysis and diagnosis, the affected blocks and their main damages will be identified, which will enable the determination of the necessary corrective actions for proper maintenance and conservation. Additionally, efforts will be made to respect the historical and architectural aspects of the estate and to generally assess its potential future uses.

Author's keywords: restoration, patrimonial intervention, corrective actions, potential for use



The content of this work corresponds to the right of expression of the authors and does not compromise the institutional thinking of the University of Cuenca, nor does it release its responsibility before third parties. The authors assume responsibility for the intellectual property and copyrights.

Institutional Repository: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/>

Índice de contenido

Introducción general:	11
A) Antecedentes	11
B) Planteamiento del problema	12
C) Objetivos	14
D) Delimitación de los alcances, metodología y plan de acciones correctivas	14
1. Marco teórico:	17
1.1. La arquitectura vernácula	17
1.1.1. Arquitectura vernácula en la parroquia Tarqui	19
1.1.2. Técnicas constructivas tradicionales en la parroquia Tarqui	19
1.2. Proceso de conservación del patrimonio / Metodología ICOMOS (2003)	22
Articulación metodológica ICOMOS 2003	23
1.3. Conceptos básicos en la intervención del Patrimonio Edificado	23
1.3.1. Restauración	23
1.3.2. Conservación del patrimonio	23
1.3.3. Reparación	24
1.3.4. Reciclaje	24
1.3.5. Refuncionalización	24
1.4. Estrategias de conservación del patrimonio arquitectónico	24
1.4.1. La documentación y análisis:	25
1.4.1.1. Herramientas utilizadas	25
1.4.2. Diagnóstico del estado actual	26
1.4.2.1. Herramientas utilizadas	26
1.4.3. Acciones emergentes, preventivas y correctivas:	26
1.4.3.1. Herramientas utilizadas	27
1.4.4. Control y verificación de resultados:	28
1.4.5. Reutilización arquitectónica:	28
1.4.5.1. Herramientas utilizadas	29
1.5 Normativa para la conservación y restauración del patrimonio	30
1.5.1. Instrumentos normativos	30
1.5.2. Constitución de la República del Ecuador	31
1.5.3. Tratados y acuerdos internacionales	31
1.5.4. Leyes orgánicas	32
1.5.6. Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca	33
2. Estudio de casos	31
2.1. Hacienda San Antonio Chablé, Yucatán (México)	32
2.2. Casa Bella de París, Oña (Ecuador)	36
2.3. Casa de la Loma, Cuenca (Ecuador)	39
3. Metodología específica	43
3.1. Fase I: Análisis	44
3.2. Fase II: Diagnóstico	44
3.3. Fase III: Ficha de daños y potencial de uso	45
3.4. Memoria interpretativa	45
3.5. Fichas utilizadas:	46
3.5.1. Ficha de registro:	46
3.5.2. Ficha de daños:	48
3.5.3. Codificación de daños:	49

4. Fase I: Análisis.....	52
4.1. La parroquia Tarqui / Reseña histórica.....	52
4.1.1. Historia de las haciendas en la parroquia Tarqui.....	53
4.1.2. Ubicación de la parroquia Tarqui.....	53
4.2. La Hacienda Gullanzhapa.....	55
4.3. Análisis histórico.....	56
4.3.1. Análisis Histórico / Hacienda Gullanzhapa.....	56
4.3.2. Información Hacienda Gullanzhapa.....	60
4.3.3. Evolución de la hacienda Gullanzhapa.....	61
4.3.3. Información / Evolución de la hacienda Gullanzhapa.....	62
4.3.4. Línea de tiempo.....	63
4.3.5. Hacienda Gullanzhapa / Mapa codificación de espacios.....	65
4.4. Estudio de paisaje de la Hacienda Gullanzhapa:.....	67
4.5. Análisis arquitectónico de la hacienda:.....	76
4.5.1. Técnicas constructivas y materiales de la Hacienda Gullanzhapa.....	76
4.5.2 Ficha de registro / Estado de conservación.....	79
Figura 4.42 / Bloque 1, 2 y 3 / Hacienda Gullanzhapa.....	80
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	80
4.5.2.1. Ficha de registro / Cocina de servicio (Bloque 1):.....	80
4.5.2.2. Ficha de registro / Granero (Bloque 2):.....	82
4.5.2.1. Ficha de registro / Casa principal (Bloque 3):.....	85
4.5.3 Conclusiones Fase I y Ficha de registro / Estado de conservación:.....	87
5. Fase II: Diagnóstico.....	89

5.1. Bloques de la Hacienda Gullanzhapa.....	89
Introducción.....	89
5.2. Levantamiento Fotográfico / Hacienda Gullanzhapa.....	90
5.3. Memoria de diagnóstico de la Hacienda Gullanzhapa.....	93
5.3.1. Componentes del proyecto:.....	93
5.3.2. Descripción de áreas.....	96
5.3.3. Accesos.....	100
5.3.4. Relaciones funcionales.....	101
5.3.5. Sistemas de circulación.....	102
5.3.6. Configuración formal del espacio.....	103
5.3.6.1. Elevaciones Cocina de servicio y granero:.....	107
5.3.6.2. Elevaciones casa principal:.....	108
5.3.7. Materialidad:.....	109
5.3.8. Cubierta.....	110
5.3.9. Revestimiento:.....	111
5.3.10. Color:.....	112
5.3.11. Carpintería:.....	113
5.3.12. Cielos Rasos.....	114
5.3.13. Pisos:.....	116
5.3.14. Conclusiones.....	118
5.3.15. Recomendaciones:.....	118
6. Fase III: Acciones correctivas y potencial de uso.....	120
Introducción.....	120
A. Acciones correctivas:.....	120
6.1 Introducción bloques afectados.....	120
6.2 Levantamiento de información de los bloques afectados:.....	121
6.3. Ficha de daños.....	130

6.3.1. Aplicación de ficha de daños / Cocina de servicio (P1_01):.....	131
6.4. Acciones correctivas específicas en cada espacio por elemento:.....	149
B. Potencial Uso:.....	160
6.5 Introducción:.....	160
6.6. Matriz de análisis multicriterio.....	160
6.7. Análisis multicriterio en la hacienda Gullanzhapa.....	162
6.8.Conclusión general del potencial de uso:.....	167
 E) Conclusiones.....	 171
F) Recomendaciones.....	173
G) Referencias:.....	174

Índice de figuras

Capítulo 01.

- Figuras 1.1 / Adobes / Fuente 1: Once noticias digital..... 20
- Figuras 1.2 / Adobes y paja empleados en la hacienda Gullanzhapa / Fuente 2: Juan Pablo Serrano Neira..... 20
- Figuras 1.3 y 1.4 / Elaboración del adobe en Gullanzhapa, Tarqui. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.....20
- Figuras 1.5 / Virgilio Criollo junto a adobes elaborados. /...21
- Fuente: Juan Pablo Serrano Neira..... 21
- Figura 1.6 / Bahareque. / Fuente: Somos xinka..... 21
- Figura 1.7 / Bahareque en Tarqui. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.....22
- Figura 1.8 / Metodología sintetizada utilizada por el proyecto Vlr CPM en las campañas de mantenimiento. / Fuente: Alicia Tenze, coautora de Metodologías participativas, Sociopraxis para la creatividad social (2015)..... 23
- Figuras 1.9 / Jerarquía normativa de Kelsen. / Elaboración: Propia.....30

Capítulo 02.

- Figuras 2.1 y 2.2 / Antes y después de la restauración de la hacienda San Antonio Chablé (México) / Fuente: Eduardo Calvo Santibón..... 33
- Figura 2.3 / Hacienda San Antonio Chablé, antes de la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santibón..... 33
- Figuras 2.4 y 2.5 / Hacienda San Antonio Chablé, antes de la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santibón..... 34
- Figuras 2.6, 2.7, 2.8 y 2.9 / Hacienda San Antonio Chablé, posterior a la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santibón..... 35
- Figuras 2.10 / Hacienda San Antonio Chablé, posterior a la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santibón..... 35

- Figuras 2.11 y 2.12 / Hacienda San Antonio Chablé, posterior a la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santibón..... 36
- Figura 2.13 / Casa Bella de París, Oña. / Fuente: Vlr CPM... 36
- Figura 2.14 / Casa Bella de París, Oña. / Fuente: Jaime Ullauri..... 37
- Figuras 2.15 y 2.16 / Casa Bella de París, Oña. / Fuente: Vlr CPM..... 38
- Figuras 2.17 y 2.18 / Casa Bella de París, Oña. / Fuente 1: Página web leyendas y tradiciones. / Fuente 2: Jaime Maín / EXPRESO.....39
- Figura 2.19 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo..... 39
- Figura 2.20 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo..... 40
- Figura 2.21 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo..... 41
- Figuras 2.22 y 2.23 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo..... 42

Capítulo 04.

- Figuras 4.1 y 4.2 / Mapa de macro y microlocalización de la parroquia Tarqui. / Fuente 1: ODEPLAN (I. Municipalidad de Cuenca, POT) / Fuente 2: Fernando Vera Cabrera..... 54
- Figura 4.3 / Mapa de Micro Localización / Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de la parroquia Tarqui (Inicio Ortega). / Ubicación aproximada de las haciendas colocada por Juan Ignacio Serrano Suárez..... 55
- Figura 4.4 y 4.5 / Don Juan Neira Valdivieso y su familia. / Fuente: Desconocido / Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 56
- Figura 4.6 / Hacienda Gullanzhapa antes de la reparación. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira..... 56

- Figura 4.7 / Manuel Ignacio Neira A. y sus hijos en la hacienda Gullanzhapa en 1948. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.....59
- Figura 4.8 / Nueva granada de hormigón construida en el interior de la casa principal. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira..... 59
- Figura 4.9 y 4.10 / Hacienda Gullanzhapa antes de la intervención del 2009. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira... 60
- Figura 4.11 / Fotografía aérea actual de la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 60
- Figura 4.12 y 4.13 / Visuales al noreste desde la Hacienda Gullanzhapa y visuales al este desde la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 67
- Figura 4.14 y 4.15 / Visuales desde el noroeste hacia la Hacienda y visuales al sureste desde la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 68
- Figura 4.16 / Visuales aéreas de la Hacienda Gullanzhapa, año 2022 / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 69
- Figura 4.17, 4.18 y 4.19 / Comparación Hacienda Gullanzhapa y otras edificaciones de la zona / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 69
- Figura 4.20 / Juego de planos, desde la plataforma central de la hacienda. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 70
- Figura 4.21 y 4.22 / Tipología de accesos a la hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 70
- Figura 4.23, 4.24 y 4.25 / Relieve, estratos vegetales y laguna de la zona Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 71
- Figura 4.26 / Topografía y planimetría de la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 71
- Figura 4.27 / Perspectiva del relieve y la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 72
- Figura 4.28 / Árboles que rodean la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 72

- Figura 4.29, 4.30, 4.31 / Vegetación en la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 73
- Figura 4.32 / Análisis de color del entorno de la Hacienda Gullanzhapa Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 73
- Figura 4.33 / Análisis de color de la Hacienda Gullanzhapa.. 74
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 74
- Figura 4.34 / Texturas presentes en las inmediaciones de la hacienda. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 74
- Figura 4.35 / Hacienda Gullanzhapa y edificaciones del Ing. Santiago Moscoso. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez... 75
- Figura 4.36 / Cocina de servicio (bloque 1) / Evidencia las piedras en la cimentación y las columnas de madera nativa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 76
- Figura 4.37 / Chimenea de la casa principal / Antiguo dintel de capulí reutilizado en la chimenea central. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 77
- Figura 4.38 y 4.39 / Estructura y enchaclado cubierta en los bloques de la Hacienda Gullanzhapa, espacios más amplios / Vigas, columnas y puntales de eucalipto. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 78
- Figura 4.40 / Enchaclado en la casa principal / Cubierta casa principal. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 78
- Figura 4.41 / Tejas artesanales y puertas utilizadas en la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 79
- Figura 4.42 / Bloque 1, 2 y 3 / Hacienda Gullanzhapa..... 80
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 80

Capítulo 05.

- Figura 5.1 y 5.2 / Accesos en los bloques de la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.... 100
- Figura 5.3 / Hacienda Gullanzhapa..... 102

- Figura 5.4 / Pateo bloque cocina.	
- Figura 5.5 / Corredor granero.....	102
- Figura 5.6 / Portal central.	
- Figura 5.7 / Corredor post.....	102
Fuente : Juan Ignacio Serrano Suárez.....	102
- Figura 5.8 / Elevación frontal del granero. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.....	103
- Figura 5.9 / Elevación posterior del granero. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.....	104
- Figura 5.10 / Elevación lat. izquierda. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.....	104
- Figura 5.11 / Elevación posterior / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.....	105
- Figura 5.12 / Elevación posterior / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.....	105
- Figura 5.13 / Elevación lat. izquierda / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.....	106
- Figura 5.14 / Elevación lat. derecha / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.....	106
- Figura 5.15 / Portal central.	
- Figura 5.16 / Zona Lat. derecha.....	109
- Figura 5.17 / Dormitorio en el granero.	
- Figura 5.18 / Adobes.....	109
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	109
- Figura 5.19 / Cubierta granero.	
- Figura 5.20 / Altillo casa principal.....	110
- Figura 5.21 / Cubierta de la Hacienda Gullanzhapa (bloque 1, 2 y 3).....	110
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	110
- Figura 5.22 / Revestimiento en la cocina.	
- Figura 5.23 / Subida granero.....	111
- Figura 5.24 / Capilla.	
- Figura 5.25 / Comedor.....	111
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	111

- Figura 5.26 / Color en la Hacienda Gullanzhapa.....	112
- Figura 5.27 / Granero y cocina.	
- Figura 5.28 / Sala casa principal.....	112
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	112
- Figura 5.29 / Puerta casa principal.	
- Figura 5.30 / Puerta granero.....	113
- Figura 5.31 / Subida grada granero.	
- Figura 5.32 / ventana Cocina.....	113
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	113
- Figura 5.33 / Comedor.	
- Figura 5.34. / Cuarto de caballos.....	115
- Figura 5.35. / Estructura entepiso vista.	
- Figura 5.36 / Enchaclado y barro.....	115
- Figura 5.37 / Enchaclado granero.	
- Figura 5.38 / Cocina de servicio.....	115
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	115
- Figura 5.39 / Ladrillo rectangular.	
- Figura 5.40 / Ladrillo rectangular.....	117
- Figura 5.41 / Ladrillo hexagonal.	
- Figura 5.42 / Ladrillo antiguo cocina.....	117
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	117
- Figura 5.43 / Estar de la chimenea.	
- Figura 5.44 / Biblioteca.....	117
- Figura 5.45 / Baño segunda planta.	
- Figura 5.46 / Sala suite.....	117
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.....	117

Capítulo 06.

- Figuras 6.1, 6.2 / Dormitorios en la hacienda Zuleta / Fuente: Fotos extraídas de la página web de la hacienda Zuleta.....	162
- Figuras 6.3 y 6.4 / Glamping en armonía con la naturaleza y	

- Glampings de lujo en Ecuador. / Fuente: Fotos extraídas de la página web Modern Campground y enciclopedia del Ecuador..... 163
- Figura 6.5 y 6.6 / Fotografías del museo agrícola del patio en Tiagua. / Fuente: Fotos extraídas de la página web Lanzarote a unique island..... 164
- Figura 6.7 y 6.8 / Fotografías de turistas en haciendas. / Fuente: Fotos extraídas de la página web Turismo Ecuador y El Comercio..... 165
- Figura 6.9 y 6.10 / Fotografías de eco voluntariado en América del Sur. / Fuente: Fotografías extraídas de la página web de worldpackers..... 166

Capítulo 07.

- Figuras 7.1, / Hacienda Gullanzhapa / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez..... 173

Índice de tablas

Capítulo 02.

- Tabla 01. Estudio de casos.....31

Capítulo 03.

- Tabla 02. Análisis / Uso: Suites y glampings..... 163
- Tabla 03. Análisis / Uso: Museo agrícola..... 165
- Tabla 04. Análisis / Uso: Eco voluntariado..... 167
- Tabla 05. Análisis / Comparación de opciones..... 168

Dedicatoria

A mis amados padres, Juan Pablo Serrano Neira y Valeria Suárez Donoso, por todo lo que han hecho por mí. Por hacer de mi vida una experiencia maravillosa, por criarme con valores y por ser una bendición en cada paso de mi camino. A mi querida familia Suárez Donoso, por su apoyo incondicional, su amor y cariño. Son una de las cosas más importantes en mi vida y siempre estaré agradecido por su presencia. A mis pocos pero verdaderos amigos por estar siempre a mi lado. A mi amada hacienda, la Hacienda Gullanzhapa, por ser mi hogar y por proporcionarme una vida increíble. Juntos saldremos adelante. También a la vida misma, por enseñarme a nunca rendirme, incluso en los momentos más oscuros, siempre se puede dar un poco más.

Agradecimientos

Quiero agradecer a la Hacienda Gullanzhapa por ser mi hogar y por brindarme los valores y enseñanzas que han moldeado mi persona hasta el día de hoy. También quiero expresar mi gratitud al arquitecto Patricio Hidalgo, quien fue un pilar fundamental en este proyecto al aceptar ser mi tutor. Además, agradecer a mis profesores y a la Universidad de Cuenca por darme las bases necesarias para llevar a cabo esta investigación. Por último, quiero agradecer a todas las personas que me han apoyado y han estado a mi lado en los momentos difíciles, especialmente a mis padres, Juan Pablo Serrano Neira y Valeria Suárez Donoso, a mi hermosa familia Suárez Donoso y a mis amigos.

“Cada uno tiene que vivir su propia cordillera” Carlitos Páez

“El miedo te salva y el pánico te mata” Fernando Parrado

Introducción general

A) Antecedentes

El área de estudio se encuentra en la parroquia Tarqui, provincia del Azuay, Ecuador, en esta zona se encuentra la hacienda Gullanzhapa, este histórico complejo de edificaciones, construido hace dos siglos aproximadamente, con un enfoque agrícola, servía como vivienda para los propietarios y como espacio de almacenamiento para productos agrícolas y aparejos, además de alojar a los trabajadores de la hacienda.

Está ubicada a 6 km del centro parroquial, sobre la vía que conecta Tarqui - Turi. La hacienda Gullanzhapa se enmarca en un entorno caracterizado por actividades ganaderas, aunque en años recientes ha experimentado un proceso de cambio en el uso del suelo, con actividades que diversifican las prácticas agrícolas tradicionales.

Históricamente, la zona de Tarqui fue designada por el Cabildo de Cuenca, como área agrícola, es decir, para cultivo de la tierra y la cría de ganado, posteriormente, con el establecimiento de las haciendas durante los Virreinos, estas se convirtieron en unidades fundamentales para la producción, mano de obra y control territorial.

La hacienda Gullanzhapa, que data del siglo XVIII, formaba parte de las extensas propiedades de la orden Jesuita hasta su expulsión de las colonias americanas. Tras la independencia, estas propiedades fueron utilizadas para pagar servicios militares y las

deudas generadas por el proceso independentista y paliar el colapso económico del régimen colonial.

En el territorio de la parroquia Tarqui, existían varias haciendas, y actualmente, algunas de ellas aún se conservan, como Hacienda San Agustín, Cumbe Alto y la antes mencionada hacienda Gullanzhapa, que ha estado en posesión de la familia Neira desde el siglo XVIII.

Las construcciones en la hacienda Gullanzhapa han sido adaptadas a las condiciones climáticas frías y húmedas de la zona, con edificaciones de una sola planta, hechas de adobe y techos de paja. A lo largo del tiempo, se llevaron a cabo modificaciones arquitectónicas, como la construcción de una casa de habitación de dos plantas a principios del siglo XX, que incorporó innovaciones tecnológicas para la época.

En la actualidad, la hacienda Gullanzhapa, que en su apogeo se estima que llegó a abarcar 5000 hectáreas, se ha reducido significativamente a tan solo 19 hectáreas. Aunque ha habido esfuerzos de restauración en años pasados, debido a limitaciones económicas, no se pudo intervenir completamente en todas las áreas de la hacienda. Además, el reciente temblor ocurrido en marzo de 2023 afectó la cubierta y algunas paredes de adobe, lo que subraya la importancia de realizar un análisis crítico y documentar el estado actual de la hacienda para preservar y proteger su valioso patrimonio arquitectónico.

B) Planteamiento del problema

El núcleo urbano de la parroquia de Tarqui, ubicado en la provincia del Azuay, a 15 km al suroeste de Cuenca, se ha visto afectado por un cambio en las actividades económicas predominantes. Tradicionalmente, la zona de Tarqui se dedicaba a la ganadería, pero en los últimos años se han introducido nuevos usos que no están relacionados con tales actividades. Esto ha llevado a la pérdida o modificación de varias edificaciones patrimoniales que formaban parte de antiguas haciendas, ya que los propietarios han adaptado las construcciones para cumplir con las nuevas necesidades actuales.

A pesar de los nuevos usos que le han dado a las diferentes edificaciones, existen algunas que, a pesar de ser modificadas, aún conservan parte de su forma original, y su entorno paisajístico como, la hacienda San Agustín, Cumbe Alto, Gullanzhapa. Estas propiedades son importantes, ya que muchas de ellas tienen 150 años o más de antigüedad. A través de su tipología, materialidad y técnicas constructivas se puede apreciar rasgos de la historia de la parroquia Tarqui y sus valores. Además, en estas construcciones se pueden evidenciar las técnicas constructivas tradicionales y los materiales históricamente empleados en la región.

La hacienda Gullanzhapa jugó un papel fundamental en el progreso de las comunidades de la parroquia Tarqui. En 1950, aproximadamente Manuel Ignacio Neira, propietario de la hacienda,

promovió y construyó una carretera que conectaba Gullanzhapa con el centro de la parroquia Tarqui. Esto tuvo un impacto positivo al fortalecer el comercio y mejorar la economía local. Es importante destacar que, en la década de los años 50, la hacienda Gullanzhapa era la principal propiedad productora de cereales en Tarqui, por esta razón, en ella se pueden observar los sistemas constructivos más modernos para su época, además de conservar una rica historia y valores culturales arraigados en las comunidades de Tarqui (J. Serrano, Comunicación personal, julio 12, 2023).

La hacienda Gullanzhapa cuenta con tres bloques, el más antiguo de estos corresponde a la cocina de servicio, cuyo origen se remonta a finales del siglo XVIII. Subsiguientemente, se construye el granero, caracterizado por una distribución antigua que abarca dos áreas muy marcadas: en la planta baja, se destinaban áreas para el albergue de los trabajadores y para bodegas de la hacienda, y en el nivel superior se asignaba un espacio para el proceso de secado de granos, primordialmente de maíz. El último bloque se configura como una vivienda de dos niveles, cuya construcción aconteció aproximadamente en el año 1930 bajo la dirección del presbítero Carlos Joaquín Neira. Dicha edificación fue concebida con la finalidad de proporcionar alojamiento y comodidad a los propietarios de la hacienda Gullanzhapa (J. Serrano, Comunicación personal, julio 12, 2023).

En el año 2009 se realizó una intervención en la totalidad de la casa principal (bloque 3), y en partes puntuales tanto de la cocina de servicio (bloque 1) como del granero (bloque 2), los trabajos de reparación se ejecutaron hasta el año 2016. Debido al elevado costo de mano de obra, no fue posible intervenir en la totalidad del granero y de la cocina de servicio. La intervención fue ejecutada por el Sr. Juan Pablo Serrano, hijo de la actual dueña de la hacienda Gullanzhapa, la señora Inés Neira.

El día 18 de marzo del año 2023, en Ecuador, ocurrió un temblor de magnitud 6.5 en la escala de Richter, con epicentro en Balao, en la provincia del Guayas, hecho que afectó las estructuras de los bloques de la hacienda Gullanzhapa. Por esta razón, es esencial llevar a cabo un análisis del estado actual de la hacienda, desarrollar una documentación exhaustiva e identificar los daños en los bloques afectados, junto con las acciones correctivas necesarias para preservar tanto sus valores históricos como arquitectónicos.

Pregunta de hipótesis

¿Bajo qué lineamientos técnicos se debe identificar las acciones correctivas para la hacienda Gullanzhapa, para cuidar y mantener los valores históricos, sociales y arquitectónicos de las edificaciones existentes en la propiedad?

C) Objetivos

General

- Realizar un diagnóstico del estado actual de la casa de la Hacienda Gullanzhapa, ubicada en la parroquia Tarqui, en Azuay, Ecuador.

Específicos

- a) Desarrollar un análisis histórico-crítico de la hacienda Gullanzhapa, ubicada en la parroquia Tarqui.
- b) Realizar un análisis prospectivo de las edificaciones de la Hacienda Gullanzhapa con el propósito de identificar los daños existentes.
- c) Identificar el potencial de uso de la Hacienda Gullanzhapa.
- d) Determinar las acciones correctivas a seguir con base en los daños identificados en la Hacienda Gullanzhapa.

D) Delimitación de los alcances, metodología y acciones correctivas

Es imprescindible delimitar los alcances de la presente investigación, los cuales se encuentran claramente establecidos a lo largo del documento, mediante los objetivos generales y específicos que fundamentan este estudio. Dichos objetivos tienen como propósito llevar a cabo un análisis crítico exhaustivo de la Hacienda Gullanzhapa, con el fin de evaluar y documentar minuciosamente su estado actual, identificar los daños en los bloques afectados, junto con las acciones correctivas necesarias para conservar y preservar su valor patrimonial, especialmente en consideración del impacto reciente del sismo, ocurrido el 18 de marzo de 2023 y las limitaciones de las intervenciones de restauración anteriores.

La metodología empleada en esta investigación se fundamenta en una valoración crítica del estado actual, permitiendo la obtención de un inventario detallado de la hacienda, seguida de una valoración arquitectónica que analiza diversas lesiones, sus causas y los correspondientes tratamientos. A partir de este análisis, se seleccionan las partes más afectadas y se identifican los daños y las acciones correctivas con el propósito de preservar dichas edificaciones.

Para llevar a cabo la aplicación de la metodología, se han utilizado fuentes de información primarias y secundarias, obtenidas

mediante aproximaciones y entrevistas a los residentes del área y a la familia, así como consultas con un historiador especializado (Juan Pablo Serrano Neira) en la zona de estudio y su historia. Estas fuentes permiten obtener una visión integral y rigurosa de la hacienda y su contexto histórico.

En resumen, el presente estudio se guía por objetivos claros y específicos, apuntando a un análisis crítico y minucioso del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, para fundamentar las conclusiones y acciones propuestas.

A continuación se detalla los pasos a seguir en esta investigación:

- a. Formulación del marco teórico.
- b. Análisis de la normativa para la conservación y restauración del patrimonio edificado en la parroquia Tarqui.
- c. Revisión y análisis de casos de estudio.
- d. Definición de una metodología específica para los objetivos propuestos en la hacienda.
- e. Análisis de la parroquia Tarqui.
- f. Análisis histórico-crítico de la Hacienda Gullanzhapa.
- g. Compilación de la información obtenida en campo y valoraciones de la hacienda.
- h. Realizar diagnóstico de la Hacienda Gullanzhapa.
- i. Procesamiento de la información obtenida para identificar los daños y las acciones correctivas pertinentes para las diferentes edificaciones.

- j. Análisis del potencial de uso para la hacienda Gullanzhapa, bajo una matriz de análisis multicriterio.
- k. Redacción de resultados y conclusiones.



01

MARCO TEÓRICO
Y NORMATIVA

1. Marco teórico y normativa

1.1. La arquitectura vernácula

La arquitectura abarca una amplia gama de aspectos creativos, técnicos y funcionales con el propósito de diseñar espacios habitables y estéticamente atractivos. Esta diversidad ha dado lugar a la categorización de la arquitectura en diversos estilos, cada uno con características particulares en forma, diseño, tecnología, métodos de construcción, elementos decorativos y contexto histórico. En la ciudad de Cuenca y sus alrededores, se han adoptado varios estilos arquitectónicos debido al desarrollo urbano, influencias culturales, políticas, económicas y migración. Sin embargo, esta evolución ha llevado a una disminución en la valoración de la arquitectura vernácula, que representa la tradición arquitectónica arraigada a cada entorno y cultura.

La Real Academia Española, en su edición de 2017, define “el término vernáculo/la deriva del latín “vernaculus”, que significa doméstico, nativo, de la casa o país propios.” (p.1). Este concepto se emplea para describir la arquitectura que surge en los pueblos o comunidades de cada región en respuesta a las necesidades de vivienda locales. En estas construcciones, las soluciones adoptadas son ejemplos de adaptación al entorno y suelen ser erigidas por los mismos habitantes, con el apoyo de la comunidad y el aprovechamiento de conocimientos en sistemas constructivos transmitidos de generación en generación (Barbacci, 2022, p.66).

En consecuencia, podemos afirmar que la arquitectura vernácula surge como una respuesta al entorno físico en el que se encuentra y, por ende, se integra de manera inherente a dicho entorno. Luego de comprender qué implica la arquitectura vernácula y sus rasgos distintivos, es esencial explorar los atributos específicos de esta arquitectura y su vínculo con los valores arraigados en nuestro territorio. Como señala García (2017), estos pueden ser los siguientes:

- **Uso-función:** En nuestro territorio, desempeña principalmente un papel dual como espacio para la residencia y también como área de trabajo, especialmente en actividades agrícolas.
- **Técnica constructiva:** En esta categoría, los elementos relacionados engloban aspectos como detalles constructivos, despiece de elementos, ensambles, uniones, materialidad, geometría de los elementos constructivos, entre otros.
- **Morfología:** Estos aspectos se refieren a elementos que revelan la configuración general de la arquitectura vernácula, como la forma de su envoltura, las proporciones y las relaciones entre llenos y vacíos.
- **Emplazamiento:** Los atributos relacionados con el entorno de la edificación abarcan aspectos tanto del ambiente

natural como del construido, como por ejemplo, la topografía, la vegetación, y la presencia de elementos que conforman el paisaje, tales como **montañas, calles, aceras, y otros elementos similares.**

- **Materiales locales:** Es la evidencia de materiales autóctonos empleados en la construcción y/u ornamentación de la arquitectura vernácula (García, 2017, p.662).

Los valores culturales asociados a la arquitectura vernácula en nuestra región se dividen en cinco categorías, según la investigación “Valoración de la arquitectura vernácula de Azuay y Cañar, Ecuador” de García, Tamayo y Malo. Estas categorías son:

- **El valor técnico**, en nuestra área geográfica, se manifiesta a través de dos aspectos principales:
 - a) La técnica Constructiva, b) Uso de materiales locales.
- **El valor de habitabilidad** va más allá de cumplir con las necesidades básicas de los residentes, ya que también aborda la satisfacción de necesidades culturales, como la privacidad, la espiritualidad, las creencias, los mitos y los símbolos.
- **El valor estético** se relaciona con aquellos elementos que, al ser contemplados, generan emociones y experiencias,

principalmente asociadas a conceptos de belleza, expresividad y significado.

- **El valor ambiental** se refiere a cómo la edificación se integra con el entorno circundante y cómo se aprovechan al máximo los materiales que se encuentran en la zona.
- **El valor económico** se relaciona con la utilización eficiente de los recursos, tanto espaciales como materiales. Donde la arquitectura vernácula utiliza lo esencial para ser (García, 2017, p.666).

Es precisamente la unión de estos atributos y valores lo que confiere una significativa relevancia a la arquitectura vernácula en nuestra región, y esta es la razón fundamental que motiva su preservación y cuidado.

1.1.1. Arquitectura vernácula en la parroquia Tarqui

La arquitectura tradicional de la parroquia Tarqui, en la provincia de Azuay, presenta características propias de la arquitectura andina. Esta arquitectura se encuentra ubicada en la sierra ecuatoriana, específicamente en el callejón interandino (Yépez, 2012).

En la parroquia Tarqui, la técnica constructiva tradicional principal es el adobe, arraigado en las prácticas locales y utilizado como componente valioso de las estructuras. A lo largo del tiempo, la comunidad ha demostrado habilidad y destreza en la manipulación de la tierra cruda para la construcción de edificaciones.

En el pasado, además del adobe, se utilizaban técnicas como el tapial y el bahareque en la construcción, aunque han perdido relevancia frente al adobe. Sin embargo, contribuyen a la riqueza histórica y cultural del paisaje arquitectónico de la parroquia, evidenciando la diversidad y adaptabilidad de los métodos constructivos a lo largo del tiempo. Estos métodos implican la colocación de piedras para los cimientos y el uso de paja o tejas artesanales en el techo. Este estilo de construcción, típico de áreas rurales, se caracteriza por emplear materiales locales y por priorizar la conservación del calor en el interior de las viviendas.

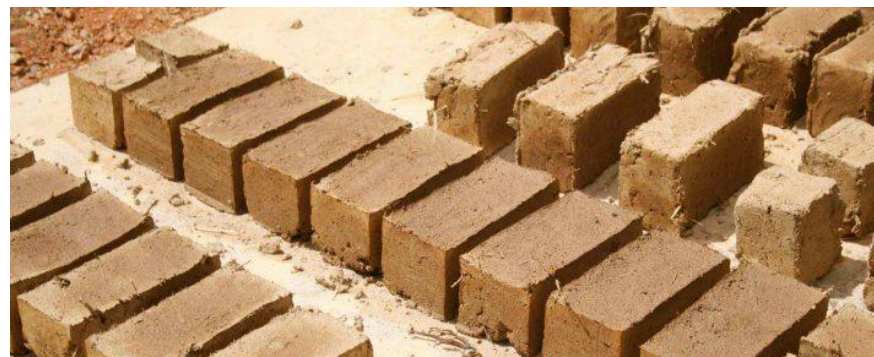
1.1.2. Técnicas constructivas tradicionales en la parroquia

Tarqui

- Adobe

El principal material utilizado en este método de construcción es el barro, el cual se emplea para crear bloques compactos (ver figura 1.1) y que se mezcla con paja para aumentar su resistencia. Debido a la vulnerabilidad del barro ante la humedad, este sistema se hace sobre una cimentación elevada por encima del suelo, utilizando piedras locales que se colocan en una zanja excavada previamente. Luego de construido el cimiento, se procede a colocar los bloques de adobe, uniéndolos entre sí con una mezcla de barro, para formar las paredes, que cumplen la función, tanto de cerramiento como de estructura. Además, “en la parte superior de

la pared de adobe, generalmente a la altura de las ventanas y puertas, se coloca una viga de madera, a modo de riostra y dintel, para fortalecer el muro y distribuir uniformemente las cargas generadas” (Yepez, 2012. P.20).



*Figuras 1.1 / Adobes / Fuente 1: Once noticias digital.
Figuras 1.2 / Adobes y paja empleados en la hacienda Gullanzhapa /
Fuente 2: Juan Pablo Serrano Neira.*

Conversando con el Sr. Juan Pablo Serrano Neira, conocedor del adobe, y Virgilio Criollo, antiguo maestro constructor de la zona de Tarqui, nos explicaron que en esta región, caracterizada por su clima frío, se utilizaba principalmente la técnica constructiva del adobe, ya que los muros anchos permitían mantener el calor en el interior de las edificaciones. También nos detallaron cómo se elabora el adobe en Tarqui. Según el Sr. Juan Pablo: “Para elaborar los adobes en Tarqui, era fundamental escoger una tierra arcillosa con una buena capacidad de adherencia. Se realizaba una mezcla de tierra y paja de cerro, la cual tiene la característica de constituirse como un elemento estructural y generar un solo cuerpo con el barro. Una vez realizada la mezcla, se agregaba agua en una cantidad adecuada para crear un cuerpo pastoso, y luego se cubría la mezcla para esperar que se estableciera un proceso de maduración del material durante algunas semanas. Una vez que el barro se consolidaba y se evaporaba gran parte de la humedad, se colocaban la mezcla en moldes para la elaboración de los adobes. Después de extraerlos, se dejaban secar al sol por algunos días, evitando exponerlos a la lluvia”.

Virgilio también señaló que para que los adobes puedan ser utilizados en la construcción, deben estar completamente secos para resistir las cargas y evitar que se partan.



*Figuras 1.3 y 1.4 / Elaboración del adobe en Gullanzhapa, Tarqui. /
Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.*



*Figuras 1.5 / Virgilio Criollo junto a adobes elaborados. /
Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.*

- Bahareque

Este sistema es muy común debido a su proceso de construcción simple y económico. Consiste en una estructura de madera entrelazada con carrizo, la cual se cubre tanto por dentro como por fuera con barro, como se muestra en las figuras 1.5 y 1.6. La capa exterior recubierta de barro se denomina “revocado”. En la cimentación, se emplean piedras basas que sirven como base para las columnas de madera de la estructura. Encima de la cimentación se coloca una madera llamada “allpa solera”, que cumple la función de cadena y sobre la cual se apoyarán las paredes (Yepez, 2012). Según Virgilio Criollo, antiguo trabajador de la zona de Gullanzhapa, en la comunidad de Tarqui, el bahareque se utilizaba cuando los recursos eran escasos, debido a su rapidez y facilidad de construcción. Consistía en una estructura de madera entrelazada con carrizo, fijada con lianas sacadas de bosques de montaña o con cabuya obtenida de pencos, y posteriormente se aplicaba el barro. Los materiales se obtenían principalmente en la zona, siendo el carrizo el más complicado de conseguir, ya que se tenía que ir a buscarlo al cerro del Boquerón. En las grandes haciendas, por lo general se utilizaba el bahareque en la segunda planta para aligerar la estructura de la edificación.



Figura 1.6 / Bahareque. / Fuente: Somos xinka.



Figura 1.7 / Bahareque en Tarqui. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.

1.2. Proceso de conservación del patrimonio / Metodología ICOMOS (2003)

ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) es una organización internacional no gubernamental asociada con la UNESCO, con el objetivo de dar a conocer la teoría, metodología y tecnología aplicada a la conservación, protección y valorización del patrimonio cultural.

Nuestra principal referencia para el desarrollo de una metodología efectiva y la comprensión de los procesos de restauración es la metodología propuesta por ICOMOS en 2003. Según este organismo, el patrimonio arquitectónico, tanto por su estructura como por su historia, está sometido a una serie de dificultades de diagnóstico y restauración, que limitan la aplicación de las disposiciones normativas y las pautas vigentes en el ámbito de la construcción. Debido a esto, se ha requerido desarrollar un procedimiento que asegure la implementación de enfoques lógicos para el análisis y la restauración, adaptados de manera adecuada a cada contexto cultural. Esta metodología (2003) consta de cuatro fases: análisis, diagnóstico, terapia y control, las cuales incluyen actividades, involucrados, herramientas, tiempos y resultados.

La Fase I, denominada Análisis, implica la conceptualización y justificación del área a intervenir. En la Fase II, conocida como Diagnóstico, se realiza un estudio sobre el estado constructivo de las edificaciones a intervenir y se recopila información general

sobre el contexto. También, en esta fase se socializa el proyecto y se fortalece la relación con la comunidad. La Fase III, reconocida como Tratamiento, implica la selección de las medidas para la cura y el desarrollo del proyecto. En la Fase IV, denominada Control, se evalúa el proceso realizado y se verifican los resultados obtenidos en las fases anteriores. Esto incluye un sistema de monitoreo a corto, mediano y largo plazo, así como la medición de impactos (Achig, et al., 2014). En el trabajo de titulación solo se desarrollará las dos primeras fases de la metodología de ICOMOS (2003), que incluyen el análisis y diagnóstico.

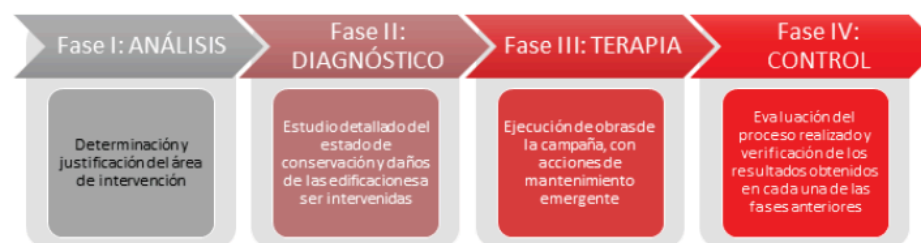


Figura 1.8 / Metodología sintetizada utilizada por el proyecto Vllir CPM en las campañas de mantenimiento. / Fuente: Alicia Tenze, coautora de Metodologías participativas, Sociopraxis para la creatividad social (2015).

1.3. Conceptos básicos en la intervención del Patrimonio Edificado

1.3.1. Restauración

La restauración arquitectónica se refiere al proceso de conservación y recuperación de edificios, estructuras y elementos arquitectónicos que poseen un valor histórico, cultural o artístico. Durante este proceso, se llevan a cabo investigaciones históricas y arqueológicas para comprender el contexto y la evolución del edificio, así como para identificar los materiales y técnicas de construcción utilizados en su época. Se realizan estudios detallados para determinar el estado de conservación y los daños presentes, y se desarrollan estrategias de intervención adecuadas para su restauración. El objetivo principal es preservar la autenticidad y la integridad del patrimonio arquitectónico, asegurando su estabilidad estructural y su estética original.

Es importante destacar que la restauración se basa en principios éticos y científicos, como el respeto por la autenticidad, la reversibilidad de las intervenciones y la mínima intervención necesaria. El objetivo es conservar y proteger el patrimonio arquitectónico para las generaciones futuras, manteniendo su valor cultural y su significado histórico (Terán, 2004).

1.3.2. Conservación del patrimonio

La conservación del patrimonio arquitectónico se refiere a la protección, preservación y mantenimiento de los edificios,

monumentos, jardines y conjuntos históricos que poseen un valor cultural, histórico y estético significativo. El objetivo principal de la conservación es asegurar que estos elementos patrimoniales se mantengan en buen estado y sean transmitidos a las generaciones futuras.

La conservación del patrimonio arquitectónico implica identificar y valorar los elementos y características que hacen que un edificio o monumento sea considerado patrimonio. Esto implica llevar a cabo investigaciones para comprender su importancia histórica, cultural y social. Además, implica implementar medidas de protección y restauración adecuadas para garantizar su preservación a largo plazo (Carretón, s.f.).

La conservación del Patrimonio Arquitectónico es un proceso esencial que busca proteger y preservar estos elementos culturales para las generaciones futuras. Implica cuidar y mantener los edificios y monumentos, así como establecer políticas y regulaciones para su protección (Instituto de Gestión Cultural y Artística, 2022).

1.3.3. Reparación

La reparación arquitectónica se refiere al proceso constructivo utilizado para arreglar un edificio o elemento arquitectónico. Este proceso implica la restauración y conservación de la estructura, así como la reparación de posibles daños o deterioros. La reparación arquitectónica puede abarcar diferentes técnicas y materiales, y su

objetivo principal es devolver la funcionalidad y la estética original al edificio o elemento arquitectónico.

1.3.4. Reciclaje

El reciclaje en una edificación arquitectónica histórica implica reutilizar y aprovechar los materiales y elementos existentes en la estructura para reducir el impacto ambiental y preservar la autenticidad del edificio. En lugar de reemplazarlos por nuevos materiales, se recuperan y utilizan los materiales originales, como maderas, piedras, metales y otros elementos arquitectónicos. El objetivo del reciclaje en una edificación histórica es mantener la integridad y el valor cultural del edificio, al mismo tiempo que se fomenta la sostenibilidad y la conservación de recursos (Calleja, 2013).

1.3.5. Refuncionalización

La refuncionalización en una edificación arquitectónica histórica se refiere al proceso de adaptar y transformar el uso de un edificio antiguo para satisfacer nuevas necesidades y funciones, sin comprometer su valor histórico y cultural. Este proceso implica la reutilización de la estructura existente y la incorporación de nuevas instalaciones y espacios, con el objetivo de mantener la integridad y autenticidad del edificio original (Prada, 2013).

1.4. Estrategias de conservación del patrimonio arquitectónico

Las estrategias de conservación arquitectónica son pasos o métodos claros que se deben utilizar para proteger y preservar el patrimonio arquitectónico y sus elementos culturales para las futuras generaciones. Estas estrategias involucran la intervención de maneras cuidadosa y crítica en edificaciones y monumentos, así como la implementación de políticas y regulaciones para asegurar su protección (Instituto de Gestión Cultural y Artística, 2022).

Las estrategias se basan en la identificación de los valores del patrimonio y en la realización de investigaciones para comprender su importancia histórica, cultural y social. Además, se utilizan instrumentos de gestión que abarcan las acciones necesarias, seguidas de un control. Asimismo, se promueve la reutilización arquitectónica como una estrategia clave para la conservación del patrimonio.

Tras investigar y conversar con diversos profesores especializados en conservación del patrimonio arquitectónico, se ha concluido que existen estrategias fundamentales para preservar el patrimonio edificado. Estas estrategias son:

1.4.1. La documentación y análisis:

La estrategia de documentar y analizar las edificaciones patrimoniales es fundamental en la conservación del patrimonio arquitectónico y debería ser lo primero a realizar cuando hablamos

de un plan de gestión para una edificación histórica, ya que esto nos ayuda a tener una visión general y crítica de la edificación, su historia y sus valores.

En la fase de documentación y análisis se debe realizar una valoración de la edificación. Este diagnóstico se puede dividir en 3 fases, Valoración histórica (V1), Valoración paisajística (V2) y Valoración arquitectónica (V3). Todos estos análisis nos ayudan a reconocer y apreciar el significado y la importancia de los lugares y entornos culturales, además de comprender y promover la identidad, el valor histórico, estético, social y simbólico de los espacios históricos o construcciones patrimoniales.

1.4.1.1. Herramientas utilizadas

- Valoración histórica (V1):

La valoración histórica (V1) implica trazar una línea temporal que revela información histórica relevante sobre la edificación y los cambios que ha experimentado a lo largo de los años. Esta investigación contextualiza el inmueble, permitiendo comprender los procesos que han dado forma a su estado actual y reconociendo tanto sus valores tangibles como intangibles. Con este conocimiento, se pueden tomar decisiones informadas para conservar, respetar y cuidar la historia y los valores de la edificación.

- Valoración paisajística (V2):

El estudio de paisaje (V2) analiza cómo las características específicas del entorno influyen en la identidad y funcionalidad de la edificación. Destaca cómo el paisaje amplifica las particularidades del inmueble y proporciona directrices para conservar elementos que van más allá de lo físico, incursionando en lo abstracto e inmaterial. Este análisis ayuda a comprender cómo el entorno natural y construido interactúa con la edificación y cómo contribuyen mutuamente a la identidad del lugar.

- Valoración arquitectónica (V3):

La valoración arquitectónica (V3) es una etapa fundamental donde se integra toda la información técnica relevante. Durante este proceso, se evalúan las técnicas constructivas empleadas en la edificación, se analizan los materiales utilizados, se realiza un levantamiento arquitectónico detallado del inmueble y se completa una ficha de registro para asegurar un inventario exhaustivo y preciso de la estructura.

1.4.2. Diagnóstico del estado actual

El diagnóstico del estado actual de una edificación histórica implica analizar y hacer un inventario de su condición actual para comprenderla, identificar los problemas que deben subsanarse para preservar su valor patrimonial y garantizar su conservación a lo largo del tiempo. Realizar este diagnóstico es fundamental, ya

que nos permite identificar y registrar los problemas presentes en las edificaciones y estructuras. Este inventario proporciona un registro detallado de los daños existentes, su ubicación, magnitud y características, lo que facilita la planificación de las acciones de conservación y restauración necesarias (Aguirre & Pesantez, 2022).

1.4.2.1. Herramientas utilizadas

- Levantamiento fotográfico.

Un levantamiento fotográfico arquitectónico es un proceso que consiste en tomar una serie de fotografías detalladas de un edificio o estructura para documentar sus características, estado actual y detalles arquitectónicos. Además, ayuda a que el lector del documento pueda ubicarse en el espacio y conocer la edificación. Estas imágenes se utilizan para análisis y diagnóstico de una edificación.

- Levantamiento de los componentes arquitectónicos.

Este levantamiento permite conocer las características y el estado actual de los elementos arquitectónicos, describiendo detalladamente las relaciones funcionales, tecnológicas y constructivas para identificar las soluciones más pertinentes y garantizar la permanencia de las edificaciones en el tiempo. Se llevan a cabo las siguientes actividades: una memoria de diagnóstico donde se analizaron los accesos (entradas y salidas), relaciones funcionales (distribución y uso de espacios), sistema de

circulación (escaleras, pasillos y rutas de tránsito), configuración formal (estructura y diseño), materialidad (materiales utilizados), cubierta (estado y tipo de techado), revestimientos (acabados en paredes y superficies), carpintería (puertas, ventanas y marcos), pisos (suelos y su estado) y cielos rasos (estado de los techos interiores) (Gastón y Rovira, 2007).

1.4.3. Acciones emergentes, preventivas y correctivas:

Identificar los daños en una edificación basándose en la documentación y análisis realizados, así como en una inspección en el lugar, es fundamental para llevar a cabo un mantenimiento adecuado. Una vez encontrados los daños, es necesario determinar las acciones correctivas y preventivas que requiere la edificación, así como, de ser necesario, las acciones emergentes. De este modo, se podrá preservar la integridad histórica y los valores de la edificación (Aguirre & Pesantez, 2022).

Cuando hablamos de edificaciones patrimoniales, encontrar acciones para su cuidado desempeña un papel muy importante, ya que no solo busca preservar los elementos arquitectónicos, sino también proteger y resaltar los valores históricos, culturales y estéticos que existen en las construcciones históricas. Estas acciones se convierten en una guía estratégica que nos permite tomar decisiones informadas a partir de la documentación realizada para conservar y promover el patrimonio.

1.4.3.1. Herramientas utilizadas

- Ficha de daños:

El proceso de inventariar los daños y el deterioro de una edificación se lleva a cabo mediante el uso de una ficha de daños, en conjunción con el atlas de daños del proyecto Vllir CPM, publicado en el año 2016. Esta ficha proporciona un método claro para registrar todos los aspectos relevantes de la construcción, incluyendo su plano arquitectónico, ubicación, elementos, materiales, daños, posibles causas y soluciones. Además, se recomienda respaldar este registro con fotografías para una documentación más completa.

- Atlas de daños del proyecto Vllir CPM:

El Atlas de daños constituye una herramienta esencial para la identificación y comprensión de los diferentes tipos de lesiones y daños que pueden afectar a las edificaciones patrimoniales. Este documento proporciona una guía detallada que permite a los expertos y profesionales del campo reconocer y categorizar los distintos problemas que pueden surgir en este tipo de construcciones históricas (Achig, et al., 2016).

Es crucial comprender que la información recopilada es fundamental para evaluar el estado de conservación de la edificación. Con una comprensión clara de los daños presentes, podemos determinar las intervenciones necesarias para preservar de manera respetuosa la edificación y proteger su valor histórico y

cultural para las generaciones futuras.

- Acciones emergentes:

Las acciones emergentes se refieren a medidas inmediatas que se toman en respuesta a situaciones imprevistas o emergencias que puedan poner en peligro la integridad de las edificaciones históricas. Estas acciones pueden incluir la protección temporal de estructuras dañadas, la estabilización de elementos arquitectónicos en riesgo de colapso, o la implementación de medidas de seguridad para evitar daños adicionales (Aguirre & Pesantez, 2022).

- Acciones preventivas:

Por otro lado, las acciones preventivas se implementan para evitar daños futuros y garantizar la conservación a largo plazo de las edificaciones históricas. Estas acciones pueden incluir la implementación de programas de mantenimiento regular, la aplicación de medidas de protección contra agentes externos como la humedad o la contaminación, y la promoción de buenas prácticas de conservación entre los propietarios y usuarios de las edificaciones (Aguirre & Pesantez, 2022).

- Acciones correctivas:

Las acciones correctivas se enfocan en corregir los problemas existentes en las edificaciones históricas. Estas acciones se basan en un diagnóstico detallado de los daños y deficiencias presentes, y pueden incluir la restauración de elementos arquitectónicos

dañados, la reparación de estructuras comprometidas, o la eliminación de elementos modernos que afecten la autenticidad de la edificación (Aguirre & Pesantez, 2022).

1.4.4. Control y verificación de resultados:

El control en las edificaciones patrimoniales es fundamental, ya que esta estrategia permite evaluar el proceso de mantenimiento realizado en la construcción (Achig, et al., 2014). En esta etapa, se implementa un sistema de monitoreo a corto, mediano y largo plazo para determinar el estado de la edificación intervenida y realizar un seguimiento preciso de su evolución.

En esta fase, también se establecen protocolos de mantenimiento regular para asegurar que los elementos arquitectónicos se mantengan en buen estado a lo largo del tiempo. Esto incluye acciones como la limpieza periódica, la aplicación de tratamientos de protección y la reparación de elementos dañados (Achig, et al., 2014).

Es importante destacar que el control y mantenimiento del patrimonio edificado no solo se enfoca en la preservación de los elementos arquitectónicos, sino también en la protección de los valores históricos, culturales y estéticos que representan (Achig, et al., 2014).

1.4.5. Reutilización arquitectónica:

La reutilización de edificaciones históricas es una estrategia clave para la conservación del patrimonio edificado, ya que adapta la construcción para un nuevo uso manteniendo su valor histórico, cultural y arquitectónico. Al adaptar estos edificios para nuevos usos, se les brinda una nueva vida y se evita su abandono y deterioro.

En el artículo “El patrimonio arquitectónico, su importancia y sus aportaciones en su contexto histórico y político”, se menciona que la restauración y reutilización de las edificaciones patrimoniales son estrategias clave para su conservación. La reutilización de estas construcciones permite darles un nuevo propósito y garantizar su supervivencia a largo plazo (Ruiz & Velázquez, 2022). Por estas razones, resulta crucial determinar un uso apropiado para las edificaciones históricas, de manera que puedan no solo contribuir de manera significativa a la sociedad, sino también ser preservadas en el tiempo en las mejores condiciones posibles.

1.4.5.1. Herramientas utilizadas

- Potencial uso:

El potencial de uso en una edificación histórica se refiere a las diversas posibilidades de aprovechamiento que se pueden dar a un edificio con valor histórico, siempre respetando su historia y los valores de la edificación. El objetivo es encontrar un uso que esté en armonía con la esencia de la edificación histórica, de manera

que pueda contribuir de manera valiosa a la sociedad, teniendo en cuenta su preservación y cuidado a lo largo del tiempo.

- **Matriz de análisis multicriterio**

El análisis multicriterio es una herramienta utilizada para comparar proyectos y evaluar los posibles usos asignados a una edificación histórica. Permite establecer escalas de valoración para atributos y condiciones que influyen en la intervención del bien. Además, facilita la comparación de escenarios o soluciones potenciales en un ejercicio de planificación, incluyendo alternativas de infraestructura y acciones ejecutadas en el marco de un programa (European Union, 2014).

Para encontrar el potencial uso de una edificación histórica, se emplea una matriz de análisis multicriterio. Esta matriz evaluará la capacidad de diversas acciones de un programa para alcanzar un objetivo en la construcción. Este enfoque permite registrar las valoraciones sobre su eficacia por parte de responsables y beneficiarios (European Union, 2014).

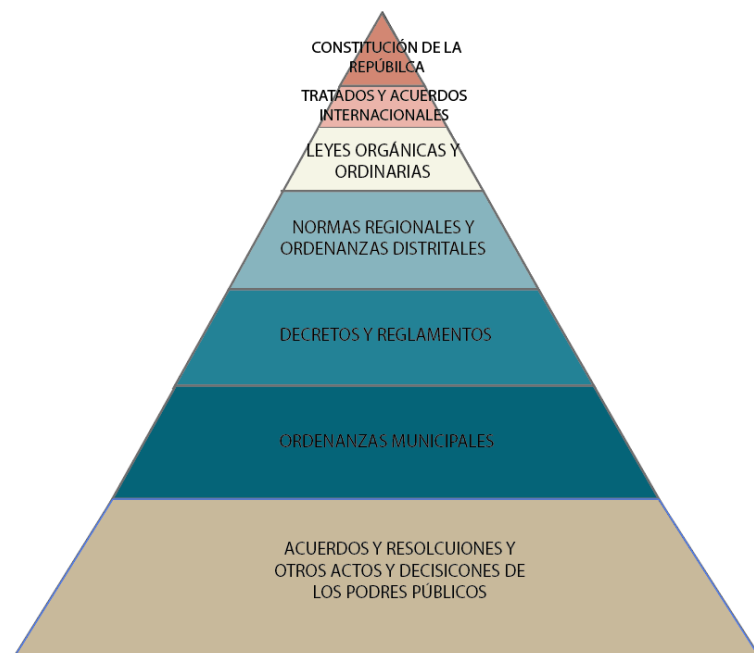
1.5 Normativa para la conservación y restauración del patrimonio

1.5.1. Instrumentos normativos

La protección legal del patrimonio cultural inmueble resulta crucial debido a su significativo papel en el desarrollo social y económico de una región. La intervención en estos ámbitos busca

salvaguardar los valores específicos y su manifestación dentro de las dinámicas sociales y productivas propias del contexto (Gravano, 2003). A nivel global, la UNESCO lidera la gestión y preservación del patrimonio, orientando y regulando la creación de marcos legales para proteger el legado cultural. Además, entidades como el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) y el Centro Internacional de Estudios para la Conservación y la Restauración de los Bienes Culturales (ICCROM) contribuyen a complementar las normativas existentes. Sin embargo, estos acuerdos internacionales sirven como guías, siendo responsabilidad de cada Estado desarrollar leyes y normativas adaptadas a sus propias necesidades. En este sentido, Ecuador cuenta con una serie de disposiciones legales relacionadas con la conservación del patrimonio. El país integra las normativas nacionales con las internacionales, por lo que para entender la regulación jurídica ecuatoriana en la protección y gestión del patrimonio cultural, es esencial definir el orden jerárquico de las normativas vigentes, siguiendo la pirámide de Kelsen, y conocer la función de cada una. Según la Constitución del Ecuador (2008), en su artículo 425, el orden jerárquico de aplicación de las normas es el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y resoluciones; y otros

actos y decisiones de los poderes públicos. Por lo tanto, cualquier conflicto entre normas de diferentes jerarquías se resolverá aplicando la norma de mayor jerarquía, conforme al ordenamiento jurídico presentado en la Figura 1.9.



Figuras 1.9 / Jerarquía normativa de Kelsen. / Elaboración: Propia.

1.5.2. Constitución de la República del Ecuador

En Ecuador, la Constitución es la norma suprema del país, y todas las leyes y regulaciones inferiores deben estar alineadas con ella. Este documento define los principios fundamentales del Estado, las

estructuras y procedimientos gubernamentales, y los derechos y deberes de los ciudadanos, sirviendo como referencia jurídica, política y social. Además, cualquier resolución adoptada por instituciones, tribunales, municipios o ministerios que contradiga la Constitución será anulada y carecerá de validez legal.

En cuanto a la protección del patrimonio, el artículo 264, literal 8 de la Constitución del Ecuador (2008) establece que los Gobiernos Locales son responsables de la conservación, difusión y mantenimiento del patrimonio arquitectónico, cultural y natural dentro de sus jurisdicciones. También deben encargarse de la construcción de los espacios públicos necesarios para estos fines. Por otro lado, el artículo 265 dispone que el Estado debe garantizar la conservación y restauración del patrimonio cultural, tanto material como inmaterial, y protegerlo adecuadamente.

1.5.3. Tratados y acuerdos internacionales

Los tratados y convenios internacionales son acuerdos normativos que reflejan el consenso entre varios Estados o entre Estados y entidades de derecho internacional. Estos acuerdos pueden establecer condiciones de paz entre países, formar o modificar organismos internacionales, regular aspectos específicos como el tráfico marítimo o aéreo, y definir los derechos fundamentales de las personas, así como la responsabilidad de protegerlos.

Un ejemplo destacado es la Carta de Atenas de 1933, un documento clave en la historia de la planificación urbana y la

arquitectura moderna. Esta carta estableció principios para el diseño y planificación de ciudades, describiendo la ciudad como una obra de arte organizada intencionalmente. En términos de conservación del patrimonio, la carta enfatiza la necesidad de preservar y, cuando sea posible, restaurar monumentos históricos y artísticos para integrarlos en el entorno urbano. Según la Carta de Atenas (1933), “los monumentos históricos y artísticos deben ser preservados y, si es posible, restaurados, para ser incorporados al ambiente urbano” (p.3). También destaca que la conservación del patrimonio cultural y natural es una responsabilidad compartida por todos los ciudadanos.

Otra normativa relevante es la Carta de Venecia, adoptada en 1964 en Italia. Este documento es crucial para la conservación del patrimonio cultural y establece principios y directrices para la protección de monumentos y sitios históricos. La carta sostiene que la conservación debe ser abordada científicamente y que la restauración debe respetar la autenticidad del monumento, eliminando añadidos que no se justifiquen históricamente. Según la Carta de Venecia (1964), “la restauración se limitará a la conservación de los elementos auténticos del monumento, y todas las adiciones anteriores que no puedan justificarse por la historia del monumento serán eliminadas” (ICOMOS, 1964, p. 2).

La Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de 1972 establece un marco jurídico internacional para

proteger el patrimonio cultural y natural de importancia universal. Según la Convención (1972, Artículo 6), la protección del patrimonio mundial es una responsabilidad compartida entre la comunidad internacional, los Estados Partes y la sociedad en general.

Finalmente, la Carta de Restauo, adoptada en 1972 en Bolonia, Italia, proporciona directrices fundamentales para la conservación y restauración de monumentos históricos. La carta afirma que “los bienes culturales son patrimonio de toda la humanidad y su salvaguarda es una obligación de cada uno de nosotros” (ICRROM, 1972, p. 1). Además, establece que la restauración debe respetar la autenticidad del bien y el testimonio histórico que representa, conservando así la integridad del monumento.

1.5.4. Leyes orgánicas

Las leyes orgánicas regulan el funcionamiento de las instituciones establecidas por la Constitución y supervisan el ejercicio de derechos y el funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados. Su propósito es asegurar que las operaciones de los poderes públicos se alineen con los principios constitucionales y respeten los derechos fundamentales de los ciudadanos. En relación con la preservación de la identidad y el patrimonio cultural, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) busca consolidar una normativa uniforme para los gobiernos autónomos descentralizados (GADs),

evitando así la fragmentación legal. Según el artículo 144 del COOTAD (2010), los GADs son responsables de diseñar, aprobar y evaluar planes y proyectos destinados a la conservación, mantenimiento y promoción del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, garantizando su integridad y sostenibilidad a lo largo del tiempo.

Otra ley orgánica relevante es la Ley de Cultura de 2016, que establece medidas para la protección, promoción y difusión del patrimonio cultural del país. Esta ley asigna al Estado ecuatoriano la responsabilidad de proteger, restaurar, conservar, valorar, promover, investigar y difundir el patrimonio cultural, tanto material como inmaterial (artículo 18). Además, señala que la conservación del patrimonio cultural debe ser un proceso participativo, involucrando a la comunidad en todas las fases. La Ley Orgánica de Cultura también estipula que, en situaciones de emergencia o desastres naturales, se debe proteger y restaurar el patrimonio cultural, considerando su valor histórico, artístico, social y cultural (Art. 31).

1.5.5. Ordenanzas provinciales y municipales sobre el patrimonio

La ordenanza municipal ocupa el séptimo lugar en la jerarquía de normas legales, ya que se trata de un reglamento cantonal que, respaldado por la Constitución, debe cumplirse obligatoriamente dentro del cantón. La responsabilidad de la protección del

patrimonio recae en los consejos cantonales o metropolitanos, que deben elaborar estas ordenanzas como instrumentos que complementen, sin contradecir, las leyes y normativas superiores. En el contexto de la investigación, se utilizarán las regulaciones aplicables a la ciudad de Cuenca, dado que no se han encontrado directrices específicas para el mantenimiento de áreas históricas en la parroquia Tarqui o en la comunidad de Gullanzhapa.

1.5.6. Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca

En el contexto de la investigación, se utilizará en las regulaciones aplicables al Cantón Cuenca, dado que no se han encontrado directrices específicas para el mantenimiento de áreas históricas en la parroquia Tarqui o en la comunidad de Gullanzhapa. La Hacienda Gullanzhapa, ubicada en la parroquia Tarqui y perteneciente al cantón Cuenca, se rige por la ordenanza para la gestión y conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (2010) para su mantenimiento.

El Ilustre Concejo Municipal de Cuenca expide:

Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca (2010).

En el Título I: De las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, el Capítulo I, literal d) establece: "Las zonas, sitios, sectores, calles, edificios, elementos urbanos, naturales, paisajísticos y detalles

arquitectónicos del área urbana y rural del cantón Cuenca, de carácter público o privado, que por sus características y valor sean declarados como Patrimonio Cultural del Cantón por el Ilustre Concejo Cantonal." En este párrafo se reconoce que la Hacienda Gullanzhapa es un espacio histórico situado en la zona rural. En el Capítulo VI: Mantenimiento y Conservación, se detallan las acciones necesarias para su mantenimiento y cuidado.

- Art. 42.- El mantenimiento y conservación de los inmuebles deberán seguir las disposiciones del Plan de Monitoreo y Conservación Preventiva establecido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. El Comisario Municipal correspondiente notificará a los propietarios a tiempo para asegurar el cumplimiento de esta disposición.
- Art. 43.- Las fachadas deben conservar su característica original, por lo que está prohibido alterar o añadir elementos extraños tales como chimeneas, campanas de olores, ductos de ventilación, entre otros.
- Art. 44.- Los zócalos y otros elementos decorativos y ornamentales de las fachadas deben mantener su apariencia original visible. Por lo tanto, está prohibido pintarlos, barnizarlos o cubrirlos con cualquier material que distorsione su textura.
- Art. 47.- El uso de colores y materiales en las fachadas de las edificaciones ubicadas dentro de las Áreas Históricas y

Patrimoniales estará regulado por la normativa correspondiente.



02

ESTUDIO DE
CASOS SIMILARES

2. Estudio de casos similares

Se revisarán tres casos de estudio que facilitarán la comprensión de los diferentes métodos para realizar un procedimiento de restauración y rehabilitación para una edificación histórica.

Los parámetros que hacen comparables estos casos con la Hacienda Gullanzhapa son los siguientes: se trata de edificaciones que se encontraban en malas condiciones, algunas de ellas en parcial abandono. Se mantuvo el sistema constructivo vernáculo principal, los materiales utilizados fueron extraídos de la misma zona, y son edificaciones de gran importancia para su comunidad y con mucha historia.

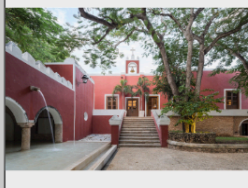
Cabe mencionar que los tres casos de estudio son proyectos que han sido ejecutados. En el caso específico, para la hacienda Gullanzhapa, se ha tomado como referencia principalmente los análisis y diagnósticos previos a la ejecución de cada proyecto arquitectónico, ya que estos fueron fundamentales para intervenir adecuadamente cada edificación.

Es importante resaltar que, en la hacienda Gullanzhapa, se llevará a cabo únicamente un análisis y diagnóstico para identificar las acciones correctivas necesarias en los bloques que lo requieran, y posteriormente se determinará el potencial de uso de la hacienda.

De esta manera se determinaron tres casos de estudio:

- Caso 1: Hacienda San Antonio Chablé, Yucatán (México).
- Caso 2: Casa Bella de París, Oña (Ecuador).
- Caso 3: Casa de la Loma, Cuenca (Ecuador).

Tabla 01. Estudio de casos

ESTUDIO DE CASOS:			
	CASO 1	CASO 2	CASO 3
NOMBRE DEL PROYECTO:	Hacienda San Antonio Chablé.	Casa "La Bella de París",	Casa de la Loma.
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	Yucatán, México.	Oña, Ecuador.	Cuenca, Ecuador.
AÑO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO:	2015	2007	2013
SISTEMA CONSTRUCTIVO:	Sistema constructivo tradicional con materiales de la zona.	Sistema constructivo tradicional con materiales de la zona.	Sistema constructivo tradicional con materiales de la zona.
TIPOLOGÍA DEL PROYECTO:	Edificación aislada.	Edificación adosada.	Edificación aislada.
MATERIALES UTILIZADOS:	Madera y pilares de piedra para estructuras, piedra tallada, adoquines para pisos y paredes, y duelas de madera para los pisos interiores.	Madera, abode, piedra, teja artesanal.	Piedra, la tierra, la madera de eucalipto, la paja y el carrizo, acero y vidrio.
USO ANTERIOR:	Hacienda.	Vivienda.	Vivienda rural.
USO ACTUAL:	Hotel.	Centro intercultural intercomunitario, manejado por la Municipalidad de Oña.	Vivienda.
FOTOGRAFÍA DE LOS PROYECTOS:			

Elaboración: Propia.

2.1. Hacienda San Antonio Chablé, Yucatán (México).

a. Antecedentes

La hacienda San Antonio Chablé en Chocholá, México, posee una historia fascinante que se remonta a 1813. En sus inicios, fue una hacienda dedicada a la agricultura y la ganadería, pero posteriormente se transformó en una propiedad de producción de fibra de henequén. A lo largo de los años, la hacienda ha experimentado cambios y transformaciones de gran relevancia, en relación con los cambios ocurridos en toda la región de Yucatán. La industria del henequén en Yucatán tuvo un auge en el siglo XIX, razón por la cual se le conoce como el “oro verde”, convirtiendo a Yucatán en uno de los estados más prósperos de la república en menos de treinta años (Canto, 2001). Sin embargo, con el paso del tiempo, la industria del henequén fue perdiendo importancia y muchas haciendas quedaron en ruinas o fueron abandonadas.

En orden de antigüedad, el conjunto hacendario es conformado por una plaza en torno a la cual se ubican la casa principal, la casa del administrador, los huertos y sus canales de riego, los corrales ganaderos, la casa de máquinas para el desfibrado del henequén, los patios de tendido y un portal de acceso de estilo ecléctico, rodeados a su vez por asentamientos de viviendas de capataces y trabajadores (Remón, 2017).



Figuras 2.1 y 2.2 / Antes y después de la restauración de la hacienda San Antonio Chablé (México) / Fuente: Eduardo Calvo Santisbón.

b. Problemática

La hacienda en general no había tenido ningún tipo de mantenimiento en años, lo cual resultó en la presencia de varios espacios y muros en ruinas. Incluso se encontró un estanque natural que estaba derrumbado (Eliana Fernández, 2021).

La casa principal presentaba graves problemas estructurales. Los arcos y cubiertas se encontraban en riesgo de colapsar debido a las lluvias acumuladas durante años y a un sistema de drenaje pluvial deficiente. Además, la vegetación abandonada cubría la hacienda con una densa capa de maleza, impidiendo el crecimiento normal de los árboles existentes y afectando el espacio disponible para el cultivo local y el nuevo uso de la hacienda (Fernández, 2021).



Figura 2.3 / Hacienda San Antonio Chablé, antes de la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santisbón.



Figuras 2.4 y 2.5 / Hacienda San Antonio Chablé, antes de la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santisbón.

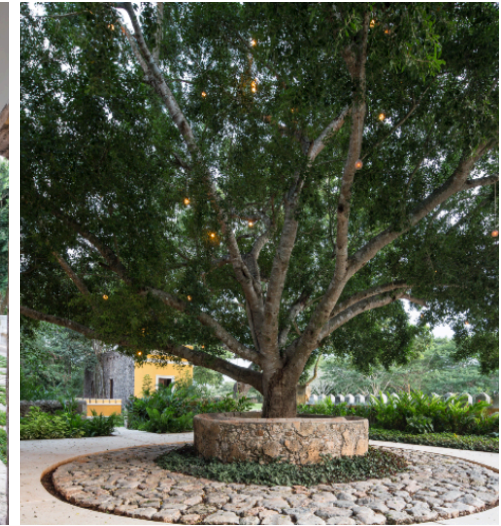
c. Proyecto / Realizado en el 2015

La restauración de la antigua hacienda San Antonio Chablé tuvo como objetivo reactivar el lugar y su economía, conservando sus valores e historia al transformarlo en un hotel. Esto implicó la restauración de los edificios patrimoniales, espacios abiertos y jardines que la componen (Remón, 2017).

La casa principal presentaba graves problemas estructurales, lo que llevó a utilizar sistemas constructivos originales como estructuras de madera y pilares de piedra, piedra tallada, adoquines para pisos y paredes, y duelas de madera para los pisos interiores. Además, se incorporaron tecnologías constructivas modernas para evitar el colapso. El semisótano y las arcadas inferiores, originalmente bodegas de granos, fueron restaurados y consolidados para nuevas actividades.

Los espacios exteriores, como plazas, corrales y huertos, fueron rescatados del abandono y se integraron más de 3000 nuevas plantas para revitalizar el paisaje vegetal.

También se limpió y rehabilitó un cenote, convirtiéndolo en el corazón y la imagen distintiva del nuevo hotel (Remón, 2017).



Figuras 2.6, 2.7, 2.8 y 2.9 / Hacienda San Antonio Chablé, posterior a la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santisbón.

d. Conclusión

La restauración e intervención con un enfoque hotelero, respetando la historia de la propiedad y conservando sus valores, ha permitido que la hacienda San Antonio Chablé experimente una reactivación económica y funcional. Este enfoque garantiza que su historia trascienda en el tiempo y sea conocida por las generaciones futuras. Además de su inmenso valor histórico y arquitectónico, la hacienda brinda experiencias únicas a las personas que la visitan y se adentran en su historia.



Figuras 2.10 / Hacienda San Antonio Chablé, posterior a la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santisbón.



Figuras 2.11 y 2.12 / Hacienda San Antonio Chablé, posterior a la restauración. / Fuente: Eduardo Calvo Santisbón.

2.2. Casa Bella de París, Oña (Ecuador).

a. Antecedentes

En la provincia del Azuay, en el cantón de Oña, se encuentra la casa “Bella de París”, un punto fundamental para el barrio San Francisco. En 1925, la vivienda fue vendida al Sr. Segundo Merisalde, cuyos herederos transfirieron la propiedad a la Municipalidad de Oña en el año 2002. El nombre de esta importante construcción se debe a los murales que adornan su fachada, los cuales fueron realizados por el Sr. Merisalde, quien aprovechó las intervenciones en los murales de la iglesia para aplicarlos en su hogar. Esto, junto con la fuerte influencia francesa de la época, le otorga el nombre de Bella de París (Marín-Cevallos y Solano-Guevara, 2018).



Figura 2.13 / Casa Bella de París, Oña. / Fuente: Vllir CPM.

b. Problemática

La casa “Bella de París” es un hito en el barrio San Francisco, ya que se cree que es una de las primeras edificaciones construidas en la zona, según relatos verbales (Cardoso, 2007, p.3). Su estilo arquitectónico, que data del inicio del siglo XX, le brinda un valor estético e histórico importante.

A lo largo del tiempo, las modificaciones realizadas para adaptar la casa a las necesidades de los propietarios han afectado su estructura y detalles, poniendo en peligro su integridad y la historia de la propiedad. La finalidad de la intervención (2007) es recuperar y realzar los valores destacados de esta relevante edificación, restituyendo su funcionalidad mediante un nuevo uso y convirtiéndola en un factor de impulso tanto para el cantón como para el barrio (Cardoso, 2007).



Figura 2.14 / Casa Bella de París, Oña. / Fuente: Jaime Ullauri.

c. Proyecto / Realizado en el 2007

El proceso de esta intervención se fundamenta en un análisis histórico, paisajístico, compositivo y material-formal. A partir de estos análisis, se llevan a cabo diagnósticos preliminares para evaluar el estado de la edificación y tomar las medidas adecuadas en el proyecto.

El objetivo de este proyecto fue recuperar la casa como un hito en el barrio y, a través de su nuevo uso, generar actividad social en la comunidad. El proyecto propuesto, bajo la dirección del Arq. Fausto Cardoso (2007), plantea la recuperación de la esencia del edificio, otorgándole un uso cultural mediante salones de exposiciones que reactiven el movimiento social dentro de la casa y contribuyan al desarrollo del barrio (Marín-Cevallos y Solano-Guevara, 2018).

Para lograr este objetivo, se ha desarrollado un plan en el cual se concibe el nuevo uso de la edificación, buscando que la intervención respete la disposición y jerarquía de los espacios de la manera más fiel posible. La intervención se basa en un concepto espacial de una vivienda con patios sucesivos, logrado mediante la inserción de una galería abierta que atraviese los ambientes.

Las acciones tomadas y la creación de nuevos elementos permiten diferenciar, al observar el edificio, entre la antigua casona y las adiciones realizadas (Marín-Cevallos y Solano-Guevara, 2018).



Figuras 2.15 y 2.16 / Casa Bella de París, Oña. / Fuente: Vllir CPM.

d) Conclusión

En síntesis, la restauración de la casa “Bella de París” ha logrado revitalizar la zona de manera notable. Gracias a las diversas actividades sociales llevadas a cabo en la edificación, como eventos culturales y congresos políticos, se ha conseguido cumplir a cabalidad con los objetivos del proyecto. Los análisis históricos, estructurales, compositivos y artísticos han sido fundamentales para recuperar elementos valiosos, como los murales, y establecer un nuevo uso que resalte la memoria y la cultura arquitectónica de la casa. Este enfoque ha permitido devolverle actividad cultural y movimiento social tanto a la edificación como a la calle, generando un impacto positivo en la comunidad y enriqueciendo el entorno. En definitiva, la rehabilitación de la Bella de París ha sido un éxito en términos de dinamización y conservación del patrimonio arquitectónico y cultural.



Figuras 2.17 y 2.18 /. Casa Bella de París, Oña. / Fuente 1: Página web leyendas y tradiciones. / Fuente 2: Jaime Maín / EXPRESO.

2.3. Casa de la Loma, Cuenca (Ecuador)

a. Antecedentes

La Casa de la Loma es una vivienda rural tradicional del siglo XX, ubicada en la ciudad de Cuenca, cerca de la autopista que conduce a San Joaquín, una zona agrícola históricamente reconocida por su papel en el abastecimiento de alimentos a la ciudad de Cuenca. La edificación se encuentra emplazada en la parte alta de un terreno con una pendiente pronunciada en el sector de San Joaquín (Quizhpe, 2013).



Figura 2.19 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo.

b. Problemática

La vivienda fue adquirida por la familia Quizhpe en el año 2006, junto con varios terrenos de la zona. En un principio se consideró la posibilidad de demoler la edificación debido a su avanzado estado de deterioro. Sin embargo, durante el proceso previo al proyecto, se descubrió que esta vivienda estaba incluida en la lista de bienes inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). Por esta razón, se propuso la reutilización de la estructura existente y la adaptación de los espacios para satisfacer las necesidades de una vivienda contemporánea (Marín-Cevallos y Solano-Guevara, 2018).



Figura 2.20 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo.

c. Proyecto / Realizado en el 2013

La propuesta se centra en aprovechar la estructura existente y adaptar los espacios para satisfacer las necesidades de habitabilidad y confort que demanda la vida contemporánea.

El proyecto rescata la construcción tradicional en adobe mediante el uso de técnicas que han trascendido a lo largo del tiempo. Se reutilizan materiales como piedra, tierra, madera de eucalipto, paja y carrizo para restaurar la estructura original, y se incorporan elementos con materiales industrializados como acero y vidrio para adaptar los espacios, resaltando así la combinación de lo nuevo y lo existente (Marín-Cevallos y Solano-Guevara, 2018).

En las áreas exteriores, se destaca la consolidación de plataformas construidas con piedra extraída del terreno, utilizando su propia materia prima, y se utilizan muros y vegetación propios de la zona para respetar la memoria colectiva y contribuir al paisaje.

El programa se divide en dos zonas principales, diferenciadas por el grado de privacidad de los espacios y conectadas a través del patio. El bloque de una planta incluye áreas sociales como salas de estar, comedor y parrilla en el porche, mientras que el fogón y el horno de barro se encuentran en el interior de la antigua cocina, resaltando su carácter original. El bloque de dos plantas alberga espacios más privados, como salas de estar, comedor, cocina, estudio, biblioteca, habitaciones y servicios. La mayoría del mobiliario ha sido diseñado especialmente para la vivienda.

Se ha añadido una fachada de vidrio a las galerías interiores para mejorar el confort térmico de los espacios y proteger la estructura de madera de la lluvia y el viento, principales causantes del deterioro previo a la intervención. El patio cuenta con un espejo de agua que contiene piedras de río y una planta de arupo que sobresale. Al ser el espacio central de la vivienda, se concibe como un elemento que evoca la naturaleza y la integra al entorno doméstico (Quizhpe, 2013).



Figura 2.21 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo.

d. Conclusión

Después de analizar la información proporcionada sobre la Casa de las Lomas, se puede concluir que este lugar es un espacio versátil que abarca desde varios proyectos arquitectónicos y de diseño de interiores hasta la conservación de áreas naturales. Además de preservar los valores, historia y técnicas constructivas tradicionales empleadas en la vivienda, también es importante destacar su relevancia en la promoción de la biodiversidad y la conciencia ambiental. Esto convierte a la Casa de las Lomas en un lugar de interés tanto para la comunidad local como para los visitantes interesados en la arquitectura, el diseño y la conservación del patrimonio.



Figuras 2.22 y 2.23 / La Casa de la Loma. / Fuente: Sebastián Crespo.



03

METODOLOGÍA
ESPECÍFICA

3. Metodología específica

La metodología específica para este trabajo de titulación se desarrolla siguiendo las pautas establecidas por ICOMOS (2003). Según este organismo, la restauración de una edificación histórica se divide en cuatro fases: análisis, diagnóstico, tratamiento y control. Al analizar cada fase, se puede observar que la restauración de una edificación histórica se puede dividir en dos áreas:

- **Teórica:** Análisis y diagnóstico, donde se documenta toda la edificación histórica y se realiza un inventario de la misma.
- **Práctica en campo:** Se realizan las acciones pertinentes y el mantenimiento adecuado para que la edificación se mantenga en buen estado y perdure en el tiempo. Posteriormente, se ejecuta un control para verificar que las acciones realizadas fueron trabajadas correctamente.

Tomando en cuenta estos fundamentos, el trabajo de investigación se centrará en la parte teórica, con un enfoque en el análisis (fase I) y el diagnóstico (fase II) de la Hacienda Gullanzhapa. Durante la fase de diagnóstico, se elaborará un documento detallado que incluirá la documentación completa de la hacienda, abarcando datos técnicos, históricos, las percepciones de los propietarios y la necesidad de conservar el patrimonio.

Una vez concluidas estas dos fases, se procederá a analizar los bloques en malas condiciones. Mediante el uso de una ficha de daños, se identificarán las áreas afectadas y se determinarán las acciones correctivas necesarias. Finalmente, se evaluará el potencial uso de la hacienda.

Las fases se desarrollarán de la siguiente manera:

3.1. Fase I: Análisis

1. Se recopilará e inventariará toda la información relacionada con el bien histórico.
2. Se realizará un análisis histórico crítico para conocer el bien desde un punto de vista neutro.
3. Posteriormente, se analizará el paisaje y se llevará a cabo un análisis arquitectónico, donde se estudiarán los sistemas constructivos de los bloques y sus materiales.
4. Finalmente, se elaborará una ficha de registro con la finalidad de recopilar datos de cada bloque. Esta ficha de registro permitirá obtener una visión más precisa del estado de la edificación.

3.2. Fase II: Diagnóstico:

Para esta fase se utilizó como referente el trabajo realizado en la opción de conservación 2022-2023 con el arquitecto Jaime Guerra. Este a su vez empleó la metodología de las arquitectas Cristina

Gastón y Teresa Rovira, descrita en “El proyecto moderno. Pautas de investigación” (UPC, 2007), para el levantamiento de los componentes arquitectónicos. Esta metodología permite conocer las características y el estado actual de los elementos arquitectónicos, describiendo detalladamente las relaciones funcionales, tecnológicas y constructivas para identificar las soluciones más pertinentes y garantizar la permanencia de las edificaciones en el tiempo.

Se llevaron a cabo las siguientes actividades:

1. **Introducción**
2. **Levantamiento fotográfico.**
3. **Memoria de diagnóstico de la Hacienda Gullanzhapa**
 - **Accesos:** Análisis de entradas y salidas.
 - **Relaciones funcionales:** Estudio de la distribución y uso de espacios.
 - **Sistema de circulación:** Evaluación de escaleras, pasillos y rutas de tránsito.
 - **Configuración formal:** Descripción de la estructura y diseño.
 - **Materialidad:** Identificación de los materiales utilizados.
 - **Cubierta:** Análisis del estado y tipo de techado.

- **Revestimientos:** Evaluación de acabados en paredes y superficies.
- **Carpintería:** Revisión de puertas, ventanas y marcos.
- **Pisos:** Inspección de suelos y su estado.
- **Cielos rasos:** Evaluación del estado de los techos interiores.

4. Conclusiones.

3.3. Fase III: Ficha de daños y potencial de uso

Con base en la ficha de registro realizada en la fase de análisis y las conclusiones del diagnóstico, podemos identificar los bloques que requieren una ficha de daños debido a su mal estado de conservación. La ficha de daños toma como referencia el trabajo realizado con los arquitectos Jaime Guerra y Andrés Sánchez, profesores de la opción de conservación 2022-2023.

Esta ficha permite analizar el área específica de la edificación, el elemento correspondiente, su material, las causas del daño y las acciones correctivas necesarias. Posteriormente, se elaborará una matriz de análisis multicriterio para determinar el potencial uso de la hacienda.

3.4 Memoria interpretativa

1. Fase I: Análisis:

1.1. Introducción a la zona de estudio

1.2. Análisis histórico-crítico de la hacienda Gullanzhapa.

- Documentación de la hacienda estudio histórico (lectura histórico-crítica).
- Descripción de la hacienda.
- Línea de tiempo.

1.3. Estudio del paisaje de la hacienda Gullanzhapa.

1.4. Análisis arquitectónico de la hacienda Gullanzhapa.

- Documentación de la hacienda estudio histórico (lectura histórico-crítica).
- Descripción de la hacienda.
- Línea de tiempo.

2. Fase II Diagnóstico

3. Fase III: Ficha de daños y potencial de uso

- Análisis de daños en los bloques que lo requieran.
- Determinar las acciones recomendadas.

- Análisis del potencial uso de la hacienda

4. Conclusiones y recomendaciones

3.5 Fichas utilizadas:

Para desarrollar la fase I: Análisis y Fase III: Ficha de daño y potencial uso, se utilizarán fichas específicas y referentes para recopilar información de manera clara, esto para asegurar que el estudio esté completo.

En la fase I se utilizará la ficha de registro, y en la fase III la ficha de daños, En cada ficha se indicará la fuente de la información, ambas fichas se toman como referencia la opción de conservación 2022-2023 de la facultad de arquitectura y urbanismo de la universidad de cuenca.

3.5.1. Ficha de registro:

La ficha de registro permite obtener una visión más precisa del estado de una edificación, lo cual facilita la selección de qué espacio debe ser analizado en detalle. Para lograr esto, se lleva a cabo un análisis visual en sitio, donde se recopila la información necesaria para llenar tres campos principales: identificación general en el estado actual, campos de valoración y los materiales y daños visibles. Una vez recopilados estos datos, se procede a procesarlos con el objetivo de obtener los resultados que permitirán realizar la selección final.

En la ficha de registro, se disponen de 3 campos fundamentales para analizar la edificación.

- Identificación general del estado actual

En esta sección, se coloca información sobre la edificación, como la ubicación, el nombre del encargado, el estado de la edificación y los usos que se desarrollan en la edificación en la actualidad y en la antigüedad.

Trabajo de Titulación "Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarqui, Azuay, Ecuador."			
FICHA DE REGISTRO DE BLOQUES EN LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.		CODIGO BLOQUE	
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL			
1.1 UBICACIÓN		1.2 USOS Y FUNCIONES	
Ubicación general en el predio		Uso(s) predominante(s) actual(es)	
Nombre del encargado		1.	
Estado de la edificación	En uso ☐ Abandonada ☐	2.	
		3.	
		Uso(s) antiguos	
		1.	
		2.	

En la segunda etapa de la ficha se analizan los materiales constructivos y el estado de la edificación, lo que permite comprender sus características y determinar si es necesario realizar acciones sobre la edificación.

2. CAMPOS DE VALORACIÓN								
Técnica constructiva	Adobe	☐	Madera	☐	Bahareque	☐	Ladrillo	☐
Estado de conservación	Bueno	☐	Regular	☐	Malo	☐		

En la tercera sección de la ficha, el estudio se divide en dos campos. En el primero, se realiza una descripción de los peligros inminentes identificados en la construcción; mientras que en la segunda etapa, se identifican los materiales y los daños encontrados en la edificación. Para cada elemento afectado, se proporciona información sobre su material correspondiente, el porcentaje de daño y las causas de las lesiones, señalando las acciones necesarias tanto a corto como a mediano plazo. Además, se adjuntan fotografías de las áreas afectadas.

3. ESTRUCTURA FÍSICA DEL BIEN							
3.1 PELIGROS INMINENTES							
Descripción							
3.2 MATERIALES Y DAÑOS VISIBLES							
Elemento	No visible	Material predominante	Acciones que se requieren			Porcentaje de daños	Anexos Fotograficos
			Emergente	Mediano plazo	Descripción		
Muros							
Estructura							
Cubierta							
Carpinterías (puertas y ventanas)							
Cimientos							
Otro							
Nombre del registrador						Fecha	

Elaboración de la ficha de registro: Propia.

3.5.2 Ficha de daños:

En la ficha de daños, el campo a completar es la identificación general en el estado actual, lo cual se divide en dos etapas. En la primera, se registra la siguiente información de la edificación: plano arquitectónico del área donde se realiza el análisis, seguido del elemento analizado y su material. Luego, con la ayuda de la ficha de codificación de daños (que se encuentra en la siguiente hoja), se identifican los daños y sus causas. Finalmente, se propone la solución con su respectiva codificación y se adjuntan fotografías del elemento.

		Trabajo de Titulación "Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarquí, Azuay, Ecuador."				
FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.					CODIGO 	
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL						
PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Material	Ubicación específica	Daños	Causa	Solución
				Fecha		

Elaboración ficha de daños: Propia.

3.5.3 Codificación de daños:

En relación con la codificación de daños, se trata de un proceso identificador que se divide en tres etapas.

En la primera etapa, se identifica el material que se está analizando. Cada material tiene un código específico asignado.

Trabajo de Titulación										
"Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarqui, Azuay, Ecuador."										
CODIFICACIÓN DE MATERIALES, DAÑOS Y CAUSAS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.										
1. MATERIALES										
CODIGO DE MATERIALES										
1. ADOBE*	7. BARNIZ	13. CEMENTO Y ARENA	19. HIERRO FORJADO*	25. LADRILLO INDUSTRIAL	31. PIEDRA CANTO RODADO	37. POLIETILENO	43. TIRILLA MAD	49. REVOQUE*	LOS MATERIALES QUE CONTIENEN * SON LOS QUE SON CONSIDERADOS COMO MATERIALES TRADICIONALES.	LAS CALAS DE EXPLORACIÓN SON NECESARIAS CUANDO REBASAN LA SIMPLE OBSERVACIÓN Y NO ES FÁCIL VERIFICAR, SE SUGIERE REALIZAR UNA CALA DE EXPLORACIÓN (A NIVEL DE MONOGRAFÍA)
2. ADOQUIN	8. BARRO*	14. CERÁMICA	20. HO. ARMADO	26. LATON*	32. PIEDRA DE MINA	38. TAPIAL*	44. TRAVERTINO	50. PIEDRA		
3. CEMENTO	9. BARRO+CISCO*	15. DUELA	21. HO SIMPLE	27. MADERA*	33. PIEDRA LABRADA	39. TEJA ARTESANAL*	45. VIDRIO CLARO	51. OTRO		
4. AZULEJO	10. CAL	16. EMPAÑETE*	22. IMPERM.	28. MADERA TERCIA DA	34. PINT BASE TIERRA*	40. TEJA VIDRIADA	46. VIDRIO COLOR			
5. BAHAREQUE*	11. CAL Y ARENA	17. ENCHANCEADO*	23. LACA	29. MÁRMOL	35. PINT ESMALTE	41. TIERRA	47. YESO			
6. BALDO SA	12. CARRIZO	18. HIERRO	24. LADRILLO	30. PAPEL TAPIZ*	36. PINT LATEX	42. TIRA MAD	48. ZINC			

En la segunda parte, se identifican los diferentes tipos de daños, como cambios superficiales, degradación o desprendimiento, fisuras o grietas, y deformaciones.

2. DAÑOS							
CODIGO DE DAÑOS							
DAÑO 1 : CAMBIOS SUPERFICIALES			DAÑO 2: DEGRADACIÓN / DESPRENDIMIENTOS			DAÑO 3: FISURAS Y/O GRIETAS	DAÑO 4: DEFORMACIÓN
1.1. Alteraciones cromáticas	1.2. Depósitos/sedimentos	1.3. Transformación	2.1. Desintegración	2.2. Pérdida de adherencia	2.3. Acción mecánica		
1.1.1. Decoloración	1.2.1. Eflorescencias	1.3.1. Costra	2.1.1. Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	2.2.1. Laminación (estructura laminar)	2.3.1. Rayadura	3.1. Fisura	4.1. Pandeo
1.1.2. Manchas	1.2.2. Suciedad		2.1.2. Desprendimiento en forma de alveolos	2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	2.3.2. Corte	3.2. Fisura en forma de red	4.2. Desplome / inclinación
	1.2.3. Depósito de pintura o pigmentos (Graffiti)		2.1.3. Erosión	2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	2.3.3. Perforación	3.3. Fisura en forma de estrella	4.3. Desplazamientos
	1.2.4. Crecimiento biológico		2.1.4. Expansión en forma de ampollas		2.3.4. Rotura	3.4. Grieta	4.4. Hundimiento
	1.2.5. Pátina		2.1.5. Pudrición		2.3.5. Rotura de borde		4.5. Expansión
	1.2.6. Incrustación		2.1.6. Degradación por xilófagos		2.3.6. Desprendimiento (faltante)		

Por último, en la tercera fase se identifican las posibles causas de las lesiones, que se agrupan en cinco categorías: causas mecánicas, físicas, químicas, biológicas y otras. Con toda esta información, es posible analizar la edificación y seleccionar el material, la lesión observada y su respectiva causa.

3. POSIBLES CAUSAS				
CODIGO DE CAUSAS				
CAUSAS MECANICAS		CAUSAS FISICAS	CAUSAS QUIMICAS	CAUSAS BIOLÓGICAS
M1. Viento	M11. Asentamientos diferenciales.	F1. Incrementos en la humedad relativa	Q1. Rayos ultravioletas	B1. Materiales orgánicos
M2. Métodos de Limpieza	M12. Sismos.	F2. Presencia de agua	Q2. Agua contaminada (sedimentos)	B2. Presencia de plantas (Helechos, árboles y similares)
M3. Vibraciones	M13. Falta de traba.	F3. Sales: calcita y silicato de calcio	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	B3. Organismos biológicos (algas, líquenes)
M4. Acción mecánica con objeto punzante	M14. Hinchazón de la superficie.	F4. Sales solubles	Q4. Hollín (Combustión)	B4. Musgos
M5. Impacto con material cortante	M15. Tráfico intenso.	F5. Palva.	Q5. Corrosión	B5. Xilófagos
M6. Penetración con un instrumento punzante	M16. Dimensionamiento insuficiente.	F6. Congelamiento.	Q6. Contaminación del aire	
M7. Carga excesiva	M17. Fijación defectuosa.		Q7. Fuego.	
M8. Impacto/golpe.	M18. Materiales inadecuados o incompatibles		Q8. Oxidación.	
M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad.	M19. Acciones mecánicas		Q9. Pinturas o pigmentos	
M10. Material defectuoso.	M20. Cargas puntuales o mal distribuidas		Q10. Aceites	
				O1. Vandalismo
				O2. Mala ejecución del trabajo
				O3. Desgaste por uso

FUENTE: PROYECTO VLIR-CPM

Elaboración y codificación de daños: Proyecto VLIR-CPM (2016).



04

FASE I
ANÁLISIS

4. Fase I: Análisis

4.1. La parroquia Tarqui / Reseña histórica

La parroquia de Tarqui cuenta con una historia extensa que se remonta desde la época de integración con la cultura cañari hasta la época de la República, evolucionando posteriormente en una parroquia tanto civil como eclesiástica. Respecto a asentamientos antiguos, se puede observar que las zonas de Tarqui fueron ocupadas por la Gran Confederación Cañari, lo cual está respaldado por la presencia de restos de cerámica. También, es destacable el impacto de la invasión de los Incas en esta área, quienes establecieron sus asentamientos, contribuyendo así al desarrollo del Camino del Inca. Luego de la época colonial (aproximadamente 1560), ya fundada la ciudad de Cuenca, algunos pobladores buscaban lugares cercanos a la ciudad, aptos para la ganadería y la agricultura, el Cabildo de Cuenca determinó la zona de Tarqui como área para la producción agrícola, lo que dio lugar a la cría de ganado bovino, caballar, ovejuno, entre otros. Por ello es que de a poco se fueron construyendo algunas casas y pequeños aposentos tanto de españoles como de indígenas; lo que generó su división en parcelas destinadas para la agricultura y los pastizales; según el PDOT del lugar, “La distribución de terrenos en época de la colonia, se remonta al 24 de marzo de 1564, acta en la que se entregó a Francisco Gómez tres cuerdas de tierra para que sembrara maíz” (Ortega, 2016).

En cuanto a la denominación, “Tarqui” proviene de un término precolombino con diversos significados. Según el estudio lingüístico de Oswaldo Encalada, la palabra tiene origen kichwa y significa “paso”. Además, se destaca que su población perteneció a la gran confederación Cañari, lo cual se ha comprobado mediante restos arqueológicos encontrados en la región (Ortega Illescas, 2016).

En cuanto al origen del nombre de esta localidad, archivos históricos guardados en la parroquia señalan que proviene de un instrumento musical de viento llamado “Tarquies”, según referencias del escritor cuencano Octavio Cordero Palacios. Se afirma que este instrumento fue tocado por el inca Atahualpa durante un enfrentamiento con los españoles en la época de la ocupación española. Igualmente, Tarqui ha contribuido en dos eventos significativos para la historia del Ecuador. En primer lugar, fue el lugar de trabajo de la Misión Geodésica Francesa, quienes llegaron para verificar la redondez de la tierra, tomando la zona de Tarqui como un punto importante para sus estudios. En segundo lugar, tuvo un papel fundamental en la Batalla de Tarqui, donde este lugar se convirtió en un medio para detener el intento de invasión de las fuerzas militares peruanas hacia la ciudad (Ortega, 2016).

4.1.1. Historia de las haciendas en la parroquia Tarqui

Después de que el Cabildo de Cuenca designará la zona de Tarqui como área para la producción agrícola, alrededor de 1650, y se construyeran las primeras edificaciones, se otorgaron mercedes de tierras y se autorizó el uso de hierro para marcar el ganado a personas ligadas al núcleo de poder regional. Luego, con el establecimiento del régimen hacendario en las colonias y virreinos (aproximadamente en 1720), se crearon las haciendas como unidad básica de organización de la producción, la mano de obra y el control del territorio. Entre ellas, destacan aquellas pertenecientes a órdenes religiosas como los Jesuitas, Agustinos y Franciscanos (Chacón-Zhapán, 1991). En 1767 aproximadamente, con las reformas borbónicas y la expulsión de los Jesuitas de América, sus bienes pasaron a custodia del poder español, y durante las guerras independentistas, muchas de estas propiedades se utilizaron para pagar los servicios de los militares que actuaban a favor de la Gran Colombia. Además, muchas de las propiedades fueron subastadas para cubrir las inmensas deudas causadas por las luchas independentistas y el colapso económico tras la caída del régimen colonial (Vargas-Díaz, 2012).

Actualmente, en Tarqui existen varias haciendas, entre las más destacadas se encuentran: la Hacienda Tutupali, Hacienda San Agustín, Hacienda Cumbe Bajo, Hacienda Cumbe Alto, Hacienda Gullanzhapa y Hacienda Irquis. De estas, las que han conservado

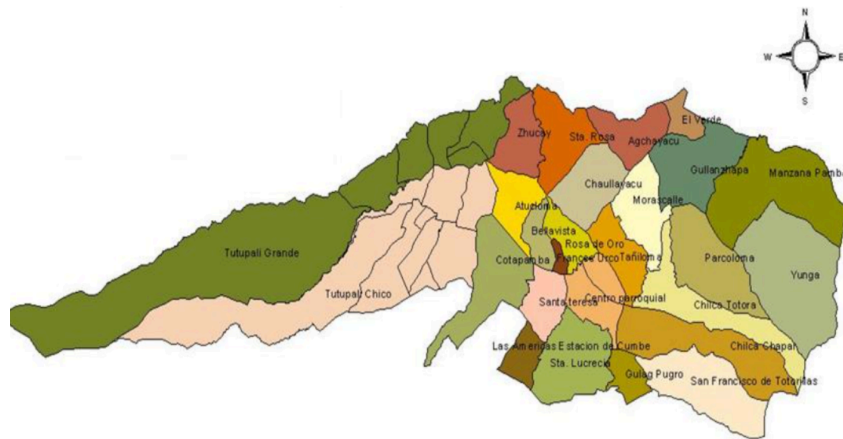
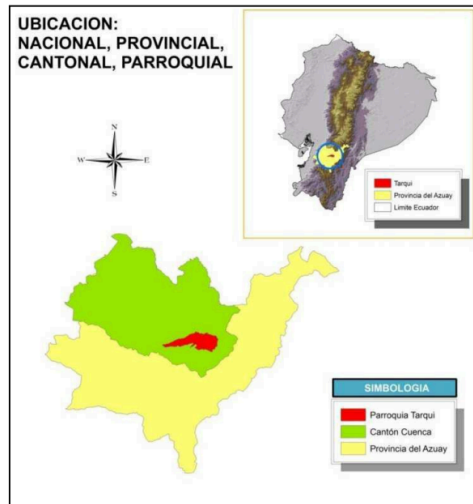
su casona y entorno paisajístico son Hacienda San Agustín (perteneciente a la Familia Mosquera-León), Hacienda Cumbe Alto (perteneciente a la Familia Carballo, antes conocida como Familia Peña), Hacienda Totorillas (perteneciente a la familia Coellar Heredia antes familia Burbano Moscozo) y Hacienda Gullanzhapa (perteneciente a la Familia Serrano Suárez, previamente conocida como Familia Neira) (Serrano Neira, 2023).

4.1.2. Ubicación de la parroquia Tarqui

Tarqui es una de las 22 parroquias rurales del cantón Cuenca, capital de la provincia de Azuay en Ecuador. Este país está situado en el noroeste de Sudamérica, limitado por Colombia al norte, Perú al sur y este, y el océano Pacífico al oeste (Ortega, 2016).

Ubicada al suroeste de Cuenca, Tarqui se encuentra a una altitud promedio de 2542 metros sobre el nivel del mar. Fundada el 16 de julio de 1915, abarca un área de 151 kilómetros cuadrados donde se distribuyen de manera armoniosa sus 26 comunidades, entre las cuales se destaca la comunidad de Gullanzhapa. En términos geográficos, limita al norte con Baños, Turi y El Valle; al sur con Victoria del Portete y Cumbe; al este con Quingeo y Santa Ana; y al oeste con Baños y Victoria del Portete (Ortega, 2016). Según el censo del INEC (Instituto Nacional de Estadística y Censos) realizado en 2022, la población de Tarqui es de 14.144 habitantes.

Mapa de macro y microlocalización de la parroquia Tarqui



Figuras 4.1 y 4.2 / Mapa de macro y microlocalización de la parroquia Tarqui. / Fuente 1: ODEPLAN (I. Municipalidad de Cuenca, POT). / Fuente 2: Fernando Vera Cabrera.

Ubicación aproximada de las haciendas históricas que conservan su casona y entorno paisajístico

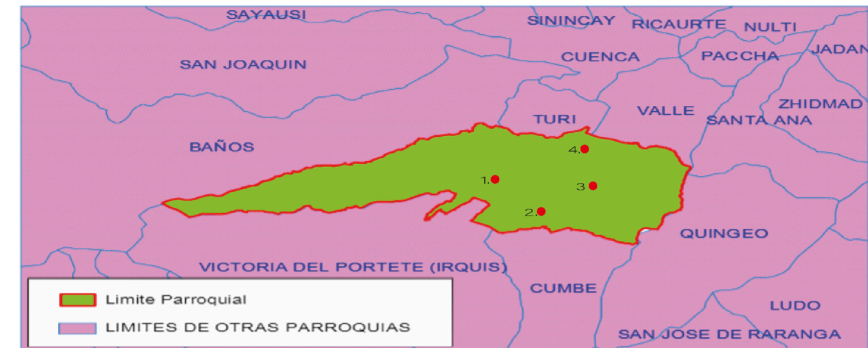


Figura 4.3 / Mapa de Microlocalización / Fuente: Plan de Ordenamiento Territorial de la parroquia Tarqui (Vinicio Ortega). / Ubicación aproximada de las haciendas colocada por Juan Ignacio Serrano Suárez.

1. Hacienda San Agustín (perteneciente a la Familia Mosquera-León).
2. Hacienda Cumbe Alto (perteneciente a la Familia Carvallo, antes conocida como Familia Peña)
3. Hacienda Totorillas (perteneciente a la familia Coellar Heredia, antes familia Burbano Moscozo).
4. Hacienda Gullanzhapa (perteneciente a la Familia Serrano Suárez, previamente conocida como Familia Neira).

4.2. La Hacienda Gullanzhapa

La Hacienda Gullanzhapa destaca como una de las propiedades productivas más antiguas de la zona de Tarqui. La familia Neira ha mantenido la posesión de esta propiedad desde el siglo XVIII, bajo el liderazgo de Juan Antonio Neira Valdivieso. Aproximadamente durante el periodo comprendido entre 1900 y 1920, la propiedad experimentó una notable prosperidad, consolidándose como una de las haciendas con mayor extensión dedicada a la producción agrícola y ganadera en la región (Serrano Neira, 2023). Posteriormente, Manuel Ignacio Neira, hijo mayor de Don Juan Neira Valdivieso, desempeñó un papel crucial en el desarrollo, no solo de la Hacienda Gullanzhapa, sino también de la parroquia de Tarqui en su conjunto. Su impulso se reflejó en la materialización de importantes infraestructuras, tales como la construcción de la vía que conecta Gullanzhapa con Tarqui y, posteriormente, la vía que une Gullanzhapa con Cuenca. Estos proyectos no solo influyeron de manera considerable en el avance de las haciendas locales, sino que también generaron beneficios para la totalidad de los habitantes de la región al impulsar el comercio en su conjunto. Esta dinámica, por consecuencia, propició un notable aumento en la producción agrícola en la región. Con tales logros, la Hacienda Gullanzhapa se alzó como una de las propiedades más destacadas del austro ecuatoriano. Este posicionamiento se refleja en la

arquitectura de excelente calidad para su época que distingue a las edificaciones de la hacienda (Serrano Neira, 2023)



Figura 4.4 y 4.5 / Don Juan Neira Valdivieso y su familia. / Fuente: Desconocido / Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.3. Análisis histórico

4.3.1. Análisis Histórico / Hacienda Gullanzhapa



Figura 4.6 / Hacienda Gullanzhapa antes de la reparación. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.

Hacia 1650, el Cabildo de Cuenca designó la zona de Tarqui como área de producción agrícola y se construyeron las primeras edificaciones, otorgándose mercedes de tierras a varias personas. Sin embargo, no había un orden ni control adecuado sobre la producción y el uso del suelo. Por esta razón, alrededor de 1720, se establecieron las haciendas como la unidad básica para organizar la producción, la mano de obra y el control territorial en las colonias y virreinos. Las haciendas más importantes pertenecían a órdenes religiosas (Chacón-Zhapán, 1991), entre ellas, la Hacienda Gullanzhapa, que pertenecía a los Jesuitas. En 1767, con las reformas borbónicas y la expulsión de los Jesuitas de

América, sus propiedades pasaron a manos del poder español. Durante las guerras de independencia, muchas de estas propiedades se usaron para financiar a los militares que apoyaban a la Gran Colombia, y otras fueron subastadas (Vargas-Díaz, 2012). Se cree que la Hacienda Gullanzhapa fue una de las grandes propiedades establecidas bajo el régimen hacendario. La primera dueña reconocida fue Doña Rosario Neira Rojas, quien posteriormente dio la propiedad a su hijo, Juan Antonio Neira Valdivieso.

La Hacienda Gullanzhapa se formó a partir de subdivisiones de la Hacienda de los Jesuitas entre 1750 y 1780, abarcando un área extensa en los límites de las parroquias de Tarqui, Turi y El Valle. En el siglo XIX, se realizaron más subdivisiones, creando varias haciendas adicionales para optimizar la producción en distintas zonas.

La Hacienda Gullanzhapa ha estado en manos de la familia Neira aproximadamente desde mediados del siglo XIX, bajo el liderazgo de Juan Antonio Neira Valdivieso, hijo de Rosario Neira. Entre 1900 y 1920, la propiedad experimentó una notable prosperidad, consolidándose como una de las haciendas con mayor producción agrícola y ganadera en la región (Serrano Neira, 2023).

En la Hacienda Gullanzhapa hay tres bloques de edificaciones. El primero es una pequeña construcción conocida como la cocina de servicio (bloque 1). Esta edificación, ubicada estratégicamente,

ofrece una vista panorámica de toda la propiedad, incluyendo la gran laguna de la zona de Gullanzhapa. La cocina de servicio tiene un gran valor histórico y visual. Originalmente, tenía un techo de paja y paredes de adobe, sirviendo como refugio para el peón de confianza. Aunque se desconoce quién la construyó, según Virgilio Criollo, antiguo trabajador de la hacienda, y Juan Pablo Serrano, actual propietario, probablemente fue edificada a comienzos del siglo XIX, a finales de la época colonial. Actualmente, el techo es de teja artesanal y se mantienen las paredes de adobe; en su interior hay una cocina de leña y un cullero.

Posteriormente, se construyó una casa de una sola planta con cuatro dormitorios, diseñada para proporcionar confort y privacidad al dueño de la hacienda. Esta edificación fue encargada por Don Juan Antonio Neira Valdivieso, aunque el año exacto de su construcción es desconocido, se estima que ocurrió entre 1870 y 1900. Se utilizaron técnicas constructivas vernáculas, utilizando materiales como adobe, piedra y techos de paja, todos provenientes de la misma hacienda.

A comienzos de 1920, Don Juan Antonio ordenó la demolición de la casa de una planta y cuatro dormitorios, dejando solo una plataforma de ladrillo, con la intención de construir una casa más grande. Tras la muerte de Don Juan en 1926, su hijo, el presbítero Carlos Joaquín Neira, heredó la Hacienda Gullanzhapa. Alrededor de 1928, Carlos Joaquín Neira, al ser cura en Loja y varias

comunidades aledañas, encargó la construcción de una casa principal (bloque 3) al Mayor César Neira Rodríguez y a su hermano Manuel Ignacio Neira Arriola.

La casa se emplazó en una ubicación estratégica para controlar toda la propiedad desde el segundo nivel. Fue diseñada con tres áreas principales: la primera incluía una cocina de leña con bodega y un comedor con espacio para almacenar víveres; la segunda, una zona central con bodegas para guardar maíz seco; y el corredor central en el lado izquierdo, que conducía a una pequeña sala de servicio y a un espacio multifuncional exterior. En el segundo piso se ubicaban los dormitorios, áreas multifuncionales y una capilla. La edificación fue construida con técnicas vernáculas de la zona.

Tras el fallecimiento del presbítero Carlos Joaquín Neira en 1953, parte de la Hacienda Gullanzhapa pasó a su hermano, Don Manuel Ignacio Neira. Manuel completó la construcción de la casa principal (bloque 3), donde incluyó un baño en la segunda planta entre los dormitorios, una chimenea en la planta baja, áreas multifuncionales para visitantes, y bodegas exteriores e interiores para almacenar granos y potenciar la producción de la hacienda.

En 1955, Manuel Ignacio Neira contrató al maestro Criollo para dirigir la construcción del actual granero (bloque 2) sobre la plataforma de ladrillo dejada por su padre, Don Juan. Este granero tenía cuatro dormitorios en la planta inferior para los trabajadores de la hacienda, principalmente para el huasicama, quien

desempeñaba el rol de guardián de la casa, el ganado y la cocina. Además, se destinaron áreas para guardar herramientas y aperos de la propiedad. En el segundo piso, se diseñó un espacio amplio destinado al secado de granos, principalmente maíz. Se establecieron ventanas en la segunda planta para permitir la circulación del viento desde el sur hasta el norte, favoreciendo el proceso de secado. Su propósito era mejorar la producción y las condiciones laborales en la hacienda. Esta edificación se caracteriza por ser una edificación de servicio y por su arquitectura, ya que posee rasgos muy característicos de la arquitectura vernácula tradicional de la parroquia Tarqui,

Cabe mencionar que Manuel Ignacio Neira, hijo mayor de Don Juan Neira Valdivieso, desempeñó un papel crucial en el desarrollo de la Hacienda Gullanzhapa y la parroquia de Tarqui. Su influencia se evidenció en la construcción de la vía que conecta Gullanzhapa con Tarqui y posteriormente en la vía que une Gullanzhapa con Cuenca. Estos proyectos no sólo impulsaron el desarrollo de las haciendas locales, sino que también fomentaron el comercio regional, beneficiando a toda la comunidad y propiciando un notable aumento en la producción agrícola. Gracias a estos logros, la Hacienda Gullanzhapa se destacó como una de las propiedades más prominentes del austro ecuatoriano (Serrano Neira, 2023).



Figura 4.7 / Manuel Ignacio Neira A. y sus hijos en la hacienda Gullanzhapa en 1948. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.

En 1984, tras el fallecimiento de Don Manuel Ignacio Neira Carrión, la Hacienda Gullanzhapa pasó a ser propiedad de sus tres hijas. La casa principal fue adquirida por su hija mayor, Lola Inés Neira. Alrededor de 1992, Inés Neira llevó a cabo una intervención significativa para mejorar la residencia principal y garantizar el confort de los propietarios. Se amplió la zona posterior de la casa principal para añadir un baño, una lavandería y un espacio para monturas. La modificación más notable fue la sustitución de la antigua grada de madera en el pórtico exterior central por una nueva grada de concreto en el interior de la estructura, utilizando materiales modernos como hormigón y ladrillo.



Figura 4.8 / Nueva granada de hormigón construida en el interior de la casa principal. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.

En 2009, Juan Pablo Serrano, hijo de Lola Inés Neira, lideró una intervención integral que incluyó la reparación completa de la casa principal debido a fisuras y problemas de humedad en algunas paredes. Se detectó un hundimiento en la parte posterior de la casa que amenazaba con un colapso significativo. Estas operaciones de restauración continuaron hasta 2016 y se realizaron con la orientación de arquitectos restauradores y el uso de materiales tradicionales como adobe, madera y teja artesanal. Sin embargo, debido a los altos costos financieros, la restauración y renovación

no se pudieron extender a las áreas del granero y la cocina de servicio.



Figura 4.9 y 4.10 / Hacienda Gullanzhapa antes de la intervención del 2009. / Fuente: Juan Pablo Serrano Neira.

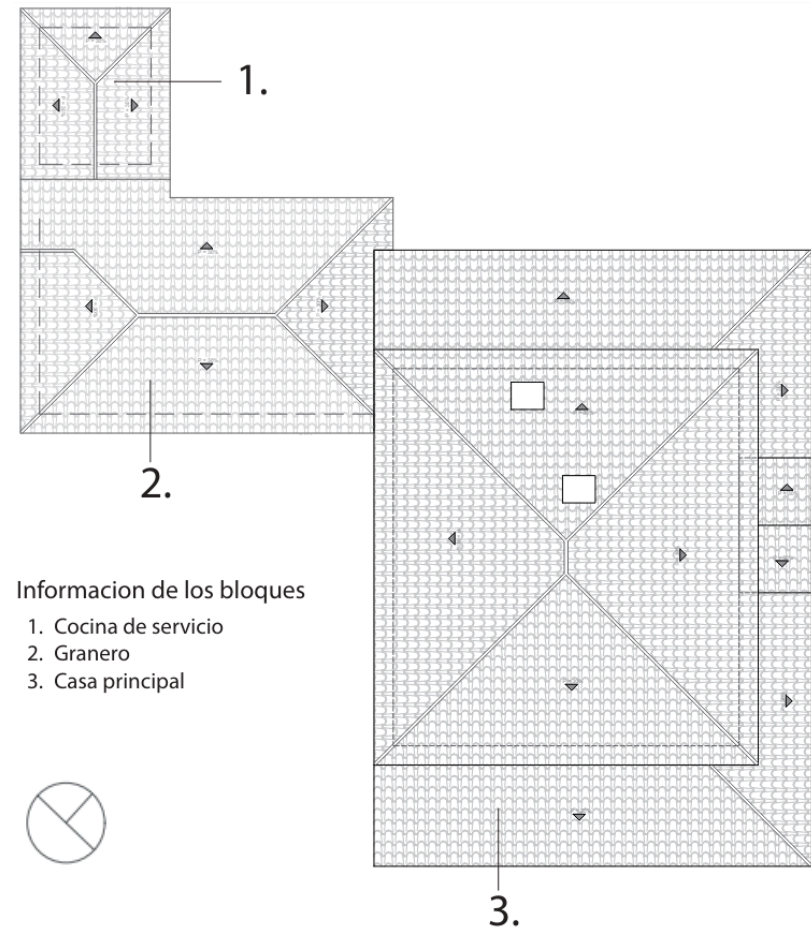
4.3.2. Información Hacienda Gullanzhapa

Ubicación de la hacienda y bloques

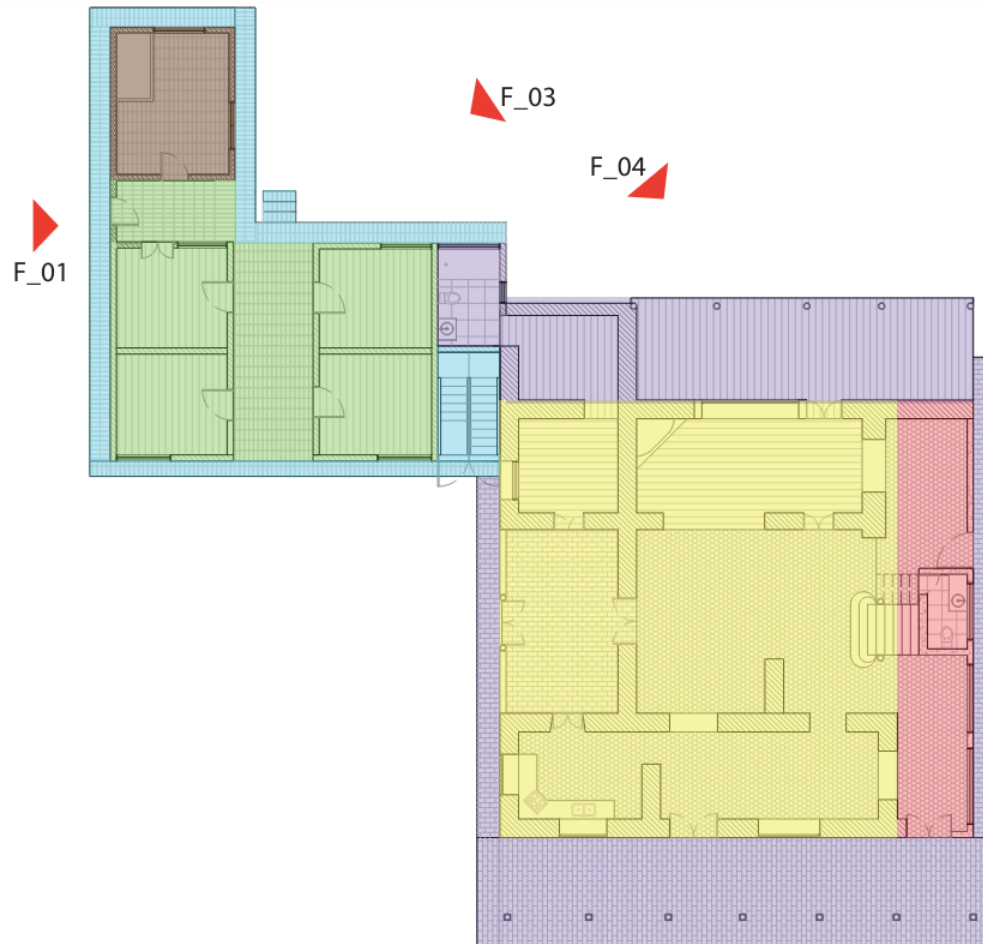


Figura 4.11 / Fotografía aérea actual de la Hacienda Gullanzhapa. /
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

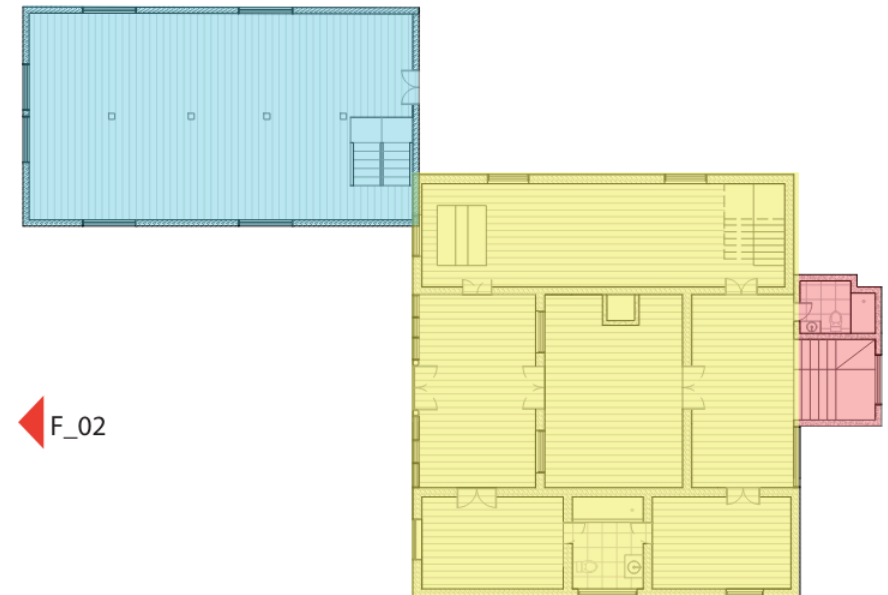
Mapa codificación de bloques / Cubiertas:



4.3.3. Evolución de la hacienda Gullanzhapa



PLANTA BAJA / HACIENDA GULLANZHAPA



PLANTA ALTA / HACIENDA GULLANZHAPA



4.3.3. Información / Evolución de la hacienda Gullanzhapa

- Primera etapa (Cocina de servicio):
 Desconocido el constructor y la fecha. Posiblemente mandada a construir por Don Juan Neira Valdivieso.
- Segunda etapa (Casa de una planta):
 Construida por Don Juan Antonio Neira Valdivieso. Año exacto desconocido.
- Tercera etapa:
 Alrededor de 1920, Juan Neira Valdivieso mandó demoler la casa de una planta, dejando solo una plataforma de ladrillo.
- Cuarta etapa (Casa principal):
 En 1928, el presbítero Carlos Joaquín Neira, heredero de la Hacienda Gullanzhapa, comenzó la construcción de la casa principal.
- Quinta etapa (Finalización de la casa principal):
 En 1953, tras la muerte de Carlos Joaquín Neira, Manuel Ignacio Neira heredó parte de la hacienda y terminó la construcción de la casa principal.
- Sexta etapa (Construcción del granero):
 Aproximadamente en 1955, Manuel Ignacio Neira construyó el actual granero sobre la plataforma de ladrillo.
- Séptima etapa (Ampliación de la casa principal):
 Luego del fallecimiento de Manuel Ignacio, en 1992, Inés Neira, tras heredar parte de la hacienda, amplió la casa principal.
- Octava etapa (Mantenimiento e intervención):
 Entre 2009 y 2016, Juan Pablo Serrano, hijo de Inés Neira, lideró la intervención y mantenimiento de la casa principal.

Fotografías de los bloques



F_01



F_02



F_03

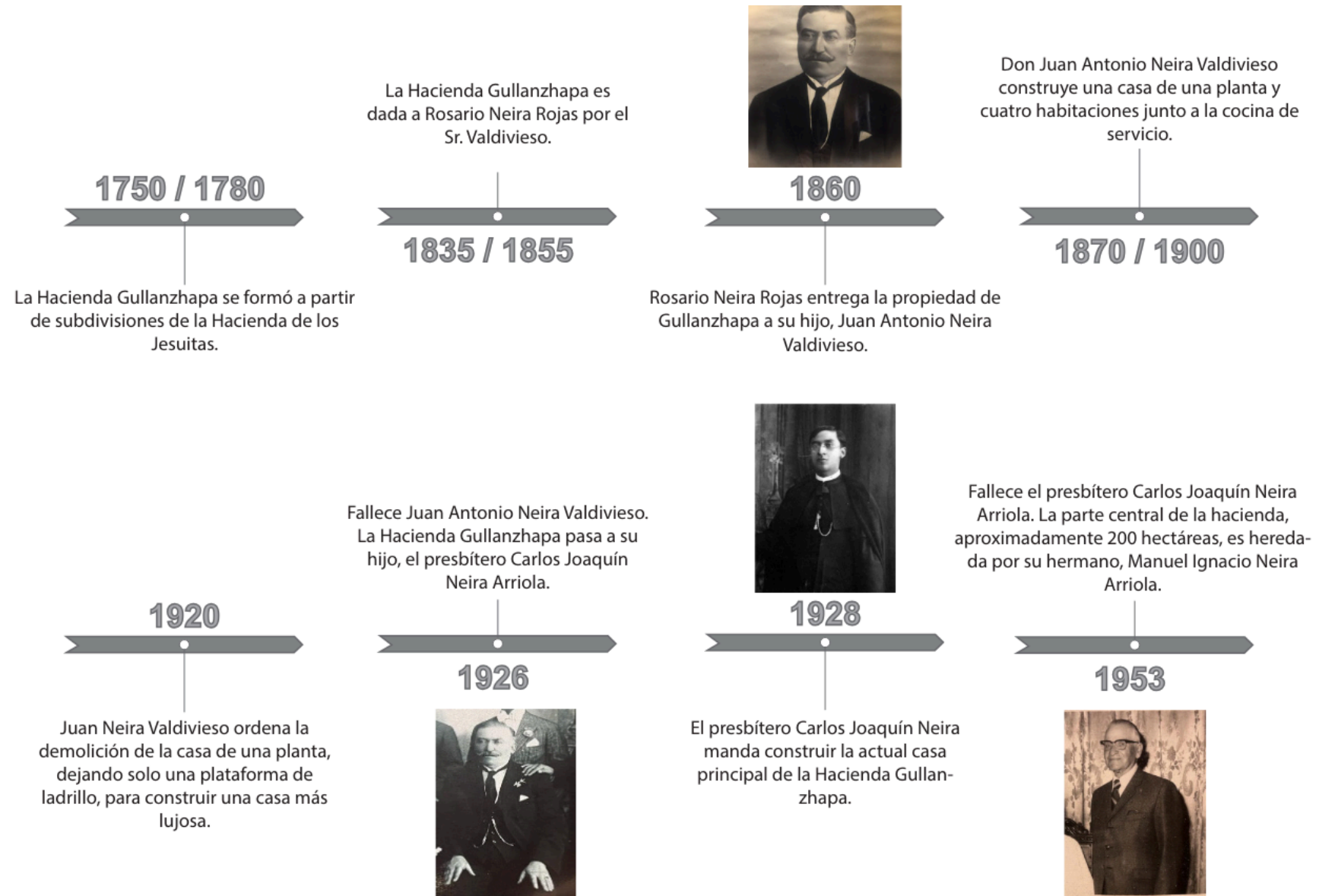


F_04



F_05

4.3.4. Línea de tiempo / Elaboración: Juan Ignacio Serrano Suárez





1960 / 1975

Manuel Ignacio Neira cumple el deseo de su hermano fallecido y establece la comunidad de Gullanzhapa mediante la donación de varias hectáreas de terreno para la construcción de una iglesia, una escuela, canchas y una casa comunal, como fue dispuesto en el testamento del presbítero Carlos Joaquín Neira.

Manuel Ignacio Neira culmina la construcción de la casa principal y construye el actual granero sobre la plataforma de ladrillo.

1955



Inés Neira realiza una ampliación en la casa principal de la Hacienda Gullanzhapa.

1990

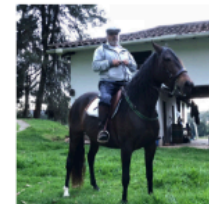
Inés Neira (hija menor de Manuel Ignacio), junto a su esposo Benjamín Serrano y su hijo Juan Pablo Serrano, compran la casa principal junto con sus construcciones aledañas y una porción de terreno a Enma Neira, asumiendo así el control de la propiedad.

1992



1960 / 1975

Manuel Ignacio Neira se dedicó activamente en la zona, impulsando la construcción de la vía que conecta Gullanzhapa con Tarqui y posteriormente la vía que une Gullanzhapa con Turi. Además, promovió el comercio y diversas obras para la comunidad y la parroquia.



2009 / 2016

Juan Pablo Serrano realiza una intervención y mantenimiento de las edificaciones de la hacienda debido a su estado crítico.

Fallece Manuel Ignacio Neira. La Hacienda Gullanzhapa, de más de 80 hectáreas, es repartida entre sus tres hijas. El lote central, con las construcciones, es heredado por Enma Neira.

1984

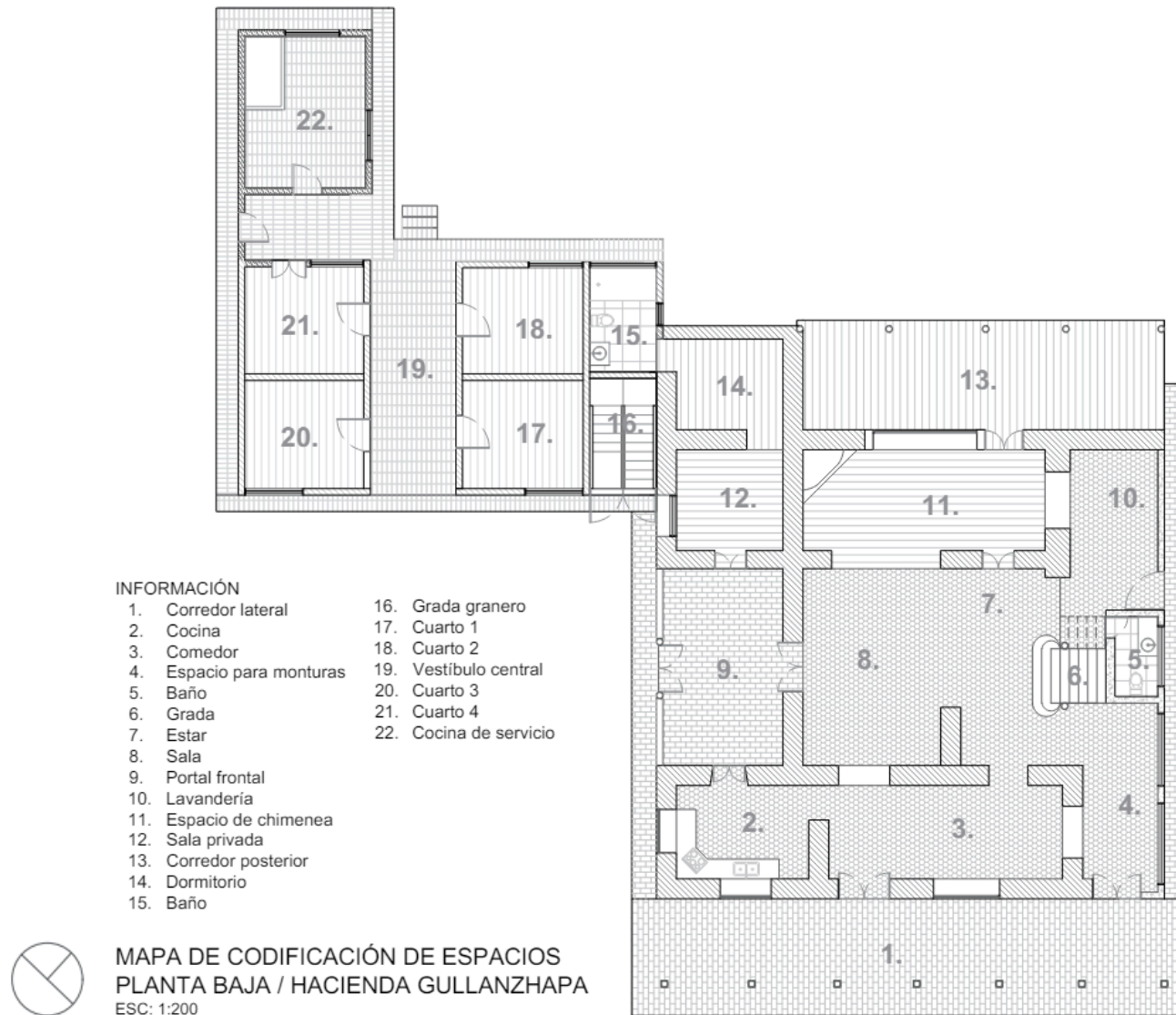


La Hacienda Gullanzhapa se subdivide nuevamente. El lote con la casa principal y edificaciones aledañas (10 hectáreas) es entregado a Juan Pablo Serrano Neira y su familia.

2021



4.3.5. Hacienda Gullanzhapa / Mapa codificación de espacios



Hacienda Gullanzhapa / Mapa codificación de espacios



MAPA DE CODIFICACIÓN DE ESPACIOS
PLANTA ALTA / HACIENDA GULLANZHAPA
ESC: 1:200

4.4. Estudio de paisaje de la Hacienda Gullanzhapa

El estudio del paisaje es un instrumento que expone los efectos producidos por las particularidades del entorno sobre la identidad y funcionalidad de una edificación, es así que su comprensión amplifica las características propias del inmueble y otorga las pautas para la conservación de elementos que traspasan lo físico y recaen en lo abstracto e inmaterial.

4.4.1. Caracterización del paisaje



Figura 4.12 y 4.13 / Visuales al noreste desde la Hacienda Gullanzhapa y visuales al este desde la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.



Figura 4.14 y 4.15 / Visuales desde el noroeste hacia la Hacienda y visuales al sureste desde la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.4.1.1. Estado actual del paisaje de la Hacienda Gullanzhapa

La hacienda Gullanzhapa se encuentra emplazada estratégicamente en la plataforma superior de la propiedad de Gullanzhapa. El entorno de la Hacienda Gullanzhapa se encuentra ubicado en una pequeña hoya flanqueada al norte por el filo de cuchilla que históricamente divide las parroquias de Tarqui y Turi, alcanzando su punto más elevado a una altitud de 3150 msnm. Al este, se encuentra el divisor de aguas entre los tributarios del río Tarqui y el río Gualay. Hacia el sur, se extienden las estribaciones cordilleranas de los sectores de Quingeo, Cumbe y Tarqui, mientras que hacia el sur se halla el amplio valle del río Tarqui. La ubicación estratégica en el extremo de una colina elevada, bordeada por dos amplias quebradas, permite un control visual casi completo de la amplia extensión de tierra, protegiendo la casa y los conjuntos arquitectónicos anexos de las inundaciones, que solían ser características recurrentes en toda la zona.

La hacienda de Gullanzhapa se encuentra ubicada a 2 km del centro de la comunidad Gullanzhapa y aproximadamente a 8 km del centro parroquial de Tarqui, el sector se caracteriza por el uso de suelo de tipología agrícola, reflejada en el gran número de pastizales y cabezas de ganado. Así mismo, las edificaciones circundantes están distribuidas de manera aleatoria con extensiones de terreno pequeñas, por la alta demanda de suelo en

esta zona. La hacienda, al ser una edificación construida con materiales tradicionales, mimetiza con el paisaje y armonizan de mejor manera con el panorama, a diferencia de las otras construcciones de la zona construidas con materiales industriales.



Figura 4.16 / Visuales aéreas de la Hacienda Gullanzhapa, año 2022 / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

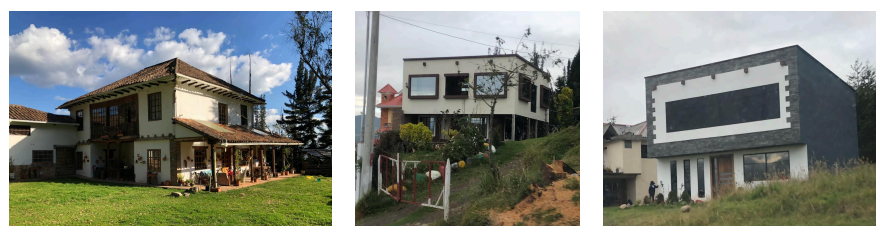


Figura 4.17, 4.18 y 4.19 / Comparación Hacienda Gullanzhapa y otras edificaciones de la zona / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

La hacienda Gullanzhapa tiene dos visuales principales, la primera desde el corredor posterior hacia el sureste y la segunda desde el corredor frontal hacia el noroeste. En la intervención del año 2009, se enfatizó la creación de corredores tanto frontal como posterior, con el principal propósito de tener excelentes visuales hacia la zona de la laguna, y hacia el atardecer y las montañas del sureste. Al analizar el paisaje se puede apreciar los distintos tipos de profundidad de planos que se crea entre los distintos perfiles montañosos. Estos enmarcan un elemento central, que a pesar de ser de menor tamaño, destaca por la distribución de los planos. Asimismo, con respecto a las texturas que se forman gracias a la flora, se distingue claramente entre el plano uniforme horizontal creado por los cultivos, los mismos que poseen una coloración más saturada que contrasta con las montañas y su coloración condicionada por su materialidad rocosa.

Los accesos a la Hacienda Gullanzhapa son mediante caminos de tierra y senderos, los cuales se encuentran rodeados por vegetación de tipo alta, debido a que no existe un control del crecimiento de la flora.

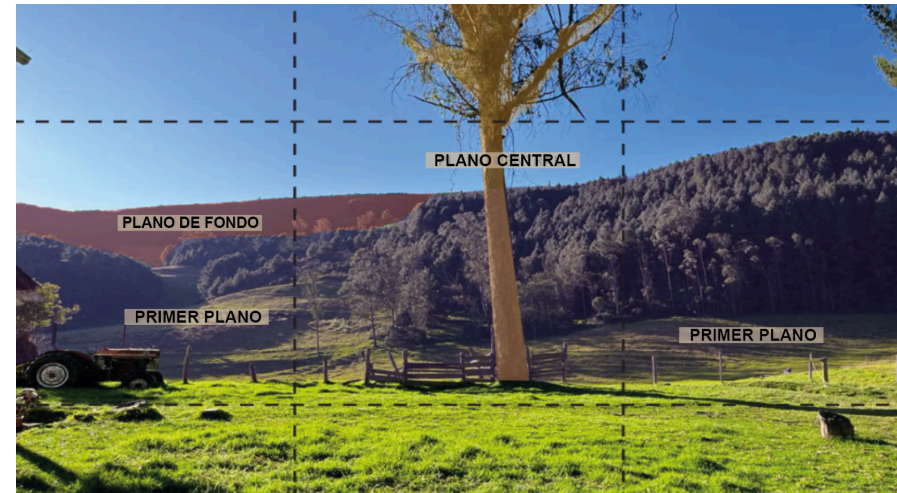


Figura 4.20 / Juego de planos, desde la plataforma central de la hacienda. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

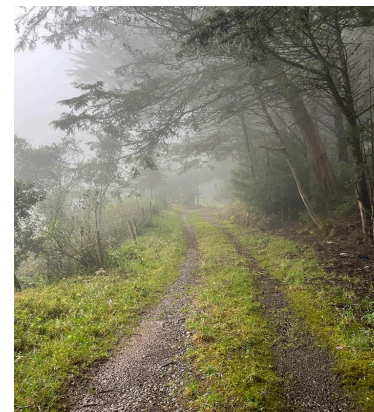


Figura 4.21 y 4.22 / Tipología de accesos a la hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.4.2. Elementos estructurales

4.4.2.1. El relieve: El relieve de la zona en estudio se localiza en las nacientes de la quebrada del mismo nombre, tributaria del río Tarqui, perteneciente a la cuenca del río Paute, aportante del gran sistema hídrico Amazonas. La cabecera del microsistema hídrico de Gullanzhapa está conformada por un conjunto de pequeñas quebradillas ubicadas en dos espacios con suelos profundos. La parte más elevada de la hacienda alcanza los 2900 msnm, mientras que la casa de hacienda se encuentra en la plataforma divisoria entre los dos microvalles del sistema y registra una altura de 2780 msnm.

4.4.2.2. Redes hidrográficas: En la propiedad de Gullanzhapa se encuentra la laguna de Gullanzhapa, el principal núcleo natural de almacenamiento de agua. Además, existen dos ojos de agua que se utilizan para el riego y la producción agrícola, así como varios pozos de recolección de agua para el riego y los animales.

4.4.2.3. Condiciones climáticas: La zona de Gullanzhapa tiene temperaturas promedio entre 12 °C y 20 °C. Las lluvias se concentran de enero a junio, con un periodo menor en septiembre y octubre, sumando alrededor de 1000 mm al año. Los vientos, que soplan de sur a norte, son especialmente fuertes entre agosto y septiembre. Debido a su altitud de aproximadamente 2800 metros sobre el nivel del mar y otros factores, la región tiene un clima frío.

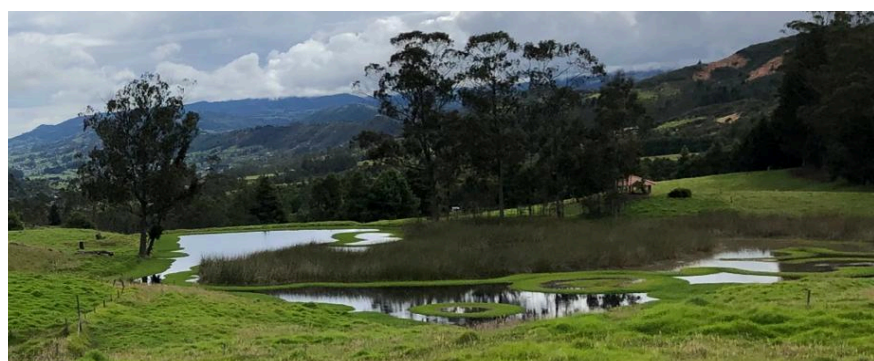
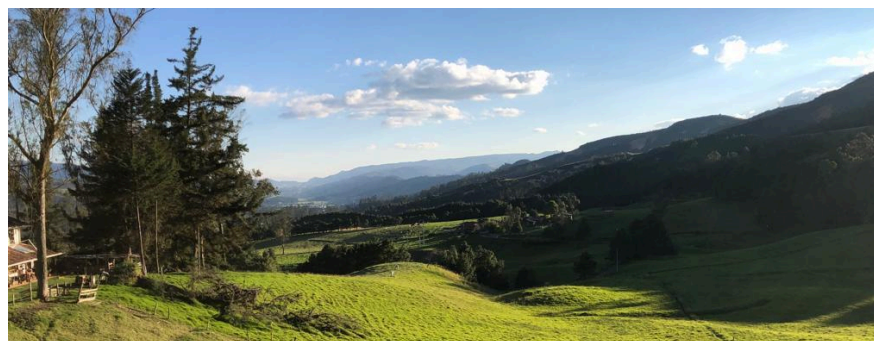


Figura 4.23, 4.24 y 4.25 / Relieve, estratos vegetales y laguna de la zona Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.



Figura 4.26 / Topografía y planimetría de la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.



Figura 4.27 / Perspectiva del relieve y la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.



Figura 4.28 / Árboles que rodean la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.4.3. Elementos texturales

4.4.3.1. Altura estratos vegetales: La Hacienda Gullanzhapa presenta tres niveles distintos de vegetación. En el primer nivel, los estratos alcanzan una altura máxima de 30 cm, seguidos por el estrato medio donde se encuentran cultivos, arbustos y árboles pequeños y en el nivel más alto se encuentran los árboles que forman parte de las montañas. Las condiciones climáticas de la zona favorecen la presencia de especies como el ciprés, típico de zonas templadas, con aproximadamente 5 hectáreas plantadas en la hacienda. Además, se observan árboles de pino, característicos del clima frío de la zona de Tarqui, junto con arbustos y plantas de tamaño medio. La propiedad de Gullanzhapa está compuesta por tres estratos vegetales: herbáceos, arbustos y árboles. Esta diversidad vegetal refleja las condiciones óptimas del clima y suelo, beneficiando especialmente la producción agrícola, una actividad prioritaria en la comunidad y en la hacienda.

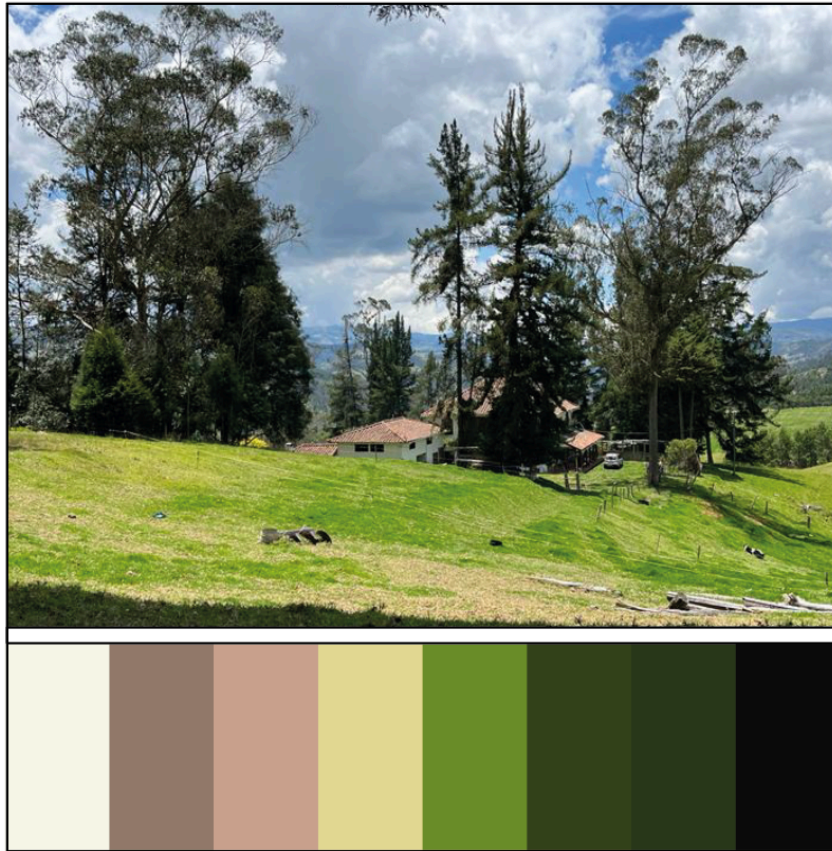


Figura 4.29, 4.30, 4.31 / Vegetación en la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.4.3.2. Diversidad cromática:

La cromática en la Hacienda Gullanzhapa es variada y se determina principalmente por dos elementos: las fachadas de las edificaciones (bloques) y la vegetación circundante, que incluye árboles, potreros, arbustos y plantas locales, así como la cadena montañosa que rodea la hacienda.

Del análisis cromático realizado, destacan las siguientes tonalidades que conforman el paisaje:



*Figura 4.32 / Análisis de color del entorno de la Hacienda Gullanzhapa
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.*



*Figura 4.33 / Análisis de color de la Hacienda Gullanzhapa
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.*

Del análisis realizado también se identifican las siguientes texturas y materiales:



Figura 4.34 / Texturas presentes en las inmediaciones de la hacienda. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.4.3.3. Integración antrópica: En los alrededores de la hacienda no se pueden visualizar edificaciones vernáculas. Las edificaciones más cercanas son las construcciones del Ing. Santiago Moscoso, edificaciones modernas que se encuentran a 550 m aproximadamente, elaboradas aproximadamente hace 20 años, con una forma amigable con el contexto natural. Gracias a la ubicación de la Hacienda Gullanzhapa, el paisaje no se ve afectado por edificaciones disonantes.



Figura 4.35 / Hacienda Gullanzhapa y edificaciones del Ing. Santiago Moscoso. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.4.4. Dinámicas de cambio

En el corto y largo plazo, no se prevén cambios drásticos en un radio de 350 metros alrededor de la hacienda. Lo más destacado es la propiedad del Ingeniero Santiago Moscoso, cuyas construcciones están a 550 metros de distancia. Sin embargo, estas edificaciones no alteran el entorno paisajístico debido a su diseño. La hacienda, situada entre bosques a 250 metros de la casa principal, se encuentra en una zona de amplios campos y está protegida por vegetación de gran tamaño, por lo que no se ve afectada por elementos discordantes con su entorno en la actualidad.

4.5. Análisis arquitectónico de la hacienda:

4.5.1. Técnicas constructivas y materiales de la Hacienda Gullanzhapa

En relación con los materiales empleados en la construcción de la hacienda Gullanzhapa, se destaca que tanto el basamento como los andenes de contención que se orientan hacia el sureste de la propiedad, cuyo origen posiblemente sea prehispánico. Estos permiten soportar el flanco correspondiente de la terraza, fueron mayormente extraídos del riachuelo que se forma mediante la unión de la quebrada Gullanzhapa con el río procedente de Parcoloma, ubicado en la zona conocida como la lechería. Cientos de piedras fueron transportadas desde esa área hasta la plataforma principal de Gullanzhapa utilizando rastras, lo cual resulta sorprendente debido a la escasa presencia de piedra en el terreno de la región en general.

Las rastras consistían en plataformas de madera montadas sobre patines, también de madera, y eran arrastradas por yuntas de bueyes. En la época de Don Juan Neira Valdivieso o su hijo Manuel Ignacio Neira Arriola, solían contar con un promedio de 15 a 20 yuntas de bueyes para llevar a cabo diversos trabajos, y en este caso particular, se utilizaban para transportar las rastras con piedras destinadas a construir los cimientos de las edificaciones de la hacienda Gullanzhapa (Serrano Neira, 2023).

Por otro lado, para los muros de las diferentes edificaciones, se optó por el uso de adobe. Para este fin, se buscó tierra con características adecuadas en sitios arcillosos con alta compactación, evitando así la aparición de fisuras durante el proceso de secado. Se requirió fabricar una considerable cantidad de adobes para llevar a cabo la construcción de las edificaciones.



Figura 4.36 / Cocina de servicio (bloque 1) / Evidencia las piedras en la cimentación y las columnas de madera nativa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

La madera utilizada en la construcción de los bloques de la hacienda era obtenida de los bosques de la zona. Mediante intervenciones realizadas en diferentes etapas en la casa principal, se pudo determinar, por ejemplo, que los dinteles de las puertas y ventanas estaban hechos de madera de capulí, con un peralte de aproximadamente 40 cm. Esto sugiere que el árbol del cual se extrajo esta pieza debió tener una antigüedad de entre 200 y 300 años (Serrano Neira, 2023). En consecuencia, la madera utilizada en la hacienda Gullanzhapa era de gran antigüedad, madurez y, generalmente, cosechada según el ciclo lunar, preferentemente antes de la luna tierna, para preservar todas sus propiedades, siguiendo la creencia de los maestros aserradores.

En el contexto de la construcción de la casa principal y el granero (bloque 2 y bloque 3), llevada a cabo en el siglo XX en la hacienda Gullanzhapa, se evidencia la inclusión predominante de madera estructural, principalmente de eucalipto, que previamente fue cultivado en la parte baja de la hacienda. En esta zona, se cosecharon árboles de eucalipto de considerables dimensiones, con una posible antigüedad de unos 50 años, y posteriormente se trasladaron las piezas de madera mediante el uso de rastras.

La introducción del eucalipto representó una revolución en la región del Azuay y en el conjunto del Ecuador, ya que antes de su presencia, las maderas empleadas eran de origen nativo. Al observar con detenimiento la antigua cocina de servicio (bloque 1),

edificación de finales del siglo XVIII, se pueden apreciar claramente estos detalles, como los dinteles de puertas, ventanas y soportes de la chimenea, que fueron contruidos con árboles nativos. En cambio, en los otros bloques se aprecia la utilización de nuevos techos o la ampliación de espacios más extensos, es evidente la incorporación de madera de eucalipto madura, lo que supuso una verdadera revolución arquitectónica para la provincia del Azuay en aquella época.



Figura 4.37 / Chimenea de la casa principal / Antiguo dintel de capulí reutilizado en la chimenea central. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

En el siglo XVIII, los techos de la hacienda Gullanzhapa fueron contruidos a dos aguas utilizando madera de árboles nativos, lo cual resultaba en espacios reducidos para la entrada de luz y en

edificaciones de dimensiones modestas. No fue sino hasta el siglo XX, con la inclusión del eucalipto, que se logró obtener techos con espacios más amplios y generosas entradas de luz, dado que el eucalipto se empleaba como madera estructural. Es importante destacar que, en ambos casos, tanto con la madera nativa como con los techos de eucalipto, se continuó utilizando el enchaclado como soporte para el barro y las tejas, además de proporcionar aislamiento térmico a las edificaciones contra el frío.



Figura 4.38 y 4.39 / Estructura y enchaclado cubierta en los bloques de la Hacienda Gullanzhapa, espacios más amplios / Vigas, columnas y puntales de eucalipto. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

La construcción del techo de la casa de hacienda en Gullanzhapa se llevó a cabo mediante la extracción de materiales provenientes del cerro del boquerón, que formaba parte de las extensas propiedades de la familia Neira hasta la muerte de Don Juan Neira Valdivieso. Del mencionado cerro se obtuvieron los renombrados surus (carrizo flexible) y una abundante cantidad de lianas, que eran utilizados para confeccionar una especie de entramado, similar a la estructura de una cama. Sobre esta, se aplicaba barro y posteriormente se colocaban las tejas, configurando así un sistema conocido como enchaclado.



Figura 4.40 / Enchaclado en la casa principal / Cubierta casa principal. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

En lo que respecta a las ventanas y puertas de la casa principal de la hacienda, su elaboración fue resuelta mediante la contratación de carpinteros que trabajaban directamente en el lugar de la edificación. Estas puertas y ventanas se caracterizan por su sencillez. En cuanto a los techos, estos adquieren una importancia fundamental, ya que las tejas utilizadas en la Hacienda Gullanzhapa fueron producidas de manera artesanal en los hornos de ladrillo de la hacienda Guzho (otra propiedad de Don Juan Neira Valdivieso), estas tejas eran grandes, de casi 50 cm de largo y muy pesadas, y fueron transportadas en mula desde Guzho hasta Gullanzhapa.



Figura 4.41 / Tejas artesanales y puertas utilizadas en la Hacienda Gullanzhapa. / Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.5.2 Ficha de registro / Estado de conservación

El estado de conservación de los bloques de la hacienda se evalúa mediante un análisis en sitio y el llenado de una ficha de registro. Esta ficha se basa en el modelo utilizado en la Opción de Conservación 2022 - 2023 de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo, proporcionado por la arquitecta María Cecilia Achig. La ficha incluye varios campos, entre ellos:

1. **Identificación general en el estado actual:** Aquí se registran datos generales de la hacienda, como su ubicación, usos actuales y estado de conservación.
2. **Campos de valoración:** En este campo se realiza un análisis de las técnicas constructivas utilizadas y se evalúa el estado de conservación de la edificación.
3. **Estructura Física del Bien:** En este campo se describen los peligros observados y se realiza un análisis por elementos y materiales. Además, se determinan las acciones necesarias para cada elemento, clasificadas como acciones emergentes (urgentes para evitar un colapso) o acciones a mediano plazo (leves o moderadas). También se incluye una descripción detallada de las intervenciones necesarias, lo cual contribuye a un mejor análisis y valoración de las acciones a realizar, también en la casilla

de porcentaje de daño, se analiza la afectación de cada elemento en la edificación.

SIMBOLOGIA

- Bloque 1 (Cocina de servicio)
- Bloque 2 (Granero)
- Bloque 3 (Casa principal)



Figura 4.42 / Bloque 1, 2 y 3 / Hacienda Gullanzhapa
Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

4.5.2.1. Ficha de registro / Cocina de servicio (Bloque 1):

		Trabajo de Titulación			
		"Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarqui, Azuay, Ecuador."			
FICHA DE REGISTRO DE BLOQUES EN LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.				CODIGO	
				BLOQUE 1	
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL					
1.1 UBICACIÓN			1.2 USOS Y FUNCIONES		
Ubicación general en el predio		El bloque 1 (cocina de servicio) se encuentra al sureste en la plataforma principal de la hacienda Gullanzhapa.		Uso(s) predominante(s) actual(es)	
Nombre del encargado		Sr. Juan Pablo Serrano Neira		1. Cuyero	
Estado de la edificación		En uso ☐ Abandonada ☒		2. Bodega	
				3. Cocina	
				Uso(s) antiguas	
				1. Cocina de servicio.	
				2.	
2. CAMPOS DE VALORACIÓN					
Técnica constructiva		Adobe ☒	Madera ☒	Bahareque ☐	Ladrillo ☐
Estado de conservación		Bueno ☐	Regular ☐	Malo ☒	
3. ESTRUCTURA FÍSICA DEL BIEN					
3.1 PELIGROS INMINENTES					
Descripción		Al examinar la estructura, es posible identificar un asentamiento en los cimientos, evidenciado por grietas y fisuras en el pavimento de ladrillo. De igual manera, se aprecia un desprendimiento en el revestimiento inferior de las paredes de adobe y se observa falta de mantenimiento en la cubierta y las canales de la construcción. Además, se identifican tiras ligeramente deterioradas en la estructura de la cubierta.			
3.2 MATERIALES Y DAÑOS VISIBLES					
Elemento	No visible	Material predominante	Acciones que se requieren		Porcentaje de daños
			Emergente	Mediano plazo	Descripción
Anexos Fotograficos					

Elemento	No visible	Material predominante	Acciones que se requieren			Porcentaje de daños	Anexos Fotograficos
			Emergente	Mediano plazo	Descripción		
Muros		Adobe	Se debe inspeccionar los cimientos de la edificación, ya que se han identificado piedras fracturadas, lo que ha generado fisuras en las paredes de adobe como consecuencia.	El revoque de barro en la parte inferior de los muros de adobe está desprendiéndose, consecuencia de la falta de mantenimiento en las canales y la cubierta.	- Se debe realizar mantenimiento a la cubierta y las canales, debido a la presencia de filtraciones de agua que están afectando las paredes de adobe. Estas filtraciones han provocado el desprendimiento del revoque de barro y requieren correcciones en la capa de pintura. - Es esencial realizar un mantenimiento a los cimientos, reforzándolos con cemento y piedra en las grietas identificadas. Además, se recomienda la construcción de un muro de contención al final de la edificación para garantizar la seguridad.	45 %	 
Estructura		Madera		Se recomienda llevar a cabo una revisión detallada de los elementos estructurales, especialmente los pares de la cubierta, para evaluar su estado ante posibles filtraciones de agua.	- La estructura de madera de la edificación muestra condiciones regulares; sin embargo, se aconseja realizar un mantenimiento específico utilizando productos como maderol y diesel, para protegerla contra agentes biológicos y climáticos, y prevenir posibles problemas.	20 %	 
Cubierta		Enchacado y Teja artesanal	Es necesario reemplazar las tejas rotas que están ocasionando filtraciones de agua. Además, existen canales obstruidos y dañados.		- Se debe verificar y reemplazar las tejas deterioradas o rotas, ya que que están ocasionando filtraciones de agua. Además, se recomienda llevar a cabo la limpieza de las canales obstruidas y realizar un mantenimiento adecuado para garantizar un funcionamiento óptimo.	20 %	 
Carpinterías (puertas y ventanas)		Madera		Se observa que las puertas y ventanas presentan corrosión y deterioro, con cambios de color causados por la exposición a agentes biológicos y condiciones climáticas adversas.	- Se recomienda limpiar las piezas de madera en su totalidad y realizar un tratamiento para combatir agentes biológicos, para esto se debe aplicar una mezcla de diesel y maderol con una brocha. Este procedimiento asegurará la protección de la pieza, permitiendo su exposición al exterior sin riesgos.	30 %	 
Cimientos		Piedra y Hormigón	- Se evidencian grietas y desprendimientos en los cimientos de la edificación, además de un pequeño hundimiento en el terreno sureste de la construcción.		- Es fundamental fortalecer los cimientos mediante la colocación de hormigón y piedra en las áreas afectadas. Además, se sugiere la construcción de un muro de contención en la parte sureste de la edificación para reforzar la seguridad. Como medida complementaria, se aconseja realizar el mantenimiento de las canalizaciones y dirigir el flujo de agua hacia una zona segura.	20 %	 
Otro							
Nombre del registrador		Juan Ignacio Serrano Suárez				Fecha	05 / 12 / 2023

4.5.2.2. Ficha de registro / Granero (Bloque 2):

Trabajo de Titulación			
"Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarquí, Azuay, Ecuador."			
FICHA DE REGISTRO DE BLOQUES EN LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.		CODIGO BLOQUE 2	
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL			
1.1 UBICACIÓN		1.2 USOS Y FUNCIONES	
Ubicación general en el predio	El bloque 2 (granero) se encuentra en el centro de la plataforma principal de la hacienda Gullanzhapa.		Uso(s) predominante(s) actual(es)
Nombre del encargado	Sr. Juan Pablo Serrano Neira		1. Habitación del trabajador de la hacienda eventualmente.
Estado de la edificación	En uso ☒ Abandonada ☐		2. Bodegas.
			3.
			Uso(s) antiguos
			1. Granero.
			2. Dormitorios para albergar a los trabajadores de la hacienda.
2. CAMPOS DE VALORACIÓN			
Técnica constructiva	Adobe ☒	Madera ☐	Bahareque ☒ Ladrillo ☐
Estado de conservación	Bueno ☐	Regular ☐	Malo ☒
3. ESTRUCTURA FÍSICA DEL BIEN			
3.1 PELIGROS INMINENTES			
Descripción	Al examinar el granero, se pueden observar desprendimientos en el revoque de barro y pequeñas fisuras en las paredes de adobe. La estructura de madera se encuentra en buenas condiciones; sin embargo, la zona destinada a bodegas en el segundo piso muestra un notable deterioro debido a su abandono. Se aprecian varias paredes desprendidas y algunas goteras en la cubierta provocadas por tejas rotas o desplazadas. Es fundamental llevar a cabo un mantenimiento integral en toda la edificación, ya que al estar prácticamente abandonada ha generado áreas muy deterioradas y sucias.		
3.2 MATERIALES Y DAÑOS VISIBLES			
Elemento	No visible	Material predominante	Acciones que se requieren
			Emergente Mediano plazo Descripción
			Porcentaje de daños Anexos Fotograficos

3.2 MATERIALES Y DAÑOS VISIBLES							
Elemento	No visible	Material predominante	Acciones que se requieren			Porcentaje de daños	Anexos Fotograficos
			Emergente	Mediano plazo	Descripción		
Muros (primer piso)		Adobe		El revoque de barro en la parte inferior de los muros de adobe está desprendiéndose, consecuencia de la falta de mantenimiento en las canales y la cubierta.	- Es fundamental realizar un mantenimiento exhaustivo en toda la edificación, dado que, al encontrarse prácticamente en estado de abandono, se ha dado la formación de áreas deterioradas, donde se evidencian numerosas paredes de adobe con desprendimiento del revoque de barro, las cuales demandan correcciones en la capa de pintura.	30 %	
Muros (segundo piso)		Bahareque		El revoque de barro de los muros de adobe está desprendiéndose, consecuencia de la falta de mantenimiento en las canales y la cubierta.	- Se debe realizar mantenimiento a la cubierta y las canales, debido a la presencia de filtraciones de agua que están afectando las paredes de adobe. Estas filtraciones han provocado el desprendimiento del revoque de barro y requieren correcciones en la capa de pintura. - Es fundamental darle un mantenimiento y pintar las paredes, ya que el revoque de barro se está desprendiendo.	30 %	 
Estructura		Madera		Se han identificado varias vigas y pares en la cubierta que presentan signos de deterioro, consecuencia de la falta de mantenimiento y abandono de la edificación. Se observan diversas goteras que han deteriorado tanto la estructura como otras partes de la cubierta.	-La estructura de madera de la edificación muestra piezas afectadas por filtraciones de agua en la cubierta y la presencia de insectos en el espacio. Se recomienda reemplazar las piezas dañadas y llevar a cabo un mantenimiento integral especializado mediante el uso de productos como maderal y diesel. Esto proporcionará una protección efectiva contra agentes biológicos y condiciones climáticas adversas, previniendo posibles problemas futuros.	20 %	 
Cubierta		Enchacado y Teja artesanal	Existen varias tejas rotas que están ocasionando filtraciones de agua. Además, existen canales obstruidos y rotos.		- Es necesario reemplazar las tejas rotas que están ocasionando filtraciones de agua. Además, existen canales obstruidos y dañados, además al ser una cubierta construida con barro y carrizo se debe verificar en las zonas donde hubo filtraciones de agua para concluir si esta bien el enchacado o es pertinente su sustitución.	40 %	 

Puertas y ventanas (primer piso).	Madera	Las puertas y ventanas se encuentran en un estado aceptable; al permanecer bajo techo, no sufren deterioro debido a los factores climáticos. No obstante, se observa un cambio de color en las piezas y cierta corrosión provocada por el abandono.	- Se debe limpiar las piezas de madera en su totalidad y realizar un tratamiento para combatir agentes biológicos, para esto se debe aplicar una mezcla de diesel y maderal con una brocha. Este procedimiento asegurará la protección de la pieza, previniendo posibles problemas futuros.	40 %	
Puerta y ventanas (segundo piso).	Madera y Hierro	La puerta de madera ubicada en la segunda planta de la edificación presenta signos evidentes de deterioro, manifestados a través de corrosión y un notable cambio en su coloración. Por otro lado las ventanas exhiben un estado aceptable debido a su construcción con hierro, un material muy resistente. Sin embargo, se nota una ligera corrosión en algunas áreas de las piezas.	- Se debe limpiar la puerta de madera en su totalidad y realizar un tratamiento para combatir agentes biológicos, para esto se debe aplicar una mezcla de diesel y maderal con una brocha. Este procedimiento asegurará la protección de la pieza, previniendo posibles problemas futuros. - Es necesario realizar una limpieza completa de las ventanas de hierro y llevar a cabo un mantenimiento regular que incluya lijado, cepillado y pintura. Esto garantizará que se mantengan en condiciones óptimas a lo largo del tiempo.	15 %	
Otro					
Nombre del registrador	Juan Ignacio Serrano Suárez			Fecha	10 / 12 / 2023

4.5.2.1. Ficha de registro / Casa principal (Bloque 3):

Trabajo de Titulación			
"Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarquí, Azuay, Ecuador."			
FICHA DE REGISTRO DE BLOQUES EN LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.		CODIGO BLOQUE 3	
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL			
1.1 UBICACIÓN		1.2 USOS Y FUNCIONES	
Ubicación general en el predio	El bloque 3 (Casa principal) se encuentra en la zona noroeste de la plataforma principal de la hacienda Gullanzhapa.		Uso(s) predominante(s) actual(es)
Nombre del encargado	Sr. Juan Pablo Serrano Neira		1. Casa de campo.
Estado de la edificación	En uso ☒ Abandonada ☐		2.
			3.
			Uso(s) antiguos
			1. Casa de campo.
			2.
2. CAMPOS DE VALORACIÓN			
Técnica constructiva	Adobe ☒	Madera ☒	Bahareque ☐ Ladrillo ☒
Estado de conservación	Bueno ☒	Regular ☐	Malo ☐
3. ESTRUCTURA FÍSICA DEL BIEN			
3.1 PELIGROS INMINENTES			
Descripción	Al evaluar el estado de conservación de la casa principal, se concluye que se encuentra en una condición muy favorable. La estructura de madera que compone la edificación está en buen estado, y ha la cubierta recientemente se le ha dado a un mantenimiento preventivo para evitar posibles goteras. Sin embargo, se identifican necesidades específicas en cuanto al mantenimiento de las canales, algunas de las cuales presentan daños y obstrucciones. Las piezas de madera, como ventanas y puertas, muestran un notable deterioro debido a la exposición a factores climáticos y biológicos. Se recomienda un mantenimiento integral en la carpintería de la edificación, junto con una limpieza rigurosa, debido a la condición parcialmente de abandono de la casa, para prevenir problemas futuros.		

3.2 MATERIALES Y DAÑOS VISIBLES							
Elemento	No visible	Material predominante	Acciones que se requieren			Porcentaje de daños	Anexos Fotograficos
			Emergente	Mediano plazo	Descripción		
Muros (primer piso)		Adobe		Los muros de adobe en la edificación se encuentran en un estado óptimo, aunque se notan pequeñas fisuras en la parte superior de algunos de ellos.	- Sería posible mejorar el estado de las paredes de adobe mediante un mantenimiento que incluya la aplicación de un revoque de barro en áreas puntuales y una capa de pintura. Aunque no es estrictamente necesario, ya que las paredes están en un estado óptimo.	5 %	
Estructura		Madera		La estructura de madera de la casa principal se encuentra en excelente estado, no obstante, se observan algunas piezas estructurales (canecillos, vigas y columnas) en el exterior que presentan una alteración en la tonalidad de la madera.	- La estructura de madera de la casa principal se encuentra en excelente estado, sin embargo en las piezas de madera estructurales colocadas en el exterior (canecillos, vigas y columnas) se recomienda colocar un tratamiento con maderol para protegerlas de agentes biológicos y de factores climáticos.	10 %	 
Cubierta		Enchacleado y Teja artesanal		La cubierta de la casa principal está en buen estado, ya que se le dio un mantenimiento hace algunos meses, incluyendo el reemplazo de tejas rotas. Sin embargo, las canales no han recibido un cuidado.	- Es fundamental realizar un mantenimiento en las canales de la edificación, ya que se han identificado canales deterioradas y obstruidas que están generando problemas para la integridad del edificio.	15 %	 
Carpinterías (puertas y ventanas)		Madera		Numerosas puertas y ventanas se encuentran en un estado de conservación bueno, sin embargo, por la falta de mantenimiento y al estar directamente expuestas a agentes biológicos y climáticos, otras piezas de la edificación muestran un avanzado estado de deterioro.	- Es necesario realizar una limpieza integral de las piezas de madera, seguida de un tratamiento específico para combatir agentes biológicos. Para ello, se recomienda aplicar una mezcla de diesel y maderol con una brocha. Este procedimiento garantizará una protección más eficaz contra factores biológicos, climáticos y el deterioro natural con el paso del tiempo.	20 %	 
Otro							
Nombre del registrador		Juan Ignacio Serrano Suárez			Fecha		11 / 12 / 2023

4.5.3 Conclusiones Fase I y Ficha de registro / Estado de conservación:

Bajo los criterios establecidos y utilizando la ficha de registro, se realizó una valoración objetiva en la que se identificaron los datos generales de los bloques. Se llevó a cabo un análisis crítico de toda la hacienda, abarcando aspectos históricos, paisajísticos y técnicas constructivas utilizadas. Además, la ficha de registro permitió determinar de manera general el estado de conservación de cada bloque y las acciones necesarias para preservar cada elemento de cada bloque, evaluando el grado de afectación correspondiente.

Como conclusión, podemos afirmar que, debido al abandono o parcial abandono de la hacienda, la prioridad es realizar una limpieza exhaustiva de todas las edificaciones. Sin embargo, desde el punto de vista arquitectónico, se identificaron dos bloques significativamente más deteriorados: el bloque 1 (cocina de servicio) y el bloque 2 (granero). Estas edificaciones presentan varios problemas debido a la falta de mantenimiento a lo largo de muchos años. Cabe recalcar que la casa principal se encuentra en un estado muy óptimo.



05

FASE II
DIAGNOSTICO

5. Fase II: Diagnóstico

5.1. Bloques de la Hacienda Gullanzhapa

Introducción

Después de haber realizado el análisis sobre el área de estudio, es pertinente desarrollar y profundizar un documento que muestre el proceso requerido para poder llevar a cabo la documentación de las respectivas edificaciones seleccionadas y de su estado actual. Es por esto que el diagnóstico a presentar a continuación muestra datos técnicos como otros ligados a la historia, a la percepción de los propietarios y sobre todo a la necesidad de conservar el patrimonio.

Se realizaron los levantamientos de información de cada bloque en la Hacienda Gullanzhapa, siguiendo el proceso guiado establecido por los docentes en la opción de conservación 2022-2023 de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Se ha seguido una metodología específica para realizar el análisis y conocer a fondo la hacienda. Con estos datos, se pretende entender las edificaciones, evaluar su estado actual y los bloques afectados.

5.2. Levantamiento Fotográfico / Hacienda Gullanzhapa

Se realizó un levantamiento fotográfico donde se recopiló información de cada uno de los bloques. Este levantamiento documenta visualmente el estado actual de la Hacienda Gullanzhapa. Las fotografías se ubicaron en un mapa base de la hacienda, mostrando la ubicación de cada imagen para entender mejor la distribución y funcionamiento de los bloques, así como para ubicarnos en tiempo y espacio dentro de los bloques. Este registro visual facilita la comunicación del estado de la hacienda, y crea un archivo histórico valioso para futuras generaciones.



F_01



F_02



F_03



F_04



F_05



F_06



F_07



F_08



F_09



F_10



F_11



F_12



F_13

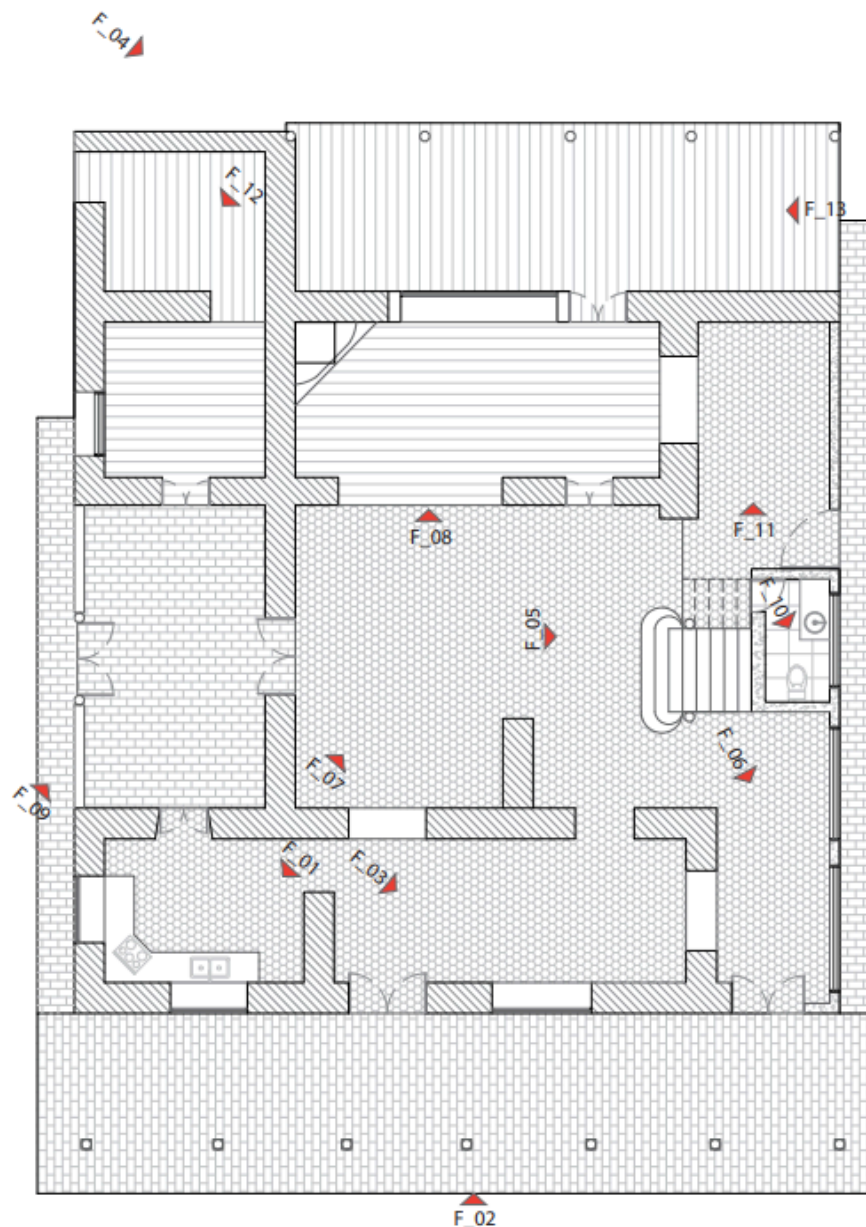


F_14

LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO PLANTA BAJA / COCINA DE SERVICIO Y GRANERO

ESC: 1:150





LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO
PLANTA BAJA / CASA PRINCIPAL
ESC: 1:150



F_01



F_02



F_03



F_04



F_05



F_06



F_07



F_08



F_09



F_10



F_11



F_12



F_13



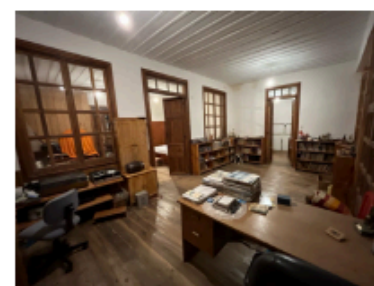


LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO PLANTA ALTA / CASA PRINCIPAL

ESC: 1:150



F_01



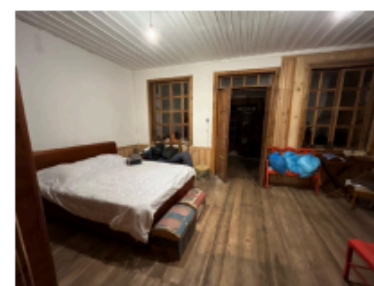
F_02



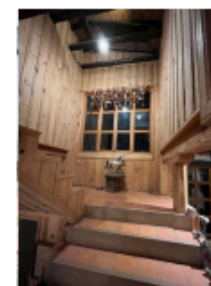
F_03



F_04



F_05



F_06



F_07



F_08



F_09



F_10



5.3. Memoria de diagnóstico de la Hacienda Gullanzhapa

5.3.1. Componentes del proyecto:

En la hacienda Gullanzhapa se identifican tres bloques principales: la cocina de servicio (bloque 1), el granero (bloque 2) y la casa principal (bloque 3). Ubicada en la comunidad de Gullanzhapa, parroquia de Tarqui, se sabe que la hacienda formaba parte de una red de haciendas jesuitas en la zona de Tarqui, establecidas desde el siglo XVIII.

La hacienda ha sido propiedad de la familia Neira desde el siglo XIX y actualmente pertenece al Sr. Juan Pablo Serrano Neira. A lo largo de los años, se han realizado varias intervenciones y mantenimientos en la hacienda, siendo la última en 2016 por el Sr. Juan Pablo. Sin embargo, debido al poco uso de la propiedad y al terremoto del 18 de marzo de 2023, tanto el granero como la cocina de servicio se encuentran en malas condiciones.

Los bloques 1 y 2 son edificaciones contiguas que, junto con la casa principal, forman la hacienda Gullanzhapa, situada en un terreno de aproximadamente 19 hectáreas. La cocina de servicio (bloque 1) tiene una configuración arquitectónica sencilla: un espacio con un horno de leña, dos ventanas y una puerta.

El granero (bloque 2), por otro lado, es una construcción de dos plantas. En la planta baja, hay cuatro dormitorios, un corredor

central que hace de vestíbulo y una escalera lateral; en la planta alta, se tiene un espacio amplio sin paredes.

En la casa principal (bloque 3), se puede observar una edificación vernácula de 2 pisos y un altillo. Originalmente, esta edificación era aislada, ya que el granero se construyó posteriormente, actualmente es continua con los otros dos bloques. La estructura de la casa principal se desarrolla a partir de dos corredores laterales que son fundamentales en su diseño arquitectónico. Estos corredores no solo sirven como espacios de transición entre áreas interiores y exteriores, sino que también contribuyen significativamente a la creación de áreas multifuncionales. En el interior, se destacan espacios muy amplios con ventanales grandes, proporcionando ambientes muy cómodos con abundante luz natural.

El área de construcción abarca **720,61 m²**, distribuidos de la siguiente manera:

Cocina de servicio (bloque 1):

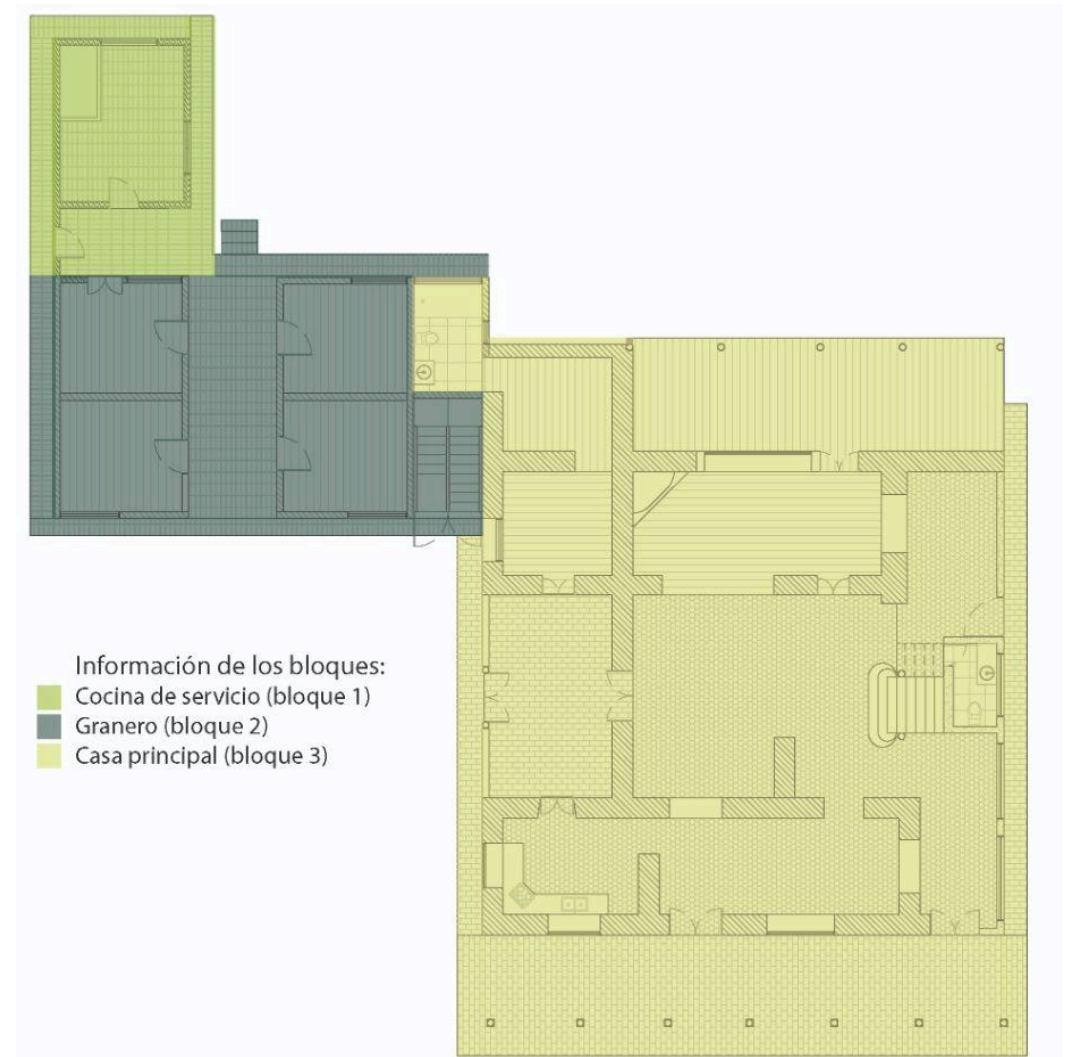
- Cocina de servicio (P1_01): 20,39 m²

Granero (bloque 2):

- Vestíbulo interior (P1_02): 8,18 m²
- 4 Dormitorios (P1_03, P1_04, P1_05, P1_06): 57,96 m²
- Vestíbulo central (P1_07): 18,63 m²
- Grada (P1_08): 8,25 m²
- Segunda planta (P2_01): 92,37 m²

Casa principal (bloque 3):

- Baño suite: 8,74 m2
- Corredor frontal (P1_10): 60,09 m2
- Cocina (P1_11): 18,79 m2
- Comedor (P1_12): 24,52 m2
- Cuarto de caballos (P1_13): 20,47 m2
- Baño social (P1_14): 4,95 m2
- Grada (P1_15): 12,99 m2
- Sala secundaria (P1_16): 12,74 m2
- Sala principal (P1_17): 28,75 m2
- Portal central (P1_18): 26,71 m2
- Lavandería (P1_19): 13,14 m2
- Estar de la chimenea (P1_20): 28,85 m2
- Sala de la suite (P1_21): 13,93 m2
- Dormitorio suite (P1_22): 14,51 m2
- Corredor posterior (P1_23): 45,70 m2
- Dormitorio (P2_02): 18,43 m2
- Baño compartido (P2_03): 8,31 m2
- Dormitorio (P2_04): 18,75 m2
- Sala de televisión (P2_05): 25,08 m2
- Dormitorio principal (P2_06): 29,47 m2
- Biblioteca (P2_07): 28,23 m2
- Baño de huéspedes (P2_08): 6,03m2
- Capilla (P2_09): 45,65 m2





PLANTA BAJA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE ÁREAS
ESC: 1:150



PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE ÁREAS
ESC: 1:150

5.3.2. Descripción de áreas

Cocina de servicio (bloque 1):

- Cocina de servicio (P1_01):

Se ubica en la parte posterior de la hacienda y su función es servir como área de cocina y bodega. Actualmente, también alberga un cuyero en su interior y un horno de leña.

Granero (bloque 2):

- Vestíbulo interior (P1_02):

Se ubica en la parte frontal exterior de la cocina de servicio y cumple dos funciones: conectar la cocina con la planta baja del granero y servir como espacio para colocar leña.

- Dormitorios (P1_03):

Este espacio, originalmente destinado para el descanso de los trabajadores de la hacienda, ahora alberga gallinas. El dormitorio se ha visto deteriorado por la presencia de los animales debido a la falta de limpieza.

- Dormitorios (P1_04, P1_05):

Estos dos espacios, originalmente destinados para el descanso de los trabajadores de la hacienda, actualmente se utilizan como bodegas.

- Dormitorios (P1_06):

Espacio destinado al descanso del trabajador de la hacienda.

- Vestíbulo central (P1_07):

Se ubica en la parte central del granero y su función es conectar todos los dormitorios y la cocina de servicio.

- Grada (P1_08):

Esta área cumple dos funciones en el granero: proporciona acceso a la segunda planta y sirve como bodega de herramientas.

- Segunda planta (P2_01):

Antiguamente, este espacio se utilizaba para almacenar y secar granos, con ventanas diseñadas para permitir el paso del viento de un lado a otro y facilitar el secado. Actualmente, funciona como una bodega.

Casa principal (bloque 3):

- Baño suite (P1_09)

Este espacio, que anteriormente se utilizaba como gallinero, se encontraba en muy malas condiciones debido a la presencia de animales. Durante la intervención de 2009, fue transformado para formar parte de la suite de la hacienda, específicamente como el baño. Actualmente, se encuentra en muy buenas condiciones.

- Corredor frontal (P1_10):

Este espacio vincula los espacios interiores con la naturaleza que rodea a la casa principal. Además, es un espacio multifuncional, utilizado para diversas actividades.

- **Cocina (P1_11):**

La cocina está diseñada en torno a un mesón en forma de L, con el lavaplatos ubicado frente a una gran ventana y la cocina situada en la unión de los dos mesones. En la otra pared, hay otra gran ventana. Este espacio es amplio, muy cómodo y cuenta con abundante luz natural. Además, tiene acceso al portal central a través de una puerta lateral.

- **Comedor (P1_12):**

El comedor es un espacio muy amplio, con un gran ventanal en el centro, lo que permite la entrada de abundante luz natural y ofrece una sensación de comodidad. Además, este espacio actúa como un punto de conexión para varias áreas de la edificación.

- **Cuarto de caballos (P1_13):**

Este espacio tiene acceso directo desde el corredor frontal y está destinado a todo lo relacionado con los caballos, incluyendo monturas, botas, frenos, riendas y otros implementos de trabajo. La pared lateral sirve como perchero para sombreros, lo que añade belleza y armonía al ambiente. Además, cuenta con una pequeña área de estar.

- **Baño social (P1_14):**

El área debajo de la escalera se utiliza como baño social. Este espacio cuenta con una ventana horizontal a lo largo de toda la pared, lo que proporciona abundante luz natural. Las paredes están

revestidas de madera. Sin embargo, el espacio es pequeño y el techo bajo acentúa la sensación de estrechez.

- **Grada (P1_15):**

El espacio para la escalera está construido con materiales modernos como el concreto, y ocupa un lugar central muy amplio en la parte lateral dentro de la edificación.

- **Sala secundaria (P1_16):**

En el centro de la edificación se encuentra un espacio que funciona como zona de estar, además de servir como punto de conexión con otras áreas de la edificación.

- **Sala principal (P1_17):**

La sala principal es una de las áreas más amplias y cómodas de la edificación. Al estar ubicada en el centro, se conecta con otros espacios a través de puertas o pasillos, desde este punto podemos apreciar muchos espacios de la casa.

- **Portal central (P1_18):**

Este espacio es fundamental en la edificación, ya que se pueden llevar a cabo diversas actividades. Actualmente, sirve como sala de estar o como área de tránsito para acceder a la sala principal, la cocina o la suite. En el pasado, este espacio se utilizaba para actividades como herrar a los caballos y proteger a los animales de la lluvia, entre otras cosas. Además, ofrece una vista frontal hacia el ingreso de la hacienda y un patio central entre los bloques.

- **Lavanderia (P1_19):**

Esta área está construida con materiales modernos y es muy amplia, destacando por una gran ventana central que proporciona abundante luz natural, creando así un espacio muy cómodo. También cuenta con pequeños espacios de almacenamiento y un lavadero de tamaño considerable en la zona posterior.

- **Estar de la chimenea (P1_20):**

En esta área, el piso es de madera y destaca una gran chimenea construida en piedra, con un imponente dintel de capulí. Además, cuenta con una amplia ventana en el centro que ofrece vistas hacia la zona posterior de la hacienda, y funciona como un espacio de conexión entre la sala principal y el corredor posterior, ya que tiene una puerta hacia el exterior.

- **Sala de la suite (P1_21):**

Este espacio, que anteriormente era una bodega, fue transformado durante la intervención de 2009 en un área independiente dentro de la casa principal destinada para visitas. Específicamente, esta zona se configuró como la sala de una pequeña suite, con piso de madera y paredes en tonos de barro, además de contar con una ventana en un lateral. Se accede desde el portal central.

- **Dormitorio suite (P1_22):**

Este espacio fue construido durante la intervención de 2009, utilizando materiales como el adobe y la madera. Está ubicado como un área independiente dentro de la casa principal destinada

para visitas. Específicamente, esta zona se configuró como el dormitorio de una pequeña suite, con piso de madera y paredes en tonos de barro. Además, cuenta con una gran ventana que ofrece vistas hacia la zona posterior de la hacienda.

- **Corredor posterior (P1_23):**

Este espacio, anteriormente era utilizado como bodegas y para la morada de animales como borregos y cerdos, fue transformado en un gran corredor durante la intervención de 2009. Ahora funciona como un área de estar con vistas hacia la laguna de Gullanzhapa, además de servir como zona de transición entre áreas interiores y exteriores. También está conectado por un camino de ladrillos con los otros dos bloques (cocina de servicio y granero).

- **Dormitorio (P2_02):**

Este amplio espacio cuenta con una ventana situada junto a la cabecera de la cama, proporcionando mucha luz y comodidad. Además, funciona como área de conexión hacia el otro dormitorio.

- **Baño compartido (P2_03):**

Este baño es amplio y cómodo, con una puerta de madera y vidrio que se abre a un pequeño balcón con vistas a las montañas de la hacienda. Además, funciona como conexión entre los dos dormitorios.

- **Dormitorio (P2_04):**

Este espacio es amplio y cómodo, con una conexión directa hacia la biblioteca y una ventana en la zona lateral. Además, se conecta

con el otro dormitorio a través del baño. Anteriormente, fue el dormitorio del presbítero Carlos Joaquín Neira y posteriormente de Manuel Ignacio Neira, siendo el dormitorio principal de la hacienda.

- **Sala de televisión (P2_05):**

Este espacio es el área de llegada en la segunda planta de la edificación. Su principal función es servir como conexión hacia varios espacios. Además, cuenta con algunos muebles que lo convierten en una zona de estar con televisión. Es un espacio amplio con un gran ventanal en la zona lateral.

- **Dormitorio principal (P2_06):**

Actualmente, este espacio se considera el dormitorio principal de la hacienda debido a su amplitud y comodidad. Cuenta con una chimenea y, aunque está ubicado en el centro sin ventanas hacia el exterior, se conecta visualmente con la biblioteca a través de ventanales. Esto permite que la luz que entra en la biblioteca también ilumine el dormitorio.

- **Biblioteca (P2_07):**

Este espacio tiene vistas hacia el ingreso de la hacienda y el patio central entre los bloques. Funciona tanto como zona de estar como área de trabajo, y se destaca por sus amplios ventanales. Además, está conectado con varios espacios, como los dormitorios y la capilla.

- **Baño de huéspedes (P2_08):**

Este espacio cuenta con un gran ventanal en forma de L y sirve como baño para el dormitorio principal. Desde la ducha de esta área se disfruta de una gran vista hacia la laguna.

- **Capilla (P2_09):**

La capilla es el área más sagrada de la hacienda. Anteriormente, se encontraba en malas condiciones, pero durante la intervención de 2009 se realizó un extenso mantenimiento y se realizaron modificaciones en la cubierta, el cielo raso y la grada que sube hacia el altillo. En la zona frontal de la capilla se encuentra el gran altar de la familia Neira, posiblemente un altar de los Jesuitas. Actualmente, la capilla se encuentra en buenas condiciones.

5.3.3. Accesos

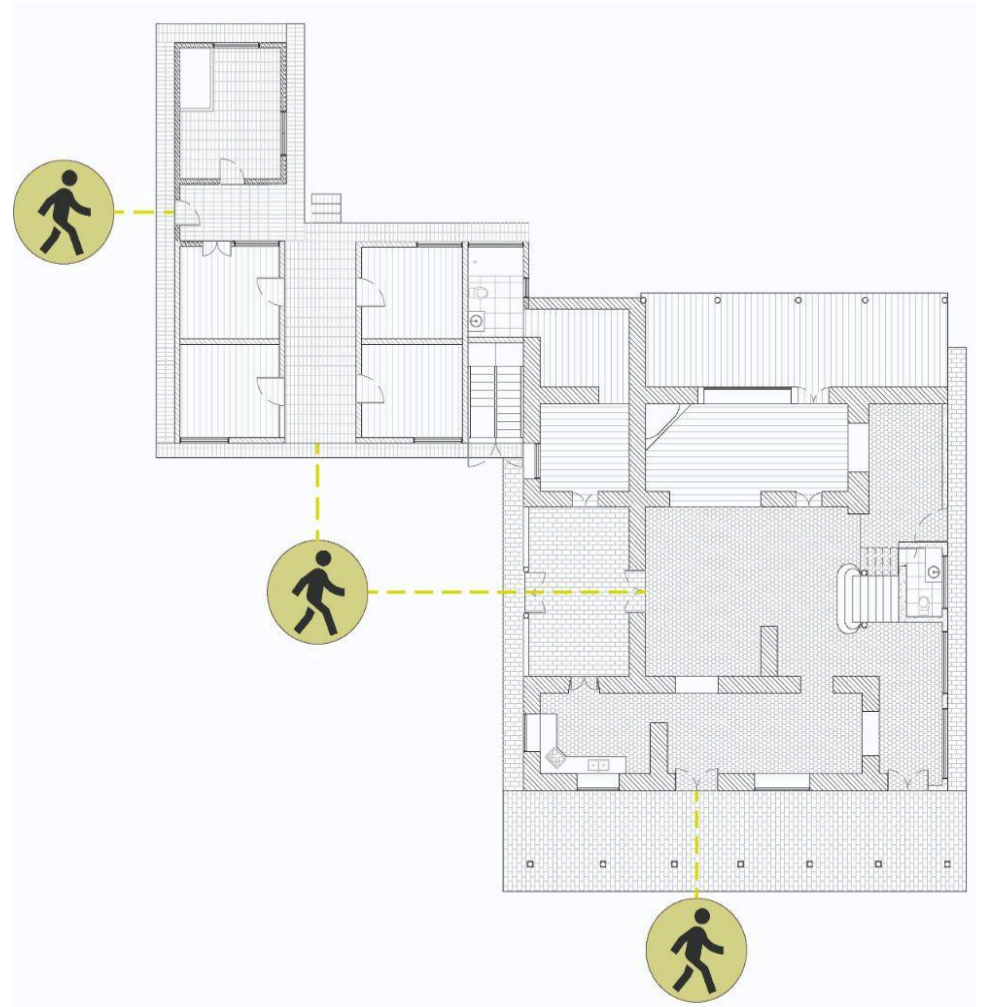
La cocina de servicio y el granero (bloques 1 y 2) son edificaciones contiguas que comparten un acceso a través de una puerta ubicada en el vestíbulo interior (P1_02). Además, el acceso principal desde la zona frontal del granero es a través del vestíbulo central (P1_07), lo que facilita una circulación cómoda y rápida dentro de la edificación. Todos los espacios interiores tienen salida hacia el vestíbulo central, lo cual asegura una distribución equitativa y permite un acceso rápido, cómodo y libre a cada una de las áreas.

Para la casa principal (bloque 3), podemos identificar dos accesos. El más concurrido es el ubicado en el corredor frontal, donde se encuentra una puerta que permite el ingreso a la edificación. El segundo acceso se encuentra en el portal central, con una puerta grande que conecta el exterior con la sala principal de la casa.



Figura 5.1 y 5.2 / Accesos en los bloques de la Hacienda Gullanzhapa. // Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

Planta de acceso en la Hacienda Gullanzhapa.



5.3.4. Relaciones funcionales

La hacienda Gullanzhapa, es un conjunto de edificaciones (3 bloques) de estilo colonial, destaca por sus portales y corredores que cumplen una función fundamental como espacios multifuncionales y de interacción social.

En la cocina de servicio y el granero (bloques 1 y 2), el lugar común es el vestíbulo central (P1_07), que sirve como punto de conexión entre ambas edificaciones. Aquí se desarrollan actividades sociales y facilita el acceso desde el exterior al interior de la edificación.

En la cocina de servicio (bloque 1), contamos con un único espacio que cumple diversas funciones, incluyendo área de cocina, bodega y albergue para un pequeño cuyero. En el granero (bloque 2), los espacios interiores de la planta baja no tienen conexión entre sí, es decir, son independientes, separados por muros de adobe de 0,30 cm de grosor, utilizados como dormitorio, bodegas y área para animales. El acceso al segundo piso se realiza a través de una escalera en el lateral derecho de la edificación. En el segundo nivel del granero, antiguamente se almacenaban y secaban los granos, y actualmente funciona como una amplia bodega.

En la casa principal (bloque 3), se pone mucho énfasis en los corredores y el portal debido a su carácter multifuncional. Estos espacios no solo facilitan diversas actividades, sino que también conectan el interior de la edificación con la naturaleza circundante.



Figura 5.3 / Hacienda Gullanzhapa.



Figura 5.4 / Pateo bloque cocina.



Figura 5.5 / Corredor granero.



Figura 5.6 / Portal central.



Figura 5.7 / Corredor post.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez

5.3.5. Sistemas de circulación

De acuerdo con la tipología y forma de construcción de la Hacienda de Gullanzhapa, se puede evidenciar que la circulación y los espacios de transición se organizan a partir de los portales o corredores existentes.

En la cocina de servicio (bloque 1) y el granero (bloque 2), el sistema de circulación se basa en un corredor central que actúa como vestíbulo. Este espacio sirve como un elemento de transición entre los espacios exteriores e interiores.

En el granero (bloque 2), las escaleras que permiten la comunicación entre los dos niveles constructivos se encuentran ubicadas en el extremo lateral derecho.

En la casa principal (bloque 3), la circulación se organiza a partir de los accesos, conectando los espacios en línea recta mediante pasillos y áreas de descanso. Esto permite una conexión fluida entre todos los espacios de la edificación.



5.3.6. Configuración formal del espacio

Cocina de servicio (bloque 1) y granero (bloque 2):

La cocina de servicio (bloque 1) y el granero (bloque 2) son edificaciones continuas, desarrolladas a partir de dos bloques rectangulares simples adyacentes (uno más grande que el otro). En la zona del granero se tiene una segunda planta. Estos dos bloques presentan una tipología muy común en las edificaciones vernáculas de la zona, ya que se desarrollan los bloques a partir de un corredor central multifuncional.

Alzado frontal: En el alzado frontal se aprecia en su totalidad el granero, presentando una fachada más cerrada y básica. Se observa el corredor central, a partir del cual se desarrolla toda la edificación. En la parte lateral, se visualizan dos puertas que dan acceso a las escaleras hacia el segundo nivel.



Figura 5.8 / Elevación frontal del granero. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.

Alzado posterior: El alzado posterior es donde se desarrolla la parte más expresiva de las edificaciones, la cocina de servicio y el granero. Aquí se puede apreciar cómo ambas construcciones se integran, reflejando la forma tradicional de las edificaciones vernáculas de la zona de Tarquí. En el primer nivel de la cocina y del granero, se observan grandes ventanas que permiten el ingreso de luz. En el segundo nivel del granero se aprecia dos ventanas, las cuales estaban destinadas al secado de los granos.



Figura 5.9 / Elevación posterior del granero. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.

Alzado lateral izquierdo: En el alzado lateral izquierdo se puede apreciar que las dos edificaciones están contiguas. La cocina de servicio tiene una sola planta, mientras que el granero cuenta con dos niveles. En el segundo nivel del granero, se observan ventanas que estaban destinadas al secado de los granos.



Figura 5.10 / Elevación lat. izquierda. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez

Casa principal (bloque 3):

La casa principal (bloque 3) se organiza alrededor de dos corredores, que sirven tanto como espacios de trabajo y descanso, así como de transición entre el exterior y el interior de la edificación. Esta construcción sigue la tipología común de las edificaciones vernáculas de Tarqui, donde los corredores y el portal son elementos fundamentales. En la segunda planta, se observa un bloque consolidado más pequeño, con espacios amplios y bien iluminados, y una cubierta a cuatro aguas. Cabe destacar que entre el granero y el portal lateral de la casa principal se crea un patio donde se realizan diversas actividades.

Alzado frontal: En la fachada frontal se observa cómo se consolida toda la edificación, abarcando desde sus elementos constructivos hasta sus carpinterías y bloques. Se aprecia en su totalidad el corredor frontal.



Figura 5.11 / Elevación posterior / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.

Alzado posterior: En esta vista se observa cómo se integran y compenetran los diferentes bloques y espacios de la hacienda, podemos observar en su totalidad el corredor posterior y las grandes ventanas de la capilla, y como se compenetra todo como un gran bloque con la cubierta de la edificación.



Figura 5.12 / Elevación posterior / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.

Alzado lateral izquierdo: En este alzado se destaca el portal central y las grandes ventanas de la segunda planta. Se observa cómo todo el sistema constructivo se integra con la materialidad y la forma simple de la edificación. La estructura se desarrolla alrededor de un sistema de circulación, con una zona central bien definida que funciona como corredor principal, y ventanas en los laterales que corresponden a los dormitorios o espacios más pequeños.



Figura 5.13 / Elevación lat. izquierda / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.

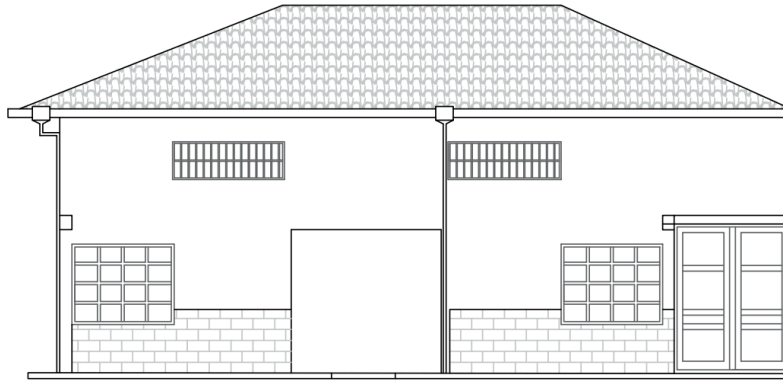
Alzado lateral derecho:

En esta elevación se aprecia cómo un bloque central se integra con la forma original de la edificación, mostrando el desarrollo de la ampliación y la adecuación de un espacio central para la escalera. Además, se observa la interconexión de varias cubiertas entre sí.

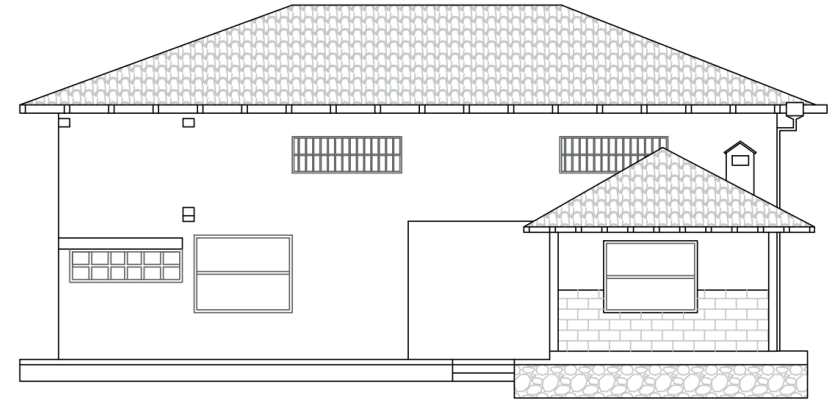


Figura 5.14 / Elevación lat. derecha / Casa principal. / Fuente Juan Ignacio Serrano Suárez.

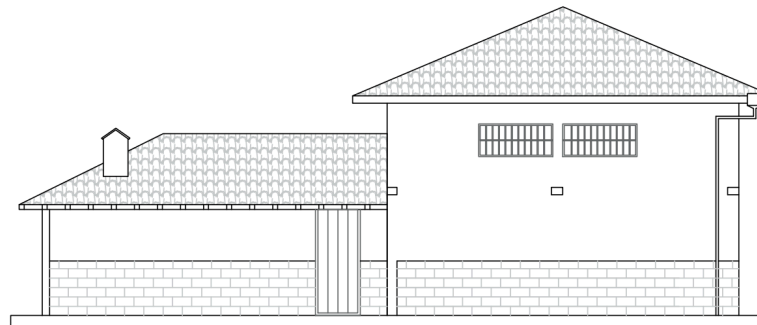
5.3.6.1. Elevaciones Cocina de servicio y granero:



ELEVACIÓN FRONTAL
ESC: 1:150



ELEVACIÓN POSTERIOR
ESC: 1:150



ELEVACIÓN LATERAL IZQUIERDA
ESC: 1:150

5.3.6.2. Elevaciones casa principal:



ELEVACIÓN FRONTAL
ESC: 1:150



ELEVACIÓN LATERAL IZQUIERDA
ESC: 1:150



ELEVACIÓN POSTERIOR
ESC: 1:150



ELEVACIÓN LATERAL DERECHA
ESC: 1:150

5.3.7. Materialidad:

Dentro de las técnicas constructivas empleadas en la Hacienda Gullanzhapa, los materiales principales son la tierra, la madera, el ladrillo y la teja artesanal.

En la cocina de servicio (bloque 1), se observa un espacio mucho más antiguo, donde se utiliza el bahareque como material. Este sistema se basa en colocar carrizo y una mezcla de arcilla, agua y paja de cerro, además también observamos piedras, ya que se encuentran en los cimientos, además de madera para la estructura y teja artesanal apoyada en una cama de carrizo y barro (enchaclado) para la cubierta.

En el granero (bloque 2), la principal materialidad es el adobe, que se encuentra en las paredes, esta técnica consiste en un bloque de barro combinado con paja resistente a altos esfuerzos de compresión, formando muros de 0.30 m de espesor. También se utiliza madera para la estructura de la edificación.

En la casa principal (bloque 3), el material predominante es el adobe, utilizado en casi todas las paredes de la edificación. La madera es predominante en los corredores y en los interiores, como en los pisos y cielos rasos. Es importante destacar que la zona nueva de la edificación, incorporada durante la intervención dirigida por Inés Neira para incluir un espacio destinado a una grada interior, está construida principalmente en concreto.



Figura 5.15 / Portal central.



Figura 5.16 / Zona Lat. derecha.



Figura 5.17 / Dormitorio en el granero.



Figura 5.18 / Adobes.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

5.3.8. Cubierta.

En la cocina de servicio (bloque 1), es difícil tener una percepción clara de la cubierta debido a las limitaciones de visibilidad, ya que en el interior hay mucho polvo, hollín y suciedad. Sin embargo, se puede observar que en la cocina de servicio, la estructura de la cubierta es de madera, con pares de madera sobre los cuales se coloca una cama de surus (carrizo flexible) unido con lianas. Sobre esta base se aplica barro, creando un sistema conocido como enchaclado, y luego se colocan las tejas artesanales.

Para la cubierta del granero (bloque 2), se observa una estructura de madera, con columnas interiores de 20 x 20 cm y una distancia entre ellas de aproximadamente 2,40 m. Se observan vigas con una luz máxima de aproximadamente 3,20 m (distancia desde el centro hasta las paredes laterales) y tochos en la parte superior, con pares colocados cada 70 cm y una viga cumbrera que cierra toda la estructura, formando un castillo.

Por último, la cubierta de la casa principal (bloque 3) está construida con madera de eucalipto y tiene un diseño a cuatro aguas. Debido a su gran tamaño, la estructura es de considerable magnitud, con dos columnas principales que sostienen la viga cumbrera, y varios puntales y diagonales que refuerzan el resto de la cubierta.



Figura 5.19 / Cubierta granero.

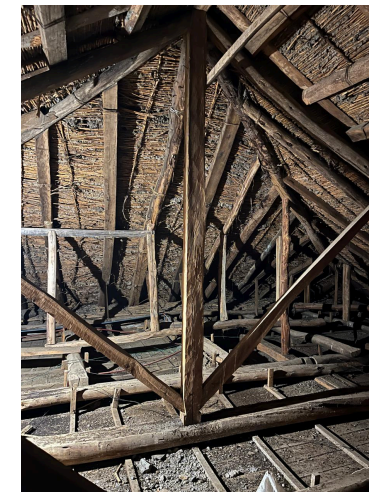


Figura 5.20 / Altílo casa principal.



Figura 5.21 / Cubierta de la Hacienda Gullanzhapa (bloque 1, 2 y 3)

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

5.3.9. Revestimiento:

El revestimiento en la cocina de servicio (bloque 1) y el granero (bloque 2) principalmente es de revoque de barro, que cubre todas las paredes interiores y exteriores de las edificaciones. Sin embargo, el paso del tiempo y la falta de mantenimiento han provocado que las paredes de adobe y bahareque queden expuestas a la intemperie y entren en un proceso de desgaste. Además, en la parte baja de las fachadas lateral izquierda, frontal de los dos bloques y posterior solo de la cocina, siguiendo las veredas perimetrales de ladrillo, se ha colocado un revestimiento de fachaleta de ladrillo.

En la casa principal (bloque 3), tanto en la primera como en la segunda planta, hay un revestimiento de revoque de barro. En algunos espacios de la segunda planta, se ha añadido un revestimiento de madera de aproximadamente 1 metro de altura para adornar los ambientes y mantener el calor.



Figura 5.22 / Revestimiento en la cocina.



Figura 5.23 / Subida granero.

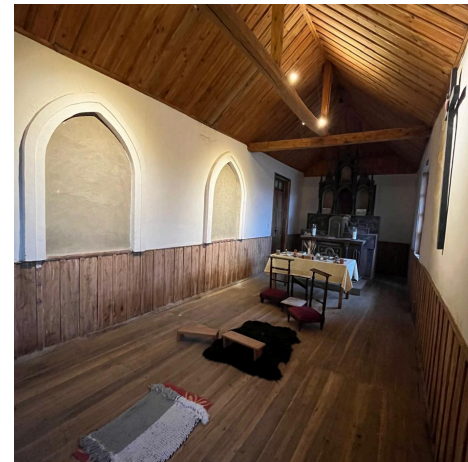


Figura 5.24 / Capilla.



Figura 5.25 / Comedor.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez

5.3.10. Color:

La cocina de servicio (bloque 1) tiene un revestimiento exterior de revoque de barro pintado de color blanco, mientras que la parte baja de la edificación está cubierta con fachaleta de ladrillo, lo que le da un tono naranja y a su vez una armonía con la naturaleza. En el interior, las paredes son de un café muy oscuro debido al color natural del revoque de barro y al hollín acumulado por la cocina de leña.

El granero (bloque 2) también cuenta con un recubrimiento de barro. En el exterior, este recubrimiento está pintado de blanco, y la parte baja de la edificación, siguiendo la vereda perimetral, está revestida con fachaleta de ladrillo, aportando un tono naranja. En el interior, predominan los colores naturales del revoque de barro, así como los tonos de la madera y el carrizo.

En la casa principal, hay un recubrimiento de revoque de barro en el primer y segundo piso de la edificación, pintado todo de color blanco. En algunos espacios de la segunda planta, se puede apreciar el color de la madera, ya que hay un revestimiento de madera de 1 metro de altura en las paredes.



Figura 5.26 / Color en la Hacienda Gullanzhapa.

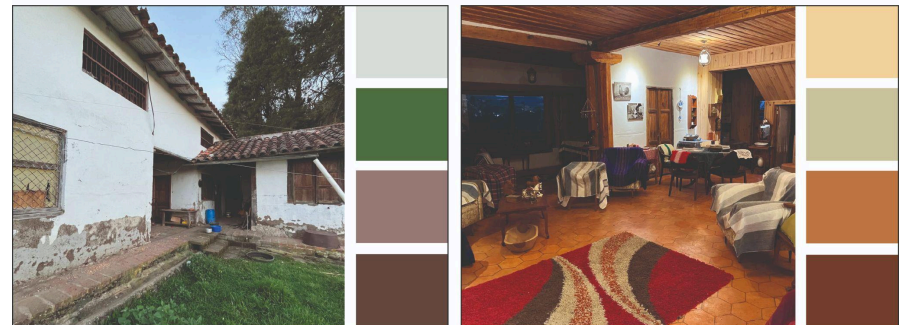


Figura 5.27 / Granero y cocina.

Figura 5.28 / Sala casa principal.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

5.3.11. Carpintería:

En la cocina de servicio (bloque 1) y en partes del granero (bloque 2), se pueden apreciar puertas muy similares, lo que sugiere que fueron realizadas por el mismo carpintero y con el mismo tipo de madera, dada su forma y color.

En cuanto a las ventanas de la cocina de servicio, hay dos ventanas de madera, ambas muy antiguas. Una de ellas tiene dos batientes, mientras que la otra es una ventana de madera con plástico.

En el granero, el primer nivel cuenta con cuatro ventanas: dos de hierro con plástico en la parte posterior (parecidas a la ventana de la cocina de servicio de hierro) y dos de madera en la parte frontal.

En la segunda planta, hay seis ventanas de hierro, todas diseñadas para permitir la libre circulación del aire y facilitar el secado de los granos. Además, el granero tiene una puerta de dos batientes que da acceso a una pequeña bodega y a la grada que conduce al segundo nivel. Todas las puertas y ventanas de estos dos bloques se encuentran en malas condiciones debido a las condiciones ambientales a las que están expuestas y a la falta de mantenimiento.

En la casa principal (bloque 3), todas las puertas y ventanas del primer piso son de madera y están en buenas condiciones, ya que son nuevas o han recibido tratamiento. En la segunda planta, las puertas y ventanas son las originales y se encuentran en óptimas

condiciones. Cabe mencionar que todas las puertas de la casa son de doble batiente, excepto las de los baños.

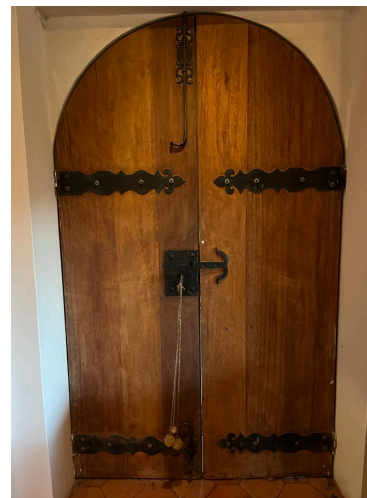


Figura 5.29 / Puerta casa principal.



Figura 5.30 / Puerta granero.

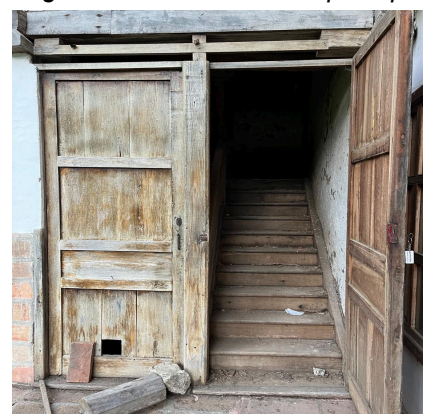


Figura 5.31 / Subida grada granero.



Figura 5.32 / ventana Cocina.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

5.3.12. Cielos Rasos

Tanto en la cocina de servicio (bloque 1) como en el granero (bloque 2), el cielo raso está terminado con enchaclado. Esto implica que, sobre los pares de madera, se coloca una cama de surus (carrizo flexible) unido con lianas, sobre la cual se aplica una capa de barro que forma el enchaclado y sirve de soporte para las tejas artesanales.

Sin embargo, la falta de mantenimiento de la cubierta ha provocado filtraciones de agua en ciertas zonas, lo que genera daños en el enchaclado. En algunos espacios del granero, esto ha producido grandes manchas de humedad y la aparición de hongos. En la cocina de servicio, el cielo raso está completamente ennegrecido por el hollín de la cocina de leña, lo que dificulta la identificación de manchas de humedad, pero se observan algunas goteras.

Cabe mencionar que el vestíbulo exterior a la cocina también tiene un cielo raso de enchaclado, pero este ha sido recubierto con una capa de barro y pintado de blanco. No obstante, debido a las filtraciones de agua, se observa un desprendimiento del revoque en algunas áreas.

En la casa principal (bloque 3), en las áreas exteriores (corredores y portal central), se aprecia un cielo raso de madera lacada, similar al que se encuentra en toda la primera planta de la edificación. Este cielo raso fue colocado durante la intervención de 2009. En la segunda planta, se puede observar un cielo raso de madera muy

ligera pintada de color blanco, que es muy antiguo y se cree que es el cielo raso original. Sin embargo, en la zona de la capilla, hay un cielo raso de madera lacada similar al de la primera planta. También en la casa principal, hay un attillo que se utiliza exclusivamente para el mantenimiento de la cubierta. En este espacio, se puede apreciar el sistema constructivo enchaclado, ya que los carrizos y lianas que forman la base para el barro están a la vista.





Figura 5.33 / Comedor.



Figura 5.34. / Cuarto de caballos.

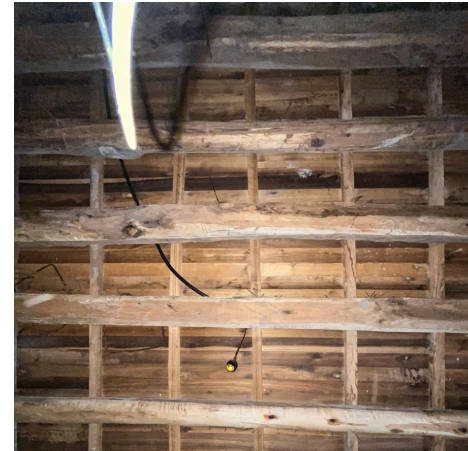


Figura 5.35. / Estructura entrepiso vista. Figura 5.36 / Enchaclado y barro.



Figura 5.37 / Enchaclado granero.



Figura 5.38 / Cocina de servicio.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.

5.3.13. Pisos:

Los pisos de la hacienda son un elemento característico, ya que están mayormente compuestos de ladrillo. Esta materialidad proporciona una sensación de armonía en los espacios.

En el interior de la cocina de servicio (bloque 1), al ser el espacio más antiguo, se observa un ladrillo muy viejo que se ha ido degradando con el tiempo, presentando lesiones como desprendimientos del material. En el exterior de la cocina y del granero (bloque 2), los pisos de ladrillo son más nuevos. Sin embargo, debido a la falta de mantenimiento, también existen piezas desprendidas o dañadas.

En el interior del granero, tanto en la primera como en la segunda planta, los pisos son de madera.

Las escaleras ubicadas en el lateral del granero también tienen pisos de madera, mientras que la pequeña bodega junto a la escalera cuenta con un piso de tierra.

En la casa principal (bloque 3), apreciamos pisos de ladrillo que se encuentran en las áreas exteriores, como el corredor frontal y el portal central. En el interior de la casa, los pisos son de ladrillo hexagonal, excepto en la zona de la chimenea, donde hay un piso de madera lacada que se une con el piso del corredor posterior, también de madera lacada. En la segunda planta de la edificación, se puede apreciar un piso de madera antigua sin ningún tratamiento.





Figura 5.39 / Ladrillo rectangular.



Figura 5.40 / Ladrillo rectangular.



Figura 5.43 / Estar de la chimenea.

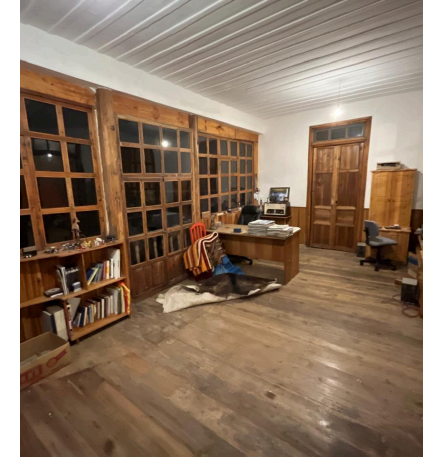


Figura 5.44 / Biblioteca.

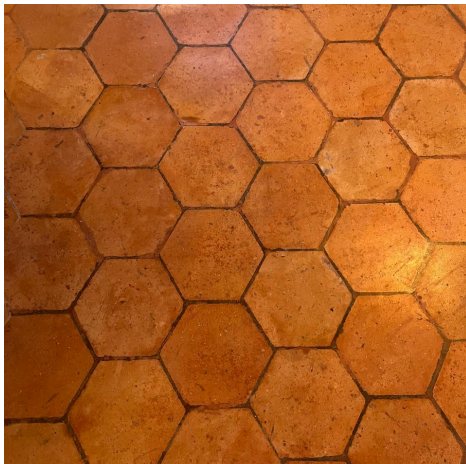


Figura 5.41 / Ladrillo hexagonal.



Figura 5.42 / Ladrillo antiguo cocina.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.



Figura 5.45 / Baño segunda planta.

Fuente: Juan Ignacio Serrano Suárez.



Figura 5.46 / Sala suite.

5.3.14. Conclusiones

Basado en el diagnóstico, se puede analizar el estado actual de la Hacienda Gullanzhapa y realizar un inventario de todos sus espacios y elementos. Se concluye que los tres bloques poseen elementos y una historia significativa, siendo parte integral de la comunidad de Gullanzhapa y de la parroquia Tarqui. No obstante, tanto la cocina de servicio (bloque 1) como el granero (bloque 2) presentan un grado moderado de deterioro. Por ello, se debe elaborar una ficha de daños para determinar las acciones correctivas necesarias.

La hacienda posee un gran valor histórico-cultural, especialmente el bloque más antiguo, la cocina de servicio, que data de mediados del siglo XIX. El sistema constructivo de los bloques es vernáculo, utilizando materiales como adobe y bahareque, con elementos tradicionales como tejas artesanales, detalles en madera, pisos de ladrillo y cielos rasos. Además, la hacienda es un elemento de gran importancia para la comunidad, siendo una de las primeras propiedades en la zona de Tarqui y un motor de comercio y desarrollo en Gullanzhapa. Esto evidencia su rol en la memoria colectiva del lugar como un punto de referencia significativo.

Sin embargo, estas características únicas se han visto afectadas por la falta de mantenimiento y por factores externos, como el sismo ocurrido el 18 de marzo de 2023, que dejó los bloques en condiciones muy deterioradas.

5.3.15. Recomendaciones:

Es pertinente idear estrategias para iniciar un proceso de conservación y restauración de la hacienda en el futuro. Además, es necesario encontrar un uso potencial para la hacienda que respete su historia, le otorgue una nueva vida útil y la haga viable económicamente, dado que el uso actual no es rentable y está provocando un abandono progresivo de la propiedad.

Desarrollar estrategias que fomenten y exhiban las características históricas y estéticas de la hacienda es fundamental. Una valoración positiva por parte de la comunidad incrementará la probabilidad de que la hacienda sea mantenida y cuidada en el futuro.



06

FASE III
ACCIONES CORRECTIVAS
Y POTENCIAL DE USO

6. Fase III: Acciones correctivas y potencial de uso

Introducción

El capítulo 6 del trabajo de investigación se divide en dos partes, A y B. En la parte A, se abordará el tema de las acciones correctivas, mientras que en la parte B se tratará el potencial de uso.

A. Acciones correctivas:

6.1 Introducción bloques afectados

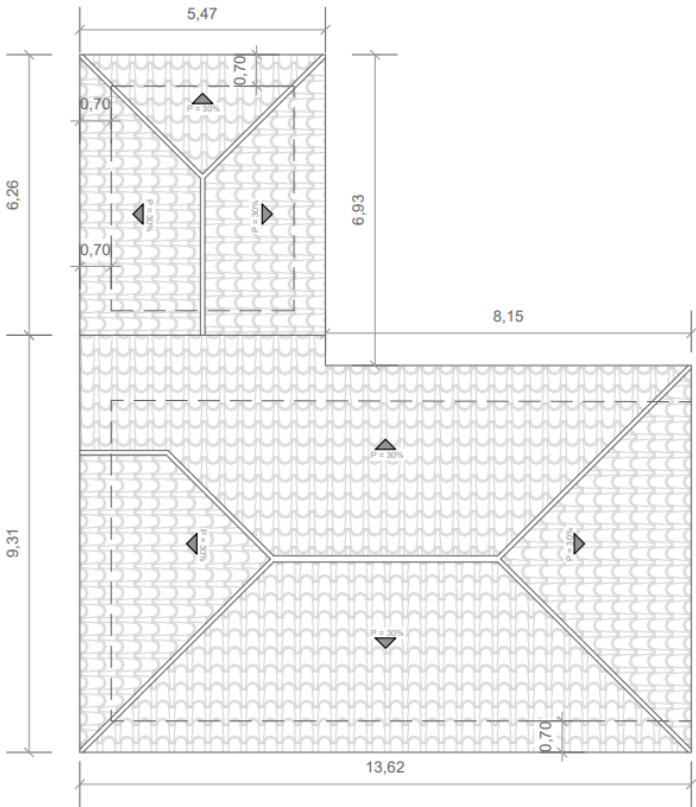
Después de la fase de análisis y diagnóstico, se concluyó que los bloques en malas condiciones que requieren una ficha de daños para analizar sus respectivos daños son la cocina de servicio (bloque 1) y el granero (bloque 2). Estos bloques presentan lesiones significativas. Por esta razón, el levantamiento de información técnica se enfoca exclusivamente en estos dos bloques.

El levantamiento arquitectónico incluye un levantamiento de planos de los dos bloques, además de planos detallados con la codificación de espacios y elementos. Esto permite una comprensión integral de la disposición y características de cada bloque, lo cual será fundamental para el llenado de la ficha de daños.

La ficha de daños es una herramienta clave para realizar el análisis de las respectivas lesiones de cada bloque y plantear qué sucederá en la edificación a futuro si no se solventan los daños. En la ficha

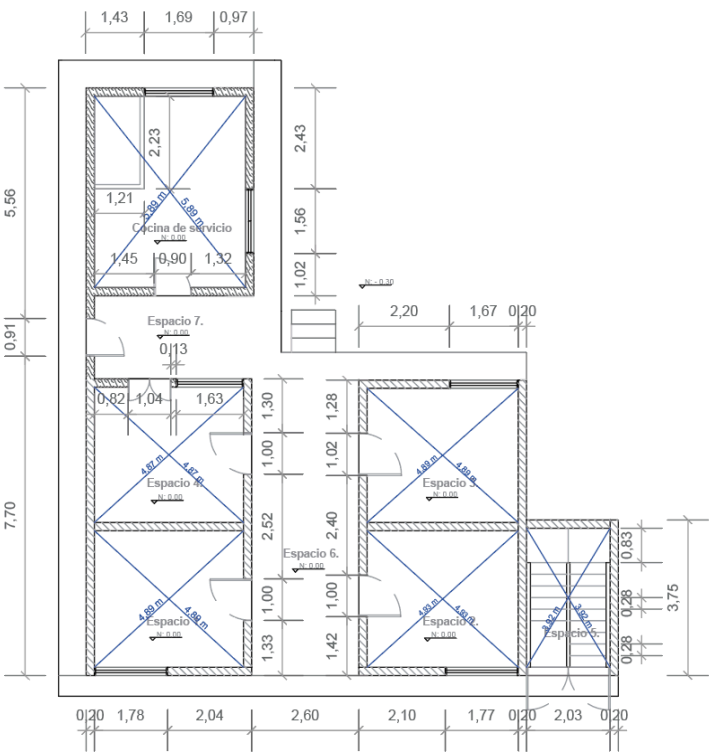
se podrán encontrar las acciones correctivas necesarias para cada bloque, asegurando una intervención adecuada que contemple la reparación de daños y la prevención de futuros deterioros.

6.2 Levantamiento de información de los bloques afectados

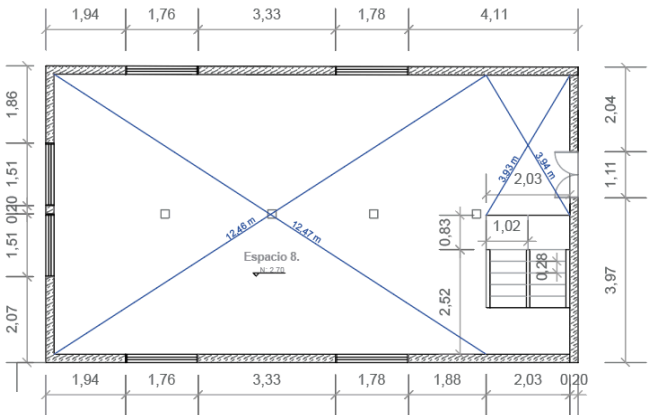


PLANTA DE CUBIERTAS
ESC: 1:150

UCUENCA ARQUITECTURA		
TRABAJO DE TITULACIÓN		
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO		
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR		
UBICACIÓN:		
SIMBOLOGÍA Via Turi - Tarquí Via de ingreso / Hacienda Gullanhapa Hacienda Gullanhapa Escuela Gullanhapa Iglesia de Gullanhapa		
SIMBOLOGÍA		
Teja Bahareque Adobe Ladrillo		
ESTUDIANTE: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
TUTOR: ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DATOS DEL PREDIO		
PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira CAVE CATASTRAL: S/N CÓDIGO: S/N		
CONTIENE: PLANTA DE CUBIERTAS		
REVISIÓN: ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DIBUJO: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
ESCALA: Las indicadas	LÁMINA:	01
FECHA: 14/ENERO/2024		
OBSERVACIONES:		



CUADRO DE ÁREAS	
Terreno:	96969,95 m2
Construcción:	205,77 m2
P1_01:	20,39 m2
P1_02:	8,18 m2
P1_03:	14,70 m2
P1_04:	14,22 m2
P1_05:	14,86 m2
P1_06:	14,17 m2
P1_07:	18,63 m2
P1_08:	8,25 m2
P1_09:	92,37 m2



UCUENCA

ARQUITECTURA

TRABAJO DE TITULACIÓN

CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL

DE LA HACIENDA GULLANZHAPA

TARQUI, AZUAY, ECUADOR

UBICACIÓN:

SIMBOLOGÍA

Vía Turi - Tarqui

Vía de Ingreso / Hacienda Gullanhapa

Hacienda Gullanhapa

Escuela Gullanhapa

Iglesia de Gullanhapa

SIMBOLOGÍA

Teja

Bahareque

Adobe

Ladrillo

ESTUDIANTE:

JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ

TUTOR:

ARQ. PATRICIO HIDALGO C.

DATOS DEL PREDIO

PROPIETARIO:

Juan Pablo Serrano Neira

CAVE CATASTRAL:

S/N

CÓDIGO:

S/N

CONTIENE:

PLANTA BAJA ÚNICA

PLANTA ALTA ÚNICA

CUADRO DE ÁREAS

REVISIÓN:

ARQ. PATRICIO HIDALGO C.

DIBUJO:

JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ

ESCALA:

Las indicadas

LÁMINA:

02

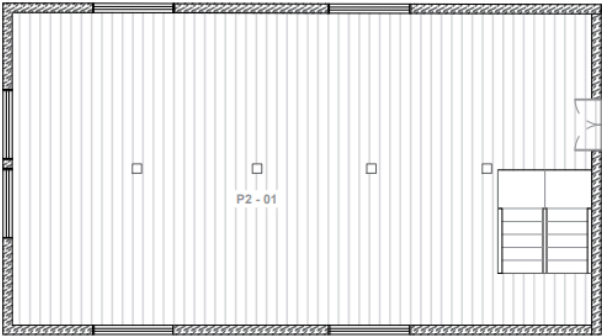
FECHA:

14/ENERO/2024

OBSERVACIONES:



PLANTA BAJA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE ESPACIOS
ESC: 1:150

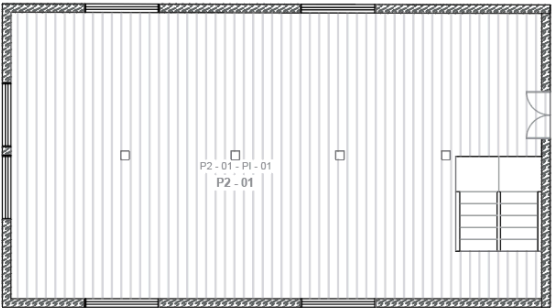


PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE ESPACIOS
ESC: 1:150

UCUENCA ARQUITECTURA		
TRABAJO DE TITULACIÓN		
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO		
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR		
UBICACIÓN: SIMBOLOGÍA Vía Turi - Tarqui Vía de ingreso / Hacienda Gullanhapa Hacienda Gullanhapa Escuela Gullanhapa Iglesia de Gullanhapa		
SIMBOLOGÍA: Piso de ladrillo Piso de madera		
ESTUDIANTES: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
TUTOR: ARG. PATRICIO HIDALGO C.		
DATOS DEL PREDIO PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira CAVE CATASTRAL: S/N CÓDIGO: S/N		
CONTIENE: PLANTA ÚNICA BAJA CODIFICACIÓN DE ESPACIOS PLANTA ÚNICA ALTA CODIFICACIÓN DE ESPACIOS		
REVISIÓN: ARG. PATRICIO HIDALGO C.		
DIBUJO: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
ESCALA: Las indicadas	LÁMINA: 03	
FECHA: 14/ENERO/2024		
OBSERVACIONES:		



PLANTA BAJA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE PISOS
ESC: 1:150

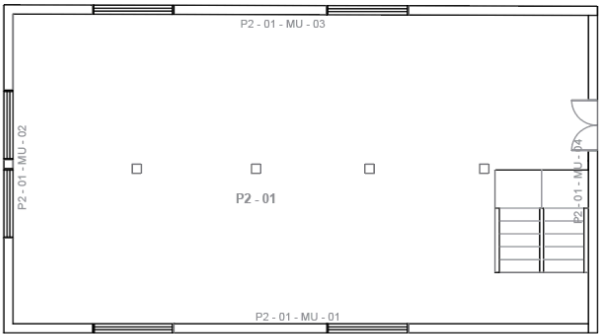


PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE PISOS
ESC: 1:150

UCUENCA ARQUITECTURA		
TRABAJO DE TITULACIÓN		
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO		
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR		
UBICACIÓN: SIMBOLOGÍA		
SIMBOLOGÍA		
ESTUDIANTE:	JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ	
TUTOR:	ARQ. PATRICIO HIDALGO C.	
DATOS DEL PREDIO	PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira CAVE CATASTRALS/N CÓDIGO: S/N	
CONTIENE:	PLANTA ÚNICA BAJA CODIFICACIÓN DE PISOS PLANTA ÚNICA ALTA CODIFICACIÓN DE PISOS	
REVISIÓN:	ARQ. PATRICIO HIDALGO C.	
DIBUJO:	JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ	
ESCALA:	Las indicadas	LÁMINA:
FECHA:	14/ENERO/2024	04
OBSERVACIONES:		

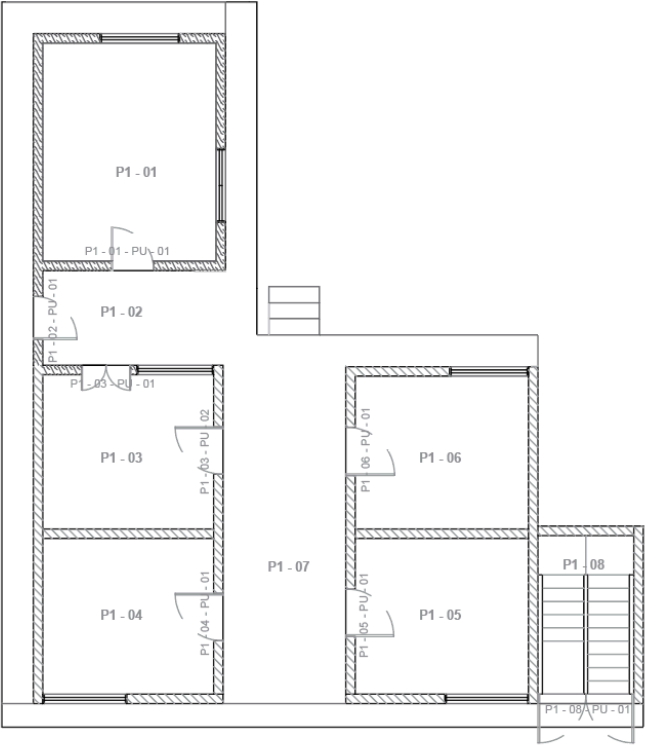


PLANTA BAJA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE MUROS
ESC: 1:150

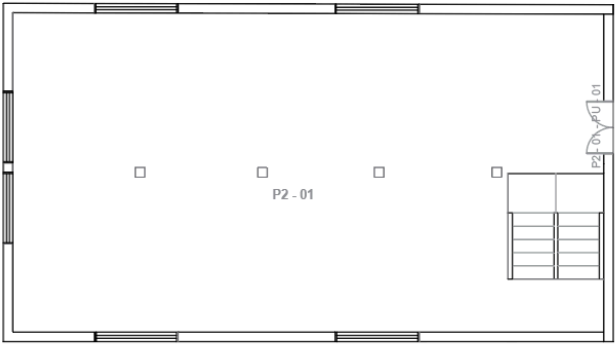


PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE MUROS
ESC: 1:150

UCUENCA ARQUITECTURA		
TRABAJO DE TITULACIÓN		
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO		
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR		
UBICACIÓN: SIMBOLOGÍA Vía Turi - Tarqui Vía de ingreso / Hacienda Gullanhapa Hacienda Gullanhapa Escuela Gullanhapa Iglesia de Gullanhapa		
SIMBOLOGÍA Teja Bahareque Adobe Ladrillo		
ESTUDIANTE: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
TUTOR: ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DATOS DEL PREDIO PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira CAVE CATASTRALS/N CÓDIGO: S/N		
CONTIENE: PLANTA ÚNICA BAJA CODIFICACIÓN DE MUROS PLANTA ÚNICA ALTA CODIFICACIÓN DE MUROS		
REVISIÓN: ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DIBUJO: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
ESCALA: Las indicadas	LÁMINA:	05
FECHA: 14/ENERO/2024		
OBSERVACIONES:		



PLANTA BAJA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE PUERTAS
ESC: 1:150



PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE PUERTAS
ESC: 1:150

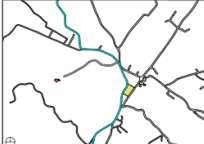
UCUENCA ARQUITECTURA			
TRABAJO DE TITULACIÓN			
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO			
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR			
UBICACIÓN:			
SIMBOLOGIA			
Via Turi - Tarqui Via de Ingreso / Hacienda Gullanzhapa Hacienda Gullanzhapa Escuela Gullanzhapa Iglesia de Gullanzhapa			
SIMBOLOGÍA			
Teja Bahareque Adobe Ladrillo			
ESTUDIANTE:			
JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ			
TUTOR:			
ARQ. PATRICIO HIDALGO C.			
DATOS DEL PREDIO			
PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira			
CAVE CATASTRALS/N			
CÓDIGO: S/N			
CONTIENE:			
PLANTA ÚNICA BAJA CODIFICACIÓN DE PUERTAS			
PLANTA ÚNICA ALTA CODIFICACIÓN DE PUERTAS			
REVISIÓN: ARQ. PATRICIO HIDALGO C.			
DIBUJO: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ			
ESCALA: Las indicadas		LÁMINA:	06
FECHA: 14/ENERO/2024			
OBSERVACIONES:			



PLANTA BAJA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE VENTANAS
ESC: 1:150

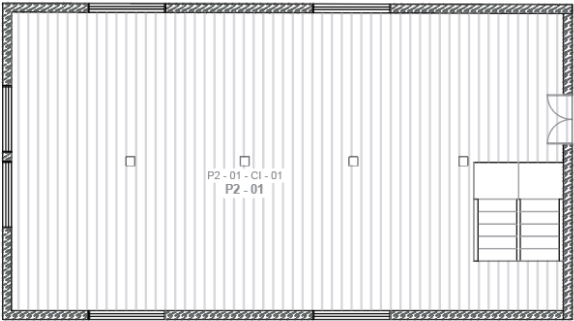


PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE VENTANAS
ESC: 1:150

UCUENCA ARQUITECTURA		
TRABAJO DE TITULACIÓN		
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO		
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR		
UBICACIÓN:		
SIMBOLOGÍA	Via Turi - Tarqui Via de ingreso / Hacienda Gullanzhapa Hacienda Gullanzhapa Escuela Gullanzhapa Iglesia de Gullanzhapa	
SIMBOLOGÍA	Teja Bahareque Adobe Ladrillo	
ESTUDIANTE:	JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ	
TUTOR:	ARQ. PATRICIO HIDALGO C.	
DATOS DEL PREDIO	PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira CAVE CATASTRALS/N CÓDIGO: S/N	
CONTIENE:	PLANTA ÚNICA BAJA CODIFICACIÓN DE VENTANAS PLANTA ÚNICA ALTA CODIFICACIÓN DE VENTANAS	
REVISIÓN:	ARQ. PATRICIO HIDALGO C.	
DIBUJO:	JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ	
ESCALA:	Las indicadas	LÁMINA:
FECHA:	14/ENERO/2024	07
OBSERVACIONES:		



PLANTA BAJA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE CIELO RASO
ESC: 1:150



PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE CIELO RASO
ESC: 1:150

UCUENCA ARQUITECTURA		
TRABAJO DE TITULACIÓN		
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO		
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR		
UBICACIÓN: SIMBOLOGIA		
Via Turi - Tarqui Via de ingreso / Hacienda Gullanzhapa Hacienda Gullanzhapa Escuela Gullanzhapa Iglesia de Gullanzhapa		
SIMBOLOGIA		
Teja Adobe Ladrillo		Bahareque
ESTUDIANTE: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
TUTOR: ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DATOS DEL PREDIO		
PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira		
CAVE CATASTRAL: S/N		
CÓDIGO: S/N		
CONTIENE:		
PLANTA BAJA ÚNICA CODIFICACIÓN DE CIELO RASO PLANTA ALTA ÚNICA CODIFICACIÓN DE CIELO RASO		
REVISIÓN: ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DIBUJO: JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
ESCALA:	Las indicadas	LÁMINA:
FECHA:	14/ENERO/2024	08
OBSERVACIONES:		



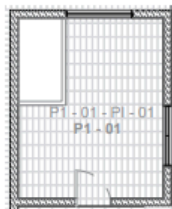
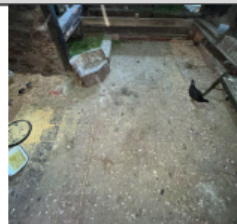
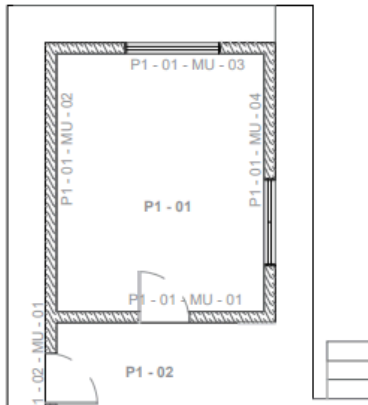
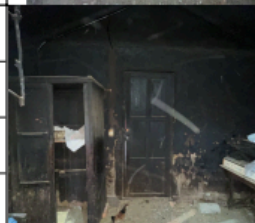
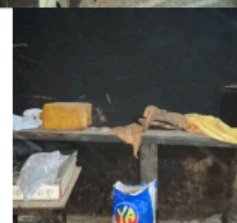
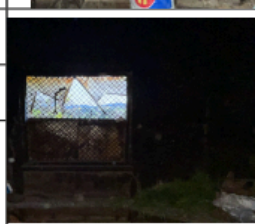
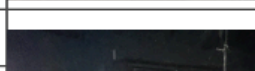
PLANTA ALTA ÚNICA
CODIFICACIÓN DE HORNO DE LEÑA
ESC: 1:150

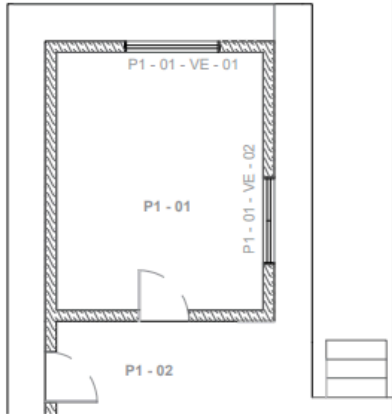
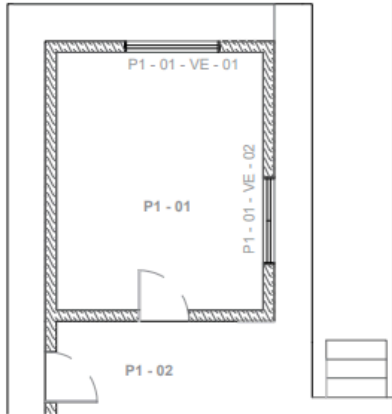
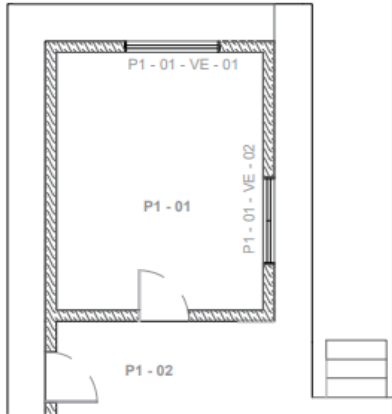
UCUENCA ARQUITECTURA		
TRABAJO DE TITULACIÓN		
CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO		
DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL DE LA HACIENDA GULLANZHAPA TARQUI, AZUAY, ECUADOR		
UBICACIÓN: SIMBOLOGIA Via Turi - Tarqui Via de ingreso / Hacienda Gullanzhapa Hacienda Gullanzhapa Escuela Gullanzhapa Iglesia de Gullanzhapa		
SIMBOLOGIA Teja Adobe Ladrillo Bahareque		
ESTUDIANTE:		
JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
TUTOR:		
ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DATOS DEL PREDIO		
PROPIETARIO: Juan Pablo Serrano Neira		
CAVE CATASTRALS/N		
CÓDIGO: S/N		
CONTIENE:		
PLANTA ÚNICA BAJA CODIFICACIÓN DE OTROS		
REVISIÓN:		
ARQ. PATRICIO HIDALGO C.		
DIBUJO:		
JUAN IGNACIO SERRANO SUÁREZ		
ESCALA:	Las indicadas	LÁMINA:
FECHA:	14/ENERO/2024	09
OBSERVACIONES:		

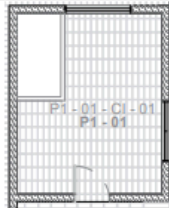
6.3. Ficha de daños

El propósito de la ficha de daños es identificar los daños existentes en una edificación. La primera casilla a llenar es la ubicación general, donde se coloca la codificación del espacio en el que se está desarrollando el análisis. En la siguiente casilla se incluye el plano del espacio con la respectiva codificación del elemento analizado. Luego, se detalla el elemento analizado, seguido de su material. Se describe el daño con su respectiva codificación y su causa (información encontrada en la codificación de daños, ficha explicada y colocada en la metodología específica). Finalmente, utilizando el *Atlas de daños del Proyecto Vlr CPM*, publicado en 2016, se determinan las soluciones o acciones correctivas necesarias para remediar el daño y proteger el espacio analizado.

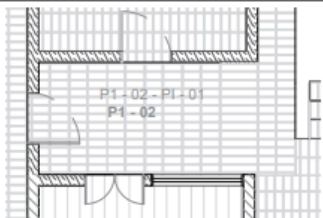
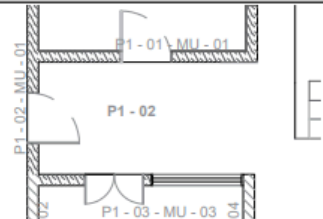
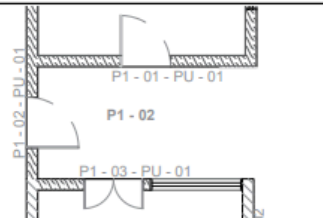
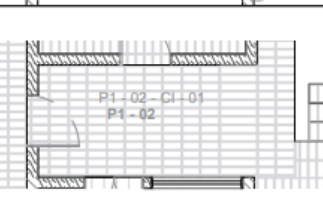
Aplicación de ficha de daños / Cocina de servicio (P1_01):

		Trabajo de Titulación						
		"Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarqui, Azuay, Ecuador."						
FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.				CODIGO F-01				
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
		PISOS	P1-01-P1-01	Ladrillo Artesanal	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	B1. Materiales orgánicos	Limpiar	
		MUROS	P1-01-MU-01	Bahareque	1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.3. Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
			P1-01-MU-02	Bahareque	1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
			P1-01-MU-03	Bahareque	2.1.3. Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar	
			P1-01-MU-04	Bahareque	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.3. Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
			P1-01-MU-05	Bahareque	1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	

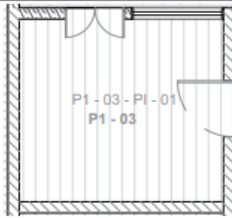
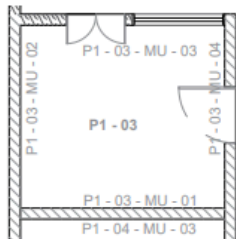
P1-01 (Cocina de Servicios)		VENTANAS	P1-01-VE-01	Madera	1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar		
					2.1.3. Erosión	O3. Desgaste por uso	Limpiar		
					2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro		
					2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro		
		PUERTAS	P1-01-VE-02	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar, Pintar		
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido		
					2.3.4. Rotura	M8. Impacto/golpe.	Resanar el elemento roto		
					1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar, Pintar		
					1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar		
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido		
					3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Resanar el elemento roto		
		PUERTAS	P1-01-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar, Pintar		
					1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar		
					2.1.6. Degradación por xilófagos	B5. Xilófagos	Limpiar y aplicar sellante		

	CIELO RASO	P1-01-CU-01	Barro	1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Limpiar y aplicar pintura	
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura	
	OTROS (COCINA DE LEÑA)	P1-01-OT-01	Barro	1.1.2. Manchas	Q4. Hollín (Combustión)	Lijar, Limpiar	
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
				2.1.3.Erosión	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad.	Resanar el muro	
					Fecha		10/01/2024

Aplicación de ficha de daños / Vestíbulo interior (P1_02):

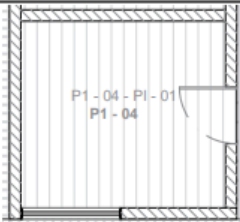
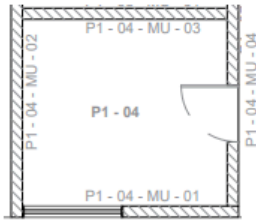
Trabajo de Titulación "Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarquí, Azuay, Ecuador."								
FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO F-02		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
P1-02(Pasillo)		PISOS	P1-02-P1-01	Ladrillo Artesanal	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					2.1.1. Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	O3. Desgaste por uso	Limpiar	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Aplicar sellante	
		MUROS	P1-02-MU-01	Bahareque	1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados incompatibles	Retirar elementos de hormigon y resanar el muro	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					2.3.5. Rotura de borde	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
		PUERTAS	P1-02-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.6. Degradación por xilófagos	B5. Xilófagos	Limpiar y aplicar sellante	
		CIELO RASO	P1-02-CU-01	Barro	1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Limpiar y aplicar pintura	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad.	Resanar el cielo raso	
					2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	O3. Desgaste por uso	Resanar el cielo raso	
						Fecha		10/01/2024

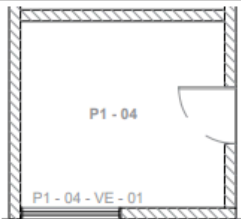
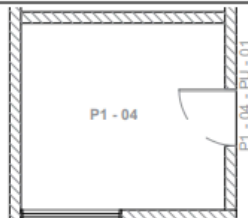
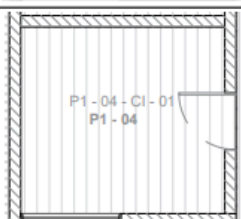
Aplicación de ficha de daños / Dormitorio (P1_03):

FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO F-03		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
		PISOS	P1-03-PI-01	Madera	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	B1. Materiales orgánicos	Limpiar	
					2.2.2.Exfoliación (desprendimiento en capas)	O3. Desgaste por uso	Lijar el piso y aplicar sellante	
		MUROS	P1-03-MU-01	Adobe	1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					2.1.1.Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
			P1-03-MU-02	Adobe	1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					2.1.1.Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
			P1-03-MU-03	Bahareque	2.1.3.Erosión	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
					2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
					1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Limpiar	

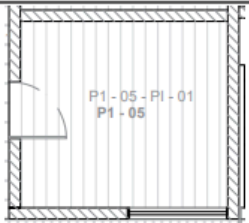
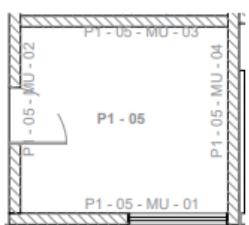
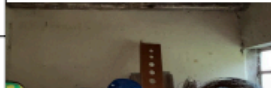
P1-03(Habitación 1)			P1-03-MU-04	Adobe	1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					2.1.1. Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	M18. Materiales inadecuados incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3. Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
		VENTANAS	P1-03-VE-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
	1.1.2. Manchas				F5. Polvo.	Limpiar		
	1.2.2. Suciedad				F5. Polvo.	Limpiar		
	2.1.5. Pudrición				F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido		
		PUERTAS	P1-03-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
			P1-03-PU-02	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	Q9. Pinturas o pigmentos	Lijar, Limpiar y pintar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
		CIELO RASO	P1-03-CU-01	Plastico	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
						Fecha	10/01/2024	

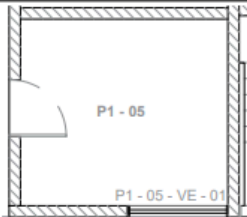
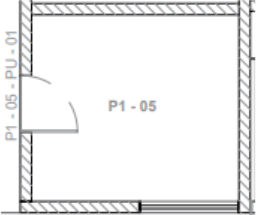
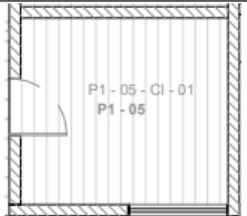
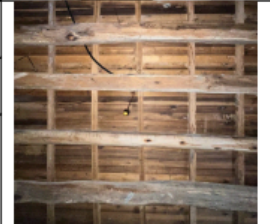
Aplicación de ficha de daños / Dormitorio (P1_04):

FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO F-04		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
P1-04(Habitación 2)		PISOS	P1-04-PI-01	Madera	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	Q9. Pinturas o pigmentos	Lijar y aplicar sellante	
					1.1.1. Decoloración	O3. Desgaste por uso	Lijar y aplicar sellante	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Alicar sellante	
		MUROS	P1-04-MU-01	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.3.3.Perforación	M4. Acción mecánica con objeto punzante	Resanar el muro	
					3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro	
			P1-04-MU-02	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.3.3.Perforación	M4. Acción mecánica con objeto punzante	Resanar el muro	
					2.1.2.Desprendimiento en forma de alveolos	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
		3.4. Grieta			M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro		
		P1-04-MU-03	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
				2.3.3.Perforación	M4. Acción mecánica con objeto punzante	Resanar el muro		
				2.1.2.Desprendimiento en forma de alveolos	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro		
3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas			Resanar el muro				
		1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar				
		1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro				

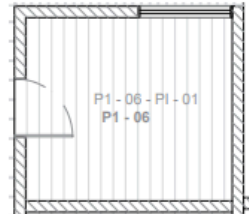
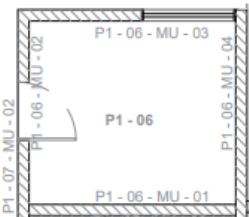
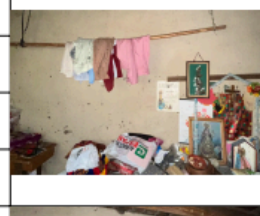
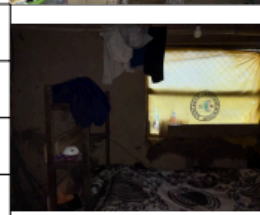
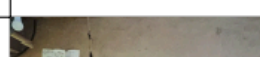
P1-04(Habitación 2)					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
			P1-04-MU-04	Adobe	1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro	
		VENTANAS	P1-04-VE-01	Madera - Vidrio	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
		PUERTAS	P1-04-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	Q9. Pinturas o pigmentos	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
		CIELO RASO	A1-01-CU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	O3. Desgaste por uso	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Lijar y pintar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
							Fecha	

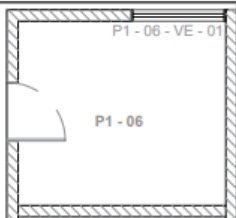
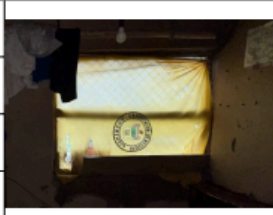
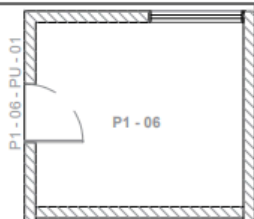
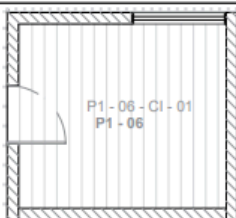
Aplicación de ficha de daños / Dormitorio (P1_05):

FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO F-05		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
P1-05(Habitación 3)		PISOS	P1-05-PI-01	Madera	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	Q9. Pinturas o pigmentos	Lijar y aplicar sellante	
					1.1.1. Decoloración	O3. Desgaste por uso	Lijar y aplicar sellante	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	aplicar sellante	
		MUROS	P1-05-MU-01	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.3.3.Perforación	M4. Acción mecánica con objeto punzante	Resanar el muro	
					2.1.2.Desprendimiento en forma de alveolos	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
			P1-05-MU-02	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro	
			P1-05-MU-03	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
			P1-05-MU-04	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	

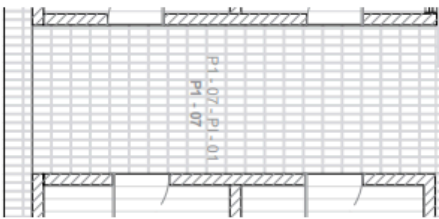
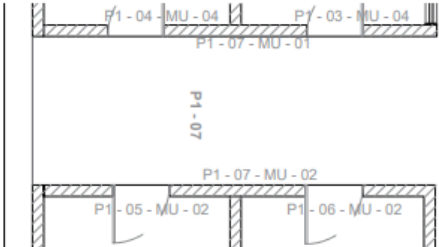
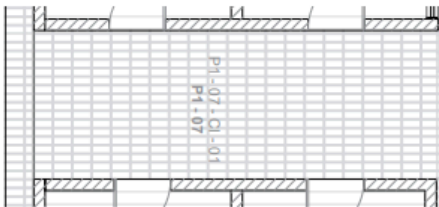
P1-05(Habitación 3)								
			P1-05-MU-04	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
		VENTANAS	P1-05-VE-01	Madera - Vidrio	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
		PUERTAS	P1-05-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	Q9. Pinturas o pigmentos	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
		CIELO RASO	P1-05-CU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	O3. Desgaste por uso	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
						Fecha	10/01/2024	

Aplicación de ficha de daños / Dormitorio (P1_06):

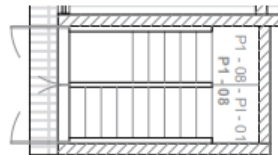
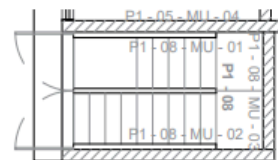
		Trabajo de Titulación "Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarquí, Azuay, Ecuador."						
FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO F-06		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
P1-06(Habitación 4)		PISOS	P1-06-PI-01	Madera	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	Q9. Pinturas o pigmentos	Lijar y aplicar sellante	
					1.1.1. Decoloración	O3. Desgaste por uso	Lijar y aplicar sellante	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	aplicar sellante	
		P1-06-MU-01	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
				2.3.3.Perforación	M4. Acción mecánica con objeto punzante	Resanar el muro		
				2.1.2.Desprendimiento en forma de alveolos	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro		
				3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro		
		P1-06-MU-02	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
				1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro		
				2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro		
				3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro		
		P1-06-MU-03	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
				1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro		
				2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro		
				3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro		
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		

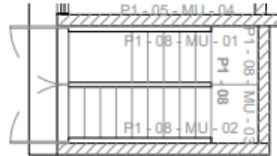
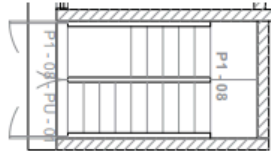
P1-06(Habitación 4)					aireerenciales.				
			P1-06-MU-04	Adobe	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
					2.3.3.Perforación	M4. Acción mecánica con objeto punzante	Resanar el muro		
					2.1.2.Desprendimiento en forma de alveolos	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro		
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro		
		VENTANAS	P1-06-VE-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar		
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar		
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
					2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido		
		PUERTAS	P1-06-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar		
					1.1.2. Manchas	Q9. Pinturas o pigmentos	Limpiar		
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
					2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido		
		CIELO RASO	P1-06-CU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	O3. Desgaste por uso	Lijar y pintar		
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar		
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar		
						Fecha		10/01/2024	

Aplicación de ficha de daños / Vestíbulo central (P1_07):

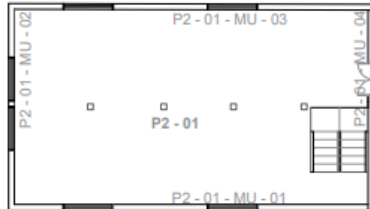
Trabajo de Titulación								
"Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarqui, Azuay, Ecuador."								
FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO		
						F-07		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
P1-07 (Pasillo Habitaciones)		PISOS	P1-07-PI-01	Ladrillo Artesanal	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Lijar y aplicar sellante	
					2.1.1. Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	O3. Desgaste por uso	aplicar sellante	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	aplicar sellante	
		MUROS	P1-07-MU-01	Adobe	1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					2.3.5. Rotura de borde	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
			P1-07-MU-02	Adobe	1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					2.3.5. Rotura de borde	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
		CIELO RASO	A1-01-CU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	O3. Desgaste por uso	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
						Fecha	10/01/2024	

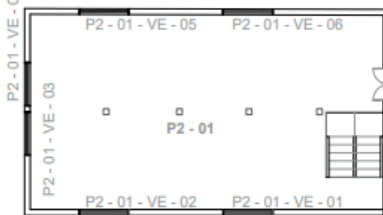
Aplicación de ficha de daños / Grada (P1_08):

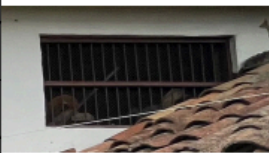
		Trabajo de Titulación "Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarquí, Azuay, Ecuador."						
FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO F-08		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
P1-08(Escalera)		PISOS	P1-08-P1-01	Madera	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	B1. Materiales orgánicos	Limpiar	
					2.2.2.Exfoliación (desprendimiento en capas)	O3. Desgaste por uso	Lijar y aplicar sellante	
		MUROS	P1-08-MU-01	Adobe	1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.1.Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
			P1-08-MU-02	Adobe	3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
					2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
					1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	

P1-08(Escalera)		MUROS	P1-08-MU-01	Adobe	1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.1. Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Resanar el muro	
					2.1.3. Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.1. Fisura	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
			P1-08-MU-02	Adobe	2.1.3. Erosión	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
					2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	M19. Acciones mecánicas	Resanar el muro	
		PUERTA	P1-06-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
		PUERTA	P1-06-PU-02	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
						Fecha	10/01/2024	

Aplicación de ficha de daños / Segunda planta (P2_01):

Trabajo de Titulación								
"Diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa, en la parroquia Tarqui, Azuay, Ecuador."								
FICHA DE DAÑOS PARA LA HACIENDA GULLANZHAPA - TARQUI, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO		
						F-09		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL								
Ubicación General	PLANO ARQUITECTÓNICO	Elementos	Ubicación específica	Material	Daños	Causa	Solución	Fotografías
		PISOS	P2-01-PI-01	Madera	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	B1. Materiales orgánicos	Limpiar	
		MUROS	P2-01-MU-01	Bahareque	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Retirar el elemento de hormigón y resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro	
			P2-01-MU-02	Bahareque	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Retirar el elemento de hormigón y resanar el muro	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro	
			P2-01-MU-03	Bahareque	1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.3.Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	

P1-01 (Cocina de Servicios)			P2-01-MU-04	Bahareque	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					1.1.2. Manchas	M18. Materiales inadecuados o incompatibles	Limpiar	
					2.1.3. Erosión	O3. Desgaste por uso	Resanar el muro	
					3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Resanar el muro	
			P2-01-VE-01	Metal	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
					2.3.4. Rotura	M8. Impacto/golpe.	Reemplazar el elemento roto	
			P2-01-VE-02	Metal	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
					3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Reparar la fisura en el elemento	
			P2-01-VE-03	Metal	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
					3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Reparar la fisura en el elemento	
			P2-01-VE-04	Metal	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar	
					1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar	
					2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido	
					3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Reparar la fisura en el elemento	

	CIELO RASO	P2-01-VE-05	Metal	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar		
		1.1.2. Manchas		F5. Polvo.	Limpiar			
		2.1.5.Pudrición		F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido			
		3.1. Fisura		M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad.	Reparar la fisura en el elemento			
		P2-01-VE-06	Metal	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar		
		1.1.2. Manchas		F5. Polvo.	Limpiar			
		2.1.5.Pudrición		F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido			
		3.1. Fisura		M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad.	Reparar la fisura en el elemento			
		P2-01-PU-01	Madera	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar y pintar		
				1.1.2. Manchas	F5. Polvo.	Limpiar		
				2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar el elemento podrido		
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad.	Reparar la fisura en el elemento		
		P2-01-CU-01	Carrizo	1.1.2. Manchas	F5. Polvo.		Limpiar	
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.		Limpiar	
				2.1.5.Pudrición	F2. Presencia de agua		Reemplazar el elemento podrido	
					Fecha	10/01/2024		

6.4. Acciones correctivas específicas en cada espacio por elemento:

Las acciones correctivas descritas a continuación se han desarrollado a partir de las soluciones encontradas en la ficha de daños. Aunque la ficha ofrece soluciones generales, se ha elaborado un plan más detallado para abordar cada problema específico. Esto permitirá un mantenimiento y cuidado más preciso de los espacios en la hacienda. Las acciones correctivas están organizadas por elemento y material, y a su vez, se dividen por espacio, con la codificación correspondiente para la cocina de servicio (bloque 1) y el granero (bloque 2).

6.4.1. Cocina de servicio (P1_01):

Pisos (P1-01-P1-01): Para mantener y cuidar el piso de ladrillo artesanal de la cocina de servicio que presenta varios daños, es fundamental seguir una serie de acciones específicas. Primero, para eliminar la suciedad, se deben realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares que contribuyan a prevenir la acumulación de suciedad. En el caso del crecimiento biológico, estas mismas limpiezas periódicas y mantenimientos regulares ayudan a prevenir la acumulación de residuos, evitando así el crecimiento de pequeñas plantas o la proliferación de agentes biológicos no deseados.

Para las manchas en la superficie del ladrillo, se recomienda realizar una limpieza del piso utilizando una manguera a presión para no afectar el área de trabajo. Posteriormente, es crucial permitir que la zona se seque completamente antes de impermeabilizar con dos capas de barniz. Este proceso no solo ayuda a prevenir la humedad, sino que también actúa como una medida preventiva contra manchas y agentes biológicos no deseados.

Muros (P1-01-MU-01, P1-01-MU-02, P1-01-MU-03, P1-01-MU-04):

Los muros de la cocina, contruidos con bahareque, requieren un mantenimiento cuidadoso para combatir diferentes tipos de daños. Primero, para combatir las manchas de hollín, se debe realizar un mantenimiento del chacuaco (conducto para sacar el humo) del horno de leña, verificando que esté en condiciones óptimas para que el humo pueda salir. Posteriormente, se debe realizar una limpieza de las paredes con una lija suave.

Para combatir la suciedad, se deben realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares que contribuyan a prevenir la acumulación de suciedad. En el caso de la erosión, causada por el uso, se debe limpiar y resanar el muro con un empañado de barro. Una vez seco, se puede aplicar la pintura.

Asimismo, se observa exfoliación, que es un desprendimiento por capas. Para este problema, es esencial controlar la humedad de los cuartos. Posteriormente, se deben realizar limpiezas y resanar

el muro. Por último, también se observa un desprendimiento de fragmentos medianos. Para solucionar esto, se debe controlar la humedad de los cuartos, realizar limpiezas y resanar los muros con un revoque de barro, y finalmente, aplicar una capa de pintura.

Ventanas (P1-01-VE-01, P1-01-VE-02):

En cuanto a las ventanas de madera de la cocina, podemos observar varios tipos de daños. Para combatir la decoloración, se debe controlar la humedad de los cuartos, realizar una limpieza y lijar la madera. Posteriormente, se debe aplicar un barniz para proteger toda el área.

Para eliminar la suciedad, es necesario realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares que contribuyan a prevenir la acumulación de suciedad. En el caso de la pudrición, causada por la presencia de agua, se debe revisar cuidadosamente la zona afectada. Si es factible, se debe realizar un corte selectivo de la porción deteriorada, luego limpiar y aplicar barniz para proteger la madera. Si el deterioro abarca toda la ventana, será necesario reemplazar la pieza por una nueva.

Para las roturas, se debe realizar una limpieza de la ventana de madera y posteriormente resanar el elemento roto. Para las manchas, se debe realizar una limpieza periódica de la ventana, lijar y aplicar un barniz para proteger la pieza. Finalmente, para las fisuras, se debe realizar un mantenimiento de las ventanas de madera, limpiando la zona afectada y aplicando cola blanca en el

interior de las hendiduras. Posteriormente, se debe rellenar con masilla y lijar la pieza.

Puertas (P1-01-PU-01):

En la puerta de la cocina de servicio, para solventar los daños, primero se debe controlar la humedad del cuarto para tratar la decoloración. Posteriormente, se debe realizar una limpieza y lijar la madera. Por último, se aplica un barniz para proteger toda el área. También se observan manchas, para lo cual se debe realizar una limpieza periódica de la puerta, lijarla y aplicar un barniz para proteger la pieza. Finalmente, para la degradación por xilófagos, se debe limpiar toda la puerta y aplicar una mezcla de diésel con Maderol. Cuando la pieza se encuentre libre de xilófagos, se deben arreglar los huecos con masilla y lijar, para luego aplicar un barniz que proteja la madera.

Cielo raso (P1-01-CU-01):

En el cielo raso de la cocina, observamos que es de barro. Para solventar las manchas, se debe realizar un mantenimiento del chacuaco (conducto para sacar el humo) del horno de leña, verificando que esté en condiciones óptimas para que el humo pueda salir. Posteriormente, se debe realizar una limpieza del cielo raso con una lija suave. Para evitar la acumulación de suciedad, es necesario realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares.

Horno de leña (P1-01-CU-01):

En el horno de leña de la cocina observamos tres lesiones principales. Primero, para tratar las manchas, se debe realizar un mantenimiento del chacuaco (conducto para sacar el humo) del horno de leña, verificando que esté en condiciones óptimas para que el humo pueda salir, y luego realizar una limpieza exhaustiva de todo el lugar. En segundo lugar, para abordar la suciedad, se deben realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares para prevenir la acumulación de suciedad. Por último, para tratar la erosión, se debe limpiar y resanar el empañete de barro de la cocina de leña.

6.4.2. Vestíbulo interior (P1_02):**Pisos (P1-02-P1-01):**

Para mantener y cuidar el piso de ladrillo artesanal del vestíbulo interior, se deben seguir varias acciones correctivas específicas.

Primero, es esencial realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares para prevenir la acumulación de suciedad y evitar manchas y residuos que deterioren el material.

Para prevenir el crecimiento de pequeñas plantas y agentes biológicos no deseados, también es crucial mantener una limpieza y mantenimiento constante, lo que asegura la higiene y preservación del piso, además de controlar las filtraciones de agua en la cubierta.

En caso de pérdida de material, como polvo y pequeños fragmentos, se debe rellenar las áreas afectadas con polvo de ladrillo, compactar la superficie y controlar la humedad del material. Luego, se debe limpiar la zona y aplicar un barniz protector para prolongar la vida útil del material.

Para las fisuras en el ladrillo, es necesario reforzar las juntas y los cimientos en la zona posterior de la cocina, además de controlar la humedad para evitar que las fisuras se agraven.

Muros (P1-02-MU-01):

Para cuidar y mantener en buenas condiciones el muro de bahareque, primero se deben eliminar las manchas y la suciedad. Para esto, se deben limpiar las paredes con una lija suave. Además, es esencial realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares para prevenir la acumulación de suciedad, lo que ayudará a mantener los muros limpios y en buen estado.

En caso de exfoliación, es importante controlar la humedad de los cuartos, limpiar y resanar el muro, asegurando que las capas del bahareque no se desprendan. Finalmente, para solventar las roturas de borde, se debe limpiar la zona afectada, resanar con un revoque de barro y aplicar una capa de pintura para proteger y mejorar la apariencia del muro.

Puertas (P1-02-PU-01):

Para dar mantenimiento a la puerta, primero se debe tratar la decoloración controlando la humedad de los cuartos. Luego, se debe limpiar y lijar la madera, y finalmente aplicar un barniz para proteger toda el área. Para prevenir la acumulación de suciedad, es esencial realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares.

En cuanto a la degradación por xilófagos, se debe limpiar toda la puerta y aplicar una mezcla de diésel con Maderol. Una vez que la puerta esté libre de xilófagos, se deben arreglar los huecos con masilla y lijar. Posteriormente, se debe aplicar un barniz para proteger la madera.

Cielo raso (P1-02-CU-01):

En primer lugar, para eliminar las manchas, es necesario controlar la humedad y verificar que no haya filtraciones en la cubierta. Si se encuentran filtraciones, se debe realizar el mantenimiento correspondiente a la cubierta.

Para combatir la suciedad, es esencial realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares, lo que ayudará a prevenir la acumulación de polvo y suciedad.

En caso de las fisuras, se debe limpiar la zona y resanar el cielorraso con un revoque de barro, y luego aplicar una capa de pintura para finalizar.

Finalmente, para tratar el desprendimiento de fragmentos medianos, se debe controlar la humedad del área, realizar una

limpieza y resanar el cielorraso con un revoque de barro, aplicando una capa de pintura al finalizar.

6.4.3. Dormitorio (P1_03):**Pisos (P1-03-P1-01):**

En este dormitorio, que actualmente alberga gallinas y pollos, el piso de madera presenta varios problemas. Para abordar la suciedad excesiva, es esencial trasladar primero a los animales a otro espacio. Luego, se deben llevar a cabo limpiezas periódicas y mantenimientos regulares para prevenir la acumulación de suciedad.

El crecimiento biológico también debe ser controlado al sacar a los animales del área y realizar limpiezas. Si hay zonas afectadas, se deberá analizar el área para determinar la mejor acción a seguir. Para las manchas en el piso de madera, se debe realizar una limpieza inicial. Si persisten, se debe utilizar una lija suave para eliminarlas y luego aplicar un barniz para proteger toda el área. Finalmente, para la exfoliación o desprendimiento en capas, es necesario controlar la humedad del cuarto, limpiar y lijar el piso, y aplicar un sellante para proteger toda la superficie.

Muros de Adobe (P1-03-MU-01, P1-03-MU-02, P1-03-MU-04):

En los tres muros de adobe del dormitorio se presentan daños muy similares. Para tratar las manchas, se debe limpiar las paredes con una lija suave y de ser necesario resanar el muro con un revoque

de barro y pintura. En cuanto a la pérdida de material y desprendimientos, se debe limpiar la zona afectada, aplicar un revoque de barro para nivelar la superficie y, finalmente, aplicar una capa de pintura. La erosión se soluciona limpiando y resanando el muro con un empastado de barro, y luego aplicando pintura una vez que el área esté seca. Finalmente, para abordar las fisuras, se debe verificar la humedad y el estado de los cimientos. Si no se encuentran problemas, se procede a limpiar la zona afectada, resanar con un revoque de barro y aplicar una capa de pintura para garantizar la integridad y la apariencia de los muros.

Muro de bahareque (P1-03-MU-03):

El muro P1-03-MU-03, que es de bahareque, presenta erosión. Para solucionar este problema, se debe limpiar y resanar el muro con un empastado de barro. Una vez seco, se puede aplicar pintura. Además, se observa desprendimiento de fragmentos medianos. Para tratar esto, es necesario controlar la humedad de los cuartos, limpiar los muros, resanar con un revoque de barro y finalmente aplicar una capa de pintura.

Ventanas (P1-03-VE-01):

Para mantener la ventana en buen estado, es crucial abordar varios tipos de daños. Para tratar la decoloración, se debe controlar la humedad de los cuartos, limpiar y lijar la madera, y luego aplicar un barniz para proteger toda el área. Las manchas requieren una limpieza periódica, junto con lijado y aplicación de barniz para

proteger la pieza. Para combatir la suciedad general, es esencial realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares. En el caso de la pudrición, es importante revisar cuidadosamente la zona afectada. Si el daño es localizado, se debe realizar un corte selectivo de la porción deteriorada, limpiar y aplicar barniz. Si el deterioro es muy grande, será necesario reemplazar la ventana por una nueva.

Puertas (P1-03-PU-01, P1-03-PU-02,):

En las dos puertas de este dormitorio se observan varios daños similares que requieren acciones específicas y coordinadas. Para tratar la decoloración, se debe controlar la humedad de los cuartos, luego limpiar y lijar la madera, y finalmente aplicar un barniz para proteger toda el área.

Para las manchas, se debe realizar una limpieza periódica, lijar y aplicar barniz para proteger la pieza. Además, para mantener la puerta en óptimas condiciones, es crucial realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares para prevenir la acumulación de suciedad.

En caso de pudrición, es necesario revisar cuidadosamente la zona afectada. Si el daño es localizado, se debe proceder con un corte selectivo de la porción deteriorada, limpiar y aplicar barniz. Si el deterioro es extenso, será necesario reemplazar la puerta por una nueva.

Cielo raso (P1-03-CU-01):

Actualmente, en este dormitorio se ha colocado una lona de plástico para simular el cielorraso, ya que el espacio alberga animales como gallinas y pollos. Debido a que no se puede observar el cielorraso original, las acciones se enfocarán en mantener la lona en buen estado.

El único daño relevante que se observa es la acumulación de suciedad. Para abordarlo, se deben realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares, lo cual ayudará a prevenir la acumulación de suciedad. Además, se recomienda encontrar otro espacio adecuado para los animales, para minimizar el impacto en el cielorraso y en la lona.

6.4.4. Dormitorio (P1_04, P1_05 y P1_06):

Se elaboran acciones correctivas para los tres dormitorios por elemento, ya que se analiza que los daños en cada uno son los mismos debido a las condiciones y usos idénticos a los que están expuestos.

Pisos (P1-04-P1-01, P1-05-P1-01 y P1-06-P1-01):

En estos tres dormitorios podemos apreciar un piso de madera, el cual presenta varios problemas que deben abordarse. Primero, para combatir la suciedad, es esencial realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares. Las manchas en el piso deben tratarse con una limpieza inicial; si persisten, se recomienda utilizar una lija

suave para eliminarlas y luego aplicar un barniz para proteger el área afectada. La decoloración del piso requiere controlar la humedad del cuarto, limpiar y lijar el piso, y finalmente aplicar un sellante para preservar la superficie. Las fisuras observadas necesitan un mantenimiento detallado: se debe examinar el estado de las piezas afectadas, verificar el funcionamiento de los respiraderos, realizar una limpieza completa y lijar el piso, y luego aplicar un sellante protector para asegurar su durabilidad.

Muros (P1-04-MU-01, P1-04-MU-02, P1-04-MU-03, P1-04-MU-04, P1-05-MU-01, P1-05-MU-02, P1-05-MU-03, P1-05-MU-04, P1-06-MU-01, P1-06-MU-02, P1-06-MU-03 y P1-06-MU-04):

Para los muros de adobe en los tres dormitorios, las acciones correctivas deben abordar varios problemas específicos. Primero, para la suciedad y el polvo acumulados, se deben realizar limpiezas periódicas y mantenimientos regulares para evitar la acumulación de suciedad.

Para abordar las perforaciones, grietas y pequeños desprendimientos de la pared, es fundamental verificar los cimientos y asegurar que no haya problemas de humedad. Una vez confirmada la ausencia de humedad y que todo el cimiento esté en buenas condiciones, se debe limpiar y resanar el muro con un revoque de barro, asegurando que la superficie quede uniforme. Finalmente, para las áreas con erosión en el muro, se debe limpiar muy bien la zona y resanar el muro con un revoque de barro, y una

vez que todo esté seco, aplicar una capa de pintura para proteger y restaurar el área.

Puertas (P1-04-PU-01, P1-05-PU-01 y P1-06-PU-01) y Ventanas (P1-04-VE-01, P1-05-VE-01 y P1-06-VE-01):

Para las puertas y ventanas de madera en los tres dormitorios, se observan los mismos problemas que requieren atención específica. Primero, para abordar la decoloración, se debe controlar la humedad en los cuartos, luego limpiar y lijar la madera, y finalmente aplicar un barniz para proteger toda el área. En cuanto a las manchas, se debe realizar una limpieza periódica, lijar la superficie y aplicar barniz para preservar la pieza. Para combatir la suciedad general, es esencial llevar a cabo limpiezas periódicas y mantenimientos regulares. Por último, para tratar la pudrición, se debe revisar cuidadosamente la zona afectada. Si el daño es localizado, se debe realizar un corte selectivo de la porción deteriorada y resanar la pieza con un carpintero que conozca la madera utilizada, luego limpiar y aplicar barniz. En casos de deterioro extenso, será necesario reemplazar la ventana por una nueva.

Cielo raso (P1-04-CU-01, P1-05-CU-01, P1-06-CU-01):

En los tres dormitorios, la estructura del entrepiso actúa como cielo raso, se observan los mismos daños en cada dormitorio. En primer lugar, se nota decoloración en la madera. Para solucionar esto, es necesario controlar la humedad en los cuartos, luego realizar una

limpieza y lijar la superficie, y finalmente aplicar un barniz para proteger toda el área. Además, se detecta suciedad general, por lo que es esencial llevar a cabo limpiezas periódicas y mantenimientos regulares para evitar la acumulación de suciedad y polvo. Por último, se aprecia manchas en la madera; para tratarlas, se debe realizar una limpieza inicial y, si las manchas persisten, usar una lija suave para eliminarlas y aplicar un barniz para proteger la zona afectada.

6.4.5. Vestíbulo central (P1_07):

Pisos (P1-07-P1-01):

El piso que tenemos en el vestíbulo central o corredor central es de ladrillo artesanal rectangular. Al observarlo, notamos una acumulación de suciedad. Para solucionar esto, es necesario realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares. Esto contribuirá a prevenir la acumulación de suciedad, manteniendo el piso en buen estado. También apreciamos un crecimiento biológico en algunas áreas. Para evitar esto, es importante realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares. Esto contribuirá a prevenir la acumulación de residuos, evitando así el crecimiento de pequeñas plantas o la proliferación de agentes biológicos no deseados. Por último, en algunas zonas se observan fisuras en el material del piso. Para solucionar esto, se debe realizar un mantenimiento

específico para el piso de ladrillo. Es recomendable reforzar la junta del ladrillo y, en la zona posterior de la cocina, reforzar los cimientos. Además, se debe controlar la humedad del área para evitar que se agraven las fisuras. Realizar estas acciones correctivas específicas garantizará un adecuado mantenimiento de los pisos de ladrillo, previniendo daños y prolongando su vida útil. Recuerda que es importante realizar estas tareas de manera regular y estar atento a cualquier señal de deterioro para abordar los problemas a tiempo.

Muros (P1-07-MU-01 y P1-07-MU-02):

Tenemos dos muros de adobe en esta zona, los daños son los mismos. Primero observamos algunas manchas y suciedad, para esto se debe limpiar las paredes con una lija suave y de ser necesario resanar el muro con un revoque de barro y pintura. En cuanto a la suciedad, se debe realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares, lo cual contribuirá a prevenir la acumulación de suciedad y polvo.

En cuanto a la exfoliación (desprendimiento en capas) y las roturas de borde que se observan en las paredes, se debe controlar la humedad del espacio. Posteriormente, realizar una limpieza y resanar el muro con un revoque de barro, dejando la superficie lisa. Después, aplicar una capa de pintura para que la pared se mantenga y su estética sea correcta.

Cielo raso (P1-07-CU-01):

En el corredor central o vestíbulo central del granero se aprecia como cielo raso la estructura vista de madera del entrepiso. Este espacio se encuentra en el exterior y podemos apreciar los siguientes daños. En primer lugar, se nota decoloración en la madera. Para solucionar esto, es necesario controlar la humedad del área, luego realizar una limpieza y lijar la superficie, y finalmente aplicar un barniz para proteger toda el área. Además, se detecta suciedad general, por lo que es esencial llevar a cabo limpiezas periódicas y mantenimientos regulares para evitar la acumulación de suciedad y polvo. Por último, se aprecian manchas en la madera; para tratarlas, se debe realizar una limpieza inicial y, si las manchas persisten, usar una lija suave para eliminarlas y aplicar un barniz para proteger toda la pieza.

6.4.6. Grada (P1_08):**Pisos (P1-08-P1-01):**

En la grada observamos un piso de madera que presenta mucha suciedad. Para solventar esto, se debe realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares. Esto contribuirá a prevenir la acumulación de suciedad. También encontramos zonas con crecimiento biológico, para lo cual se debe realizar limpiezas y controlar la presencia de animales, ya que estos perjudican el piso. Realizando esto, ayudaremos a prevenir la

acumulación de residuos, evitando así el crecimiento de pequeñas plantas o la proliferación de agentes biológicos no deseados. Por último, observamos exfoliación (desprendimiento en capas). Para solucionar esto, se debe controlar la humedad de la grada, realizar una limpieza y lijar el piso de madera. Por último, aplicar un sellante para proteger toda el área.

Muros (P1-08-MU-01 y P1-08-MU-02):

En cuanto a los muros de adobe de la grada, observamos manchas. Para solucionar esto, se debe realizar una limpieza de la zona afectada para eliminar cualquier suciedad o residuo presente. Si la mancha persiste después de la limpieza, se recomienda lijar suavemente la superficie con una lija de grano fino. Después de lijar, es recomendable aplicar una fina capa de barro en la zona afectada para nivelar y restaurar la superficie de manera homogénea. Por último, aplicar una capa de pintura adecuada para los muros de adobe.

También observamos zonas con pérdidas de material, fisuras y pequeños desprendimientos de la pared. Es fundamental verificar los cimientos y asegurar que no haya problemas de humedad. Una vez confirmada la ausencia de humedad y que todo el cimiento esté en buenas condiciones, se debe limpiar y resanar el muro con un revoque de barro, asegurando que la superficie quede uniforme. Finalmente, para las áreas con erosión en el muro, se debe limpiar muy bien la zona y resanar el muro con un revoque de barro. Una

vez que todo esté seco, se puede aplicar una capa de pintura para proteger y restaurar el área.

Puertas (P1-08-PU-01 y P1-08-PU-02):

En la zona de la grada del granero, nos encontramos con dos puertas de madera que restringen el acceso al segundo piso. Estas puertas muestran signos de decoloración, lo cual indica la necesidad de tomar medidas para preservar su estado.

Para abordar este problema, es esencial controlar la humedad en el espacio de la grada. Esto ayudará a evitar daños adicionales y mantener la integridad de la madera a largo plazo. Una vez que se haya controlado la humedad, se debe proceder con la limpieza y el lijado de las puertas, posteriormente se debe aplicar un barniz adecuado para proteger y preservar toda el área. Esto ayudará a mantener la madera en buen estado y prevenir futuras decoloraciones.

Además, es importante realizar limpiezas periódicas de las puertas para eliminar la acumulación de suciedad y manchas. Especialmente en las zonas expuestas al agua, es fundamental examinar cuidadosamente cualquier signo de pudrición. Si se detecta un daño localizado, se recomienda realizar un corte selectivo de la parte deteriorada y repararla con la ayuda de un carpintero especializado en la madera utilizada. Después de la reparación, es necesario limpiar la zona y aplicar barniz para proteger la madera. Sin embargo, si el deterioro es extenso y no se

puede reparar de manera adecuada, puede ser necesario reemplazar las puertas por unas nuevas para asegurar su óptimo funcionamiento y apariencia.

6.4.7. Segunda planta (P2_01):

Pisos (P2-01-P1-01):

En la segunda planta del granero se puede apreciar un piso de madera que está bastante sucio y polvoriento. Para mantenerlo limpio, es importante realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares. Esto ayudará a prevenir la acumulación de suciedad y mantener el piso en buen estado. Además, se observa el crecimiento de organismos biológicos en el piso de madera. Para tratar este problema, es necesario revisar la cubierta del granero para asegurarse de que no haya filtraciones de agua. También es importante controlar la presencia de animales en el área. Después de tomar estas medidas, realizar limpiezas periódicas y llevar a cabo mantenimientos regulares ayudará a prevenir la acumulación de residuos y evitar el crecimiento de pequeñas plantas o la proliferación de agentes biológicos no deseados. También se pueden apreciar manchas en la madera del piso. Para eliminar las manchas, se recomienda realizar una limpieza del área afectada. Si la mancha persiste, se puede lijar la zona afectada con una lija de agua y luego aplicar una capa de barniz para proteger la madera.

Muros (P2-01-MU-01, P2-01-MU-02, P2-01-MU-03, P2-01-MU-04):

Los muros de la segunda planta del granero están contruidos con bahareque y presentan daños similares. El primer problema es la suciedad, para prevenir la acumulación de suciedad es recomendable realizar limpiezas periódicas y mantener un mantenimiento regular. También se observan manchas en los muros, para tratar este problema es necesario realizar un mantenimiento y limpieza específica del muro. Si las manchas persisten, se recomienda realizar una limpieza de las paredes utilizando una lija suave. Después, se debe aplicar una capa de barro para resanar el muro y, por último, pintarlo. Además, se puede observar erosión en los muros. Para solucionar este problema, se debe limpiar y resanar el muro utilizando un revoque de barro y luego se puede proceder a aplicar la pintura. También se pueden ver algunas grietas en la pared. Para esto, es fundamental verificar los cimientos y asegurarse de que no haya problemas de humedad. Una vez confirmada la ausencia de humedad y que los cimientos estén en buenas condiciones, se debe limpiar y resanar el muro con un revoque de barro, asegurando que la superficie quede uniforme.

Puertas (P2-01-PU-01):

En el segundo piso del granero tenemos una puerta que presenta algunos daños, lo primero que se visualiza es la decoloración en la pieza, para esto se debe controlar la humedad en los cuartos, luego limpiar y lijar la madera, y finalmente aplicar un barniz para

proteger toda el área. En cuanto a las manchas, se debe realizar una limpieza periódica, lijar la superficie y aplicar barniz para preservar la pieza. También observamos fisuras en algunas zonas de la puerta, para esto se debe limpiar la zona y trabajar con un carpintero para darle un tratamiento correcto a la puerta. Por último, para tratar la pudrición, se debe revisar cuidadosamente la zona afectada. Si el daño es localizado, se debe realizar un corte selectivo de la porción deteriorada y resanar la pieza con un carpintero que conozca la madera utilizada, luego limpiar y aplicar barniz. En casos de deterioro extenso, será necesario reemplazar la puerta por una nueva.

Ventanas (P2-01-VE-01, P2-01-VE-02, P2-01-VE-03, P2-01-VE-04, P2-01-VE-05, P2-01-VE-06)

En cuanto a las ventanas del segundo piso del granero, se observan 6 ventanas de hierro. Al analizarlas, se nota en primer lugar la decoloración y las manchas en las piezas. Para abordar este problema, es necesario controlar la humedad en los cuartos, luego limpiar y lijar las ventanas de hierro, y finalmente aplicar una capa de pintura específicamente diseñada para este material.

También se puede apreciar corrosión y zonas con huecos en las piezas. Para solucionar este problema, es importante limpiar cuidadosamente la zona y buscar la ayuda de especialistas en hierro que puedan tratar y realizar el mantenimiento adecuado de las ventanas.

Cielo raso (P2-01-CU-01):

En el cielo raso de la segunda planta del granero se puede apreciar el carrizo atado con lianas y el barro (enchaclado), en este elemento (cielo raso) se observan algunos daños. En primer lugar, hay manchas y suciedad, esto se puede solucionar con mantenimiento regular y limpiezas periódicas. Además, se puede observar pudrición en ciertas áreas, lo cual requiere revisar minuciosamente la zona afectada. En caso necesario, se debe desarmar la cubierta, cambiar el carrizo afectado, colocar un plástico para impermeabilizar y aplicar el barro. Por último, también se pueden presentar desprendimientos en algunas zonas del cielo raso. Para solucionarlo, es importante controlar la humedad, realizar limpiezas y, si es necesario, abrir la cubierta para reemplazar el área afectada y utilizar materiales nuevos en el sistema enchaclado.

B. Potencial Uso:

6.5 Introducción:

La Hacienda Gullanzhapa ha estado históricamente ligada a la producción agrícola. En su época de mayor auge, producía alrededor de 10 hectáreas de cereal por cosecha, además de tener alrededor de 20 empleados trabajando en la propiedad, según información proporcionada por el propietario. Posteriormente, la propiedad se dedicó a la siembra, cuidado y cosecha de diversos cultivos, incluyendo cereales, frutas, verduras y legumbres. Además, funcionaba como una propiedad agrícola centrada en la producción de leche, alcanzando de 160 a 200 litros diarios en su pico de producción, según el mismo propietario.

Sin embargo, es importante analizar y observar el panorama actual. Hoy en día, la Hacienda Gullanzhapa ya no cuenta con las condiciones productivas de hace 20, 50 o 100 años. Con una construcción tan grande, mantener y cuidar la hacienda periódicamente se ha vuelto muy difícil. Por esta razón, es fundamental encontrarle un uso potencial que le dé una segunda vida útil, ya que actualmente no puede ser tan productiva como en sus mejores años.

El propósito del siguiente análisis es identificar, de manera general, tres posibles usos para la hacienda y determinar cuál sería el más adecuado para ella.

6.6. Matriz de análisis multicriterio

El análisis multicriterio es una herramienta que se toma como referencia la opción de conservación 2022-2023 con la arquitecta Soledad Moscoso, esta herramienta se utiliza para emitir un juicio comparativo entre proyectos. Establece escalas de valoración a atributos y condiciones que influyen en la intervención del bien. Además, permite comparar escenarios o soluciones potenciales en un ejercicio de planificación, también alternativas de un proyecto de infraestructura y acciones ejecutadas en el marco de un programa. Matriz de análisis multicriterio: Para encontrar el potencial uso de la hacienda se utilizará una matriz de análisis multicriterio, donde se evaluará la capacidad de diversas acciones de un programa para alcanzar un posible objetivo en la hacienda. Este trabajo puede realizarse para registrar las valoraciones sobre su eficacia por parte de responsables y beneficiarios (European Union, 2014).

6.6.1. Objetivos del análisis multicriterio

Evaluar la efectividad de diversas acciones dentro de un programa para alcanzar sus objetivos. Realizar juicios comparativos cualitativos entre diferentes proyectos a implementar en una edificación.

6.6.2. Análisis:

Dado que el análisis multicriterio se basa en los criterios de la Opción Conservación 2022-2023, se adoptarán los mismos criterios para este análisis. Estos criterios son: beneficio social, beneficio

cultural, necesidades de infraestructura, beneficio económico a largo plazo, impacto en el paisaje y el medio ambiente, respeto histórico y conservación del edificio. Estos criterios son esenciales para determinar la mejor opción de uso para la hacienda, su entorno y sus propietarios.

6.6.3. Pesos:

Se asignará una valoración general en una escala del 1 al 5, basada en los criterios de evaluación que consideran el análisis histórico, paisajístico y constructivo de la Hacienda Gullanzhapa. En esta escala, 5 representa el mayor impacto positivo y 1 el menor. Esta valoración se aplicará a cada opción evaluada: por ejemplo, si una opción proporciona beneficios significativos a la hacienda, recibirá un valor de 5; en cambio, si una opción genera problemas o resulta perjudicial para la hacienda, se le asignará un valor de 1. En cuanto al criterio de afectación al paisaje /medio ambiente, se debe analizar cuán respetuoso es el uso propuesto. Si este daña o afecta el paisaje, recibirá una calificación de 4 o 5. Si es respetuoso y está en armonía con la hacienda, la afectación será mínima, con un peso de 1 o 2.

6.6.4. Puntuación:

Se colocan puntajes con base en los criterios de los entrevistados, para estos es importante que las personas conozcan la Hacienda Gullanzhapa. Los entrevistados son: Juan Pablo Serrano (propietario de la hacienda Gullanzhapa), Virgilio Criollo (trabajador

de la hacienda), Targuelia Criollo (hija del trabajador) y por último, Juan Ignacio Serrano, autor del trabajo de titulación.

6.6.5. Promedio:

Una vez todos los entrevistados den el respectivo peso que le colocan a ese criterio, se deberá sumar todos los valores asignados a ese criterio (4 entrevistados) y dividir para el número de los entrevistados (en este caso 4), con esto podremos sacar el promedio.

6.6.6. Relación con el peso:

Finalmente, se multiplicará el peso asignado a cada criterio por su valoración promedio para obtener su relación correspondiente. Este proceso se repetirá para cada criterio. Luego, se sumarán todos los valores obtenidos, y el total refleja el número asignado a cada opción de uso. En este caso, un número mayor indicará que el uso es más adecuado para la hacienda.

6.7. Análisis multicriterio en la hacienda Gullanzhapa

Lugar de estudio: Cocina de servicio y granero.

Opción #1 / Uso: Suites y glampings.

Descripción:

Se propone el uso de suites y glamping en la Hacienda Gullanzhapa para generar ingresos que facilitarán su mantenimiento y brindarán apoyo económico a sus propietarios. Esta propuesta ofrecerá a los visitantes la oportunidad de conocer la historia de una de las grandes haciendas de Tarquí, respetando y valorando sus características únicas.

Los valores principales de la Hacienda Gullanzhapa incluyen su rica historia, sus sistemas constructivos vernáculos, sus espacios multifuncionales, sus materiales tradicionales y las hermosas vistas que ofrece. Implementar suites y glamping no solo preservará estos valores, sino que también los resaltará para los visitantes.

Se pretende arreglar y mejorar la primera planta del granero (bloque 2) para que funcione como dormitorios, reutilizará un espacio que originalmente sirvió para el descanso de los trabajadores, manteniendo su esencia histórica. De igual manera, restaurar la cocina de servicio (bloque 1), conservando su esencia y sistema constructivo, permitirá que los visitantes disfruten de sus comidas en un ambiente auténtico. De este modo, los visitantes podrán apreciar de primera mano los sistemas constructivos vernáculos y los materiales tradicionales. Además, realizarán un

recorrido similar al que hacían los trabajadores de la hacienda, desde los dormitorios hasta la cocina, entendiendo cómo funcionaba la edificación. El corredor central del granero se podrá utilizar como un espacio multifuncional de gran valor en la hacienda, y disfrutar de vistas panorámicas de todas las zonas de la propiedad. Los visitantes podrán conocer y experimentar espacios importantes de la hacienda y su historia.

Los glampings, serán construidos con madera reutilizada o de árboles caídos en la Hacienda Gullanzhapa, armonizarán con el paisaje y su entorno, ofreciendo vistas a los bosques y potreros de la propiedad. Respetarán la estética y el ambiente natural de la hacienda. Esta propuesta preservará la autenticidad y el patrimonio de la Hacienda Gullanzhapa, ofreciendo una experiencia única y enriquecedora para los visitantes, y asegurando la sostenibilidad y el valor cultural de la propiedad para futuras generaciones.



Figuras 6.1, 6.2 / Dormitorios en la hacienda Zuleta / Fuente: Fotos extraídas de la página web de la hacienda Zuleta.



Figuras 6.3 y 6.4 / Glamping en armonía con la naturaleza y Glampings de lujo en Ecuador. / Fuente: Fotos extraídas de la página web Modern Campground y enciclopedia del Ecuador.

Económico a largo plazo							
Afección al paisaje/ Medio ambiente	3	2	3	2	2	2.25	6.75
Históricamente respetuoso	5	3	3	2	3	2.75	13.75
Conservación del edificio	5	4	3	4	4	3.75	18.75
TOTAL:							114.25

Diagrama:

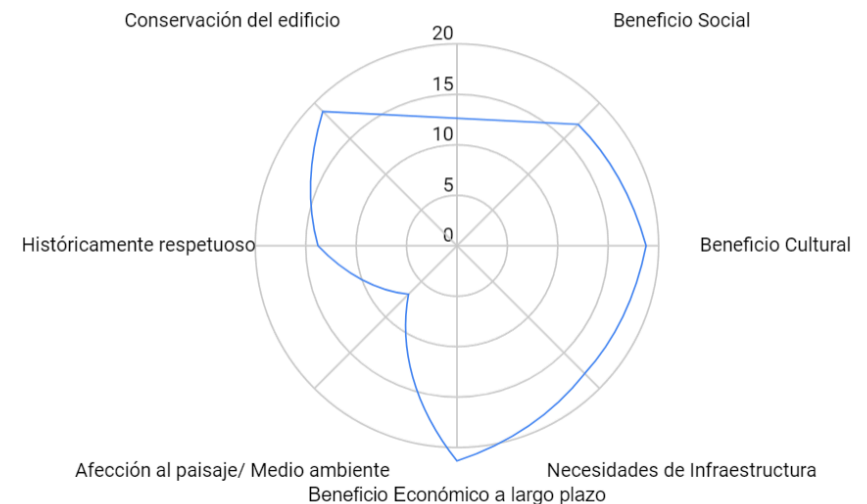


Tabla 02. Análisis / Uso: Suites y glampings.

Análisis / Uso: Suites y glampings.							
Criterios	Peso	Puntuación				Promedio	En relación con el peso
Beneficio Social	4	5	4	4	4	4.25	17
Beneficio Cultural	5	4	3	4	4	3.75	18.75
Necesidades de Infraestructura	4	5	5	4	4	4.50	18
Beneficio	5	4	4	4	5	4.25	21.25

Lugar de estudio: Cocina de servicio y granero.

Opción #2 / Uso: Museo sobre la Hacienda Gullanzhapa

Descripción:

Se propone el uso de un museo sobre la Hacienda Gullanzhapa para exponer toda su historia. Este museo cubrirá aspectos históricos, constructivos y agrícolas, destacando las técnicas constructivas empleadas, los materiales tradicionales y las prácticas agrícolas y ganaderas utilizadas en la propiedad. El recorrido permitirá a los visitantes conocer cómo se construyó y cómo funcionaba una de las grandes haciendas de Tarquí. Estos recorridos guiados generarán ingresos que facilitarán el mantenimiento de la hacienda y brindarán apoyo económico a sus propietarios.

Los valores principales de la Hacienda Gullanzhapa comprenden su profunda historia, sus técnicas constructivas tradicionales, sus espacios versátiles, sus materiales auténticos y las impresionantes vistas que ofrece.

Se busca adaptar y arreglar la cocina de servicio y el granero para convertirlos en espacios de exhibición. Estas edificaciones mostrarán tanto las técnicas constructivas y materiales tradicionales como el funcionamiento de los diferentes espacios en una hacienda, además de exponer productos agrícolas característicos de la zona. Los recorridos comenzarán en las edificaciones de la hacienda, donde los visitantes comprenderán su

historia y técnicas constructivas y cómo funcionaban los diferentes espacios, pasando por espacios multifuncionales como los corredores. El recorrido finalizará en los potreros de la propiedad, donde los visitantes observarán la producción y el cuidado de los animales y cultivos, además de disfrutar de los paisajes de la hacienda. También podrán participar en actividades secundarias, como probar productos cosechados en la hacienda, convivir con animales, hacer caminatas por las montañas o bosques, o simplemente pasar tiempo en familia al aire libre.

Los momentos de mayor afluencia de visitantes serán los fines de semana y los días festivos.



Figura 6.5 y 6.6 / Fotografías del museo agrícola del patio en Tiagua. / Fuente: Fotos extraídas de la página web Lanzarote a unique island.



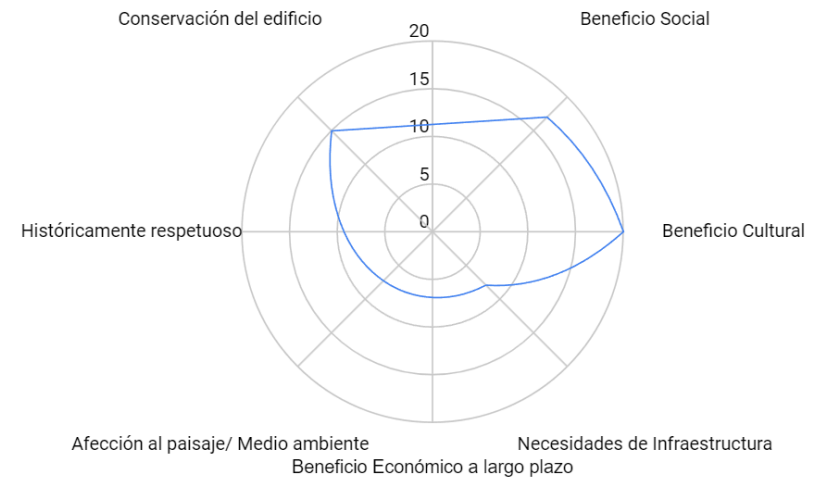
Figura 6.7 y 6.8 / Fotografías de turistas en haciendas. / Fuente: Fotos extraídas de la página web Turismo Ecuador y El Comercio.

Tabla 03. Análisis / Uso: Museo agrícola

Análisis / Uso: Museo agrícola							
Criterios	Peso	Puntuación				Promedio	En relación con el peso
Beneficio Social	4	5	4	4	4	4.25	17
Beneficio Cultural	5	5	4	3	4	4	20
Necesidades de Infraestructura	4	1	2	2	3	2	8
Beneficio Económico a largo plazo	5	4	3	3	3	3.25	16.25

Afección al paisaje/ Medio ambiente	3	1	2	1	1	1.25	3.75
Históricamente respetuoso	5	5	4	4	5	4.50	22.50
Conservación del edificio	5	2	3	3	4	3	15
TOTAL:							102.50

Diagrama:



Lugar de estudio: Cocina de servicio y granero.

Opción #3 / Uso: Eco Voluntariado

Descripción:

Se propone implementar un programa de Eco voluntariado en la Hacienda Gullanzhapa, alineado con el movimiento global que promueve acciones altruistas para abordar problemas medioambientales. Este programa ofrecerá a los voluntarios la oportunidad de vivir experiencias laborales en el campo y conocer la hacienda con sus técnicas de trabajo, a cambio de una modesta contribución económica y alojamiento en la propiedad. Los voluntarios participarán en labores de agricultura, ganadería y construcción dentro de la zona de Gullanzhapa, lo que les permitirá adquirir experiencia práctica en estas áreas y proporcionará a la hacienda mano de obra adicional.

Se propone adaptar y acondicionar la cocina de servicio y el granero para transformarlos en espacios cómodos y adecuados para los voluntarios. Al residir en la hacienda, los voluntarios tendrán la oportunidad de experimentar de cerca sus valores fundamentales: su rica historia, sus sistemas constructivos vernáculos, sus espacios multifuncionales, sus materiales tradicionales y las impresionantes vistas que ofrece.

Los voluntarios trabajarán en los potreros de la hacienda, disfrutando de panorámicas espectaculares del paisaje, y tendrán la oportunidad de conocer la historia y la arquitectura tradicional del

lugar. Este programa no solo generará ingresos al atraer a voluntarios interesados en vivir una experiencia única, sino que también contribuirá a la producción de productos agrícolas y ganaderos para la hacienda. Además, el programa favorecerá el desarrollo de las operaciones de la hacienda y permitirá a los voluntarios sumergirse en la esencia y el patrimonio de este lugar histórico.



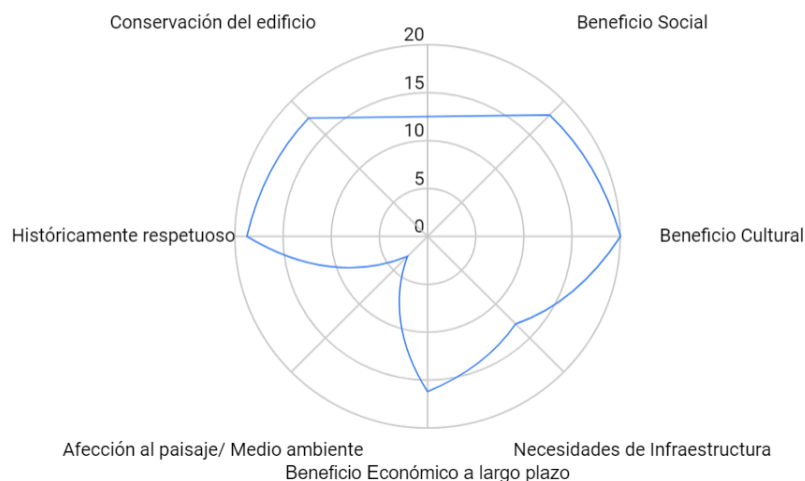
Figura 6.9 y 6.10 / Fotografías de eco voluntariado en América del Sur. / Fuente: Fotografías extraídas de la página web de worldpackers.

Tabla 04. Análisis / Uso: Eco voluntariado

Análisis / Uso: Eco Voluntariado							
Criterios	Peso	Puntuación					En relación con el peso
Beneficio Social	4	5	4	4	5	4.5	18
Beneficio Cultural	5	4	4	4	4	4	20

Necesidades de Infraestructura	4	5	3	4	4	3.25	13
Beneficio Económico a largo plazo	5	3	3	4	3	3.25	16.25
Afección al paisaje/ Medio ambiente	2	1	1	1	1	1	3
Históricamente respetuoso	5	4	4	3	4	3.75	18.75
Conservación del edificio	5	3	4	3	4	3.5	17.5
TOTAL:							106.5

Diagrama:



6.8. Conclusión general del potencial de uso:

La opción con el puntaje total más alto se considerará la mejor alternativa de uso, ya que ofrecerá mayores beneficios para las edificaciones existentes en la hacienda, su entorno y sus propietarios. Sin embargo, se han analizado las opciones de manera transversal, entendiendo cada criterio y basándose en los resultados. Al analizar los posibles usos y comparar sus criterios, llegamos a las siguientes conclusiones:

1. **Beneficio social:** La opción que proporciona un mayor beneficio social es el ecoturismo voluntario.
2. **Beneficio cultural:** Tanto el ecoturismo voluntario como el museo sobre la Hacienda Gullanzhapa ofrecen un significativo beneficio cultural.
3. **Necesidades de infraestructura:** El museo requiere la menor cantidad de infraestructura adicional.
4. **Beneficio económico a largo plazo:** Las suites y los glampings generan el mayor beneficio económico, muy superior al de las otras dos opciones.
5. **Impacto en el paisaje:** El ecoturismo voluntario es la opción más respetuosa con el entorno. No obstante, las otras dos opciones también cuidan del paisaje, ya que todas utilizan los mismos espacios de la hacienda.

6. **Respeto histórico:** El museo es la opción más respetuosa históricamente, ya que plantea mostrar la hacienda en su totalidad, preservando sus edificaciones y entorno.
7. **Conservación del edificio:** Las suites y los glampings son las opciones ganadoras, puesto que tanto el granero como la cocina de servicio serán remodelados y utilizados como espacios para los visitantes, asegurando la conservación de todas las estructuras.

Tabla 05. Análisis / Comparación de opciones

Análisis / Comparación de opciones			
	Usos		
Criterios	Suites y glampings.	Museo sobre la Hacienda Gullanzhapa	Eco Voluntariado
Beneficio Social			X
Beneficio Cultural		X	X
Necesidades de Infraestructura		X	
Beneficio Económico a largo plazo	X		
Afección al			Más

paisaje/ Medio ambiente			respetuosa
Históricamente respetuoso		X	
Conservación del edificio	X		

Partiendo de la premisa de que la Hacienda Gullanzhapa es una propiedad extensa con una construcción de gran magnitud, se concluye que requiere muchos recursos para su mantenimiento. Tras analizar las diferentes opciones disponibles, se determina que la opción #1: suites y glampings es la alternativa más destacada. Esta opción ofrece el mayor beneficio económico a la propiedad y permite que un mayor número de personas conozca y aprecie los valores principales de la Hacienda Gullanzhapa, como su rica historia, sus sistemas constructivos vernáculos, sus espacios multifuncionales, sus materiales tradicionales y las impresionantes vistas que ofrece. La implementación de suites y glamping no solo preserva estos valores, sino que también los resalta para los visitantes.

Cabe mencionar que, después de comparar los diferentes usos y criterios, y considerando el valor histórico y los numerosos atributos de la Hacienda Gullanzhapa, se recomienda combinar todas las propuestas: suites y glampings, el museo sobre la Hacienda

Gullanzhapa y el eco-voluntariado. Cada propuesta respeta la historia de la hacienda, resalta sus valores y ofrece beneficios tanto a los visitantes como a la propiedad. Esta integración permite generar más actividades en la hacienda, abrir nuevas oportunidades y atraer a más personas para conocer este magnífico lugar, asegurando así su sostenibilidad y preservando el valor cultural de la propiedad para las futuras generaciones.

A black and white photograph of a horse standing on a dirt path in a forest. The horse is seen from the side, facing away from the camera and looking down the path. The path is covered in leaves and dirt, and the forest is dense with trees. At the end of the path, there is a bright, glowing light source, possibly a house or a clearing. The overall mood is serene and contemplative.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

E) Conclusiones

La historia de la Hacienda Gullanzhapa es fascinante y cautivadora para aquellos que aprecian la belleza de lo antiguo, la conexión con la naturaleza y las historias de las tradicionales haciendas. A través de esta investigación, se ha desarrollado una metodología que ha permitido comprender en profundidad la historia de la hacienda, apreciar su entorno paisajístico, analizar detalladamente su arquitectura, realizar un diagnóstico preciso y elaborar un plan con las acciones correctivas necesarias para asegurar el debido mantenimiento de las edificaciones históricas y su conservación a largo plazo.

Las fases utilizadas para desarrollar esta metodología son de carácter general, lo que implica que pueden aplicarse a cualquier edificación histórica, sin importar sus características particulares. El enfoque principal de esta metodología es resaltar los valores tangibles e intangibles de la arquitectura vernácula que a menudo pueden pasar desapercibidos debido a su simplicidad. En el caso específico de la Hacienda Gullanzhapa, el objetivo principal es documentar la historia de la hacienda y preservar y cuidar tanto sus valores tangibles como intangibles.

La fase I, el Análisis, ha permitido desarrollar un análisis histórico-crítico de la Hacienda Gullanzhapa, en el cual se han identificado los valores principales de la propiedad. Estos valores han resultado fundamentales para comprender y apreciar la

hacienda en su totalidad, destacándola como una construcción histórica relevante para el desarrollo de la parroquia Tarqui.

Se han identificado valores históricos que abarcan los eventos significativos ocurridos en la hacienda, así como valores paisajísticos que resaltan la importancia y singularidad del lugar. La decisión de ubicar la hacienda en la zona alta de la propiedad, tomada por generaciones anteriores, no solo ofrecía vistas impresionantes, sino que también ayudaba a prevenir inundaciones. Además, esta ubicación estratégica proporcionaba un mejor control de la propiedad, asegurando una vigilancia más efectiva y mayor seguridad.

Asimismo, se han resaltado los valores constructivos de la edificación, que incluyen espacios multifuncionales y un sistema constructivo que ha demostrado su funcionalidad a pesar de su antigüedad. El uso de materiales tradicionales como tierra, paja, madera, carrizo y lianas refleja los valores intrínsecos a la naturaleza de la hacienda.

Gracias a la exhaustiva documentación obtenida y registrada, se ha llevado a cabo exitosamente el análisis histórico-crítico de la Hacienda Gullanzhapa. Además, se ha creado un documento valioso que contiene datos históricos relevantes, un análisis detallado del paisaje circundante y una comprensión de los antiguos sistemas constructivos empleados en la hacienda.

En la fase II, denominada Diagnóstico, se ha llevado a cabo un diagnóstico del estado actual de la Hacienda Gullanzhapa. Se ha observado y comprendido el funcionamiento integral de la hacienda, considerando cada uno de sus espacios y la interacción entre los bloques para lograr un conjunto armonioso.

Se han analizado diversos elementos constructivos, como pisos, muros, cubiertas y carpinterías, evaluando su composición y la importancia de cada uno en el conjunto arquitectónico. Además, se ha comprendido cómo los colores, materiales y la distribución espacial de la hacienda han sido diseñados intencionalmente para transmitir sensaciones específicas o cumplir objetivos particulares.

Se han identificado zonas de la hacienda que podrían considerarse deficientes en términos de funcionalidad o integración. Sin embargo, antes de clasificarlos como tales, es crucial analizar su historia y entender las razones de su construcción y su contribución a la hacienda.

Todo el diagnóstico ha permitido crear un documento detallado que describe las características y el estado actual de los elementos arquitectónicos de la hacienda. Este documento detalla las relaciones funcionales, tecnológicas y constructivas, con el objetivo de garantizar la preservación de la hacienda a lo largo del tiempo.

En la fase III, Acciones Correctivas y Potencial de Uso, se ha llevado a cabo un análisis prospectivo de las edificaciones de la Hacienda Gullanzhapa para identificar los daños existentes. Este

análisis ha permitido determinar las acciones correctivas necesarias para abordar los problemas encontrados. Se ha elaborado un plan básico para cada elemento en los espacios afectados, lo que permitirá a los propietarios realizar el mantenimiento y cuidado adecuados.

Se ha concluido que el principal problema es el abandono de la hacienda, lo que ha provocado problemas secundarios como la presencia de animales, suciedad y daños por falta de mantenimiento.

En la segunda parte de la fase III, se ha identificado el potencial de uso de la Hacienda Gullanzhapa. Dado que la propiedad es extensa y requiere muchos recursos para su mantenimiento, se ha propuesto un enfoque de uso múltiple. Este enfoque busca aprovechar todos los espacios de la hacienda, respetando su historia y valores.

Una solución viable es abrir la hacienda al público de manera respetuosa, ofreciendo actividades que permitan apreciar sus valores históricos, paisajísticos y arquitectónicos. Esto incluye explorar los bloques de la hacienda y realizar actividades al aire libre, aprovechando los potreros, bosques y la presencia de animales. De este modo, se exhibirá la historia de la hacienda y se resaltarán sus materiales, sistemas constructivos y paisajes.

Con estas actividades, se abordará el problema principal del abandono y se garantizará la sostenibilidad de la hacienda. Esto

permitirá preservar su valor cultural para las futuras generaciones, asegurando que la hacienda continúe siendo un recurso valioso y apreciado.

F) Recomendaciones

- Se sugiere llevar a cabo un mantenimiento adecuado en la Hacienda Gullanzhapa para prevenir el deterioro adicional de los bloques afectados. Actualmente, la hacienda se encuentra en un estado que permite una recuperación efectiva, y el mantenimiento regular es crucial para preservar su integridad estructural y arquitectónica.
- Es recomendable seguir las acciones correctivas delineadas en la fase III. Estas acciones, aunque simples, son esenciales para el cuidado y mantenimiento de las áreas deterioradas. Implementar estas medidas permitirá conservar los valores históricos y arquitectónicos de la hacienda a lo largo del tiempo.
- Se aconseja organizar actividades abiertas al público en la Hacienda Gullanzhapa. Esta estrategia no solo ayudará a resolver el problema de abandono, sino que también generará ingresos para cubrir los gastos de mantenimiento. Además, permitirá a los visitantes apreciar la riqueza histórica y cultural de la hacienda, beneficiando tanto a los propietarios como a la comunidad.



“El verdadero patrimonio está en los recuerdos.”

- Juan Ignacio Serrano Suárez.

Referencias

- Achig, M., Aguirre, A. , Barzallo, G., Briones, J. C., Galán, N., García, G., & Zúñiga, M. (2016). *Atlas de daños en edificaciones patrimoniales de Cuenca*. Cuenca, Ecuador.
- AESVAL. (2023). *El valor del patrimonio histórico y cultural para la sociedad*.
<https://aesval.es/el-valor-del-patrimonio-historico-y-cultural-para-la-sociedad/>
- Aguirre, M. & Pesantez, M. (2022). Propuesta para un plan de conservación preventiva. Caso de estudio edificio La Quinta (Cuenca, Ecuador). *Devenir*, 9(17), 127-148.
- Barbacci, N. (2022). Arquitectura Vernácula: concepto, ejemplos y revaloración. *Revista Científica De Arquitectura Y Urbanismo*, 43(2), 65-71.
- Bonilla, J. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica. *Conserva*, 8, 102-122.
- Calleja, M. (2013). *Reciclaje arquitectónico: Definición, historia y capacidad*. (Tesis de Pregrado). Universidad Politécnica de Valencia, Valencia.
<https://m.riunet.upv.es/bitstream/handle/10251/43647/Memoria.pdf>
- Calvo, E. & Puig, A. (2013). *Restauración Hotel Chablé Resort / Central de Proyectos SCP*.
<https://www.archdaily.cl/cl/874808/restauracion-hotel-chable-resort-central-de-proyectos>
- Canto, R. (2001). *Del henequén a las maquiladoras. La política industrial de Yucatán. 1984-2001*.
<https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/4/1732/7.pdf>
- Cardoso, F. (2007). *Memoria de intervención casa Bella de París, San Felipe de Oña, Barrio de San Francisco*.
- Carretón, A. (s.f.). *El patrimonio arquitectónico*.
<https://patrimoniointeligente.com/el-patrimonio-arquitectonico/>
- Chacón-Zhapan, J. (1991). *Libro de cabildos de Cuenca (1806-1810)*. Banco Central del Ecuador, Cuenca.

Chaos, M., Arnaíz, M., Falls, D., & Sónora, B. (2019). El patrimonio urbano-arquitectónico, un atractivo turístico de los destinos patrimoniales. *Uniandes Episteme*, 6(2), 291–305.

Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Escuela de Estudios Árabes. (s. f.). *Conservación y restauración del patrimonio histórico, arquitectónico y arqueológico*. <https://www.eea.csic.es/laac/investigacion-laac/conservacion-y-restauracion-del-patrimonio-historico-arquitectonico-y-arqueologico/>

Correia, M. (2007). Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra. *Apuntes: Revista de estudios sobre patrimonio cultural-Journal of cultural heritage studies*, 20(2), 202-219.

European Union. (2014). Análisis multicriterio. https://capacity4dev.europa.eu/groups/evaluation_guidelines/info/analisis-multicriterio_en

Fernández, E. (2022). *Restauración de la antigua hacienda San Antonio Chable, Yucatán, México*. [Video]. YouTube. <https://www.youtube.com/watch?v=kNNFCgQe3us&t=262s>

GAD Municipal de Cuenca. (2010). Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas patrimoniales del cantón Cuenca. <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>

García, G., Tamayo, J., & Malo, G. (2017). Valoración de la arquitectura vernácula de Azuay y Cañar, Ecuador. *Seminario Iberoamericano de Arquitectura y Construcción con Tierra*, 17. *Memorias*, 658-671. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/38493>

Gravano, A. (2003). *Antropología de lo barrial: estudios sobre producción simbólica de la vida urbana*. Espacio.

ICOMOS. (1964). Carta de Venecia.

ICOMOS. (1999). Carta del patrimonio vernáculo construido.

ICOMOS. (2003). International charters for conservation and restoration.

ICRROM. (1972). Carta del Restauero.

Instituto de Gestión Cultural y Artística. (2022). *La importancia de la conservación y restauración del patrimonio cultural*. <https://igeca.net/blog/490-la-importancia-de-la-conservacion-y-restauracion-del-patrimonio-cultural>

Quizhpe, I. (2013). *Casa de la Loma / Iván Quizhpe Arquitectos*.

<https://www.archdaily.cl/cl/756379/casa-de-la-loma-ivan-andres-guizhpe>

Marín Cevallos, S. C., & Solano Guevara, L. F. (2018). *Propuesta de intervención arquitectónica en una edificación patrimonial del sector rural: caso Hacienda Zhuracpamba de la parroquia Susudel*. (Tesis de Pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca.

<https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/30562>

Morcate, F., Muñoz, M. & Soto, M. (2014). La conservación del patrimonio edificado, una responsabilidad social desde la universidad. *Arquitectura y Urbanismo*, XXXV(2), 100-111.

Noval, B. (2019). La conservación del patrimonio cultural. Valoración, identidad y uso social. *Conservación y restauración Núm. 19 Año 6*.

<https://mediateca.inah.gob.mx/repositorio/islandora/object/articulo:20733>

Ortega, L. (2016). *Análisis del potencial turístico de la parroquia Tarqui para desarrollar turismo rural*. (Tesis de Pregrado). Universidad de

Cuenca,

Cuenca.

<https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/25649>

Prada, J. (2013). *Refuncionalización de la arquitectura como estrategia para la conservación de sus valores patrimoniales, en los entornos de interés cultural*. (Tesis de Pregrado). Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá.

<https://repository.javeriana.edu.co/handle/10554/18331>

Remón, R. (2017). *Reactivación de la antigua Hacienda San Antonio Chablé en México*.

<https://arquitecturayempresa.es/noticia/hotel-chable-resort-restauracion-de-la-antigua-hacienda-san-antonio-chable>

Ruiz, R. & Velázquez, M. (2018). EL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO, SU IMPORTANCIA Y SUS APORTACIONES EN SU CONTEXTO HISTÓRICO Y POLÍTICO: La reutilización como una estrategia para la conservación. *MADGU. Mundo, Arquitectura, Diseño Gráfico y Urbanismo*, 1(1), 12-12.

Sabatté, A. (2016). *Instrumentos para la conservación del patrimonio arquitectónico hacia un plan de gestión*. (Tesis de Maestría). Universidad Nacional de Córdoba, Argentina. <https://rdu.unc.edu.ar/handle/11086/5019>

- Sigüenza, M. (2016). *Georeferenciación, análisis y función del patrimonio toponímico del cantón Cuenca, parroquia rural de Tarqui*. (Tesis de Pregrado). Universidad de Cuenca, Cuenca.
<https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/26531/1/trabajo%20de%20titulacion.pdf>
- Vera, F. (2021). Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial de Tarqui.
<https://es.scribd.com/document/510505070/Informacion-Tarqui>
- Yépez, D. (2012). *Análisis de la arquitectura vernácula del Ecuador: Propuestas de una arquitectura contemporánea sustentable* (Tesis de maestría). Universidad Politécnica de Cataluña, España.