



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN, VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO

TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE:
MAGÍSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN
PATRIMONIO EDIFICADO

TEMA:

“REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA DE GUAYLLABAMBA”

AUTOR:

Arq. Luis Germán Segovia Romero

TUTOR:

Lic. Erika del Rosario Ullauri Parra, Mg.

Riobamba – Ecuador

2 023

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, **Luis Germán Segovia Romero**, con número único de identificación **060334274-2**, declaro y acepto ser responsable de las ideas, doctrinas, resultados y lineamientos alternativos realizados en el presente trabajo de titulación denominado: “**Rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayllabamba**” previo a la obtención del grado de Magíster en Restauración y Conservación de Bienes Culturales con Mención en Patrimonio Edificado.

Declaro que mi trabajo investigativo pertenece al patrimonio de la Universidad Nacional de Chimborazo de conformidad con lo establecido en el artículo 20 literal j) de la Ley Orgánica de Educación Superior LOES.

Autorizo a la Universidad Nacional de Chimborazo que pueda hacer uso del referido trabajo de titulación y a difundirlo como estime conveniente por cualquier medio conocido, y para que sea integrado en formato digital al Sistema de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor, dando cumplimiento de esta manera a lo estipulado en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior LOES.

Riobamba, 29 noviembre de 2 023

Arq. Luis Germán Segovia Romero

N.U.I. 060334274-2

CERTIFICACIÓN DEL TUTOR

Certifico que el presente trabajo de titulación denominado: **“Rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayllabamba”**, ha sido elaborado por el Arquitecto Luis Germán Segovia Romero, el mismo que ha sido orientado y revisado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutora. Así mismo, refrendo que dicho trabajo de titulación ha sido revisado por la herramienta anti plagio institucional; por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva.

Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.

Riobamba, 30 de noviembre, de 2 023

Lic. Erika Ullauri, Mg.

TUTORA

CERTIFICADOS DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL



Dirección de
Posgrado
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO



Riobamba, 07 de noviembre de 2023

ACTA DE SUPERACIÓN DE OBSERVACIONES

En calidad de miembro del Tribunal designado por la Comisión de Posgrado, CERTIFICO que una vez revisado el Proyecto de Investigación y/o desarrollo denominado **“REHABILITACION DE LA CASA HACIENDA DE GUAYABAMBA”**, dentro de la línea de investigación de **Patrimonio y saberes ancestrales**, **presentado por el maestrante Segovia Romero Luis German**, portador de la Cl. 060334274-2 del programa de **Maestría en Restauración y Conservación de bienes culturales con mención en Patrimonio Edificado** cumple al 100% con los parámetros establecidos por la Dirección de Posgrado de la Universidad Nacional de Chimborazo.

Es todo lo que podemos certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



firmado electrónicamente por:
ERIKA DEL ROSARIO
ULLAURI PARRA

Erika Ullauri Parra
MIEMBRO DEL TRIBUNAL



Campus La Dolorosa
Av. Eloy Alfaro y 10 de Agosto
Teléfono (593-3) 373-0880, ext. 2002
Riobamba - Ecuador

Unach.edu.ec
en movimiento



Dirección de
Posgrado
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO



Riobamba, 07 de noviembre de 2023

ACTA DE SUPERACIÓN DE OBSERVACIONES

En calidad de miembro del Tribunal designado por la Comisión de Posgrado, CERTIFICO que una vez revisado el Proyecto de Investigación y/o desarrollo denominado "**REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA DE GUAYLLABAMBA**", dentro de la línea de investigación de **Patrimonio y saberes ancestrales presentado por el maestrante Segovia Romero Luis German**, portador de la CI. 060334274-2, del programa de **Maestría en Restauración y Conservación de bienes culturales con mención en Patrimonio Edificado**, cumple al 100% con los parámetros establecidos por la Dirección de Posgrado de la Universidad Nacional de Chimborazo.

Es todo lo que podemos certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



**Mgs. Ma. Fernanda Del
Pozo
MIEMBRO DEL TRIBUNAL**



Campus La Dolorosa
Av. Eloy Alfaro y 10 de Agosto
Teléfono (593-3) 373-0880, ext. 2002
Riobamba - Ecuador

Unach.edu.ec
en movimiento



Dirección de
Posgrado
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO



Riobamba, 27 de octubre de 2023

ACTA DE SUPERACIÓN DE OBSERVACIONES

En calidad de miembro del Tribunal designado por la Comisión de Posgrado, CERTIFICO que una vez revisado el Proyecto de Investigación y/o desarrollo denominado “**REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA DE GUAYLLABAMBA**”, dentro de la línea de investigación de **Patrimonio y saberes ancestrales presentado por el maestrante Segovia Romero Luis German**, portador de la Cl. 060334274-2, del programa de **Maestría en Restauración y Conservación de bienes culturales con mención en Patrimonio Edificado**, cumple al 100% con los parámetros establecidos por la Dirección de Posgrado de la Universidad Nacional de Chimborazo.

Es todo lo que podemos certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ALEJANDRO
VELASTEGUI CACERES**

MsC. Alejandro Velastegui

MIEMBRO DEL TRIBUNAL



Campus La Dolorosa
Av. Eloy Alfaro y 10 de Agosto
Teléfono (593-3) 373-0880, ext. 2002
Riobamba - Ecuador

Unach.edu.ec
en movimiento

CERTIFICADO ANTIPLAGIO



Dirección de Posgrado
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO

en movimiento

Riobamba, 29 de noviembre de 2023

CERTIFICADO

De mi consideración:

Yo Erika del Rosario Ullauri Parra, certifico que Luis Germán Segovia Romero con cédula de identidad No. 060334274-2 estudiante del programa de **Maestría en Restauración y Conservación de bienes culturales con mención en Patrimonio Edificado** (Primera Cohorte), presentó su trabajo de titulación bajo la modalidad de Proyecto de titulación con componente de investigación aplicada/desarrollo denominado: **“REHABILITACION DE LA CASA HACIENDA DE GUAYABAMBA”**, el mismo que fue sometido al sistema de verificación de similitud de contenido URKUND identificando el 10 % de similitud en el texto.

Es todo en cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
ERIKA DEL ROSARIO
ULLAURI PARRA

Lcda.Erika del Rosario Ullauri Parra
No. cédula: 0301981353
No. de teléfono celular: 0984364263
Correo electrónico: eri_k1983@hotmail.com

Adj.-

- Resultado del análisis de similitud

Document Information

Analyzed document	Tesis Urkund_compressed.pdf (D179366261)
Submitted	2023-11-28 22:40:00
Submitted by	
Submitter email	eri_k1983@hotmail.com
Similarity	10%
Analysis address	revision.coincidencias.unach@analysis.orkund.com

DEDICATORIA

La presente tesis la dedico a mi familia y amigos, principalmente a mi padre y a mi madre que han sido un pilar fundamental en mi formación como profesional, por brindarme su confianza, consejos, la oportunidad y los recursos para lograrlo.

A la Universidad Nacional de Chimborazo, en especial a vicerrectorado de investigación, vinculación y posgrado, por la creación, seguimiento y apoyo para la apertura de la Maestría en restauración y conservación de bienes culturales con mención en patrimonio edificado, que ha formado profesionales con un alto grado de conocimiento en el proceso de mantenimiento como rehabilitación de bienes inmuebles con características patrimoniales que deben ser conservados.

AGRADECIMIENTO

Agradezco, a las personas que estuvieron pendientes del largo proceso que ha significado el llegar al final de esta etapa que me permite obtener y ser reconocido como magíster en restauración y conservación de bienes culturales con mención en patrimonio edificado, a mis padres que han madrugado y apoyado el sacrificar fines de semana, feriados y ocasiones especiales.

A las personas que, aunque no han estado de forma física, con su apoyo y sus palabras de ánimo forman parte importante de este trabajo, al final no es el logro de una sola persona sino el de varias que se han apropiado de este trabajo como si fuera propio.

Además, quiero reconocer el apoyo, guía y compartir sus conocimientos a mi tutora, la Licenciada Erika Ullauri, quien más allá de ser una gran profesional, es una gran persona que sin ver solo la parte profesional o de docencia ha contribuido a la obtención de un trabajo de tesis que pueda ser ejecutado, autosustentable, y no quedando solo en papeles.

ÍNDICE GENERAL

Contenido

Declaración de Autoría y Cesión de Derechos

Certificación del Tutor

Certificados de los miembros del tribunal

Certificado Antiplagio

Índice General

Índice de Tablas

Índice de Figuras

Resumen

Abstract

Capítulo I 1

Introducción 1

1.2 Justificación de la Investigación 2

1.3 Objetivos 3

Objetivo General 3

Objetivos Específicos 3

Capítulo II Marco teórico 4

Investigación Histórica sobre las Casas de Hacienda en el Ecuador 4

2.1 La crisis y recuperación de las haciendas 4

2.2 Modernización y latifundio 4

2.3 Tipología de las casas de haciendas 5

2.4 Casas de Haciendas en el Ecuador 6

Capítulo III Metodología 9

La Casa Hacienda de Guayllabamba 9

3.1 Proceso Histórico 9

3.2 Ubicación 11

3.3 Historial Constructivo 15

3.4 Valoración 22

3.4.1 Parámetros Técnicos de Valoración 22

3.5 Diagnóstico del Área de Intervención 28

3.5.1 Conceptos fundamentales para el Diagnóstico 28

3.5.2 ¿Qué son las patologías? 28

3.5.3 ¿Qué son las lesiones? 28

3.5.4 Causas de las lesiones 29

3.5.5 Intervenciones sobre las lesiones 29

3.5.6 ¿Qué son los muros de carga? 30

3.5.7 ¿Qué son las cerchas de madera?	30
3.6 Estado de Conservación.....	31
3.7 Estado Actual, Materialidad y Patologías.....	34
3.7.1 Bloque 1 y 2 Lámina 01 Estado Actual.....	36
3.7.2 Bloque 1 y 2 Lámina 02 Estado Actual.....	37
3.7.3 Bloque 1 y 2 Lámina 03 Estado Actual.....	38
3.7.4 Bloque 1 y 2 Lámina 04 Estado Actual.....	39
3.7.5 Bloque 3 Lámina 05 Estado Actual.....	40
3.7.6 Bloque 4 y 5 Lámina 06 Estado Actual.....	41
3.7.7 Bloque 6 Lámina 07 Estado Actual.....	42
3.7.8 Bloque 7 Lámina 08 Estado Actual.....	43
3.7.9 Bloque 8 y 9 Lámina 09 Estado Actual.....	44
3.7.10 Bloque 10 Lámina 10 Estado Actual.....	45
3.7.11 Bloque 11 Lámina 11 Estado Actual.....	46
3.7.12 Bloque 11 Lámina 12 Estado Actual.....	47
3.7.13 Bloque 12 Lámina 13 Estado Actual.....	48
3.7.14 Bloque 12 Lámina 14 Estado Actual.....	49
Capítulo IV Resultados y Discusión	58
4.1 Criterios para determinar el uso para la Casa Hacienda de Guayllabamba	58
4.2 Propuesta de Intervención	61
4.3 Fundamentación Legal	61
4.4 Fundamentación Teórica	63
4.4.1 ¿Qué es Patrimonio?.....	63
4.4.2 ¿Cuáles son los tipos de Patrimonio?.....	63
4.5 Principales Teorías de Restauración	65
4.5.1 Viollet Le Duc (1814 -1879).....	65
4.5.2 John Ruskin (1819 -1900).....	65
4.5.3 Camilo Boito (1836 -1914).....	66
4.5.4 Gustavo Giovannoni (1873 -1947).....	67
4.5.5 Cesare Brandi (1906 -1988)	67
4.5.6 Heinz Althofer (1925 - 2018).....	68
4.6 Proceso Diseño Metodológico.....	69
4.7 Zonificación	69
4.8 Intervención	70
a. Cubierta	71
b. Cielo raso.....	73
c. Muros.....	74
d. Pisos	75
e. Carpinterías.....	76

f. Cimentación	76
4.9 Planos Propuesta.....	78
4.10 Render.....	84
4.11 Recomendaciones para la Conservación Preventiva del Inmueble	89
a. Rotura de tejas	89
b. Afectación a la estructura de la cubierta	89
c. Colapso de la estructura de la cubierta	89
d. Tejas para reutilización	89
e. Afectación en Pisos	89
f. Afectación en Muros.....	90
g. Afectación en Cimientos	91
Capítulo V Conclusiones	92
Capítulo VI Recomendaciones.....	93
Referencias Bibliográficas.....	94
Anexos	95

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1.	Resumen de valoración del inmueble utilizando el BAREMO. Fuente Luis Segovia 2023	27
Tabla 2.	Valoración y Grado de Protección del inmueble. Fuente Luis Segovia 2023	28
Tabla 3.	Estado de Conservación. Fuente Luis Segovia 2023	56

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1.	Patio Central de la Casa Hacienda de Guayllabamba. Fuente Luis Segovia, 2023.	5
Figura 2.	Hacienda La Herrería. Fuente Scott & Amy Rider, 2014.....	7
Figura 3.	Planta Arquitectónica. Fuente André Stevens, 2014	7
Figura 4.	Galería de la terraza de acceso. Fuente Revista Numbers, 2015	7
Figura 5.	Uno de los salones de la casa. Fuente Jorge H Esquiroz, 2015	8
Figura 6.	Habitación principal de la casa. Fuente Jorge H Esquiroz, 2015.....	8
Figura 7.	Árbol Genealógico de los herederos de Arturo Gangotena y María Teresa Guarderas Fuente Luis Segovia, 2023.....	9
Figura 8.	Dolores Gangotena Fuente Wikipedia, 2023	10
Figura 9.	Línea de Tiempo. Fuente Luis Segovia 2023	10
Figura 10.	Ortofoto de la Casa Hacienda de Guayllabamba Fuente Luis Segovia, 2023.	11
Figura 11.	Mapa curvas de Nivel Fuente mapcarta 2023.....	12
Figura 12.	Fotografía en el cual se aprecia la pendiente del terreno Fuente Luis Segovia, 2023.	12
Figura 13.	Mapa de Inmuebles registrados en el SIPCE. Fuente INPC 2023.....	13
Figura 14.	Mapa de Vialidad Fuente Luis Segovia, 2023	14
Figura 15.	Mapa de distancia. Fuente Google Maps (2023)	14
Figura 16.	Fotografía Aérea Visual al Chimborazo y Cerro Tulabug. Fuente Luis Segovia 2023	15
Figura 17.	Fotografía Visual Interior al Cerro Tulabug. Fuente Luis Segovia 2023	15
Figura 18.	Plano de relación de espacios exteriores con los interiores Fuente Luis Segovia 2023	16
Figura 19.	Planta Baja Bloque 1 y 2 Elementos añadidos Fuente Luis Segovia 2023.....	17
Figura 20.	Baño añadido Fuente Luis Segovia 2023.....	17
Figura 21.	Fachada posterior bloque 1 Fuente Luis Segovia 2023	18
Figura 22.	Planta Bloque 4 y 5 Elementos añadidos Fuente Luis Segovia 2023	18
Figura 23.	Fachada frontal bloque 4 y 5 Fuente Luis Segovia 2023.....	19
Figura 24.	Interior fachada posterior bloque 4 y 5 Fuente Luis Segovia 2023	19
Figura 25.	Planta Bloque 6 Elementos añadidos Fuente Luis Segovia 2023	20
Figura 26.	Construcción de paredes de ladrillo bloque 6 Fuente Luis Segovia 2023	20
Figura 27.	Piso de cemento, estructura de madera, cubierta de Eternit bloque 6 Fuente Luis Segovia 2023.....	21
Figura 28.	Planta Bloque 11 Elementos eliminados Fuente Luis Segovia 2023.....	21
Figura 29.	Plano de cubierta Fuente Google Maps 2014	21
Figura 30.	Fotografía Fuente Proyecto de Cantonización de Chambo 1986.....	22
Figura 31.	Fotografía Aérea de los 12 bloques. Fuente Luis Segovia 2023.....	23
Figura 32.	Fotografía aérea terreno desbancado. Fuente Luis Segovia 2023.....	24
Figura 33.	Fotografía desde la escalera de acceso al bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023	25
Figura 34.	Retiro de piso de madera subsuelo bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023.....	25
Figura 35.	Colocación de baldosa en paredes bloque 5. Fuente Luis Segovia 2023.....	25

Figura 36.	Desprendimiento de empañetado de cielo raso bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023	26
Figura 37.	Presencia de capa vegetal sobre piso de piedra. Fuente Luis Segovia 2023	26
Figura 38.	Patio principal. Fuente Luis Segovia 2023	26
Figura 39.	Fotografía aérea del entorno natural. Fuente Luis Segovia 2023	27
Figura 40.	Área de establos. Fuente Luis Segovia 2023	31
Figura 41.	Cimientos, estructura, mampostería y cubierta. Fuente Luis Segovia 2023	32
Figura 42.	Pisos de madera Subsuelo. Fuente Luis Segovia 2023	32
Figura 43.	Cielo raso afectado por fuego. Fuente Luis Segovia 2023	32
Figura 44.	Estructura de cubierta de teja. Fuente Luis Segovia 2023	33
Figura 45.	Espacios exteriores Luis Segovia 2023.....	33
Figura 46.	Fotografía aérea desde el Patio Principal. Fuente Luis Segovia 2023	33
Figura 47.	Mapa numeración de bloques. Fuente Luis Segovia 2023	34
Figura 48.	Cubiertas de bloques. Fuente Luis Segovia 2023	35
Figura 49.	Ficha de Patologías de Techo (Cubierta). Fuente Luis Segovia 2023	50
Figura 50.	Ficha de Patologías de Cielo Raso. Fuente Luis Segovia 2023	51
Figura 51.	Ficha de Patologías de Estructura. Fuente Luis Segovia 2023	52
Figura 52.	Ficha de Patologías de Muros. Fuente Luis Segovia 2023	53
Figura 53.	Ficha de Patologías de Pisos Exteriores. Fuente Luis Segovia 2023.....	54
Figura 54.	Ficha de Patologías de Pisos. Fuente Luis Segovia 2023	55
Figura 55.	Ficha de Patologías de Cimentación. Fuente Luis Segovia 2023	56
Figura 56.	Encuesta datos de personas. Fuente Luis Segovia 2023	58
Figura 57.	Encuesta edad de personas. Fuente Luis Segovia 2023	58
Figura 58.	Encuesta pregunta 1. Fuente Luis Segovia 2023	59
Figura 59.	Encuesta pregunta 2. Fuente Luis Segovia 2023	59
Figura 60.	Encuesta pregunta 3. Fuente Luis Segovia 2023	59
Figura 61.	Encuesta figura de pregunta 3. Fuente Luis Segovia 2023	60
Figura 62.	Encuesta pregunta 4. Fuente Luis Segovia 2023	60
Figura 63.	Encuesta pregunta 5. Fuente Luis Segovia 2023	60
Figura 64.	Clasificación de Patrimonio. Fuente Luis Segovia 2023	64
Figura 65.	Fotografía representación pase del niño. Fuente GADMR 2017.....	64
Figura 66.	Retrato de Viollet Le Duc. Fuente Wikipedia 2023	65
Figura 67.	Retrato de John Ruskin. Fuente Wikipedia 2023.....	66
Figura 68.	Retrato de Camilo Boito. Fuente Wikipedia 2023.....	66
Figura 69.	Retrato de Gustavo Giovannoni. Fuente Portal de restauración 2023	67
Figura 70.	Retrato de Cesare Brandi. Fuente Maarquitectura 2023	68
Figura 71.	Retrato de Heinz Althofer. Fuente Blog Carlota Santabarbara 2023.....	68
Figura 72.	Zonificación de la Propuesta. Fuente Luis Segovia 2023	70
Figura 73.	Sobre cubierta. Fuente Luis Segovia 2023	71
Figura 74.	Placas de refuerzo estructura cubierta. Fuente Madera21 2023	71

Figura 75.	Plancha de Eternit y teja de barro cocido. Fuente Eternit 2023.....	72
Figura 76.	Recolección de agua lluvia de la cubierta. Fuente Luis Segovia 2023.....	72
Figura 77.	Cielo raso de las diferentes edificaciones. Fuente Luis Segovia 2023.....	73
Figura 78.	Cielo raso bloque 11 y 12. Fuente Luis Segovia 2023.....	73
Figura 79.	Detalle de consolidación de muros. Fuente Luis Segovia 2023.....	74
Figura 80.	Detalle de malla en muros. Fuente Luis Segovia 2023.....	74
Figura 81.	Detalle de configuración de muros para áreas húmedas. Fuente Luis Segovia 2023.....	74
Figura 82.	Aplicación con brocha de preservante madera. Fuente Pintulac 2023.....	75
Figura 83.	Piso de baldosa tipo madera. Fuente Ecu cerámica 2023.....	75
Figura 84.	Piso tipo gres. Fuente Ecu cerámica 2023.....	76
Figura 85.	Ventanas y puertas de madera existentes. Fuente Luis Segovia 2023.....	76
Figura 86.	Detalle de tubería para drenaje. Fuente Luis Segovia 2023.....	77
Figura 87.	Detalle de recolección de agua lluvia. Fuente Luis Segovia 2023.....	77
Figura 88.	Imagen Virtual Restaurante. Fuente Luis Segovia 2023.....	84
Figura 89.	Imagen Virtual Restaurante. Fuente Luis Segovia 2023.....	84
Figura 90.	Imagen Virtual 1 Dormitorio Bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023.....	84
Figura 91.	Imagen Virtual 2 Dormitorio Bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023.....	85
Figura 92.	Imagen Virtual 3 Dormitorio Bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023.....	85
Figura 93.	Imagen Virtual Bloque 1 y 2. Fuente Luis Segovia 2023.....	85
Figura 94.	Imagen Virtual Patio 1. Fuente Luis Segovia 2023.....	86
Figura 95.	Imagen Virtual Bloque 2. Fuente Luis Segovia 2023.....	86
Figura 96.	Imagen Virtual Patio 2. Fuente Luis Segovia 2023.....	86
Figura 97.	Imagen Virtual Caminerías. Fuente Luis Segovia 2023.....	87
Figura 98.	Imagen Virtual Perspectiva 1. Fuente Luis Segovia 2023.....	87
Figura 99.	Imagen Virtual Perspectiva 2. Fuente Luis Segovia 2023.....	87
Figura 100.	Imagen Virtual Perspectiva 3. Fuente Luis Segovia 2023.....	88
Figura 101.	Imagen Virtual Ingreso Vehicular. Fuente Luis Segovia 2023.....	88
Figura 102.	Imagen Virtual Perspectiva 4. Fuente Luis Segovia 2023.....	88

RESUMEN

El mencionar haciendas, sin duda que se nos viene a la mente de forma inmediata la idea de una casa muy grande en la cual una gran familia de hacendados vivía el día a día, relacionados siempre con las actividades de la agricultura y ganadería, además de tener la sensación que el terreno que la rodea es interminable, lleno de varios animales, árboles, sembríos y caminos.

A través del tiempo, la familia Gangotena originalmente propietaria de la Hacienda de Guayllabamba ha sido de las más importantes en el Ecuador, en aspectos relacionados a la política, industria, académicos y agricultura. La influencia de la familia desde los tempranos años de la República del Ecuador no solo se concentró en Quito, sino también en varias partes de las Provincias aledañas, adquiriendo un sin número de haciendas e inmuebles pc4, que con el transcurrir de los años fueron vendidas.

En el marco de realizar un proyecto de titulación con componentes de investigación aplicada y/o de desarrollo de la Maestría en Restauración y Conservación de Bienes Culturales con Mención en Patrimonio Edificado, se ha planteado realizar el diagnóstico del estado actual de la Casa Hacienda de Guayllabamba pc1, a través de la identificación de sus patologías pc2, y proponer los tratamientos adecuados para garantizar su conservación pc3 y puesta en valor que permita dotar de mejores condiciones para su uso al ser uno de los inmuebles que cuenta con un valor histórico testimonial del cantón Chambo.

Palabras claves: *pc1 (Casa Hacienda de Guayllabamba), pc2 (patologías), pc3 (conservación), pc4 (inmuebles).*

ABSTRACT

At the mention of a state, one immediately thinks of a very large house with a large family of landowners that have lived there day by day, always connected to the activities of agriculture and livestock. In addition, it evokes the sensation that the surrounding land is endless, full of different animals, trees, crops, and paths.

Over time, the “Gangotena” family, the original owners of the Guayllabamba estate, has been one of the most important families in Ecuador, with influence in politics, industry, academics, and agriculture. The family’s influence, since the early years of the Republic of Ecuador, extend not only to Quito, but also to various parts of the surrounding provinces, where they acquired numerous lands and properties “pc4” that were sold over the years.

As part of a graduation project with applied research and/or development components of the master’s degree in Restoration and Conservation of Cultural Assets, specializing in Built Heritage, it has been proposed to conduct a diagnosis of the current condition of the Guayllabamba estate house pc1. This involves identifying its pathologies pc2 and suggesting appropriate treatments to ensure its preservation pc3 and enhancement that allows for providing better conditions for its use, as it is one of the properties with a historical testimonial value in the Chambo Canton.

Keywords: pc1 (The Estate House Guayllabamba), pc2 (pathologies), pc3 (conservation), pc4 (properties).



Revised by
Mario N. Salazar
CCL English Teacher

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

En el año 2015 a través de la Resolución No. 004 del 03 de junio de 2015, Consejo Nacional de Competencias (CNC), transfiere las competencias a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADMS) para la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio sea esté cultural o arquitectónico.

Cada GAD debe considerar dentro de su planificación destinar los recursos necesarios, así como la normativa, los planes, programas y proyectos que se realizaran para la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio que tiene a su cargo aplicando lo establecido en las Cartas internacionales, Acuerdos Ministeriales, convenios y demás instrumentos que permitan el evitar el deterioro de los bienes inmuebles.

La realidad actual referente al estado de los bienes inmuebles patrimoniales a nivel general es bastante preocupante. El alto índice de casos de abandono y la falta de mantenimiento ha generado la pérdida de muchos de ellos, bienes con estado de conservación malo o ruinoso que, de no existir el interés por parte de los diferentes actores involucrados en el tema de la conservación del patrimonio cultural, se seguirán perdiendo con el pasar del tiempo.

La Casa Hacienda de Guayllabamba, construida en el año 1930, ubicada en el Cantón Chambo, parroquia de Guayllabamba, es uno de los inmuebles con valor patrimonial que ha sido abandonado por muchos años y actualmente se encuentra en estado regular de conservación, considerando sus valores asociados y el potencial que presenta, es imperante plantear propuestas integrales que permitan garantizar su conservación y protección.

Esta propuesta de trabajo en la Casa Hacienda permitirá contar con estudios especializados con criterios basados en los principios propios de la restauración para que estos bienes puedan ser intervenidos y gestionados, teniendo en cuenta las particularidades de cada uno, la materialidad, sistemas constructivos, valores asociados, etc. Así mismo el poder generar una propuesta de nuevo uso tras un proceso participativo con los actores cercanos, es clave no solo para los propietarios, sino también que influye en su entorno inmediato, lo que genera que sea un impacto positivo, además de un aporte social y económico, tanto para la Asociación de productores San Francisco de Guayllabamba, propietarios del inmueble como para las personas de su alrededor que puedan dar a conocer sus productos, muchos de estos relacionados a la agricultura, ganadería y turismo.

Este tipo de propuestas pueden ser aplicables en otros bienes inmuebles de iguales características, a través de la aplicación de metodologías similares y de alguna manera el poder generar una motivación para incidir en el uso y apropiación de estos, que no solo se enfoque en los beneficios de los propietarios como tal, sino también contribuir a un adecuado aprovechamiento de los recursos patrimoniales y a su vez garantizar la conservación y protección de nuestro patrimonio cultural. El inmueble de lo establecido en párrafos anteriores se ha determinado la importancia que tiene el inmueble por ser una de las propiedades de la Familia Gangotena, además se encuentra en una de las zonas más productivas de la provincia, como es el Cantón Chambo, parroquia de Guayllabamba, y de su potencial turístico.

El análisis técnico determina los materiales, acabados y patologías, de la estructura, cubierta, fachadas y espacios interiores como exteriores que son una radiografía real del estado de conservación del inmueble, y cuáles serán los criterios a implementar para los trabajos de intervención, respetando su originalidad del inmueble, que permitan garantizar la conservación y protección de la Casa de Hacienda.

Finalmente, con el diagnóstico que se obtenga, definir los criterios adecuados de intervención y determinar el uso más acorde para el inmueble.

1.2 Justificación de la Investigación

La Casa Hacienda de Guayllabamba, pertenece a la época republicana, construido entre los años 1930 – 1940, posee un valor histórico testimonial, fue una de las propiedades de la Familia Gangotena, es sin lugar a duda por sus características uno de los inmuebles que deben ser rehabilitados y puestos en valor.

El inmueble es hoy de propiedad de la Asociación de productores San Francisco de Guayllabamba, esta principalmente se enfoca a la agricultura y ganadería lo que de forma particular por cada socio vende sus productos a diferentes precios y compradores, lo cual se puede considerar que cada producto no es vendido al precio adecuado, sin embargo, no tienen una idea clara de lo que tienen bajo su propiedad lo que ha generado que la Casa de Hacienda de Guayllabamba se encuentre abandonada desde hace varios años, lo que se busca es presentarles una alternativa de rehabilitación de la casa hacienda que a más de darle un uso adecuado sea una fuente de empleo y de ingresos para toda la asociación.

El turismo genera mucho flujo de movimiento de las personas, en especiales en fines de semana buscan salir de la ciudad a las zonas rurales en las cuales brindan servicios de alimentación y alojamiento, cerca de la Casa Hacienda de Guayllabamba se encuentra las aguas termales con el mismo nombre.

La zona donde se encuentra ubicada, presenta características importantes sobre todo relacionado a los atractivos naturales, que debidamente aprovechados pueden ser parte de un proyecto integral con la rehabilitación de la antigua Casa Hacienda de Guayllabamba para el disfrute de propios y extraños, al no tener servicios complementarios se vuelve en un atractivo de unas cuantas horas.

Además, se busca relacionar la parte material con la inmaterial, en donde las costumbres y tradiciones se vean reflejadas en artesanías, productos y servicios por los propietarios o por las personas aledañas al sector donde se encuentra la Casa Hacienda de Guayllabamba.

Al ser un inmueble que cuenta con elementos como cimentaciones de piedra, muros de adobe, pisos y entresijos de madera, cubierta de madera con un acabado de teja de barro cocido, sin duda está muy enfocada su rehabilitación a lo que en la Maestría en Restauración y Conservación de Bienes Culturales con Mención en Patrimonio Edificado se ha ido analizando en cada módulo.

El levantar la información histórica del inmueble es importante como la materialidad de cada elemento que lo conforma, el diagnóstico del estado actual es la primera acción a tomar en este proceso, identificando las patologías, su materialidad, generando propuestas para su intervención de acuerdo a criterios que garanticen el respeto a su originalidad con el fin de llegar a un proceso de rehabilitación del inmueble, y garantizar su conservación.

1.3 Objetivos

Objetivo General

- Establecer los parámetros para la rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayllabamba enfocados en la recuperación, revalorización y reutilización de las estructuras físicas existentes, así como establecer su sostenibilidad y conservación.

Objetivos Específicos

- Desarrollar la investigación cronológica enfocada a establecer la historia del inmueble, sus inicios, intervenciones y modificaciones efectuadas.
- Realizar un diagnóstico arquitectónico del estado actual de la Casa Hacienda de Guayllabamba en sus diferentes componentes; cimentación, estructura, cubierta, pisos, acabados, que permitan conocer la real situación (patologías), así como la vulnerabilidad de la edificación existente y su rehabilitación.
- Realizar un análisis social y económico del sector, para definir el uso adecuado que se le puede dar al inmueble.
- Identificar los métodos constructivos del sector y construcciones similares para lograr determinar los procesos de intervención acordes a su sistema constructivo y materialidad para su rehabilitación.
- Determinar el conjunto de medidas y acciones que establezcan su conservación.

CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

INVESTIGACIÓN HISTÓRICA SOBRE LAS CASAS DE HACIENDA EN EL ECUADOR

Previo al análisis en específico de la Casa Hacienda de Guayllabamba, es fundamental partir de la importancia de las casas haciendas en el Ecuador, Hidalgo (2022), realiza un análisis de la Historia de la Propiedad Rural, en donde la parte central y que ha marcado etapas en la historia ecuatoriana, sin duda es la hacienda, sus orígenes se remontan a los años posteriores a la Colonia, principalmente cuando el cabildo quiteño llevó a cabo los primeros repartimientos de tierra a los vecinos españoles de la ciudad.

Considerando que la verdadera importancia de la propiedad rural viene dada por su condición de articuladora de la economía nacional por ser esta la que alimenta a todo un país, ni siquiera la era petrolera ha sido capaz de superarla. La tierra ha sido algo más que economía, también ha sido emblema de estatus y valor simbólico.

Cuáles fueron los impactos de la hacienda, considerando que son grandes extensiones de tierra para la agricultura generaron que los bosques que cubrían la mayor parte del territorio sean talados, determinando que el gran cambio del paisaje se lo debe a la expansión de las zonas para la agricultura, así como las alteraciones ecológicas que esto produce.

Para tener una idea de la magnitud de este cambio, se mencionan la existencia de cálculos que indican que a comienzos del siglo XIX la hoya del Guayllabamba ya había perdido más del 80% de su antigua cubierta vegetal, esto se repetirá años más tarde en la cuenca del Guayas.

Las haciendas no solo se dedicaban a la agricultura, sino también a la crianza de ovejas, de las cuales obtenían la lana para la confección de varios artículos, sumarle la ganadería para la producción de la leche y sus derivados como quesos, mantequilla y entre otros que se los comercializaban y alimentaban a las ciudades.

2.1 La crisis y recuperación de las haciendas

El auge de las haciendas también pasó por crisis, ante la cantidad de productos elaborados que solo se comercializaban en la sierra, la falta de caminos que facilitaran el comercio Sierra - Costa era lo que incrementó esta crisis, a comienzos del Siglo XX se construyen caminos de conexión entre estas regiones,

De acuerdo con lo establecido por Carvajal (1863), menciona que en el régimen del presidente Gabriel García Moreno en 1862 plantea el eje de su programa vial para el país, en vista que el movilizar los productos de la sierra a la costa se trataba demasiado y que se debía a la falta de caminos que generan un mayor dinamismo de intercambio y comercio, por lo que resuelve llevar a cabo la construcción del ferrocarril de Quito a Guayaquil.

La recuperación de la hacienda serrana, está directamente relacionada con la construcción del ferrocarril, gracias a este hito de la ingeniería fue como el agro serrano logró rehabilitarse y modernizarse, la clave de todo esto estuvo en que los agricultores finalmente lograron acceder al codiciado mercado de Guayaquil.

2.2 Modernización y latifundio

El modernizar los procesos con la incorporación de los tractores generó que la mano de obra especialmente indígena ya no sea fundamental en la agricultura, con lo que también motivó los primeros intentos de llevar a cabo una reforma agraria integral.

Esta iniciativa surgió dentro de un círculo de intelectuales conservadores que estuvo activo hacia la primera mitad del siglo pasado, influidos por el catolicismo social que impulsó la Iglesia, buscaron democratizar el acceso a la tierra e introducir al novedoso concepto de función social.

Personalidades como Jijón y Caamaño o Tobar Donoso advirtieron sobre la urgencia de poner fin al gran latifundio, su propósito fue convencer a los agricultores de que el manejo de grandes extensiones podría traducirse en una mayor productividad, la iniciativa también fue secundada por Ítalo Paviolo, un ingeniero italiano que asesoró al Gobierno ecuatoriano en los años veinte.

El acaparamiento del suelo por pocas manos era incompatible con el bienestar social, con lo cual se buscaba democratizar la propiedad y permitir su acceso al mayor número posible de campesinos.

2.3 Tipología de las casas de haciendas

Cada edificación como su arquitectura es el resultado de diferentes circunstancias y que se busca plasmar en una edificación a través de símbolos y figuras que representan una idea en cuanto a lo técnico, pero conformando formas y ambientes que con el tiempo se consideran espacios culturales de recreación activa y pasiva, pero también marcan la creatividad y guardan aspectos históricos, así como las costumbres que día a día se surgen en una edificación, en este caso la casa hacienda.

Dependiendo de la zona en la cual se encuentra la tipología de la casa hacienda tienen enfoques diferentes por las condiciones climáticas especialmente, muchos se desarrollan a través de los materiales utilizados por cuando en zonas frías se busca que los materiales guarden el calor en el día, en cambio en la costa se busca proteger del sol y que el aire fluya por todo el interior de la edificación, teniendo así una relación entre los espacios su funcionalidad y los materiales a implementar en la construcción.

En la época colonial, las edificaciones deben seguir ciertas condiciones para su diseño, contar con grandes corredores además de los pórticos que son de los elementos fundamentales que ocasiona la relación de las personas que transitan en la calle con el inmueble, el ingreso se lo realizaba de forma centralizada lo que conectaba directamente con un patio central que se convertía en un elemento de distribución con los ambientes y espacios que se construyen a su alrededor.

Por las condiciones climáticas la casa se construía hacia el interior, es decir, sus fachadas eran simples con una cantidad reducida de ventanas y puertas que impedían que el viento ingrese directamente a los espacios, por lo cual la parte fundamental era el patio interior y central, generalmente conformado por una fuente central y jardines, a su alrededor los pasillos comunicaban las habitaciones con las demás zonas como el comedor o salón.



Figura 1. Patio Central de la Casa Hacienda de Guayllabamba. Fuente Luis Segovia, 2023.

Los materiales utilizados en estos inmuebles eran generalmente de tierra o adobe en paredes, la estructura estaba conformado por madera, al igual que en pisos, puertas y ventanas la utilización de la madera, en cuanto a los pisos a parte de la madera en zonas de patios se utilizaba la piedra, elemento que forma parte de los cimientos que al ser un material que no permitía la absorción de humedad, siendo ideal además por su resistencia para soportar el muro de adobe, la estructura de madera de la cubierta y terminado con un techo de teja de barro cocido.

Al ser materiales que se podían encontrar con mayor facilidad en las partes rurales, se convirtió en una base la utilización de los materiales como adobe, madera, piedra y teja, siendo un sistema constructivo simple pero eficaz lo que al replicarse en la mayoría de los inmuebles se fue observando una igualdad en las edificaciones.

2.4 Casas de Haciendas en el Ecuador

Las haciendas son la representación de la arquitectura colonial española en las áreas rurales, sectores en el cual se identificó los mejores lugares para implantar y conseguir productos de calidad por la presencia del clima y el constante abastecimiento de agua para la agricultura.

En cada hacienda se encontraba una casa de hacienda que se consideraban como caseríos aristocráticos, por cuanto personas de alto estatus económico eran las que podías costear los gastos que conlleva tener grandes extensiones de cultivos, históricamente considerados como lugares de lujo y privilegio por cuyos zaguanes y pasillos han desfilado muchas de las más ilustres familias del país.

En este punto se considera importante destacar la casa hacienda La Herrería, a pesar que se encuentra alejada de la Casa Hacienda de Guayllabamba y cuenta con diferentes características por la temporalidad en las cuales fueron construidas, estas fueron propiedades de la Familia Gangotena, que han tenido diferente suerte en cuanto a su mantenimiento, mientras la una por su aporte a los acontecimientos históricos del país que fue fundamental en cierta época se mantuvo hasta hoy, la casa Hacienda de Guayllabamba, fue dividida, vendida y abandonada, pero que las dos guardan un valor histórico testimonial en cada zona donde se encuentran construidas.

La Herrería marco acontecimientos históricos en el País, se encuentra ubicada en el sector del Valle de Los Chillos, entre los barrios Yanahuaico y La Balbina, provincia de Pichincha, construida en el año de 1750 de estilo colonial hispano, cuyo nombre original era Bellavista, fue una de las propiedades rurales más grandes de la sierra norte del Ecuador, que como muchas de las haciendas del país fue dividiéndose en otras haciendas hasta terminar con su extensión actual.

Su primer dueño fue Miguel Ponce de León, que la construyó en 1750. El heredero del también de nombre Miguel, estuvo relacionado con la Junta Suprema de Gobierno que se realizó en Quito el 10 de agosto de 1809, de la fundición de varios elementos de la hacienda saldría el armamento para defender el territorio cuando albergó en su propiedad a parte de las tropas del Mariscal Sucre durante las primeras semanas de mayo de 1822, previo a la Batalla de Pichincha.

Posteriormente fue heredado por Camilo Ortiz de Cevallos, quien fue candidato en dos ocasiones a la presidencia de la República, en el año de 1880, Ignacio de Veintimilla ordena la confiscación de la hacienda y la convierte en cuartel, desmantelando los salones de la casa y desapareciendo el obraje de textiles, que nunca, más volvió a producir.

Tras la caída de Veintimilla, la propiedad regresaría a manos de la familia Ponce, específicamente a Ricardo Ponce y sus hermanas, después a las de Camilo Ponce Enríquez, quien fuera presidente de Ecuador entre 1956 y 1960. Es en esta época que la hacienda fue el lugar de nacimiento del Partido Social Cristiano, aquí se gestaron muchas de las estrategias que llevarían a León Febres - Cordero a la presidencia entre 1984 y 1988.

Actualmente el inmueble pertenece a los nietos del ex primer mandatario, los hermanos Ponce Tobar y su prima, que la heredaron a su vez de sus padres; juntos han decidido crear espacios para eventos en los antiguos trojes y salones principales, con lo que la hacienda se ha vuelto autosustentable económicamente.



Figura 2. Hacienda La Herrería. Fuente Scott & Amy Rider, 2014

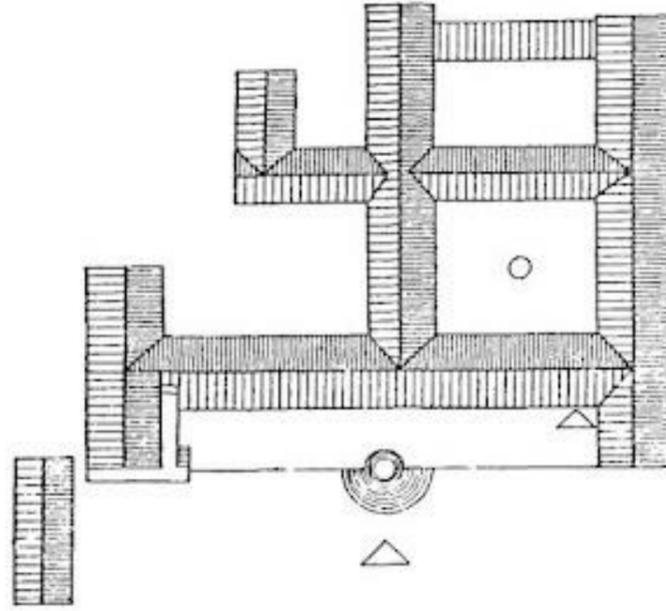


Figura 3. Planta Arquitectónica. Fuente André Stevens, 2014



Figura 4. Galería de la terraza de acceso. Fuente Revista Numbers, 2015



Figura 5. Uno de los salones de la casa. Fuente Jorge H Esquiroz, 2015



Figura 6. Habitación principal de la casa. Fuente Jorge H Esquiroz, 2015.

CAPÍTULO III METODOLOGÍA

LA CASA HACIENDA DE GUAYLLABAMBA

3.1 Proceso Histórico

De acuerdo con la escritura de compraventa e hipoteca del día 30 de diciembre de 2009, se establece que el inmueble era propiedad de los señores Arturo, José Andrés, Inés Isabel Susana, Francisco José, María Teresa y María del Carmen Gangotena Guarderas.



Figura 7. *Árbol Genealógico de los herederos de Arturo Gangotena y María Teresa Guarderas Fuente Luis Segovia, 2023.*

Los vendedores son legítimos propietarios de la totalidad del predio denominado con el nombre de hacienda Guayllabamba, ubicada en el sector del mismo nombre, perteneciente al cantón Chambo, provincia de Chimborazo, inicialmente el predio perteneció al Sr. Arturo Gangotena Escudero y Sra. María Teresa Guarderas, los mismos que adquirieron de la siguiente manera: una parte por compra a la Sra. Luisa Gangotena de Samaniego y Lola Gangotena, según escritura celebrada el 7 de octubre de 1936 ante el Notario de Quito Dr. Daniel Belisario Hidalgo e inscrita el 20 de octubre de 1936.

La otra parte por compra al Sr. Domingo Gangotena Álvarez, mediante escritura celebrada el 5 de febrero de 1946, ante el Notario Dr. Carlos Alfredo Cobo e inscrita el 7 de febrero de 1946.

El diario El Comercio en su artículo publicado en la página digital con fecha 17 de agosto de 2016 genera una reseña de la vida de Lola Gangotena, pero además hace un breve análisis del poder político que un puñado de la aristocracia de la serranía acuñaba, entre ellos Jacinto Jijón y Caamaño, Cristóbal de Gangotena, José Gabriel Navarro, entre otros, en busca de la construcción de una identidad quiteña ligada a su relación con la Madre Patria, la lengua, la religión, y las nociones de civilidad forjadas durante los años coloniales.



Figura 8. Dolores Gangotena Fuente Wikipedia, 2023

Lola Gangotena (1914 - 1994) de un espíritu hispanista, co dueña de la Casa Gangotena, compartida con su tío Cristóbal, “Mama Lola” como la llamaban sus allegados, decidió reinventar lo colonial, el arte y la arquitectura franciscana que se ve reflejada en la reconstrucción de la hacienda obrajera La Herrería que era propiedad de su marido Camilo Ponce Enríquez.

Los actuales propietarios son 65 que pertenecen a la Corporación Agropecuaria San Antonio de Guayllabamba.

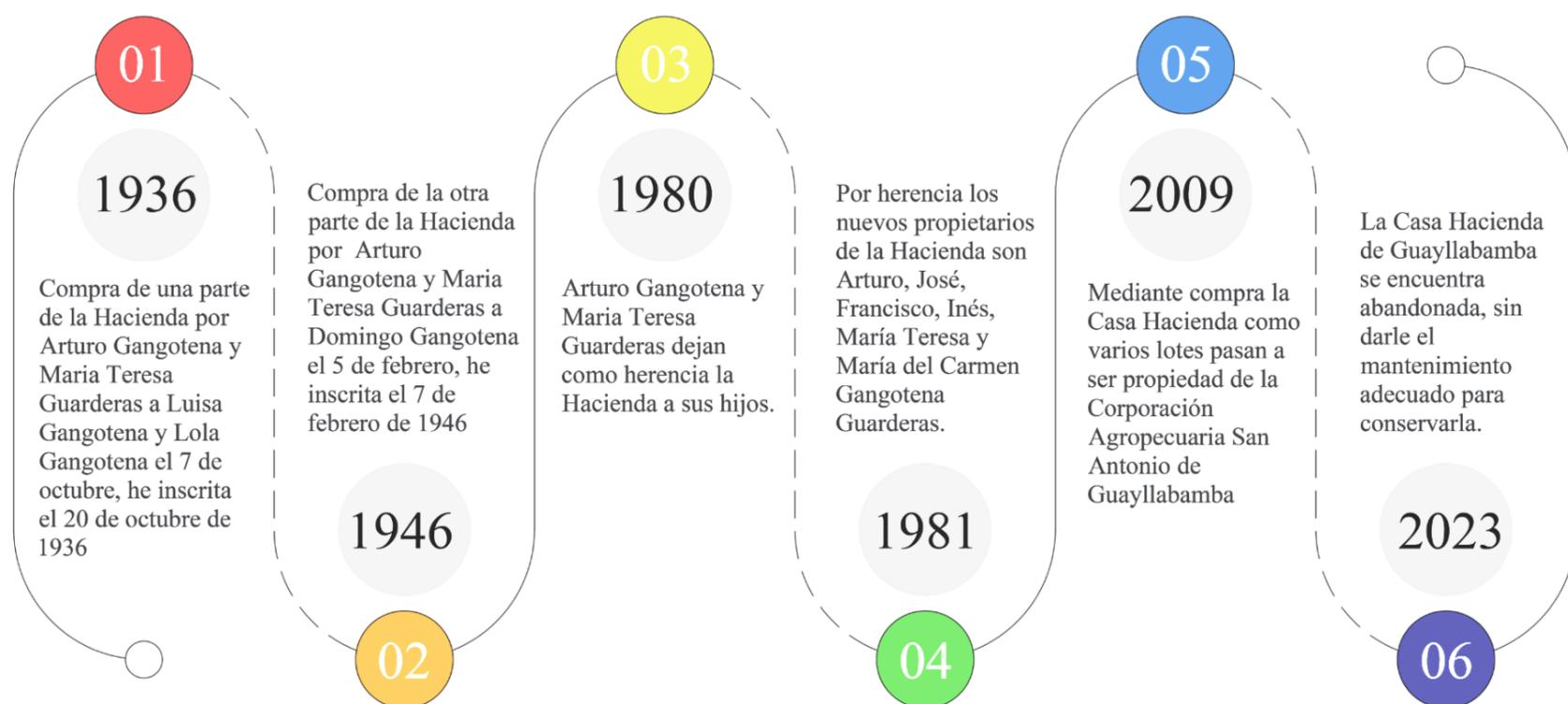


Figura 9. Línea de Tiempo. Fuente Luis Segovia 2023

3.2 Ubicación

La Casa Hacienda de Guayllabamba se encuentra ubicada en la Provincia de Chimborazo, Cantón Chambo, sector Guayllabamba.



Figura 10. Ortofoto de la Casa Hacienda de Guayllabamba Fuente Luis Segovia, 2023.

Las edificaciones que conforman la Casa Hacienda de Guayllabamba se encuentran a una altura de 2975 msnm.

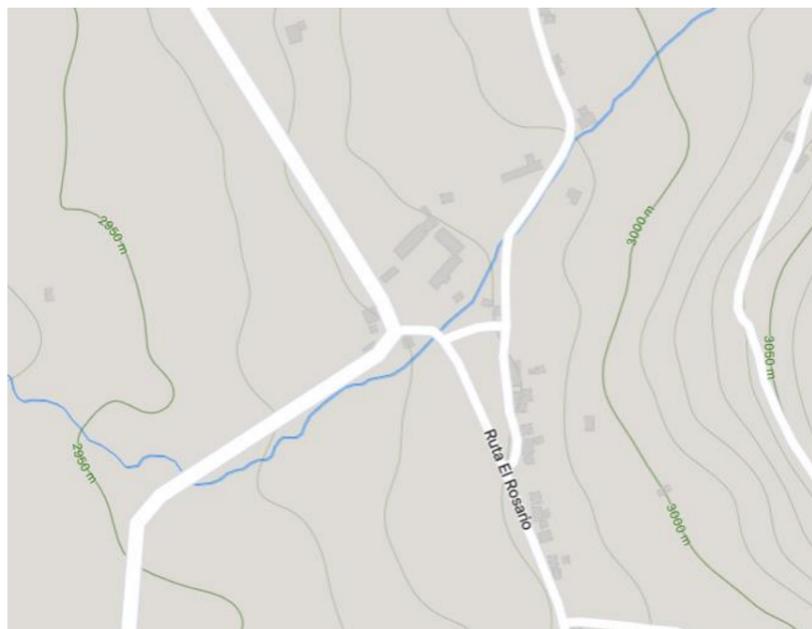


Figura 11. Mapa curvas de Nivel Fuente mapcarta 2023



Figura 12. Fotografía en el cual se aprecia la pendiente del terreno Fuente Luis Segovia, 2023.

En el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) del Cantón Chambo 2019-2023 se mencionan varios aspectos que permite identificar los componentes ambientales como físicos que el sector presenta, todo en base de los resultados de estudios previos realizados por el GADM de Chambo.

Las comunidades de Guayllabamba, San Francisco y sus sectores aledaños, así como los sectores aledaños de las comunidades del este del cantón, tienen una temperatura media anual que va de 8 a 10 grados centígrados.

Alrededor de la casa Hacienda de Guayllabamba existen 41 viviendas, y los domicilios que cuentan con alcantarillado es el 78.04%, mientras que el 21.95% cuentan con pozo séptico.

En cuanto a los bienes inmuebles con los que cuenta el cantón Chambo se menciona que son 176 inmuebles que se encuentran registrados dentro del inventario de bienes inmuebles UGMC Decreto de Emergencia del INPC, investigación levantada por la Universidad Técnica de Ambato en diciembre del año 2018, ingresando al Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador SIPCE se puede identificar 10 inmuebles que cuentan con esta denominación y que se encuentran muy cercanos a la Casa Hacienda de Guayllabamba.

BÚSQUEDA

Código:

Ubicación geográfica

Provincia:

Cantón:

Parroquia:

Bienes de Interés Patrimonial Inventario

Total elementos encontrados: 2113

El bien es de 'Interés Patrimonial'
 El bien es de 'Inventario'

Mapa **Satélite**

Via a Chambo

Figura 13. Mapa de Inmuebles registrados en el SIPCE. Fuente INPC 2023.

De los lugares identificados cercanos se considera el complejo turístico Aguas termales de San Francisco, se encuentra ubicado al sureste del cantón a 12 km de distancia del parque central, en la comunidad de Guayllabamba y San Francisco, coordenadas x: 772728 y: 9801975, a una altura de 3240 msnm y una temperatura ambiental de 6 a 12 grados centígrados. Las aguas termales son de origen volcánico, ricas en minerales por lo que le atribuyen poderes curativos, se encuentra junto a la quebrada del río Timbul cuyas aguas se utilizan para hacer la transición al frío después de haber disfrutado del calor que ofrecen las termas. El complejo dispone de 2 piscinas para adultos y 1 para niños. La vegetación es abundante y apta para aquellas personas que les gusta la naturaleza. Los horarios de atención son de 04h00 a 18h00 ininterrumpidamente los 365 días del año.

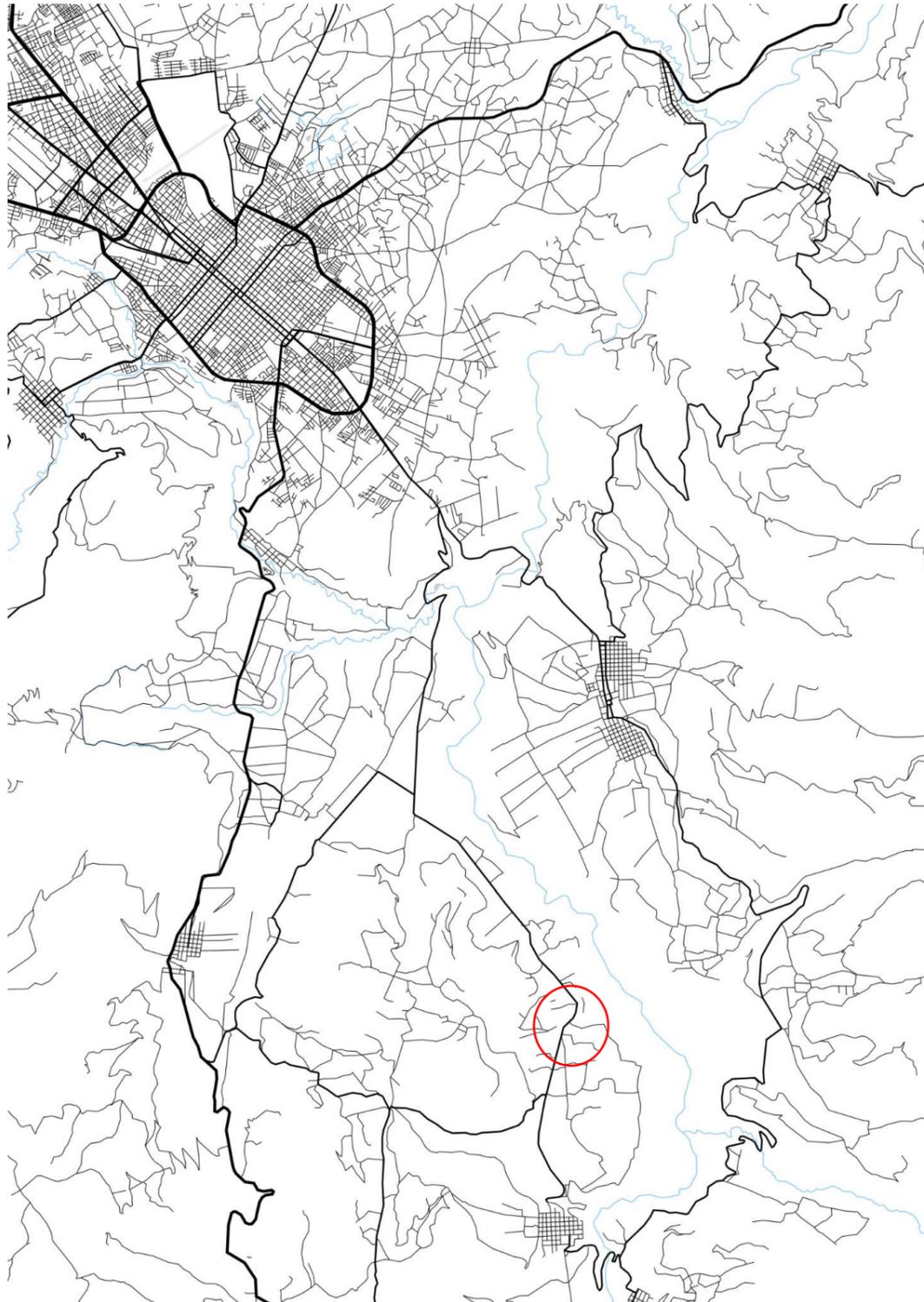


Figura 14. Mapa de Vialidad Fuente Luis Segovia, 2023

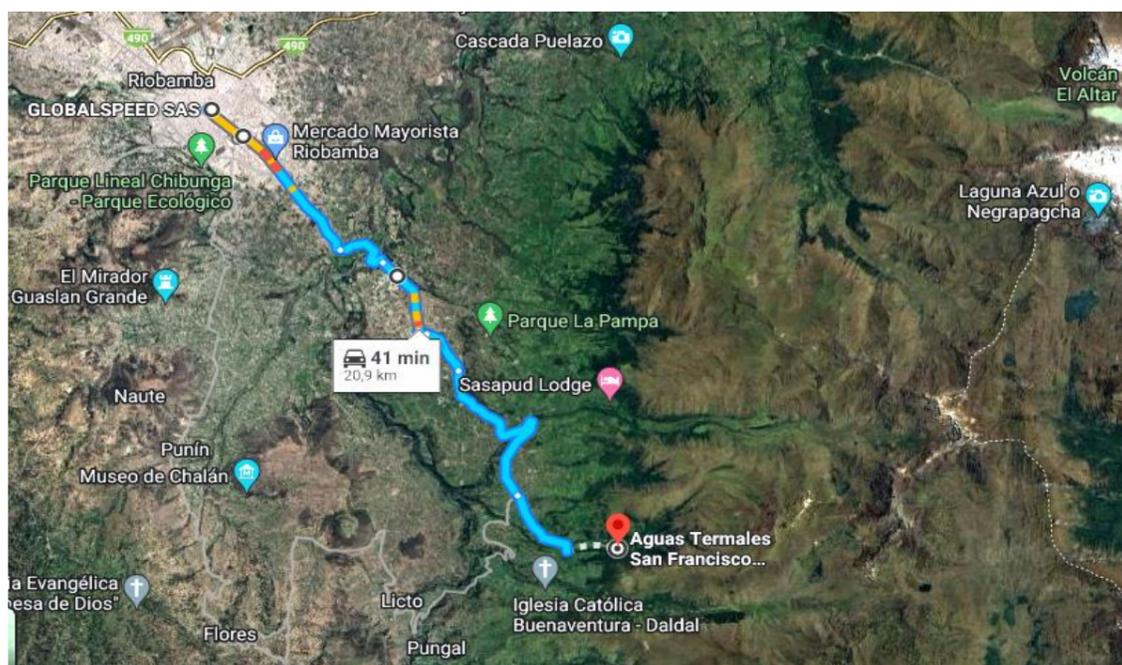


Figura 15. Mapa de distancia. Fuente Google Maps (2023)

Las aguas termales de San Francisco de Guayllabamba se encuentran a 20.9 kilómetros de distancia desde el centro de la ciudad de Riobamba, cuyo eje es la calle Primera Constituyente y Eugenio Espejo, en este recorrido hasta llegar a las aguas termales se encuentra la Casa Hacienda de Guayllabamba a 18.1 kilómetros de distancia desde el centro de la ciudad de Riobamba, es decir existe 2.8 kilómetros de entre la Aguas Termales y la Casa Hacienda de Guayllabamba.

Parte del entorno urbano es el paisaje natural, la casa Hacienda de Guayllabamba cuenta con visuales al Chimborazo, como se puede observar en la imagen en una vista directa a este nevado, además la visual al cerro Tulabug, lo que propicia que este atractivo natural sea parte de la visual que se tenga desde todos los espacios de la casa hacienda.



Figura 16. Fotografía Aérea Visual al Chimborazo y Cerro Tulabug. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 17. Fotografía Visual Interior al Cerro Tulabug. Fuente Luis Segovia 2023

3.3 Historial Constructivo

En el proceso de registro de información para determinar el estado de conservación de la Casa Hacienda de Guayllabamba se ha observado que se han ido añadiendo elementos nuevos como baños, paredes internas para dividir ambientes con nuevos materiales con la finalidad de adaptar los espacios para nuevos usos diferentes a los que inicialmente prestaba la casa hacienda, además no solo se han añadido elementos sino que otros han sido eliminados o han colapsado por la falta de mantenimiento como es una parte de la cubierta de lo que hoy son los establos. Es decir, la

concepción original de la hacienda como fue construida ha sido alterada durante el pasar de los años, pero a pesar de estas intervenciones se ha mantenido gran parte de la originalidad del inmueble, de ahí la importancia de generar propuestas integrales para su conservación y protección.

El material predominante de los cimientos es la piedra, en los muros es el adobe con un acabado de cal, en la estructura de columnas como de cubierta es de madera, al igual que las ventanas y puertas son de madera, los cielos rasos son de carrizo con un empañetado de chocoto y cal, el acabado de la cubierta es de teja de barro cocido, en los elementos añadidos el material utilizado es el ladrillo con un acabado de mortero de cemento y pintura, en los ambientes adecuados para la elaboración de quesos se observa en pisos cemento, el paredes de ladrillo con acabado de baldosa, en cuanto a cielos rasos la presencia de planchas de aglomerado de madera y las cubiertas de planchas de Eternit.



Figura 18. Plano de relación de espacios exteriores con los interiores Fuente Luis Segovia 2023

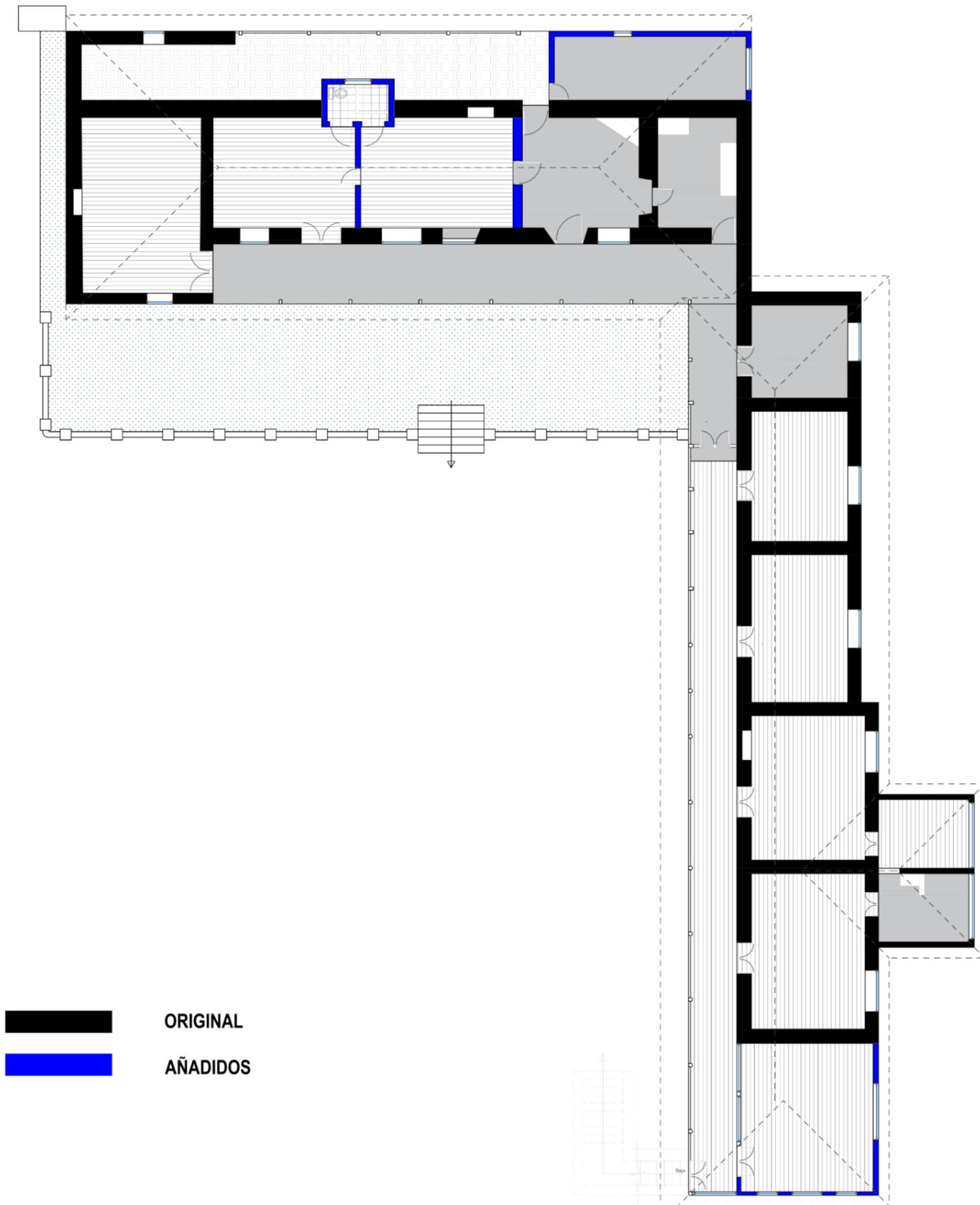


Figura 19. Planta Baja Bloque 1 y 2 Elementos añadidos Fuente Luis Segovia 2023



Figura 20. Baño añadido Fuente Luis Segovia 2023



Figura 21. Fachada posterior bloque 1 Fuente Luis Segovia 2023

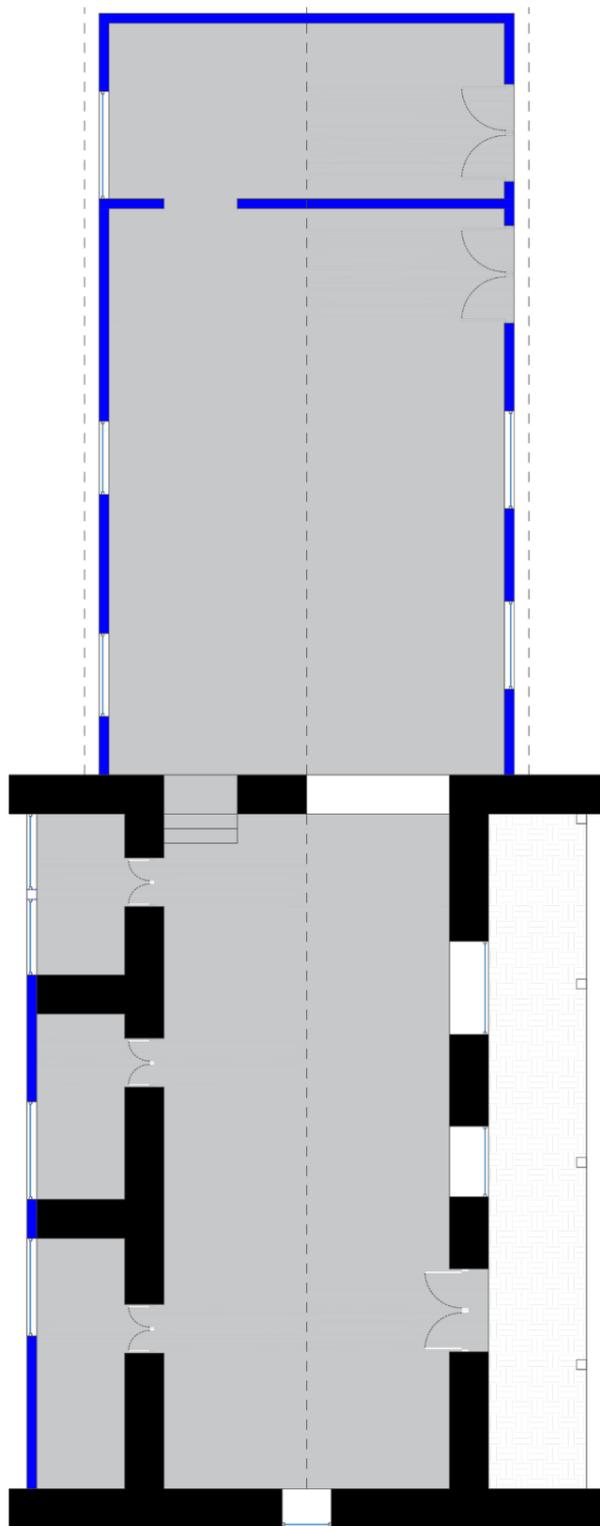


Figura 22. Planta Bloque 4 y 5 Elementos añadidos Fuente Luis Segovia 2023



Figura 23. Fachada frontal bloque 4 y 5 Fuente Luis Segovia 2023



Figura 24. Interior fachada posterior bloque 4 y 5 Fuente Luis Segovia 2023

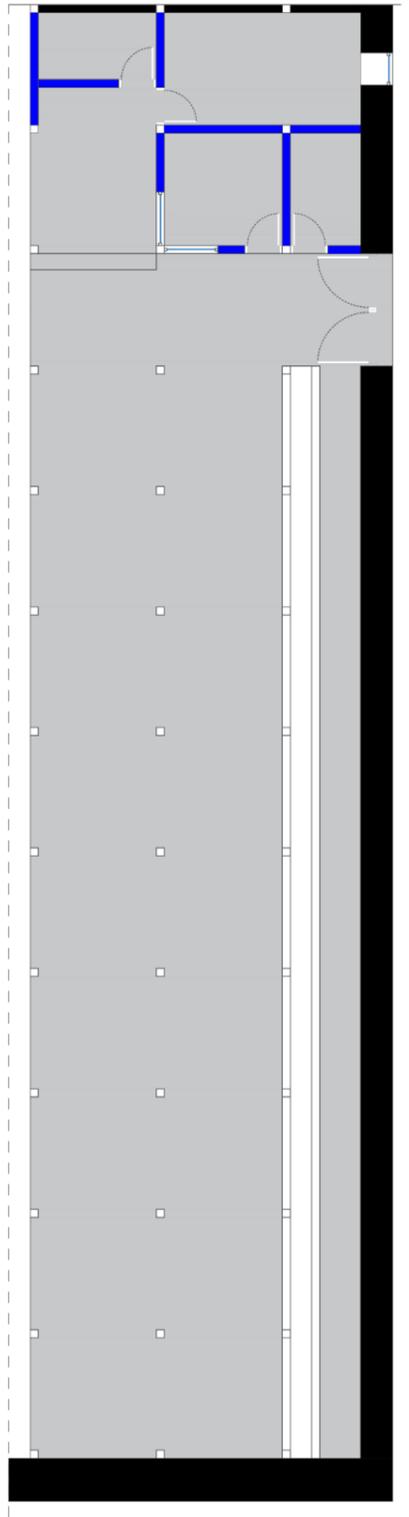


Figura 25. Planta Bloque 6 Elementos añadidos Fuente Luis Segovia 2023



Figura 26. Construcción de paredes de ladrillo bloque 6 Fuente Luis Segovia 2023



Figura 27. Piso de cemento, estructura de madera, cubierta de Eternit bloque 6 Fuente Luis Segovia 2023

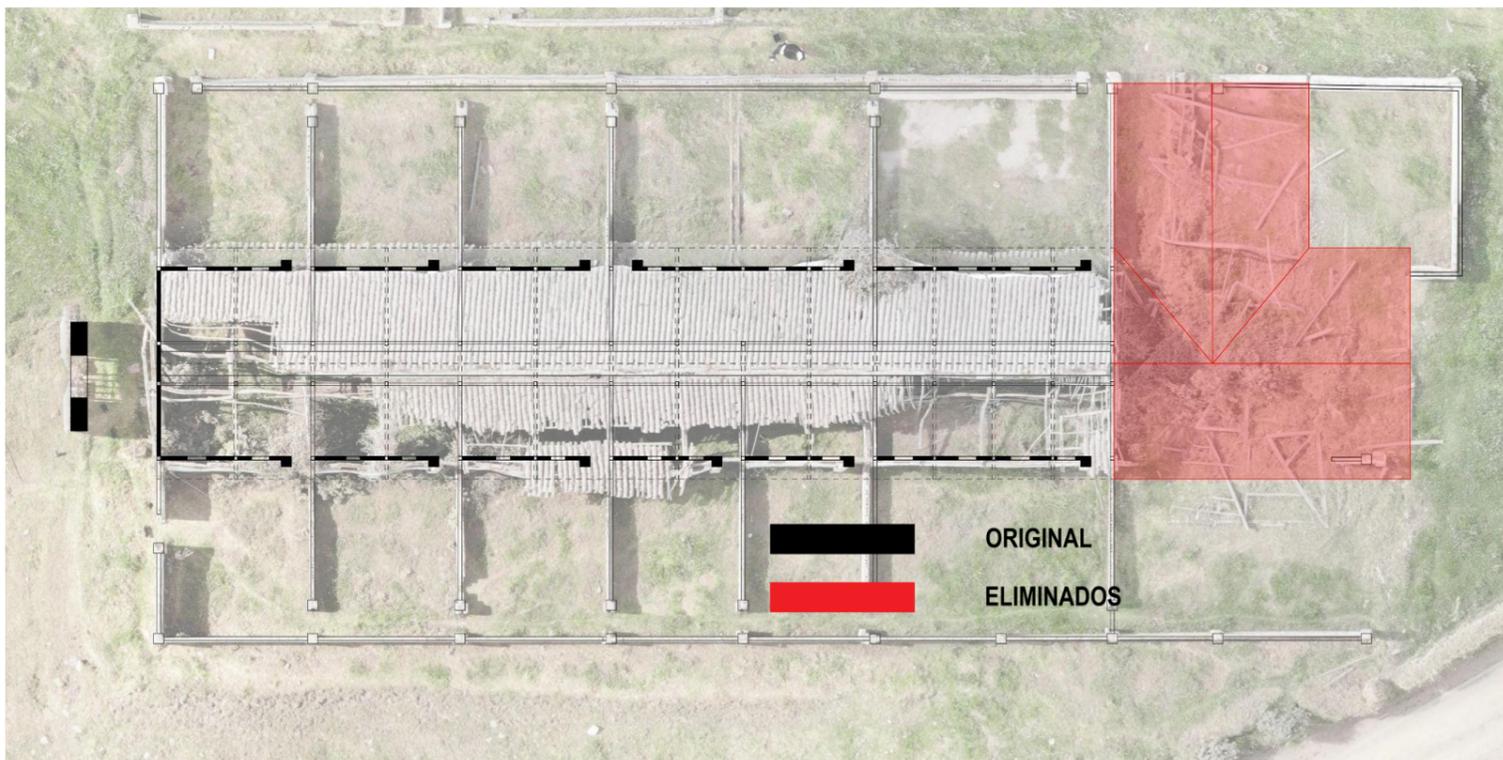


Figura 28. Planta Bloque 11 Elementos eliminados Fuente Luis Segovia 2023



Figura 29. Plano de cubierta Fuente Google Maps 2014

3.4 Valoración

3.4.1 Parámetros Técnicos de Valoración

Se ha podido apreciar diferentes técnicas de construcción, así como varios materiales en todos los bloques que conforman la Casa Hacienda de Guayllabamba, en razón que se han realizado diferentes espacios de acuerdo a las necesidades de sus propietarios.

La edificación se puede considerar como una Arquitectura Republicana considerando el año aproximado que se tiene de construcción y que estaría dentro del rango considerado republicano entre los años 1901 a 1960 , de categoría Civil, de propiedad privada, abandonada, se trata de una construcción con afectaciones por factores de origen antrópico provocados por falta de mantenimiento, intervenciones inadecuadas; de textura lisa - rugosa, con varios colores en sus fachadas, pero predomina el blanco; de lo que actualmente se observa el sistema constructivo está basado en estructura portante.

Basado en el instructivo para valoración de bienes inmuebles, como lo que establece el Acuerdo Ministerial *DM-2020-063 NORMA TÉCNICA PARA EL INVENTARIO, DECLARATORIA, DELIMITACIÓN, DESVINCULACIÓN Y PÉRDIDA DE CALIDAD DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES*, se realiza la valoración de la Casa Hacienda de Guayllabamba bajo los siguientes componentes.

3.4.1.1 Antigüedad

Esta edificación fue construida con materiales de la zona, de acuerdo a las características de construcción que se identifican en el inmueble, se considera entre los años de 1920 a 1930. También considerando lo establecido en la escritura inicialmente el predio perteneció al Sr. Arturo Gangotena Escudero y Sra. María Teresa Guarderas, los mismos que adquirieron de la siguiente manera: una parte por compra a la Sra. Luisa Gangotena de Samaniego y Lola Gangotena, según escritura celebrada el 7 de octubre de 1936 ante el Notario de Quito Dr. Daniel Belisario Hidalgo e inscrita el 20 de octubre de 1936.

La otra parte por compra al Sr. Domingo Gangotena Álvarez, mediante escritura celebrada el 5 de febrero de 1946, ante el Notario Dr. Carlos Alfredo Cobo e inscrita el 7 de febrero de 1946.

Valoración: Republicana 2 – Siglo XX (1901 – 1960) 8 Puntos.



Figura 30. Fotografía Fuente Proyecto de Cantonización de Chambo 1986

3.4.1.2 Estético Formal

Está conformado por doce bloques en su mayoría rectangulares simétricos de diseños simple con fachadas rectas, el remate de sus cubiertas es en aleros con canchillos, 10 bloques son de una planta, los 2 restantes son de dos plantas, el recubrimiento de las cubiertas es de tejas de barro cocido en 11 bloques, solo 1 es de Eternit, el volumen arquitectónico desde el contexto exterior se considera como de escala “normal” (WHITE 1987, p.69);

La presencia de arcos en el bloque principal le da una apariencia que su segunda planta se encuentre flotando, analizando en conjunto mantiene su identificación estilística, su composición formal, pero con alteraciones formales medias. En su momento cuando la hacienda se dedicaba a la elaboración de quesos se construyeron diferentes espacios con diferente materialidad que no son propios de la edificación original.

Valoración: Composición formal más alteraciones medias (IE + CF + AM) 3 Puntos.



Figura 31. Fotografía Aérea de los 12 bloques. Fuente Luis Segovia 2023

3.4.1.3 Tipológico Funcional

El inmueble pertenece a una arquitectura Civil; categoría Vivienda; de propiedad privada, forma parte de un tramo disperso; emplazado en el medio de terreno; respecto al predio se considera aislada; el ingreso se lo realiza de forma lateral por cuanto la parte frontal del terreno por donde se ingresaba fue desbancado para el ensanchamiento de la vía que conecta Chambo con las Aguas Termales. La distribución de los diferentes bloques se encuentra alrededor del patio central, contando además con otro patio en el cual se encontraban los establos.

Su distribución funcional con los añadidos para albergar la producción de quesos, como el incluir baños en algunos de los espacios, generan un cambio medio en la funcionalidad original, sin embargo, conserva la Identificación tipológica, conserva su uso original de vivienda y presenta alteraciones medias.

Valoración: Conserva Identificación tipológica, conserva su uso Original, presenta alteraciones Medias (CIT + COU + AM) 4 Puntos.



Figura 32. Fotografía aérea terreno desbancado. Fuente Luis Segovia 2023

3.4.1.4 Técnico Constructivo

La edificación presenta un sistema tradicional con materiales de la zona, pero que se han incluido otra tecnología y materiales, basado en su mayoría por muros portantes de adobe, y en ciertos tramos mampostería de ladrillo, sus cimientos son de piedra que se los observa con mayor facilidad desde el interior debido a que los pisos han sido levantados, la estructura de las cubiertas son de madera, y con un recubrimiento de teja de barro cocido, el cielo raso varía de acuerdo a los ambientes, en el bloque principal se observa aún el carrizo con un empañetado y con un acabado de cal, en otros espacios se observa planchas de aglomerados de madera más conocidos como trípex, pero en los destinados para caballerizas y establos no existe el cielo raso; en cuanto a pisos igual se presentan variedad, en el bloque principal es de madera, en los destinados para la quesera y otros son de mortero de cemento, en los establos son de tierra, en cuanto a piso del patio central es de piedra aunque actualmente está cubierto por césped y los demás espacios que rodean los bloques de la Casa Hacienda de Guayllabamba es césped.

En cuanto a las instalaciones eléctricas son muy pocos los espacios que cuentan con este servicio básico, al igual que agua y alcantarillado, presenta varias patologías en los muros principalmente humedad, en la estructura de madera de cubierta se presenta tanto xilófagos como humedad, se debe considerar el reforzamiento de alguno de los muros que se encuentra en mal estado y presenta disgregación del material que lo conforma, en ciertos tramos mantiene la tecnología de materiales tradicionales, con una presencia de tecnología y materiales medio, y conforme a su estado actual que por el abandono como por la falta de mantenimiento se encuentra en un estado de conservación regular.

Valoración: Tecnología y materiales tradicionales, sustitución materiales y tecnología medio, estado de conservación malo (TMT + ECR)

4 Puntos.



Figura 33. Fotografía desde la escalera de acceso al bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 34. Retiro de piso de madera subsuelo bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 35. Colocación de baldosa en paredes bloque 5. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 36. Desprendimiento de empañetado de cielo raso bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 37. Presencia de capa vegetal sobre piso de piedra. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 38. Patio principal. Fuente Luis Segovia 2023

3.4.1.5 Entorno Urbano - Natural

El inmueble está implantado en la zona rural, de trama dispersa; Integrada al Entorno Natural inmediato por sus características morfológicas, técnico constructivo y utilización de materiales de la zona. Incluso la vegetación ha tomado parte de los espacios por el abandono, con lo cual se observa que se integra con su entorno al contar con materiales que una vez que han cumplido su vida útil regresan al suelo sin causar impacto ambiental como: barro, teja, carrizo, paja, madera, etc.

Valoración: Integrada Entorno Natural (IEN) 3 Puntos.



Figura 39. Fotografía aérea del entorno natural. Fuente Luis Segovia 2023

3.4.1.6 Histórico - Testimonial - Simbólico

El inmueble forma parte de los bienes que pertenecieran a Lola Gangotena, que por su historia y gran relevancia en la historia del país como se estableció en el numeral **Proceso Histórico de la Casa Hacienda de Guayllabamba** con lo cual se vuelve en un Inmueble de interés Histórico Testimonial (IIHT).

Valoración: Inmueble de interés Histórico Testimonial (IIHT) 8 Puntos.

3.4.1.7 Valoración y Grado de Protección

De acuerdo a las características que presenta el bien inmueble, sistematizando en la ficha de **BAREMO**, se obtiene el resultado total y el Grado de Protección en un total de **30 puntos PARCIAL**.

GRADO DE PROTECCIÓN PARCIAL: Corresponde a bienes inmuebles catalogados con Valor Patrimonial que poseen características susceptibles de ser rehabilitadas con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad o uso, contemplando elementos de conservación obligatoria y elementos que puedan ser susceptibles de modificación.

RESUMEN VALORACIÓN DEL INMUEBLE: BAREMO		
Parámetro de Valoración	Descripción de parámetros	Puntuación
Antigüedad	Republicana 2 -Siglo XX (1901-1960)	8 puntos
Estético Formal	Identificación Estilística + Composición formal+ Alteraciones Medias	3 puntos
Tipológico Funcional	Conserva Identificación Tipológica + Conserva Uso Original + Alteraciones Medias	4 puntos
Técnico Constructivo	Tecnología y Materiales Tradicionales + Estado de Conservación Regular	4 puntos
Entorno Urbano Natural	Integrada Entorno Natural	3 puntos
Histórico - Testimonial - Simbólico	Inmueble de Interés Histórico Testimonial	8 puntos
TOTAL		30 PUNTOS

Tabla 1. Resumen de valoración del inmueble utilizando el BAREMO. Fuente Luis Segovia 2023

VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN			
VALORACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	PUNTAJE	RESULTADOS
A	Absoluta	36-50	30
B	Parcial	26-35	
C	Condicionada	16-25	
D	Sin Protección	01-15	PARCIAL

Tabla 2. Valoración y Grado de Protección del inmueble. Fuente Luis Segovia 2023

3.5 Diagnóstico del Área de Intervención

3.5.1 Conceptos fundamentales para el Diagnóstico

Para realizar un diagnóstico adecuado se deben tener en cuenta los conceptos fundamentales que se observan sobre un bien inmueble, es de esta manera que a continuación se mencionan algunos de estos para mayor comprensión:

3.5.2 ¿Qué son las patologías?

De acuerdo con Carles (2019), define a la palabra patología, etimológicamente, que procede de las raíces griegas pathos y logos, se podría definir, en términos generales, como el estudio de las enfermedades, partiendo de esa base se puede definir como patología constructiva de un inmueble a la ciencia que estudia los “problemas constructivos” que se hacen visibles en el inmueble o en alguno de los elementos que lo conforman de forma posterior a la ejecución de los trabajos de construcción.

En esta secuencia temporal del proceso patológico podemos distinguir tres como las principales: el origen, la evolución y el resultado final. Para el estudio del proceso patológico conviene recorrer esta secuencia de modo inverso, es decir, empezar por observar el resultado de la lesión, luego el síntoma, siguiendo la evolución de la misma, para llegar a su origen que se denomina la causa de todo.

La rehabilitación de un edificio implica la recuperación de sus funciones principales por medio de distintas actuaciones sobre sus elementos que han perdido su función constructiva, sufrido un deterioro en su integridad o aspecto.

Para actuar sobre estos elementos constructivos, además de los estudios históricos previos, será fundamental considerar al edificio en cuestión como un objeto físico, compuesto por elementos con unas características geométricas, mecánicas, físicas y químicas determinadas.

3.5.3 ¿Qué son las lesiones?

De acuerdo con Basset Salom (2008), las lesiones son daños de tipo estructural o constructivo provocados por causas directas o indirectas, que se concretan en deformaciones, roturas o alteraciones en los materiales lo que pueden afectar a las prestaciones de la propia estructura de forma total o parcial, las lesiones se ven con mayor facilidad en las fachadas o cubierta por ser los elementos que están más expuestos a la intemperie, estas lesiones se pueden clasificar en físicas, mecánicas y químicas.

3.5.3.1 Lesiones Físicas

Se producen por la acción de fenómenos o agentes físicos provocando la alteración y el deterioro progresivo de las superficies de los materiales, la pérdida de material y, consecuentemente la disminución de resistencia. La humedad en un elemento se debe a la presencia de agua en un porcentaje superior al considerado como normal en un material o elemento constructivo, llegando a producir variaciones de las características

físicas del material, pasando incluso de daños constructivos a daños estructurales más graves. Puede originar además otras lesiones secundarias como desprendimientos de material o eflorescencias. La erosión física consiste en la pérdida o transformación superficial de un material por la acción física de los agentes atmosféricos, provocando desprendimiento o rotura de piezas.

3.5.3.2 Lesiones Mecánicas

Aunque las lesiones mecánicas se podrían englobar entre las lesiones físicas puesto que son consecuencia de acciones físicas, suelen considerarse un grupo aparte debido a su importancia. Sin embargo, la lesión mecánica es por el agotamiento y la presencia de un esfuerzo mecánico sobre un determinado elemento del edificio que no había sido previsto o que resulta superior al que se había calculado, provocando roturas, deformaciones, desprendimientos o desgaste de materiales o elementos estructurales y constructivos. Las grietas y las fisuras son aberturas longitudinales que afectan a un elemento estructural o constructivo pudiendo provocar la pérdida de su consistencia o integridad.

3.5.3.3 Lesiones Químicas

Son las lesiones que se producen por la presencia de elementos químicos que reaccionan provocando descomposiciones que afectan a la integridad del material y reducen su durabilidad o por la presencia de organismos vivos que alteran la estructura química y/o física del material. Las eflorescencias son los depósitos de sales minerales solubles del propio material que son disueltas por el agua y arrastradas durante su evaporación hacia la superficie exterior del material donde cristalizan.

3.5.4 Causas de las lesiones

La causa es el primer objeto de estudio porque es el verdadero origen de las lesiones. La lesión no se resolverá hasta que no sea anulada la causa, si solo se trata de manera superficial descartando la causa, la lesión acabará apareciendo de nuevo.

Una lesión puede tener una o varias causas por lo que es imprescindible su identificación y un estudio tipológico de las mismas. Las causas se dividen en dos grandes grupos:

- **DIRECTAS**, cuando son el origen inmediato del proceso de lesión, como los esfuerzos mecánicos, agentes atmosféricos, contaminación, etc.
- **INDIRECTAS**, cuando se trata de errores y defectos de diseño o ejecución. Son las que primero se deben tener en cuenta a la hora de prevenir.

3.5.5 Intervenciones sobre las lesiones

REPARACIONES

La reparación es un conjunto de actuaciones como demoliciones, saneamientos y aplicación de nuevos materiales, destinados a recuperar el estado constructivo y devolver al elemento lesionado su funcionalidad arquitectónica original. Sólo comenzaremos el proceso de reparación una vez descrita la lesión, con su origen o causa y la evolución de la misma.

Si el proceso patológico se ha descubierto a tiempo, bastará la simple aplicación de productos con una misión protectora, pero en algunas ocasiones la reparación implicará la demolición o sustitución total o parcial del elemento afectado.

RESTAURACIÓN

Cuando la reparación se centra en un elemento concreto o en un objeto de decoración, este proceso tiene una gran dificultad por cuanto se analiza no solo la parte arquitectónica, sino su historia, muchas veces incluso su valor constructivo lo que se genera que sea un proceso de restauración.

Hay que tener siempre en cuenta que la restauración no se limita a operaciones destinadas a conservar sólo los aspectos formales del edificio, sino que se pretende la conservación del conjunto arquitectónico completo y todos los elementos que lo componen para definir esas características.

Para salvaguardar la conservación de estos aspectos formales es necesario la realización de un proyecto de restauración que deberá ir precedido de un exhaustivo estudio sobre el conjunto arquitectónico, elaborado desde los distintos puntos de vista relativos a la obra original, así como a las posibles adiciones o modificaciones.

REHABILITACIÓN

La rehabilitación comprende una serie de posibles fases: un proyecto arquitectónico para nuevos usos; un estudio patológico con diagnósticos parciales; reparaciones de las diferentes unidades constructivas dañadas, y una restauración de los distintos elementos y objetos individuales.

Tanto en la reparación como en la restauración y rehabilitación se trabajará siempre con un anteproyecto de actuación que debe ser profundo y minucioso y en el cual debe realizarse un estudio de cada uno de los elementos objeto de la intervención.

Es indispensable incluir una investigación histórica y técnica, una diagnosis de daños y sus causas, y un proyecto de intervención general.

Debido al tiempo de ejecución de la construcción de los inmuebles, que a veces era muy extenso, los materiales empleados no siempre eran los mismos, y por lo tanto también varían sus características físicas, lo que a la larga provoca una degradación muy variable de unas zonas a otras del mismo inmueble.

3.5.6 ¿Qué son los muros de carga?

Existen varios elementos estructurales que muchos de estos no se los puede ver con facilidad o parecen bastante simples, como es el caso de los muros de carga, un sistema comúnmente utilizado en las zonas rurales debido a que no se necesita de mano de obra tan capacitada a diferencia de los demás sistemas constructivos, sin embargo, cada sistema presenta diferentes características que para el caso de la rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayllabamba es primordial conocer.

Los muros de carga son paredes que forman parte de la estructura de una construcción y soportan el peso de dicha edificación. Cumplen la función de soportar estructuralmente y transmitir las cargas hacia la cimentación, junto con otros elementos arquitectónicos como dinteles, columnas, pilares, etc.

Quitar y/o dañar alguno de estos elementos podría ocasionar la pérdida completa del inmueble por el colapso de este.

3.5.7 ¿Qué son las cerchas de madera?

Son armazones estructurales de madera que se utilizan para soportar techos u otras estructuras pesadas, fabricadas a partir de una serie de triángulos unidos por una viga cumbrera y correas, las ventajas de utilizar estas cerchas en por su buena relación resistencia - peso y por su

capacidad de cubrir grandes luces. Sin embargo, estos componentes estructurales también pueden usarse con fines estéticos cuando se los dejan expuestos internamente generando una sensación de apertura del espacio y belleza.

Lilly Cao, 2020 menciona que las cerchas de madera probablemente se usaron desde la Edad del Bronce, alrededor del 2500 a.C. Desde entonces, fueron utilizadas por los griegos en la antigüedad y para diversos fines durante la Edad Media europea; más tarde, los famosos Cuatro libros de la arquitectura de Andrea Palladio incluyeron una serie de planos para el diseño de cerchas. En la década de 1950, los avances en las tecnologías constructivas mejoraron aún más su eficacia, ya que el desarrollo de herrajes y conectores metálicos, ubicados en las juntas de las cerchas de madera, permitieron una prefabricación más eficiente.

Actualmente las cerchas de madera todavía se utilizan para una variedad de funciones debido a su resistencia, uso económico de materiales, versatilidad y sostenibilidad. La madera, como material de construcción renovable y ampliamente disponible, deja una huella ambiental mucho menor que otros materiales y estructuras de resistencia comparable. Además, la cercha como elemento arquitectónico tiene un atractivo especial, que puede hacer que un espacio se sienta más grande al revelar en lugar de ocultar la estructura del techo. Además, las ventajas estructurales de la cercha de madera pueden facilitar el diseño de plantas más grandes y flexibles, contribuyendo así indirectamente a la estética del espacio.

3.6 Estado de Conservación

Para determinar el estado de conservación de la Casa Hacienda de Guayllabamba se lo realiza a través de un examen organoléptico, la información registrada in situ se la procesa y plasma en una tabla en la cual se determina por cada uno de los componentes del inmueble como su materialidad el estado de conservación actual, en base a los parámetros del Instructivo para Ficha de Inventario de bienes patrimoniales numeral 6. Estados de conservación; realizando una aproximación al estado actual dentro del estado sólido, deteriorado o ruinoso.

Para determinar el estado de conservación se lo realiza de una manera porcentual, se considera **Sólido** entre el 75 al 100%; **Deteriorado** entre el 25 al 75%; y **Ruinoso** cuando es superior al 75%.



Figura 40. Área de establos. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 41. Cimientos, estructura, mampostería y cubierta. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 42. Pisos de madera Subsuelo. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 43. Cielo raso afectado por fuego. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 44. Estructura de cubierta de teja. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 45. Espacios exteriores Luis Segovia 2023



Figura 46. Fotografía aérea desde el Patio Principal. Fuente Luis Segovia 2023

3.7 Estado Actual, Materialidad y Patologías

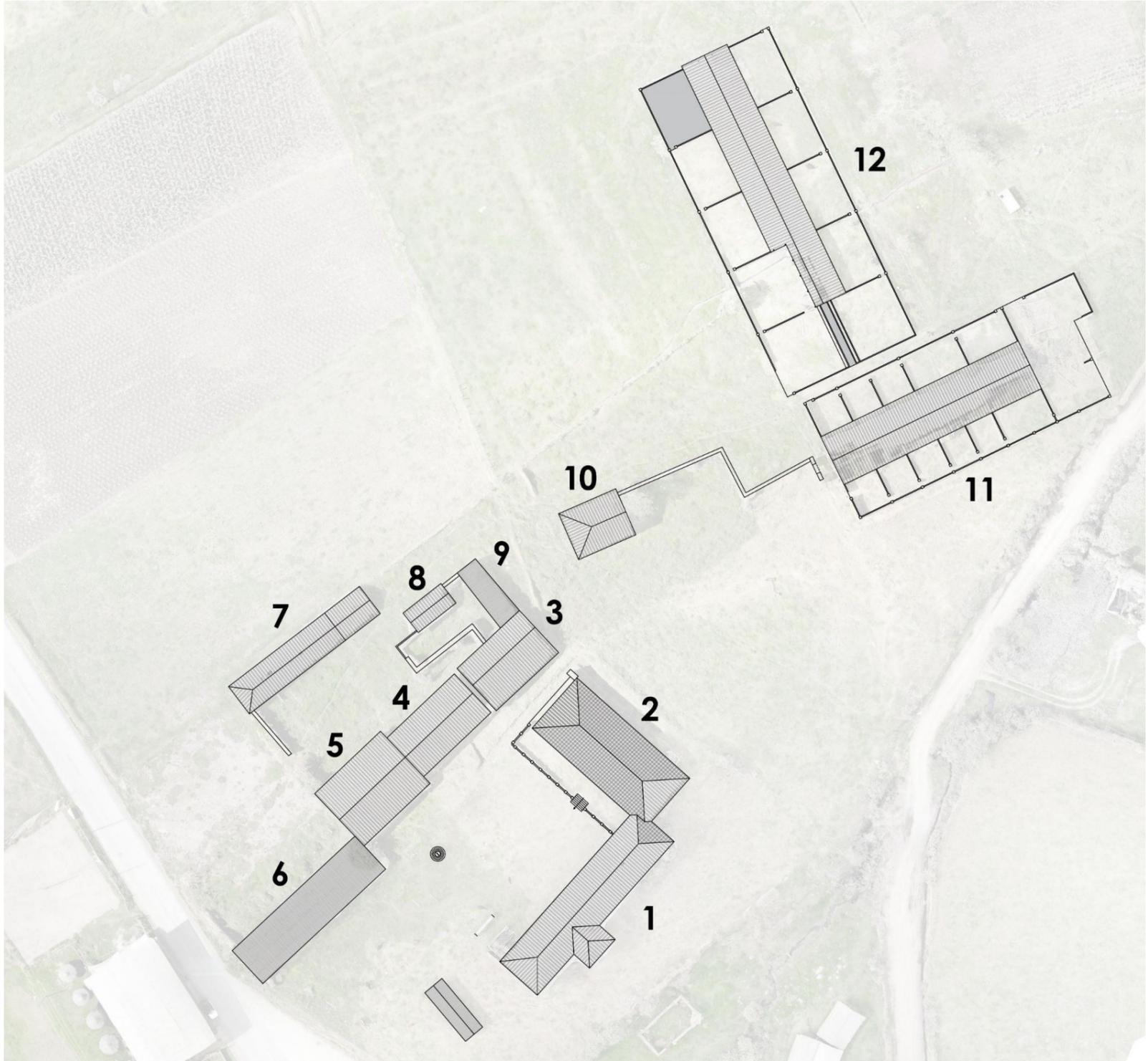
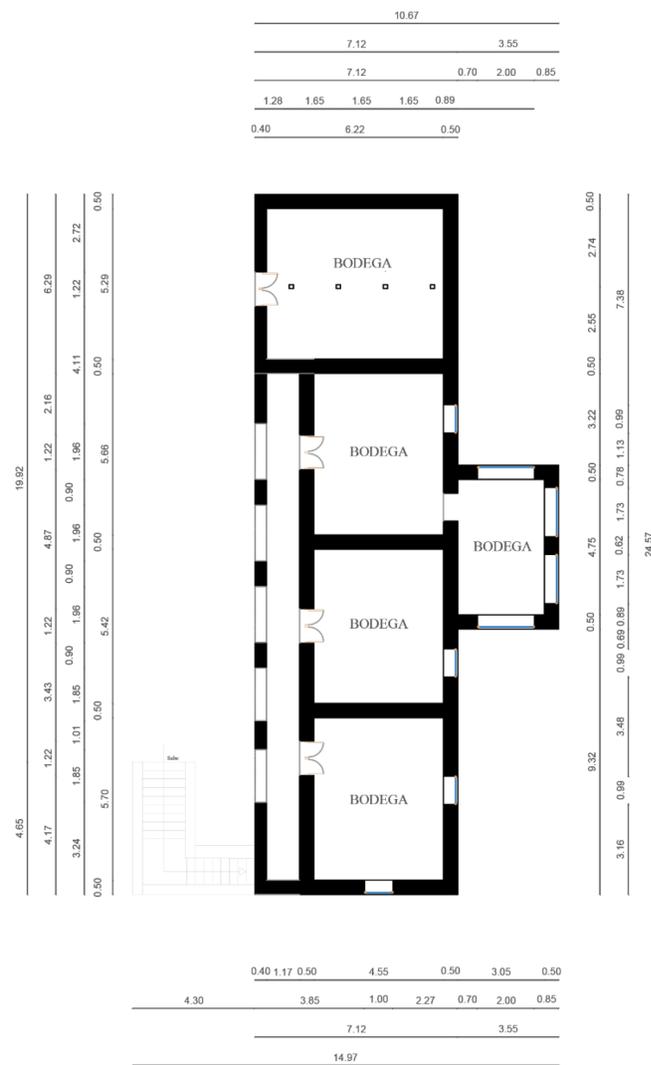


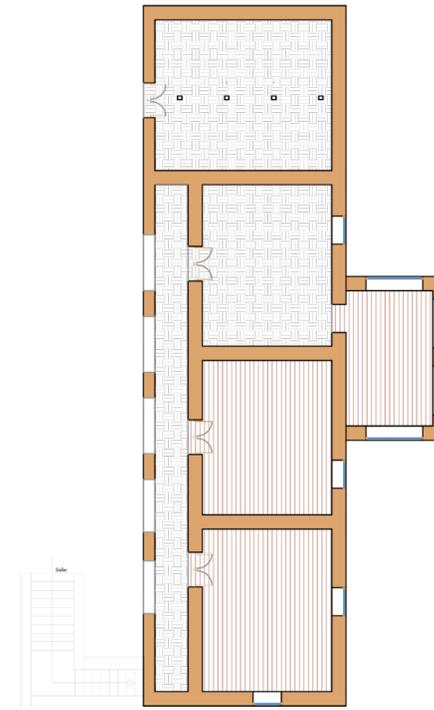
Figura 47. Mapa numeración de bloques. Fuente Luis Segovia 2023



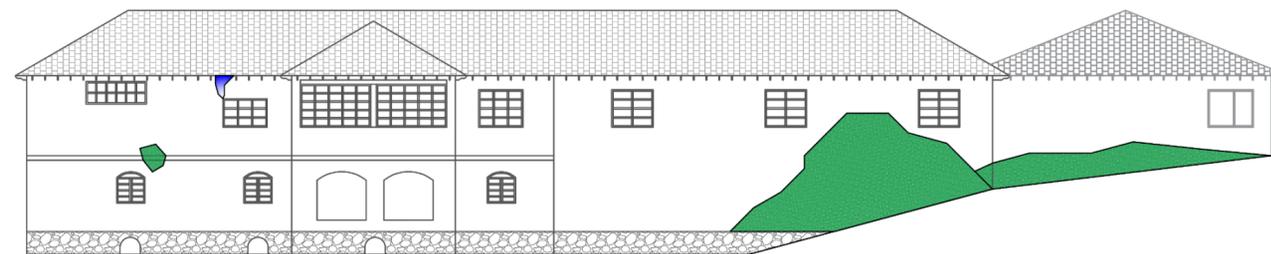
Figura 48. Cubiertas de bloques. Fuente Luis Segovia 2023



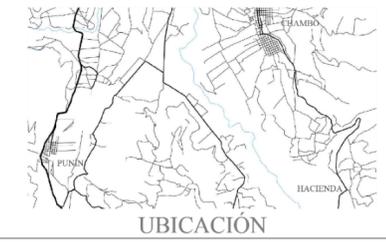
Planta Subsuelo BLOQUE 1
ESCALA: 1:100



Planta Subsuelo BLOQUE 1
ESCALA: 1:100



Fachada Lateral Derecha
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ACERE OMBREON 6 de cm	
BARROTES (estructura de madera, barro)	
LABALLO	
BLANCO DE CEMENTO (lepra de cemento, juntas con resina y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE PORCELANA SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJA CORON (sales cubiertas de madera)	
CUBIERTA STONNET	
PRO (CEMENTADO ALBAÑO (color rosado))	
ADICIÓN (color rosado)	
INSTRUMENTOS	
BIEL NATURAL (horno)	
CEPILLO	

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
ABOCAMENTOS	
BOLSAZOS	
DEFORMACIONES	
FISURAS	
FLEJAS	
FRASAS	
GRASAS	
MANCHAS	
DEFORMACIONES	
EFLORESCENCIA	
ESPONJOSIDAD	
HONGOS	
HUMEDADES	
RESACA	
PLANTAS	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

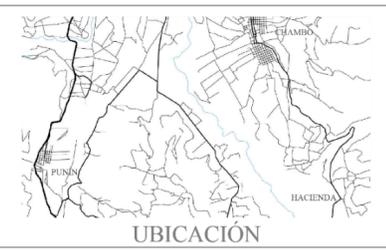
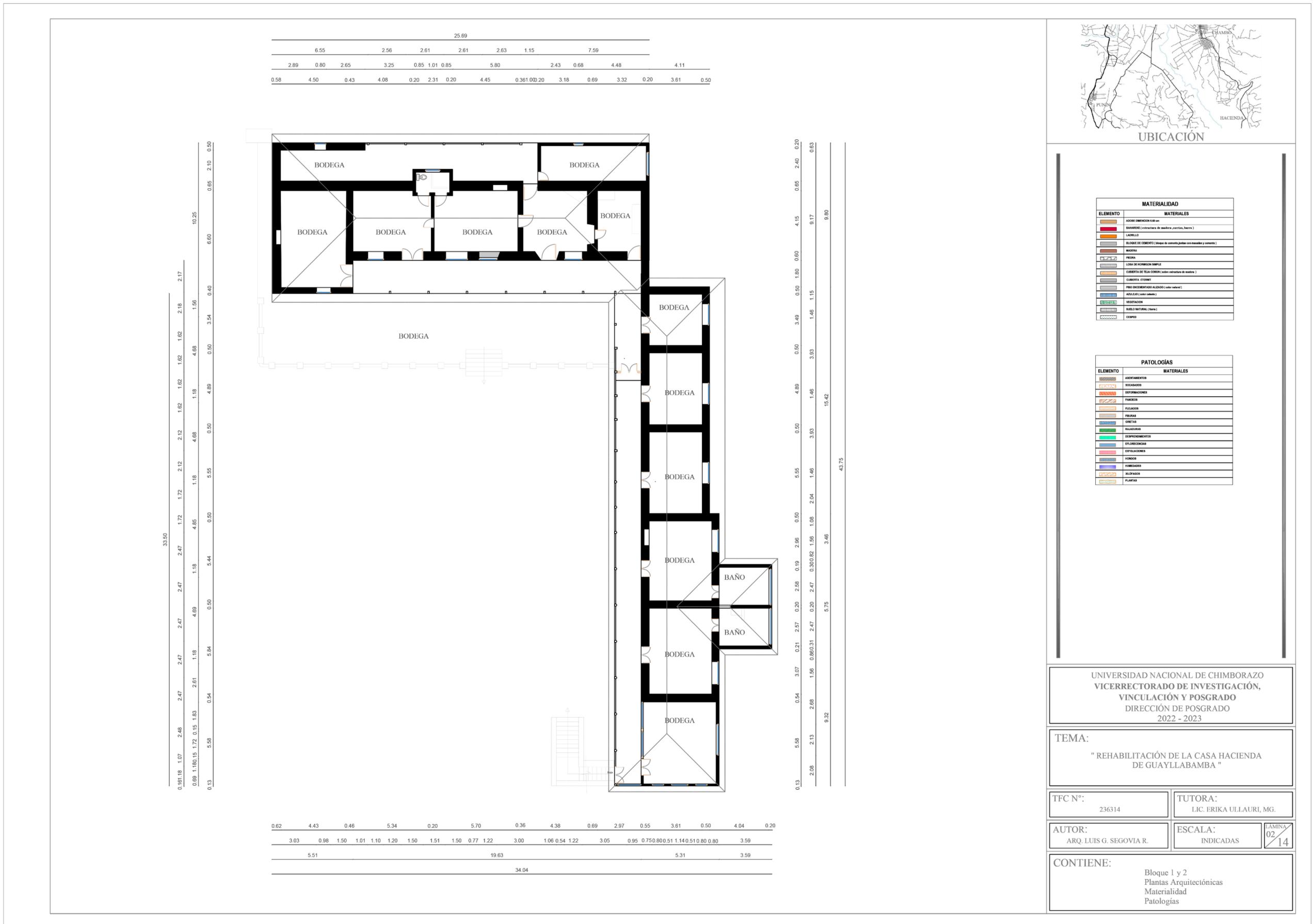
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
01
14

CONTIENE:
Bloque 1 y 2
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



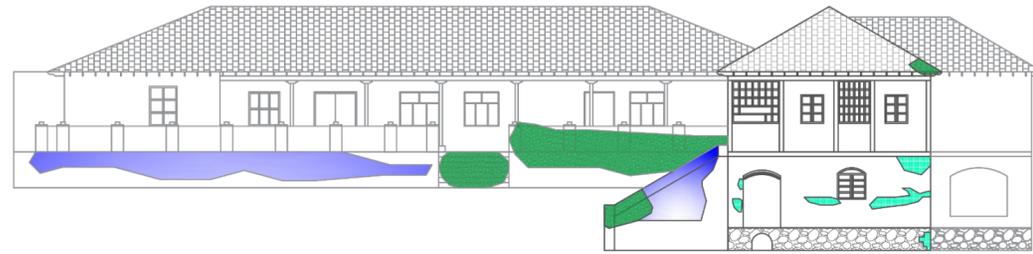
UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

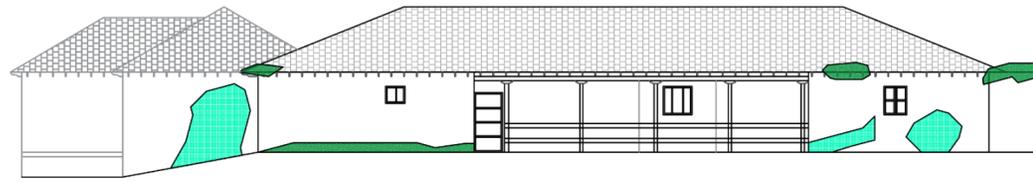
TFC N°: 236314	TUTORA: LIC. ERIKA ULLAURI, MG.
AUTOR: ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.	ESCALA: INDICADAS

LÁMINA 02

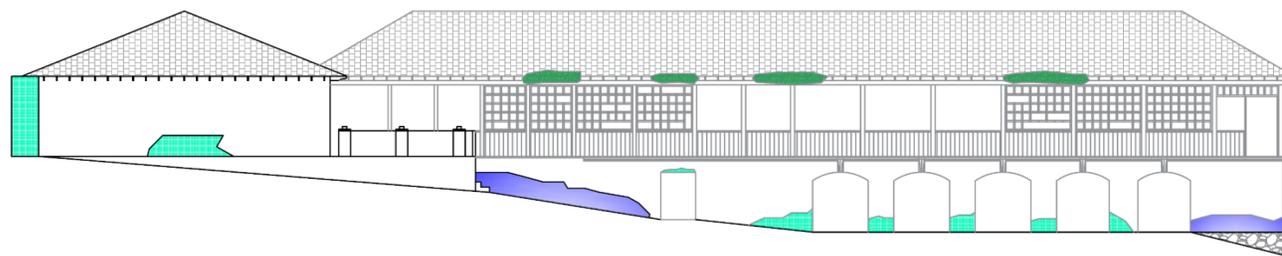
CONTIENE:
Bloque 1 y 2
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



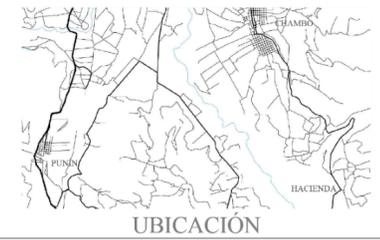
Fachada Frontal
ESCALA: ____ 1:100



Fachada Posterior
ESCALA: ____ 1:100



Fachada Lateral Izquierda
ESCALA: ____ 1:100



UBICACIÓN

MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
	ACABO OMBRÓN 6 de cm
	BANISTERIA (estructura de madera, barro)
	LANTERILLO
	BLOQUE DE CEMENTO (bloque de concreto/juntas con mortero y cemento)
	MADERA
	PIEDRA
	LOSA DE FIBROCEMENTO SIMPLE
	CUBIERTA DE TEJA CORONA (color colorado de madera)
	CUBIERTA ESTERIL
	MOED (CIMENTADO ALICATADO) (color natural)
	ADICIÓN (color colorado)
	REVESTIMIENTO
	MOED NATURAL (teja)
	CERAMICO

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
	ABONCAMIENTO
	BOLSAZOS
	DESORDENAMIENTO
	FISURAS
	FLAJADO
	FUGAS
	GRABAS
	HALOJAS
	DESPEZCAMIENTO
	EFLORESCENCIA
	EXPANSIONES
	HONGOS
	HUMEDADES
	RESQUEBROS
	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

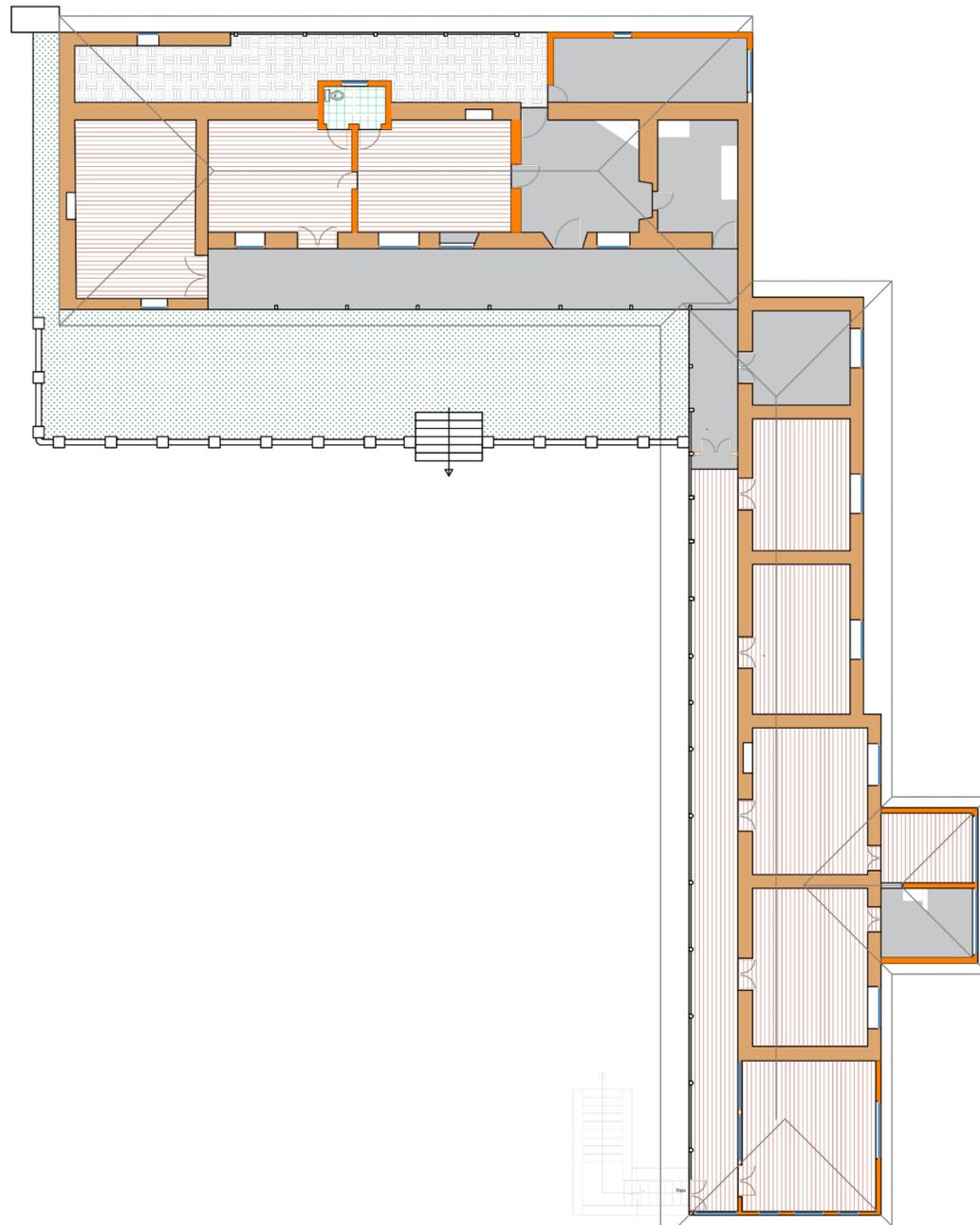
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

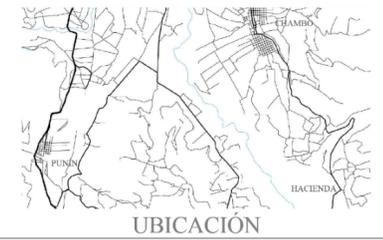
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
03
14

CONTIENE:
Bloque 1 y 2
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



Planta Baja BLOQUE 1 y 2
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color]	ACERO OMBRÓN 6 de cm
[Color]	BANISTERIA (estructura de madera, barro)
[Color]	LADRILLO
[Color]	BLOQUE DE CEMENTO (bloque de concreto/juntas con resina y cemento)
[Color]	MADERA
[Color]	PIEDRA
[Color]	LOSA DE FUNDACIÓN SIMPLE
[Color]	CUBIERTA DE TEJA CORONA (tejas cubiertas de madera)
[Color]	CUBIERTA ESTEROT
[Color]	MO (CONCRETO ALICADO) (color natural)
[Color]	ALICADO (color natural)
[Color]	MOYUELO
[Color]	MARBLE NATURAL (forn)
[Color]	CERAMICO

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color]	ABONCAMIENTOS
[Color]	BOLSAZOS
[Color]	DEFORMACIONES
[Color]	FISURAS
[Color]	FLAJEAS
[Color]	FUGAS
[Color]	GRABAS
[Color]	HALOGENOS
[Color]	DEFORMACIONES
[Color]	EXPANSIONES
[Color]	HONGOS
[Color]	HUMEDADES
[Color]	RESQUE
[Color]	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

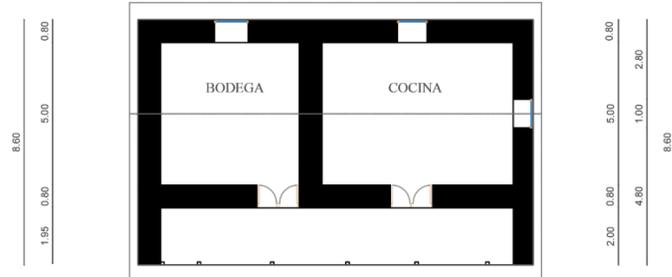
AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
04
14

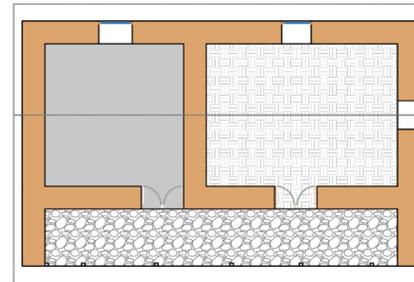
CONTIENE:
Bloque 1 y 2
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías

13.89				
2.69	1.18	5.25	1.04	3.73
0.80	4.87	0.80	6.72	0.70

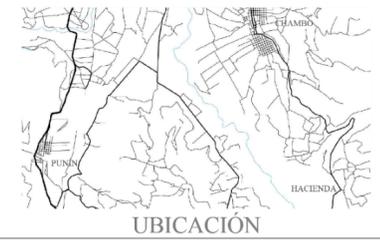
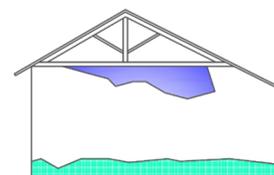
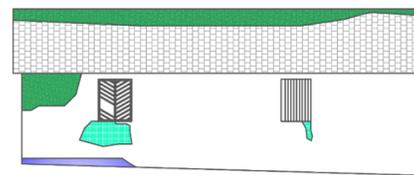
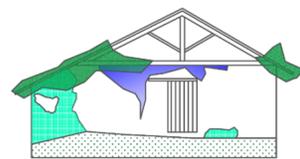
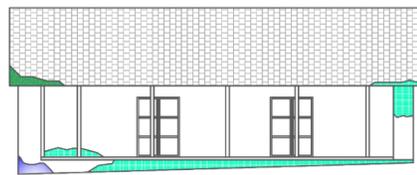


0.80	4.87	0.80	6.72	0.70		
0.86	1.29	2.57	2.65	2.43	2.49	1.60
0.80	3.38	1.49	3.20	1.49	2.83	0.70
13.89						

Planta BLOQUE 3
ESCALA: _____ 1:100



Planta BLOQUE 3
ESCALA: _____ 1:100



UBICACIÓN

MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color]	ACORRE OMBREON 6 de cm
[Color]	BANANERIE (estructura de madera, barro)
[Color]	LADRILLO
[Color]	BLOQUE DE CEMENTO (bloque de concreto/juntas con mortero y cemento)
[Color]	MADERA
[Color]	PIEDRA
[Color]	LOSA DE FIBROCEMENTO SIMPLE
[Color]	CUBIERTA DE TEJA CORONA (tejas coloradas de madera)
[Color]	CUBIERTA STONET
[Color]	MOED (CEMENTADO ALBAÑO) (color natural)
[Color]	ADICULO (color natural)
[Color]	VENTANAS
[Color]	MOED NATURAL (tejas)
[Color]	CERAMICO

PATOLOGIAS	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color]	ABONCAMENTOS
[Color]	BORNAS
[Color]	DESORDENES
[Color]	FISURAS
[Color]	FLAJAS
[Color]	FREJAS
[Color]	GREJAS
[Color]	MAJAS
[Color]	REJAS
[Color]	DEPRECAMENTOS
[Color]	EXPOSICIONES
[Color]	MOJAS
[Color]	MOJAS
[Color]	MOJAS
[Color]	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

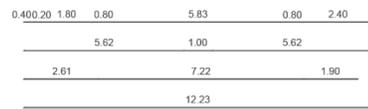
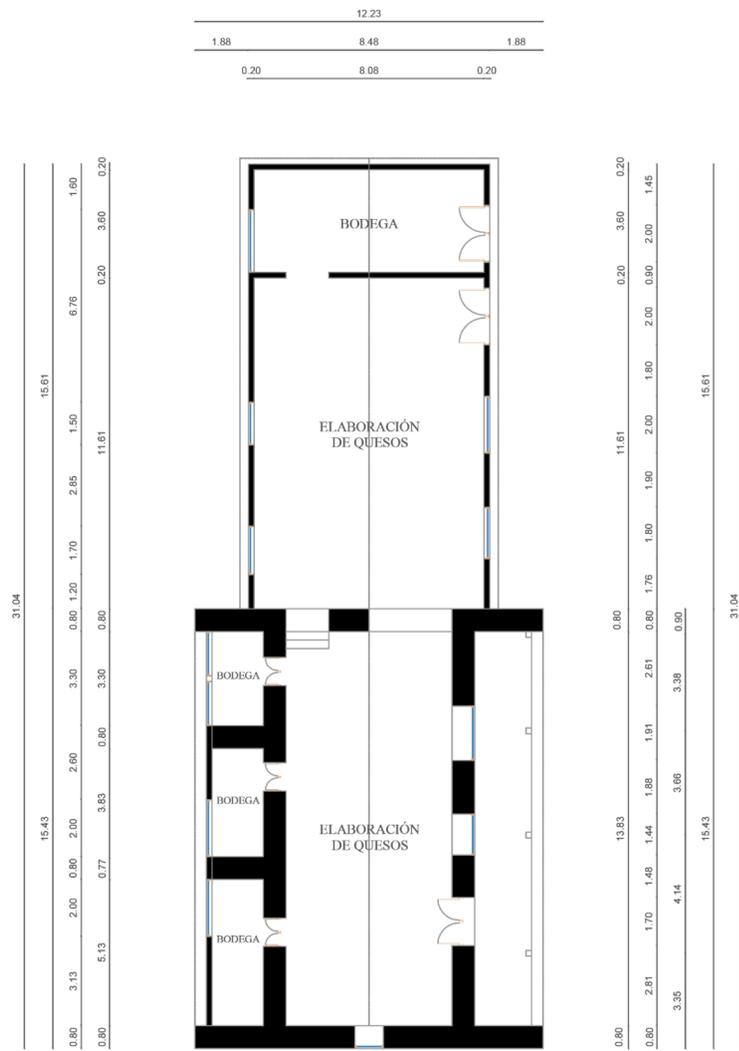
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

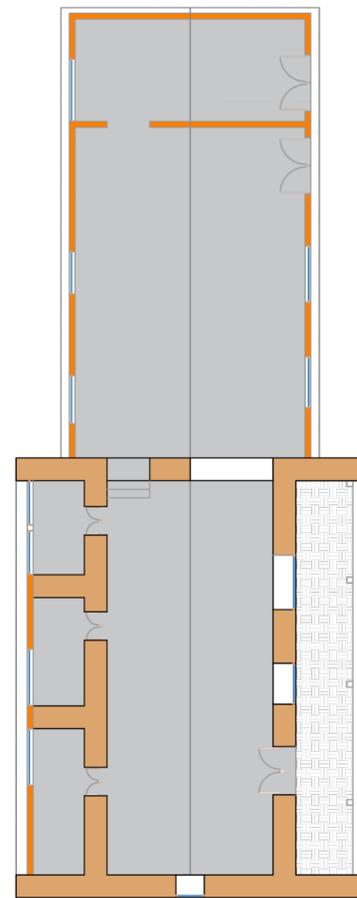
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
05
14

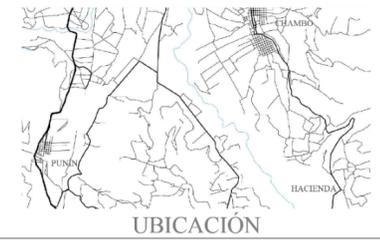
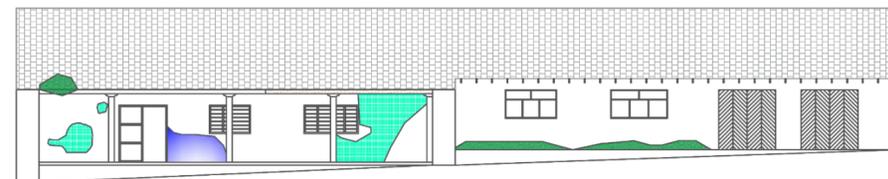
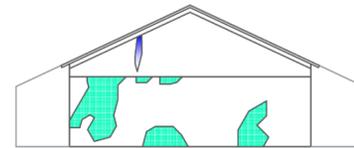
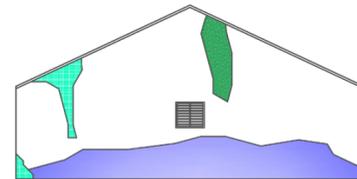
CONTIENE:
Bloque 3
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



Planta BLOQUE 4 y 5
ESCALA: 1:100



Planta BLOQUE 4 y 5
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	ACERO OMBRÓNICO 6 de cm
[Color swatch]	BANISTERIA (estructura de madera, barro)
[Color swatch]	LADRILLO
[Color swatch]	BLANQUEO DE CEMENTO (después de concreto/juntas con esmalte y cemento)
[Color swatch]	MADERA
[Color swatch]	PIEDRA
[Color swatch]	LOSA DE FIBROCEMENTO SIMPLE
[Color swatch]	CUBIERTA DE TEJA COCINA (antes cubiatura de madera)
[Color swatch]	CUBIERTA ESTERIL
[Color swatch]	PROF. ENCEMENTADO ALBAÑO (color natural)
[Color swatch]	ADICIÓN (color natural)
[Color swatch]	MOYUELOS
[Color swatch]	MOYUELO NATURAL (teja)
[Color swatch]	CERAMICO

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	AMONTONAMIENTOS
[Color swatch]	BOLSAZOS
[Color swatch]	DESORDENAMIENTOS
[Color swatch]	FISURAS
[Color swatch]	FLAJEADO
[Color swatch]	FREJERAS
[Color swatch]	GRETA
[Color swatch]	HALOJAS
[Color swatch]	DESEMPEÑAMIENTOS
[Color swatch]	EFLORESCENCIAS
[Color swatch]	EXPANSIONES
[Color swatch]	HONGOS
[Color swatch]	HUMEDADES
[Color swatch]	RESQUEZOS
[Color swatch]	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

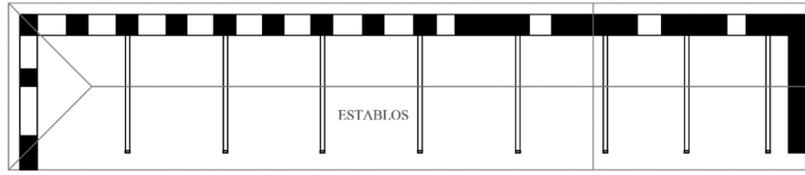
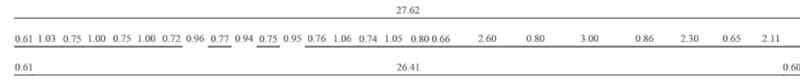
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

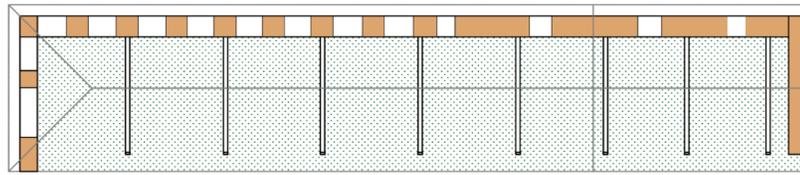
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
06
14

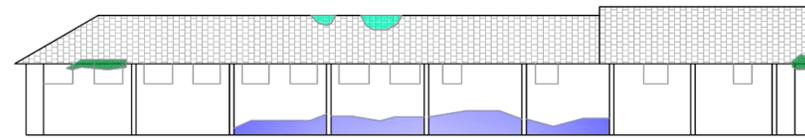
CONTIENE:
Bloque 4 y 5
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



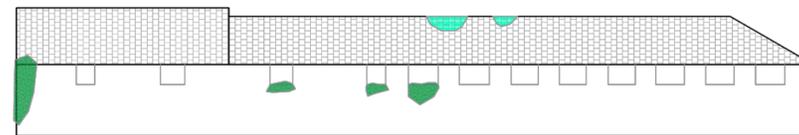
Planta BLOQUE 7
ESCALA: 1:100



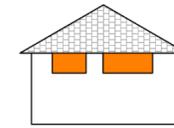
Planta BLOQUE 7
ESCALA: 1:100



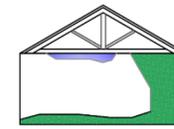
Fachada Frontal
ESCALA: 1:100



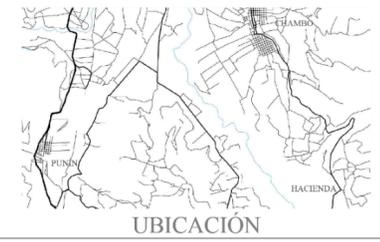
Fachada Posterior
ESCALA: 1:100



Fachada Lateral Izquierda
ESCALA: 1:100



Fachada Lateral Derecha
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ACORRE OMBREON 6 de cm	
BANISTERIA (estructura de madera, barro)	
LADRILLO	
BLOQUE DE CONCRETO (bloques de concreto/juntas con resaca y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE FUNDACION SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJA CORON (color colorado de madera)	
CUBIERTA STONET	
PRO (CONCRETO ALISADO) (color rojo/rojo)	
ADICION (color verde)	
VENTANAS	
SUELO NATURAL (terrazo)	
CERCA	

PATOLOGIAS	
ELEMENTO	MATERIALES
ABONCAMIENTOS	
BOLSAZOS	
DESORDENACIONES	
FISURAS	
FLAJEADO	
FREJURAS	
GRABAS	
HALAGUAS	
DESEMPEÑAMIENTOS	
EXPOSICIONES	
HONGOS	
HUMEDADES	
RESQUEZOS	
PLANTAS	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

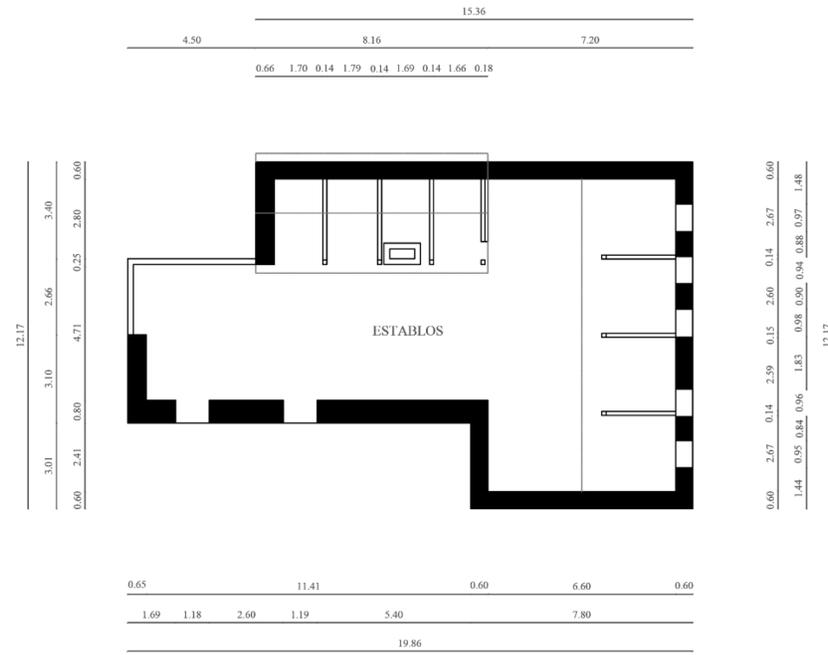
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

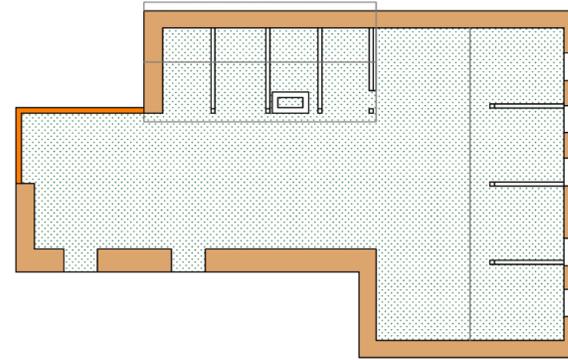
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
08
14

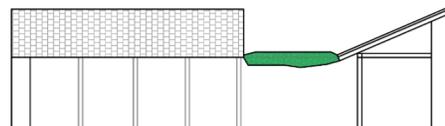
CONTIENE:
Bloque 7
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



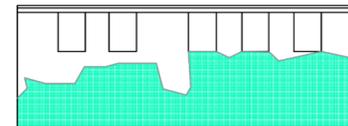
Planta BLOQUE 8 y 9
ESCALA: 1:100



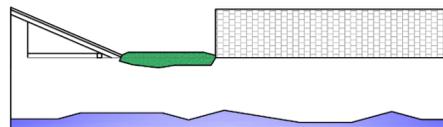
Planta BLOQUE 8 y 9
ESCALA: 1:100



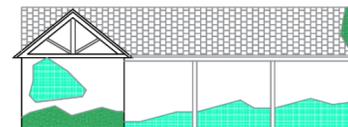
Fachada Frontal
ESCALA: 1:100



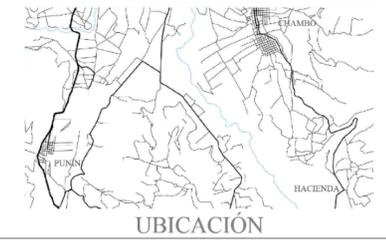
Fachada Lateral Derecha
ESCALA: 1:100



Fachada Posterior
ESCALA: 1:100



Fachada Lateral Izquierda
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color]	ACERO OMBRÓN 6 de cm
[Color]	BANISTERIA (estructura de madera, barros)
[Color]	LANTERILLO
[Color]	BLOQUE DE CEMENTO (bloques de concreto/juntas con esmalte y cemento)
[Color]	MADERA
[Color]	PIEDRA
[Color]	LOSA DE FUNDACIÓN SIMPLE
[Color]	CUBIERTA DE TEJA CORONA (tejas vidriadas de madera)
[Color]	CUBIERTA ESTERIL
[Color]	PRO (ENCIMENTADO ALBAÑO) (color natural)
[Color]	ACRILICO (color blanco)
[Color]	MOQUETON
[Color]	MOULO NATURAL (tejas)
[Color]	CERAMICO

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color]	ABONCAMIENTOS
[Color]	BOLSAJOS
[Color]	DESORDENADOS
[Color]	FANJAS
[Color]	FLECHAS
[Color]	FREJAS
[Color]	GRETA
[Color]	HALOJAS
[Color]	DESEMPEÑADOS
[Color]	EFLORESCENCIA
[Color]	ESPONJOSIDAD
[Color]	HONGOS
[Color]	HUMEDADES
[Color]	RESACA
[Color]	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

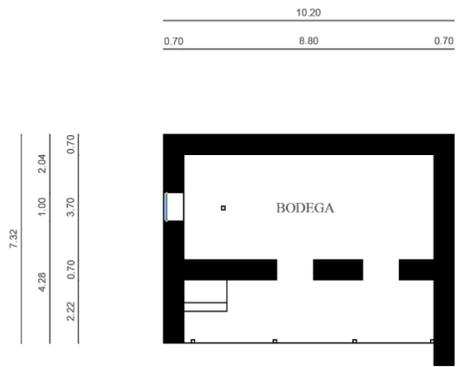
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

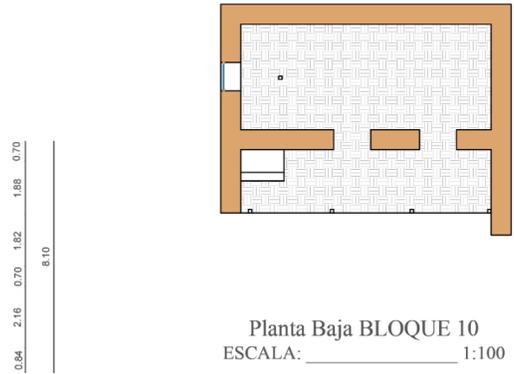
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
09
14

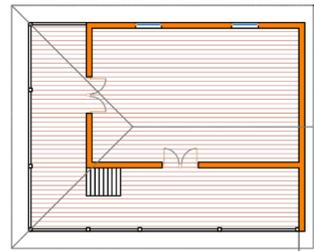
CONTIENE:
Bloque 8 y 9
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



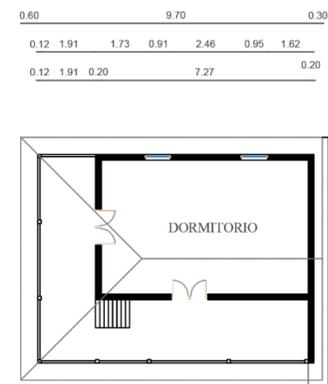
Planta Baja BLOQUE 10
ESCALA: 1:100



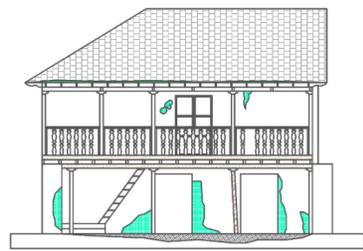
Planta Baja BLOQUE 10
ESCALA: 1:100



Planta Alta BLOQUE 10
ESCALA: 1:100



Planta Alta BLOQUE 10
ESCALA: 1:100



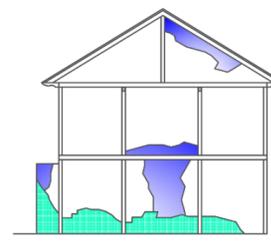
Fachada Frontal
ESCALA: 1:100



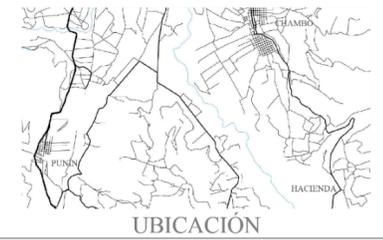
Fachada Lateral Derecha
ESCALA: 1:100



Fachada Posterior
ESCALA: 1:100



Fachada Lateral Izquierda
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ACERO OMBRÓN 6 de cm	
BANISTERIA (estructura de madera, juntas, barro)	
LANTERILLO	
BLOQUE DE CEMENTO (bloques de concreto/juntas con esmalte y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE FIBRA DE VIDRIO SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJA COCINA (color colorado de madera)	
CUBIERTA STONET	
PRO (CIMENTADO ALICADO) (color natural)	
ADICIÓN (color colorado)	
ISOLACION	
MOULO NATURAL (teja)	
CERCO	

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
ABOCAMIENTOS	
BOCADOROS	
DESORDENADOS	
FISURAS	
FLUJOS	
FUGAS	
GRASAS	
MOHOS	
DEFORMACIONES	
EXPANSIONES	
HONGOS	
HUMEDADES	
RESQUE	
PLANTAS	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

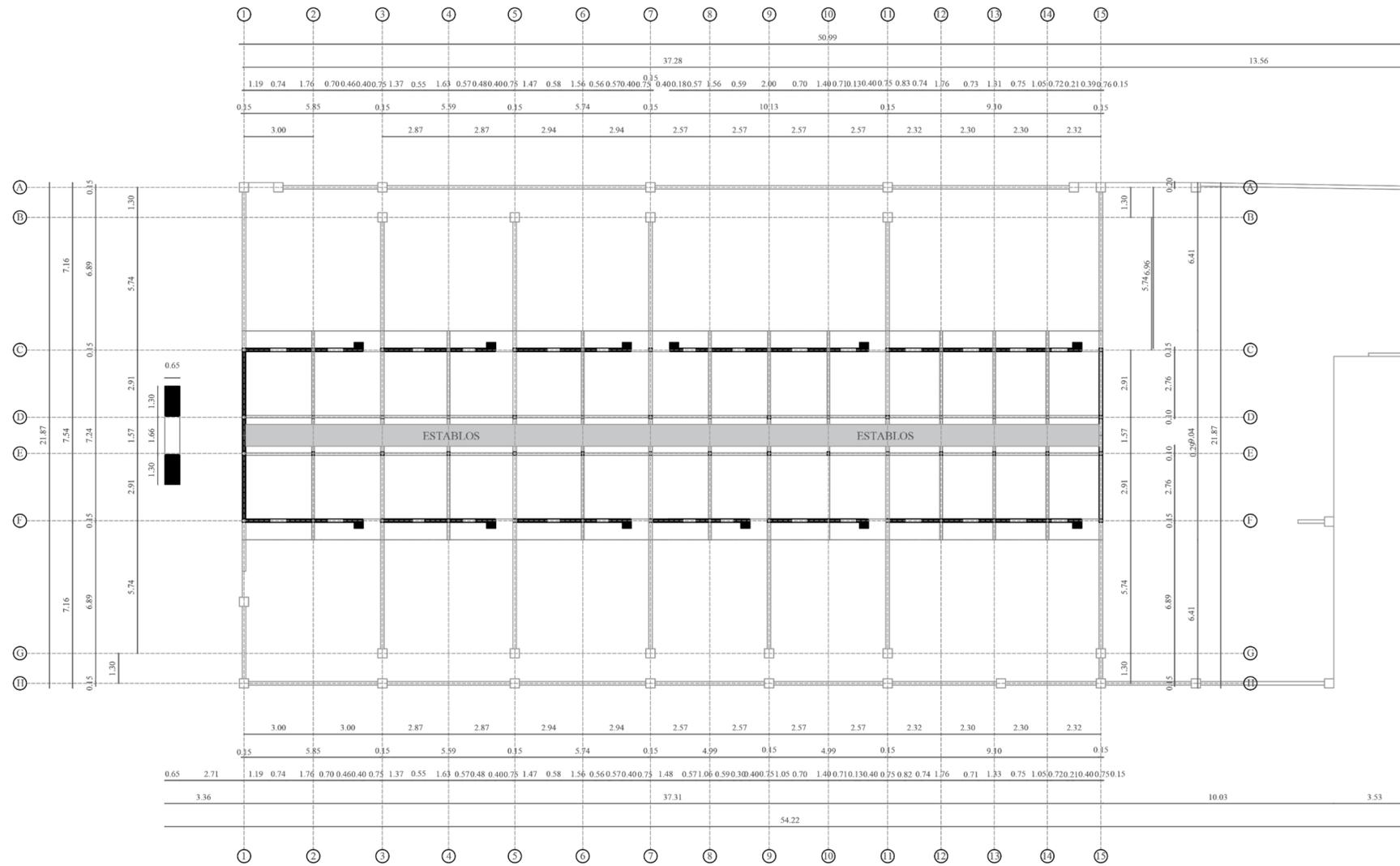
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

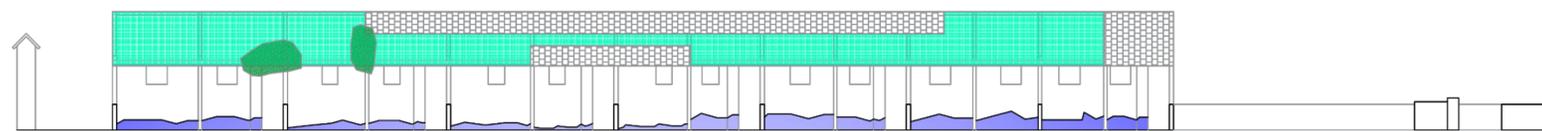
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
10
14

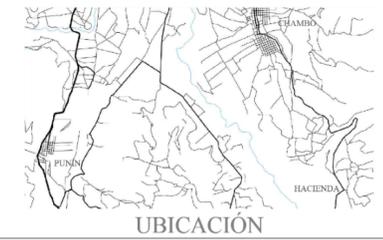
CONTIENE:
Bloque 10
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



Planta BLOQUE 11
ESCALA: 1:100



Fachada Lateral Derecha
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ACRUE OMBRACION 6 de cm	
BANISTERIA (estructura de madera, barros)	
LADRILLO	
BOQUETE DE CEMENTO (bloques de concreto/juntas con resina y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE FUNDACION SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJA CORONA (color colorado de madera)	
CUBIERTA STONET	
PROF (CIMENTADO ALICATADO) (color rojizo)	
ADICELCO (color celeste)	
INSTRUMENTOS	
MOULO NATURAL (ferris)	
CERCA	

PATOLOGIAS	
ELEMENTO	MATERIALES
ABONCAMIENTOS	
BORRADORES	
DESORDENADOS	
FISURAS	
FLAJEADO	
FUEGOS	
GRETES	
HALOJAS	
DESEMPEÑADOS	
EFLORESCENCIAS	
EXPANSIONES	
HONGOS	
HUMEDADES	
RESQUE	
PLANTAS	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

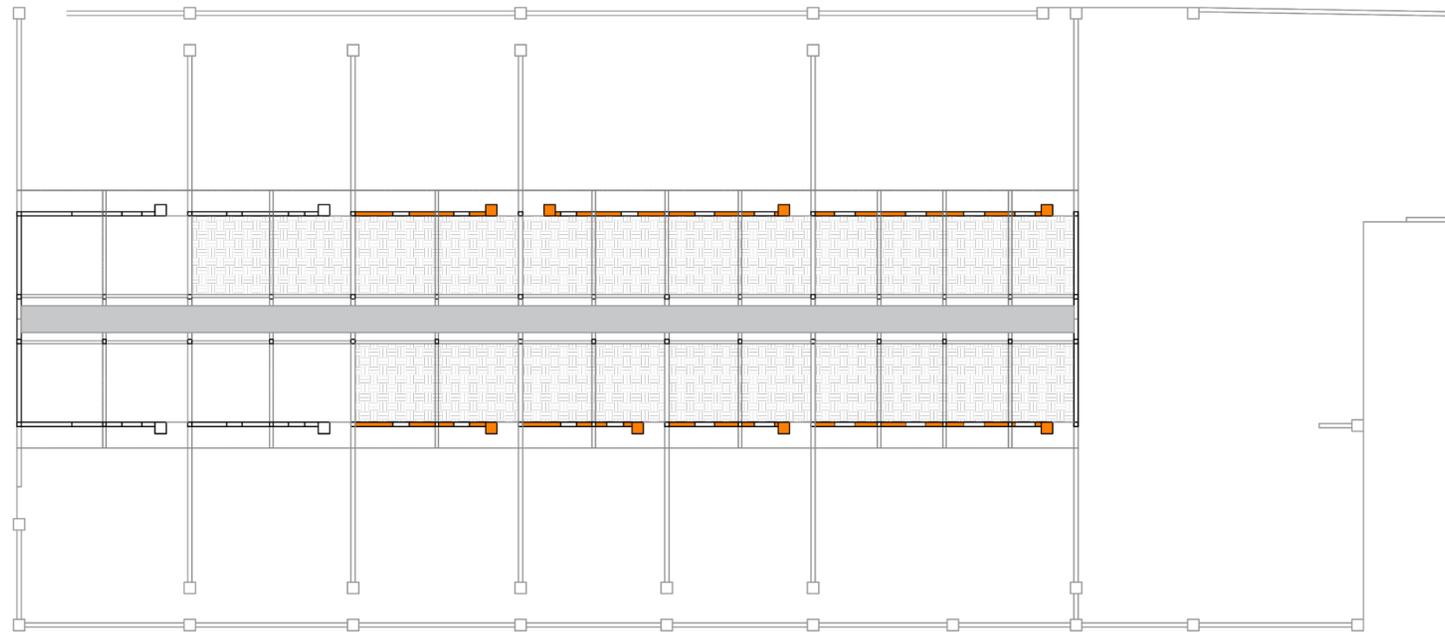
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

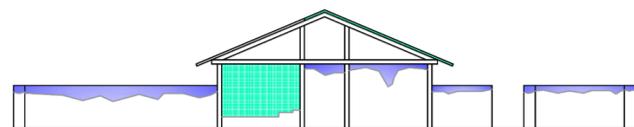
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
11
14

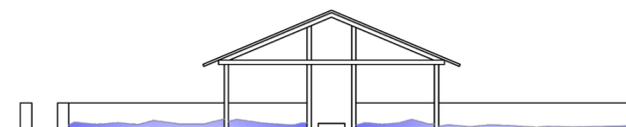
CONTIENE:
Bloque 11
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



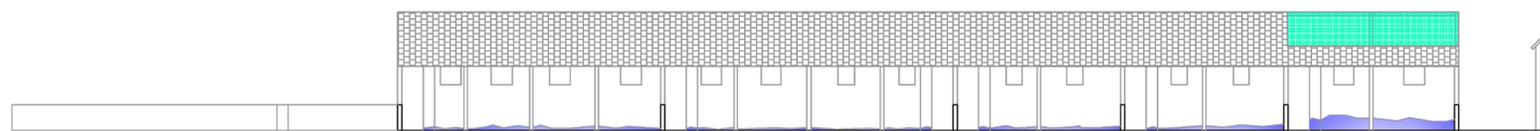
Planta BLOQUE 11
ESCALA: _____ 1:100



Fachada Frontal
ESCALA: _____ 1:100



Fachada Posterior
ESCALA: _____ 1:100



Fachada Lateral Izquierda
ESCALA: _____ 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	ACERO OMBRÓN 6 de cm
[Color swatch]	BANISTERIA (estructura de madera, barros,)
[Color swatch]	LANTERNA
[Color swatch]	BLOQUE DE CEMENTO (bloques de concreto/juntas con mortero y cemento)
[Color swatch]	MADERA
[Color swatch]	PIEDRA
[Color swatch]	LOSA DE FIBROCEMENTO SIMPLE
[Color swatch]	CUBIERTA DE TEJA COCINA (tejas vidriadas de madera)
[Color swatch]	CUBIERTA ESTERIL
[Color swatch]	PROF (CIMENTADO ALICATADO) (cable redondo)
[Color swatch]	ALICATADO (cable redondo)
[Color swatch]	MOYUELOS
[Color swatch]	MARBLE NATURAL (fornes)
[Color swatch]	CERAMICA

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	ABONCAMIENTOS
[Color swatch]	BOLSAZOS
[Color swatch]	DESPLAZAMIENTOS
[Color swatch]	FISURAS
[Color swatch]	FLAJEADO
[Color swatch]	FREJES
[Color swatch]	GRETA
[Color swatch]	HALOJAS
[Color swatch]	DESPEDIMENTOS
[Color swatch]	EFLORESCENCIA
[Color swatch]	EXPANSIONES
[Color swatch]	HONGOS
[Color swatch]	HUMEDADES
[Color swatch]	RESQUE
[Color swatch]	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

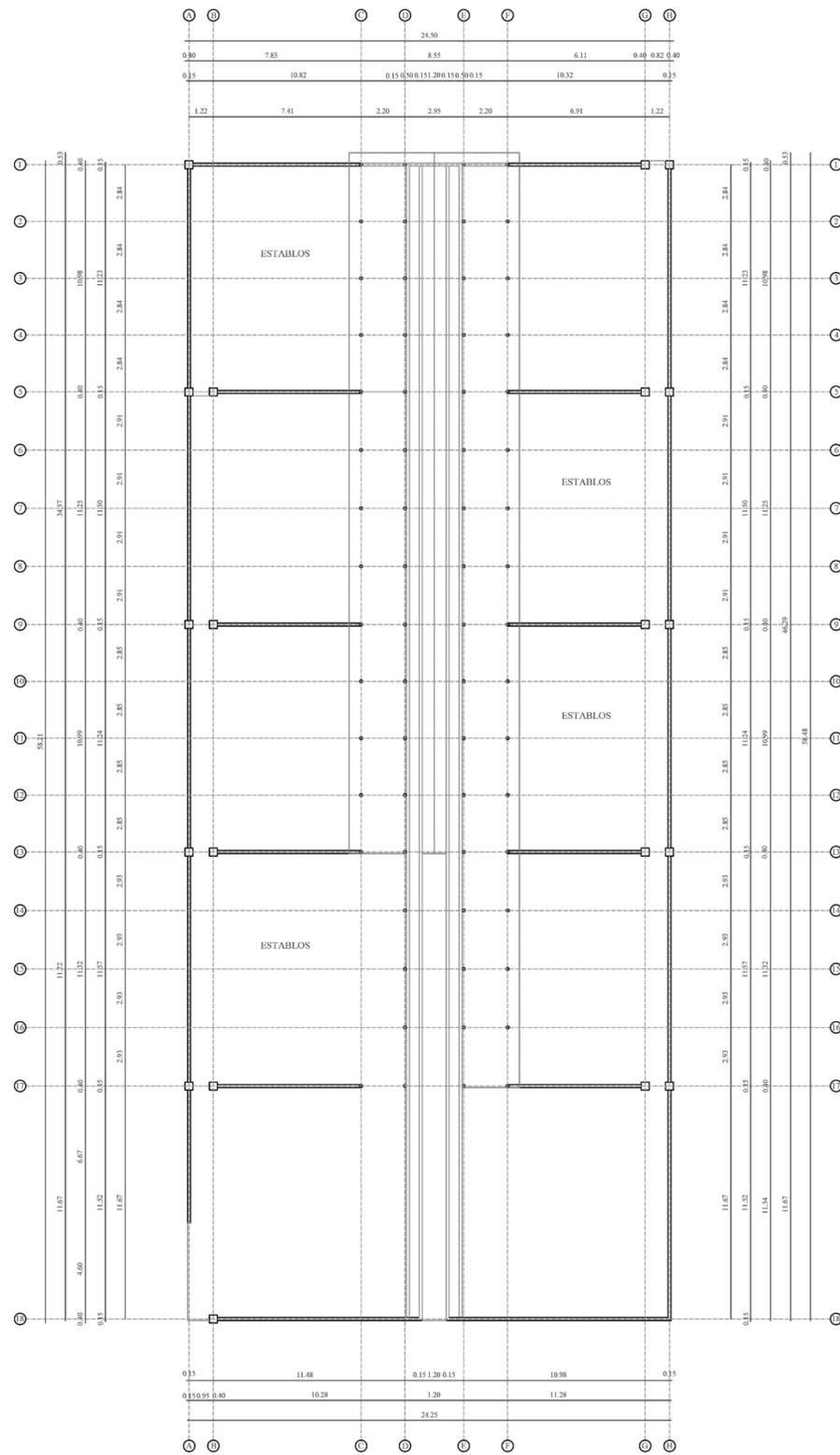
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

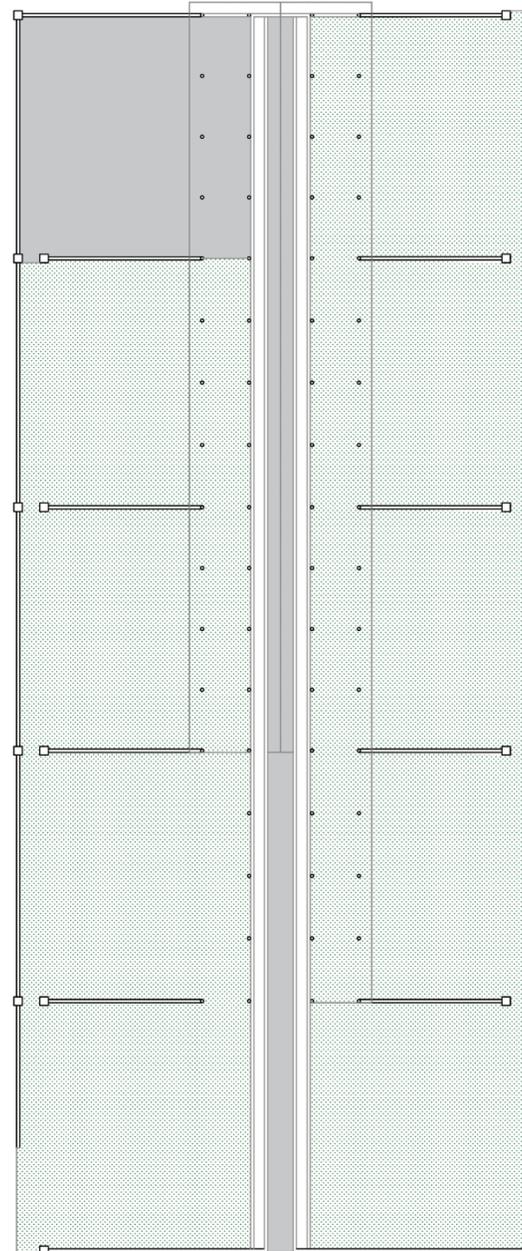
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
12
14

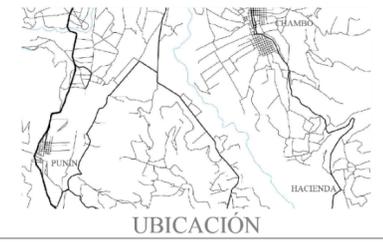
CONTIENE:
Bloque 11
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



Planta BLOQUE 12
ESCALA: 1:100



Planta BLOQUE 12
ESCALA: 1:100



UBICACIÓN

MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	ACERO OMBRÓN 6 de cm
[Color swatch]	BANANERIE (estructura de madera, jarrón, barro)
[Color swatch]	LADRILLO
[Color swatch]	BLOQUE DE CEMENTO (bloque de concreto/jarón con esmalte y cemento)
[Color swatch]	MADERA
[Color swatch]	PIEDRA
[Color swatch]	LOSA DE HORMIGÓN SIMPLE
[Color swatch]	CUBIERTA DE TEJA CORONA (color: colorado de madera)
[Color swatch]	CUBIERTA STONET
[Color swatch]	PRO (HORMIGÓN ALISADO) (color: rojo)
[Color swatch]	ADICIÓN (color: colorado)
[Color swatch]	VEGETACIÓN
[Color swatch]	SUELO NATURAL (terro)
[Color swatch]	CERCA

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	ABONCAMIENTO
[Color swatch]	BORRACHOS
[Color swatch]	DESORDENADOS
[Color swatch]	FRASCO
[Color swatch]	FLAJADO
[Color swatch]	FRASCA
[Color swatch]	GRITA
[Color swatch]	HALAZO
[Color swatch]	DEFORMACIONES
[Color swatch]	EXPANSIONES
[Color swatch]	HONGOS
[Color swatch]	HUMEDADES
[Color swatch]	RESACA
[Color swatch]	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

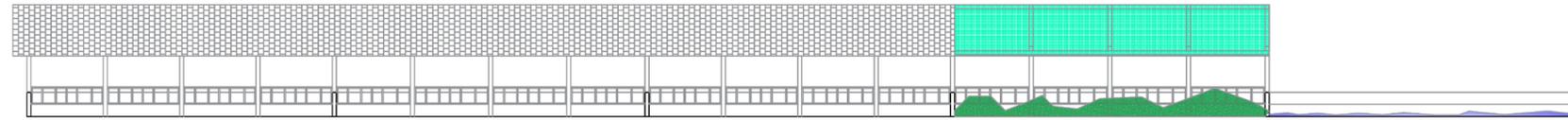
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
13
14

CONTIENE:
Bloque 12
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



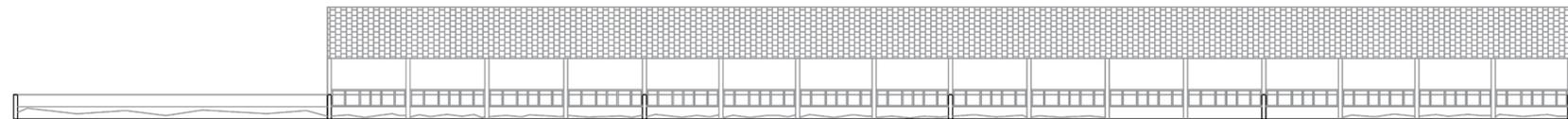
Fachada Frontal
ESCALA: ____ 1:100



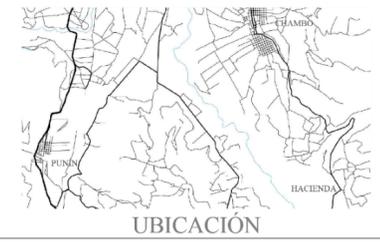
Fachada Lateral Izquierda
ESCALA: _____ 1:100



Fachada Posterior
ESCALA: ____ 1:100



Fachada Lateral Derecha
ESCALA: _____ 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	ACERO OMBRÓN 6 de cm
[Color swatch]	BANISTERIA (estructura de madera, juntas, barra)
[Color swatch]	LANTERILLO
[Color swatch]	BLOQUE DE CEMENTO (bloques de concreto/juntas con resaca y cemento)
[Color swatch]	MADERA
[Color swatch]	PIEDRA
[Color swatch]	LOSA DE FIBROCEMENTO SIMPLE
[Color swatch]	CUBIERTA DE TEJA CORONA (color colorado de madera)
[Color swatch]	CUBIERTA ESTERIL
[Color swatch]	MOED (CIMENTADO ALICATADO) (color natural)
[Color swatch]	ADICIÓN (color colorado)
[Color swatch]	MOYUELO
[Color swatch]	MOED NATURAL (fresa)
[Color swatch]	CERCA

PATOLOGÍAS	
ELEMENTO	MATERIALES
[Color swatch]	AGRIETAMIENTOS
[Color swatch]	BOQUERONES
[Color swatch]	DESFORMACIONES
[Color swatch]	FANJONES
[Color swatch]	FLAJONES
[Color swatch]	FREJAS
[Color swatch]	GREJAS
[Color swatch]	HALAJONES
[Color swatch]	DEFORMACIONES
[Color swatch]	EFLORESCENCIAS
[Color swatch]	EXPANSIONES
[Color swatch]	HONGOS
[Color swatch]	HUMEDADES
[Color swatch]	RESACA
[Color swatch]	PLANTAS

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

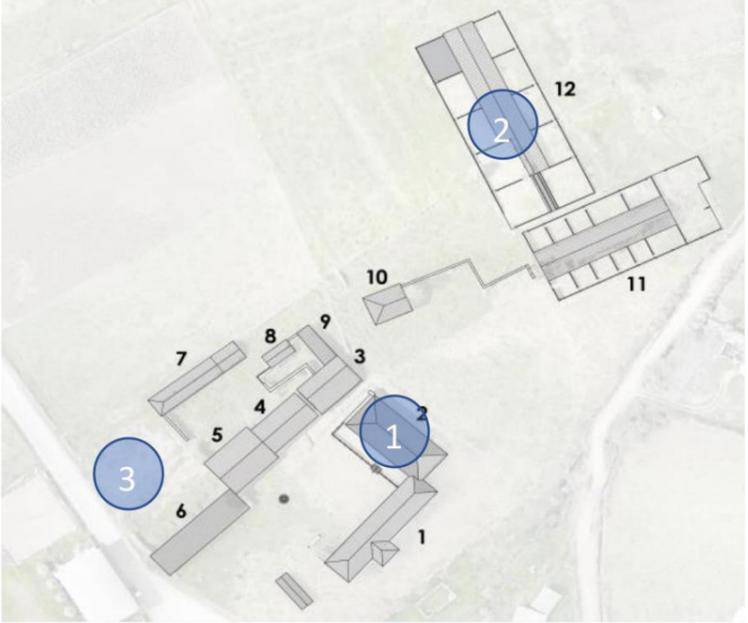
AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
14
14

CONTIENE:
Bloque 12
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías

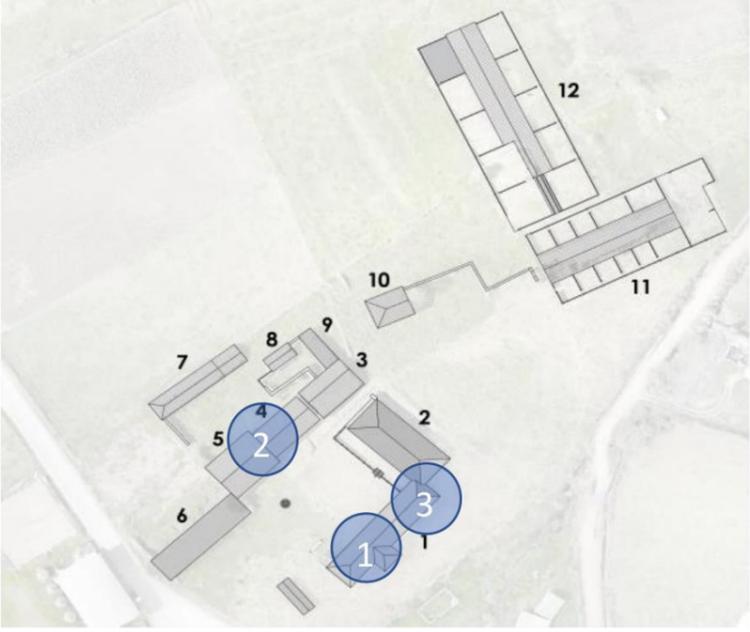
De acuerdo con los planos se han identificado que son varias las lesiones presentadas por las edificaciones que conforman la Casa Hacienda de Guayllabamba, en muchas de ellas son repetitivas, por lo cual se han elaborado los siguientes cuadros en los cuales se han analizado las patologías más frecuentes, como sus causas y posibles tratamientos.

UBICACIÓN	TECHO (MADERA Y TEJA)
	ORIGEN:
	<p>La presencia de suciedad en las tejas de barro cocido genera que se presenten hongos y vegetación, lo que combinado de la falta de mantenimiento y el abandono genera peso adicional a la cubierta y afecta a la estructura de madera, además la presencia de humedad ha ocasionado la ruptura de las tejas generando filtraciones a los cielos rasos a las cabezas de muros, afectando los pisos además que son de madera.</p>
	CAUSA:
	LESIÓN FÍSICA:
	Humedad
	LESIÓN MECÁNICA:
Desprendimiento, Fisuras	
LESIÓN QUÍMICA:	
Eflorencias	
Hongos	
TRATAMIENTO:	
<p>Por la considerable área a tratar se debe pensar en colocar la sobre cubierta que permitiera ejecutar los trabajos de una manera adecuada y a la vez proteger los demás elementos al momento de retirar las tejas para su limpieza y recuperar la mayor cantidad de tejas antiguas, en caso de no poder recuperar se colocarían tejas parecidas pero nuevas, para evitar posibles filtraciones se colocarían planchas de eternit y sobre estas las tejas limpiadas y tratadas con una capa de protección para evitar su deterioro. No se debe dejar de lado que la estructura se debe reforzar con elementos metálicos, y en el caso de no tengan la resistencia adecuada sustituirlas por piezas nuevas de madera.</p>	

FOTOGRAFÍAS:



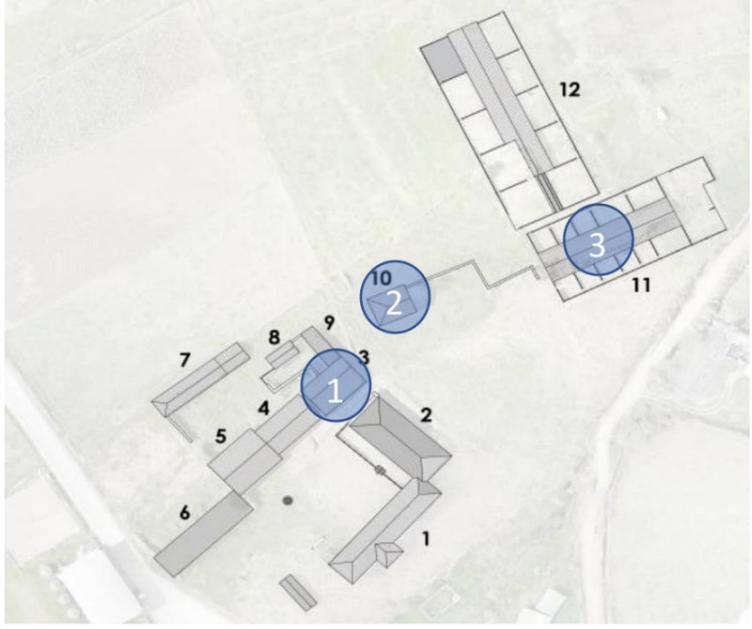
Figura 49. Ficha de Patologías de Techo (Cubierta). Fuente Luis Segovia 2023

UBICACIÓN	CIELO RASO (MADERA Y BARRO)
	ORIGEN:
	<p>El desplazamiento y rotura de las tejas de barro cocido han ocasionado la aparición de goteras, lo que se ve afectado en el cielo raso que ha disgregado el recubrimiento que es de barro, este colocado sobre una capa de madera, plingos de madera específicamente en el edificio identificado con el numero 1, en los espacios 4 y 5 se han cubierto con tabla triplex porq se han desprendido de la estructura que los soportaba.</p>
	CAUSA:
	<p>LESIÓN FÍSICA: Humedad</p>
	<p>LESIÓN MECÁNICA: Desprendimiento, deformaciones</p>
	<p>LESIÓN QUÍMICA: Eflorescencias</p>
	<p>LESIÓN QUÍMICA: Hongos</p>
	TRATAMIENTO:
	<p>Limpieza de la estructura de madera conformado por pinglos de madera, sobre ese se aplicara una capa de preservante, dejando vista la estructura de la cubierta.</p>

FOTOGRAFIAS:



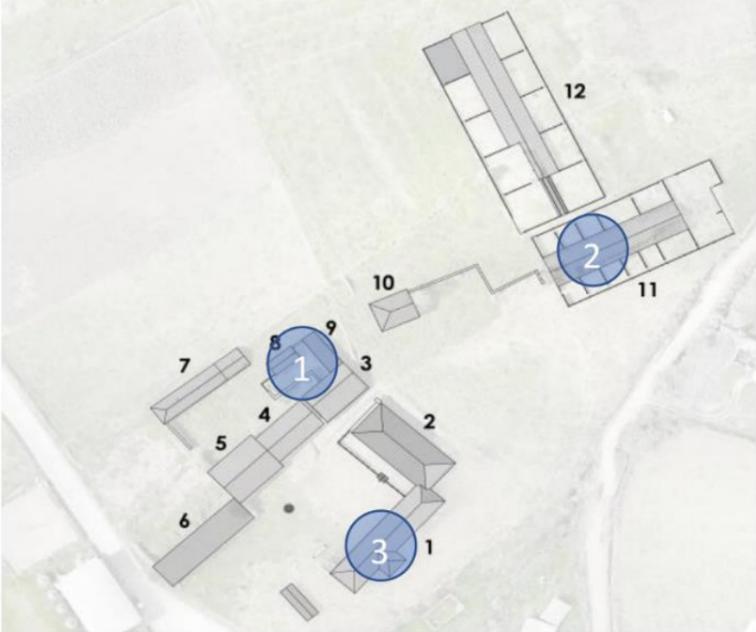
Figura 50. Ficha de Patologías de Cielo Raso. Fuente Luis Segovia 2023

UBICACIÓN	ESTRUCTURA (MADERA)
	ORIGEN:
	<p>La presencia de agua en los cimientos y por capilaridad han afectado los muros pero tambien las columnas de madera, que al estar expuestas a la interperie las condiciones atmosfericas han aselerado su deterioro por cuanto no tienen una capa de proteccion ante el agua y el sol, lo que ocasiona que el material se deforme por la carga que soporta.</p>
	CAUSA:
	<p>LESIÓN FÍSICA: Humedad</p>
	<p>LESIÓN MECÁNICA: Pandeo, deformaciones</p>
	<p>LESIÓN QUÍMICA: Xilófagos Hongos</p>
	<p>TRATAMIENTO: Se debe limpiar la zona a trabajar, puede lijarse las columnas, utilizando aceite de linaza m despues en piezas de madera que esten deteriorados se pueden rellenar los faltantes con resina epoxi, si el daño es mayor se haran injertos o sustituir la pieza por completo con la misma materialidad, finalmente se colocara una capa de preservante a fin de evitar el daño por el agua y una capa protectora contra los rayos solares.</p>

FOTOGRAFIAS:



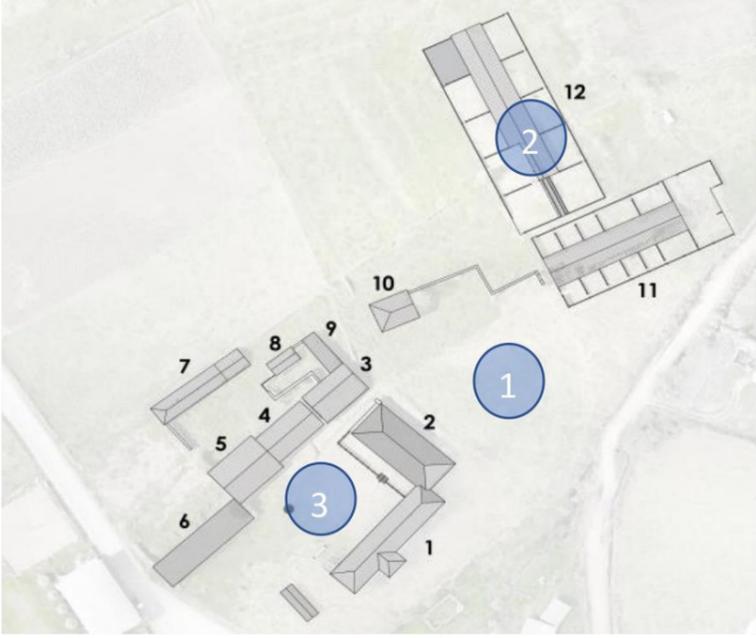
Figura 51. Ficha de Patologías de Estructura. Fuente Luis Segovia 2023

UBICACIÓN	MUROS (ADOBE)
	MUROS (ADOBE)
	ORIGEN: La presencia de agua en los cimientos y por capilaridad han afectado los muros que en su mayoría son de adobe, además las condiciones atmosféricas y la falta de mantenimiento para proteger los muros han ocasionado que muros de ellos han colapsado. En las mamposterías de ladrillo se observa la presencia de salitre por la humedad que retienen por la colocación de cerámica lo que impide que los muros respiren
	CAUSA:
	LESIÓN FÍSICA:
	Humedad
	LESIÓN MECÁNICA:
	Desprendimiento, Fisuras, Grietas
LESIÓN QUÍMICA:	
Eflorescencias	
Hongos	
TRATAMIENTO:	
La consolidación de los muros es fundamental, se puede utilizar consolidantes naturales a base de barro y paja, en casos de mayor afectación la utilización de malla de nylon, en lo posible retirar elementos extraños y la aplicación de hidrofugantes para evitar el ingreso del agua pero si respirar el muro	

FOTOGRAFÍAS:



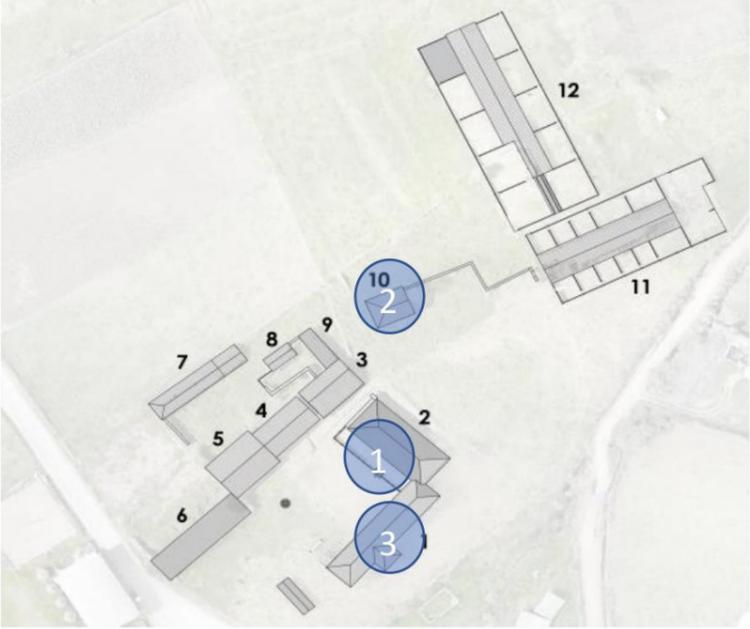
Figura 52. Ficha de Patologías de Muros. Fuente Luis Segovia 2023

UBICACIÓN	PISOS EXTERIORES (CESPED)
	ORIGEN:
	<p>El abandono a cocacionado que el cespced como otras plantas se tomen los espacios que eran las caminerias y patios de piedra, que se vean como un solo espacio verde. Ademas el agua libre que resulta del riego de los lotes colindantes han generado hundimientos en el suelo natural.</p>
	CAUSA:
	<p>LESIÓN FÍSICA:</p>
	<p>Humedad</p>
	<p>LESIÓN MECÁNICA:</p>
<p>Desprendimiento</p>	
<p>LESIÓN QUÍMICA:</p>	
<p>Hongos</p>	
TRATAMIENTO:	
<p>Limpieza general del area. Colocación de fungicidas para evitar el crecimiento de cespced en areas que estan conformados por piedras, ademas en zonas cerca de los muros de adobe evitar el daños de estos elementos por el crecimiento de maleta o plantas que son sus raices generan fisuras en los muros.</p>	

FOTOGRAFIAS:



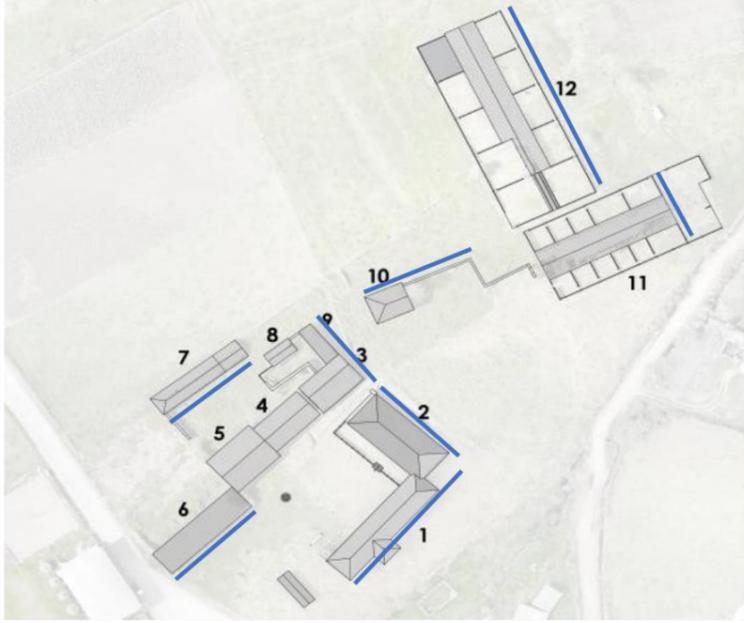
Figura 53. Ficha de Patologías de Pisos Exteriores. Fuente Luis Segovia 2023

UBICACIÓN	PISOS (MADERA)
	ORIGEN:
	<p>El abandono y falta de mantenimiento son las causas del deterioro de los pisos de madera, en las áreas que han sido reemplazados los pisos por cemento se encuentran en un estado solido, pero en áreas que el piso es el suelo natural se observa la erosión del mismo por el viento y la lluvia al estar expuestos a la interperie</p>
	CAUSA:
	<p>LESIÓN FÍSICA: Humedad</p>
	<p>LESIÓN MECÁNICA: Desprendimiento</p>
	<p>LESIÓN QUÍMICA: Eflorescencias Hongos, xilófagos</p>
	<p>TRATAMIENTO: Limpieza del área afectada. Aplicar preservantes que permita que la madera soporte el ataque se hongos por la humedad y xilofagos, ademas colocar cera organica para hidratar la madera y evitar que se deteriore, en las areas faltantes colocar piezas de la misma especie.</p>

FOTOGRAFIAS:



Figura 54. Ficha de Patologías de Pisos. Fuente Luis Segovia 2023

UBICACIÓN	CIMENTACIÓN (PIEDRA)
	ORIGEN:
	La presencia de agua en el suelo que muchas de las veces corre de forma libre cuando se riega los terrenos colindantes y no existir canales de recolección genera que las edificaciones que conforman la Casa Hacienda de Guayllabamba se vea afectada por la presencia de agua
	CAUSA:
	LESIÓN FÍSICA:
	Humedad por capilaridad
	LESIÓN MECÁNICA:
	Desprendimiento
LESIÓN QUÍMICA:	
Eflorecencias	
Hongos	
TRATAMIENTO:	
	Limpeza del área afectada. Para el problema de humedad se colocara sifones conformados por tubis de PVC perforados, que se empotran en los cimientos que permite que succionen el agua y la evaporen al aumentar la suerfici de contacto con el aire

FOTOGRAFIAS:



Figura 55. Ficha de Patologías de Cimentación. Fuente Luis Segovia 2023

Estado de Conservación							
Evaluación de la edificación / Componentes	Nivel de afectación / plantas					Nivel de Afectación (Instructivo para Ficha de Inventario)	ESTADO GENERAL
	subsuelo	planta baja	primer piso alto	segundo piso alto	tercer piso alto		
Techo (cubierta)						Ruinoso 75-100%	D E T E R I O R A D O
Cielo Raso							
Estructura							
Muros						Deteriorado 25 - 74%	
Pisos - entrespisos							
Acabados						Sólido 0 - 24%	
Espacios Exteriores							
Escaleras							
Instalaciones							

Tabla 3. Estado de Conservación. Fuente Luis Segovia 2023

Con lo analizado se puede determinar que el estado actual general de CONSERVACIÓN de la Casa Hacienda de Guayllabamba es **DETERIORADO**, con afectaciones puntuales en estructura, cielo raso, cubierta, pisos, instalaciones y mamposterías.

La mayor presencia de lesiones es de humedad a causa del desplazamiento de las tejas, lo que ocasiona que el agua lluvia ingrese y afecta a las cabezas de los muros, así como a la estructura de madera, además del agua que proviene de los lotes aledaños que utilizan el agua de riego para sus cultivos, afecta a los cimientos y por capilaridad a los muros.

De forma general se pueden realizar trabajos adecuados para la rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayllabamba, considerando siempre el respeto hacia la originalidad del bien, y de acuerdo a la valoración de los espacios, generar una propuesta de intervención que permitan darle un nuevo uso, manteniendo criterios que permitan garantizar su conservación y la permanencia de sus valores patrimoniales.

CAPÍTULO IV RESULTADOS Y DISCUSIÓN

4.1 Criterios para determinar el uso para la Casa Hacienda de Guayllabamba

Para determinar el uso adecuado de la Casa Hacienda de Guayllabamba se analizó lo que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chambo tiene contemplado como proyectos planificados en Guayllabamba, además del uso con el cual el sector cuenta y en especial el que sobre la Casa Hacienda predomina, con lo cual se solicitó el Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo IPRUS, el que establece los Usos del Suelo Principal, Permitidos, Condicionados y Prohibidos, lo que nos dará una base de lo que se puede plantear en la propuesta de intervención.

Se ha considerado importante el criterio de los propietarios del inmueble como el de las personas que a su entorno se encuentran. Con lo cual se generó una ficha de encuesta, la cual fue respondida por 35 personas, con lo cual se tiene una perspectiva desde el punto de vista de las personas que se encuentran más cercanas al inmueble de varios aspectos, así como considerar cuál sería el uso más adecuado para el mismo.



Figura 56. Encuesta datos de personas. Fuente Luis Segovia 2023

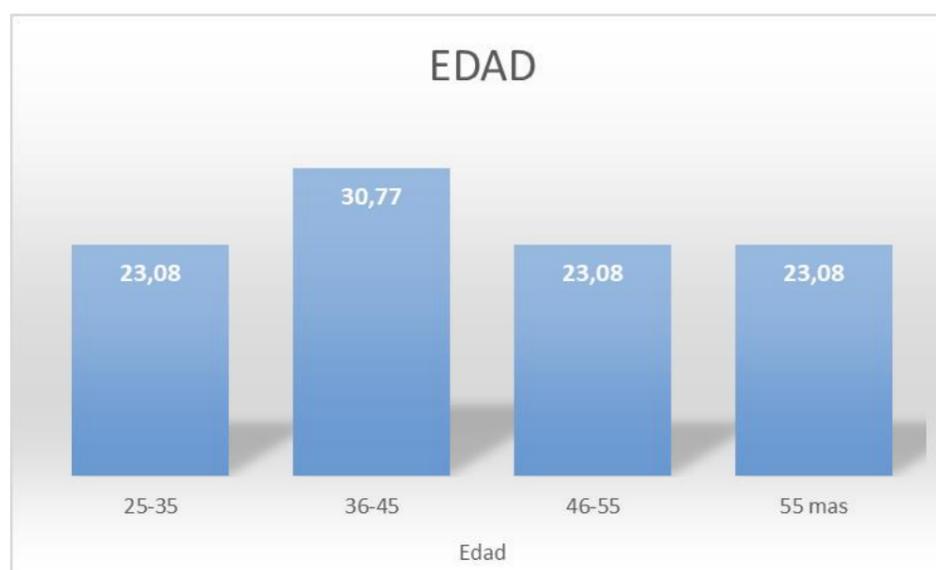


Figura 57. Encuesta edad de personas. Fuente Luis Segovia 2023

1. ¿Actualmente cuenta con un trabajo estable?



Figura 58. Encuesta pregunta 1. Fuente Luis Segovia 2023

2. ¿Podría indicar en qué año fue construida la Casa Hacienda de Guayllabamba?

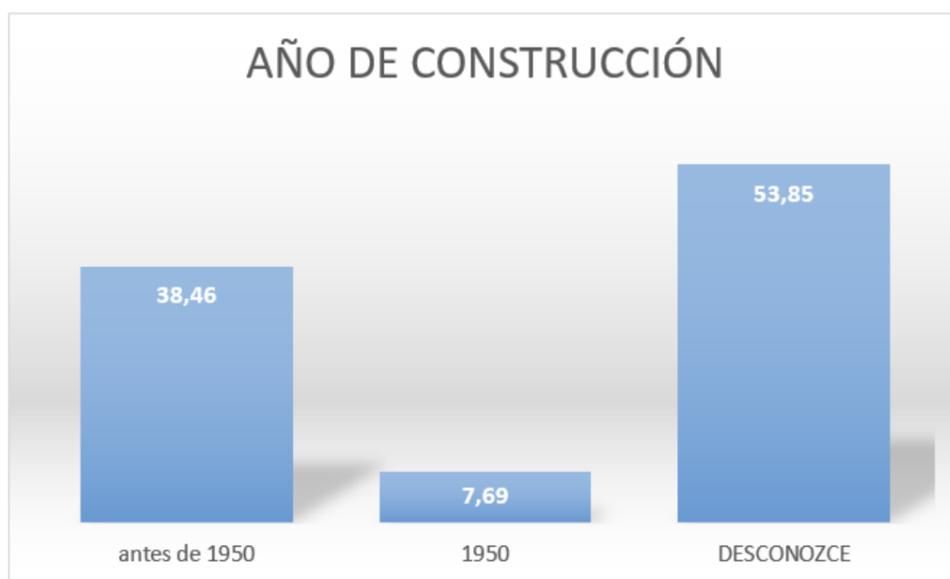


Figura 59. Encuesta pregunta 2. Fuente Luis Segovia 2023

3. ¿Podría identificar cuál fue el primer bloque que fue construido?

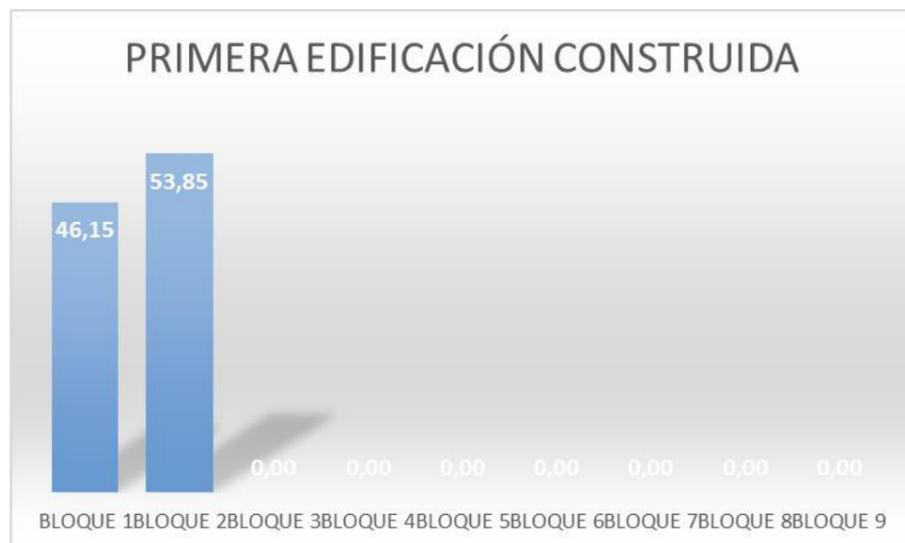


Figura 60. Encuesta pregunta 3. Fuente Luis Segovia 2023

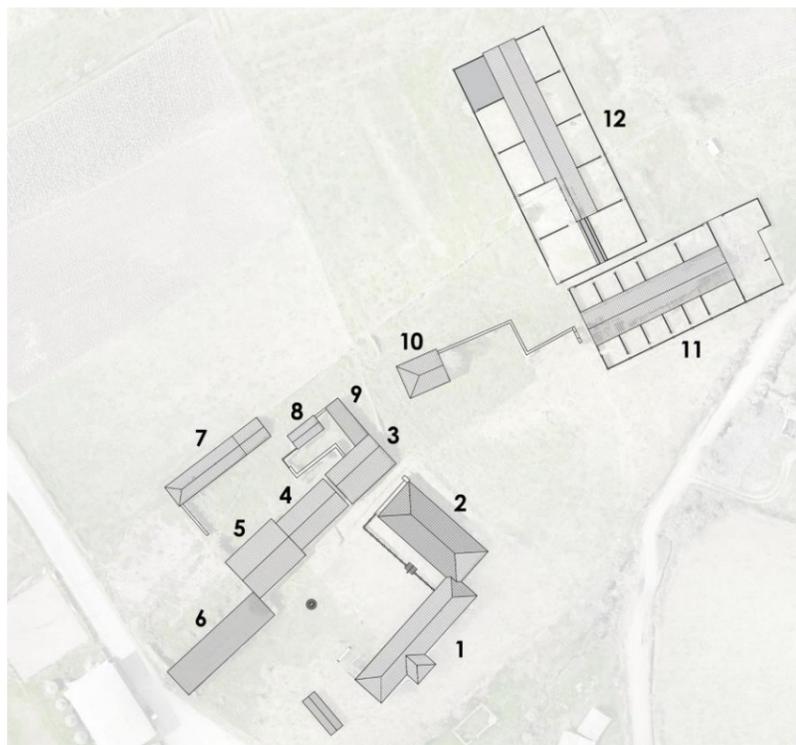


Figura 61. Encuesta figura de pregunta 3. Fuente Luis Segovia 2023

4. ¿Considera que la Casa Hacienda de Guayllabamba debe ser rehabilitada?



Figura 62. Encuesta pregunta 4. Fuente Luis Segovia 2023

5. ¿Si la Casa de Hacienda es rehabilitada para su funcionamiento, cuál de estas opciones considera la mejor?



Figura 63. Encuesta pregunta 5. Fuente Luis Segovia 2023

Es necesario para la reactivación de la casa hacienda que el funcionamiento se lo de tomando muy en cuenta lo que los propietarios y las personas del entorno consideran que se pueda plantear, pero también se considera cuál sería el mejor uso en el que no implique mayores cambios en su configuración formal y morfológica.

Con lo analizado se plantea que la funcionalidad de la rehabilitación esté enfocada a la alternativa que se considera más viable para el uso adecuado para la Casa Hacienda de Guayllabamba, que es el hospedaje, contemplando los espacios y servicios que se necesitan para que funcionen de una manera adecuada.

El turismo en el Ecuador genera muchos ingresos económicos cuando se los explota de una manera adecuada, pero el desarrollo también es social y cultural, por lo cual al rehabilitarse la Casa Hacienda de Guayllabamba, las personas cercanas a la casa hacienda se verán beneficiados por cuanto la demanda de productos comestibles que salen de la tierra será mayor al tratar de cubrir la demanda de alimentación de los huéspedes como las personas que visiten el inmueble, además se pueden crear recorridos y complementarlos con un turismo comunitario.

Al potenciar los atractivos naturales con los que cuenta el sector de Guayllabamba, la generación de recursos económicos no solo beneficiara a los propietarios del inmueble de una manera directa, sino también de una forma indirecta a las personas que se encuentran en su entorno a nivel local y que con una adecuada difusión será un beneficio como a nivel cantonal.

4.2 Propuesta de Intervención

Como se analizado en numerales anteriores la Casa Hacienda de Guayllabamba, a pesar de su abandono, y de su estado de conservación se la puede recuperar ya que tiene un valor histórico testimonial importante, poder darle un nuevo uso que permita además de su funcionamiento el poder mantenerla en el tiempo, pero para poder realizar cualquier tipo de intervención se debe tener claro lo que las leyes, normas, ordenanzas, conceptos y los aportes históricos pueden ser aplicados para realizar una propuesta que cumpla con todos los parámetros para su protección y conservación.

4.3 Fundamentación Legal

La casa Hacienda de Guayllabamba no cuenta con una ficha de registro, tampoco de interés patrimonial y mucho menos con una de declaratoria como bien inmueble perteneciente al patrimonio cultural del estado ecuatoriano, sin embargo, con la valoración realizada aplicando el método Baremo se determina que el inmueble reúne las características para ser considerado como un bien inmueble patrimonial y en virtud a esa consideración se ha desarrollado la propuesta de rehabilitación.

La rehabilitación de un bien inmueble con valor patrimonial debe siempre cumplir con lo que las normas de arquitectura como legales que a nivel internacional, nacional y local se aplican sobre el inmueble, a fin de garantiza que la intervención procure mantenerlo, protegerlo y conservarlo.

Con lo establecido en el Baremo la Casa Hacienda de Guayllabamba posee una importancia por lo cual debe ser conservada, se parte de las normas legales a fin de no inobservar las mismas y caer en una afectación sobre el inmueble al momento de intervenir.

De acuerdo a lo que establece la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 425 indica el orden jerárquico de aplicación de las normas, considerando la de mayor importancia 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 las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos, se debe considerar dentro de estas las cartas internacionales.

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, indica que los aspectos culturales juegan un papel esencial en el éxito de la misma. Los derechos culturales, el patrimonio, la diversidad y la creatividad son componentes centrales del desarrollo humano y sostenible. El Preámbulo de la Agenda 2030 señala: *“Reconocemos la diversidad natural y cultural del mundo, y también que todas las culturas y civilizaciones pueden contribuir al desarrollo sostenible y desempeñan un papel crucial en su facilitación.”* La meta 11.4 destaca la necesidad de redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo. Sin embargo, la cultura es un eje transversal a los diferentes objetivos del desarrollo sostenible.

El objetivo 11, que consiste en lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, se considera que *“En las ciudades existen muchos sitios y elementos importantes del patrimonio cultural material e inmaterial, los cuales tienen una función que desempeñar en el desarrollo local sostenible; de hecho, los aspectos culturales son fundamentales para promover ese desarrollo. Los espacios verdes y públicos pueden posibilitar la ejecución de las actividades culturales y la necesidad de que todos puedan acceder a ellas. Las técnicas tradicionales de construcción y el conocimiento y los materiales relacionados con ellas pueden ser la base de los proyectos de renovación de los edificios existentes y del diseño de nuevas construcciones. Los factores culturales determinan el comportamiento en las ciudades, en áreas como el transporte y la movilidad, los usos del medio ambiente, etc.”*

Considerando lo que establece la Constitución de la República del Ecuador, Art. 425.- *El orden jerárquico de aplicación de las normas será 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 las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.*

La normativa técnica nacional e internacional refiere: *“La Convención en el año de 1972 relacionado a la Protección del Patrimonio Cultural y Natural Mundial establece en un único documento una relación entre los conceptos de conservación de la naturaleza y de preservación de los bienes culturales. Con la ratificación de 193 Estados Partes y conformada por 1073 bienes inscritos, la Convención de 1972 es una contribución sólida a la promoción del desarrollo sostenible. El Patrimonio Mundial promueve la sostenibilidad ambiental a través de la protección y la gestión activa de una amplia gama de bienes culturales y naturales del Patrimonio Mundial, comprendidos los océanos, los bosques, los medios de vida tradicionales y sus prácticas de gestión. Promueve además el desarrollo económico, pues atrae inversiones y garantiza empleos verdes, estables y decentes y radicados en las comunidades locales, algunos de los cuales pueden relacionarse con el turismo. El reconocimiento y la conservación de la diversidad del patrimonio cultural y natural, el acceso justo a este y la participación igualitaria en los beneficios derivados de su uso, aumentan el sentimiento de lugar y pertenencia, y de respeto mutuo por los otros y la cohesión social”* UNESCO, La Cultura para la Agenda 2030, 2018, p.12.

La Resolución No. 004 del 03 de junio de 2015 del Consejo Nacional de Competencias (CNC), en su artículo 11 establece que *“En el marco de la competencia para la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural, y construcción de los espacios públicos para estos fines, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, dentro de su planificación local, formular planes, además de programas y proyectos en su circunscripción territorial”*.

La Resolución No. 004 del 03 de junio de 2015 del Consejo Nacional de Competencias (CNC), en su artículo 14 menciona que *“En el marco de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural y construir los espacios públicos para estos fines, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales, las siguientes actividades de gestión de incidencia cantonal”* (...), en su punto 6: *“Gestionar la conservación y salvaguarda de los patrimonios culturales de la humanidad, de conformidad con los instrumentos internacionales y los convenios de descentralización vigentes”*, y en su punto 12 señala: *“Coordinar con las entidades nacionales correspondientes y con los demás gobiernos autónomos descentralizados, las gestiones necesarias para el desarrollo de proyectos nacionales e intercantionales en materia de patrimonio cultural”*.

La Resolución No. 006 de 30 de agosto de 2017, expedida por CNC, en el artículo 6, establece la inclusión del artículo relacionado con *“Emitir la política pública local de construcción social para la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural material e inmaterial”*.

Por su parte, la Ley Orgánica de Cultura, publicada en el Registro Oficial No. 913 de 30 de diciembre de 2016, constituye el marco normativo vigente que establece las funciones del Sistema Nacional de Cultura, entre las que se señala la preservación del patrimonio cultural del Estado. La norma ibidem, en el artículo 8 señala: *“De la política cultural. - Las entidades, organismos e instituciones del Sistema Nacional de Cultura ejecutarán políticas que promuevan la creación, la actividad artística y cultural, las expresiones de la cultura popular, la formación, la investigación, el fomento y el fortalecimiento de las expresiones culturales; el reconocimiento, mantenimiento, conservación y difusión del patrimonio cultural...”*.

La Ley Orgánica de Cultura señala en el Art. 98: *“De las competencias exclusivas de los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial que tienen la competencia exclusiva sobre la gestión de mantenimiento, preservación y difusión del patrimonio cultural, se encargarán de planificar, presupuestar, financiar y otorgar de manera regular los recursos necesarios, así como realizar planes, programas y proyectos locales para el efecto”*.

De los artículos más importantes que se han considerado para el presente trabajo se encuentran los siguientes:

Además, establece la ley Orgánica de cultura en su artículo 54: *“De los bienes y objetos pertenecientes al patrimonio cultural nacional. En virtud de la presente Ley se reconocen como patrimonio cultural nacional y por tanto no requieren de otra formalidad, aquellos bienes que cumplan con las siguientes consideraciones: e) Las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos, capillas, casas, grupos de construcciones urbanas y rurales como centros históricos, obrajes, fábricas, casas de hacienda, molinos, jardines, caminos, parques, puentes, líneas férreas de la época colonial y republicana construidos hasta 1940, que contengan un valor cultural e histórico que sea menester proteger”*.

4.4 Fundamentación Teórica

En este numeral se parte de una serie de conceptos acerca de lo que es el patrimonio y sus componentes.

4.4.1 ¿Qué es Patrimonio?

El patrimonio tiene varias definiciones, pero el patrimonio cultural se lo puede entender como el legado e identificación cultural de un pueblo conformado por tradiciones, lenguas, costumbres, saberes y técnicas constructivas que pasan de un individuo a otro con la finalidad de mantener en el tiempo por su importancia y por conservar su identidad.

4.4.2 ¿Cuáles son los tipos de Patrimonio?

Los elementos patrimoniales pueden ser independientes o conformar un todo, sin embargo, se ha generado la clasificación entre patrimonio natural y patrimonio cultural.

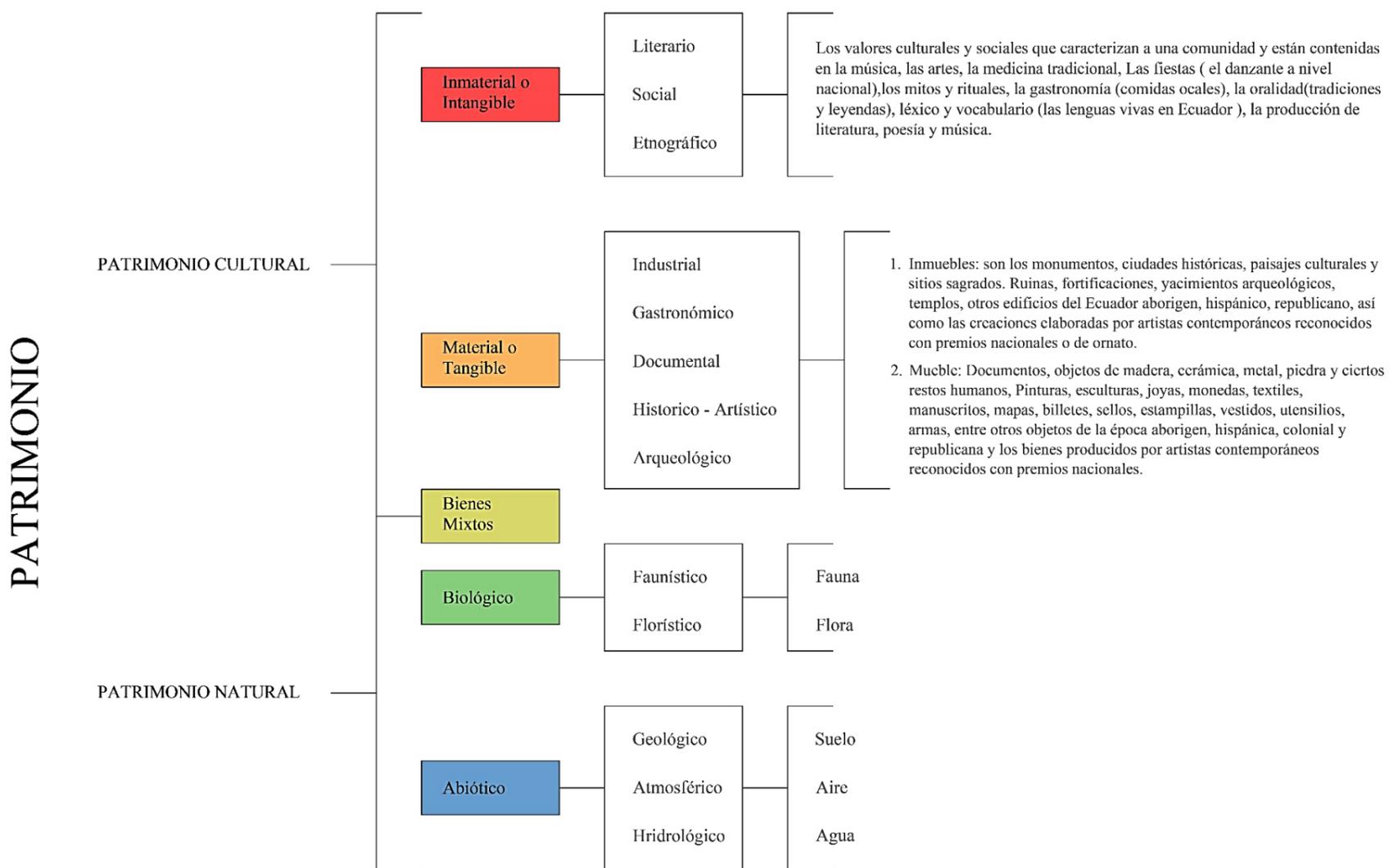


Figura 64. Clasificación de Patrimonio. Fuente Luis Segovia 2023

El 6 de enero del 2017, en Sesión Extraordinaria el Concejo Municipal de Riobamba, declaró al Pase del Niño Riobamba, como Patrimonio Cultural Inmaterial Local, por ser una festividad que forma parte de la memoria colectiva de Riobamba, por ser una costumbre que ha venido desarrollándose por décadas, conservando su esencia y componentes que la identifican como tradición única e irremplazable de la ciudad, con todos y cada uno de sus elementos simbólicos y sociales que comprende dicha manifestación.



Figura 65. Fotografía representación pase del niño. Fuente GADMR 2017

4.5 Principales Teorías de Restauración

Las bases fundamentales para las intervenciones se las generó durante los siglos XIX y XX que actualmente se conocen y se utilizan para la restauración de edificios.

Se denomina intervenciones a los trabajos que se realizan sobre un bien inmueble considerándose las fundamentales la conservación, preservación, restauración, rehabilitación, reutilización entre otras.

Existen varios criterios y personas que han contribuido con los principios para la restauración, siendo los pioneros y más reconocidos Eugene Viollet Le Duc (1814-1879) y John Ruskin (1819-1900), aunque tienen criterios opuestos las teorías de cada uno ha marcado lo que hoy conocemos como restauración arquitectónica.

4.5.1 Viollet Le Duc (1814 -1879)

La teoría de restauración de Viollet Le Duc denominada “*restauración estilística*”, caracterizado por generar soluciones e incluir añadidos que no se basaban en lo histórico con lo cual cada intervención era diferente al no seguir el plan original para su recuperación con lo cual se puede considerar como un falso histórico.

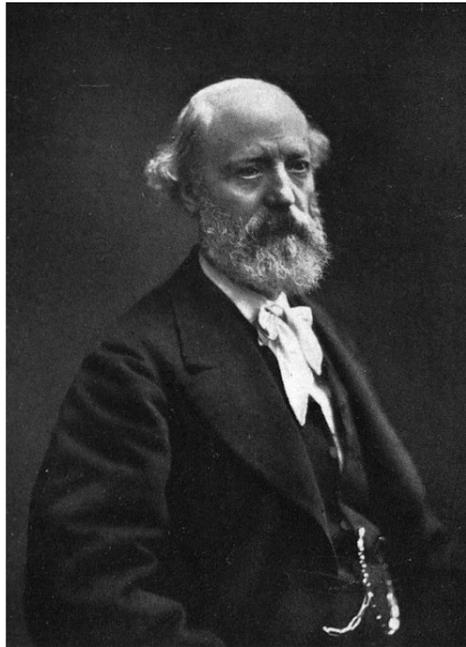


Figura 66. Retrato de Viollet Le Duc. Fuente Wikipedia 2023

4.5.2 John Ruskin (1819 -1900)

Ruskin plantea su razonamiento en la “*no intervención*”, considerando que se debe notar el paso del tiempo de las edificaciones en donde la intervención que se realice sea un mantenimiento mas no el restaurarlos, dejando que los inmuebles cumplan su vida útil de una manera natural y no retocarlos alargando su vida.

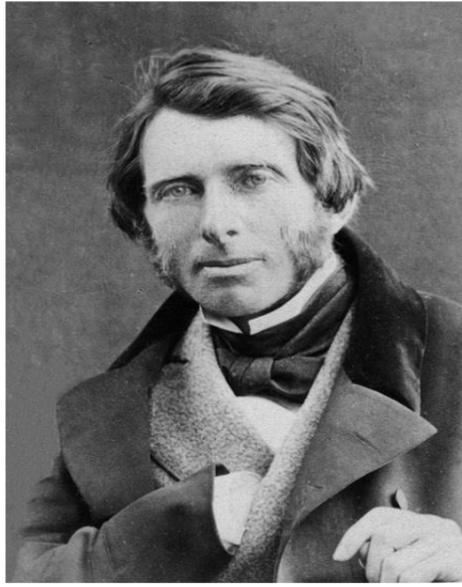


Figura 67. Retrato de John Ruskin. Fuente Wikipedia 2023

Luego de la revisión de las teorías planteadas durante el siglo XIX, con la teoría de Ruskin que detuvo de alguna manera las restauraciones y reconstrucciones desmedidas, con lo cual al tener los dos extremos Camillo Boito integra las dos teorías tanto la de Viollet Le Duc como la de Ruskin.

4.5.3 Camilo Boito (1836 -1914)

Camilo Boito, en su “*restauro moderno*”, propone la conservación y no así la reconstrucción, con lo cual se genera la combinación de dos teorías en donde se debe diferenciar lo nuevo de lo antiguo en donde lo moderno es resultado de la necesidad de que las edificaciones sea acopladas a los nuevos usos que se planean a diario con lo cual no se deja morir a un inmueble pero que no se conviertan en falsos históricos.



Figura 68. Retrato de Camilo Boito. Fuente Wikipedia 2023

Boito propuso la “*Carta de Restauro*” en el que numera 8 puntos que consideraba se deben aplicar para mantener la naturaleza de los inmuebles pero que permitan su conservación.

- Diferenciar los estilos entre lo antiguo y lo nuevo.
- Diferenciar los materiales utilizados en el inmueble.
- Eliminación de elementos ornamentales de la parte restaurada.

- Exhibición de restos o piezas que se hayan retirado o eliminado en el proceso de restauración.
- Marcar en cada fragmento renovado con un signo que contenga la fecha resaltando que es una pieza nueva.
- Colocación de una inscripción descriptiva de la intervención efectuada y que sea parte del inmueble.
- Exposición de planos, fotos y demás documentos en donde se pueda observar el proceso al cual fue sometido el inmueble.
- Resaltar el valor de lo original pero también el del trabajo realizado sobre el inmueble.

Con los aportes de Biotto se han creado varias cartas para la restauración de inmuebles, contemplando que cada país lo acopla a sus características lo que se puede considerar como las primeras normas de arquitectura para la restauración de inmuebles patrimoniales.

4.5.4 Gustavo Giovannoni (1873 -1947)

Giovannoni, creador del “*restauro científico*”, contribuye de una manera importante en las cartas de Atenas de (1931) y la Carta Italiana del Restauo de (1932) en donde el enfoque de la conservación lo considera fundamental implementarlo al entorno ambiental del inmueble.

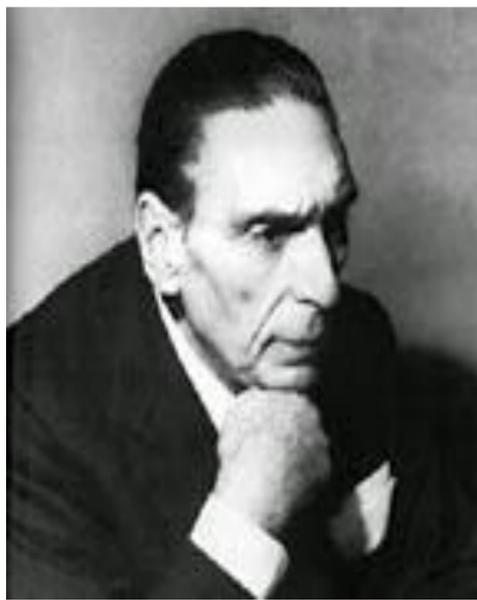


Figura 69. Retrato de Gustavo Giovannoni. Fuente Portal de restauración 2023

De los aportes de Giovannani se pueden considerar los siguientes:

- El interés fundamental de lo colectivo sobre lo individual.
- Conservación de las obras en el lugar y no llevarlas a otro lugar.
- La protección del entorno de los monumentos y no solo la conservación del monumento de manera aislada.
- Creación de documentos que permitan conocer las intervenciones realizadas.

4.5.5 Cesare Brandi (1906 -1988)

Cesare Brandi, teórico italiano que difundió la Teoría del Restauo en 1964, estableció los principios de la teoría de la “*restauración crítica*”, en donde su posición es la de no intervenir con el paso del tiempo sobre un inmueble, donde su forma original se debe mantener pero que puede estar sujeto a las intervenciones nuevas para utilizarlo con un nuevo uso.



Figura 70. Retrato de Cesare Brandi. Fuente Maarquitectura 2023

Posterior a las dos Guerras Mundiales, en las cuales se perdieron muchas vidas de personas, también se presentaron daños considerables a edificaciones por lo cual se generaron intervenciones de reconstrucción y restauración de los edificios de una manera rápida, pero lo que genera que los costos sean más bajos al ser procesos masivos, con mano de obra no calificada por lo cual la originalidad y los procesos no eran los mismos.

Con lo cual se generaron nuevas ideas sobre materiales nuevos que pueden ser utilizados en la restauración en donde se enfoca que el valor estético debe estar sobre el valor histórico, presentando problemas entre la teoría y la ética.

4.5.6 Heinz Althofer (1925 - 2018)

Restaurador e historiador alemán, Althofer fue alumno de Brandi por lo cual conocía el pensamiento, es considerado como el creador de la teoría de “*restauración de arte moderno y contemporáneo*”. La restauración se empieza a observar e intervenir desde la parte teórica como desde la parte histórica, con lo cual la ética adquiere importancia y se generan nuevas formas de ver el deterioro de nuevos materiales y el no intervenir sobre estos por considerarse parte del paso del tiempo.

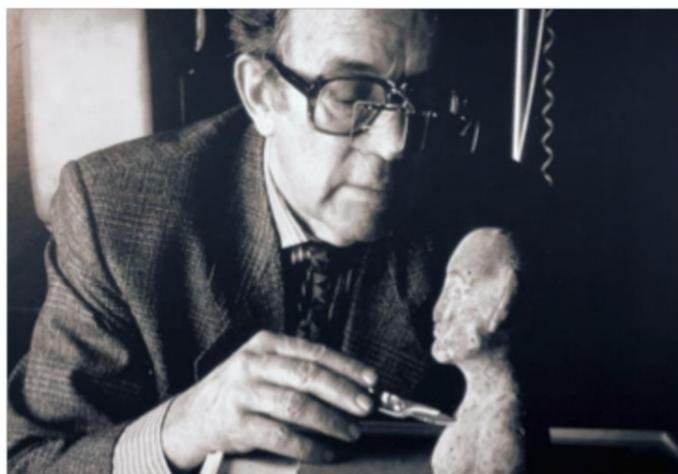


Figura 71. Retrato de Heinz Althofer. Fuente Blog Carlota Santabarbara 2023

4.6 Proceso Diseño Metodológico

La metodología de investigación está enfocada a la investigación cualitativa, considerando que la rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayllabamba, se basa principalmente en anotaciones y bitácora de campo, que resulta de la observación del estado del inmueble, además de otras herramientas de apoyo para la recolección de datos cualitativos, como entrevistas a las personas más cercanas del inmueble que han seguido de cerca el cambio de propietarios como el seguimiento o conocimiento del deterioro progresivo del inmueble.

Se plantea la intervención a nivel de anteproyecto con la rehabilitación de los diferentes elementos que conforman la Casa Hacienda de Guayllabamba, buscando conservar la mayoría de los elementos como su materialidad, pero dando una nueva funcionalidad a los espacios en base al nuevo uso planteado a fin de evitar su abandono y se deterioró.

4.7 Zonificación

Esta se genera a partir de acoplar la funcionalidad al espacio actual con ciertos trabajos de rehabilitación para que el uso planteado no modifique sustancialmente el inmueble, se entiende como un pre diseño en el cual de forma general se ubica cada espacio con el que debe contar una hostería y su relación entre los espacios exteriores como interiores, esto brinda una idea aproximada de cómo será la funcionalidad del proyecto.

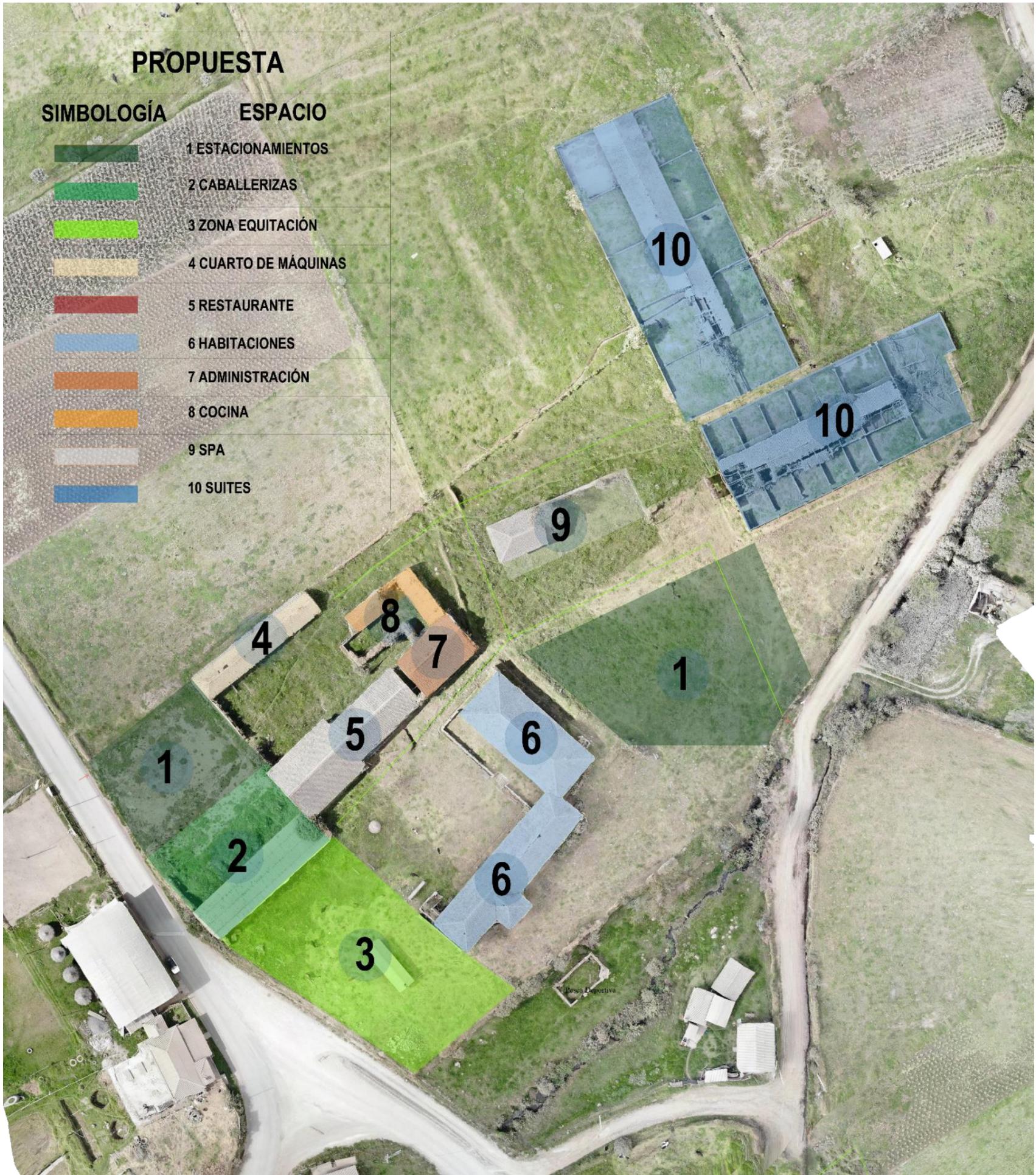


Figura 72. Zonificación de la Propuesta. Fuente Luis Segovia 2023

4.8 Intervención

El diagnóstico determinó el estado de conservación de los diferentes componentes de la Casa Hacienda de Guayllabamba, y nos dio las primeras ideas de cuáles son los trabajos a realizar en cada uno de estos elementos, determinando de una forma general lo siguiente:

a. Cubierta

Es fundamental el recuperar la teja como el preservar la estructura de madera de la cubierta, pero para no afectar los demás elementos como las cabezas de los muros de adobe como tampoco el cielo raso, así como los pisos y dejarlos desprotegidos a la intemperie es primordial crear una sobre cubierta, esta es provisional y puede ser fabricada con tanques metálicos que serán la base de la estructura de caña guadua y el acabado de esta será con planchas de zinc.

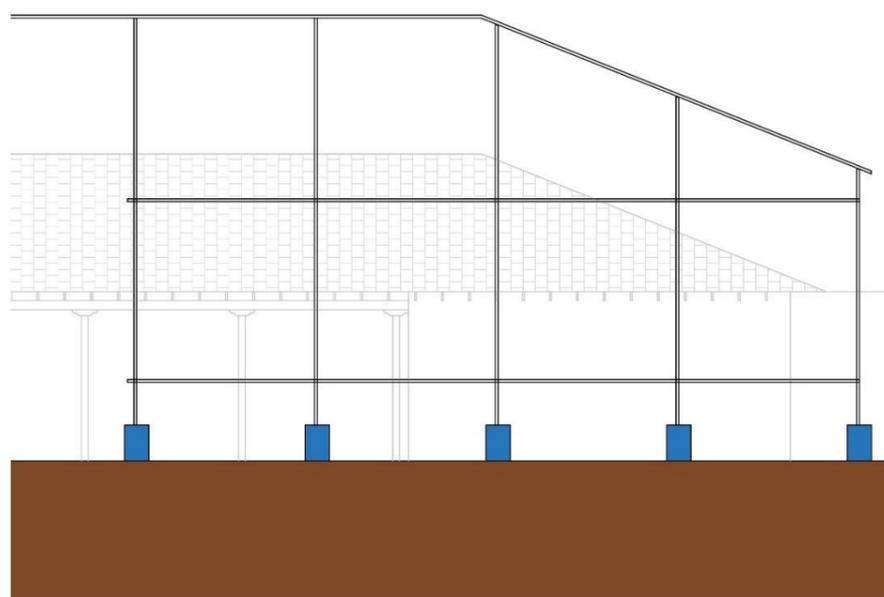


Figura 73. Sobre cubierta. Fuente Luis Segovia 2023

Con la sobrecubierta colocada el desmontaje de las tejas se la debe realizar con cuidado a fin de no romperlas y poder realizar una limpieza superficial con cepillos de cerdas suaves de nylon, utilizando además agua sin cloro y jabón con un PH neutro.

La limpieza de la estructura de madera de la cubierta se realizara utilizando lijas para madera a fin de retirar la suciedad de la capa superficial que se colocó sobre los elementos de madera, para su preservación se utilizara uno de los productos químicos que se comercializan en el mercado y su aplicación se lo debe efectuar con brocha, dependiendo del rendimiento del producto se podrá dar hasta dos manos con esta capa protectora.



Figura 74. Placas de refuerzo estructura cubierta. Fuente Madera21 2023

Para establecer una mayor resistencia a la cubierta se utilizará placas metálicas que servirán de refuerzo en las uniones de las piezas de madera, estas placas serán ancladas a las cerchas metálicas utilizando pernos, que en el mantenimiento que se le dé a la cubierta se debe revisar

que estén ajustados adecuadamente a fin de evitar que las cerchas actúen de forma diferente especialmente ante un sismo. De ser el caso y la necesidad se mandarían hacer piezas y cortes en laser de las planchas para que puedan encajar de una mejor forma en cada cercha de madera y brindar mayor resistencia.

A fin de evitar que el desplazamiento o ruptura de las tejas se procederá a colocar sobre la estructura de madera preservada planchas de Eternit ondulada, sobre estas planchas se aplicara una capa de impermeabilizante tipo pintura a fin de garantizar aún más la impermeabilización, al final sobre estas se colocara las tejas que han sido limpiadas, en el caso de que en el proceso de desmontaje como de la limpieza de las tejas de barro cocido se rompan las tejas se procederá con la reposición y colocación de tejas nuevas con iguales o similares características.

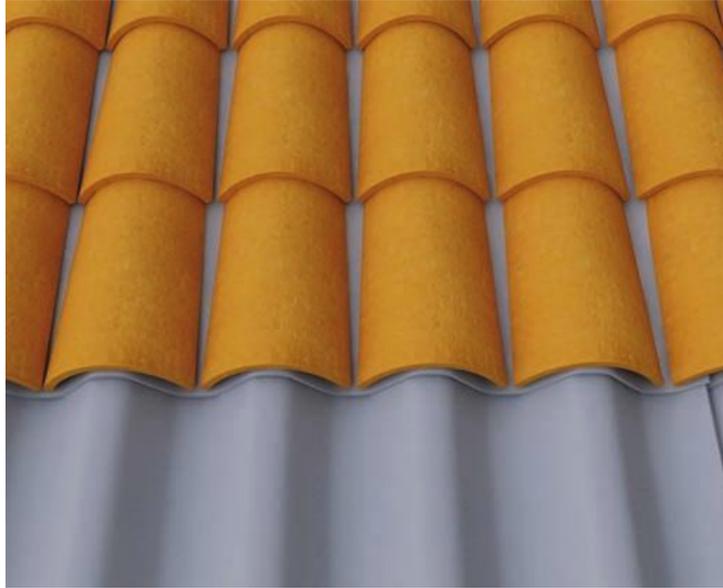


Figura 75. Plancha de Eternit y teja de barro cocido. Fuente Eternit 2023

Se ha identificado que el abandono y a falta de mantenimiento es la principal causa del estado de deterioro de las cubiertas, pero no solo afecta al techo sino también a los canales y bajantes que se llenan de suciedad, tierra he incluso crecen plantas, por lo cual no se plantea colocar canales y bajantes, la construcción de elementos de recolección de las aguas lluvias se la plantea a nivel del suelo, y que se interconectan para que el agua recolectada se pueda reutilizar, este sistema se lo puede ver en más detalle cuando se analice las impermeabilización de los cimientos.

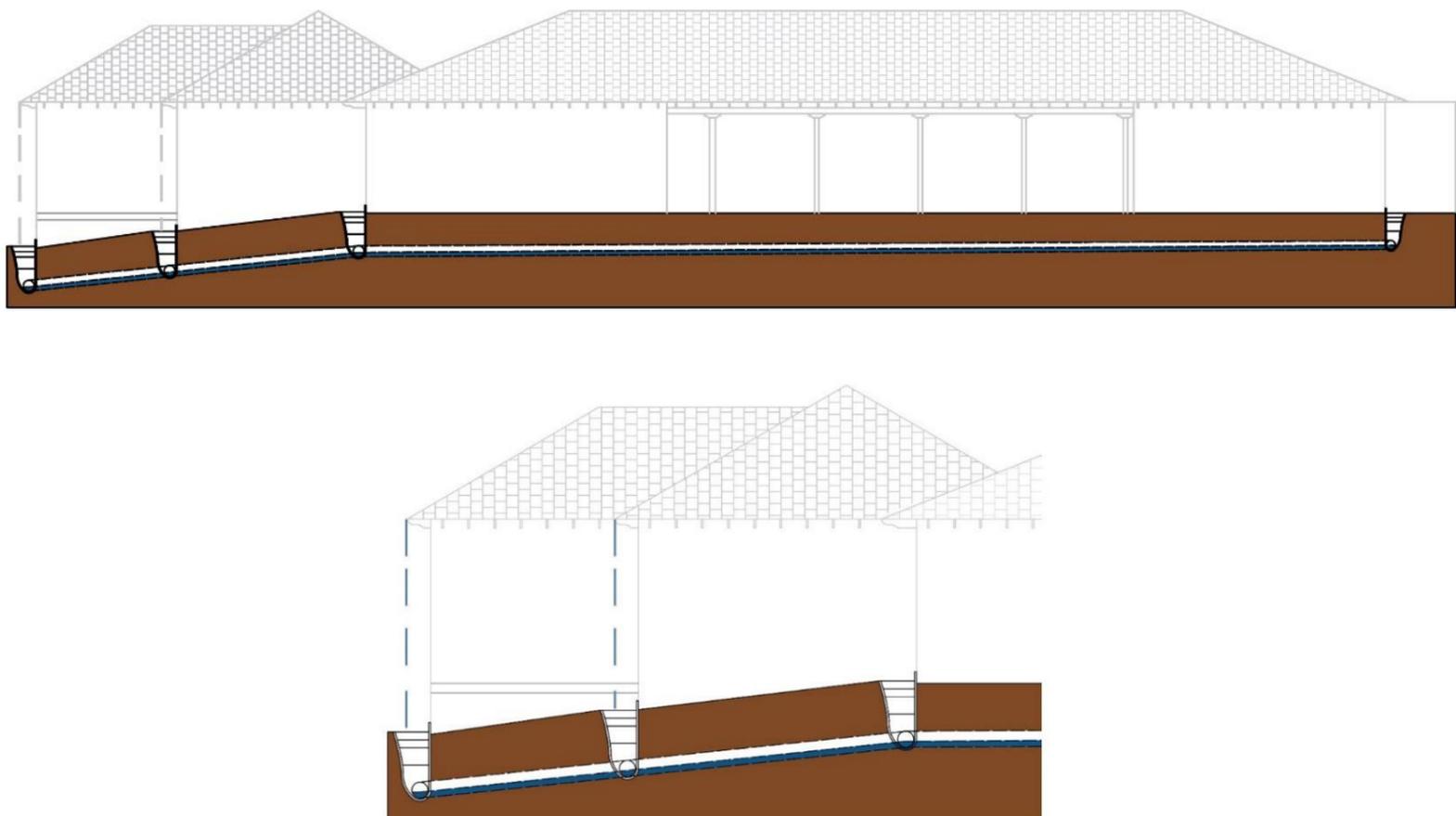


Figura 76. Recolección de agua lluvia de la cubierta. Fuente Luis Segovia 2023

b. Cielo raso

En los espacios que el cielo raso original ha sido sustituido por planchas de triples se retiraran están planchas con la finalidad que se deje vista la estructura de madera de la cubierta que ya ha sido tratada con todos los procesos: limpieza, preservación, consolidación, capa de protección, esto se realizara en los bloques 5 y 2.

En el bloque 1 el desprendimiento del recubrimiento del cielo raso ha permitido observar que está conformado por palos de que soy muy parecidos al carrizo, el acabado ha sido sustituido por un mortero de cemento, se procederá a retirar este acabado y se dejará visible los palos, se los limpiara y lijará a fin de retirar algún elemento que pueda afectarlo, para protegerlo se aplicará un preservante con brocha, consolidaciones en zonas puntuales y capa de protección.



Figura 77. Cielo raso de las diferentes edificaciones. Fuente Luis Segovia 2023

En los bloques 11 y 12 que están destinados a las suites por el estado de conservación de su estructura, se realizara un mantenimiento y recuperación de las piezas que se encuentren en un buen estado, las piezas que no se puedan recuperar se las remplazarán por piezas nuevas, toda la estructura se la preservara, y al igual que los demás espacios la estructura se la dejara vista, en estos espacios el cielo raso está conformado por esterilla, la cual no se la puede recuperar por su alto estado de deterioro.



Figura 78. Cielo raso bloque 11 y 12. Fuente Luis Segovia 2023

c. Muros

Los muros de adobe se los reforzará con una consolidación mediante la inyección de lechada de cal, para garantizar una mayor estabilidad se utilizará malla de nylon que recubren los muros por ambos lados que serán sujetos y anclados al muro con sujetadores, para el terminado se cubre con una capa de tierra y paja, en zonas de mayor humedad (cocina y baños), se construye una estructura de madera que es más compatible con los muros, sobre esta estructura se colocan planchas de fibrocemento que será la base para colocar el acabado de cerámica, material que sirve de protección al muro ante el agua de se utiliza en las duchas como lavaplatos.

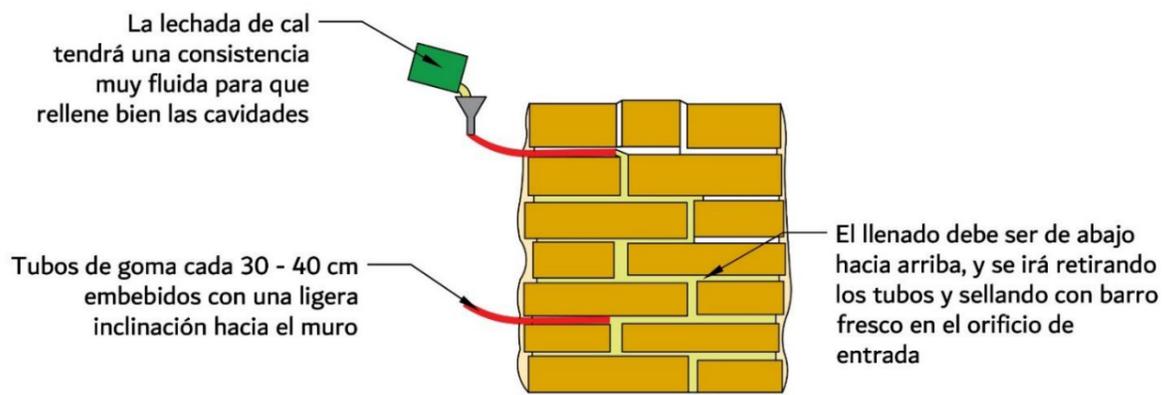


Figura 79. Detalle de consolidación de muros. Fuente Luis Segovia 2023

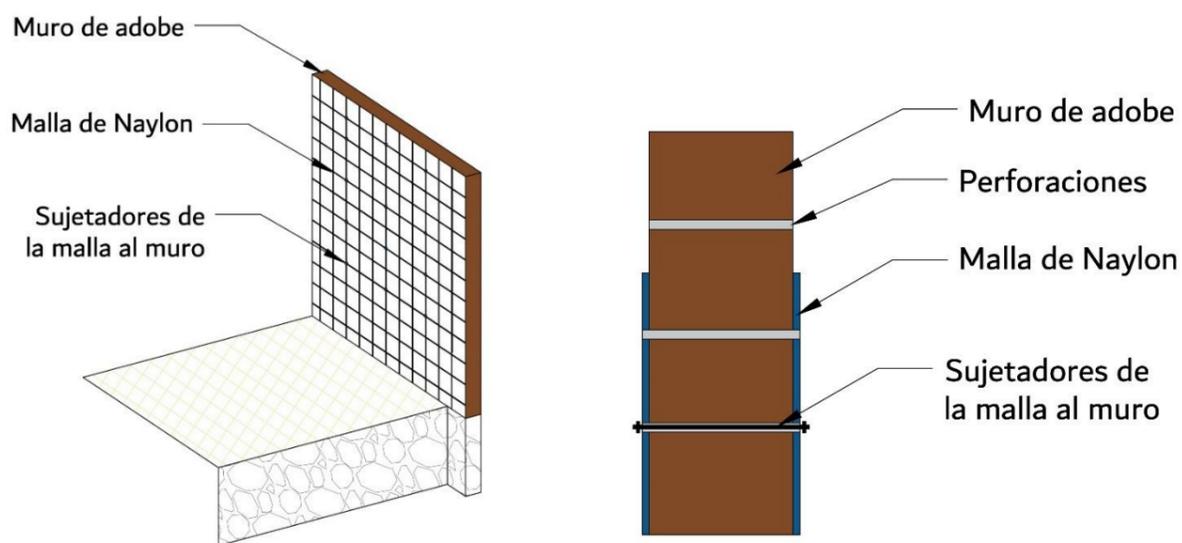


Figura 80. Detalle de malla en muros. Fuente Luis Segovia 2023

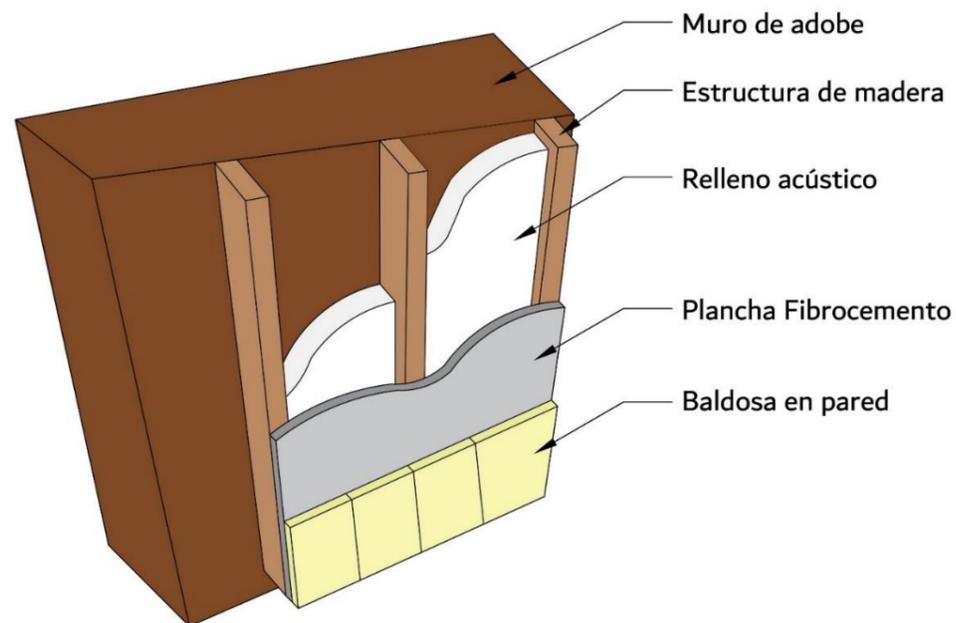


Figura 81. Detalle de configuración de muros para áreas húmedas. Fuente Luis Segovia 2023

En las paredes que están conformados por mamposterías de ladrillo se colocara un consolidante químico que en el mercado se pueda conseguir, se aplicara una capa de protección que permita que la pared respire, pero no adsorba humedad.

d. Pisos

En cuanto a los pisos de madera como mantenimiento de los que se encuentran en estado sólido se les dará tratamiento de preservación, al igual que la estructura de la cubierta se lijará y aplicara un preservante para prolongar la vida útil de la madera al hacerla resistente al ataque de hongos, insectos, fuego y la intemperie, así como mejorar su resistencia a la humedad, en pisos de baños que cuentan con un contrapiso se utilizara baldosas tipo madera, en espacios exteriores se utilizara baldosas de barro cocido más conocido como gres.



Figura 82. Aplicación con brocha de preservante madera. Fuente Pintulac 2023



Figura 83. Piso de baldosa tipo madera. Fuente Ecuacerámica 2023



Figura 84. Piso tipo gres. Fuente Ecuacerámica 2023

e. Carpinterías

En cuanto a las columnas de madera, una vez que se determinó mediante calas que no existe evidencia de pintura original, se procede al igual que a las ventanas, puertas y demás elementos de madera realizar un mantenimiento, los cuales serán lijados y se aplicará una capa de protección contra la humedad y los rayos UV, las ventanas y puertas metálicas serán sustituidas por unas de madera muy parecidas a las originales, pero una tonalidad diferente que se note la diferencia de las que fueron restauradas.



Figura 85. Ventanas y puertas de madera existentes. Fuente Luis Segovia 2023

f. Cimentación

Los cimientos de la edificación se conservan, sin embargo, se debe considerar que al estar en una zona con presencia alta de humedad se deben realizar trabajos de impermeabilización y la colocación de tubos de PVC perforados que permitan el recoger esta agua y canalizar a fin de que a su vez pueda ser reutilizada para el riego y mantenimiento de las áreas verdes que se plantean en las diferentes zonas de la propuesta.

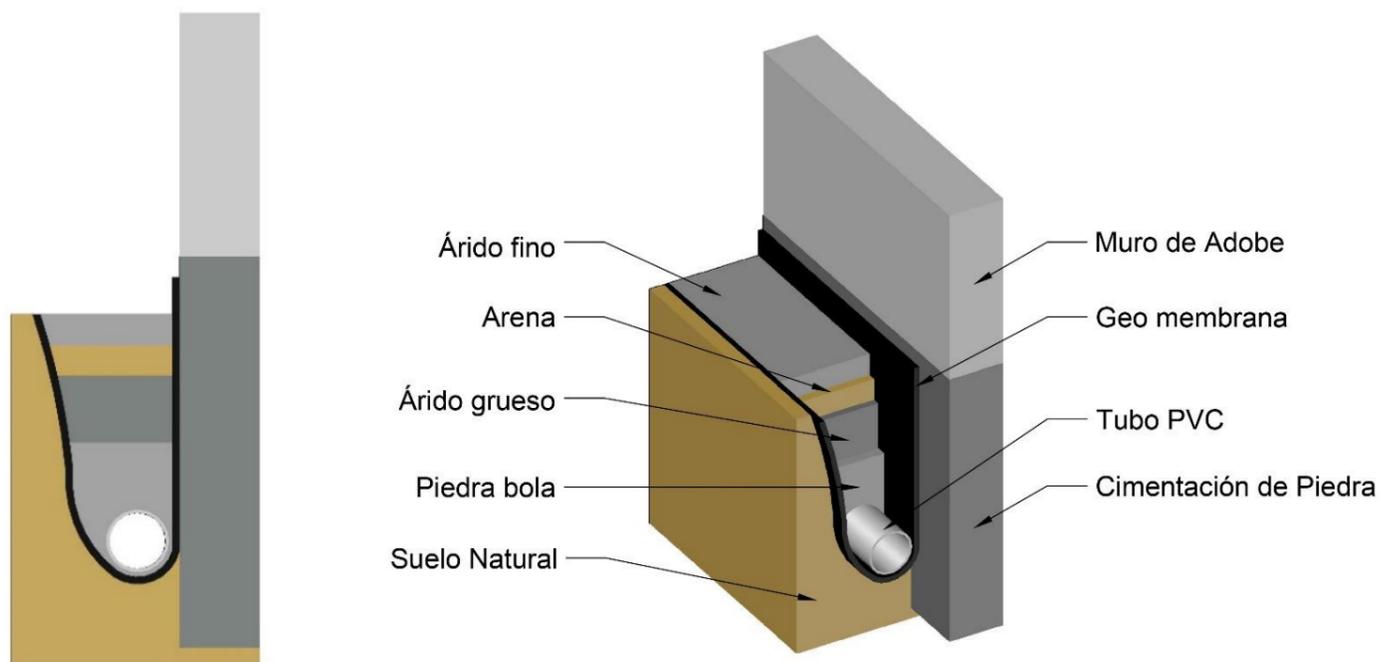


Figura 86. Detalle de tubería para drenaje. Fuente Luis Segovia 2023

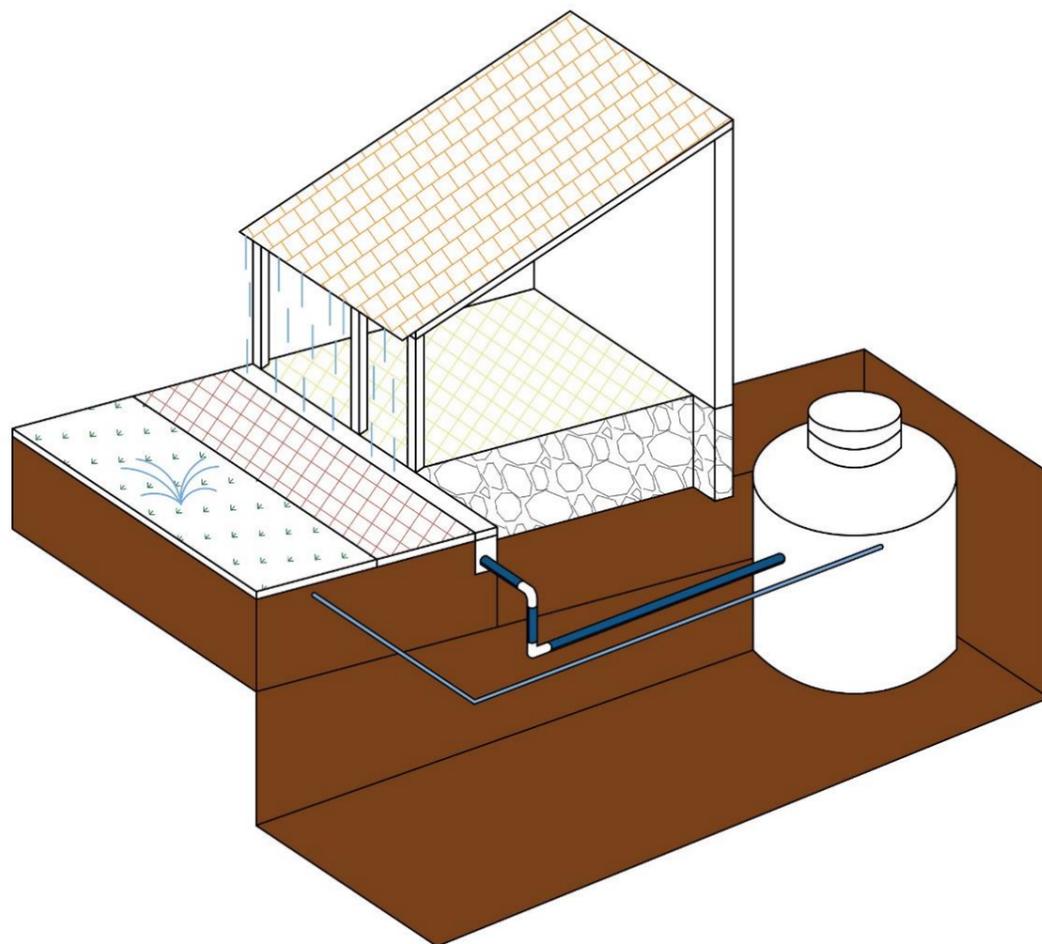
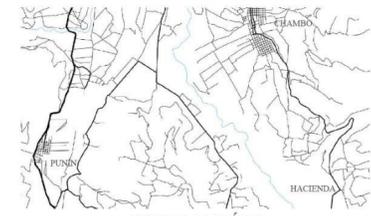


Figura 87. Detalle de recolección de agua lluvia. Fuente Luis Segovia 2023

4.9 Planos Propuesta



IMPLANTACIÓN GENERAL
ESCALA: 1:500



UBICACIÓN

MATERIALIZAD	
ELEMENTO	MATERIALES
	ADOSE DIMENSION 6 SE CM
	BANARENE (estructura de madera, parquets, barry)
	LADRILLO
	BLOQUE DE CEMENTO (bloque de cemento juntas con macadam y cemento)
	MADERA
	PIEDRA
	LOSA DE HORMIGÓN SIMPLE
	CUBIERTA DE TEJA COMUM (sobre estructura de madera)
	CUBIERTA ETERNIT
	PRSO ENCEMENTADO ALZADO (color natural)
	AZULEJO (color natural)
	VEGETACION
	SURBLO NATURAL (barra)
	CERPEP
	Asfalto (color bello)
	Grava
	Adquiso Vehicular

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

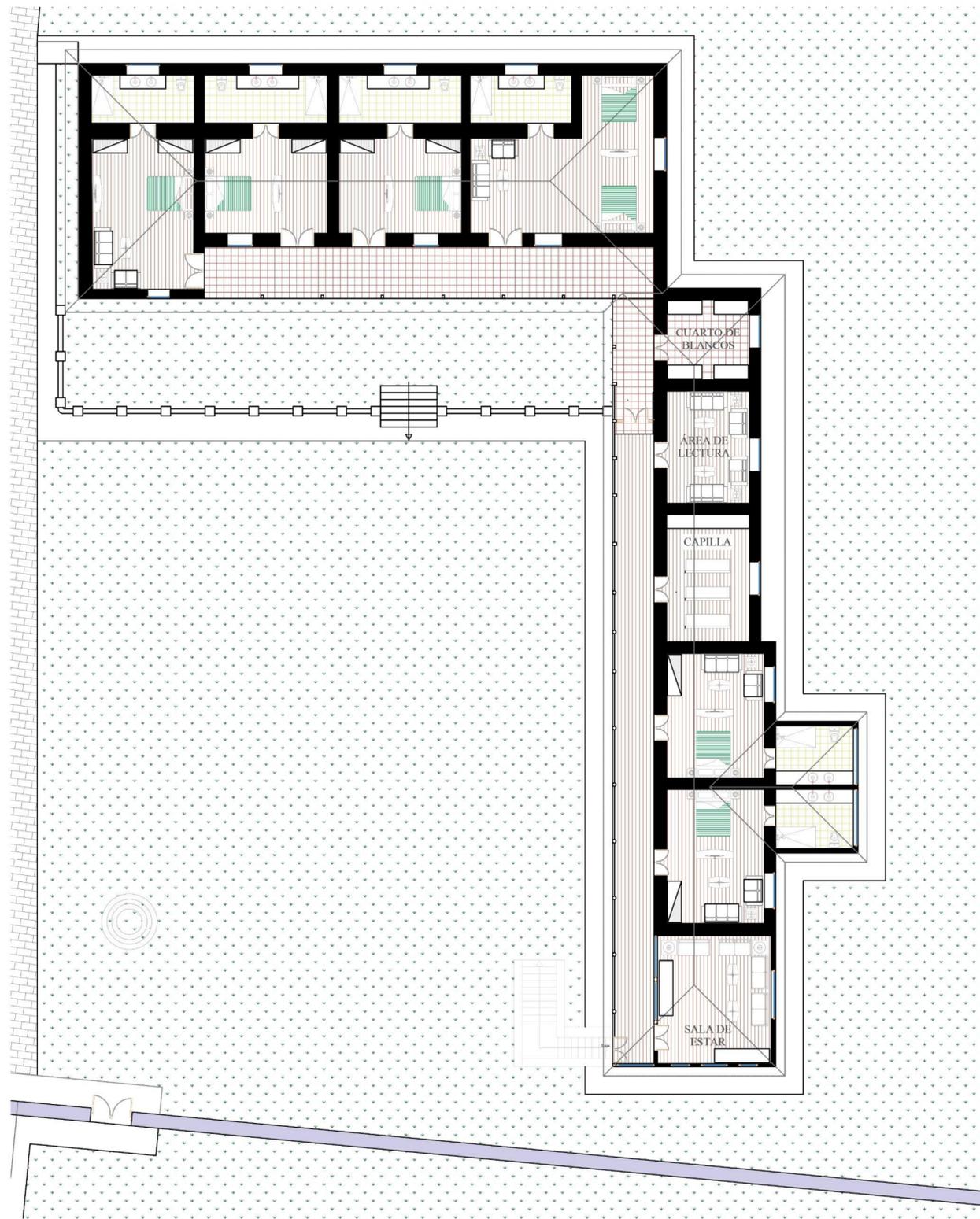
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

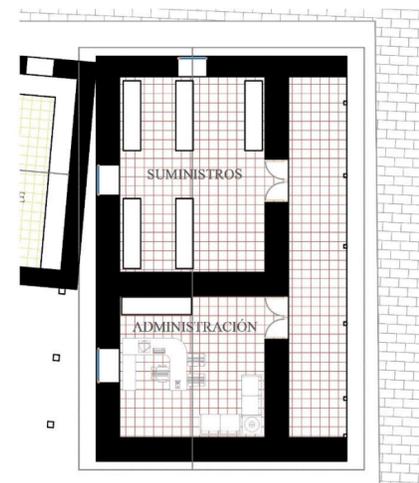
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
01
06

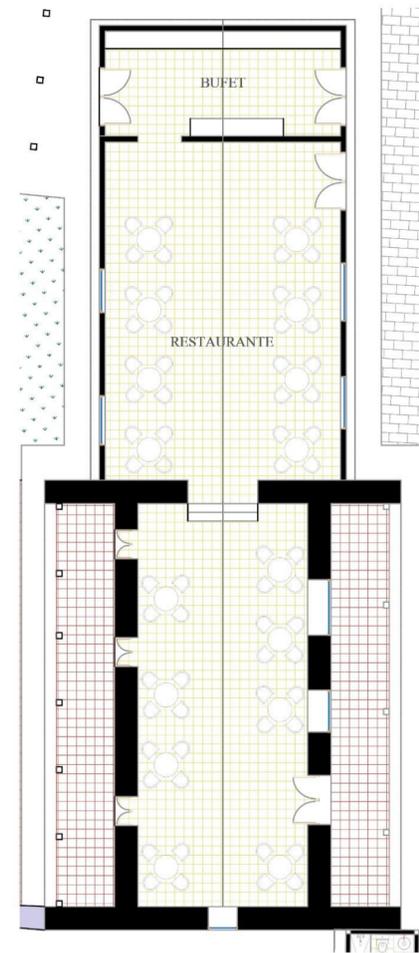
CONTIENE:
Plano de Propuesta
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



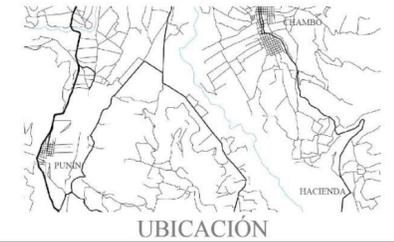
Planta BLOQUE 1 y 2
ESCALA: 1:100



Planta BLOQUE 3
ESCALA: 1:100



Planta BLOQUE 4 y 5
ESCALA: 1:100



MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ADOSADO DIMENSION 6 60 cm	
BAVARESE (estructura de madera, zarcillo, barro)	
LADRILLO	
BLOQUE DE CEMENTO (bloques de cemento, juntas con macadam y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE HORMIGÓN SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJAS COMBIN (sobre estructura de madera)	
CUBIERTA ESTERIL	
FRISO ENCEMENTADO ALZADO (color natural)	
AZULEJO (color cañete)	
VEGETACION	
SUELO NATURAL (barra)	
CESPED	
Asfalto (color beige)	
Gras	
Asfalto Vehicular	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

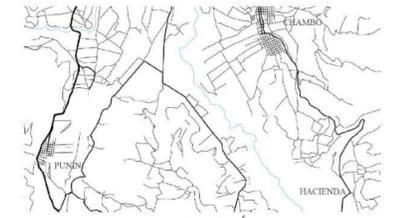
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

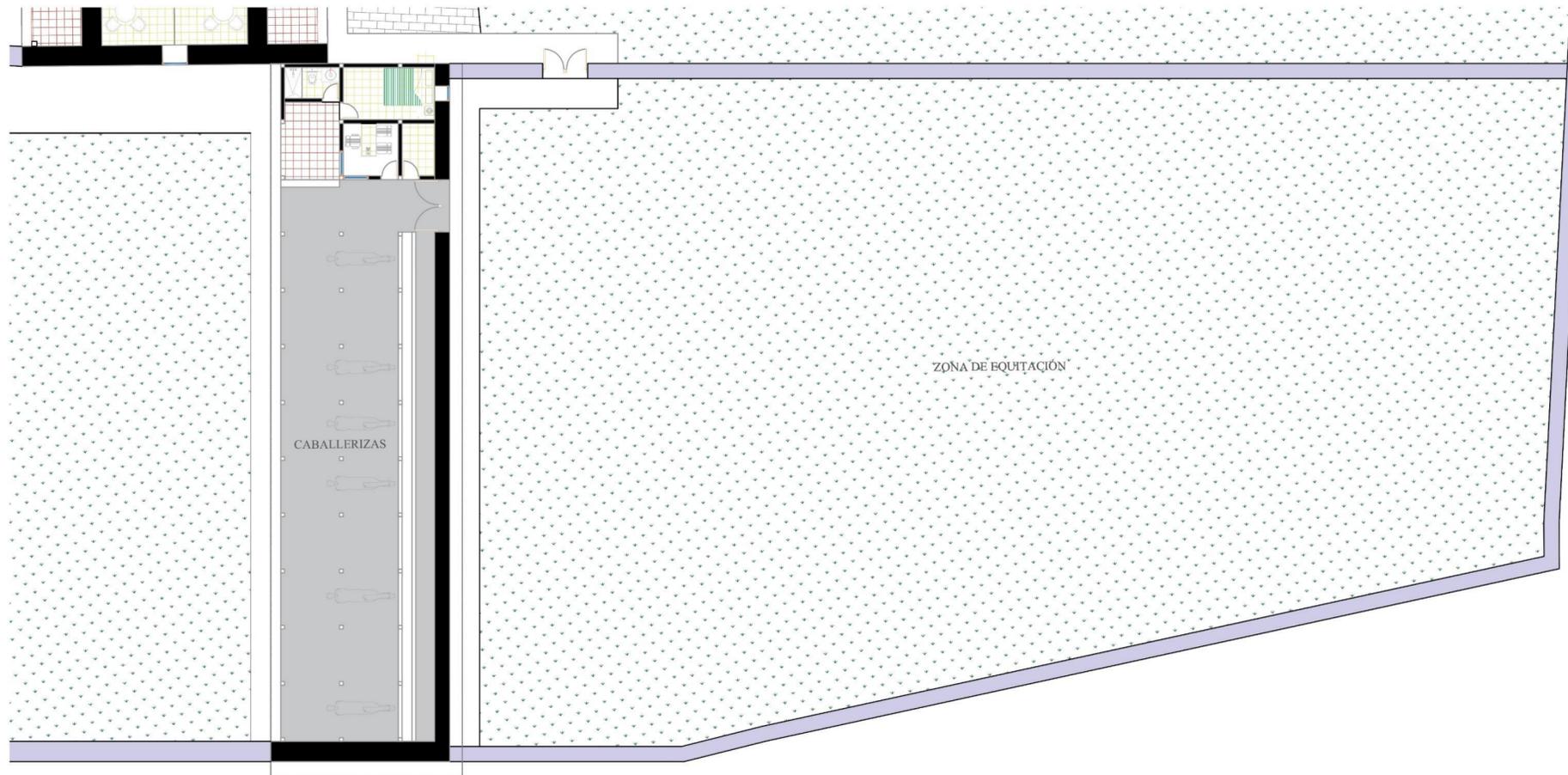
ESCALA:
INDICADAS

FOLIO
02
06

CONTIENE:
Plano de Propuesta
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



UBICACIÓN



Planta BLOQUE 6
ESCALA: 1:100

MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ADOSADO DIMENSION 8 40 cm	
BARRERA (estructura de madera, varilla, barro)	
LADRILLO	
BLOQUE DE CEMENTO (bloque de cemento, juntas con masilla y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE HORMIGÓN SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJA COMÚN (sobre estructura de madera)	
CUBIERTA ETHERBIT	
FRISO ENCEMENTADO ALZADO (color natural)	
AZULEJO (color cañete)	
VEGETACION	
SUELO NATURAL (barro)	
CESPED	
Asfalto (color beige)	
Gras	
Adaptación Vehicular	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

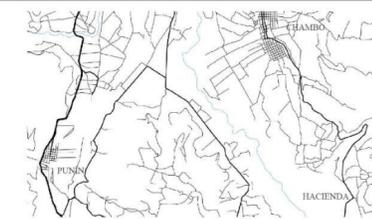
TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

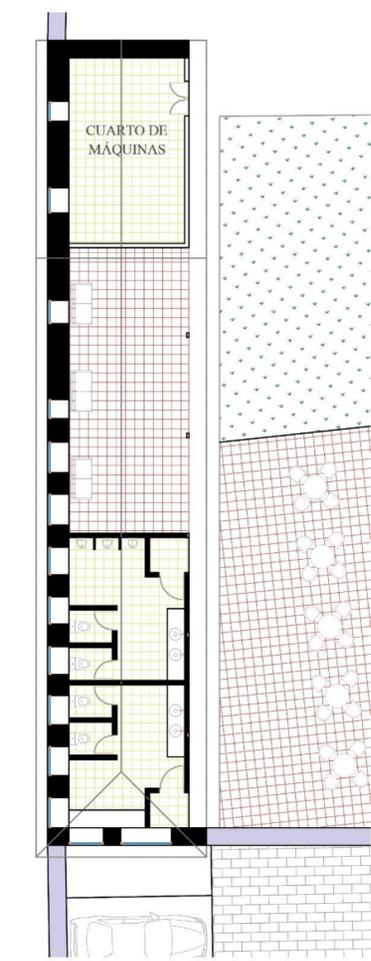
ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
03
06

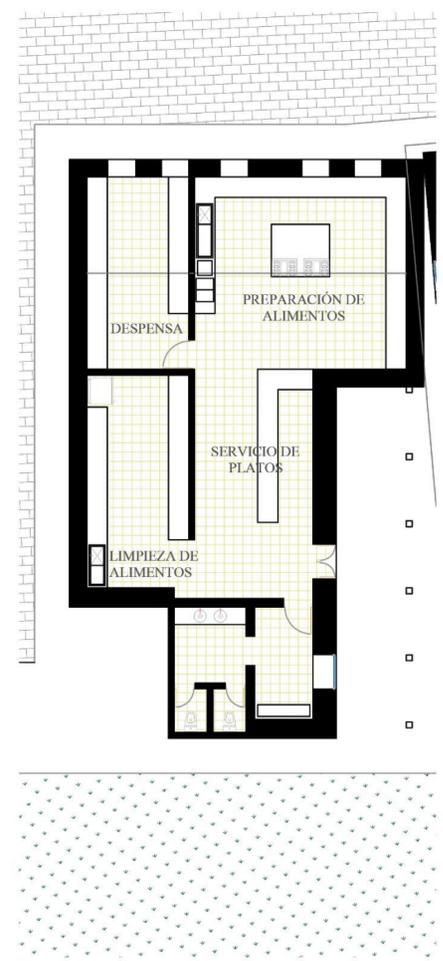
CONTIENE:
Plano de Propuesta
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



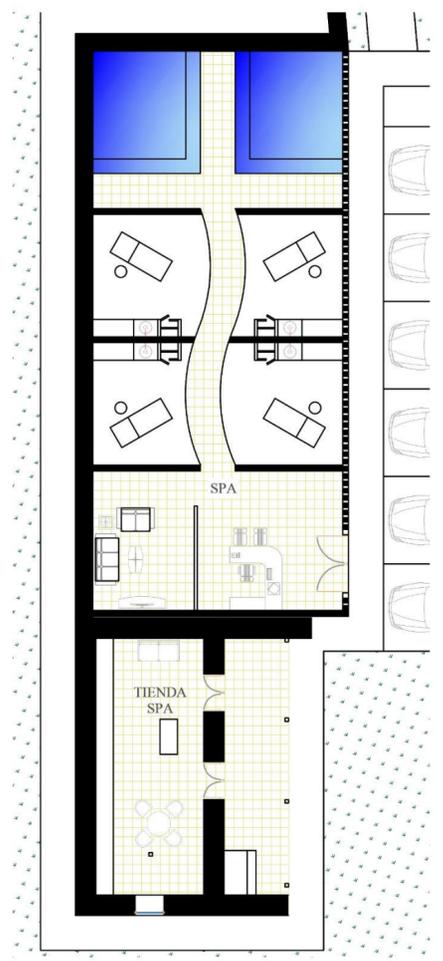
UBICACIÓN



Planta BLOQUE 7
ESCALA: 1:100



Planta BLOQUE 8 y 9
ESCALA: 1:100



Planta BLOQUE 10
ESCALA: 1:100

MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ADOSQUE DIMENSION 6 40 cm	
BARANDERÍA (estructura de madera, zanferro, barro)	
LADRILLO	
BLOQUE DE CEMENTO (bloque de cemento, juntas con marañón y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE HORMIGÓN SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJAS COMBIN (sobre estructura de madera)	
CUBIERTA ETHERBIT	
FRISO ENCEMENTADO ALZADO (color natural)	
AZULEJO (color cañete)	
VEGETACION	
SUELO NATURAL (barro)	
CERPEP	
Asfalto (color beige)	
Gras	
Adaptación Vehicular	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

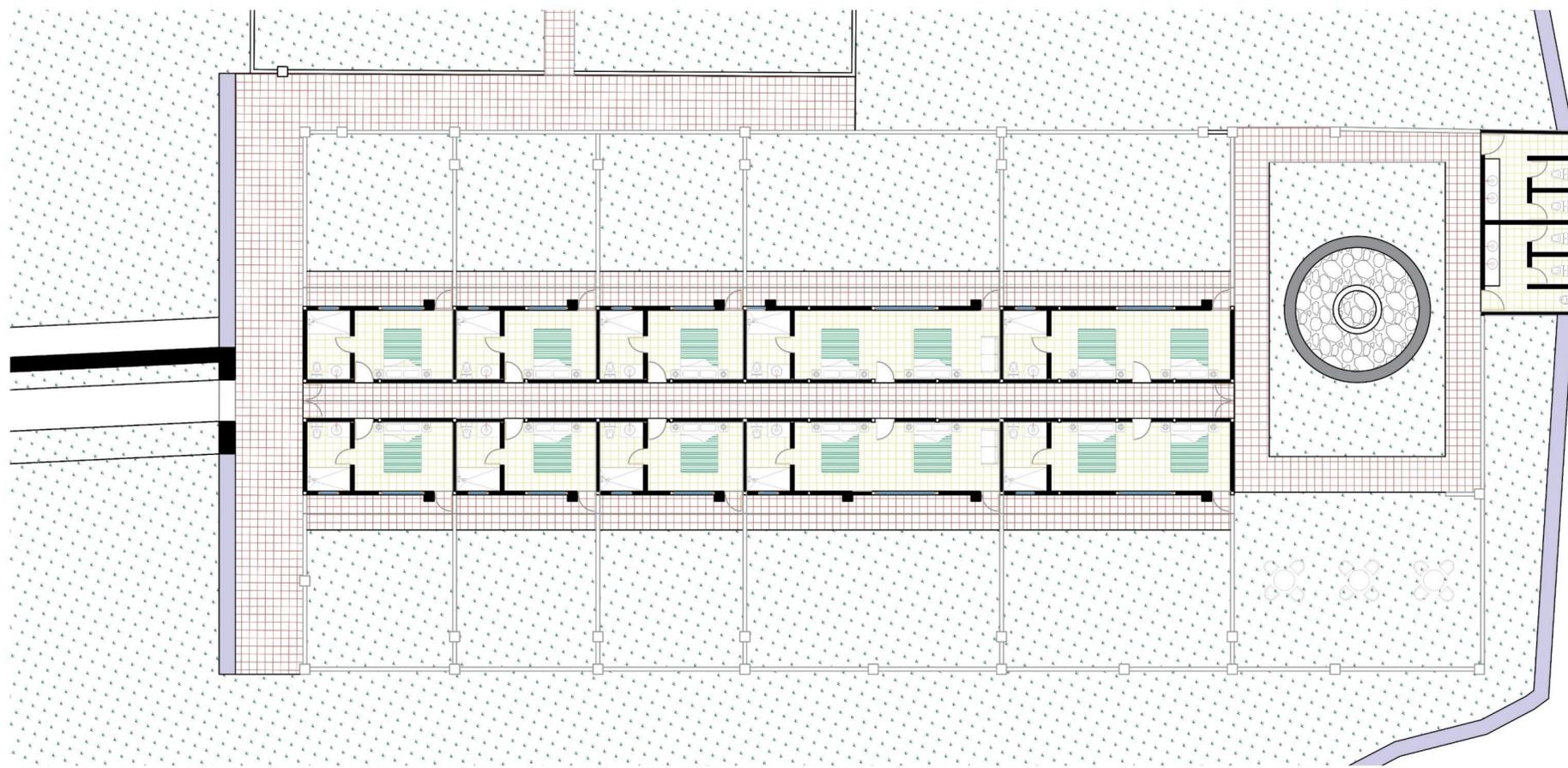
ESCALA:
INDICADAS

LAMINA
04
06

CONTIENE:
Plano de Propuesta
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías



UBICACIÓN



Planta BLOQUE 11
 ESCALA: 1:100

MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ADOSADO DIMENSION 6 40 cm	
BAJARREDE (estructura de madera, zarzo, barro)	
LADRILLO	
BLOQUE DE CEMENTO (bloque de cemento, juntas con masado y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE HORMIGÓN SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJA COMBIN (sobre estructura de madera)	
CUBIERTA ETHERBIT	
PIEDRA ENCEMENTADO ALZADO (color natural)	
AZULEJO (color cañete)	
VEGETACION	
SUELO NATURAL (barro)	
CESPED	
Asfalto (color beige)	
Grasa	
Asfalto Vehicular	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
 VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
 VINCULACIÓN Y POSGRADO
 DIRECCIÓN DE POSGRADO
 2022 - 2023

TEMA:
 " REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
 DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
 236314

TUTORA:
 LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
 ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

ESCALA:
 INDICADAS

LAMINA
 05
 06

CONTIENE:
 Plano de Propuesta
 Plantas Arquitectónicas
 Materialidad
 Patologías



UBICACIÓN



Planta BLOQUE 12
ESCALA: 1:100

MATERIALIDAD	
ELEMENTO	MATERIALES
ADOSADO DIMENSION 6 40 cm	
BAHAREQUE (estructura de madera, varilla, barro)	
LADRILLO	
BLOQUE DE CEMENTO (bloque de cemento, juntas con macadam y cemento)	
MADERA	
PIEDRA	
LOSA DE HORMIGÓN SIMPLE	
CUBIERTA DE TEJAS COMBIN (sobre estructura de madera)	
CUBIERTA ESTERIL	
PIRO ENCEMENTADO ALZADO (color natural)	
AZULEJO (color natural)	
VEGETACION	
SUELO NATURAL (barro)	
CESPED	
Asfalto (color negro)	
Grava	
Adoptivo Vehicular	

UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,
VINCULACIÓN Y POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO
2022 - 2023

TEMA:
" REHABILITACIÓN DE LA CASA HACIENDA
DE GUAYLLABAMBA "

TFC N°:
236314

TUTORA:
LIC. ERIKA ULLAURI, MG.

AUTOR:
ARQ. LUIS G. SEGOVIA R.

ESCALA:
INDICADAS

LÁMINA
06
06

CONTIENE:
Plano de Propuesta
Plantas Arquitectónicas
Materialidad
Patologías

4.10 Render



Figura 88. Imagen Virtual Restaurante. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 89. Imagen Virtual Restaurante. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 90. Imagen Virtual 1 Dormitorio Bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 91. Imagen Virtual 2 Dormitorio Bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 92. Imagen Virtual 3 Dormitorio Bloque 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 93. Imagen Virtual Bloque 1 y 2. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 94. Imagen Virtual Patio 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 95. Imagen Virtual Bloque 2. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 96. Imagen Virtual Patio 2. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 97. Imagen Virtual Caminerías. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 98. Imagen Virtual Perspectiva 1. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 99. Imagen Virtual Perspectiva 2. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 100. Imagen Virtual Perspectiva 3. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 101. Imagen Virtual Ingreso Vehicular. Fuente Luis Segovia 2023



Figura 102. Imagen Virtual Perspectiva 4. Fuente Luis Segovia 2023

4.11 Recomendaciones para la Conservación Preventiva del Inmueble

a. Rotura de tejas

- Retiro de tejas colapsadas o rotas
- Limpieza general de la cubierta
- Aplicación de preservante en la estructura de madera de a cubierta
- Reemplazo de tejas colapsadas o rotas

b. Afectación a la estructura de la cubierta

- Revisar la estructura de madera
- En caso de identificar roturas en la estructura principal se recomienda hacer un apuntalamiento de la misma, sea vertical horizontal.

c. Colapso de la estructura de la cubierta

- Construcción de la cubierta provisional de zinc, con la finalidad de realizar el retiro de los elementos colapsados
- La cubierta provisional debe construirse de forma independiente a la del inmueble
- La nueva estructura de madera debe tener las mismas características de la original, en cuanto a calidad, tipo, secciones y sistema constrictivo.
- La estructura de madera nueva obligatoriamente debe ser preservada por inmersión.
- Se respetarán los ensambles originales.
- Se reforzarán las uniones con placa metálicas, se utilizarán pernos con tuercas para sujetarlas en la madera.
- Al final se retira la sobre cubierta provisional tomando todas las medidas de seguridad tanto para el personal operativo como para la edificación considerando que son trabajos en altura para cada intervención se debe capacitar al personal, utilizar línea de vida y arnés.

d. Tejas para reutilización

- Las tejas serán transportadas con la máxima seguridad, que garantice su reutilización en un 80%.
- Se apilarán en forma elíptica a fin de distribuir la carga de una manera uniforme, evitando el colocar una sobre la otra.
- Las tejas se las colocaran en un sitio que cuente con una cubierta y las proteja de los agentes atmosféricos.
- Serán tratadas con cepillo de cerdas suaves una por una evitando la rotura.
- Se aplicará una capa de protección impermeabilizante antes de su colocación nuevamente en la estructura de la cubierta de madera.
- La colocación será por tramos utilizando ganchos para evitar el desplazamiento.
- Se realizarán evoques en aleros, cumbreros y dependiendo de la superficie se harán revoques intermedios.

e. Afectación en Pisos

- Verificar el estado de conservación de la madera en vigas de madera que son el soporte del piso de madera, se procederá a determinar el porcentaje de afectación mediante el uso de sacabocados para determinar la profundidad de la afectación.

- En el caso de que la afectación sea superficial, se procederá a limpiar o a retirar las áreas afectadas y hacer la preservación ya sea por inmersión o por impregnación.
- En el caso de que la afectación haya llegado al corazón, se recomienda la sustitución de la pieza por otra nueva de las mismas características físicas y mecánicas.
- La nueva madera debe ser seca con un coeficiente de humedad que no supere el 18%.
- Cuando el porcentaje de afectación es menor no se descarta la posibilidad de realizar injertos con maderas similares que pueden resultar del retiro de otros elementos de la misma edificación.
- Verificar periódicamente el estado de conservaciones de los diferentes elementos que conforman la estructura del piso.
- La preservación debe realizarse cada 6 meses.

f. Afectación en Muros

- Los muros construidos con tierra son más susceptibles a colapsar por presencia de agua, por lo cual deben estar protegidos no solo del agua del suelo natural sino también de las lluvias
- Generalmente se acumula agua en las cabezas de los muros ocasionado por la rotura de las tejas y por la falta de limpieza de los canales recolectores de aguas lluvias, para esto se debe realizar lo siguiente:
- Limpiar los canales, si es necesario se procederá a reparar los mismos o sustituirlos por nuevos.
- Retirar todo el material que se ha desprendido de las cabezas de los muros, porque ha perdido su comportamiento estructural y se convierte en solo residuos que no cumplen ninguna función.
- Restituir la cabeza de muro con ladrillo que es compatible con los muros de adobe, en caso de que se utilice adobe se debe realizar la colocación con barro y utilizar un consolidante para darle más resistencia respetando las secciones originales.
- Cuando los bajantes están incrustados en los muros, estos deben ser sellados y en su reemplazo se colocarán bajantes externos que al final estos deben estar conectados a un sistema de recolección y canalizados a un espacio que no afecte al muro en su parte inferior o afecte a la cimentación del inmueble.
- Para consolidar el muro se utilizará inyecciones con lechada de cal o mortero, esta se hará a través de mangueras colocadas cada 30 cm, en uniones del muro antiguo con el nuevo la profundidad de la manguera debe ser de 15 cm
- En caso de ser necesario se utilizarán llaves de madera a fin de dar mayor estabilidad al muro cuando se refiere a muros perpendiculares.
- En caso de no existir un sistema de evacuación de aguas lluvias o cajas de revisión conectados al alcantarillado público, se deberá crear el sistema adecuado con las pendientes adecuadas para que el flujo de agua no se represe, la pendiente no debe ser menor al 2%.
- En muros de mampostería de ladrillo la construcción o reconstrucción del muro se lo realizara con similares características al muro original y este debe tener al menos una resistencia de 60 kilos por cm².
- Cuando se trata de reintegraciones de muro, se hará un descocido y cocido
- En caso de fisuras menores se hará inyecciones de lechada o de mortero.
- Cuando el muro este expuesto permanentemente a lluvias se recomienda el uso de hidrofugante.
- En caso de que las juntas o uniones presenten disgregación de material, serán reemplazados por revoques nuevos, utilizando morteros de cal o cemento.

g. Afectación en Cimientos

- Los cimientos son los elementos que se encuentran en mayor riesgo por la afectación de agua en el suelo natural, a pesar que son de piedras estos se pueden ver afectados por el socavamiento del suelo natural por la presencia de agua, se recomienda lo siguiente:
- Eliminar o canalizar el agua que afecta los cimientos a fin de evitar el colapso de los cimientos.
- Realizar calces de cimentación, estos se los hará con un apuntalamiento de los muros que están sobre el cimiento y se realizara el calce por secciones pequeñas a fin de evitar el colapso del cimiento y d ellos muros.

CAPÍTULO V CONCLUSIONES

La recopilación de información de los diferentes actores en torno a la Casa Hacienda de Guayllabamba, permitió que se pueda tener una cronología de la historia del inmueble, quienes fueron sus propietarios, así como las intervenciones que se realizaron durante muchos años a la casa de hacienda con la finalidad de crear espacios de acuerdo a las necesidades de cada uno de los dueños, lo que permitió entender la distribución de cada espacio.

El diagnóstico del estado actual permitió identificar cuáles son las lesiones que presenta la casa de hacienda en sus diferentes componentes, su origen, las causas de la presencia de diferentes lesiones físicas, mecánicas como químicas, pero a su vez también planteando el tratamiento para que se puedan rehabilitar y conservar, el diagnóstico determinó que el inmueble se encuentra en un estado deteriorado con presencia de humedad en mayor porcentaje que las demás lesiones identificadas,

Parte de la recopilación de información también conllevó el realizar encuestas a fin de poder identificar las causas del abandono del inmueble, pero también definir el uso adecuado que se le podía dar con el proceso de rehabilitación y se convierta además en una fuente de ingreso y atractivo turístico para el sector de Guayllabamba.

El análisis de la materialidad aparte de poder ayudar con la identificación del tipo y año de construcción permite generar un tratamiento adecuado respetando la originalidad material del inmueble, pero el aporte de este trabajo es la implementación de metodologías que son compatibles con los materiales originales del inmueble pero que genera una mayor resistencia de sus componentes y mejorar las condiciones de habitabilidad.

El mantenimiento es sin duda la base fundamental para la conservación del inmueble a futuro, lo cual ha permitido generar las Recomendaciones para la Conservación Preventiva del Inmueble en cada uno de sus componentes, cubierta, cielo raso, muros, estructura, pisos y cimientos.

El generar el uso adecuado permite que el inmueble vuelva a tener vida, que el valor histórico testimonial sea conocido por más personas y que quieran visitar el inmueble lo que genera que se pueda volver un proyecto sostenible y sobre todo se cuente con los recursos adecuados para su conservación por muchos años.

CAPÍTULO VI RECOMENDACIONES

La importancia de las Casas de Haciendas en el Ecuador se ha ido olvidando y también estas edificaciones han sido abandonadas, por una parte por la división y venta de muchas de estas, y otra el alto costo de mantenimiento que conlleva el tener una edificación como estas con grandes espacios, el recuperarlas y que para su sostenibilidad sean viables su rehabilitación es el darle un uso adecuado y que sea compatible con el uso original que era el descanso, la recreación pasiva como activa, sin duda que el destinar recurso es lo fundamental para rehabilitarlas con lo cual el estado debe generar políticas para su recuperación y destinar recursos que disminuyan que estas casas de hacienda se las abandone y con el tiempo y las condiciones climáticas a las cuales están expuestas se vayan perdiendo y quedando en un estado de ruina.

El muchas de las provincias de la Sierra central se encuentran muchas casas de hacienda que han sido recuperadas por inversiones privadas, pero desde la academia se pueden analizar y presentar propuestas para la recuperación de otras cuantas casas de este tipo que se encuentran abandonadas pero que sus propietarios no conocen el potencial que tiene si se las rehabilita.

Aun que el costo de rehabilitación puede ser elevado para estas casas de haciendas, sin duda el darle un mantenimiento adecuado y periódico a largo plazo se convierte en una menor inversión y que garantiza que la conservación de los diferentes componentes ante agentes externos no se vea tan afectados.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chambo, debe generar las normas que permitan recuperar los inmuebles que tiene valor patrimonial, además de buscar alternativas de financiamiento a los cuales los propietarios de los bienes inmuebles puedan acceder, con esto se evitaría que se abandonen y se dejen que se deterioren.

La concientización sobre la importancia de mantener y conservar a los propietarios es fundamental por cuanto son inmuebles que rehabilitados pueden tener una nueva dinámica económica y generar recursos para sus propietarios como para las personas que se encuentran en su entorno, esto puede ser por parte del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural de manera conjunta con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chambo.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Basset Salom, Luisa (2008). Proceso patológico de la estructura: lesiones, síntomas y causas, Universidad Politécnica de Valencia, (2)
- Bonilla, J. A. T. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica. *Conserva*, 8, 102- 122.
- Bonilla, J. A. T. (2004). Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración arquitectónica. *Conserva*, 8, 102- 122.
- Broto, Carles. (2019). Enciclopedia de Patología de Construcción. (14)
- Cabrera Vera, A. V. (2013). Readecuación de la casa hacienda de Pillcomarca (Bachelor's thesis). Retrieved from <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/611>
- Capitel, A. (1988). Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración. Alianza Editorial.
- Cárdenas, B., Parra, M. y Toledo, M. (2017). Historia de San Marcos "Luis Cordero su libro de Oro". Parroquia Luis Cordero: EDITOGRAN-MEDIOS PÚBLICOS.
- Constituyente, A. (2008). Constitución de la República del Ecuador.
- Cuetos García, M. P. (2009). El patrimonio cultural: conceptos básicos. *El patrimonio cultural*, 1-175.
- Ejecutiva, F. (2010) Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización. Registro Oficial. Quito, Pichincha, Ecuador: Registro Oficial, (303)
- Hidalgo, F. (2022) La Historia de la propiedad rural, *Revista Mundo Diners*, junio 1, 2020.
- Ilam, F. (2000). Clasificación del patrimonio. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2018). Acuerdo ministerial DM-2020-063. Quito, Ecuador.
- Ley de Cultura, L. O. (2016). Ley Orgánica de Cultura. IH Barrezueta. Quito, Pichincha, Ecuador: Editora Nacional.
- Ministerio Coordinador de Patrimonio (2012). Introducción al Patrimonio Cultural. Manual introductorio para personal municipal. Quito, Ecuador.
- Morera, C. S. (2016). Heinz Althöfer, el inicio de la teoría de la restauración del arte contemporáneo. *erph_revista electrónica de patrimonio histórico*, (18), 52-69.
- Morera, C. S. (2018). Difusión y repercusión de la teoría de la restauración de Cesare Brandi. *Cuadernos de arte de la Universidad de Granada*, 49, 285-303.
- Rafael Carvajal, Exposición del ministro del Interior y Relaciones Exteriores dirigida a las cámaras legislativas del Ecuador en 1863, Quito, Imprenta Nacional, por M. Mosquera, 1863, p. 6.
- Turner, G. (2007). Teorías de la conservación y vanguardias arquitectónicas: una relación dialéctica. *Canto Rodado: Revista especializada en patrimonio*, (2), 125-148.

ANEXOS

De la información recogida, por su aporte a la presente tesis de maestría se han considerado colocarlos como anexos, por cuanto son documentos que sirven de respaldo y para una mejor visualización se los coloca en esta parte, sin restarle importancia.

GAD MUNICIPAL DEL CANTON CHAMBO JEFATURA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ESTA CERTIFICACION DESCRIBE LAS DISPOSICIONES DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO; Y NO CONSTITUYE AUTORIZACION DE NINGUN TIPO;

CERTIFICACION IPRUS (Informe Predial de Regulaciones de Uso del Suelo)

PROPIETARIO O POSEEDOR: HACIENDA GUAYLLABAMBA EX
CODIGO CATASTRAL

POLIGONO (PIT): R_AE_PP III /PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO /PROMOCION PRODUCTIVA

CROQUIS DE UBICACION



CERTIFICACION: **137**
FECHA EMISION: 4/4/2023
FECHA IMPRESION: 4/4/2023
SECTOR: GUAYLLABAMBA
PREDIO: GUAYLLABAMBA
GEORREFERENCIA: X: 770157.12 Y: 9803544.42
AREA (m2):

DISPONIBILIDAD:
AGUA POTABLE:
ALCANTARILLADO:
E.ELECTRICA:
CALZADA: V
ACERA: F
BORDILLO: F
SERVIDUMBRE DE PASO:
INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, PETROLERA, MINERA,
DE TELECOMUNICACIONES; Y SIMILARES.

REFERENCIA
V= (VERDADERO) SI POSEE
F= (FALSO) NO POSEE

INFORMACION

LOS PERMISOS DE CONSTRUCCION SIN ACCESO A RED DE ALCANTARILLADO DEBEN PRESENTAR UN ESTUDIO DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES QUE SERA APROBADO POR EL GAD MUNICIPAL

DATOS ESCRITURA	CLASIFICACION SUELOS PUGS
PROTOCOLIZACION:	CLASIFICACION DEL SUELO: RURAL
INSCRIPCION:	SUBCLASIFICACION DEL SUELO: PRODUCCION Y APROVECHAMIENTO EXTRACTIVO
CERTIFICADO REGISTRO DE LA PROPIEDAD:	TRATAMIENTO: PROMOCION PRODUCTIVA

NORMATIVA VALORES EN CERO (0): NO HAY FACTIBILIDAD; EXISTE PROHIBICION EXPRESA

AFECTACIONES:		RETIROS (m.);		LAS AREAS MINIMAS EN HERENCIAS TIENEN PROHIBICION DE VENTA O ENAJENAR POR 5 AÑOS.
VIA PUBLICA:	1.50 m. DEL BORDILLO (O CUNETAS)	FRONTAL:	5	
ACEQUIAS:	OBSERVAR LEY DE AGUAS	LATERAL DERECHO:	3	
RIOS Y QUEBRADAS	OBSERVAR LEY DE AGUAS	LATERAL IZQUIERDO:	3	
	DISPOSICION GESTION DE RIESGOS	LATERAL UNICO:	0	
RIESGOS NATURALES:		POSTERIOR:	3	
AMENAZAS POR CAIDAS	NULO	FRENTE MINIMO (m.):	20	
DESPLAZAMIENTOS	NULO	AREA MINIMA (m2):	1200	
EROSION HIDRICA	MEDIO	AREA MINIMA HERENCIAS (m2):	800	
FLUJOS	NULO	COS (%):	0	
REPTACIONES	NULO	COS TOTAL (%):	0	
RIESGO FILTRACION CANALES	NO APLICA	EDIFICABILIDAD MAXIMA (m2):	70	
PROHIBICIONES DE CONSTRUIR:		ALTURA MAXIMA (m.):	0	
EN ZONAS DE RIESGO Y/O CON PENDIENTES SUPERIORES A 26.41 GRADOS.		NUMERO PISOS:	1	
EN RELLENOS NO AUTORIZADOS Y APROBADOS POR EL GAD				
AREAS SUPERIORES A LAS DE ESTA CERTIFICACION				

USOS DELSUELO: 1(PRINCIPAL). 2(PERMITIDO). 3(CONDICIONADO). 4(PROHIBIDO)

1	Fincas integrales. Vivienda unifamiliar
2	Vivienda unifamiliar de baja densidad, periurbana, Huertos familiares. Preservación. Conservación. Mejora ambiental. Excursionismo y contemplación. Actividades agrícolas. Pastoreo. Forestal de protección. Construcciones para animales menores
3	Relativos a producción artesanal y manufacturera de bienes compatibles con la vivienda. Transporte y comunicaciones. Turismo y afines. Infraestructura y Comercio de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor. Comercio de abonos, alimentos balanceados, semillas. Equipamiento comunitario. Construcciones relacionadas con la explotación agrícola. Construcciones ligadas con la actividad ganadera.
4	Todos los que no se encuentran contemplados en esta categoría
OB SER VA CION	
JORGE SEGOVIA P. JEFE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

LOS PLANOS PRESENTADOS SON RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL Y PROPIETARIO DEL INMUEBLE.

LA DECLARACION E INFORMACION FALSA O CON ERRORES DELIBERADOS NULITAN EL PRESENTE CERTIFICADO

BASE LEGAL: RESOLUCION 0005 CTUGS CONSEJO TECNICO DE USO Y GESTION DEL SUELO; PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO "PUGS"

LAS NORMAS DE ESTA CERTIFICACION SON DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, SU INOBSERVANCIA SE SUJETA A DISPOSICIONES DE LEY

Encuesta de Temporalidad y Uso de la Casa de Hacienda de Guayllabamba

Con un atento y cordial saludo, anticipo mis agradecimientos por permitirme realizar la encuesta relacionada con la Casa de Hacienda de Guayllabamba, con la única finalidad de recopilar datos que servirán para determinar la temporalidad de la edificación, en razón que me encuentro realizando la tesis de maestría, por lo que me permito solicitar contestar las siguientes preguntas:

1. Información del encuestado

Selecciona todos los que correspondan.

Femenino

Masculino

Otro: _____

2. Edad

47 años

3. 1. Actualmente cuenta con un trabajo estable

Marca solo un óvalo.

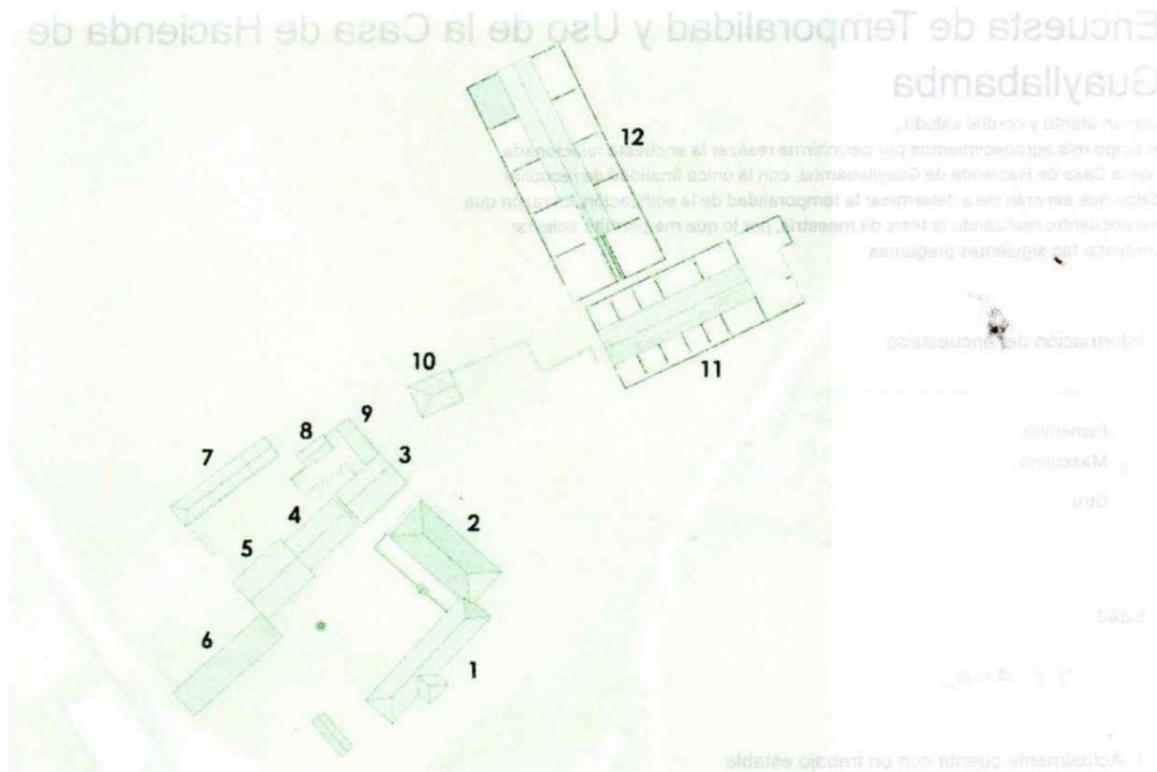
Sí

No

4. 2. Podría indicar en que año fue construida la Casa de Hacienda de Guayllabamba

Mas o menos unos 200 años.

5. 3. Podría identificar cual fue el primer bloque que fue construido



Selecciona todos los que correspondan.

- 1. Bloque Uno
- 2. Bloque Dos
- 3. Bloque Tres
- 4. Bloque Cuatro
- 5. Bloque Cinco
- 6. Bloque Seis
- 7. Bloque Siete
- 8. Bloque Ocho
- 9. Bloque Nueve

6. 4. Considera que la Casa de Hacienda de Guayllabamba deba ser rehabilitada?

Marca solo un óvalo.

- SI
- NO

7. 6. Si la Casa de Hacienda es rehabilitada para su funcionamiento , cual de estas opciones considera la mejor ?

Marca solo un óvalo.

- Hospedaje
- Restaurante
- Cafetería
- Museo
- Salón de Eventos
- Otro. Especifique

Antonio

Encuesta de Temporalidad y Uso de la Casa de Hacienda de Guayllabamba

Con un atento y cordial saludo , anticipo mis agradecimientos por permitirme realizar la encuesta relacionada con la Casa de Hacienda de Guayllabamba, con la única finalidad de recopilar datos que servirán para determinar la temporalidad de la edificación, en razón que me encuentro realizando la tesis de maestría, por lo que me permito solicitar contestar las siguientes preguntas:

1. Información del encuestado

Selecciona todos los que correspondan.

- Femenino
- Masculino
- Otro: _____

2. Edad

47

3. 1. Actualmente cuenta con un trabajo estable

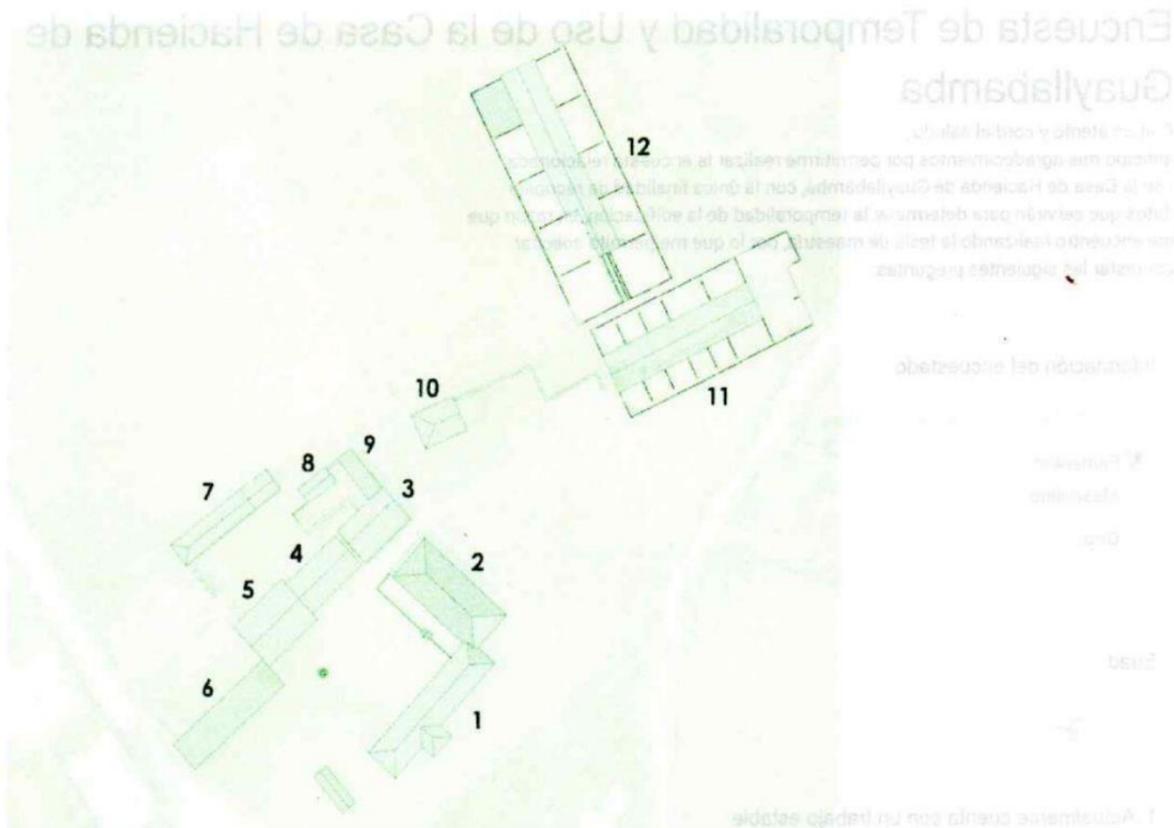
Marca solo un óvalo.

- Sí
- No

4. 2. Podría indicar en que año fue construida la Casa de Hacienda de Guayllabamba

Mas de 200 años

5. 3. Podría identificar cual fue el primer bloque que fue construido



Selecciona todos los que correspondan.

- 1. Bloque Uno
- 2. Bloque Dos
- 3. Bloque Tres
- 4. Bloque Cuatro
- 5. Bloque Cinco
- 6. Bloque Seis
- 7. Bloque Siete
- 8. Bloque Ocho
- 9. Bloque Nueve

6. 4. Considera que la Casa de Hacienda de Guayllabamba deba ser rehabilitada?

Marca solo un óvalo.

- SI
- NO

7. 6. Si la Casa de Hacienda es rehabilitada para su funcionamiento , cual de estas opciones considera la mejor ?

Marca solo un óvalo.

- Hospedaje
- Restaurante
- Cafetería
- Museo
- Salón de Eventos
- Otro. Especifique