



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD DE INGENIERÍA
CARRERA DE ARQUITECTURA

“Propuesta de intervención arquitectónica en la hacienda patrimonial La Armenia, parroquia
Licán Riobamba”

Trabajo de Titulación para optar al título de Arquitecto/a

Autor:

Albán Rodríguez, David Alejandro

Tutor:

Mgs. Cepeda Godoy, Héctor Manuel

Riobamba, Ecuador. 2024

DECLARATORIA DE AUTORÍA

Yo, **David Alejandro Albán Rodríguez**, con cédula de ciudadanía **1725211799**, autor (a) (s) del trabajo de investigación titulado: “**Propuesta de intervención arquitectónica de la hacienda patrimonial La Armenia, parroquia Licán Riobamba**”, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de mí exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedo a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cesionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, 18 de diciembre de 2024.



David Alejandro Albán Rodríguez

C.I: 172521179-9



DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR

Que suscribe, Arq. Mgs, Héctor Manuel Cepeda Godoy, catedrático adscrito a la facultad de ingeniería, por medio del presente documento certifico haber asesorado y revisado el desarrollo del trabajo de investigación titulado **“Propuesta de intervención arquitectónica de la hacienda patrimonial La Armenia, parroquia Licán Riobamba”**, bajo la autoría de **David Alejandro Albán Rodríguez**; por lo que se autoriza ejecutar los trámites legales para su sustentación.

Es todo cuanto informar en honor a la verdad; Riobamba a los 18 días del mes de diciembre de 2024.



Arq. Héctor Cepeda, Mgs.

C.I: 0602127946



CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DE TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación de trabajo de investigación **“Propuesta de intervención arquitectónica de la hacienda patrimonial La Armenia, parroquia Licán Riobamba”**, presentados por, **David Alejandro Albán Rodríguez** con cédula de ciudadanía **1725211799**, bajo la tutoría de Mgs. Arq. Héctor Manuel Cepeda Godoy; certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar. De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba a los 18 días del mes de diciembre de 2024 a la fecha de su presentación.

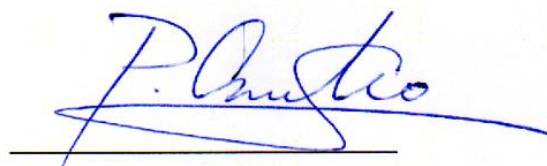
Arq. Fredy Ruiz, Mgs.
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



Arq. Geovanny Paula, Mgs.
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Arq. Pedro Carretero, Mgs.
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO





CERTIFICACIÓN

Que, **David Alejandro Albán Rodríguez** con CC: **172521179-9**, estudiante de la Carrera **ARQUITECTURA**, Facultad de **INGENIERÍA**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**Propuesta de intervención arquitectónica de la hacienda patrimonial La Armenia, parroquia Licán Riobamba**", cumple con el 7 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **TURNITIN**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 03 de diciembre de 2024



Arq. Héctor Cepeda, Mgs.
TUTOR

DEDICATORIA

A mis seres queridos, quienes me acompañaron a lo largo de este camino.

A mi madre, Janeth, por ser mi apoyo total e incondicional, y mi pilar fundamental. A mi padre, Washington, por impulsarme siempre a ser mejor cada día.

A mis hermanos, Daniel y María, por ser ejemplos de lucha y perseverancia, y mis guías en los momentos más difíciles.

A mi segunda familia, que me recibió con los brazos abiertos, me ofreció su hogar y me brindó su apoyo constante cuando inicié mi vida académica lejos de casa.

A mis amigos, con quienes compartí esta etapa tan importante y memorable de mi vida, y quienes lucharon hombro a hombro conmigo durante estos años.

Y, con especial gratitud, a aquellos seres queridos que partieron de este mundo, llevándose el anhelo de verme convertido en profesional. Sé que desde su partida me han cuidado y guiado en este camino.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar un especial agradecimiento a todas las personas que creyeron en mí y me motivaron a luchar por este sueño, brindándome cada día su apoyo y cariño.

A mis padres, gracias por darme todo lo necesario para alcanzar este logro y convertirme en profesional. Por estar conmigo en cada desvelada, en cada proyecto y en cada triunfo académico. Por enseñarme que siempre puedo y podré superar cualquier desafío, y por proporcionarme las herramientas para ser la persona que soy.

A los docentes que han sido parte de mi formación profesional, gracias por transmitir su pasión por la arquitectura, por inspirarme día a día, y por sus valiosas enseñanzas y paciencia. Mi gratitud eterna para ustedes.

Un agradecimiento especial al Arq. Héctor Cepeda, mi tutor, quien fue no solo un guía excepcional, sino también un ejemplo y un apoyo incondicional a lo largo de este proceso. Ha sido un gran honor trabajar con un profesional de tan alta calidad y una calidez humana incomparable.

Gracias a mis amigos, gracias por todos los buenos momentos compartidos, por ser mi equipo de trabajo día a día, y por luchar juntos por un sueño en común. Las risas y el compañerismo hicieron que mi vida universitaria fuera más enriquecedora y llevadera.

Finalmente, agradezco a Dios, por guiarme siempre hacia el lugar y momento adecuados, por las personas que puso en mi camino, y por cada lección y obstáculo que me enseñaron que, con esfuerzo y fe, todo es posible.

ÍNDICE GENERAL

DECLARATORIA DE AUTORÍA

DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DE TRIBUNAL

CERTIFICADO DE ANTIGPLAGIO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE FIGURAS

RESUMEN

ABSTRACT

CAPITULO I 15

1. INTRODUCCIÓN 15

1.1. Antecedentes16

1.2. Problemática16

1.3. Justificación.....17

1.4. Objetivos.....18

1.4.1. Objetivo General:18

1.4.2. Objetivos Específicos:18

1.5. Metodología.....18

CAPÍTULO II..... 20

2. MARCO TEÓRICO20

2.1. Fundamento Conceptual.20

2.1.1. El patrimonio inmueble.....20

2.1.2. La intervención arquitectónica20

2.1.3. Tipos de intervención.....21

2.1.4. Grados de intervención.....21

2.2. Teorías de la Restauración22

2.2.1. Según John Ruskin22

2.2.2. Según Camilo Boito23

2.2.3. Según Viollet LeDuc23

2.2.4. Una visión contemporánea24

2.3. La Restauración y su Enfoque social.....24

2.3.1. La sociología de la restauración.....24

2.3.2. Impacto Cultural de la Restauración25

2.3.3. Participación de la Comunidad en Proyectos de Conservación	25
2.4. La Restauración Sostenible	26
2.4.1. Principio de Mínima Intervención	26
2.4.2. Uso de Materiales y Técnicas Sostenibles.....	26
2.4.3. Reutilización Adaptativa	27
2.5. El valor de la memoria inmueble.....	27
2.5.1. El valor vinculado a la autenticidad e historia.....	28
2.5.2. La Hacienda y su valor en la Memoria Inmueble.....	29
2.6. El Sistema Constructivo	30
CAPÍTULO III	32
3. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA	32
3.1. Antecedentes Histórico Coyuntural.....	32
3.1.1. Parroquia San Pedro de Licán.....	32
3.1.2. La Hacienda La Armenia	39
3.1.3. Análisis de Impacto Social.....	44
3.2. Diagnóstico Urbano- Rural	53
3.2.1. Ubicación Geográfica	53
3.2.2. Aproximaciones y Conexiones	54
3.2.3. Delimitación del área de estudio	54
3.2.4. Levantamiento de Información.....	55
3.2.5. Componente Natural	57
3.3. Diagnóstico Arquitectónico	62
3.3.1. Levantamiento Fotográfico	62
3.3.2. Levantamiento Arquitectónico	68
3.3.3. Referentes Arquitectónicos	68
3.4. Diagnóstico Tecnológico	77
3.4.1. Detalles Constructivos	81
3.4.2. Materialidad.....	81
3.4.3. Daños y Patologías	81
3.4.4. Tratamiento de Daños y Patologías	82
CAPITULO IV.....	91
4. ANÁLISIS DE RESULTADOS	91
4.1. Valoración del Inmueble	91
4.1.1. Valoración FODA	91
4.1.2. Matriz de Nara.....	93
4.1.3. Determinación de Uso.....	93
4.2. Criterios Iniciales de Actuación.....	93

4.2.1. Estrategias Iniciales	94
4.2.2. Programa Arquitectónico	98
4.2.3. Organigrama Espacial.....	98
4.2.4. Zonificación	98
4.2.5. Aplicación de Intervención.....	98
4.3. Propuesta de Intervención	98
4.3.1. Emplazamiento	98
4.3.2. Planta Baja General.....	98
4.3.3. Plantas Arquitectónicas.....	98
4.3.4. Fachadas Arquitectónicas	98
4.3.5. Cortes Arquitectónicos	99
4.3.6. Detalles Constructivos	99
4.3.7. Perspectivas del Proyecto	99
CAPITULO V	100
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	100
5.1. Conclusiones.....	100
5.2. Recomendaciones.....	102
Bibliografía.....	104
ANEXOS	107

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Etapas de la metodología aplicada a la investigación y propuesta.....	19
Figura 2	Mapa principales barrios de la parroquia Licán y uso de suelo	33
Figura 3	Línea temporal historia de la parroquia Licán	34
Figura 4	Gráfica de estadísticas de la población de Licán	35
Figura 5	Gráfica de estadísticas de la economía de Licán	36
Figura 6	Comparsa Rey de reyes de las fiestas de Licán	37
Figura 7	Gráfica de actividades y porcentaje de actividad durante el año	38
Figura 8	Gráfica de incremento de actividad durante el año.....	38
Figura 9	Perspectiva del inmueble patrimonial	39
Figura 10	Fotografía Hacienda año 2013	40
Figura 11	Comuneros del barrio La Armenia	41
Figura 12	Superficie estimada de la propiedad García	42
Figura 13	Cosecha agrícola y minga	43
Figura 20	Diagrama resultado de encuesta pregunta 1	45
Figura 21	Diagrama resultado de encuesta pregunta 2	45
Figura 22	Diagrama resultado de encuesta pregunta 3	46
Figura 23	Diagrama resultado de encuesta pregunta 4	46
Figura 24	Diagrama resultado de encuesta pregunta 5	47
Figura 25	Diagrama resultado de encuesta pregunta 6	47
Figura 26	Diagrama resultado de encuesta pregunta 7	48
Figura 27	Diagrama resultado de encuesta pregunta 8	48
Figura 28	Diagrama de ubicación de la hacienda La Armenia	54
Figura 41	Diagrama de temperatura en la parroquia Licán.....	57
Figura 42	Entablado de madera estado actual de la hacienda	58
Figura 43	Rosa de vientos en la parroquia Licán.....	58
Figura 44	Desgaste de la pintura en la fachada oeste	59
Figura 45	Promedio mensual de lluvias en la parroquia Licán	59
Figura 46	Desprendimientos generados por humedad y precipitaciones	60
Figura 47	Diagramas e Isometrías del recorrido solar	61
Figura 48	Estado actual de la cubierta de la casona principal.....	62
Figura 49	Orto foto emplazamiento de la hacienda La Armenia	63
Figura 50	Fotografía fachada este de la hacienda La Armenia	64
Figura 52	Fotografía patio posterior de la hacienda La Armenia.....	64
Figura 51	Fotografía fachada norte de la hacienda La Armenia	64
Figura 54	Fotografía interior pasillo norte de la hacienda La Armenia	65
Figura 53	Fotografía fachada norte casona principal de la hacienda La Armenia	65
Figura 55	Fotografía pasillo exterior de la hacienda La Armenia.....	66
Figura 56	Fotografía interior establo de la hacienda la Armenia	66
Figura 57	Fotografía ingreso a establos de la hacienda La Armenia	67
Figura 58	Fotografía vista aérea noreste de la hacienda La Armenia	67
Figura 69	Fotografía aérea Quinta San José	68
Figura 70	Fotografía antigua Quinta San José.....	69
Figura 71	Fotografía actual fachada principal	70
Figura 72	Emplazamiento Quinta San José	71
Figura 73	Fotografía interior vestíbulo.....	71
Figura 74	Fotografía interior Suite	72
Figura 75	Fotografía actual Campus UDA	73
Figura 76	Proceso constructivo en la hacienda.....	74

Figura 77	Emplazamiento Campus UDA	75
Figura 78	Proceso de transformación estado actual a la intervención.....	76
Figura 79	Perspectiva Interior Bloque Principal A.....	76
Figura 80	Fotografía Estructura Cimentación	78
Figura 81	Fotografía Bloques de adobe.....	78
Figura 82	Fotografía Estructura Cubierta	79
Figura 83	Fotografía Entablado de piso.....	80
Figura 84	Fotografía bloque nuevo bodega	80
Figura 96	Diagrama de tratamiento de grietas.....	83
Figura 97	Diagrama de tratamiento de fisuras.....	83
Figura 98	Diagrama de tratamiento de desplomes en madera.....	84
Figura 99	Diagrama de tratamiento de desplomes en balaustres	85
Figura 100	Diagrama de tratamiento de desplomes en muros	85
Figura 101	Diagrama de tratamiento de desplomes en muros exteriores.....	86
Figura 102	Diagrama de tratamiento de vegetación invasiva	87
Figura 103	Diagrama de tratamiento de humedad y moho	87
Figura 104	Diagrama de tratamiento de ampolladuras	88
Figura 105	Diagrama de tratamiento de descascaramientos	89
Figura 106	Reemplazo total de cielo raso.....	89
Figura 107	Isometría explotada de la nueva cubierta	90
Figura 64	Expropiación de lotes pertenecientes a la hacienda original.....	95
Figura 109	Apertura del muro testigo frente al inmueble	95
Figura 110	Implementación de estrategias de urbanismo táctico.....	96
Figura 111	Implementación de elementos de tránsito	96
Figura 112	Recorridos iniciales propuestos.....	97
Figura 113	Aperturas e implementación de nuevos elementos.....	97

RESUMEN

La arquitectura vernácula, tanto en nuestro país como a nivel mundial, ha enfrentado amenazas debido a su escaso reconocimiento como arquitectura de valor significativo. Sin embargo, esta percepción ha comenzado a cambiar, abriendo posibilidades para preservar la integridad y el valor de edificaciones más modestas. En este contexto, se presenta como caso de estudio la hacienda La Armenia, ubicada en la parroquia Licán, en la ciudad de Riobamba. Construida alrededor de 1900, con más de 100 años de antigüedad, esta hacienda es considerada un bien patrimonial por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). La propiedad, junto con la edificación, fue transferida a la Asociación de Comuneros 10 de Agosto en 1980, tras un acuerdo de compra con los herederos de Víctor Manuel García. Después de la división de la propiedad entre las familias de la comunidad, el inmueble fue adaptado para funcionar como guardería local, pero fue abandonado en 2013 debido a su deterioro progresivo, causado por la falta de mantenimiento y la exposición a diversas condiciones climáticas. Dado este contexto, se aplicó una metodología cualitativa basada en investigación conceptual, análisis histórico, observación, recopilación documental y levantamiento gráfico, con el propósito de entender el contexto sociológico y arquitectónico de esta edificación patrimonial.

La intervención arquitectónica propuesta surge como resultado de la investigación realizada y del diálogo entablado con los representantes de la comunidad, en el cual se discutieron a profundidad los puntos a favor y en contra de cada una de las propuestas de uso y conservación. Este proceso participativo permitió no solo la identificación de un nuevo uso que atienda las necesidades actuales de la comunidad, sino también la generación de un sentido de pertenencia y compromiso hacia el inmueble. Además, la propuesta se enfoca en conservar la integridad estructural y material del edificio, manteniendo un equilibrio entre los elementos originales y las nuevas intervenciones. Se prioriza la restauración de las áreas más deterioradas y la implementación de espacios que fomenten la cohesión social y cultural de la comunidad, como áreas de encuentro y actividades recreativas. Este enfoque permite que el edificio conserve su valor patrimonial al mismo tiempo que se adapta a un uso contemporáneo, visible y claro en el contraste entre lo nuevo y lo antiguo, fortaleciendo así su función como espacio de referencia comunitaria y contribuyendo a la continuidad histórica y cultural del lugar.

Palabras Clave: Intervención Arquitectónica, Comunidad, Patrimonio Inmueble, Hacienda.

ABSTRACT

In our country and worldwide, Vernacular architecture has faced threats due to its limited recognition as architecture of significant value. However, this perception has begun to change, opening up possibilities for preserving the integrity and value of more modest buildings. The case study of the La Armenia estate, located in the Licán parish in Riobamba, is presented in this context. Built around 1900 and over 100 years old, the National Institute of Cultural Heritage (INPC) considers this estate a cultural heritage asset. The property and building were transferred to the Association of Commoners 10 de Agosto in 1980, following a purchase agreement with the heirs of Víctor Manuel García. After the property division among the community families, the building was adapted to function as a local daycare. Still, it was abandoned in 2013 due to its progressive deterioration caused by lack of maintenance and exposure to various climatic conditions. Given this context, a qualitative methodology based on conceptual research, historical analysis, observation, documentary collection, and graphic documentation was applied to understand the sociological and architectural context of this heritage building.

The proposed architectural intervention arises from the research conducted and the dialogue established with community representatives, in which the pros and cons of each use and conservation proposal were thoroughly discussed. This participatory process not only allowed for the identification of a new use that meets the community's current needs but also generated a sense of belonging and commitment toward the property. Additionally, the proposal focuses on preserving the structural and material integrity of the building while maintaining a balance between the original elements and the new interventions. Priority is given to restoring the most deteriorated areas and implementing spaces that promote social and cultural cohesion within the community, such as meeting areas and recreational activities. This approach enables the building to retain its heritage value while adapting to contemporary use, clearly contrasting the new and the old, thus strengthening its function as a community reference space and contributing to the historical and cultural continuity of the site.

Keywords: Architectural Intervention, Community, Heritage, Ranch.



Firmado electrónicamente por:

ANA ELIZABETH
MALDONADO LEON

Reviewed by:
Ms.C. Ana Maldonado León
ENGLISH PROFESSOR
C.I. 060197598

CAPITULO I

1. INTRODUCCIÓN

Chimborazo es una provincia que se caracteriza por poseer su mayor parte de suelo dedicado a la producción agrícola y ganadera. Durante la época colonial republicana en el Ecuador, existieron un sin número de edificaciones tipo hacienda dedicadas a la producción de las tierras bajo el dominio de un propietario, como símbolo de prestigio y poder dentro de la sociedad colonial, con el paso del tiempo y el crecimiento urbano de las ciudades, estas haciendas fueron perdiendo su valor permaneciendo abandonadas y a merced del paso de los años. De igual forma, las técnicas tradicionales constructivas han ido evolucionando con el paso de los años, sin embargo, estas construcciones antiguas aún conservan un testimonio de lo que fue la arquitectura vernácula y el valor histórico que cada una de estas construcciones mantiene intrínseca.

Es el caso de la casa hacienda La Armenia catalogada como bien patrimonial, se encuentra en la parroquia Licán, en la ciudad de Riobamba, la cual, al igual que muchas otras edificaciones de su tipo, conserva el testimonio de una época en la que se libró una lucha pacífica por la adquisición de tierras, buscando el beneficio de toda la comunidad. Su historia representa no solo el legado arquitectónico de la región, sino también los esfuerzos colectivos por generar prosperidad a través del trabajo agrícola y ganadero.

El presente documento se enfocará en proponer una intervención arquitectónica en el bien inmueble, fundamentada en un análisis teórico y referencial, así como en una evaluación del estado de conservación. Esto permitirá determinar las condiciones actuales de la edificación y explorar distintas posturas sobre los métodos de intervención adecuados para el inmueble. Además, se evaluará la viabilidad de un nuevo proyecto arquitectónico que contribuya de manera positiva en los ámbitos social, cultural y económico de la comunidad, promoviendo la recuperación del patrimonio y el valor de este tipo de bienes históricos.

1.1. Antecedentes

La hacienda la Armenia, ahora catalogada como patrimonial, fue uno de las primeras haciendas que se asentaron en la época republicana dentro de la parroquia, en el auge de la revolución industrial y con la llegada del ferrocarril al cantón. En sus inicios se cree que poseía alrededor de 19 hectáreas de terreno, dedicados a la actividad agrícola y ganadera. Su dueño original el señor Víctor Manuel García, levanto el inmueble con materiales tradicionales de la época, y su tipología representaba claramente la influencia arquitectónica de la hacienda colonial.

Debido a la necesidad de atravesar esta propiedad para llegar al río Chibunga y cruzar hacia la ciudad, los conflictos que se generaban, provoco un desacuerdo entre los comuneros y los propietarios de la hacienda que para el año de 1975 eran los hijos del fallecido señor García. Es por ello que las tierras junto con la construcción fueron vendidas a la comunidad del barrio Amula Chico, tras una larga negociación que duro desde el año de 1980 hasta el año de 1996.

Posterior al rápido crecimiento del cantón Riobamba, la migración del campo ciudad se hizo cada vez más evidente, por lo que los habitantes empezaron a segregarse hacia la urbe. Para el año 2012, la comunidad construyo un sendero lastrado el cual subdividía la construcción atravesando el río Chibunga, y de dirigía hacia el centro de Licán y la ciudad de Riobamba.

Para el año 2016 este sendero fue asfaltado, y a partir de este suceso, la edificación fue utilizada como un centro infantil para los niños y niñas de la parroquia durante un periodo de tiempo. Con el paso de los años, el centro infantil fue trasladado hacia la ciudad, y el inmueble quedo en completo estado de abandono hasta la actualidad.

1.2. Problemática

El valor del patrimonio en Ecuador a menudo pasa desapercibido. Gran parte de los inmuebles que hoy se encuentran en desuso generan más inconvenientes que beneficios para el entorno urbano o rural en el que están ubicados. Socialmente, la importancia de recuperar viejas edificaciones no despierta el interés del ciudadano común, lo que ha convertido la presencia de este tipo de construcciones en algo completamente ordinario. Como señala la (UNESCO, 2015) "el patrimonio cultural es un recurso que aporta a la identidad de las comunidades y su preservación es fundamental para el desarrollo sostenible y la cohesión social".

Licán, una de las parroquias más antiguas de la ciudad de Riobamba, ha sufrido diversas pérdidas en su patrimonio y su arquitectura, las cuales son un fiel testimonio de la historia de la parroquia. En el caso de estudio de la hacienda La Armenia, la situación no es diferente. El inmueble se encuentra en un estado ruinoso e invadido por la vegetación, y es evidente, a simple vista, el abandono y la falta de mantenimiento a lo largo de los años. Esto se debe al elevado presupuesto que suponen las labores de conservación en este tipo de edificaciones. Como resultado, se ha optado por dejar el inmueble a un lado, esperando su colapso natural, lo que incrementa el riesgo de accidentes y perjudica la imagen de la comunidad.

Aunque la estructura mantiene su sistema constructivo original y todavía se encuentra en pie, las paredes, puertas, ventanas, techos y pisos presentan un desgaste y destrucción significativos. Esto afecta tanto a los espacios internos como externos que forman parte del conjunto arquitectónico original, impidiendo su uso y evidenciando daños estructurales y alteraciones en su morfología.

Dadas las características arquitectónicas, el entorno y la tipología que se observan a simple vista, se puede inferir que la calidad de vida en su momento fue alta. Por ello, tras su abandono, esta edificación se considera una nueva oportunidad para devolver, mediante una intervención adecuada, una arquitectura digna y beneficiosa para la comunidad.

1.3. Justificación

La Hacienda La Armenia, al igual que otros inmuebles patrimoniales de este tipo, posee un significativo valor histórico para la comunidad circundante. Es importante destacar que muchos de estos inmuebles han sido objeto de intervenciones que han tenido un impacto positivo en la sociedad, la cultura y la economía local. Además, estas intervenciones brindan una segunda oportunidad a construcciones cuyo valor radica, en gran medida, en el simple hecho de haber perdurado a lo largo del tiempo.

Estas intervenciones permiten que los inmuebles se adapten a usos más contemporáneos, transformándose en hitos históricos. Este proceso no solo se debe a las estrategias de intervención empleadas en su recuperación, sino también a los resultados tangibles que se han logrado. La presente investigación tiene como objetivo proporcionar esa segunda oportunidad a la Hacienda La Armenia, tomando en cuenta tanto su valor patrimonial como su estado de conservación actual.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General:

- Generar una propuesta de intervención arquitectónica dentro de la hacienda La Armenia de la parroquia Licán, cantón Riobamba

1.4.2. Objetivos Específicos:

- Realizar un estudio teórico y conceptual sobre las distintas posturas en torno a las intervenciones arquitectónicas, incluyendo referentes relevantes relacionados con el contexto actual del bien inmueble.
- Analizar una zona específica que permita recopilar información sobre el contexto urbano-rural y sociológico, con el fin de determinar el impacto social y de orientar directrices para una nueva propuesta de intervención.
- Evaluar el estado de conservación actual del inmueble mediante un levantamiento arquitectónico que detalle patologías, espacios y áreas existentes.
- Desarrollar una propuesta de intervención arquitectónica para un nuevo uso, fundamentada en el diagnóstico del sitio y en el estudio previo

1.5. Metodología

Para llevar a cabo la propuesta de intervención del inmueble, se plantea inicialmente una metodología con enfoque cualitativo, comenzando con una investigación documental sobre diversas teorías de conservación y restauración, así como las posturas de varios autores relevantes en el campo. Esto permitirá identificar las acciones más adecuadas para la intervención. Además, se realizará un análisis de impacto social, económico y cultural a través de entrevistas, diálogos y encuestas para conocer la opinión, historia y testimonio de la comunidad aledaña. Esto ayudará a identificar los factores y características clave del inmueble y su contexto sociológico, histórico y geográfico.

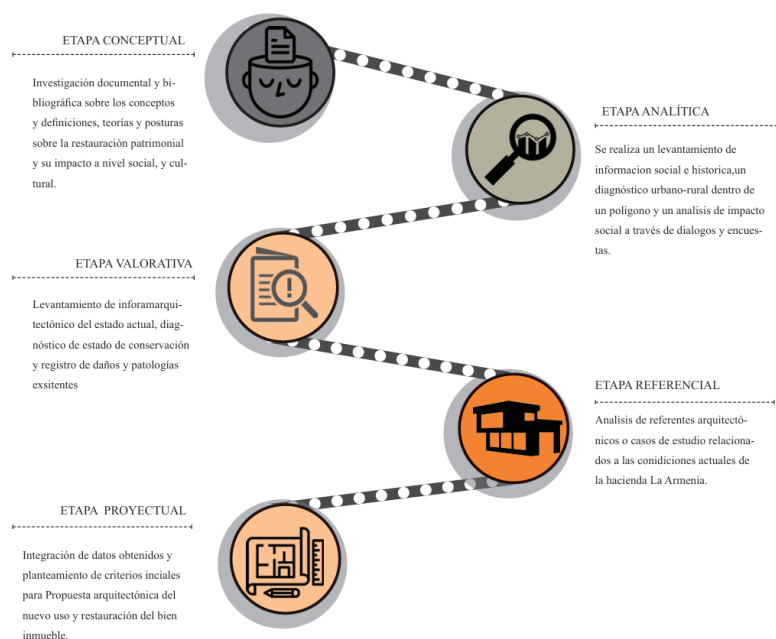
Asimismo, se plantea un enfoque exploratorio que incluye visitas presenciales al inmueble, registro fotográfico de la materialidad, detalles constructivos y levantamiento planimétrico del predio actual. Esta fase permitirá obtener datos y una perspectiva más amplia, útiles para la

propuesta de intervención. A continuación, se describen las etapas de la investigación planteada:

- **Etapa Conceptual:** Se lleva a cabo una investigación documental y bibliográfica sobre los conceptos y definiciones relacionadas con la restauración y conservación patrimonial, así como un análisis teórico sobre el impacto sociológico y cultural de una intervención patrimonial y la participación comunitaria en proyectos de restauración.
- **Etapa Analítica:** Incluye un análisis del contexto geográfico mediante la investigación histórica y social de la parroquia. Se estudia el entorno urbano-rural en un área determinada que abarca el inmueble, la parroquia de Licán y parte de la ciudad de Riobamba. Esto permitirá entender el impacto de la propuesta en la comunidad. Mediante encuestas a un grupo de habitantes, se pretende recoger opiniones sobre las necesidades y expectativas relacionadas con una posible intervención en el inmueble, así como también el análisis del impacto social, económico y cultural que la intervención tendrá sobre la comunidad.
- **Etapa Valorativa:** Aquí se realizarán visitas técnicas para registrar fotografías, tomar medidas y levantar un plano completo del inmueble, documentando sus elementos constructivos, materiales y estado de conservación mediante el análisis de patologías y daños. Esto permitirá evaluar el grado de afectación del inmueble.
- **Etapa Proyectual:** Esta fase final integra todos los datos obtenidos en el estudio previo, permitiendo valorar distintas propuestas y determinar un nuevo uso para el inmueble, así como el diseño definitivo de la intervención.

Figura 1

Etapas de la metodología aplicada a la investigación y propuesta



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024).

CAPÍTULO II

2. MARCO TEÓRICO

Para emprender con el estudio del inmueble, es importante conocer las bases teóricas que nos ayudaran a comprender lo que conlleva una intervención arquitectónica y patrimonial, así como también sus clasificaciones y conceptos existentes. Adicionalmente, es importante reconocer el valor que estos bienes poseen, valor que existe en función de varios factores como el tiempo, su datación, materialidad, tipología, morfología y demás, es decir un valor que se vincula a la memoria de un inmueble o a la autenticidad e identidad del mismo.

Dentro de este capítulo se abarcaran estos conceptos, así como también las corrientes filosóficas más destacadas sobre lo que es la intervención dentro de un patrimonio inmueble. Adicionalmente observaremos algunos conceptos enfocados en la perspectiva social y cultural que pueden aportar a la comprensión desde una perspectiva social y cultural y como esta influirá en la toma de decisiones para la nueva propuesta de intervención arquitectónica.

2.1. Fundamento Conceptual.

2.1.1. El patrimonio inmueble.

El patrimonio inmueble es aquella construcción que se vincula a un recuerdo o acontecimiento del pasado, así como también la tradición la cultura del sitio. Como su nombre lo indica, un bien inmueble es aquel que se encuentra fijo en un solo lugar, es decir, es inmovible del sitio histórico. Según Blanco (2008), para que un bien inmueble, perteneciente al sitio histórico sea declarado de forma patrimonial, debe cumplir estándares, leyes, y características en función al tiempo que ha permanecido de pie, esto según lineamientos planteados por la entidad municipalidad local en la que se encuentre ubicada. (Blanco, 2008).

2.1.2. La intervención arquitectónica

La intervención patrimonial es toda acción que se aplica sobre una edificación según el estado de integridad física en el que se encuentre, respetando su identidad histórica o cultural, así como también su materialidad original y sus elementos arquitectónicos ya existentes. Comprende un amplio rango de posibilidades para asegurar la conservación y preservación de

patrimonio para el uso de las generaciones venideras, y este puede ser igual o diferente al que se planteó inicialmente (Castro, 2022).

2.1.3. Tipos de intervención

Comprende varios tipos de intervención según el alcance al cual se desee llegar con el nuevo proyecto:

- **Puesta en valor:** Pretende realizar una revalorización sobre la población con el fin de apoyar al patrimonio edificado.
- **Renovación:** Da nuevas condiciones de habitabilidad a un inmueble, recuperando la estructura y obteniendo un uso diferente al original.
- **Rehabilitación:** Tiene por objeto el volver a habilitar el uso activo del edificio o estructura urbana, de manera que tenía asignadas en un principio.
- **Revitalización:** La revitalización implica no solo la intervención en el edificio, sino también su entorno y contexto social. Esta intervención busca integrar el inmueble en la vida de la comunidad a través de actividades o servicios que generen interés social, cultural o turístico.
- **Conservación:** Se considera a la acción permanente sobre inmuebles o estructuras urbanas, tendientes a preservar su significación y características inherentes (Castro, 2022).

2.1.4. Grados de intervención

- **Liberación:** Eliminar elementos agregados sin valor cultural o natural que corresponda al bien inmueble original y que afecte al estado del monumento. También se refiere a toda labor de limpieza y remoción de escombros.
- **Consolidación:** Acción que tiende a detener las alteraciones en un monumento, a través de elementos que aseguren la conservación del mismo. Da solidez a un elemento que ha perdido o está perdiendo. Implica también la colocación de materiales adhesivos cementantes o de soporte.
- **Integración:** Colocar elementos nuevos, sustituyendo los extraviados o afectados totalmente. Refiere a rearmar piezas semejantes a las originales, del mismo material, de la misma forma, del mismo tamaño, para colocarlas en el lugar faltante.
- **Reintegración:** Acción de restaurar viejos elementos devolviéndolos a su estado y ubicación original, es decir, objetos desubicados, caídos o fuera del lugar que corresponden.

- **Reconstrucción:** Intervención con objetivo de volver a construir partes desaparecidas o perdidas.
- **Reproducción:** Creación íntegra de un modelo a escala natural de un monumento con materiales nuevos a fin de proteger el original. **Mantenimiento:** Es la acción que se realiza mediante dispositivos que permitan cuidar y evitar deterioros, sosteniendo las condiciones de habitabilidad sin alteraciones (Blanco, 2008).

2.2. Teorías de la Restauración

Frente a una restauración patrimonial hay que comprender que existen varias reflexiones y posturas que se plantean frente a cada caso de intervención existente. Desde los inicios del siglo XV, en las épocas renacentistas la importancia frente las obras arquitectónicas de la humanidad ha ido evolucionando y con ella las corrientes filosóficas que defienden la vida e historia de un edificio, se podría decir que toda esta evolución cimentó las fuertes bases de cada accionar relacionado con intervenir un bien patrimonial, además todas estas significan nuevas formas de interpretar un nuevo significado que dicho bien puede producir. De aquí que cada concepto deriva a una importancia a nivel material, sino al recuerdo colectivo (Pesantez María, 2021).

2.2.1. Según John Ruskin

Según Ruskin (1956), este era el caso, quien afirmaba que la restauración era algo imposible, de cierta manera destruir un edificio era igual a restaurarlo con una falsa presentación de un monumento, lo único que queda es conservar un edificio, es decir, mantenerlo en pie a su forma original (Ruskin, 1956).

A este pensamiento se le suma un concepto acercado a la arqueología la cual indica que “...es deber de toda mente humana el proteger el valor de una obra arquitectónica sin alterar su condición existencial e histórica, sin aportar intervenciones que transformen su esencia...” (Blanco, 2008).

Esto se refiere a permanecer una obra arquitectónica en el tiempo tal cuál como es y cómo fue en su inicio, sin transformar su esencia. Para Ruskin, era pertinente conservar y representar cada detalle y elemento arquitectónico.

En este entendimiento, la restauración trabaja diseñando e implementando satisfactores para la adecuada actualización y utilización del inmueble, pero siempre manteniendo en el mayor grado posible la pureza del estilo primario (Castro, 2022).

Dadas estas corrientes acerca de lo que es la restauración, se puede concluir a aquella que defiende la intervención como una nueva oportunidad para volver una unidad arquitectónica un espacio funcional y completo, como la que más se acerca al proyecto de investigación ya que establecemos en gran medida completar aquellos vacíos restantes respetando y manteniendo la originalidad constructiva inicial, en este caso, la intervención arquitectónica no sería nada más que mantener un edificio en su estado existente.

2.2.2. Según Camilo Boito

Camilo Boito estableció, como pionero de la restauración arquitectónica, que la historicidad de un monumento debe ser defendida. Proponía que cualquier restauración debía "mostrar los signos de la vejez y las alteraciones del tiempo" y que el restaurador debía intervenir sin borrar los rastros históricos. Así, Boito (1893), enfatizaba que la autenticidad y la "verdad histórica" de un edificio eran fundamentales, promoviendo la conservación diferenciada y la identificación clara de las intervenciones modernas (Boito, 1893).

Sin embargo hay otras corrientes las cuales contradicen esta postura, e indican que un bien inmueble, necesita de manera casi desesperada ser “rescatado” o completado de su estado actual, y necesita un cambio casi absoluto, claro está, conservando su identidad y su originalidad en todo sentido. “Se debe consolidar antes que reparar, y se debe reparar antes de restaurar...” es lo que el autor refiere a que restaurar a su límite es también respetar la memoria inmueble.

2.2.3. Según Viollet LeDuc

Para Viollet LeDuc, la restauración implica el restablecimiento completo de una edificación, es decir, hacer que una arquitectura vuelva a ser funcional y esté lista para su uso. Así, la solución al deterioro de una construcción debe proponerse de la forma más recta y dentro de los lineamientos permitidos, asegurando que el edificio recupere su integridad y utilidad (Viollet-le-Duc, 1875).

2.2.4. Una visión contemporánea

- **Principio de Conservación integral.**

Este enfoque es especialmente adecuado cuando se requiere que el edificio patrimonial tenga un rol activo en la vida moderna, y no se limite únicamente a su preservación. La conservación integrada busca que la restauración permita al inmueble mantenerse útil y en funcionamiento, adaptándolo a nuevas demandas. En este sentido, fomenta la incorporación del patrimonio arquitectónico en la vida diaria de las comunidades, logrando que el edificio conserve sus valores históricos y patrimoniales al tiempo que responde a los usos y necesidades actuales de sus ocupantes.

Un autor destacado en el tema de la conservación integrada es Françoise Choay, quien en su libro *El alegato del patrimonio* (2001) analiza cómo el patrimonio arquitectónico puede integrarse en la vida contemporánea sin perder su valor cultural e histórico. Choay (2001), resalta la importancia de la participación de las comunidades locales y la necesidad de adaptar los edificios patrimoniales a nuevos usos, respetando siempre su identidad original (Choay, 2001).

- **La Teoría de la Restauración Crítica.**

La postura de Cesare Brandi sobre la teoría de la restauración crítica está claramente expuesta en su obra *Teoría de la restauración* (1963), donde argumenta que la restauración debe equilibrar la conservación de la materialidad del objeto con su significación histórica y artística. Brandi propone que la restauración no debe ser una simple reparación, sino un proceso reflexivo y respetuoso que permita la valorización del objeto en su contexto histórico. Establece los principios que siguen muchas de las intervenciones actuales en el patrimonio cultural. Brandi aboga por la “reversibilidad” de las intervenciones y por la necesidad de mantener un respeto total por los valores históricos y estéticos del objeto restaurado (Brandi, 1963).

2.3. La Restauración y su Enfoque social

2.3.1. La sociología de la restauración

La sociología de la restauración arquitectónica permite comprender cómo la restauración de edificios y sitios históricos impacta profundamente en la vida social y cultural de una

comunidad. Este enfoque reconoce que cada proyecto de restauración influye no solo en el patrimonio físico, sino también en la identidad, la memoria y las relaciones sociales de las personas que habitan o interactúan con esos espacios.

Aldo Rossi (1982), uno de los principales teóricos en restauración y urbanismo, explora la conexión entre arquitectura y memoria colectiva. En su libro *La arquitectura de la ciudad* (1982), Rossi examina cómo los edificios históricos y las ciudades representan la identidad y la memoria compartida de una sociedad. Su concepto de “arquitectura de la memoria” subraya cómo los lugares pueden actuar como portadores de la historia social (Rossi, 1982).

De igual manera, Brian Graham (2002), propone una teoría que analiza cómo las sociedades negocian su memoria a través del patrimonio. En el artículo *Heritage as Knowledge: Capital or Culture* (2002), de la revista *Urban Studies*, Graham examina el patrimonio y la restauración como procesos sociales que involucran a las comunidades en la toma de decisiones sobre qué conservar y qué descartar. Su trabajo enfatiza que el patrimonio no es solo un objeto para preservar, sino un proceso de construcción social (Graham, 2002).

2.3.2. Impacto Cultural de la Restauración

- **Restauración e identidad cultural:** La restauración de edificios y sitios patrimoniales puede fortalecer la identidad cultural de una comunidad al revalorizar su historia y tradiciones. Sin embargo, este proceso también puede provocar tensiones si se percibe que se ignoran o distorsionan aspectos de la cultura local (Silva, 2015).
- **Efectos económicos y sociales:** La restauración puede tener impactos positivos en la economía local a través del turismo y la revitalización de áreas urbanas. Sin embargo, también puede llevar a la gentrificación, donde los residentes originales son desplazados por el aumento de precios y la llegada de nuevos habitantes (Zukin, 2010).

2.3.3. Participación de la Comunidad en Proyectos de Conservación

- **Enfoques participativos:** Se enfatiza la importancia de involucrar a la comunidad en la toma de decisiones relacionadas con la conservación del patrimonio. Esto puede incluir talleres, encuestas y grupos de enfoque para asegurar que las voces de la comunidad sean escuchadas y tenidas en cuenta (Cornwall, 2008).

- **Teoría del empoderamiento:** La participación comunitaria en proyectos de conservación puede empoderar a los residentes al darles un papel activo en la preservación de su patrimonio. Esto fomenta un sentido de propiedad y cuidado hacia el patrimonio cultural (Cohen, 2016).

2.4. La Restauración Sostenible

La restauración sostenible en patrimonio arquitectónico es un enfoque que combina la conservación de edificios históricos con prácticas ecológicas que reducen el impacto ambiental, fomentan el ahorro de energía y optimizan el uso de recursos. Este enfoque considera que es posible adaptar los edificios antiguos a las demandas actuales sin comprometer su valor histórico y cultural.

2.4.1. Principio de Mínima Intervención

Este principio sostiene que las intervenciones deben ser lo menos invasivas posible, respetando la autenticidad y los materiales originales del edificio. La teoría de mínima intervención aboga por el uso de técnicas y materiales tradicionales, de manera que el impacto sobre el edificio y su historia sea limitado. Este enfoque es clave en la restauración sostenible, ya que al preservar elementos originales y evitar intervenciones extensivas, se reduce el consumo de materiales y energía (Vitas, 2005).

2.4.2. Uso de Materiales y Técnicas Sostenibles

Esta teoría propone emplear materiales locales, reciclados o de bajo impacto ambiental en las restauraciones. Además, promueve el uso de técnicas constructivas tradicionales que ya han demostrado ser eficaces en términos de durabilidad y adaptación climática, como los métodos de construcción en piedra, adobe, o madera en regiones específicas.

La restauración sostenible favorece, por ejemplo, la cal sobre el cemento o materiales modernos no reciclables, así como los aislantes naturales, que respetan el entorno ambiental y el patrimonio (Snell & Callahan, 2006).

2.4.3. Reutilización Adaptativa

La reutilización adaptativa es una teoría que defiende la conversión de edificios históricos para nuevos usos, siempre que estas adaptaciones no comprometan su integridad patrimonial. En lugar de demoler construcciones antiguas, este enfoque permite que continúen en uso, adaptándose a las necesidades actuales y disminuyendo la demanda de nuevos materiales. La reutilización adaptativa contribuye a la sostenibilidad al reducir los residuos y la demanda de recursos, promoviendo al mismo tiempo la preservación cultural (Cantell, 2005).

2.5. El valor de la memoria inmueble

Cuando se habla de asignar un valor a un objeto arquitectónico patrimonial, se puede idealizar de manera casi automática que elementos y criterios se utilizan al momento de dar dicho valor, aunque no existe una metodología absoluta que redacte a manera reglamentaria y universal la forma de hacerlo, dado que es, como se observó previamente, el resultado de la evaluación de múltiples expertos que se usa como sustento de los procesos de patrimonialización (Cirvini, 2019).

A simple vista pareciera que el factor tiempo y el factor estético son el mayor determinante que valora un bien inmueble, sin embargo, el verdadero valor radica en muchas más características que hacen al objeto único, enfocadas al punto de vista arquitectónico, las bases del conocimiento patrimonial y sobre todo el conocimiento cultural. Es aquí en donde también radica la importancia del punto de vista social y valor de la memoria histórica. En realidad la memoria de la arquitectura se basa en eso, en el recuerdo, que no es más que los hechos sucedidos en un lugar, que son trascendentales e influyentes en la identidad de un pueblo o cultura.

A partir de esta reflexión, se considera al valor de la memoria de un inmueble como un criterio subjetivo, dependiente de la importancia para un determinado grupo de individuos propios del lugar, es decir, un monumento, un edificio puede ser considerado relevante para un individuo local que para un visitante. Parte de este criterio subjetivo nace de la identidad que posee una localidad, un pueblo, una ciudad, un país, etc.

Así mismo un edificio catalogado como patrimonial puede ser considerado de “valor” debido a su materialidad o a su forma en la que fue construido, es decir, el sistema constructivo,

el cual refleja una temporalidad en la historia, incluso hasta su misma morfología, y esto de por si nos da una idea de que tan importante es el valor sobre todo de la memoria del inmueble.

En efecto, el valor de la memoria se deriva de múltiples conceptos y criterios básicos, pero el concepto base, del cual origina cada uno de ellos, es aquel que se vincula a la identidad cultural, la autenticidad como adjetivo y la historia como testimonio del pasado.

2.5.1. El valor vinculado a la autenticidad e historia

Dentro del enfoque patrimonial sobra preguntarse, ¿qué criterios, valores o características se utilizan para valorar un inmueble? La conservación del patrimonio se ha convertido en una ciencia social en donde los factores artísticos e históricos provocan inestabilidad en cuanto al concepto, sin embargo el cómo se vincula a la identidad y a la historia, ha sido tema de debate desde hace siglos, siendo esta última uno de los conceptos mayormente valorados por aquellos que promulgan la importancia de la historia misma, por los acontecimientos que marcan a un pueblo, comunidad, ciudad, país, en otras palabras la conocida “memoria colectiva”.

La memoria inmueble posee un valor subjetivo muy arraigado a su entorno y a la gente que lo rodea, a la vez tiene mucho que ver con la identidad de un lugar, que tan auténtico es en la historia, a su cultura o su tradición. En muchas ocasiones, para un pueblo una edificación puede significar parte de su identidad, así como también un monumento puede representar su autenticidad como parte del lugar.

La autenticidad dentro de este contexto, está estrechamente relacionada con la identidad, la cual no es algo estático, sino construido e históricamente situado. Refiere a una característica de originalidad entendida como todos los testimonios del pasado que están presentes en el monumento o edificio. Entonces podríamos decir que cada inmueble patrimonial posee su grado de valor según su autenticidad en la historia y como demuestra dicha identidad ante la localidad.

Cabe recalcar que la autenticidad confiere un cierto grado de importancia en función a la originalidad previamente mencionada, la originalidad del material constructivo, la originalidad estructural, la originalidad tipológica y morfológica, etc. Es decir un inmueble material puede poseer un mayor valor si aún su puede apreciar dichos elementos originales, si

se puede apreciar su sistema estructural original, o si su materialidad no difiere de la temporalidad inicial en la que fue construido.

Para ejemplificar, dentro de la arquitectura clásica, la Acrópolis de Atenas en Grecia con 2 500 años de antigüedad mantiene su grado de autenticidad debido a su integridad física original aun intacta. Dentro del contexto arquitectónico, gran parte del valor histórico radica en el estado actual de sus elementos materiales, y como este conjunto forma el monumento en su totalidad ha permanecido “original” en el tiempo, estos no han sido reemplazados ni alterados a manos del ser humano, si no para otorgar el debido mantenimiento y asegurar su permanencia.

Dicha permanencia de este monumento ha permitido a profesionales de todo el mundo estudiar gran parte de la cultura griega así como también su forma de vida y sobre todo como la arquitectura ha moldeado su civilización. De esta manera, el valor se vincula a la historia y a lo que se puede aprender de ella, dentro de este ejemplo un testimonio del pasado y como avance histórico de nuestra sociedad, así como también el valor auténtico y tangible en su totalidad que podemos apreciar en la actualidad y afirmar que es una evidencia sólida, y sobre todo original, de la historia de la civilización griega. Acercándonos a la localidad, podemos encontrar muchos más ejemplos similares al caso de estudio, en donde la edificación también dispone de dicho valor que se vincula a la memoria del inmueble, además de la autenticidad que lo caracteriza ya que mantiene todas y cada una de las características que otorga el valor al inmueble (Muñoz, 2017).

Tal es el caso de La Casa Bolívar, ubicada en la ciudad de Riobamba. El inmueble se caracteriza por la historia que relata detrás, sobre los hechos acontecidos y quien los protagonizo. El Libertador Simón Bolívar relato su delirio y admiración por el volcán Chimborazo durante su estancia en la vivienda que perteneció al coronel Juan Bernardo de León, personaje ilustre de la Independencia de la ciudad. La vivienda fue restaurada y convertida en restaurante - museo la cual, a través de sus espacios originales, relata esta historia como parte de la memoria de los ciudadanos, fomentando la identidad e inmortalizando el valor del inmueble. La edificación en si obtiene el valor especial debido a que es fiel evidencia de la historia de un lugar en específico.

2.5.2. La Hacienda y su valor en la Memoria Inmueble

Si bien es cierto, las herramientas y metodologías de valoración de un inmueble patrimonial se basan en dataciones históricas, la memoria y autenticidad también juegan un rol

importante dentro de esta acción, en donde relatan sucesos del pasado, las edificaciones tipo “hacienda” no son la expresión.

Se denomina “hacienda” a una extensión de terreno de gran tamaño con la finalidad de explotar recursos agrarios de carácter latifundista y de alto valor arquitectónico. También se denomina como un sistema de propiedad y jerarquía de origen español, en la que existía un terrateniente y un grupo de fuerza laboral. La hacienda colonial surge de la necesidad de albergar mano de obra estacionaria que pueda habitar estos núcleos de viviendas.

Arquitectónicamente, la hacienda solía acompañarse de micro viviendas, así como módulos pequeños de almacenes, jardines, capillas, patios centrales, establos, pajares, etc. La influencia arquitectónica de estas haciendas europeas es clara en América, los espacios funcionan en torno a un patio central que es la característica más remarcada de este tipo de edificaciones. En cuanto a la materialidad, la predominancia del adobe, el uso de la madera estructural y las tejas españolas, son parte de los rasgos que se utilizan en su construcción (Wobeser, 2016).

Las hectáreas de espacio verde que rodea la vivienda, en donde se desarrolla toda la actividad agrícola, también es parte del paisaje típico de la hacienda por lo que es usual apreciar el ambiente campestre. Actualmente, el propósito original por las cuales fueron edificadas no funciona en la forma de vivir de los tiempos modernos. La importancia de la producción campestre en los latifundios es casi inexistente. Sin embargo, tanto las haciendas que se encuentran en desuso como las que han sido intervenidas, aún conservan todas estas características con alteraciones mínimas e incluso sin alteración algunas. Los nuevos usos que suelen brindar estas edificaciones son en gran parte de carácter recreacional, algunas de carácter educativo y algunos casos de salud, con la finalidad de mantener la memoria y rescatando el valor correspondiente del inmueble.

2.6. El Sistema Constructivo

Al igual que muchas de las haciendas patrimoniales en la sierra ecuatoriana, el sistema constructivo tradicional o vernáculo se adapta las condiciones climáticas, geográficas y culturales de la región. Este sistema está profundamente influenciado por la utilización de

materiales autóctonos y técnicas constructivas adaptadas a los Andes, con énfasis en la durabilidad y la adaptación al frío y las variaciones térmicas.

Los materiales característicos y principales que se ven en este sistema constructivo son el adobe, la madera, la piedra y las tejas tradicionales. Cada material comprende una parte específica de los elementos de la construcción tales como muros, pisos, estructura, cubierta y cimentaciones.

- **Muros de adobe:** El adobe sigue siendo uno de los materiales más empleados en la construcción de las viviendas tradicionales de la región. Es un material que se obtiene a partir de la mezcla de tierra, agua y, en ocasiones, paja. Los muros de adobe son gruesos, lo que permite la regulación térmica, manteniendo los espacios cálidos en invierno y frescos en verano.
- **Muros de tapial:** En algunos casos, además del adobe, se utilizan técnicas de tapia (comúnmente llamada tapia pisada), que consiste en compactar tierra sobre cimbra para formar muros sólidos. Este sistema es adecuado para la construcción de estructuras más grandes como las naves de los establos o bodegas.
- **Techos a dos aguas con teja:** Los techos en las haciendas tradicionales suelen ser inclinados, cubiertos con tejas de barro, que ayudan a mantener el interior de las construcciones seco y aislado del frío. Este tipo de techo también permite una buena evacuación del agua de lluvia.
- **Elementos de madera:** La madera es comúnmente utilizada en las vigas y columnas estructurales. Además, la madera también es usada en puertas, ventanas y en algunos casos, como elementos decorativos, especialmente en las haciendas de mayor estatus social.
- **Piedra:** En algunas construcciones, especialmente en las bases de los muros, se utiliza piedra para proporcionar estabilidad y resistencia a la estructura.
- **Distribución espacial:** Las haciendas patrimoniales en la sierra ecuatoriana están generalmente divididas en áreas funcionales separadas, como la vivienda principal, la capilla, los establos, las bodegas y el huerto. Cada una de estas áreas responde a necesidades específicas de la vida rural (Vásquez, 2018).

CAPÍTULO III

3. APLICACIÓN DE LA METODOLOGÍA

El análisis previo de modelos similares facilita comprender el funcionamiento de estas construcciones, permitiendo ilustrar los nuevos propósitos que se han asignado a los inmuebles y vincularlos con nuestro caso de estudio. Esto ayudará a examinar estrategias y tener en cuenta los procedimientos necesarios para llevar a cabo una intervención adecuada. Dentro de estos procedimientos identificados, es fundamental iniciar una descripción más detallada del contexto parroquial y urbano-rural, examinando aspectos clave como su ubicación, el entorno físico, urbano, ambiental y social en el que se sitúa. De esta manera, las conclusiones podrán plantear diversas alternativas para un nuevo uso, basándose en los datos recopilados en el análisis se llevará a cabo en este capítulo.

3.1. Antecedentes Histórico Coyuntural

3.1.1. Parroquia San Pedro de Licán

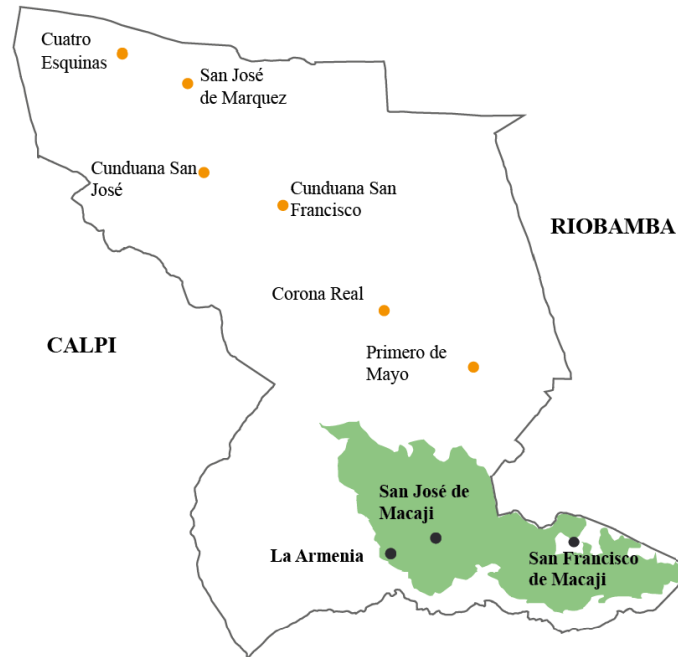
La parroquia Licán, conocida también como “la piedra pequeña” es una de las parroquias ubicadas a 2 km al noreste de la ciudad de Riobamba. Es una parroquia con aproximadamente 2082,48 ha de superficie que se encuentra a una altitud oscilante entre los 2807 a 3395 msnm y cuenta con alrededor de 9350 habitantes hasta la actualidad.

El territorio propicia el asentamiento humano rural y urbana, predominante el paisaje natural con una vegetación interandina como el seibó, matorral húmedo, bosques de eucalipto, pinos, etc. Dada esta como su principal característica Licán, la principal actividad económica de los habitantes se enfoca hacia la siembra, cosecha y exportación de productos agrícolas hacia los mercados de la ciudad de Riobamba.

Con un uso de suelo agrícola perteneciente al 11,86% de la superficie total de la parroquia, los barrios más importantes de esta actividad son San Francisco de Macaji, San José de Macaji y por supuesto el barrio La Armenia. Así mismo Licán es una parroquia con historia, cultura, patrimonio y sobre todo de tradiciones que acompañan a sus habitantes e invitan a toda la comunidad chimboracense a visitar y conocer esta localidad (PDOT Licán, 2019).

Figura 2

Mapa principales barrios de la parroquia Licán y uso de suelo



Nota. Ubicación de los diferentes barrios que se encuentran en la parroquia siendo el barrio San José de Macají el más cercano al lugar (Autor de Tesis, 2023)

- **Antecedentes Históricos.**

Durante el siglo XV, el territorio de lo que hoy se conoce como la parroquia Licán, se encontraba organizada por ayllus, que eran los grupos familiares indígenas, tales como los Puruhaes, los Macají, los Cullana, los Baliscán, etc. Posteriormente, se integraron nuevas comunidades como mitimaes, provenientes del Cuzco como fueron los Lurichanga, Andaguilla, y Ananchanga. Llegada la invasión de los araucanos, que fueron las fuerzas militantes del imperio incaico bajo el mando de Tupac Yupanqui, fundaron el pueblo bajo el nombre de “LICAN” tras la derrota del pueblo Macají, nombrando a Cuxi Argos como su gobernante. Durante el siglo XVIII, Leandro Sepia y Oro, juntos con otros personajes históricos del cantón Riobamba colaboraron con el nuevo asentamiento en la llanura del Tapi tras el terremoto ocurrido en Colta, la antigua Riobamba. Para 1764 y 1803 Sepia y Oro fue nombrado curaca y gobernador de Macají

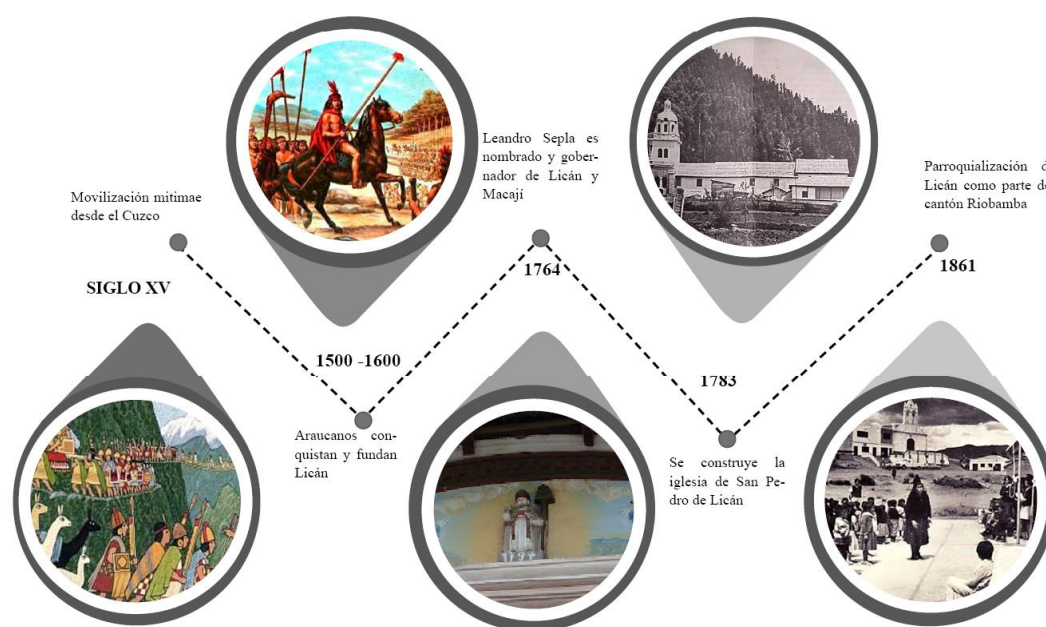
y Licán, siendo un intermediario entre fuerzas españolas e indígenas. (PDOT Licán, 2019)

En el año de 1783 la iglesia de San Pedro de Licán se construye y es entregada en 1883 a la comunidad como símbolo de la unión española y su influencia en el estilo colonial. Este lugar sería testigo del paso del libertador Simón Bolívar por estas tierras en 1822 a 1829, en su lucha por la libertad de las naciones.

Es así que el 29 de mayo de 1861 Licán fue elevada como parroquia civil junto a otras parroquias como Quimiag, Chambo, Pungalá y Punin dentro del Cantón Riobamba. (PDOT Licán, 2019) Actualmente Licán celebra sus 162 años de parroquialización a través de fiestas, desfiles y diversos programas para todos los habitantes, y les permite conmemorar la historia de su parroquia.

Figura 3

Línea temporal historia de la parroquia Licán



Nota. Se toma el inicio de la historia de la parroquia desde el siglo XV hasta la fecha de parroquialización de Licán (Autor de Tesis, 2023)

- **Demografía y Economía.**

Licán posee una población censada hasta el año 2010 de 7 963 habitantes, sin embargo según las proyecciones hasta el 2020 se estimaba tener alrededor de 9 314 habitantes. En la actualidad se estima que la cifra haya aumentado o disminuido. Gran

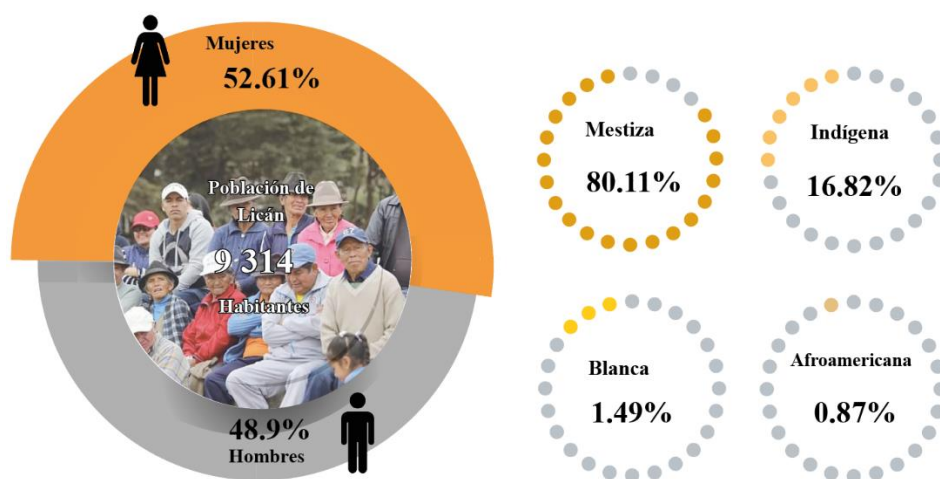
parte de los asentamientos se encuentran localizados en la centralidad y se encuentran entre los 2 840 a 2960 msnm. Su densidad poblacional es de 382.47 ha/km². Según datos del (INEC, 2010) existe una población predominante por la parte femenina con un total 4 110 habitantes representando el 52.61% de la población total, mientras que la parte masculina con un total de 3 853 habitantes representan al 48.9% de la población total. (PDOT Licán, 2019)

Otro dato poblacional que podemos agregar es el rango de edad. En la parroquia Licán, tanto hombres como mujeres la edad predominante va desde los 24 hasta los 64 años de edad, representando al 49.6% de la población, mientras que el menor grupo pertenece al de adolescentes y niños cuyo rango de edad va desde los 1 a 9 años de edad, y estos representan el 8.3% (PDOT Licán, 2019).

Por último podemos obtener como dato la etnia con la cual se identifican los habitantes, tal como la etnia mestiza, que representa el 80.11% de la población, seguido de la etnia indígena con el 16.82%, la etnia blanca con 1.49% y la etnia afroamericana con el 0.87% del total de los habitantes.

Figura 4

Gráfica de estadísticas de la población de Licán



Nota. Se muestra una gráfica con los porcentajes de hombres y mujeres existentes en la parroquia y los porcentajes de las etnias existentes con sus porcentajes (Autor de Tesis, 2023)

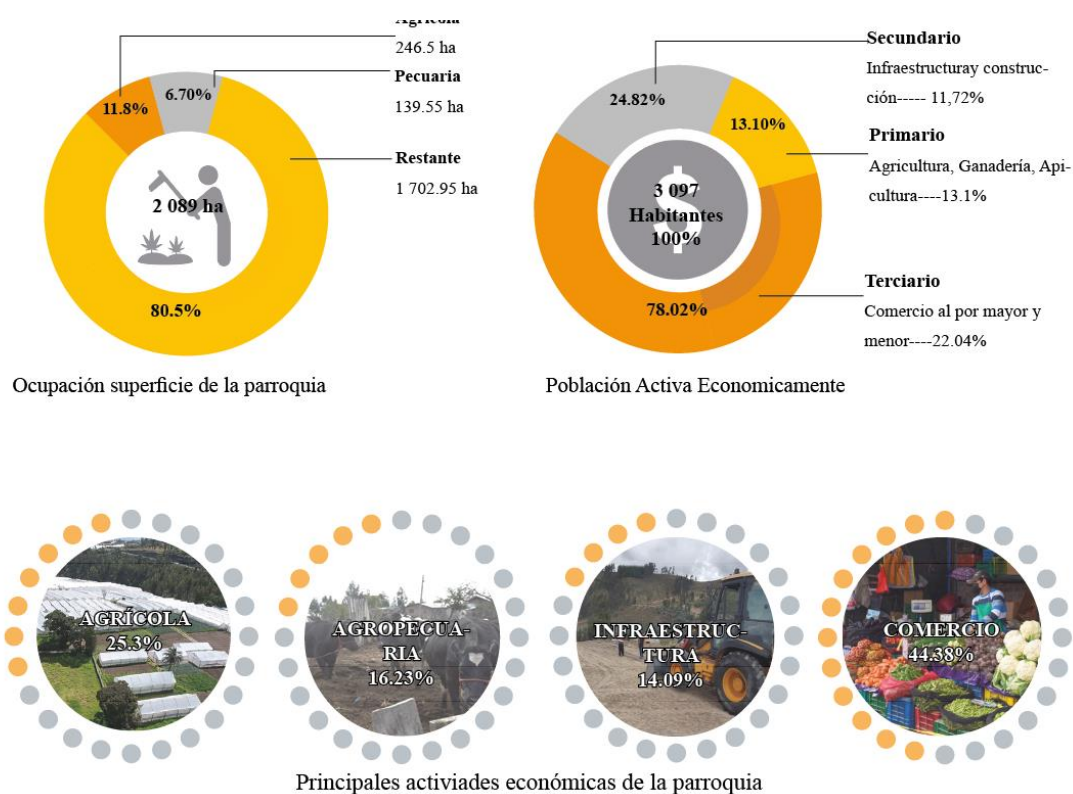
En cuanto a la economía de la parroquia, Licán es una parroquia productora, depende de la actividad agrícola y pecuaria en gran parte, con un 11,8% y un 6.7% de uso de la superficie de la parroquia respectivamente. Es decir, las actividades económicas de la parroquia dependen más del sector terciario con el 78.02% de

actividad, dentro de la cual el comercio al por mayor y menor, representa el 22.04%. En cuanto al sector primario, ocupa el 13.10 % de actividad, y con la agricultura que es el 13.01% del total. Para ello, se estima que alrededor del promedio de los adultos mayores, 3 097 que son el 64.35% se encuentran activos económicamente, mientras que el 36.65% se encuentran inactivos. Las razones por las cuales el grupo de habitantes inactivos varía con factores desde la edad, hasta la desocupación voluntaria. (PDOT Licán, 2019)

En cuanto a la producción del suelo la comunidad Armenia y Cundwana destacan en la siembra y cosecha de Brócoli y Maíz blanco con un 7% y 90% respectivamente en cuanto a extensión cultivada. También la alfalfa, tomate riñón, alverja, papa y cebada que son el 3% restante. Por otro lado el uso pecuario incluye la crianza de cabezas de ganado, cerdos, cuyes, aves de corral, api cultura y acuacultura. (PDOT Licán, 2019) La actividad económica de la parroquia se divide en 4 ejes fundamentales que son la agrícola, pecuaria, infraestructura y servicios, y el comercio en general.

Figura 5

Gráfica de estadísticas de la economía de Licán



Nota. Se muestra una gráfica con los porcentajes las actividades económicas de la parroquia (Autor de Tesis, 2023)

- **Cultura y Tradición.**

Licán al igual que muchas otras parroquias del territorio chimboracense, es un lugar de cultura, patrimonio y tradiciones que han sido parte de la historia de la parroquia a través de los años. Como parte de la tradición en la provincia de Chimborazo, la fiesta de Rey de Reyes en Licán consiste en una gran comparsa que recorre cinco palacios con danzas y cantos que adoran al Niño Jesús, los priostes junto al presidente de la junta parroquial eligen un embajador que coordina esta festividad, celebrándola desde el 6 al 8 de enero.

La Segunda actividad más importante le corresponde a las fiestas de la parroquialización, en donde se realizan desfiles, bandas de pueblo, programas, ferias gastronómicas, shows artísticos y elección de la reina de la parroquia, celebrándola así desde el 28 de mayo hasta el 30 de junio, a esta se unen las Fiestas de San Pedro, con castillos, tos pirotécnicos al igual que los aclamados toros y vacas lo cas. Aquí también se toma posesión de los próximos priostes en conjunto con las autoridades respectivas. Adicionalmente, otras actividades culturales como son el Pawakar Raymi en el mes de marzo, que son rituales de agradecimiento a la Pachamama (tierra) para que aumente la producción. El Inti Raymi que es la fiesta del sol y es celebrada en casi toda la región interandina.

Figura 6

Comparsa Rey de reyes de las fiestas de Licán

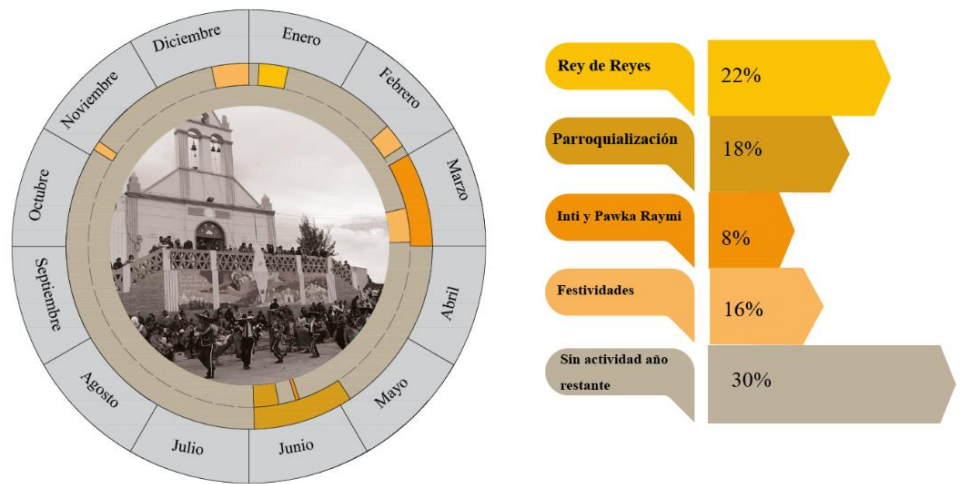


Nota. Fotografías tomadas de las últimas fiestas de parroquialización de Licán. Tomado de (Chavez, 2023)

Y el resto de tradiciones generales como Navidad, Carnaval, Año Nuevo, Día de Difuntos y Semana Santa. Todas estas actividades culturales y tradicionales atraen turistas tanto ecuatorianos como extranjeros de todo el territorio, que estén dispuestos a disfrutar de las actividades. Esto dinamiza la economía dentro de la parroquia e

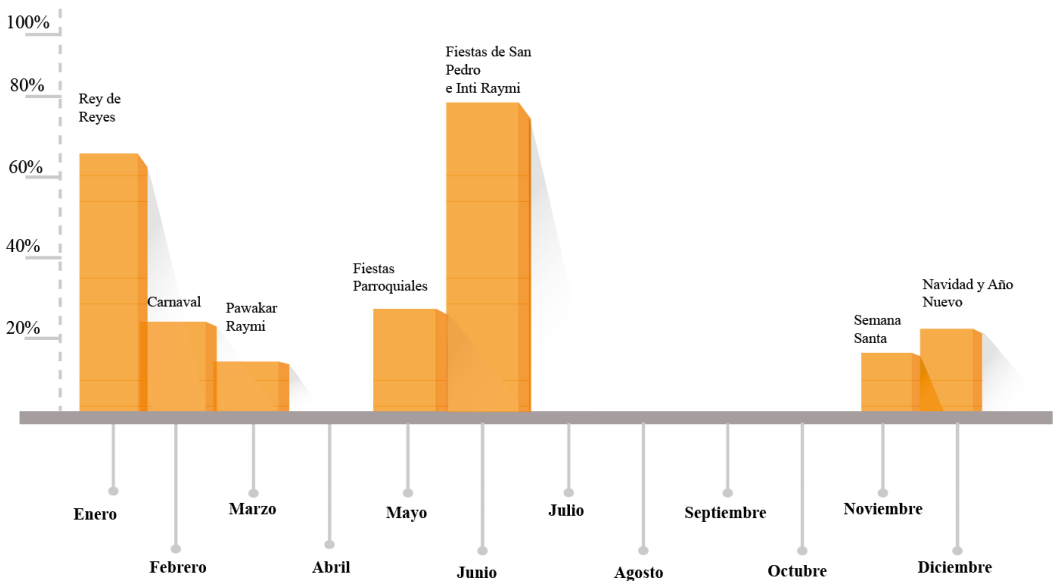
incrementa la actividad pública en un 35% dentro del año, siendo Riobamba el punto céntrico para acudir a estas festividades (PDOT Licán, 2019).

Figura 7
Gráfica de actividades y porcentaje de actividad durante el año



Nota. Diagrama calendario con todos los días festivos y su porcentaje de actividad durante todo el año (Autor de Tesis, 2023)

Figura 8
Gráfica de incremento de actividad durante el año



Nota. Diagrama de barras con todos los días festivos y su porcentaje de actividad durante todo el año (Autor de Tesis, 2023)

3.1.2. La Hacienda La Armenia

Después de comprender las particularidades tanto sociales como culturales de la parroquia, así como las características geográficas generales, es crucial aproximarse al inmueble para explorar su historia. Como sucede con cualquier edificación considerada patrimonio, esta hacienda tiene una historia y un valor intrínsecos que le confieren una importancia significativa. Por lo tanto, iniciamos una fase de estudio tanto del entorno como del propio inmueble, con el fin de comprender su contexto histórico, arquitectónico y cultural. Este proceso nos permitirá apreciar la riqueza y relevancia de la hacienda dentro del patrimonio local, así como identificar las conexiones entre su pasado y su presente en la comunidad.

Figura 9

Perspectiva del inmueble patrimonial



Nota. Fotografía aérea donde se remarca el predio actual de la propiedad La Armenia (Autor de Tesis, 2023).

- **Historia de la Hacienda La Armenia.**

La vida de los comuneros, era muy dura e injusta en aquellos tiempos, los rebaños funcionaban como garante para los capataces cada que se realizaban mingas, las cuales se cumplían 3 veces cada año. Su trabajo no representaba ninguna remuneración.

Es lo que cuentan los habitantes que aún residen dentro de la comunidad de la Armenia, quienes conservan la vieja casona como recuerdo visible de aquellos tiempos.

Se sabe que la hacienda perteneció a la familia García, riobambeña oriundos de la parroquia. Construida por el señor Víctor Manuel García al rededor del año 1900, como par te del protagonismo hacendario que surgía dentro del país en aquella época, dadas las facilidades de adquisición de tierras la pro piedad contaba con alrededor de 19 hectáreas de terreno virgen. Fue hasta 1968 que sus hijos Oswaldo, Laura y Piedad adquieren la propiedad junto con la construcción por herencia años antes del fallecimiento de su padre en 1975. En aquel entonces, comuneros del barrio Amulá Chico necesitaban atravesar estas tierras para poder acceder al río Chibunga, esto con el fin de captar agua para el riego y consumo, y poder salir de manera directa hacia la ciudad de Riobamba.

Figura 10

Fotografía Hacienda año 2013



Nota. Estado anterior al asfaltado de la vía actual en donde se evidencia una construcción adicional. Tomado de (Cando, 2013).

Como parte de un acuerdo para quienes necesitaban atravesar estas tierras, lo dueños prometían dar paso a la comunidad siempre y cuando cumplieran con una minga que ayudara a mantener las tierras cuidadas y fértiles para la actividad agrícola. El rebaño y el ganado eran llevados por los capataces como forma de garantía y no eran devueltos hasta que la minga está realizada, asegurando la participación de todos los comuneros. “Debíamos bajar todos para que nos devuelvan los borregos, nuestros animales”, es lo que cuenta el señor Manuel Cando. Los comuneros generaron un gran sentido de pertenecía hacia este lugar, para entonces ya habían 30 familias dependientes y asentadas.

Figura 11

Comuneros del barrio La Armenia



Nota. Fotografía de los pobladores del barrio La Armenia y la hacienda. Tomado de (El Comercio, 2018).

No fue hasta el año de 1980 que se fundó la “Asociación 10 de agosto” quienes, ante a toda esta situación, decidieron optar por enfrentar a la familia García con el fin de poder adquirir estas tierras, lo que llevo a que hubieran fuertes disputas y riñas entre ambas familias (Cando y García). Tras la conocida Reforma Agraria ocurrida en 1960 en el Ecuador, los trabajadores de las tierras se adueñaban de ellas mediante la invasión, construían sus viviendas sin ningún tipo de ley ni permiso, por otro lado los habitantes comuneros optaron por buscar una forma pacífica de adquirir las tierras, a través de negociaciones con los dueños. Para 1992 se adquirió un préstamo mediante el desaparecido Banco del Fomento, un préstamo por alrededor de 90 millones de sucres. Final mente tras 4 largos años de pagos, en 1996 se dio la posesión oficial de las tierras a los nietos y los antiguos trabajadores de la comunidad (El Comercio, 2015).

Al día de hoy, las 54 familias existentes son dueños y productores de las tierras, cuyos productos representativos son las legumbres como el brócoli, frutillas, tomates, cebollas, pimientos, etc. Todos estos distribuidos y comercializados en los mercados locales de Riobamba como son el mercado Mayorista, el mercado de Santa Rosa, y el mercado de San Alfonso.

Figura 12

Superficie estimada de la propiedad García



Nota. Orto foto donde se detalla la superficie que se cree comprendía inicialmente las tierras de la familia García (Autor de Tesis, 2023)

Por otro lado, la vieja casona fue un lugar estratégico y funcional para un centro infantil en el año 2008 hasta el año 2013, cuando el rápido crecimiento de las familias requería un lugar en donde poder cuidar a los infantes mientras se trabajan las tierras. El inmueble parecía un lugar ideal ya que se encontraba en un punto céntrico a los campos de cultivo y era un lugar más seguro, sin embargo, las posteriores adecuaciones y la implementación de una nueva vía para el año 2014, resultó ser perjudicial para esta actividad ya que la capacidad no fue la adecuada y se necesitaba una mayor inversión para el inmueble, razón por la cual se optó por cerrar el sitio y buscar otras instituciones infantiles dentro de la ciudad.

Adicionalmente debido a la implementación, el ensanchamiento y del lastrado de una nueva vía que atraviesa la propiedad en el año 2015 y 2016, los comuneros podían dirigirse con mayor facilidad hacia los centros poblados y hacia la ciudad, priorizando la actividad en el transporte de sus productos agrícolas y ganaderos. Sin embargo este accionar significó también el derrocamiento de una parte de la construcción original del inmueble. Actualmente se pueden observar los 615 metros cuadrados de construcción en un estado de deterioro, donde todavía se conserva parte del mobiliario y la decoración utilizada en lo que solía ser este centro infantil y, en su momento, la residencia de los propietarios originales. Los habitantes de la comunidad

continúan con sus actividades productivas, recordando con gran alegría toda su historia, y protegiendo y conservando su territorio como propietarios. Sueñan con establecer un proyecto turístico para atraer visitantes y narrar la historia de la comunidad, su progreso, y cómo la paciencia, la perseverancia y el esfuerzo permitieron a la comunidad de Barrio La Armenia alcanzar lo que posee hoy en día. (El Comercio, 2018)

Figura 13

Cosecha agrícola y minga



Nota. Los comuneros se encargan de realizar las mingas y la recolección de los productos agrícolas. Tomado de (El Comercio, 2015)

- **Evolución de la hacienda La Armenia.**

Es importante destacar que se estima que la construcción de la vivienda data de alrededor de 1900. De acuerdo con los datos obtenidos del inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), se confirma que la vivienda tiene más de 100 años. Sin embargo, no se cuenta con información precisa sobre la historia previa a su construcción ni sobre las distintas fases de ampliación o modificaciones que la edificación pudo haber experimentado a lo largo de los años. Esta falta de datos históricos limita la comprensión detallada del desarrollo y evolución arquitectónica de la propiedad, lo que subraya la necesidad de futuras investigaciones que permitan una reconstrucción más precisa de su historia constructiva. **(Ver Anexo 1)**

- **(1900 - 1980)** Dentro de este periodo de tiempo se llevó a cabo la construcción del inmueble por parte del propietario Víctor Manuel García. Se estima que la propiedad en sus inicios tuvo se encontraba de esta forma aproximadamente dentro de las 19 hectáreas.
- **(1980-1996)** Compra de las hectáreas de propiedad junto con el inmueble por parte de los comuneros habitantes del actual barrio la Armenia. Se estima que para este período de tiempo se realizaron las cominerías que conectaban al barrio con la ciudad y el centro de la parroquia hacia el noreste atravesando el río Chibunga.
- **(1996-2012)** Se subdivide la propiedad progresivamente hacia las 30 familias que formaban parte de la comunidad generando invernaderos de cultivos y extendiendo su producción agrícola y ganadera.
- **(2013-2015)** Ampliación de los senderos convirtiéndolos en vías lastradas. Se generan dos conexiones mediante una curva en la parte superior e inferior, derrocando una parte de la construcción original.
- **(2016-2018)** Asfaltado de la vía lo cual permite la implementación de infraestructura como agua potable y alcantarillado. Un bloque perteneciente al conjunto total es derrumbado debido al asfaltado. Se añade un espacio cubierto en el patio posterior.
- **(2018-2024)** El posterior abandono y el crecimiento del número de invernaderos ha propiciado el entorno que se tiene hoy en día, en donde la vegetación se ha apoderado del inmueble con el pasar de los años, sin mencionar que el deterioro ha debilitado la integridad de toda la construcción por lo que se observan los desprendimientos de las cubiertas y paredes.

3.1.3. Análisis de Impacto Social

Una vez identificadas las características sociales, culturales y económicas de la parroquia, así como también la historia y el valor histórico que el inmueble representa sobre la comunidad, se procede a realizar un análisis de impacto que permita determinar los alcances de una intervención patrimonial en el bien inmueble y cómo esta afectará el desarrollo del lugar. Además, es fundamental establecer los distintos impactos tanto positivos como negativos que

la propuesta de intervención arquitectónica tendrá en la calidad de vida de los habitantes, en especial la comunidad de Armenia y la parroquia Licán.

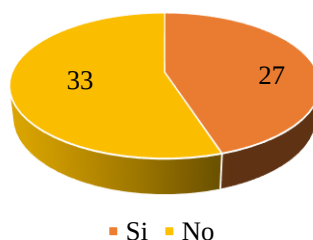
- **Toma de Encuestas.**

Para ello, se realiza un modelo de encuesta dirigida hacia un grupo poblacional de interés, es decir, hacia los habitantes de la comunidad y de la parroquia, con un tamaño de muestra de 50 individuos, se obtiene el siguiente resultado:

Pregunta N°1. ¿Es usted habitante de la comunidad de la Armenia?

Figura 14

Diagrama resultado de encuesta pregunta 1

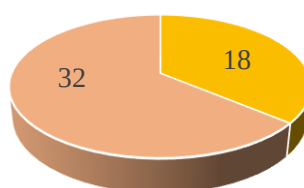


Nota. El 55% de los encuestados no vive dentro de la comunidad de la Armenia sino en el centro de la parroquia. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).
(Autor de Tesis. 2023)

Pregunta N°2. ¿Conoce usted la antigua Casa Hacienda la Armenia?

Figura 15

Diagrama resultado de encuesta pregunta 2

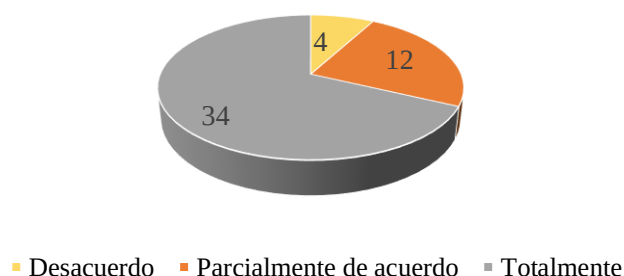


Nota. El 64% de los encuestados no conoce la hacienda la Armenia, mientras que el 36% si conoce el inmueble. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

Pregunta N°3. ¿Estaría usted de acuerdo o no en una intervención arquitectónica dentro de la Casa Hacienda la Armenia?

Figura 16

Diagrama resultado de encuesta pregunta 3

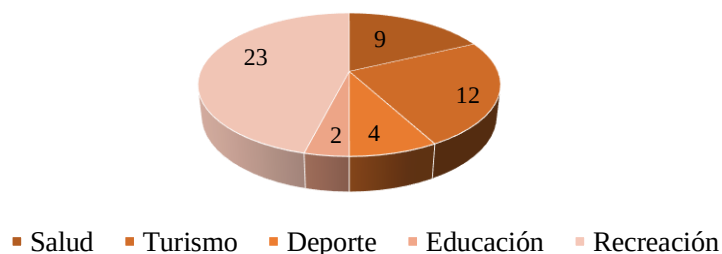


Nota. El 68% está de acuerdo con realizar una intervención mientras que el 24% y el 8% de los encuestados están parcialmente de acuerdo o en total desacuerdo. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).
(Autor de Tesis, 2023)

Pregunta N°4. ¿Qué tipo de equipamiento o qué clase de servicio considera usted necesario para la comunidad o su parroquia?

Figura 17

Diagrama resultado de encuesta pregunta 4

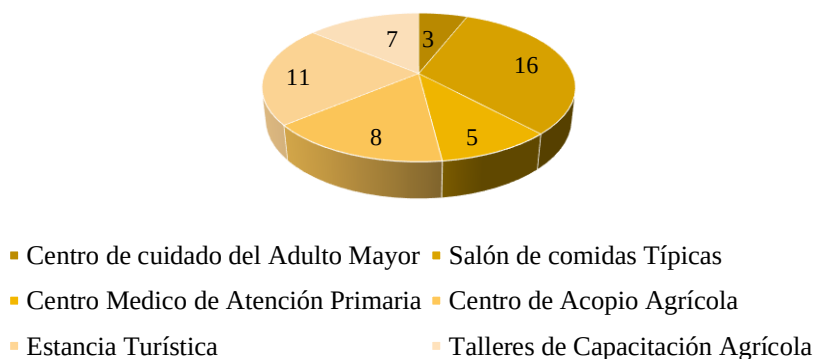


Nota. El 70% de encuestados considera necesario un equipamiento de carácter recreativo y turístico que se debe implementar para uso de la localidad. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).
(Autor de Tesis, 2023).

Pregunta N°5. ¿Cuál sería su preferencia entre las siguientes alternativas para implementar como un nuevo uso para la Casa Hacienda la Armenia?

Figura 18

Diagrama resultado de encuesta pregunta 5

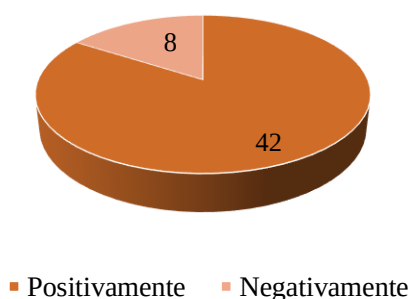


Nota. El 54% de encuestados está a favor de implementar un salón de comidas con estancia turística para uso de la localidad. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

Pregunta N°6. ¿Cree usted que esta intervención pueda afectar positiva o negativamente a la población?

Figura 19

Diagrama resultado de encuesta pregunta 6

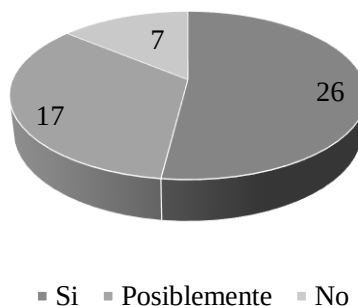


Nota. El 84% de la población encuestada considera que la intervención arquitectónica tendría un impacto positivo en la comunidad y la parroquia. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

Pregunta N°7. ¿Estaría dispuesto a visitar las instalaciones posteriores a una intervención?

Figura 20

Diagrama resultado de encuesta pregunta 7

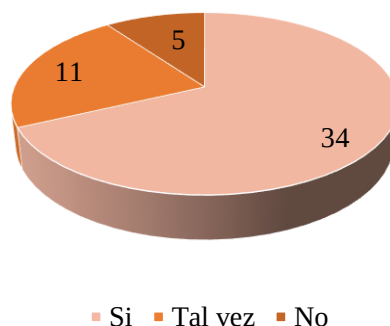


Nota. El 52% de los encuestados afirma que si está dispuesta a visitar y a hacer uso de las instalaciones de la nueva intervención. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

Pregunta N°8. ¿Estaría dispuesto a laborar en el nuevo establecimiento si se abrieran nuevas vacantes?

Figura 21

Diagrama resultado de encuesta pregunta 8



Nota. El 68% de los encuestados afirman estar dispuestos a postular por una vacante de empleo en el equipamiento planteado para la localidad. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

- **Interpretación de resultados**

Pregunta 1

Los resultados indican que la parroquia Licán tiene una mayor cantidad de habitantes en comparación con la comunidad de La Armenia, cuya población es menor. Este dato sugiere que la afluencia de personas es más significativa en el área central de la parroquia, donde se llevó a cabo la encuesta, ya que allí converge la mayoría de los habitantes. Algunos de estos residentes viven en la parroquia, pero se trasladan para trabajar en las tierras de la comunidad. Es por ello que se considera importante definir qué tan poblada es el área donde se encuentra ubicado el inmueble.

Pregunta 2

La mayoría de los residentes no conoce el inmueble ni su ubicación. Sin embargo, algunos habitantes de la comunidad lo reconocen de inmediato, lo que demuestra que el abandono de esta hacienda pasa desapercibido incluso para quienes transitan a diario por sus inmediaciones.

Pregunta 3

Se considera el apoyo de la mayor parte de encuestados en intervención del inmueble sobre todo para los moradores de la comunidad la Armenia, ya que esto supone una mejora para la localidad. Por otro lado hay un porcentaje bajo que se opone a la intervención y consideran una opción viable el derrocamiento total del inmueble.

Pregunta 4

Se evidencia un apoyo total en cuanto a la implementación de un equipamiento de carácter recreativo y turístico, la mayor parte de habitantes de la comunidad expresa su deseo de implementar un lugar que pueda ser visitado por gente de todos lados. Consideran que es necesario ya que no existen puntos o atractivos turísticos dentro o cerca de la parroquia.

Pregunta 5

Las propuestas planteadas en esta pregunta surgieron del análisis urbano-rural previo, en el que se evidenció la falta de equipamientos médicos, educativos y agrícolas, siendo este último el principal sector de actividad en la parroquia. Los habitantes consideran más viable desplazarse hacia la ciudad para suplir estas necesidades. Por

ello, la propuesta de desarrollar una oferta turística y recreativa resulta más favorable, y sugiere la creación de una estancia turística acompañada de un salón de comidas típicas que complemente dicha propuesta.

Pregunta 6

Según la opinión social, se considera que la intervención resultaría positiva para el desarrollo de la parroquia, ya que supone un avance y un crecimiento para el casi desconocido barrio de La Armenia, además, de dar una segunda oportunidad a un inmueble cuyo valor histórico pasa desapercibido entre los moradores, siendo conocido solo por unos pocos.

Pregunta 7

El apoyo de los habitantes es claro, consideran que es necesario conocer la historia a través de la recuperación de un elemento representativo de esta historia y que mejor manera que sea a través de la arquitectura.

Pregunta 8

Para los habitantes de la comunidad es importante implementar un nuevo uso en el inmueble ya que supone además una oportunidad de generar empleo, en donde parte del ingreso económico no solo dependa de la agricultura sino también de un negocio que sea de propio y pueda ser usado por todos.

- **El impacto potencial del proyecto de intervención**

Social Positivo

1. La restauración de la hacienda ayuda a preservar la historia y el patrimonio cultural de la comunidad, fortaleciendo la identidad local, además que el lugar se daría a conocer de mejor manera.
2. La hacienda puede ser adaptada para usos comunitarios, como eventos, reuniones o festivales, convirtiéndose en un lugar de encuentro.
3. La comunidad puede participar activamente en el proceso de restauración y en la posterior gestión de la hacienda, creando lazos sociales y fomentando la colaboración.

Social Negativo

1. El incremento del turismo o de actividades comerciales puede alterar las costumbres y tradiciones locales, así como la tranquilidad del entorno rural.
2. Si la restauración introduce modificaciones significativas o se adapta excesivamente a intereses externos, la hacienda puede perder autenticidad y desdibujar su relación con la identidad local.
3. Si el proceso de restauración no involucra adecuadamente a la comunidad en la toma de decisiones, se puede generar una desconexión y falta de interés en el proyecto.

Económico Positivo

1. Al restaurar y promover la hacienda, el turismo puede convertirse en una fuente de ingresos adicional. El turismo rural permite a los visitantes vivir experiencias auténticas y, a su vez, los habitantes pueden obtener ingresos al ofrecer alojamiento, alimentación, guías de turismo, y ventas de productos artesanales locales.
2. Las obras de restauración generan oportunidades de empleo directo e indirecto en la comunidad. A través de la contratación de mano de obra local y la compra de materiales regionales, se impulsa la economía local.
3. La restauración puede aumentar el valor de las propiedades cercanas y atraer nuevas inversiones al área, haciendo que la zona se vuelva más atractiva para nuevos proyectos. Esto puede resultar en mejoras de infraestructura y servicios, beneficiando a la comunidad local.
4. Al priorizar materiales locales y emplear métodos constructivos tradicionales, la restauración puede fomentar una economía circular en la región. Esto impulsa el consumo de productos locales, beneficiando a proveedores y productores locales, y reduce los costos de transporte y el impacto ambiental.

Económico Negativo

1. La restauración de una hacienda patrimonial puede requerir una inversión económica significativa, y si se financia mediante préstamos o deuda, los costos a largo plazo pueden ser elevados. Si el proyecto no genera ingresos suficientes, podría generar un déficit económico que impacte tanto a los inversores como a la comunidad, especialmente si hay participación pública en el financiamiento.

2. Las edificaciones patrimoniales restauradas suelen requerir mantenimiento continuo para conservar su estado y valor histórico. Estos costos pueden ser altos y, si no se contemplan los recursos suficientes para el mantenimiento, podrían convertirse en una carga económica o incluso en una limitación para el uso pleno de la hacienda.

Cultural Positivo

1. La restauración ayuda a conservar un sitio significativo en la historia de la comunidad, protegiendo su arquitectura, técnicas constructivas, y características originales. Esto permite que la comunidad mantenga un vínculo con su pasado y fortalezca su identidad cultural, transmitiéndola a las generaciones futuras.
2. Al restaurar la hacienda respetando su diseño original lo mejor posible, se pone en valor la arquitectura y el urbanismo tradicionales de la zona. Esto inspira un mayor respeto por las construcciones patrimoniales y contribuye a la apreciación del entorno arquitectónico en su conjunto.
3. Al restaurar la hacienda, es posible recurrir a técnicas de construcción tradicionales y materiales locales. Esto fomenta la transmisión de conocimientos sobre oficios antiguos, como la albañilería tradicional, la carpintería artesanal, o la elaboración de ladrillos y tejas. Revitalizar estos saberes contribuye a que no se pierdan, promoviendo una cultura de respeto y cuidado hacia el patrimonio material e inmaterial.

Cultural Negativo

1. Una hacienda restaurada puede convertirse en un espacio exclusivo o con tarifas de acceso que limitan la participación de los habitantes locales. Si la comunidad queda excluida de un bien que forma parte de su identidad y de su historia, esto genera una desconexión cultural y una sensación de pérdida de derechos sobre su propio patrimonio.
2. La llegada de visitantes atraídos por la hacienda puede influir en la vida cotidiana y las costumbres de la comunidad. Esto puede generar un "efecto de intrusión", en el que la cultura local se ve modificada por la influencia de valores y comportamientos externos, perdiendo su carácter genuino y alterando la dinámica social de la comunidad.

3.2. Diagnóstico Urbano- Rural

En esta etapa del estudio, se propone realizar un análisis y levantamiento de información sobre las condiciones urbano-rurales de una zona significativa que abarca tanto la Parroquia Licán como la ciudad de Riobamba. El objetivo principal es obtener una comprensión detallada de los elementos circundantes al inmueble patrimonial, incluyendo la infraestructura urbana, la red vial, las características predominantes de las edificaciones, el acceso a servicios básicos, la distribución del uso del suelo, los equipamientos disponibles y el paisaje circundante.

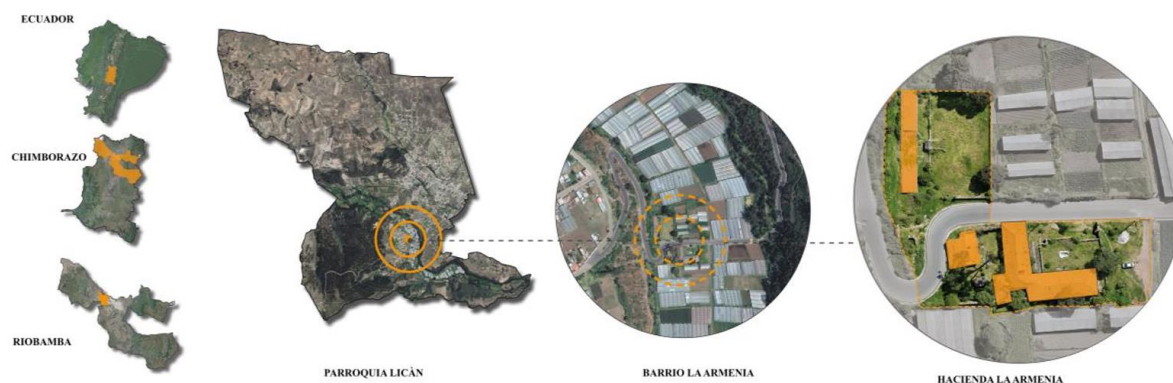
3.2.1. Ubicación Geográfica

El inmueble se encuentra ubicado al centro del Ecuador, dentro de la cordillera andina, en la provincia de Chimborazo y en parroquia rural de nombre Licán, del cantón Riobamba de donde se ubica la hacienda La Armenia. El barrio del mismo nombre, se encuentra ubicada al sur de la parroquia a 6km del centro de la ciudad de Riobamba. Su ubicación posee un paisaje enteramente agrícola debido a la gran cantidad de invernaderos existentes a su alrededor y las, además de la cantidad de montañas que se pueden observar desde este sector, como son el nevado El Altar al oeste, el volcán Sangay al sureste de la provincia, el volcán Tungurahua al noreste y sobre todo el volcán Chimborazo al noreste del lugar.

El suelo de esta parroquia es dedicado principalmente a la agricultura cuyos principales productos de siembra son la papa, el tomate, la cebolla y varias clases de tubérculos. Adicionalmente se pueden encontrar varias especies de animales de granja como aves de corral, vacas, cerdos, ovejas, y toda clase de insectos como arañas, mosquitos, etc. Cerca existe la vertiente del río Chibunga, precisamente al lado Este del inmueble, cubierto por la vegetación alta del lugar.

Figura 22

Diagrama de ubicación de la hacienda La Armenia



Nota. Acercamiento desde la escala territorial nacional hasta la escala territorial barrial (Autor de Tesis, 2023)

3.2.2. Aproximaciones y Conexiones

Dentro del barrio de Amulá Chico, el inmueble se encuentra acentuado en la parte más baja de la loma La Armenia, a orillas del río Chibunga. Se puede conectar con el sitio de estudio mediante las vías aledañas que se unen con la cabecera parroquial. Existe una conexión directa entre el centro de la ciudad de Riobamba y el barrio del inmueble a través de las avenidas Pedro Vicente y la calle López Armendáris y por toda la avenida Saraguro, a través de ella se puede llegar al sitio con mayor facilidad desde la ciudad.

Por otro lado la conexión se vuelve semi directa a través de la avenida principal Pedro Vicente y la autopista Panamericana Norte, las cuales son las más transitadas que van directo al centro de la parroquia de Licán y posterior a la avenida Saraguro que baja al sitio de estudio.

Por último las conexiones indirectas que se unen al sitio a través de las semidirectas y las directas, estas van desde las cabeceras cantonales como son Cajabamba y Guano, las cuales se encuentran más alejadas y usan las carreteras Troncal de la Sierra y la avenida Antonio José de Sucre respectivamente. **(Ver Anexo 2)**

3.2.3. Delimitación del área de estudio

Dado que el inmueble se encuentra en un entorno rural, el levantamiento de información abarcará un área definida que incluye el barrio La Armenia, el núcleo poblado de la Parroquia Licán y una parte de la ciudad de Riobamba, de esta manera se puede identificar una relación

más directa entre el área más urbana de la ciudad con el sector rural en el que se encuentra el inmueble. **(Ver Anexo 3 y 4)**

3.2.4. Levantamiento de Información

- **Topografía.**

Se comienza realizando un levantamiento de curvas de nivel, con el fin de contar con panorama claro de la topografía mediante un mapeo completo y secciones generales. Al formar parte del componente urbano-rural, este enfoque nos permite identificar y considerar todos estos datos, generando una comprensión más amplia de la naturaleza existente en el lugar, de esta manera se puede evidenciar que el inmueble se encuentra asentado en la zona más baja y en la mitad de elevaciones considerables. **(Ver Anexo 5)**

- **Análisis Vial.**

La trama vial dentro de la parroquia Licán muestra ortogonalidad en el centro poblado, mientras que se va volviendo orgánico conforme se abre hacia las periferias y se va adaptando a la topografía. **(Ver Anexo 6 y 7)**

Existen varios tipos de vías, como expresas, arteriales, colectoras y locales. Sin embargo, la de mayor interés es la vía local tipo "D", que atraviesa el predio del inmueble, dividiéndolo en dos partes. Esta vía tiene un ancho de 6,40 metros y registra una presencia vehicular muy baja. No obstante, es una vía clave que conecta la comunidad y el barrio con el centro de la parroquia Licán y la ciudad de Riobamba, esto limita la posibilidad de peatonizarla o modificarla.

- **Uso de Suelo.**

El uso de suelo agrícola es predominante en la zona de análisis, ya que hay una gran cantidad de parcelas extensas dedicadas al cultivo. Le siguen las viviendas residenciales y, en menor medida, los terrenos sin uso definido. Los equipamientos en las proximidades son escasos, mientras que el comercio se concentra en la zona urbanizada de la parroquia. Cerca del inmueble patrimonial, el suelo dedicado al cultivo es el más abundante. **(Ver Anexo 8)**

- **Altura de Edificación.**

En la zona de análisis, predominan las construcciones de uno y dos pisos, con alturas que oscilan entre 3 y 6 metros. Esto se debe principalmente al uso predominante del suelo, que es agrícola y residencial. Cerca del inmueble, los invernaderos, también de 3 a 6 metros de altura, son las estructuras más comunes. **(Ver Anexo 9)**

- **Materialidad de Edificación.**

La materialidad predominante en el sector es el hormigón tradicional, ya que la modernización de este sistema constructivo ha desplazado en gran medida los métodos vernáculos. Además, el paisaje se ve impactado por la presencia de numerosos invernaderos en los alrededores. No obstante, en el entorno inmediato del inmueble patrimonial, los invernaderos siguen siendo la segunda materialidad más evidente, destacándose visualmente en la zona. **(Ver Anexo 10)**

- **Equipamientos.**

Los equipamientos de mayor influencia se encuentran en el centro de Licán, que son la Iglesia de la Virgen de las nieves y la UE Simón Rodríguez, la mayor parte de equipamientos corresponden a canchas barriales y estadios, no existe mayor número de equipamientos cerca del lugar. Los únicos equipamientos más cercanos son de carácter religioso y deportivo como son La Cancha Barrial Amula Chico y la Iglesia Comunitaria de Amulá. Estos equipamientos son utilizados ocasionalmente para festividades o reuniones de los representantes de la comunidad. **(Ver Anexo 11)**

- **Infraestructura.**

En las zonas pobladas del cantón, existe una disponibilidad total de infraestructura. Sin embargo, hay áreas que no cuentan con toda esta infraestructura, ya que el suelo aún está en proceso de expansión urbana. En el área de estudio, gracias al estado de las vías, se tiene acceso completo a servicios como electricidad y alcantarillado. No obstante, la cobertura telefónica es limitada en algunas zonas, incluido el predio del inmueble patrimonial. **(Ver Anexo 12)**

- **Trama Verde.**

La mayor parte de la tierra pertenece a parcelas cultivadas, especialmente alrededor de la zona de estudio. La vegetación predominante en las parcelas es de tamaño medio, como la chilca y el álamo blanco. En los espacios sin cultivar,

predominan árboles de gran altura, como el eucalipto y el ciprés, mientras que la vegetación baja, compuesta por arbustos, se encuentra principalmente a los costados de las vías. (Ver Anexo 13)

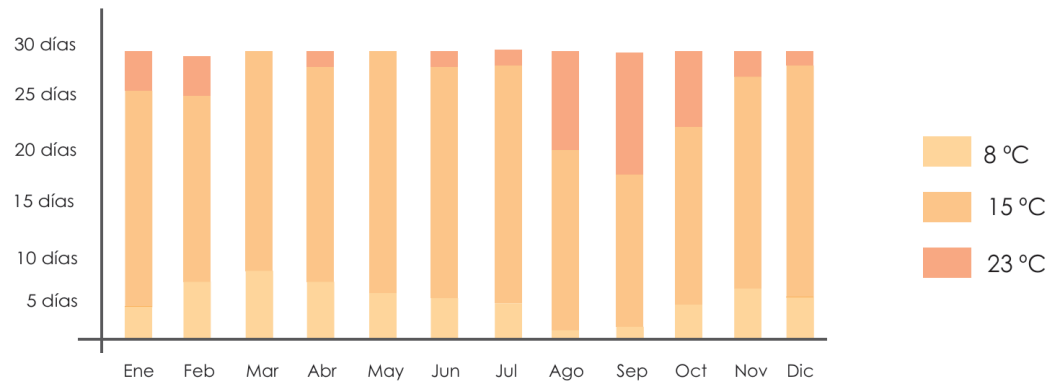
3.2.5. Componente Natural

El componente natural abarca información recopilada sobre datos climatológicos, como la exposición solar, la velocidad del viento y el nivel de precipitación, al mismo tiempo se analiza cómo estos factores influyen en el estado de conservación del inmueble patrimonial.

- **Temperatura.**

El clima dentro de la parroquia Licán, depende de varios factores como lo son la temperatura promedio, la fuerza y dirección de vientos, la precipitación y la pluviosidad. Al igual que en el resto de la región interandina, la sensación térmica que se produce va desde los 8° C hasta los 23°C, es decir un clima cálido templado. Las fechas donde se presenta mayor confort térmico son durante el mes de abril hasta junio y desde agosto hasta enero. Como se puede observar en la tabla, durante cada mes la temperatura es de 15 °C de entre los 7 a los 27 días del mes, exceptuando agosto y septiembre cuyos días de mayor calor son desde los 20 días (Meteoblue, 2024).

Figura 23
Diagrama de temperatura en la parroquia Licán



Nota. Tomado de (Meteoblue, 2024).Elaborado por (Autor de Tesis, 2023)

Dado que el sitio presenta un clima cálido-templado como condición predominante, pueden ocurrir fluctuaciones térmicas que afectan tanto a la madera estructural como al empañetado de cal y tierra. Estas variaciones pueden causar alabeos

y fisuras debido a los cambios de temperatura entre el día y la noche. Además, este entorno favorece el crecimiento excesivo de la vegetación cercana a la estructura, lo que puede ocasionar daños en la cimentación.

Figura 24

Entablado de madera estado actual de la hacienda



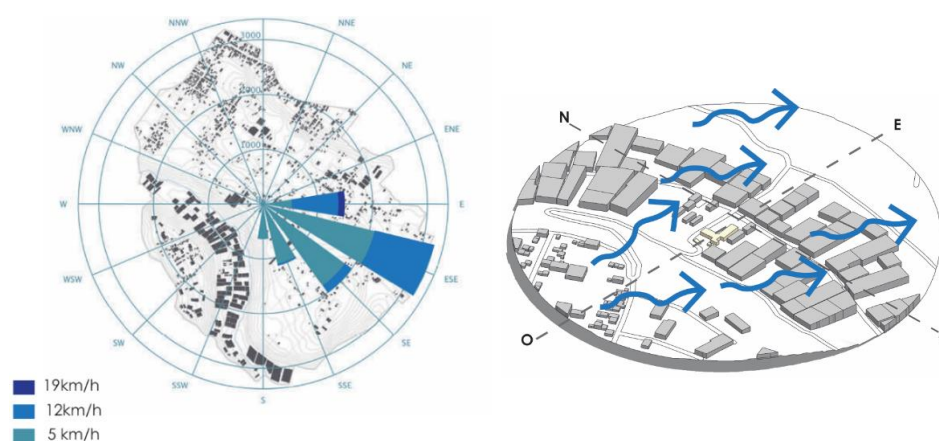
Nota. Fotografía donde se puede evidenciar un ejemplo del efecto de la temperatura del sitio sobre el inmueble como el alabeo de la madera y la invasión de vegetación. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

- **Vientos Predominantes.**

Los vientos soplan con mayor predominancia hacia el sureste, con un total de 3119 horas al año y una velocidad promedio de 5 a 15 km/h. La temporada más ventosa del año dura 3,6 meses del 30 de mayo al 17 de septiembre con una velocidad de 10,4 km/h (Meteoblue, 2024).

Figura 25

Rosa de vientos en la parroquia Licán



Nota. Tomado de (Meteoblue, 2024). Elaborado por (Autor de Tesis, 2023)

El principal efecto que presentan los vientos es la erosión en las fachadas debido al arrastre de partículas abrasivas, desgastando las superficies y generando desprendimientos de los acabados como la pintura.

Figura 26

Desgaste de la pintura en la fachada oeste



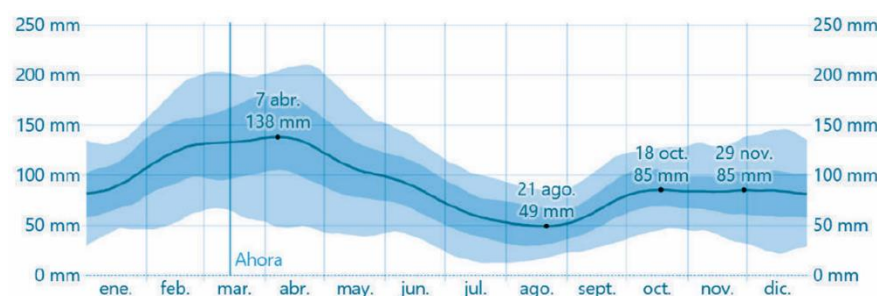
Nota. Fotografía donde se puede evidenciar el desgaste y la erosión que provocan los vientos sobre el inmueble. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

- **Precipitación.**

Dentro de un periodo de 31 días, la parroquia presenta una variedad de precipitación mensual según la estación del año. Los meses que mayor cantidad de precipitación existe son los meses de febrero, abril y noviembre. Por otro lado los meses con menos precipitaciones son los meses de julio y agosto. El promedio de mayor lluvia es en el mes de abril, donde las lluvias han alcanzado hasta los 138 mm de lluvia (Weatherspark, 2024).

Figura 27

Promedio mensual de lluvias en la parroquia Licán



Nota. Tomado de (Weatherspark, 2024). Elaborado por (Autor de Tesis, 2023)

Las precipitaciones en el sitio son la principal causa de los daños observados en el estado actual del inmueble. Abril, siendo el mes más crítico, agrava las filtraciones en la cubierta, los muros y los pisos, lo que acelera el deterioro por humedad. Esto favorece la aparición de hongos, líquenes y musgos, afectando especialmente materiales como el adobe y la madera, debilitando el material y generando desprendimientos y a su vez incrementando estas filtraciones.

Figura 28

Desprendimientos generados por humedad y precipitaciones

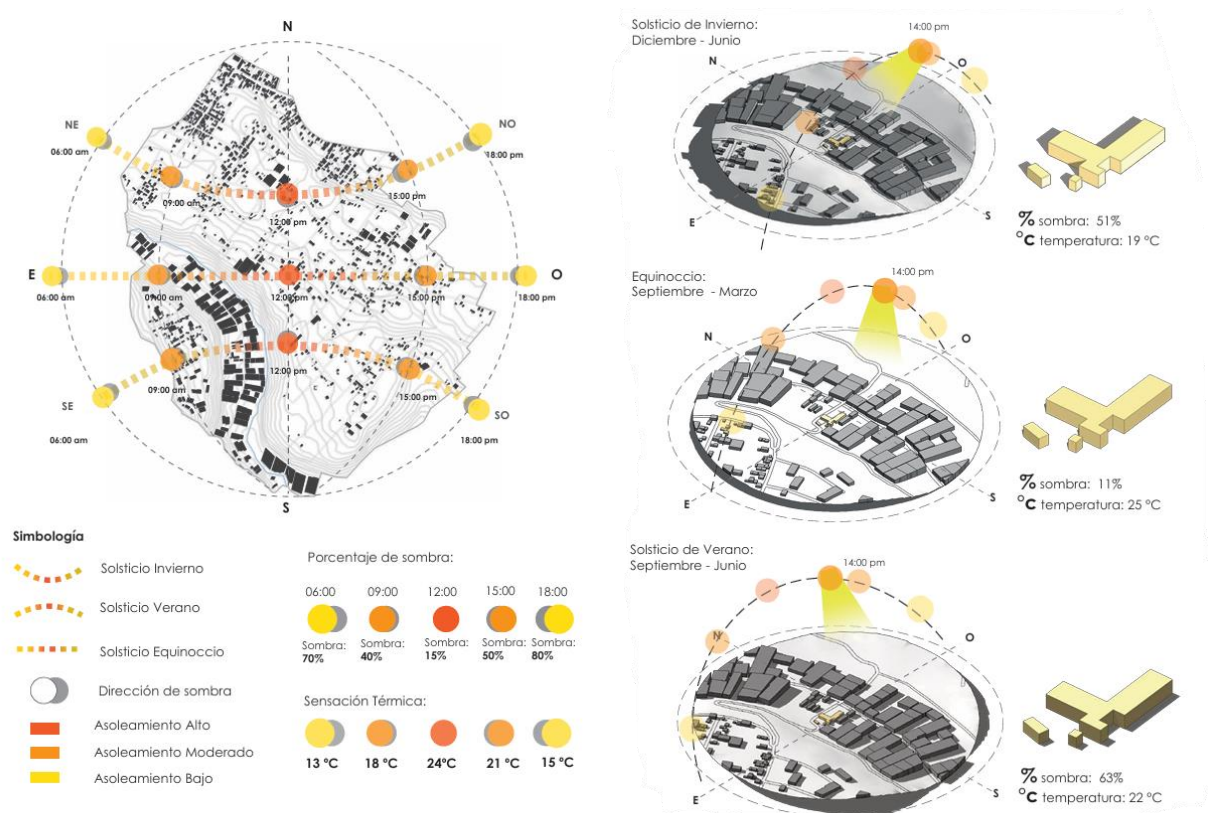


Nota. Fotografía interior del efecto de las precipitaciones, las manchas de humedad y la aparición de líquenes y musgos. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

- **Asoleamiento.**

En cuanto al asoleamiento podemos verificar mediante una carta solar como interactúa este factor climatológico sobre el inmueble patrimonial. Se puede observar que el índice de mayor radiación solar se da en los equinoccios con una temperatura de 25 °C y un porcentaje bajo de sombra de 11%. El solsticio de verano representa los días de radiación solar media, con una temperatura promedio de 22°C y un porcentaje intermedio de sombra del 63%. Y por último se obtiene que en solsticio de invierno representa los días de radiación solar baja, con una temperatura promedio de 19°C y un porcentaje intermedio de sombra del 51% (Weatherspark, 2024).

Figura 29
Diagramas e Isometrías del recorrido solar



Nota. Tomado de (Weatherspark, 2024). Elaborado por (Autor de Tesis, 2023)

Los diagramas del recorrido solar muestran que casi todas las fachadas del inmueble están expuestas a la radiación solar durante todo el año. Sumado a otros factores climatológicos, como las precipitaciones, los vientos y las fluctuaciones de temperatura, se observan efectos de desgaste generalizado. Este desgaste afecta materiales sensibles, como las tejas de barro y la madera, provocando deformaciones y desprendimientos que comprometen la estructura y exponen el interior de la casona.

Figura 30

Estado actual de la cubierta de la casona principal



Nota. Los desprendimientos que se pueden ver en la fotografía de la cubierta son producto de la radiación solar que debilita la teja y la madera estructural. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

3.3. Diagnóstico Arquitectónico

Esta sección del estudio se enfoca en una representación visual exhaustiva de la edificación. Para ello, se realizará un levantamiento métrico a escala real y se generarán dibujos arquitectónicos detallados, tales como plantas, fachadas y secciones. Este proceso facilitará una comprensión precisa de cada área del inmueble, permitiendo identificar elementos clave, como los materiales de construcción, las estructuras y los acabados. Asimismo, esta sección aborda la evaluación de patologías y daños que afectan la integridad constructiva del bien patrimonial, junto con su descripción, el análisis de sus causas y sus soluciones. **(Ver Anexo 14, 15, 16, 17, 18, 19)**

3.3.1. Levantamiento Fotográfico

El objetivo de este levantamiento fotográfico es documentar el estado actual del bien inmueble en el momento del estudio, registrando las imágenes más representativas. En las

fotografías se puede observar un avanzado estado de deterioro, con vegetación que empieza a invadir los elementos constructivos. Es relevante destacar que las imágenes aéreas proporcionan una perspectiva amplia de la composición del conjunto arquitectónico en su totalidad.

Figura 31

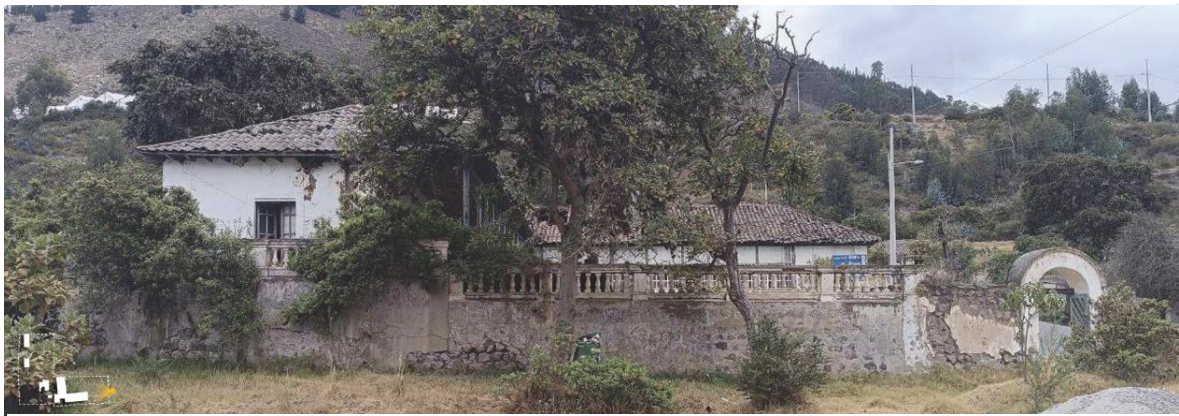
Orto foto emplazamiento de la hacienda La Armenia



Nota. Fotografía aérea que muestra la disposición de la implantación del inmueble y sus alrededores. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

Figura 32

Fotografía fachada este de la hacienda La Armenia



Nota. Se muestra la fachada este la cual se observa el ingresar al sitio, se evidencia un vestigio del acceso a través del arco cerca de la vía. Elaborado por (Autor de Tesis, 2023).

Figura 34

Fotografía fachada norte de la hacienda La Armenia



Nota. Se muestra la fachada norte que es la que se observa al transitar por la vía, se puede ver el desgaste crítico en el que se encuentra y los accesos (Autor de Tesis, 2023).

Figura 33

Fotografía patio posterior de la hacienda La Armenia



Nota. Vista del interior del patio posterior al acceder por la fachada norte, se encuentra rodeado de vegetación crecida (Autor de Tesis, 2023).

Figura 36

Fotografía fachada norte casona principal de la hacienda La Armenia



Nota. Fachada principal de la casona muestra la morfología característica de las haciendas patrimoniales, el acceso se da por esta zona (Autor de Tesis, 2023).

Figura 35

Fotografía interior pasillo norte de la hacienda La Armenia



Nota. Interior del pasillo este que conecta con el resto de habitaciones, se puede apreciar un estado ruinoso y con vegetación invasiva presente (Autor de Tesis, 2023).

Figura 37

Fotografía pasillo exterior de la hacienda La Armenia



Nota. Vista del pasillo exterior que conecta con las habitaciones, de igual manera se ve como la vegetación se toma parte del piso generando daños. (Autor de Tesis, 2023).

Figura 38

Fotografía interior establo de la hacienda la Armenia



Nota. Vista interior de las caballerizas, se puede ver la disposición de la forma constructiva que tiene este bloque, tiene un mejor estado de conservación (Autor de Tesis, 2023).

Figura 39

Fotografía ingreso a establos de la hacienda La Armenia



Nota. Fotografía del acceso a las caballerizas, se observa parte del colapso que el bloque tuvo, la vegetación se encuentra presente en casi todo este lugar (Autor de Tesis, 2023).

Figura 40

Fotografía vista aérea noreste de la hacienda La Armenia



Nota. Fotografía que muestra el entorno que rodea al inmueble, las parcelas y los invernaderos son abundantes en este sector. (Autor de Tesis, 2023).

3.3.2. Levantamiento Arquitectónico

(Ver Anexo 14, 15, 16, 17, 18, 19)

- **Emplazamiento**
- **Planta Baja General**
- **Fachadas Arquitectónicas**
- **Secciones Arquitectónicas**

3.3.3. Referentes Arquitectónicos

Tras realizar el levantamiento planimétrico del inmueble, se procede a realizar un estudio referencial de otros inmuebles catalogados como patrimoniales. Estos ejemplos servirán como base para desarrollar una nueva propuesta, ya que presentan similitudes con las condiciones actuales del caso de estudio.

Por lo tanto se examinarán dos casos de estudio que permitirán comprender el impacto de una intervención en bienes de este tipo. Para seleccionar estos referentes, se consideraron criterios como el sistema constructivo tradicional, la morfología, la ubicación y el entorno paisajístico. De esta manera se consideran los siguientes casos de estudio:

- **Caso 1. Hacienda Quinta San José, Loja – Ecuador**

Figura 41

Fotografía aérea Quinta San José



Nota. Estado actual de la Quinta San José. Tomado de (Quinta San Jose, 2020).

Ubicada en la provincia de Loja, en el valle de Malacatos a 33 km al sur de la ciudad de Loja, la Quinta San José es un complejo recreacional y turístico que comprende 3 bloques inmuebles que formaron parte de la antigua hacienda San José.

Su construcción se remonta al año de 1898 por el señor Ramón Martínez, desde entonces la hacienda San José ha albergado siglos de historia de la cultura y agricultura lojana. A partir del año de 1998 la hacienda permaneció en un estado de abandono, es decir un total de 20 años en desuso, por lo que el conjunto presentaba un deterioro severo que resultaba imposible de habitar.

Figura 42

Fotografía antigua Quinta San José



Nota. Acceso a uno de los bloques originales de la hacienda. Tomado de (Wixsite, s.f.).

A partir del año 2016, se llevó a cabo el estudio y análisis de este inmueble, y surge la necesidad de brindar una nueva oportunidad de repensar el sentido del lugar en el contexto urbano actual y la reconversión del programa que albergaba originalmente.

El desafío planteado consistió en conservar la atmósfera que caracterizó esta arquitectura por más de 120 años, dándole una visión contemporánea al lugar con criterios de restauración e intervención. El proyecto de restauración estuvo a cargo del Arq. Mgs. Daniel Eguiguren Franco con el grupo Daniel Eguiguren & Arquitectos en el año 2018.

Figura 43

Fotografía actual fachada principal



Nota. Fotografía después de la remodelación. Tomado de (Quinta San Jose, s.f.).

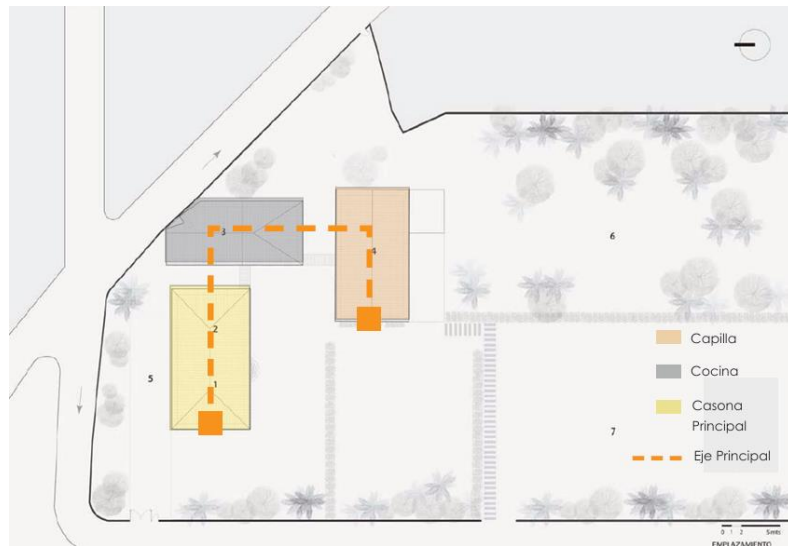
La Quinta San José actualmente funciona como una hostería que aprovecha el clima, el paisaje y la belleza de la arquitectura conjugada con la historia la cual la convierten en un sitio ideal para el descanso, la recreación, el relax y eventos sociales todo en contacto directo con la naturaleza. (BAQ, 2018)

Análisis Funcional

Este conjunto arquitectónico de carácter patrimonial se adapta al entorno mediante una implantación tipo C, que se conectan mediante patios verdes que aparentan pequeños callejones como si se tratara de un pequeño poblado.

Las intervenciones arquitectónicas pretenden respetar los ejes constructivos preexistentes. Se consideraron criterios como la liberación, consolidación, reestructuración y reintegración de partes, diferenciando elementos estructurales nuevos de los originales, así como la mantención de elementos como testimonio de lo original.

Figura 44
Emplazamiento Quinta San José



Nota. Tomado de (BAQ, 2020)

Para el grupo de arquitectos, fue imperativo resaltar el material tal como es, por lo cual se personalizan las Suites manteniendo características comunes de diseño, muros de adobe visto, revoque de barro visto, vigas de madera vista en cielo raso y el uso de una paleta de colores vivaces como determinante del diseño. (BAQ, 2018)

Figura 45
Fotografía interior vestíbulo



Nota. Se evidencia la conservación de los materiales originales. Tomado de (BAQ, 2020).

Se abrieron nuevos vanos para conectar los espacios interiormente puesto que la tipología funcional original conectaba únicamente los portales con los cuartos desde el exterior, se incorporó al diseño nuevas baterías sanitarias, cocinas independientes y se optimizó el diseño para descomprimir la caja cerrada original para abrir la arquitectura al contexto natural exterior.

Figura 46

Fotografía interior Suite



Nota. La apertura de vanos beneficia al interior del espacio. Tomado de (BAQ, 2020).

Pese a la importancia histórica que posee la hacienda, el estudio para su recuperación señaló el nuevo uso que se le otorga a la edificación, ya que permite una conexión entre la comunidad del valle de Malacato y la ciudad de Loja. El enfoque hotelero permitió potenciar la actividad del lugar permitió el crecimiento en gran parte del valle de Malacato. (BAQ, 2018)

Criterios a considerar.

1. La utilización de materiales contemporáneos para diferenciar lo nuevo de lo original sigue el principio de Camilo Boito sobre la restauración patrimonial, asegurando que el patrimonio conserve su carácter histórico mientras se adapta a lo contemporáneo.
2. La creación de nuevos vanos para ampliar espacios tanto internos como externos es una estrategia eficaz para conectar bloques separados.

3. La intervención dentro de esta hacienda y el nuevo uso permitió la conexión entre la comunidad y la ciudad, ya que la actividad hotelera permitió el crecimiento de esta zona rural.
4. En la redistribución de espacios internos, adición de lucernarios mediante aperturas en la cubierta permitiendo la entrada de luz y ventilación de forma natural.

- **Caso 2. Campus Hacienda La Trabana de la Universidad del Azuay, Azuay – Ecuador**

El nuevo campus de la Universidad del Azuay, se ubica a 30km al este de la ciudad de Cuenca, dentro de la parroquia rural de San Pedro de Quingeo. El sitio cuenta con alrededor de 24 hectáreas de extensión la cual se dedicó a la producción agrícola. Sin embargo a partir del 2017 se decidió cambiar de uso para dedicarlo a una actividad de estudio como un campus universitario, generando un programa amplio para actividades de docentes y estudiantes.

Figura 47

Fotografía actual Campus UDA



Nota. Vista del acceso al campus luego de la intervención en la hacienda. Tomado de (Cobos, 2018).

Es así como la Consultora de Arquitectura y Urbanismo se encarga de la remodelación de la antigua hacienda respetando y aprovechando su valor patrimonial, optando por cambiar el uso a un Centro de Encuentros. El encargo para la hacienda se trató de brindar a la Universidad del Azuay un Centro de Encuentros emplazado en la parte baja, cerca del río, a fin de aprovechar el paisajismo del lugar.

Para este proyecto, se decide mantener dos elementos arquitectónicos originales de la hacienda original, las cuales son la casa de la hacienda y la caseta de guardianía. Para la intervención y conservación, se optó por retirar adicionales que desconocían el valor de su construcción original, debido a que el complejo se había utilizado como bodegas, las cuales representaban un deterioro significativo y en estado avanzado.

Figura 48

Proceso constructivo en la hacienda



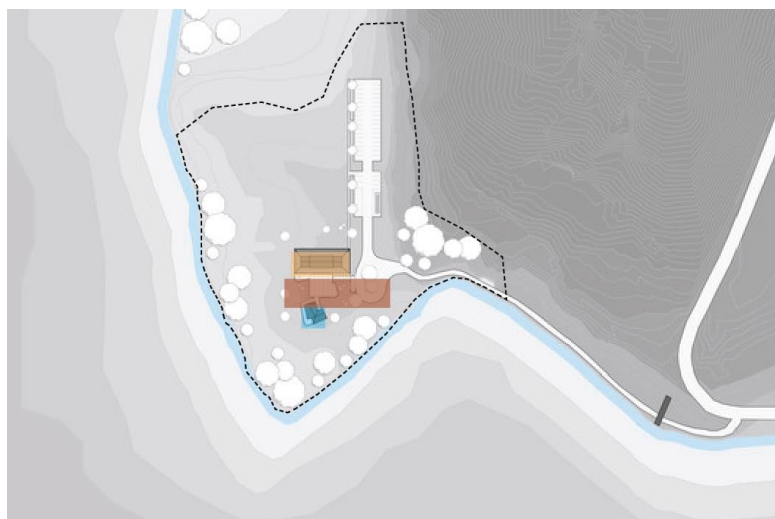
Nota. Reconstrucción parcial del Bloque A. Tomado de (Cobos, 2018).

Análisis Funcional

Para el emplazamiento, se aprovecha la ubicación cerca del río el cuál registra un leve sonido que genera sensaciones de tranquilidad, el bloque principal se orienta

hacia este elemento natural para aprovechar esta condición paisajística. La materialidad que destacan como en la arquitectura vernácula, son el adobe, la madera, el ladrillo, adoquín, y la piedra bola, como propias de la parroquia Quingeo. Adicional se incorporan elementos característicos de la cultura regional expresados a través del uso de los elementos de la naturaleza. El proyecto está acompañado en su totalidad de jardines y espacios verdes que definen las áreas de estancia, tránsito del usuario y de contemplación.

Figura 49
Emplazamiento Campus UDA



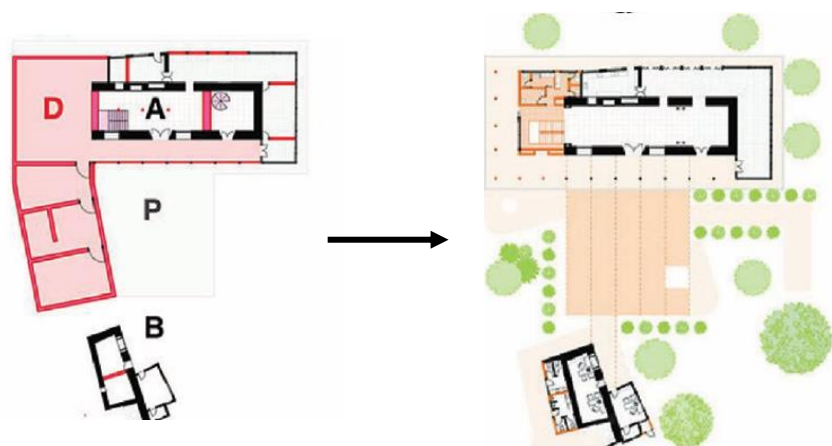
Nota. Nueva implantación del campus donde se puede ver su entorno natural y su cercanía a un río. Tomado de (Cobos, 2018).

El inmueble ha sufrido varias modificaciones a través de los años y presentaba los siguientes BLOQUE A, que es la casa hacienda original y el BLOQUE B que es la caseta del guardia.

Posteriormente las adiciones D, se llevaron a cabo por desconocimiento del valor de la construcción tradicional, sin embargo algunas fueron removidas para continuar con el proyecto, mientras que otra parte se conservó para fortalecer el bloque principal y adaptarlo para el nuevo campus.

Figura 50

Proceso de transformación estado actual a la intervención



Nota. Adecuación del bloque A y conservación de una parte del bloque D.
Tomado de (Cobos, 2018).

Tras la renovación del inmueble, la utilización de este espacio ha beneficiado a la universidad al momento, ofrece un espacio amplio, tranquilo, educativo y de concentración para llevar a cabo las actividades de reunión. Al igual que muchos proyectos de intervención patrimonial, integra el espacio educativo con el entorno natural y la conjuga a favor de brindar un espacio de confort y desarrollo académico. (BAQ, 2020)

Figura 51

Perspectiva Interior Bloque Principal A



Nota. Resultado de la intervención donde se evidencia la conservación de la técnica constructiva original. Tomado de (Cobos, 2018).

Criterios a considerar.

1. Dada la naturaleza del entorno y su ubicación, la adecuación de esta antigua casa hacienda proporciona un espacio cómodo para el aprendizaje, lo que refuerza la intervención arquitectónica.
2. Una vez más, se muestra un claro interés por conservar y priorizar lo auténtico. Se evidencia una diferencia marcada entre el bloque principal y la adición posterior, como el bloque D, del cual se conservó una pequeña parte que complementó la restauración.
3. Se puede observar un cambio total entre la función original y la que se establece en la actualidad, dándonos una idea de que no todas las intervenciones están hechas para conservar su funcionalidad original, sino que evolucionan según las necesidades.

3.4. Diagnóstico Tecnológico

Al igual que en muchas viviendas de carácter patrimonial, el sistema constructivo del inmueble estudiado se basa en métodos vernáculos tradicionales, que incluyen el uso de bloques de adobe, tapial o bahareque, así como la incorporación de madera y piedra como materiales estructurales base. Este enfoque no solo responde a la disponibilidad de materiales locales y al empleo de técnicas ancestrales, sino que también contribuye a la preservación de la identidad cultural y arquitectónica de la región, manteniendo viva la herencia histórica y estética que caracteriza a estos valiosos inmuebles.

El deterioro actual permite observar con mayor detalle la configuración del sistema constructivo, que se describe de la siguiente manera: la cimentación está conformada por muros que funcionan como zapatas corridas de piedra, recubiertos por una capa gruesa de mortero, y enterrados a 1 metro por debajo del nivel del suelo.

Figura 52

Fotografía Estructura Cimentación



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

Sobre estos muros de cimentación descansan los muros o mampostería portantes de adobe. La disposición alternada de estos bloques conforma muros de entre 60 y 80 cm de espesor, recubiertos con una fina capa de mortero.

Figura 53

Fotografía Bloques de adobe



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

Sobre estos muros se encuentran insertadas las vigas estructurales de madera que sostienen la gran cubierta. El cielo raso está compuesto por una lona de estera y un enchaclado de carrizo, recubierto con un empañetado de cal y tierra.

Figura 54

Fotografía Estructura Cubierta



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

Las duelas de madera del piso descansan sobre un envigado, bajo el cual hay una capa de piedra que actúa como contrapiso y lo separa del nivel del suelo.

Figura 55

Fotografía Entablado de piso



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

Actualmente, existen algunos espacios con evidencias de modificaciones posteriores, donde se han utilizado materiales más contemporáneos, como bloques de cemento o ladrillos tradicionales, para separar habitaciones o añadir espacios adicionales.

Figura 56

Fotografía bloque nuevo bodega



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

3.4.1. Detalles Constructivos

A continuación, se podrá observar con mayor detalle la técnica constructiva utilizada, así como una descripción más profunda de los materiales empleados. **(Ver Anexo 21)**

3.4.2. Materialidad

La materialidad dentro del inmueble es variada. Sin embargo los materiales base son el adobe, la madera y la piedra, como se mencionó anteriormente al igual que en muchas construcciones coloniales, estos materiales existen mayormente por la disponibilidad y por la facilidad que caracteriza la arquitectura vernácula. Dentro de cada componente constructivo existen varios tipos de materiales, de los cuales se pueden encontrar los siguientes. **(Ver Anexo 22)**

3.4.3. Daños y Patologías

Dentro del análisis del estado actual del inmueble, se identifican de igual manera los daños existentes, así como también las patologías que ocasionan dichos daños mediante un macro análisis de recorrido del lugar, visualizando cada uno de estos fenómenos dentro de los distintos elementos constructivos. A través de este macro análisis, se identificarán zonas de menor hasta las zonas de mayor deterioro, incluyendo así las áreas con vestigios o ruinas de lo que alguna vez perteneció a la construcción original y que hoy en día permanecen cubiertas de la vegetación del lugar con la finalidad de determinar cuál es del estado actual de conservación del inmueble.

- **Identificación de daños y patologías.**

(Ver Anexo 23)

- **Registro de daños y patologías**

El levantamiento de patologías realizado previamente permite identificar cada daño presente en el inmueble, determinando tanto su origen como las posibles soluciones para su reparación y conservación. Para sistematizar esta información de forma precisa y organizada, se utilizarán fichas patológicas. Estas fichas agruparán las patologías en tres elementos estructurales fundamentales del inmueble: muros, pisos y cubierta.

Al enfocarse en estos tres elementos clave, se pretende consolidar todas las patologías identificadas en una sola ficha por cada elemento. Cada ficha incluirá detalles como el tipo de patología, su localización, descripción, posible causa y las intervenciones recomendadas.

El objetivo de este registro es proporcionar una herramienta exhaustiva y simplificada para la restauración y el mantenimiento del edificio, facilitando una evaluación continua de su estado y apoyando la toma de decisiones informadas en futuras intervenciones. **(Ver Anexo 24, 25, 26, 27)**

- Valoración del Estado General de Conservación.

Tras realizar una inspección visual e identificar las patologías mediante un levantamiento gráfico con el fin de registrarlos en fichas técnicas, se obtiene una valoración general del estado del inmueble, evidenciando áreas con un deterioro total, además de espacios inaccesibles que representan un riesgo de colapso. **(Ver Anexo 28)**

3.4.4. Tratamiento de Daños y Patologías

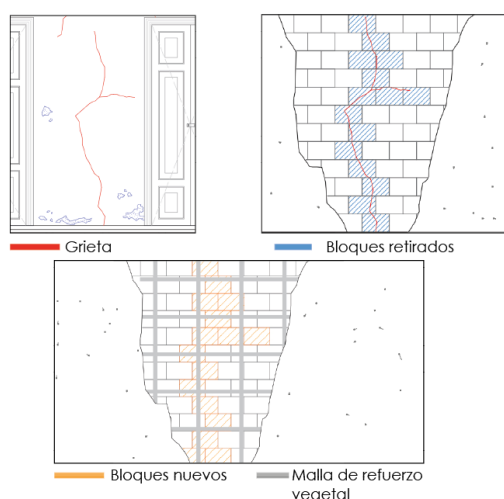
Una vez que se han identificado y registrado las patologías y daños presentes en el inmueble, se detalla a continuación las acciones a realizar con cada una de ellas, proponiendo un tratamiento que permita garantizar la preservación del inmueble a futuro.

- **Fisuras y Grietas**

En el caso de las grietas profundas se propone estabilizar la base del piso en las áreas afectadas identificadas, posterior a ello, se retiran los bloques de adobe afectados con el fin de reemplazarlos con bloques nuevos y colocarlos en el mismo patrón de la grieta. Adicionalmente se añaden refuerzos de malla vegetal de caña.

Figura 57

Diagrama de tratamiento de grietas

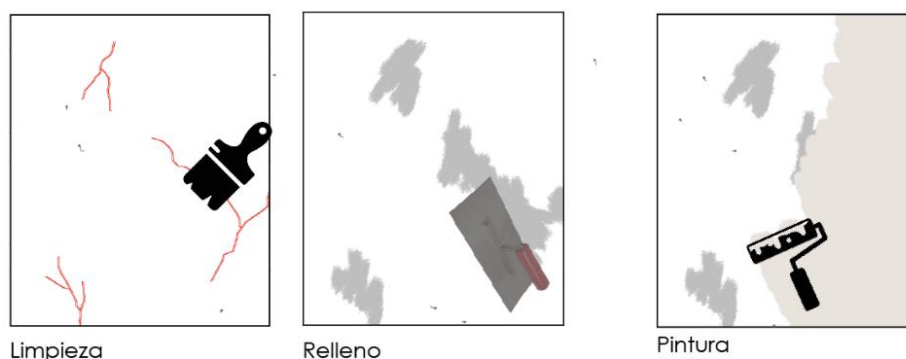


Nota. Se establece un proceso de tratamiento para las grietas desde el retiro de piezas hasta la colocación de refuerzo vegetal. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

En el caso de las fisuras superficiales en muros de adobe, se propone realizar una limpieza de cualquier impureza sobre la fisura. Se aplica un mortero de adobe compatible con materiales como tierra, arena y cal, para asegurar la cohesión. Finalmente se lijan los excesos y se aplicó un nuevo acabado de pintura con impermeabilizante.

Figura 58

Diagrama de tratamiento de fisuras



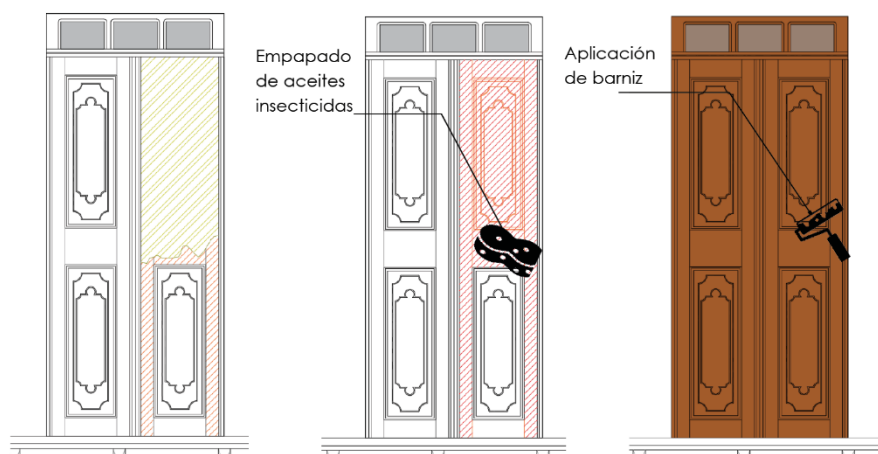
Nota. Se establece un proceso de tratamiento para las fisuras desde la limpieza hasta el acabado. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

- **Desplomes**

Para la carpintería, como puertas, ventanas y canecillos, se propone un reemplazo controlado con materiales compatibles, es decir, utilizando el mismo tipo de madera de eucalipto, el mismo detalle y las mismas técnicas de anclaje. Se aplican tratamientos tanto a la madera nueva como a la original, mediante un empapado con aceites insecticidas para prevenir plagas, seguido de una capa de barniz para finalizar.

Figura 59

Diagrama de tratamiento de desplomes en madera

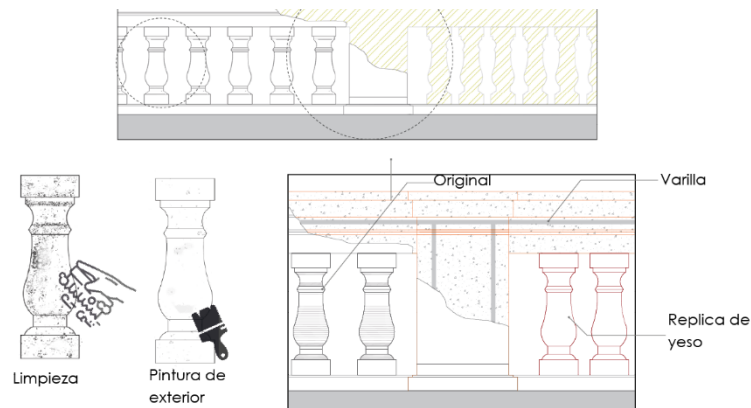


Nota. Se establece un proceso de tratamiento para las carpinterías.
Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

En cuanto a los balaustres y balaustradas, se sugiere realizar una limpieza para consolidar los materiales aún estables. Además, se aplican refuerzos horizontales de acero en los pasamanos, utilizando varillas de 12 mm de diámetro en las áreas desplomadas. De igual manera, se reemplazan los elementos afectados por réplicas similares que permitan ser identificadas en futuras inspecciones.

Figura 60

Diagrama de tratamiento de desplomes en balaustres

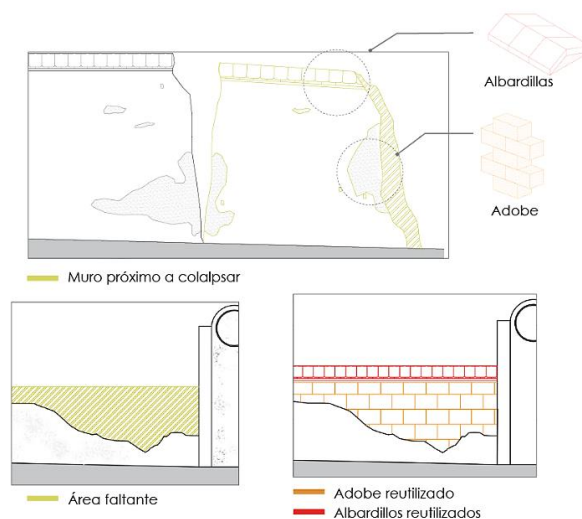


Nota. Se establece un proceso de tratamiento para los desplomes en las balaustradas.
Elaborado por (Autor de Tesis, 2024)

En los muros exteriores, se llevan a cabo labores iniciales de limpieza en los alrededores. Se retiran las partes más dañadas y cercanas al colapso total, con el fin de extraer y reutilizar los elementos que aún se encuentren en un estado sólido, como los bloques de adobe y las albardillas de barro cocido. Se completan las áreas faltantes donde sea necesario, según el diseño de la nueva propuesta, reutilizando los materiales y añadiendo protección mediante nuevas albardillas similares a los originales.

Figura 61

Diagrama de tratamiento de desplomes en muros

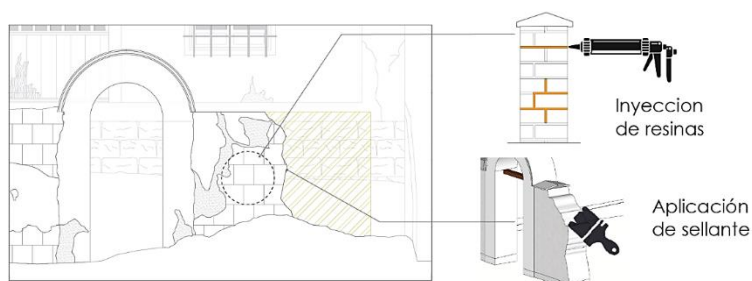


Nota. Se emplea el principio de restauración sostenible, a través de la reutilización de materiales originales (Autor de Tesis, 2024)

Para finalizar, se dejará visible la sección desplomada de los muros en ruinas, dejando a la vista la materialidad como vestigio de lo que fue parte del muro original, aplicando técnicas de preservación como consolidación estructural mediante inyección de resinas en el interior y sellantes impermeables para las áreas expuestas.

Figura 62

Diagrama de tratamiento de desplomes en muros exteriores



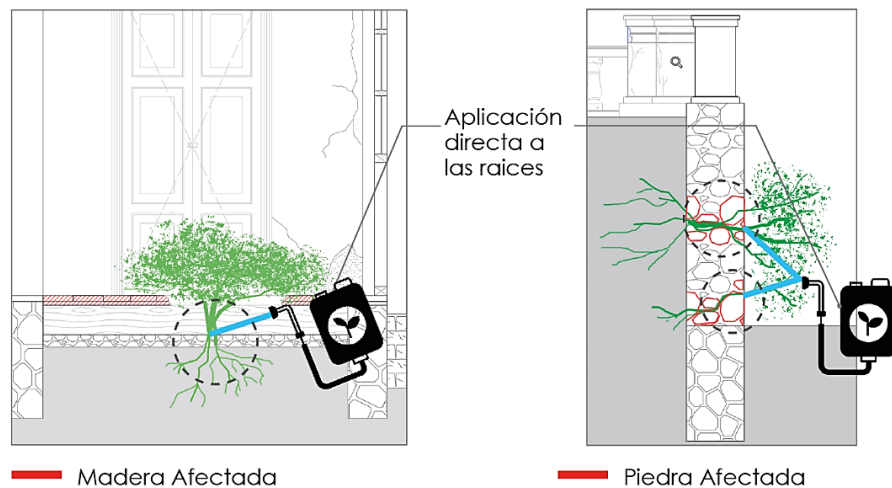
Nota. Se emplean materiales que ayuden a conservar el material expuesto de los muros en estado ruinoso (Autor de Tesis, 2024)

- **Vegetación Invasiva**

La vegetación invasiva está presente en casi todo el inmueble, incluidas algunas áreas internas, y se observa en el piso, los muros y las cubiertas. Inicialmente, se deben realizar labores de limpieza y desbroce manual de malezas y hierbas crecidas, identificando las raíces para evitar rebrotes, con cuidado de no dañar ninguna estructura o elemento estructural. Se recomienda aplicar herbicidas químicos en dosis controladas, especialmente en las raíces adheridas a la cimentación o en los muros donde están incrustadas, para ello se deben remover los elementos afectados para reincorporarlos, sea el caso de la madera, el adobe o la piedra.

Figura 63

Diagrama de tratamiento de vegetación invasiva



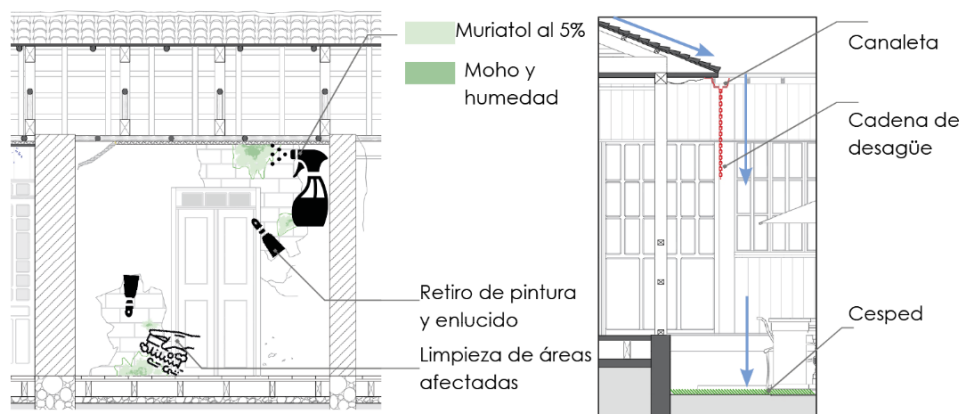
Nota. Aplicación de herbicidas en las raíces con dosis controladas, erradica mucha de la vegetación que crece desde la base (Autor de Tesis, 2024)

- **Moho y Humedad**

La humedad está presente en muros y entablados de pisos debido a la filtración de agua de lluvia a través de los orificios causados por desprendimientos en la cubierta y el cielo raso. Esto provoca la proliferación de hongos y líquenes, que generan humedad y manchas en la superficie. Se propone remover la pintura y el enlucido de las zonas afectadas, limpiar las manchas y aplicar cloruro férrico o muriatol al 5%. Para las afectaciones exteriores, se recomienda también añadir canaletas para desfogar aguas lluvia hacia el césped o jardines y evitar la filtración de humedad.

Figura 64

Diagrama de tratamiento de humedad y moho



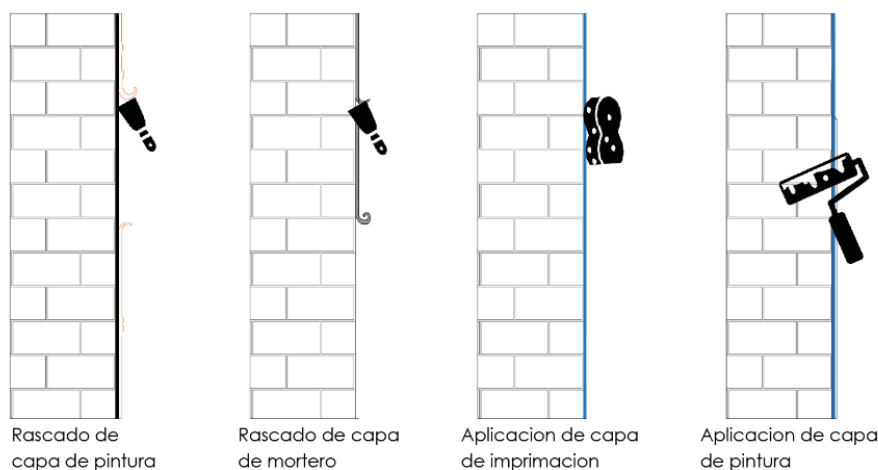
Nota. Aplicación de herbicidas en las raíces con dosis controladas, erradica mucha de la vegetación que crece desde la base (Autor de Tesis, 2024)

- **Descascaramientos y Ampolladuras**

En el caso de la pintura, los descascaramientos ocurren debido a la presencia de humedad y al uso de materiales inadecuados. Para los muros, se propone remover la pintura existente y aplicar un nuevo revoque de barro con cal compatible en varias capas finas, asegurando una correcta proporción y calidad de materiales como tierra, arena y fibras naturales, como la paja. Posteriormente, se aplicará una imprimación para mejorar la adherencia del acabado con pintura impermeabilizante, evitando así futuras ampolladuras y descascaramientos.

Figura 65

Diagrama de tratamiento de ampolladuras

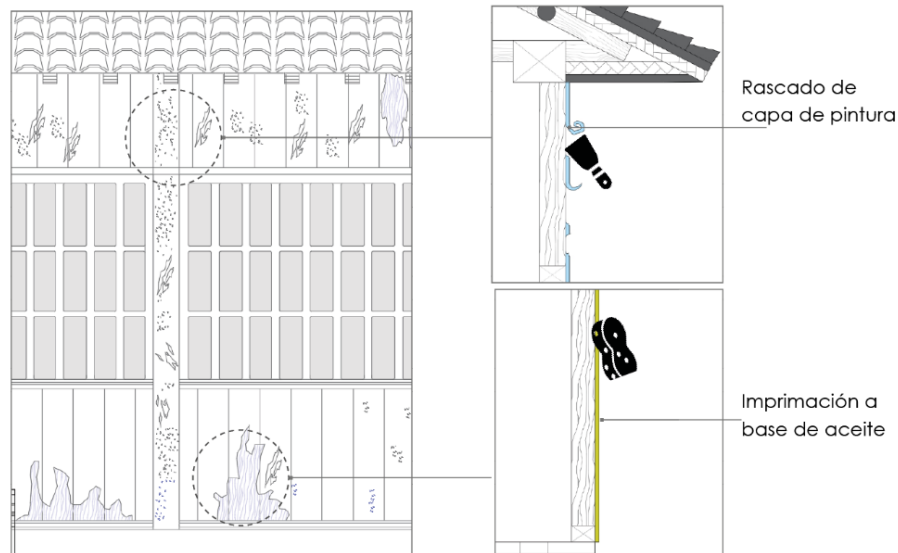


Nota. Aplicación de herbicidas en las raíces con dosis controladas, erradica mucha de la vegetación que crece desde la base (Autor de Tesis, 2024)

De igual manera, en los elementos de madera como columnas, puertas, ventanas y mamparas, se propone retirar los restos de pintura desprendida usando una espátula y lija, además de reparar cualquier daño previo, como fisuras. Posteriormente, se preparará la superficie aplicando una imprimación antihumedad a base de aceite. Finalmente, se aplicará una pintura especial para madera de uso exterior y una capa fina de sellador.

Figura 66

Diagrama de tratamiento de descascaramientos



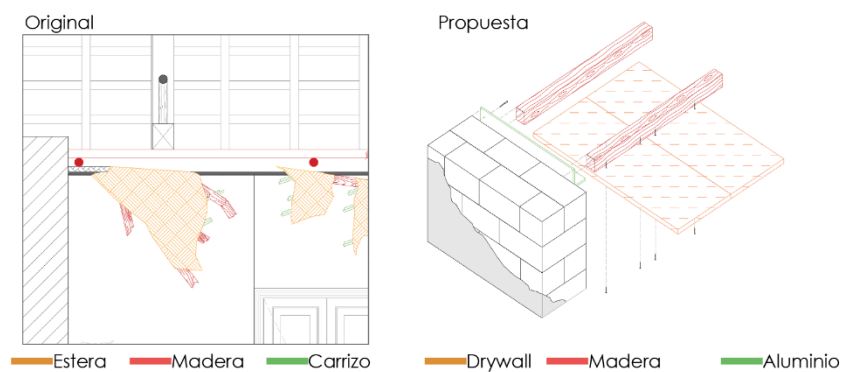
Nota. Aplicación de herbicidas en las raíces con dosis controladas, erradica mucha de la vegetación que crece desde la base (Autor de Tesis, 2024)

- **Desprendimientos**

Para el cielo raso interno, el cual presenta desprendimientos en casi todos los espacios, se propone el total reemplazo del carrizo y la estera por materiales más contemporáneos como la planchas drywall de 1.22 x 2.40 m perfiles metálicos. Además se propone reemplazar la madera dañada de la estructura con madera nueva y tratada de 5x5cm de sección sobre la cual se anclaran las planchas Drywall. Se da un acabado similar al original con una masilla especial.

Figura 67

Reemplazo total de cielo raso

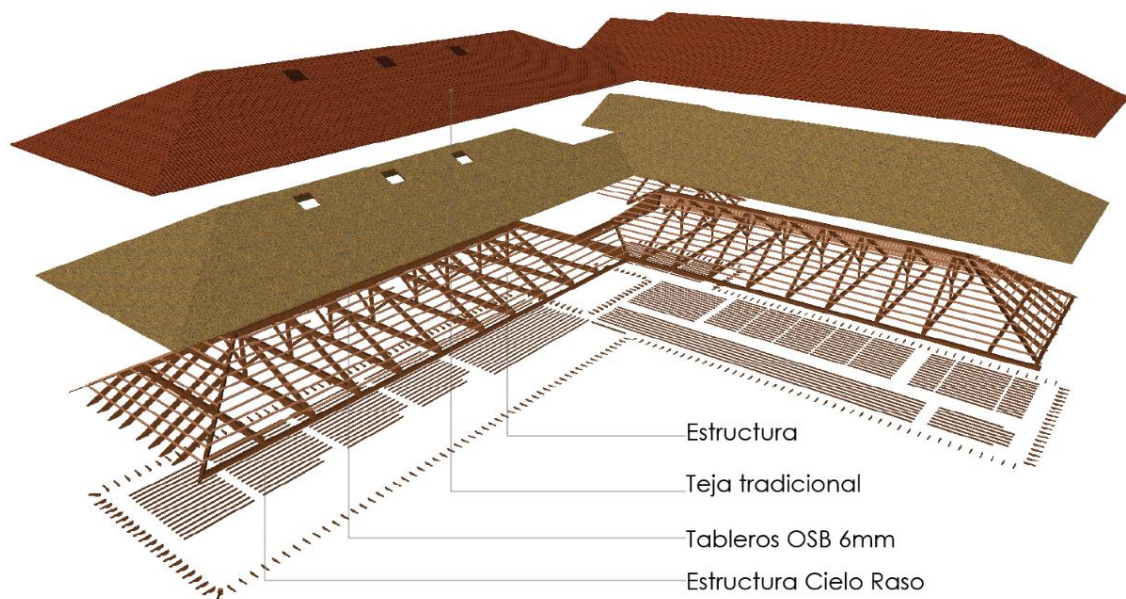


Nota. Retiro completo del cielo raso existente y reemplazo por planchas drywall y listones de madera tratada (Autor de Tesis, 2024)

En la cubierta, debido al rápido deterioro de la estructura interna, se propone un reemplazo total con madera del mismo tipo es decir de eucalipto, previamente tratada, añadiendo nuevas uniones y conservando la forma original. Se sugiere colocar planchas de madera OSB de 6 mm de grosor impermeabilizada sobre la estructura reemplazada con el fin de reforzar y proteger contra las condiciones climáticas. Para finalizar, se extraen todas las tejas originales y se da un mantenimiento profundo para reutilizarlas junto con otras tejas nuevas de características similares.

Figura 68

Isometría explotada de la nueva cubierta



Nota. Se establece un refuerzo y un reemplazo total de la estructura de la cubierta manteniendo la misma forma (Autor de Tesis, 2024)

CAPITULO IV

4. ANÁLISIS DE RESULTADOS

Esta parte conclusiva del proyecto académico abarcará la resolución de la propuesta de intervención como el punto de convergencia de todos los estudios y análisis realizados previamente, mostrando los criterios y lineamientos utilizados para proponer un nuevo uso para el inmueble patrimonial Hacienda La Armenia, basándose en una serie de propuestas planteadas por el autor y los miembros residentes de la comunidad de La Armenia como un acuerdo mutuo entre ambas partes.

Se detallará cómo la intervención respeta y conserva el mismo carácter constructivo del edificio, preservando sus elementos históricos y arquitectónicos, mientras se adapta a las necesidades contemporáneas. Además, se explicarán las estrategias adoptadas para garantizar la identidad, la sostenibilidad y funcionalidad del espacio.

Asimismo, se evaluarán los impactos sociales, económicos y culturales de la intervención, destacando cómo esta contribución no solo preserva el patrimonio histórico, sino que también fomenta el desarrollo comunitario y promueve la identidad local. Finalmente, se presentarán recomendaciones para futuras intervenciones en inmuebles patrimoniales, basadas en las lecciones aprendidas a lo largo de este proyecto.

4.1. Valoración del Inmueble

Antes de establecer las premisas de esta intervención arquitectónica patrimonial, es esencial revisar las características, datos y análisis previos obtenidos durante el estudio del estado actual de la hacienda.

4.1.1. Valoración FODA

A través de la utilización de una valoración FODA, se pueden recoger estas características, exponiendo las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas del conjunto arquitectónico. Esto proporcionará una guía más clara al plantear la propuesta arquitectónica, adicionalmente, será de gran ayuda para reconocer tanto los aspectos positivos como los negativos del proyecto, de esta manera se puede mitigar los aspectos negativos con estrategias de diseño urbano, arquitectónico y paisajístico y obtener mayores beneficios a la hora de generar la propuesta.

- **Fortalezas**

1. Elementos como muros de adobe, techos de teja y pisos de madera son atractivos para aquellos interesados en la autenticidad y el encanto de la arquitectura tradicional.
2. Su catalogación como inmueble patrimonial realza su importancia histórica, lo que puede atraer apoyo institucional y turistas interesados en la historia.
3. Incluso en estado ruinoso, los elementos arquitectónicos originales pueden ser un atractivo único para visitantes que buscan autenticidad.

- **Oportunidades**

1. Se puede generar una vinculación y una participación con los moradores de la comunidad.
2. Existe la posibilidad de obtener apoyo de instituciones culturales o de turismo que valoran la conservación del patrimonio y el desarrollo turístico.
3. Inclusión de elementos modernos de forma discreta que respeten el entorno patrimonial y mejoren la experiencia del huésped.

- **Debilidades**

1. La vía que atraviesa el predio puede fragmentar el espacio, dificultando la planificación de zonas continuas y afectando la percepción de privacidad para los huéspedes.
2. El área del predio es bastante limitada por lo que no se puede generar una propuesta más completa que pueda favorecer al uso de los espacios.
3. Al ser una vía Local con baja afluencia, no existen líneas de transporte público dentro de la zona, por lo que el acceso se limita únicamente al transporte particular y servicios de taxi.

- **Amenazas**

1. El estado ruinoso podría empeorar si no se actúa rápidamente, incrementando los costos de intervención y la dificultad del proyecto.
2. La rehabilitación de inmuebles en constante deterioro es costosa y, si surgen imprevistos, podría complicar el financiamiento y la ejecución del proyecto.
3. Existe una probabilidad de siniestros o accidentes debido a la disposición actual de la vía. Aunque el flujo vehicular es actualmente bajo, la intervención planificada podría cambiar esta situación, incrementando el tránsito y, con ello, el riesgo para los peatones.

4. Existe gran cantidad de construcciones de tipo invernaderos alrededor, esto deriva en una alteración negativa en el paisaje natural si no se realiza la debida regulación.

4.1.2. Matriz de Nara

Se considera una matriz de Nara como una herramienta que permitirá realizar una valoración adicional en variables tales como: artístico, histórico, científico y social. De tal manera que se pueda entender estos aspectos y dimensiones a la hora de proponer el proyecto de intervención patrimonial. **(Ver Anexo 29)**

4.1.3. Determinación de Uso

El estudio sociológico realizado en capítulos anteriores permitió determinar varias alternativas para asignar un nuevo uso al bien inmueble patrimonial. Estas alternativas surgieron a partir del diagnóstico urbano-rural y del análisis autónomo, considerando tanto las necesidades de la comunidad como las características del entorno. El enfoque cualitativo de este estudio facilitó un acercamiento a los habitantes, lo que permitió socializar y recoger tanto sus opiniones como sus sugerencias sobre el posible nuevo uso. **(Ver Anexo 30)**

De esta manera, se verificó la factibilidad de cada propuesta mediante un cuadro de ventajas y desventajas, en el cual se cuantificó el número de ventajas frente al número de desventajas. Esto evidenció un resultado positivo para establecer un Salón de Comidas Tradicionales integrado a un Hospedaje Turístico. Además, considerando el alto nivel de aceptación que esta propuesta tuvo entre los moradores del lugar, se anticipa que el inmueble tendrá un impacto positivo tanto en la conservación patrimonial como en el desarrollo de la comunidad Amula y el barrio La Armenia.

4.2. Criterios Iniciales de Actuación

El resultado de la investigación previa dio como resultado una aceptación por parte de la comunidad y los habitantes de la parroquia para implementar un equipamiento de carácter turístico y recreativo, además de que se considera un impacto positivo para la conservación y para el desarrollo de la comunidad la Armenia.

Es así como se plantean los respectivos criterios iniciales de actuación basados en el análisis de impacto previo que esta intervención supondría. Estas directrices subrayan la importancia de respetar la memoria y el valor histórico del edificio, además de asegurar que las

nuevas adaptaciones se integren adecuadamente con lo existente y promover la participación de los miembros de la comunidad.

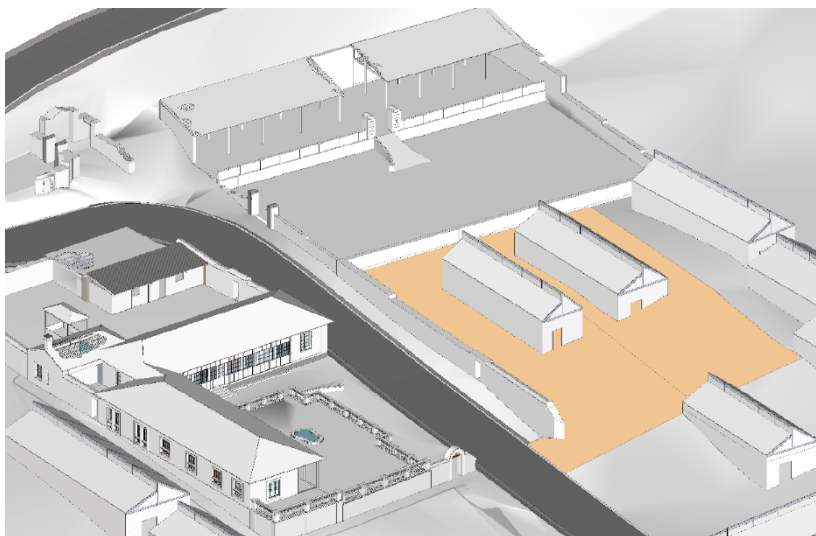
1. Se ha considerado realizar una intervención de revitalización, ya que esta implica no solo intervenir en el edificio, sino también en su entorno y contexto social. Este tipo de intervención se enfoca en reutilizar y adaptar el inmueble para asignarle una nueva función compatible con su valor histórico y cultural, garantizando su conservación y devolviéndole un rol activo dentro de la comunidad.
2. Aplicar el principio de reversibilidad en la configuración de la nueva propuesta, con el fin de minimizar el impacto de las intervenciones nuevas y facilitar futuros estudios o restauraciones, demostrando un equilibrio entre lo original y lo integrado.
3. Aprovechar los espacios para combinar las actividades, suturando la separación existente que la vía asfaltada genera en la actualidad. Así mismo, restaurar y conservar los espacios exteriores tales como jardines, patios e integrarlos hacia el entorno paisajístico y agrícola del lugar.
4. Respeto por la materialidad y elementos constructivos originales, manteniéndose siempre al margen de lo posible y dependiendo del estado de deterioro o daño, utilizando técnicas constructivas compatibles. Este mismo principio se aplica a la restauración de elementos decorativos como molduras, carpintería original, elementos exteriores.
5. Establecer un vínculo y participación social a través de la utilización de materia prima del lugar, es decir, adquirir productos agrícolas locales, asegurando la sustentabilidad y la dinamización entre actividades locales.

4.2.1. Estrategias Iniciales

1. Para iniciar el proyecto de intervención, es fundamental partir de la observación de un muro testigo, que sirve como evidencia histórica de la superficie original de la propiedad. De esta forma, se plantea la posibilidad de expropiar algunos lotes mediante negociaciones con los propietarios actuales, lo que permitirá ampliar el área, reforzando así la propuesta arquitectónica y logrando una morfología más uniforme y armoniosa.

Figura 69

Expropiación de lotes pertenecientes a la hacienda original

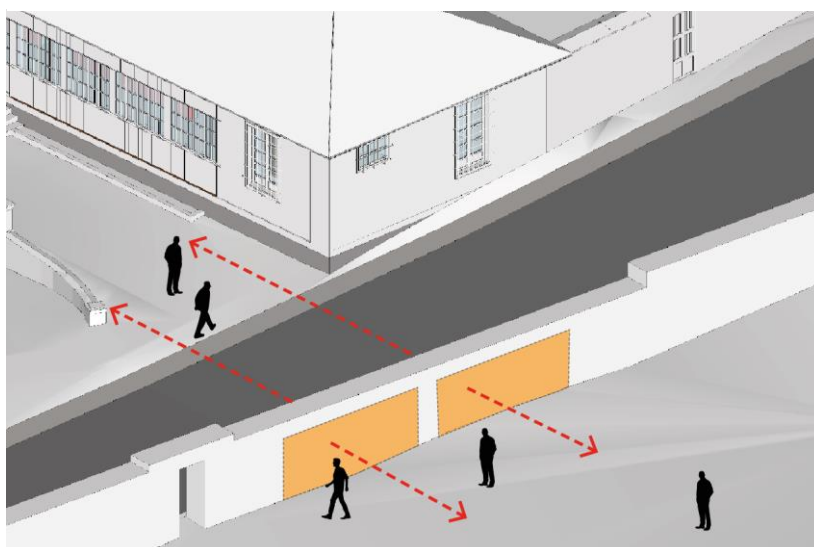


Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024).

2. Integrar los nuevos espacios que se encuentran separados por la vía vehicular existente. A través de la apertura parcial en el muro se puede establecer una conexión visual y una continuidad que comunique ambas partes como un solo lugar.

Figura 70

Apertura del muro testigo frente al inmueble



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024).

3. Mediante patrones pintados en la vía, se puede dar un tono más estético y funcional al proyecto, utilizando una colorimetría basada en el entorno y en el paisaje, además, estos

patrones se encuentran direccionados hacia los diferentes accesos y entradas del inmueble, esto añade una mayor sensación de conectividad y permeabilidad en el recorrido de ambos espacios

Figura 71

Implementación de estrategias de urbanismo táctico



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024).

4. Implementar señaléticas y elementos de tránsito convencionales en puntos estratégicos tales como topes rompe velocidades, y señaléticas de tránsito, las cuales reducirán el riesgo peatonal al recorrer el proyecto y cruzar esta vía.

Figura 72

Implementación de elementos de transito



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024).

5. Generar conexiones entre espacios mediante nuevos accesos y aperturas, permitiendo un mayor recorrido a través del inmueble y reutilizando los accesos ya existentes, así como también los espacios aislados integrándolos nuevamente al conjunto

Figura 73

Recorridos iniciales propuestos

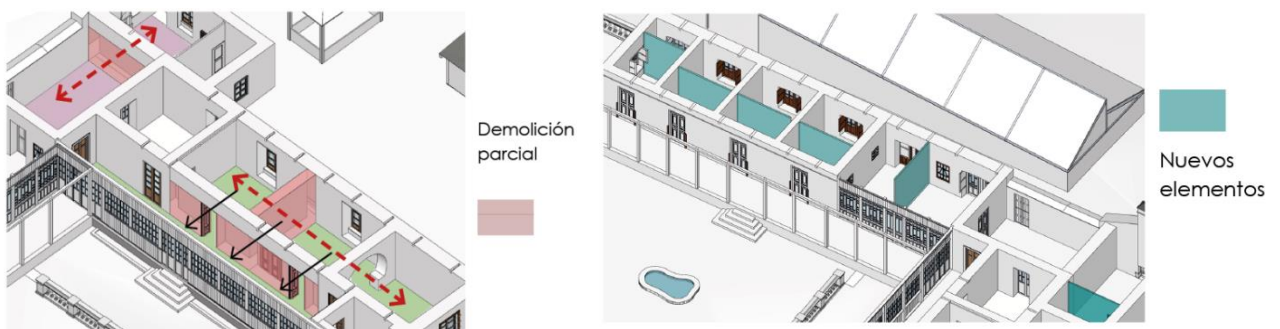


Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024).

6. Apertura espacios mediante una destitución parcial y añadir nuevos elementos contemporáneos con el fin de adecuarlos a las nuevas necesidades manteniendo un equilibrio entre lo nuevo y lo original.

Figura 74

Aperturas e implementación de nuevos elementos



Nota. Elaborado por (Autor de Tesis, 2024).

4.2.2. Programa Arquitectónico

Luego de haber definido el nuevo uso que se implementará dentro del inmueble, se realizará un listado de los requerimientos espaciales a través de un programa arquitectónico, el cuál propone como punto de partida una zonificación general que consta de dos bloques principales, A y B, en los cuales se desarrollarán las funciones pasivas (bloque A) y activas (bloque B). Las funciones activas corresponden a la zona con mayor dinamismo y movimiento entre los usuarios, mientras que las funciones pasivas se ubican en la zona destinada al descanso, confort y recreación. **(Ver Anexo 31)**

4.2.3. Organigrama Espacial

Para la organización de cada uno de los espacios propuestos se consideran varios factores medioambientales o del entorno inmediato tales como aislamiento acústico, confort térmico, percepción paisajística, tiempo de estancia y permanencia, e infraestructura ya existente adicionalmente se consideran también los criterios de actuación planteados previamente. **(Ver Anexo 32)**

4.2.4. Zonificación

(Ver Anexo 33)

4.2.5. Aplicación de Intervención

(Ver Anexo 33)

4.3. Propuesta de Intervención

Se presenta la propuesta de intervención arquitectónica así como también los planos arquitectónicos respectivos que ilustren de la forma más adecuada.

4.3.1. Emplazamiento

(Ver Anexo 34)

4.3.2. Planta Baja General

(Ver Anexo 35)

4.3.3. Plantas Arquitectónicas

(Ver Anexo 36, 37, 38, 39)

4.3.4. Fachadas Arquitectónicas

(Ver Anexo 40)

4.3.5. Cortes Arquitectónicos

(Ver Anexo 41)

4.3.6. Detalles Constructivos

- Detalle Constructivo A **(Ver Anexo 42)**
- Detalle Constructivo B **(Ver Anexo 43)**
- Detalle Constructivo C **(Ver Anexo 44)**
- Detalle Constructivo D **(Ver Anexo 45)**

4.3.7. Perspectivas del Proyecto

- Render Pasillo Norte **(Ver Anexo 46)**
- Render Jardin Frontal **(Ver Anexo 47)**
- Render Habitación 004 **(Ver Anexo 48)**
- Render Habitación 001 **(Ver Anexo 49)**
- Render Habitación 005 **(Ver Anexo 50)**
- Render Salón de Comidas **(Ver Anexo 51)**
- Render Patio Posterior **(Ver Anexo 52)**
- Render Patio Posterior **(Ver Anexo 53)**
- Render Piscinas **(Ver Anexo 54)**
- Render Canchas y Salón de uso Múltiple **(Ver Anexo 55)**

CAPITULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1. Conclusiones

En conclusión, la propuesta de intervención arquitectónica en la hacienda La Armenia no solo representa una mejora física, sino que también asigna un nuevo uso al inmueble en beneficio de la comunidad, con impactos culturales, económicos y sociales significativos. El material producido en esta investigación servirá como guía para la futura restauración del inmueble y como referencia para las instituciones encargadas de la recuperación del patrimonio, motivando el apoyo necesario para consolidar esta iniciativa. Asimismo, el proyecto busca incentivar a la comunidad a participar activamente en la conservación de esta construcción, brindando la oportunidad de generar ingresos económicos a través de un bien que refleja su identidad y su historia. La materialización de este proyecto no solo conservará el patrimonio arquitectónico de La Armenia, sino que también fortalecerá la identidad local y promoverá el desarrollo sostenible, cumpliendo así con los objetivos planteados en esta investigación.

Es fundamental recalcar que la importancia de adaptar esta hacienda a un uso contemporáneo radica en lograr un equilibrio entre la conservación de la estructura patrimonial y la satisfacción de las necesidades y actividades propias de un espacio turístico y recreativo. En este caso de estudio, se priorizó la preservación de las técnicas constructivas originales, aunque utilizando materiales contemporáneos y aplicando los principios de restauración de Camilo Boito, quien establecía que debe existir una clara distinción entre lo moderno y lo original, permitiendo que los signos de antigüedad resalten el valor histórico del inmueble. Este enfoque no solo protege la autenticidad del patrimonio, sino que enriquece la experiencia del visitante, al ofrecer una conexión genuina entre la historia y el nuevo uso recreacional del espacio. Los espacios nuevos se integran respetando el mismo lenguaje constructivo, aunque con una diferencia evidente entre lo agregado posteriormente y lo que ya existía, adaptando así el inmueble a su nuevo uso sin comprometer su esencia histórica y preservando su integridad.

Uno de los objetivos del estudio fue determinar el impacto de esta intervención en los ámbitos social, cultural y económico de la comunidad y la parroquia. A través del estudio sociológico, basado en una metodología cualitativa, se pudo concluir que la propuesta de

intervención contribuirá de manera positiva, fomentando la conservación y valorización de inmuebles patrimoniales de este tipo. Esta propuesta establece un “antes y después” en la imagen e identidad de la comunidad, permitiendo que el inmueble mantenga su relevancia, fortaleciendo así la identidad local y el sentido de pertenencia entre los miembros de la comunidad de La Armenia. Además, se observó una aceptación generalizada por parte de los representantes de la comunidad, quienes valoraron positivamente la idea de recuperar y revitalizar el inmueble patrimonial.

Uno de los desafíos más importantes de esta propuesta de intervención es integrar los dos espacios que actualmente están separados debido a la fragmentación generada por la construcción de una vía asfaltada. Esta vía ha permitido una conexión esencial para la comunidad, facilitando el traslado hacia el centro de la parroquia y la ciudad. Sin embargo, su presencia ha afectado considerablemente la integridad morfológica del predio. La falta de aceras peatonales de ancho adecuado evidencia un claro desinterés por parte de las autoridades en la conservación del bien inmueble patrimonial. Por lo tanto, se propone integrar estos espacios a través de los principios del urbanismo táctico, que abogan por intervenciones de bajo impacto y temporales. Esto permitirá que los peatones transiten de forma segura por el área mediante intervenciones como señalización, patrones de vialidad pintados en el suelo y elementos que reduzcan el tránsito vehicular, minimizando así el riesgo de accidentes. Además, se incorporarán aperturas visuales que ayuden a “suturar” esta separación, restableciendo una conexión visual entre los dos espacios y restaurando parte de la cohesión original del lugar.

Mediante la inspección visual y el levantamiento planimétrico del predio, se identificaron múltiples patologías y daños en la estructura, los cuales persisten debido al avanzado estado de deterioro. La mayoría de estas patologías se originan en el deterioro de la cubierta, lo que ha permitido la infiltración de humedad, acumulación de suciedad, desprendimientos e invasión de vegetación. Aunque la cubierta representa un ejemplo claro de un elemento auténtico y original, su estado es ruinoso y está al borde del colapso. Mediante técnicas de conservación sostenible, se restauró la cubierta en su totalidad, reutilizando materiales originales y reintegrándolos sin deterioro. Además, se incorporaron nuevos materiales de refuerzo, como tableros OSB y membranas impermeabilizantes, para garantizar su conservación a largo plazo y prevenir futuras patologías, tales como las existentes en la actualidad. Este mismo enfoque de conservación se aplicó en otros elementos estructurales, como muros, pisos y muros exteriores desplomados.

5.2. Recomendaciones

Durante el diagnóstico y el levantamiento de planimétrico, se identificó una invasión extensa de vegetación que cubre el mayor porcentaje de áreas exterior lo que dificultó una medición precisa de las condiciones del inmueble. Debido a esta vegetación densa y la presencia de áreas inestables e inaccesibles, el levantamiento de datos no pudo ser totalmente exhaustivo. Se recomienda llevar a cabo como primera instancia y de forma prioritaria, una limpieza integral del terreno, eliminando la maleza y retirando cualquier tipo de escombros con extremo cuidado para no ocasionar algún tipo de accidente y poder determinar de manera más detallada los espacios arquitectónicos. Posterior al desarrollo y construcción del proyecto, se recomienda, implementar un plan de mantenimiento continuo con el fin de regular los elementos arquitectónicos vulnerables como los pisos, muros y cubiertas con el fin de evitar que existan nuevas patologías que puedan afectar nuevamente el estado de conservación del inmueble.

Una observación importante en el análisis del sitio fue la presencia de numerosos invernaderos como construcciones aledañas al inmueble. Debido a que la mayor parte del uso de suelo es agrícola, esta actividad está presente en casi toda la superficie de la comunidad y de la parroquia. Este factor es considerado invasivo, no solo de manera visual, también por la cantidad de olores que las actividades agrícolas conllevan, por lo que se recomienda a las entidades pertinentes planificar una regulación adecuada de estas construcciones que interfieren con el paisaje natural de la localidad. Estas regulaciones deberán buscar un equilibrio entre las labores de la agricultura y ganadería con las actividades del nuevo uso propuesto. De este modo, se podrá asegurar un entorno natural estable que fomente el descanso y la recreación, aumentando así el atractivo del proyecto de investigación.

Dado que el inmueble está registrado en el catálogo nacional de inmuebles patrimoniales inventariados (SIPCE), es fundamental promover entre los organismos municipales y las instituciones patrimoniales la investigación histórica de esta hacienda. Actualmente, la información sobre los propietarios originales, el año y la época exacta de construcción del inmueble es escasa. La recuperación de estos datos no solo contribuiría a enriquecer el conocimiento sobre su valor patrimonial, sino que también fortalecería la identidad cultural del área, facilitando la elaboración de proyectos de preservación basados en una comprensión profunda de su contexto histórico.

Se recomienda involucrar a los moradores de la comunidad a través de una capacitación que permita dar a conocer el valor patrimonial del lugar. Adicionalmente, se considera la participación de los representantes de la comunidad en el manejo y administración del proyecto. Por ello, se propone una capacitación enfocada en áreas como administración, atención al público y mantenimiento de las instalaciones. Esto tiene como objetivo asegurar que los espacios se gestionen de manera eficiente y profesional, garantizando el buen funcionamiento de las áreas planificadas. Una adecuada formación contribuiría a que el proyecto no solo sea sostenible a nivel económico, sino que también cumpla con altos estándares de calidad y satisfacción para los visitantes.

Es importante dar a conocer el interés que se tiene la comunidad por recuperar el bien inmueble patrimonial, por lo que se recomienda presentar este documento a las autoridades pertinentes con la finalidad de poder materializar la propuesta a través de documentos y permisos especiales para intervenir en la edificación.

Bibliografía

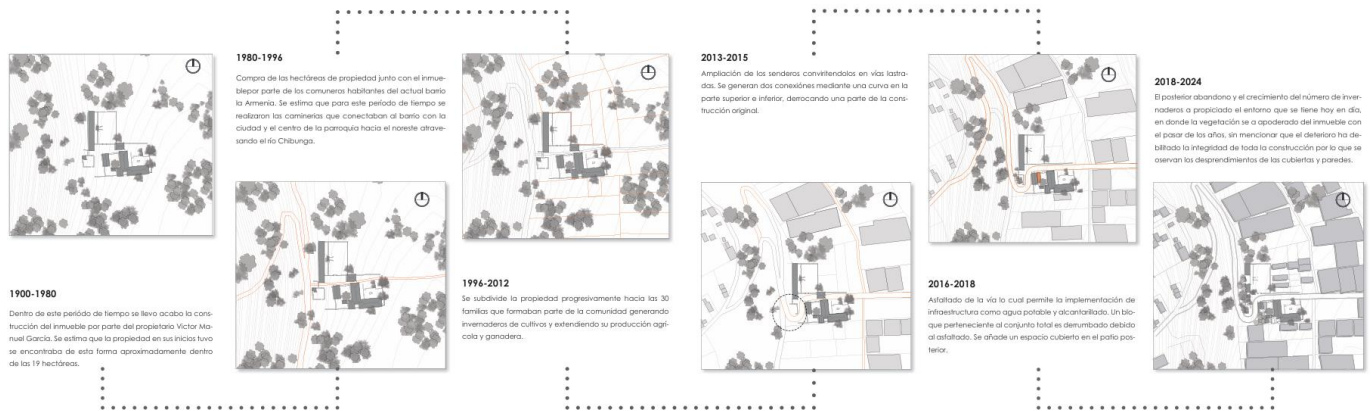
- ArchiDaily. (28 de Octubre de 2016). *ArchiDaily.com*. Obtenido de https://www.archdaily.cl/cl/798061/casas-patronales-el-rosario-cma-arquitectura-and-patrimonio?ad_medium=gallery
- BAQ. (2018). *ArquitecturaPanamericana.com*. Obtenido de *ArquitecturaPanamericana.com*: <https://arquitecturapanamericana.com/quinta-san-jose/>
- BAQ. (2020). *ArquitecturaPanamericana.com*. Obtenido de <https://arquitecturapanamericana.com/campus-la-trabana-universidad-del-azuay/>
- Blanco, R. (2008). De varia restauratione. *Teoría e historia de la restauración arquitectónica*. Abada Editores.
- Boito, C. (1893). Restauraciones en arquitectura. En C. Botio. Ulrico Hoepli.
- Brandi, C. (1963). *Teoría del Restauo*. Roma: Ediciones de la Universidad de Roma.
- Cando, J. (2013). *Hacienda La Armenia en el año 2013 [Fotografía]*. Obtenido de Repositorio Espoch: <http://dspace.espoch.edu.ec/handle/123456789/7106>
- Cantell, S. F. (2005). *Urbanismo Sevilla.org*. Obtenido de https://sig.urbanismosevilla.org/sevilla.art/sevlab/r001us2_files/r001_us_1.pdf
- Castro, H. C. (31 de Agosto de 2022). Teoría en la Restauración Arquitectónica (el Concepto y el Objeto). México: Restauo Compas y Canto S. A. C.V.
- Chavez, J. C. (10 de Enero de 2023). *Fiesta de Rey de Reyes [Fotografía]*. Obtenido de Facebook: <https://www.facebook.com/SanPedrodeLican/posts/pfbid02wm5qP1Unkg9gGbsDJVvsUWpt2CEKZ6QSKTLqueFcgLGyToSHDHaZkWmF4YwNADECI>
- Choay, F. (2001). *El alegato del patrimonio*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Cirvini, S. A. (2019). EL VALOR DEL PASADO Aportes para la evaluación del patrimonio arquitectónico en Argentina. Mendoza, Argentina.
- Cobos, F. (2018). *ArchiDaily.cl*. Obtenido de <https://www.archdaily.cl/cl/898190/campus-la-trabana-universidad-del-azuay-consultora-de-arquitectura-y-urbanismo>
- Cohen. (2016). Empoderamiento a través del patrimonio cultural: participación comunitaria en la preservación. *Revista de Gestión del Patrimonio.*, 34-35.
- Cornwall, A. (2008). Desempaquetando la “participación”: modelos, significados y prácticas. *Revista de desarrollo comunitario*.
- El Comercio. (27 de Noviembre de 2015). *El Comercio.com*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/tendencias/laarmenia-agricultura-hacienda-indigenas-riobamba.html>

- El Comercio. (4 de Septiembre de 2018). *Comuneros del Barrio La Armenia*. Obtenido de El Comercio.com: <https://www.elcomercio.com/pages/haciendas-chimborazo-emprendimientos.html>
- Graham, B. (2002). Heritage as Knowledge: Capital or Culture . *Urban Studies*.
- Harrison, R. (2012). En R. Harrison, *Patrimonio: enfoques críticos*. Routledge.
- INPC. (2011). *PatrimonioCultural.gob.ec*. Obtenido de <https://www.patrimoniocultural.gob.ec/instructivo-para-fichas-de-inventario-de-inmueble/>
- Meteoblue. (2024). *Diagrama de temperatura en Licán [Diagrama]*. Obtenido de Meteoblue.com: https://www.meteoblue.com/es/tiempo/semana/riobamba_ecuador_3652350
- Muñoz, J. G. (Junio de 2017). Revista Historia: Debates y Tendencias. *Reutilización de los edificios patrimoniales*. España.
- PDOT Licán, E. G. (2019). *PDOT Licán Administración 2019-2023*. Riobamba: Golden Conts.
- Pesantez María, S. C. (14 de Diciembre de 2021). Propuesta de restauración de la Casa Hacienda Luis Cordero . Cuenca, Azuay, Ecuador: Repositorio UCuenca.
- Praedio, G. (2018). *GrupoPraedio.com*. Obtenido de <https://www.grupopraedio.com/copia-de-casa-de-la-cultura-dubois->
- Quinta San Jose. (s.f.). Obtenido de Quinta San Jose.com: <https://sanjosequinta.com/>
- Quinta San Jose. (04 de Abril de 2020). *Fotografía Quinta San Jose [Fotografía]*. Obtenido de Facebook.com: https://www.facebook.com/sanjosequinta/videos/buscando-un-lugar-%C3%BAnico-ydiferente-quinta-san-jos%C3%A9-tiene-lo-que-tu-y-tufamilia/219205142478581/?locale=es_LA
- Rossi, A. (1982). *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gili.
- Ruskin, J. (1956). La restauracion de edificios históricos. En J. Ruskin. Arquitectura.
- Silva, D. (2015). Patrimonio cultural e identidad: una reflexión sobre la restauración de sitios históricos. *Revista Internacional de Estudios del Patrimonio*, 356-370.
- Smith, L. (2006). En L. Smith, *Usos del Patrimonio*. Routledge.
- Snell, C., & Callahan, T. (2006). Construcción ecológica: una guía práctica completa sobre métodos de construcción alternativos: yeso de tierra, balas de paja, leña, mazorca, techos vivos. En C. Snell, & T. Callahan. Lark Books.
- UNESCO. (2015). Obtenido de <https://whc.unesco.org/en/sustainabledevelopment/>
- Vásquez, J. &. (2018). Materiales autóctonos en la construcción de la sierra ecuatoriana: Enfoques sostenibles y tradicionales. *Revista Ecuatoriana de Arquitectura*, 112-127.
- Viollet-le-Duc. (1875). Diccionario razonado de arquitectura francesa del siglo XI al XVI (Vol. 8). B. Bance.

- Vitas, S. M. (2005). En S. M. Vitas, *Teoría contemporánea de la restauración* (pág. 45). Síntesis.
- Weatherspark. (2024). *Promedio mensual de lluvias en Licán [Diagrama]*. Obtenido de Weatherspark.com: <https://weatherspark.com/y/20020/Average-Weather-in-Riobamba-Ecuador-Year-Round>
- Wixsite. (s.f.). Obtenido de Wixsite.com: <https://quintasanjose1920.wixsite.com/quinta-san-jose/historia>
- Zukin, S. (2010). *Ciudad desnuda: la muerte y la vida de los lugares urbanos auténticos*. Oxford University Press.

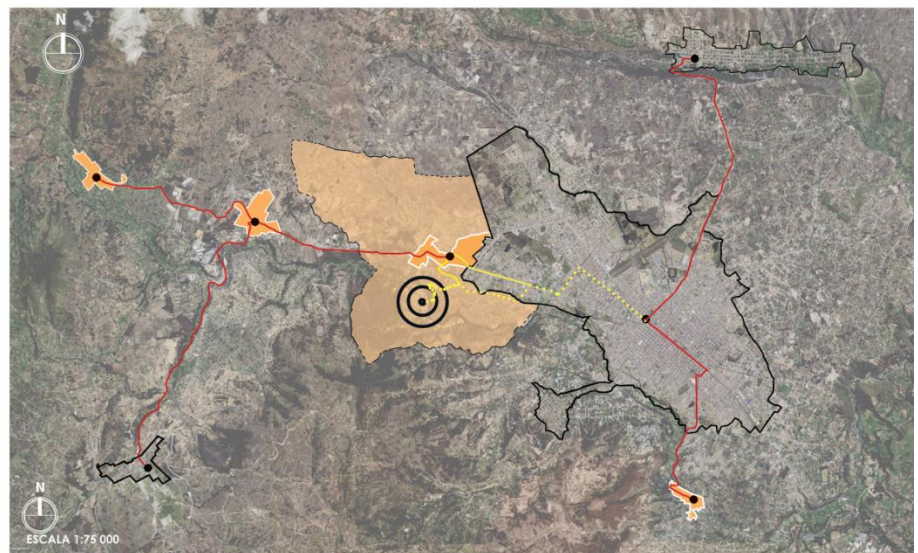
ANEXOS

Anexo 1. Evolución de la Hacienda La Armenia Aproximaciones y Conexiones

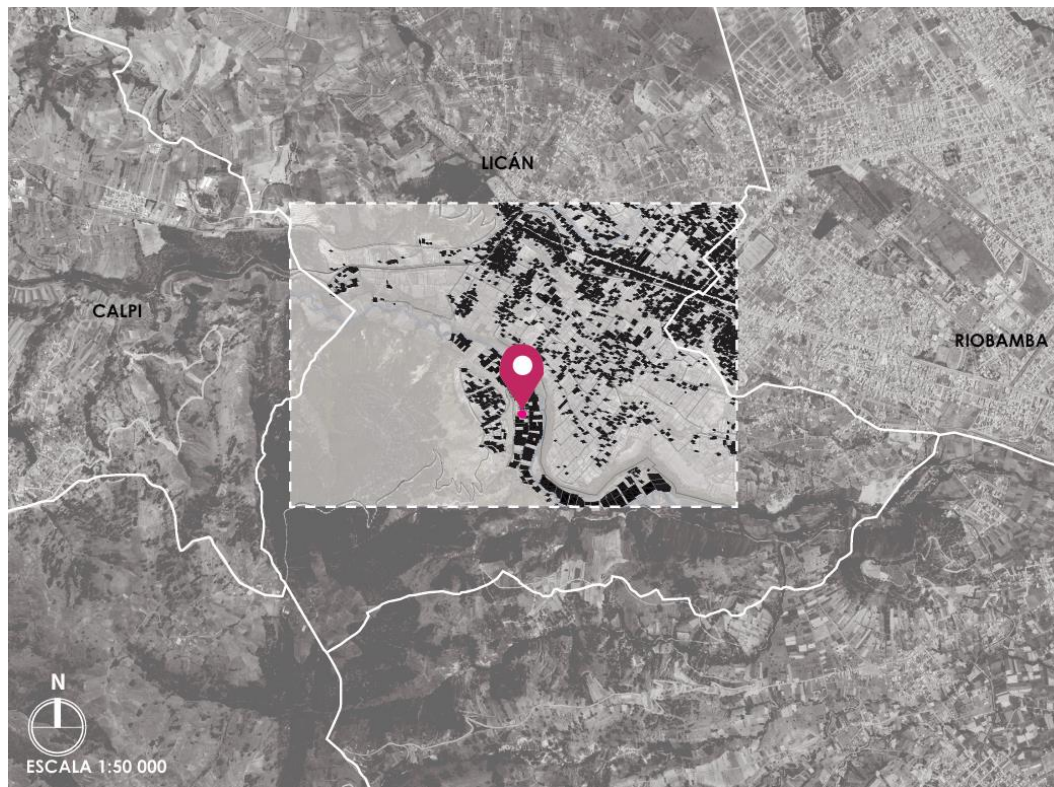


Anexo 2. Aproximaciones y Conexiones

SIMBOLOGÍA



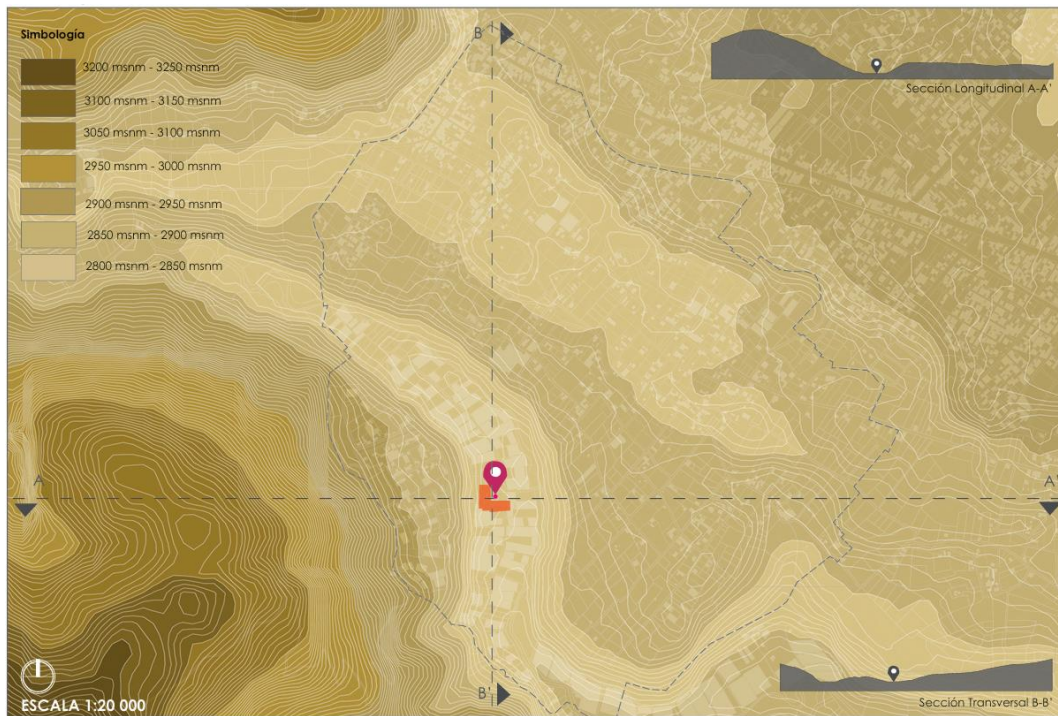
Anexo 3. Delimitación área de estudio



Anexo 4. Delimitación Polígono de Estudio



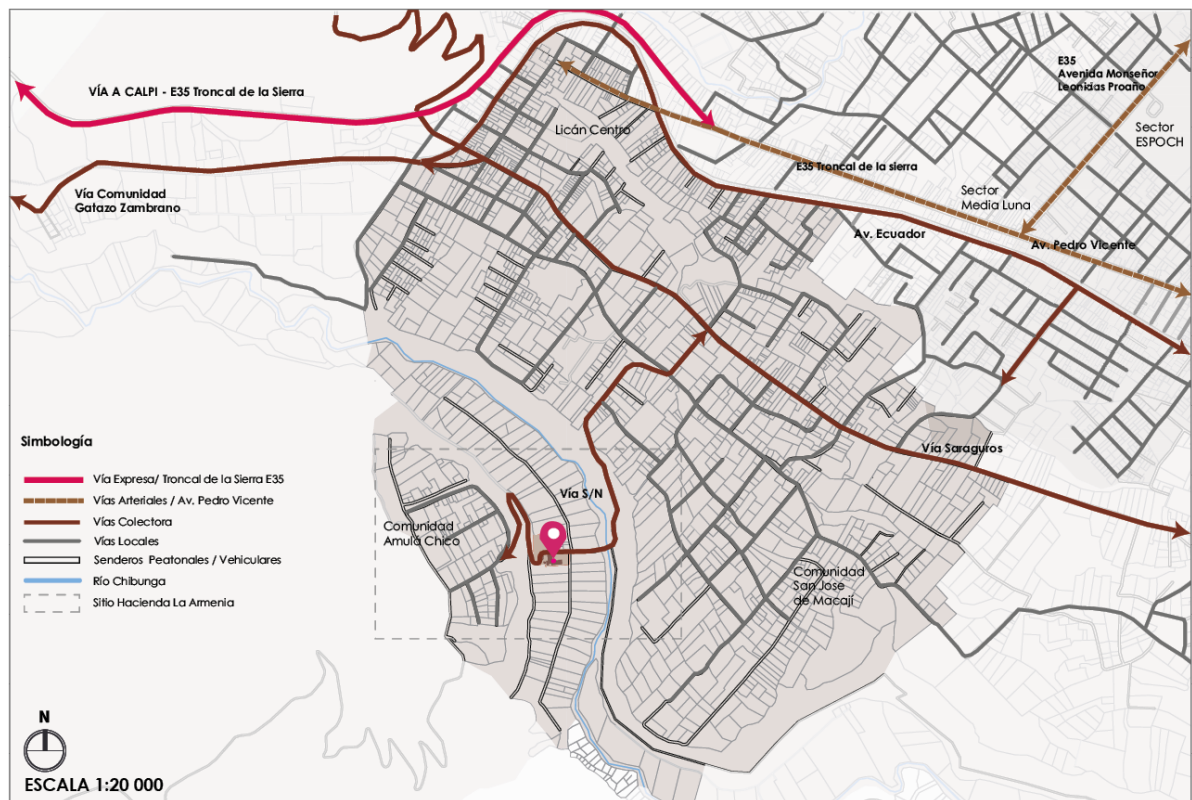
Anexo 5. Topografía



Anexo 6. Trazado Urbano



Anexo 7. Análisis Vial



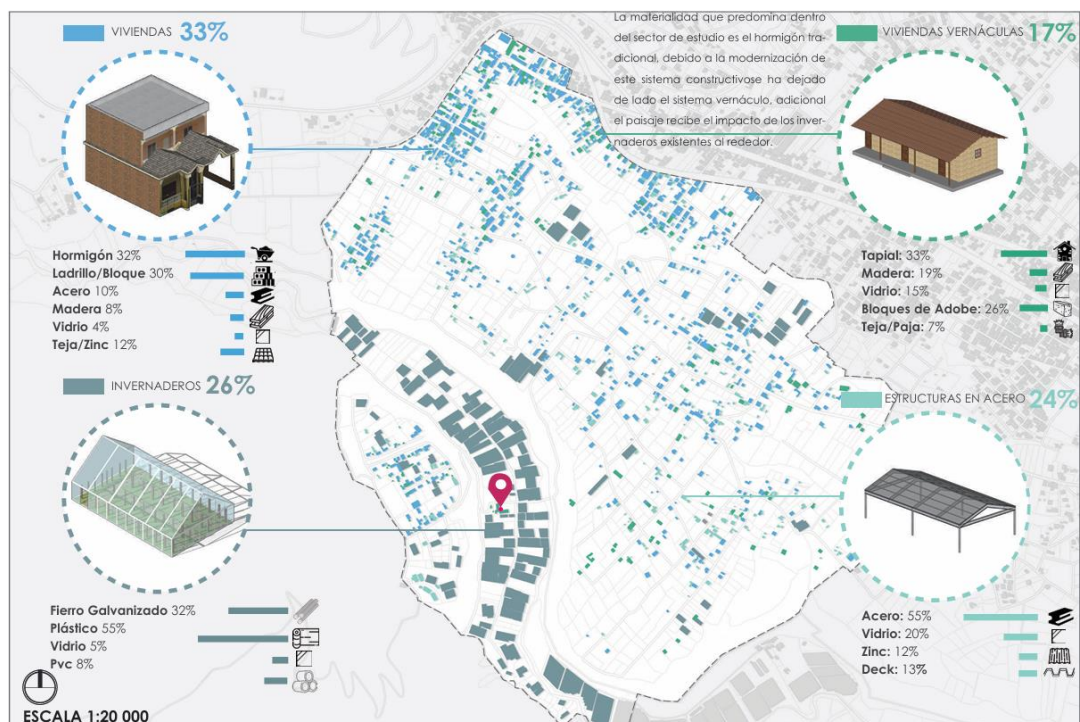
Anexo 8. Uso de Suelo



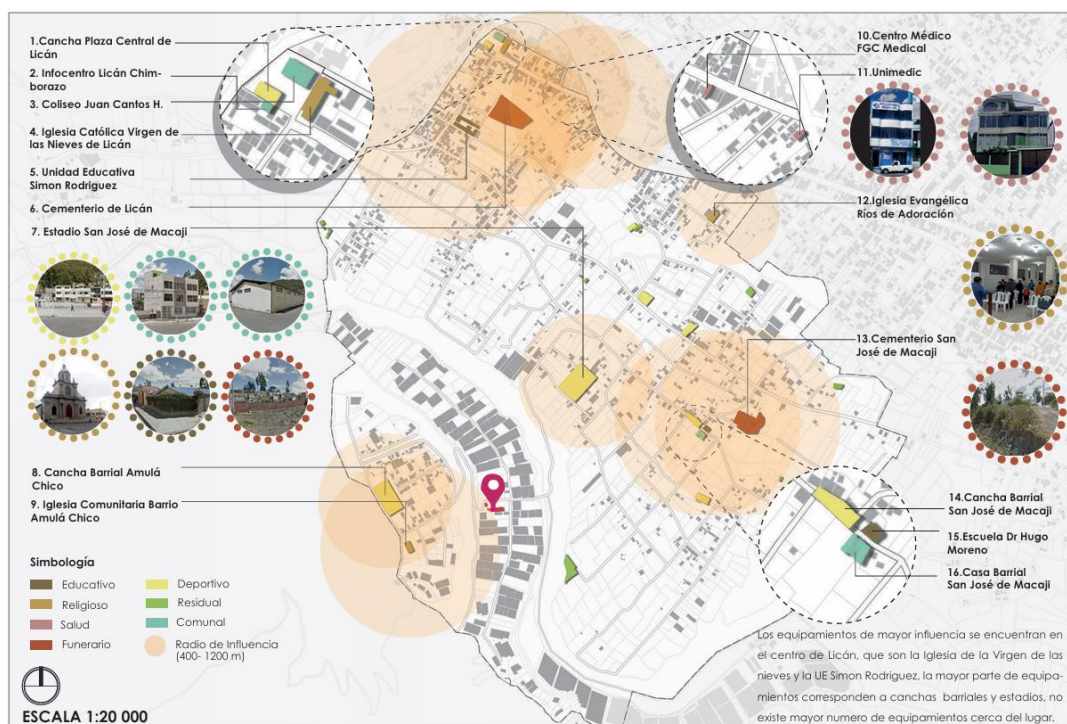
Anexo 9. Altura de Edificación



Anexo 10. Análisis de Materialidad



Anexo 11. Equipamientos



Anexo 12. Infraestructura



Anexo 13. Trama Verde



Anexo 14.



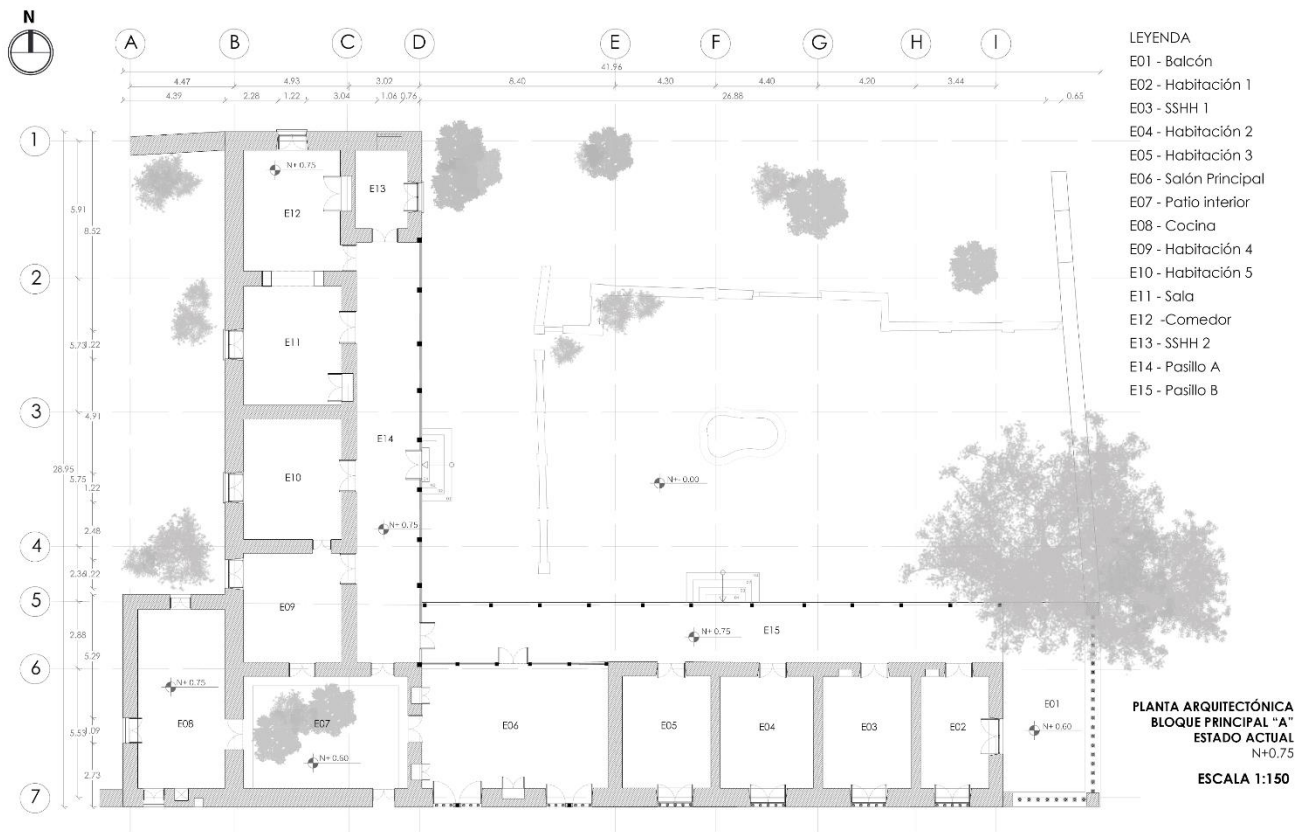
Anexo 15. Planta Baja General Estado Actual



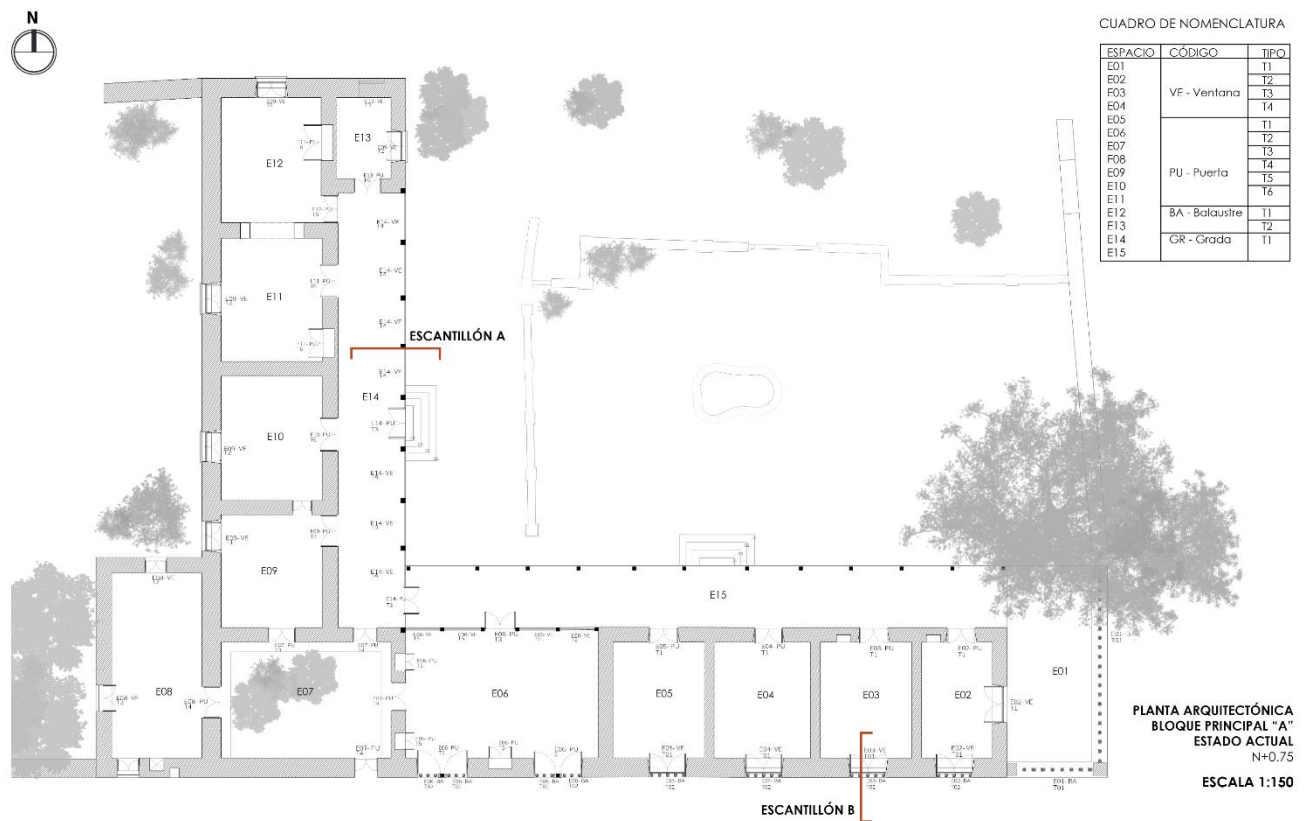
Anexo 16. Fachadas Arquitectónicas Estado Actual



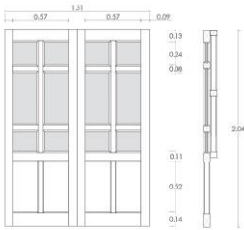
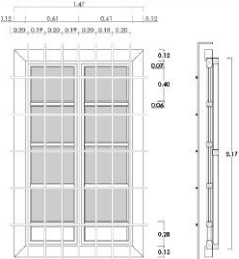
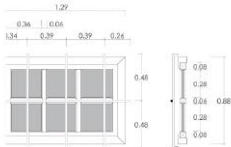
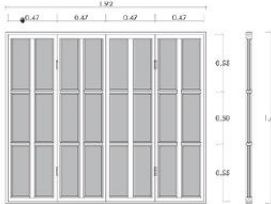
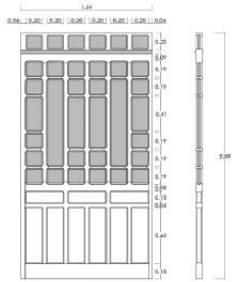
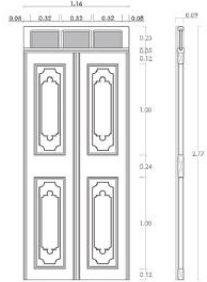
Anexo 18. Planta Arquitectónica Bloque Principal Estado Actual

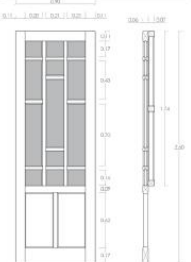
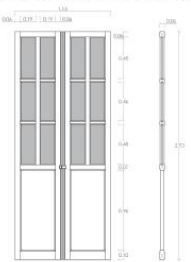
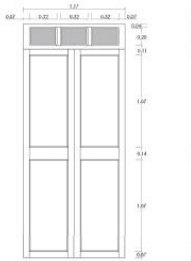
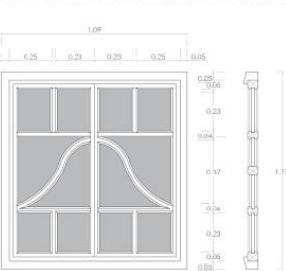
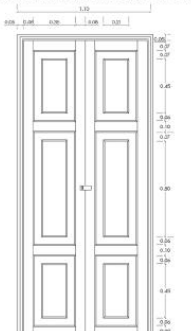


Anexo 19. Planta Arquitectónica de Codificación de Cuadro de Carpinterías



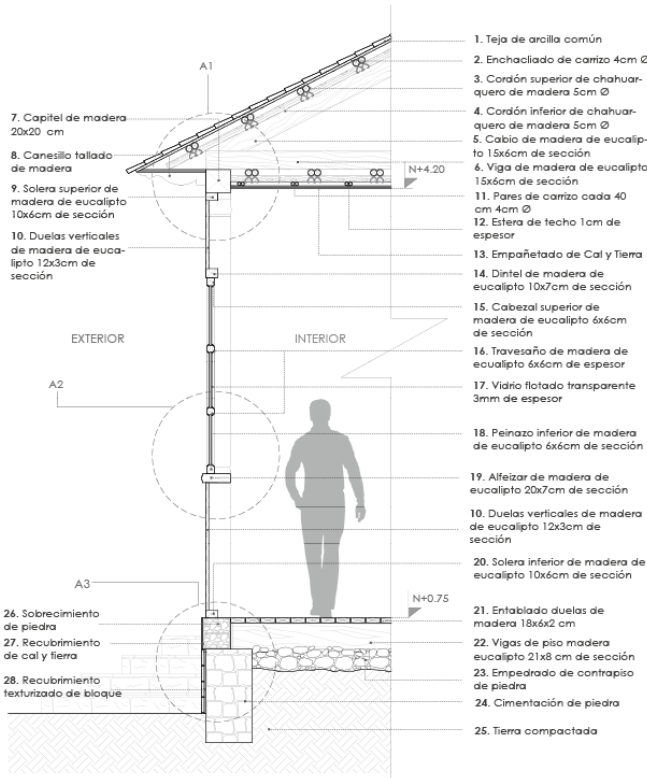
Anexo 20 Cuadro de Carpinterías

TIPO DE CARPINTERÍA	CODIFICACIÓN	ALZADO / SECCIÓN	FOTOGRAFÍA
Ventana VE-T1	E02 - VE T1 E03 - VE T1 E04 - VE T1 E05 - VE T1		
Ventana VE-T2	E08 - VE T2 E09 - VE T2 E10 - VE T2 E11 - VE T2 E12 - VE T2 E13 - VE T2		
Ventana VE-T3	E13 - VE T3		
Ventana VE-T4	E014 - VE T4		
Ventana VE-T5	E015 - VE T5		
Puerta P-T1	E02 - P T1 E03 - P T1 E04 - P T1 E05 - P T1		

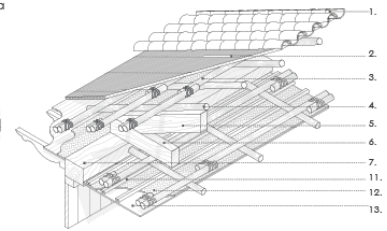
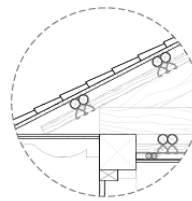
Puerta P-T2	E06 - P T3		
Puerta P-T3	E06 - P T3 E07 - P T3 E09 - P T3 E14 - P T3		
Puerta P-T4	E07 - P T4 E08 - P T4		
Puerta P-T5	E06 - P T5		
Puerta P-T6	E09 - P T6 E10 - P T6 E11 - P T6 E12 - P T6 E13 - P T		

Anexo 21. Detalles Constructivos

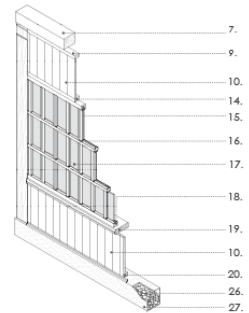
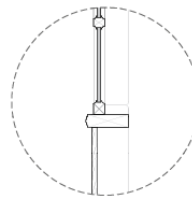
ESCANILLÓN A
ESC 1:25



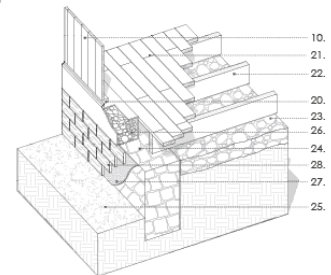
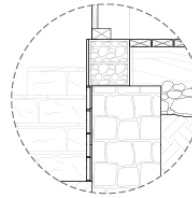
Detalle A1. Estructura de cubierta



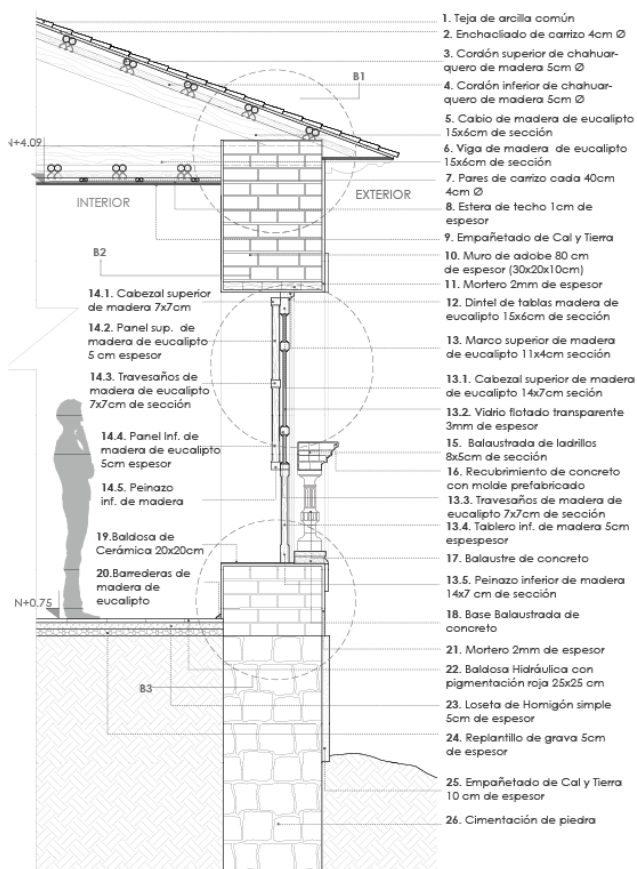
Detalle A2. Mampara de madera y vidrio



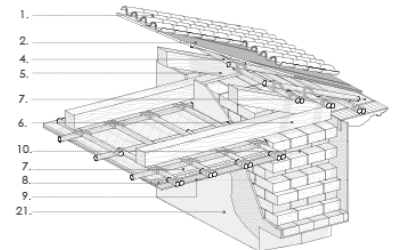
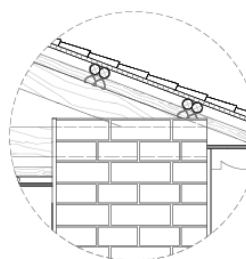
Detalle A3. Estructura Cimentación



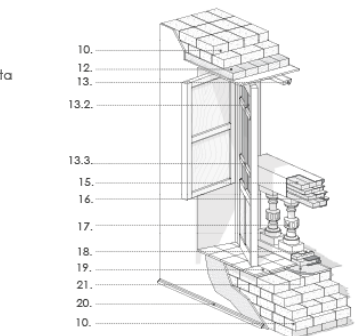
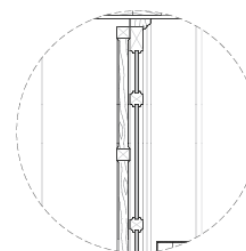
ESCANILLÓN B
ESC 1:25



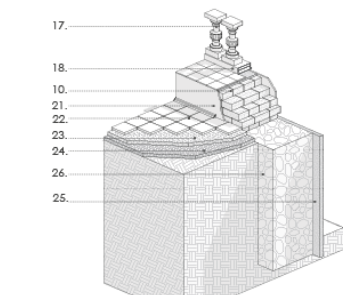
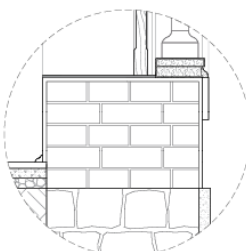
Detalle B1. Unión muro-cubierta



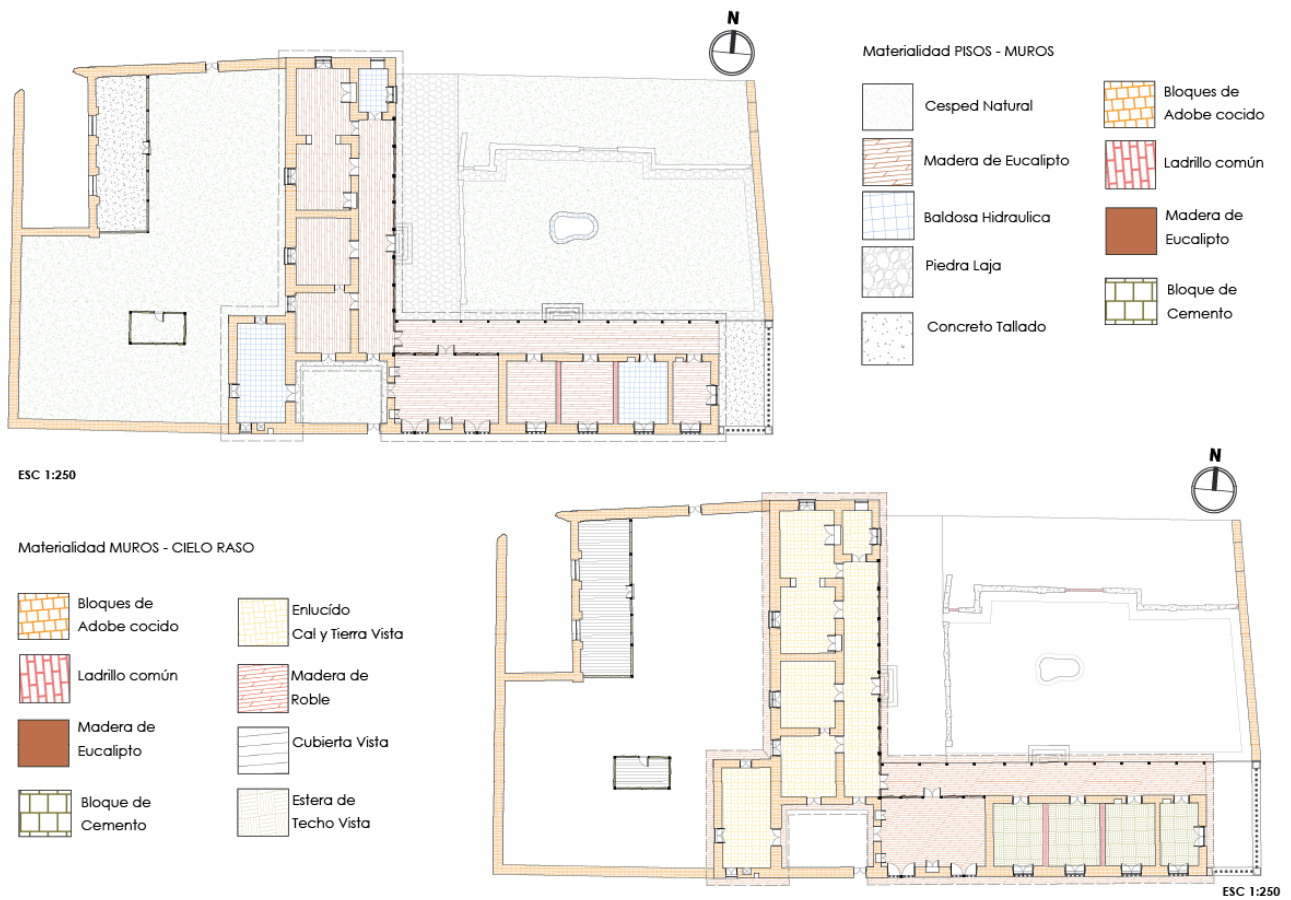
Detalle B2. Puerta vidriera y contrapuerta



Detalle B3. Balcón cimentación

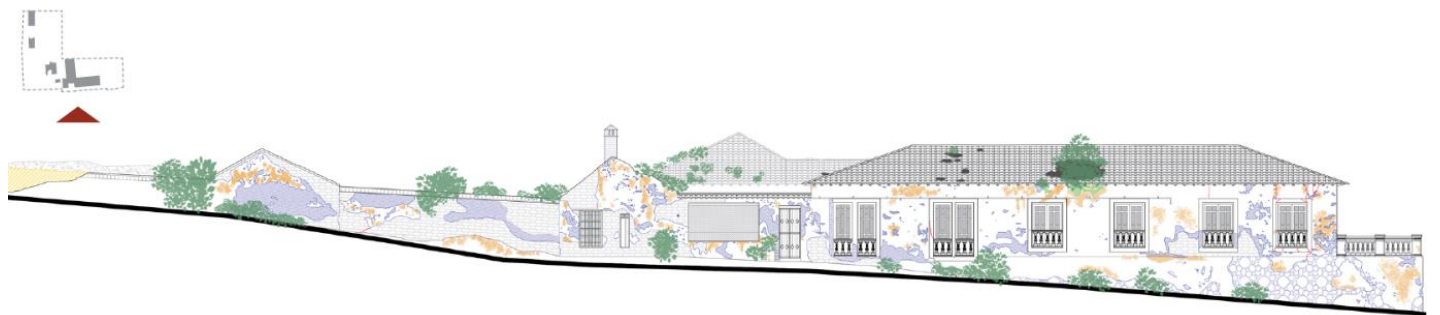


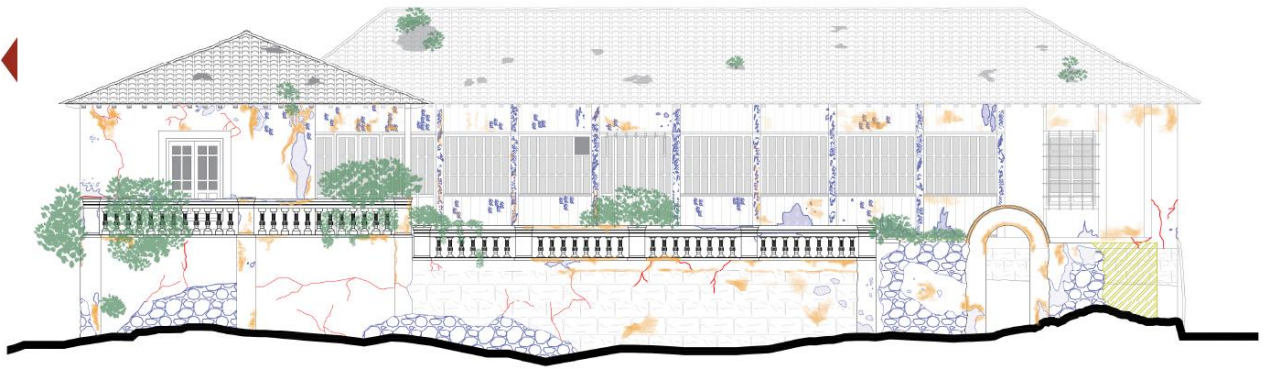
Anexo 22. Materialidad



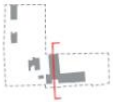
Anexo 23. Identificación de Patologías



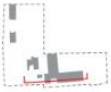




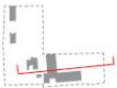
FACHADA ESTE
ESC 1:200



SECCIÓN A-A'
ESC 1:200



SECCIÓN C-C'
ESC 1:250



SECCIÓN D-D'
ESC 1:250

Anexo 24. Ficha de Registro de Patologías en Pisos

Ficha de registro de daños y patologías - PISOS								
1. Identificación								
Nombre del proyecto:		Hacienda la Armenia		Fecha de Inspección:		26 de mayo del 2024		
Ubicación:		Parroquia Ucan - Chimborazo		Uso Original:		Vivienda		
Propietario Original:		Victor Manuel García		Propietario Actual:		Asociación 10 de agosto y herederos - Comunidad la Armenia		
Estado Actual:		Abandonado						
2. Descripción de la patología								
Patologías identificadas :	Tipo de la Patología				Descripción	Causas	Soluciones Recomendadas	
	Física	Química	Biológica	Antropica				Mecánica
Fisuras y Grietas					X	Las grietas se presentan en los pisos de baldosa y de hormigón, son muy pocas	Asentamiento de la tierra en ciertas áreas, desgaste de la baldosa y el concreto.	Tallar las fisuras aumentando dimensiones, aplicar solución o masilla sellante Sikaacryl-100 para rellenar las grietas y fisuras.
Humedad						Presente en las duelas de madera producto de la filtración de aguas lluvia y el crecimiento de vegetación.	Desplome de teja en partes de la cubierta y entrada de agua lluvia dentro del inmueble.	Eliminar filtraciones, reemplazar duelas de madera afectadas, realizar limpieza con solución Sika anthongo y aplicar barniz filtro UV Pintuco.
Desprendimientos					X	Se observa el crecimiento de hierba desde la cimentación en ciertas zonas, debilitando la madera.	Debilitamiento de duelas de madera por erosión, acumulación de escombros de la cubierta y crecimiento de maleza o hierba.	Retirar escombros existentes sobre la superficie, eliminar filtraciones de maderas existentes desde los cimientos y restituir las piezas de madera afectadas por el crecimiento.
Escombros y Suciedad	X					Proveniente del desprendimiento del cielo raso y de la cubierta, acumulándose en el piso	Ingreso de viento, polvo y caída de escombros desde la cubierta y el cielo raso.	Restituir elementos expuestos al exterior y realizar labores de limpieza tales como barrer, pulir y encasar las duelas de madera.
Invasión de Vegetación			X			Presente en los corredores del bloque principal, provocan la ruptura del entablado de madera.	Falta de actividades de jardinería y factores ambientales naturales favorecidos a la vegetación.	Identificar los puntos o raíces de la vegetación, evitar extraer con fuerza, aplicar solución herbicida PRADEMIX (Picloram 240g/l) y limpiar.
3. Ubicación Gráfica en Planta Arquitectónica							4. Fotografías de las lesiones	
5. Conclusión Estado:								
Sólido							Deteriorado	
							X	
							Ruinoso	
Observación: El estado actual de los pisos del inmueble presentan un nivel regular-malo, la madera muestra señales de fragilidad crítica debido a la filtración de aguas lluvias y el crecimiento de plantas por debajo de la cimentación rompiendo las duelas y provocando el colapso en partes específicas del inmueble. De igual manera existen otras áreas donde el estado de deterioro de las tablas presenta únicamente desgaste y envejecimiento por agentes climáticos, adicional a ello, las superficies de concreto y piedra presentan erosión, envejecimiento y fisuras por el estado de abandono.								

Anexo 25. Ficha de Registro de Patologías y Daños en MUROS

Ficha de registro de daños y patologías - MUROS								
1. Identificación								
Nombre del proyecto:		Hacienda la Armenia		Fecha de Inspección:		26 de mayo del 2024		
Ubicación:		Parroquia Ucan - Chimborazo		Uso Original:		Vivienda		
Propietario Original:		Victor Manuel García		Propietario Actual:		Asociación 10 de agosto y herederos - Comunidad la Armenia		
Estado Actual:		Abandonado						
2. Descripción de la patología								
Patologías identificadas :	Tipo de la Patología				Descripción	Causas	Soluciones Recomendadas	
	Física	Química	Biológica	Antropica				Mecánica
Fisuras y Grietas					X	Grietas significativas que van desde los cimientos y se presentan y fisuras de la pintura y el enlucido.	Asentamiento de la tierra en ciertas áreas y movimientos telúricos	Identificar y aislar los posibles movimientos de tierra y rejuntar los elementos o mampuestos afectados dentro del área afectada.
Humedad	X					Identificadas en las áreas mas altas y en áreas de exterior.	Desplome de teja en partes de la cubierta y entrada de agua lluvia dentro del inmueble.	Eliminar filtraciones, realizar limpieza con solución Sika anthongo y aplicar solución impermeabilizante Sika sobre el acabado.
Descascaramiento					X	El recubrimiento de presenta descascaramientos, mayormente en el exterior.	Falta de adherencia de la capa de pintura, sobre la superficie del muro.	Sustituir todo el enlucido degradado con mortero de tipo macroporoso marca Sika y aplicar pintura, antrihumedad Pintuco.
Desgaste y Suciedad	X					Se evidencia la presencia de polvo y tierra en las paredes hasta las áreas mas altas.	Ingreso de viento y polvo y caída de escombros desde la cubierta y el cielo raso.	Restituir elementos expuestos al exterior, aplicar nueva capa de pintura y barniz con filtro UV marca Pintuco.
Invasión de Vegetación			X			Existe la presencia de vegetación que nace desde adentro de los muros.	Falta de actividades de jardinería y factores ambientales naturales favorecidos a la vegetación.	Identificar los puntos o raíces de la vegetación, evitar extraer con fuerza, aplicar solución herbicida PRADEMIX (Picloram 240g/l)
Desplome					X	Se presenta este daño en los muros exteriores debido a la construcción de la vía asfaltada que atraviesa el predio	Actividades de construcción e implementación de la nueva vía hacia la comunidad.	Se considera realizar consolidación de estos muros afectados, mediante refuerzos ocultos en el interior de la estructura, reconstrucción parcial del muro
3. Ubicación Gráfica en Fachadas Arquitectónicas							4. Fotografías de las lesiones	
5. Conclusión Estado:								
Sólido							Deteriorado	
							X	
							Ruinoso	
Observación: Los muros presentan una mayor cantidad de desprendimientos y fisuras, ocasionadas por la humedad capilar existente del lugar, además que los rayos UV han desgastado a la madera y al revestimiento de los muros, al igual que la pintura, la acumulación de polvo y suciedad se hace presente en casi todas las fachadas e interiores.								

Anexo 26. Ficha de Registro de Patologías y Daños en MUROS

Ficha de registro de daños y patologías - MUROS										
1. Identificación										
Nombre del proyecto:			Hacienda la Armenia		Fecha de Inspección:		26 de mayo del 2024		Código	IBI-06-01-55-000-000001A
Ubicación:			Parroquia Licán - Chimborazo		Uso Original:		Vivienda		Estado Actual:	
Propietario Original:			Victor Manuel García		Propietario Actual:		Asociación 10 de agosto y herederos - Comunidad la Armenia		Abandonado	
2. Descripción de la patología										
Patologías identificadas:	Tipo de la Patología				Descripción	Causas	Intervenciones Recomendadas			
	Física	Química	Biológica	Antropica				Mecánica		
Fisuras y Grietas					X	Grietas significativas que van desde los cimientos y se presentan y fisuras de la pintura y el entucido.	Asentamiento de la tierra en ciertas áreas y movimientos telúricos	Identificar y aislar los posibles movimientos de tierra y rejunter los elementos o mampuestos afectados dentro del área afectada.		
Ampollado de Pintura	X					La pintura muestra burbujas de aire acompañadas por las manchas de humedad.	Absorción de la humedad presente provocada por la exposición de aguas lluvia y a su vez por el calor de la luz solar.	Remover áreas afectadas, eliminar alcalinidad con ácido Muriático 3/4 y agua, aplicar pintura antihumedad Pintulac e impermeabilizantes Sika.		
Humedad	X					Identificadas en las áreas mas altas y en áreas por donde existe la presencia de vegetación invasiva	Desplome de teja en partes de la cubierta y entrada de agua lluvia dentro del inmueble.	Eliminar filtraciones, realizar limpieza con solución Sika antihongo y aplicar solución impermeabilizante Sika sobre el acabado.		
Descascaramiento					X	La pintura de presenta descascaramientos, con mayor presencia en las áreas expuestas a los desprendimientos de la cubierta	Falta de adherencia de la capa de pintura, sobre la superficie del muro.	Sustituir todo el enlucido degradado con mortero de tipo macroporoso marca Sika y aplicar pintura, antihumedad Pintulac.		
Desgaste y Suciedad	X					Se evidencia la presencia de polvo y tierra en las paredes hasta las áreas mas altas.	Ingreso de viento y polvo y caída de escombros desde la cubierta y el cielo raso.	Restituir elementos expuestos al exterior, aplicar nueva capa de pintura y barniz con filtro UV marca Pintuco.		
Invasión de Vegetación			X			Presencia de vegetación, especialmente plantas trepadoras que florecen desde la cubierta y descienden por los muros	Falta de actividades de jardinería y factores ambientales naturales favorecibles a la vegetación.	Identificar los puntos o raíces de la vegetación, evitar extraer con fuerza, aplicar solución herbicida PRADÉMIX (Picloram 240g/l) y reparar grietas.		
3. Ubicación Gráfica en Secciones					4. Fotografías de las lesiones					
SECCION A-A' SECCION C-C'										
5. Conclusión Estado:										
Sólido					Deteriorado					
X										
Ruinoso										
Observación: Los muros presentan una mayor cantidad de desprendimientos y fisuras, ocasionadas por la humedad capilar existente del lugar, además que los rayos UV han desgastado a la madera y al revestimiento de los muros, al igual que la pintura, la acumulación de polvo y suciedad se hace presente en casi todas las fachadas e interiores.										

Anexo 27. Ficha de Registro de Patologías y Daños CUBIERTA

Ficha de registro de daños y patologías CUBIERTA										
1. Identificación										
Nombre del proyecto:			Hacienda la Armenia		Fecha de Inspección:		26 de mayo del 2024		Código	IBI-06-01-55-000-000001A
Ubicación:			Parroquia Licán - Chimborazo		Uso Original:		Vivienda		Estado Actual:	
Propietario Original:			Victor Manuel García		Propietario Actual:		Asociación 10 de agosto y herederos - Comunidad la Armenia		Abandonado	
2. Descripción de la patología										
Patologías presentes :	Tipo de la Patología				Descripción	Causas	Soluciones Recomendadas			
	Física	Química	Biológica	Antropica				Mecánica		
Fisuras y Grietas (CIELO RASO)					X	La cubierta presenta grietas en el empaquetado donde esta próximo a desprenderse.	Sobrecarga de acumulación de escombros y calidad de material utilizado	Retirar escombros existentes y reemplazar el cielo raso afectado, aplicando nuevos materiales con la misma técnica constructiva.		
Desprendimiento (CUBIERTA)					X	Desgaste de la teja y perforaciones en la cubierta por los agentes climáticos.	Desplome de teja en partes de la cubierta, caída de fuertes lluvias y granizo.	Sustituir tejas afectadas x teja natural de arcilla, añadir manto asfáltico Chova Imptek 1x15m, reemplazar la madera estructural afectada.		
Desprendimiento (CIELO RASO)					X	Partes del cielo raso se han desprendido producto del colapso de la madera estructural.	Ingreso de viento, polvo y caída de escombros desde la estructura de la cubierta.	Sustituir por completo el cielo raso, aplicando estera de techo de totora tejida y paneles de yeso marca Gyplac.		
Manchas de Desgaste (CIELO RASO)	X					El cielo raso presenta manchas de humedad por la filtración de aguas lluvias.	Erosión de factores climáticos como sol, lluvia y caída de ceniza	Restituir elementos en el interior y exterior, y realizar labores de limpieza mecánica, química, o natural.		
Invasión de Vegetación (CUBIERTA)			X			Vegetación extendida desde el piso por las paredes y los árboles cercanos.	Crecimiento de hierba desde la cimentación debido a los depósitos de agua lluvia y humedad.	Identificar los puntos o raíces de la vegetación, evitar extraer con fuerza, aplicar solución herbicida PRADÉMIX (Picloram 240g/l).		
3. Ubicación Gráfica en Planta de Cubierta					4. Fotografías de las lesiones					
5. Conclusión Estado:										
Sólido					Deteriorado					
					X					
Ruinoso										
Observación: Para el estado actual de la cubierta, se puede observar un deterioro bastante avanzado, la mayor parte de las patologías y daños que existentes en los muros, pisos y cimentación se originan desde la cubierta. Existen habitaciones sobre las cuales únicamente se puede observar la estera de techo ser utilizada como cielo raso, que de igual manera se encuentra en un estado de deterioro bastante avanzado. La construcción de la cubierta se ve expuesta por los desprendimientos del cielo raso, revelando la forma en la que la estructura de la cubierta fue construida.										

Anexo 28. Zonas nivel de deterioro, estado actual del inmueble



Anexo 29. Matriz de Nara

MATRIZ DE NARA DE LA HACIENDA LA ARMENIA					
ASPECTOS	DIMENSIONES				VALORACIÓN
	Artística	Histórica	Científica	Social	
	Forma y Diseño	Elemento de diseño como el balcón balaustrado y antepecho tallados, aleros con canecillos tallados, arco de medio punto como acceso o portal.	La forma y el diseño responde a las necesidades de los usuarios, la distribución de espacios internos y externos permitieron desarrollar las actividades destinadas en aquella época.	Utilización de muros anchos para apoyar esfuerzos de carga de la cubierta, los antepechos, dinteles y capiteles son diseñados para soportar estos esfuerzos.	La monumentalidad del diseño significó una alta jerarquía en el estrato social de aquel entonces, dejando de lado a la servidumbre o estrato social menor.
	Materiales y Substancias	El concreto y la piedra resaltaban en los detalles ornamentales como balaustrados, pisos, gradas.	Contiene materiales y técnicas constructivas de diferentes épocas, que realizan el valor histórico en el aspecto histórico.	El uso del revoco de cal y barro como enlucido se ve reflejado en todo el inmueble, como sustancia principal para envolver los elementos arquitectónicos.	Se utilizan materiales y técnicas tradicionales vernáculos que se han ido transmitiendo de generación en generación, estas técnicas son propias de las haciendas ecuatorianas.
	Uso y función	Se mantiene un estilo artístico original con respecto al uso principal para el que fue construido, se puede destacar que el impacto estilístico de la hacienda aún se conserva pese al estado deteriorado.	El uso del inmueble ha ido cambiando a través de los años, originalmente fue una vivienda y posteriormente se convirtió en una guardería adecuada.	Dada su función original, esta ha cambiado su uso y función con el tiempo. Sin embargo este puede servir de base para estudiar la funcionalidad tradicional para este tipo de bienes patrimoniales.	El inmueble se encuentra en desuso total sin embargo los propietarios y habitante de la comunidad aun vigilan y resguardan inmueble.
	Tradición, Técnicas y Experticias	Los elementos ornamentales que destacan en los tallados en la madera de carpintería, los balaustrados de los balcones y cerramiento se consideran auténticas obras de arte hechos por artesanos del lugar.	El uso del adobe cocido y la utilización de la madera en estructura demuestran técnicas tradicionales propias de la arquitectura vernácula de ese tiempo, se utilizaron conocimientos ancestrales sobre viviendas de este tipo.	Los cimientos de la construcción utilizaron técnicas ancestrales para garantizar la fuerza y el soporte de toda la estructura, así como también la adaptación al suelo topográfico.	Es considerado un ejemplo de como la participación social aportó en la construcción de esta vivienda, y de cómo el conocimiento y la sabiduría ancestral yace en la mera existencia de la edificación.
	Lugares y asentamientos	Existe una relación con el entorno rural y natural, el inmueble resalta entre el paisaje agrícola visto hacia el lugar debido a su asentamiento en un nivel bajo entre colinas. Sin embargo el incremento de invernaderos impacta negativamente en el lugar.	Actualmente se considera que el inmueble conserva su historia a través de los elementos constructivos. Se puede denotar una adaptación al entorno y su conexión hacia otras áreas. Sin embargo el asentamiento original ha sido alterado por el crecimiento urbano y la infraestructura vial.	Se piensa que debido a la proximidad hacia el río Chibunga, el asentamiento del inmueble utilizó el cauce del río para abastecer de agua a la hacienda en aquel entonces.	Hoy en día la importancia social radica en las tierras en las que se encuentra asentado el inmueble, ya que son propiedades cuidadas que brindan un sustento a las familias.
	Espíritu y Sentimiento	El estado actual del inmueble genera un sentimiento de descontento entre los habitantes, sin embargo hay quienes recuerdan de manera fervientemente el valor artístico tiene esta hacienda en su memoria.	La llegada del ferrocarril apoyo enormemente a las actividades agrícolas que se desarrollaban, además, los moradores cuentan con orgullo que gracias a las reformas agrarias ocurridas en el Ecuador, lograron adquirir la propiedad.	Se considera que la hacienda, al igual que muchas otras, fue un símbolo de avance en el aspecto científico, dando un mayor sentido de empoderamiento a la comunidad.	Para los habitantes del sector, quienes son los descendientes de quienes trabajaron dentro de la hacienda original, el inmueble representa no solo un espacio común, sino un recordatorio de esfuerzo y lucha para salir adelante.

Aspecto	Dimensiones				VALORACIÓN
	Artística	Histórica	Científica	Social	
Forma y Diseño	7	6	9	9	6.2
Materiales y sustancias	8	6	7	9	6
Uso y Función	8	7	7	9	6.2
Tradición, técnicas y experticias	9	7	8	7	6.2
Lugares y asentamientos	6	7	9	8	6
Espíritu y sentimiento	7	9	8	9	6.6
Total Media	7,5	7	8	8,5	37,2
					6.2

Parámetros de calificación:

1 Sin Importancia	6 Importancia Moderada
2 Importancia Débil	7 Moderada a Importancia Fuerte
3 Importancia Débil a Media	8 Importancia Fuerte
4 Importancia Media	9 Importancia Muy Fuerte
5 Media a Importancia Moderada	

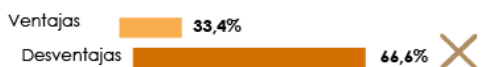
Anexo 30. Cuadro de Ponderación de Propuestas

PONDERACIÓN DE PROPUESTAS				
	Centro de Acopio Agrícola	Centro de Médico de Atención Primaria	Estancia Turística Patrimonial	Salón de Comidas Tradicionales
Ventajas	- Los productos que se producen en el lugar pueden ser almacenados en gran cantidad y distribuidos en mayor cantidad, manteniendo frescura y calidad. - Impulsaría la actividad económica agrícola del lugar y la participación de la comunidad. - Reducción de costos de transporte para la movilización de estos productos a la ciudad. - Facilita la coordinación para la recolección, almacenamiento y distribución de productos.	- Los habitantes no tendrían que viajar largas distancias para recibir asistencia médica básica. - Implementación de programas de prevención, de cuidado y detección de enfermedades. - Atención inmediata en casos de emergencia, accidentes laborales, y asegura una estabilización de pacientes antes de ser trasladados a centros de salud de mayor capacidad.	- Impulso para la economía local diversificando ingresos económicos que no dependan únicamente de la agricultura. - Sitio de conservación del patrimonio histórico y cultural, ofrece la oportunidad de aprender sobre la historia, las costumbres locales. - Ambiente natural propicia la actividad de recreación y descanso en el lugar. - Apoyo y aspiración por parte de los residentes de la comunidad ante la propuesta. - Probabilidad de atracción de inversión externa y recursos financieros. - Generación de nuevos empleos que no requieran capacitación especializada. - La infraestructura existente es apta para poder implementar la actividad de estancia y alojamiento.	- Refuerza la identidad cultural y el orgullo de la comunidad local al destacar platos tradicionales. - Atracción turística única, atrayendo a visitantes interesados en la historia, la cultura y la gastronomía. - Estimula la economía local al utilizar ingredientes y productos de proveedores y agricultores locales. - Puede ser un lugar ideal para realizar eventos especiales como cenas temáticas, bodas y celebraciones de la comunidad. - Diversifica las fuentes de ingresos, ayudando a la estabilidad financiera de la hacienda.
Desventajas	- Las instalaciones requieren infraestructura adecuada y una fuerte inversión para implementar los sistemas de almacenamiento. - El acceso se encuentra limitado a una sola vía que ocasionaría conflictos en la movilidad del transporte. - Costos de mantenimientos y operaciones elevados y requiere capacitación especializada. - Requiere una inversión significativa para la mano de obra especializada, la operación y mantenimiento periódico. - Limitada implementación de tecnología avanzada relacionada a la falta de infraestructura y problemas de conectividad. - Generación de residuos y problemas al manejar los desechos.	- Los costos continuos de operación, incluyendo suministros médicos, mantenimiento y salarios a profesionales de la salud. - Acceso limitado a medicamentos y equipos básicos necesarios. - Debido a la baja población del área rural, implicaría una baja demanda de servicios médicos. - La viabilidad del centro puede depender de subsidios gubernamentales o donaciones, que pueden no ser sostenibles a largo plazo. - Asegurar el cumplimiento de todas las regulaciones sanitarias y de construcción puede ser complicado y costoso. - Pueden existir problemas y conflictos en cuanto a la comunicación, dificultando la gestión de registros.	- Se requiere un capital inicial fuerte para poder realizar las actividades de restauración, reconstrucción, mejoras e instalaciones turísticas. - Fluctuaciones de la demanda, puede ser alta en ciertas épocas del año y baja en otras, afectando la estabilidad financiera. - Escases de puntos turísticos cerca que puedan complementar la actividad turística en la hacienda.	- Operación financiera desafiante debido a la fluctuación en el número de clientes y ventas. - La gestión de las relaciones con la comunidad local puede ser compleja, especialmente si hay percepciones negativas sobre el impacto del negocio en el entorno. - Los gastos continuos incluyen salarios del personal, mantenimiento del edificio, compra de ingredientes de calidad y cumplimiento de normativas sanitarias. - Falta de experiencia en atención y servicio al cliente puede impactar negativamente en las reseñas y las visitas al sitio.

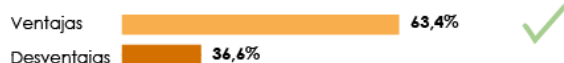
CENTRO DE ACOPIO AGRÍCOLA



CENTRO MÉDICO DE ATENCIÓN PRIMARIA



HOSPEDAJE TURÍSTICO PATRIMONIAL

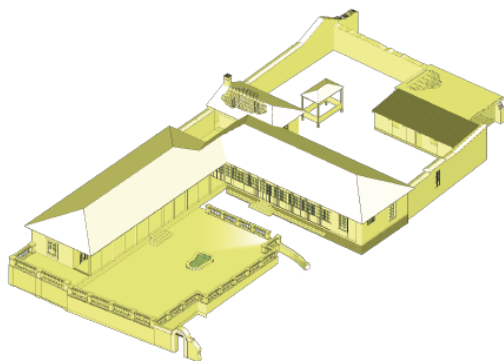


SALON DE COMIDAS TRADICIONAL

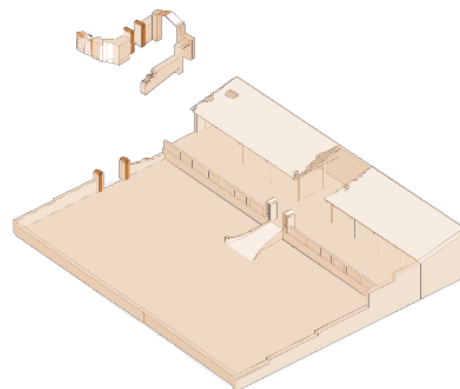


Anexo 31. Programa Arquitectónico

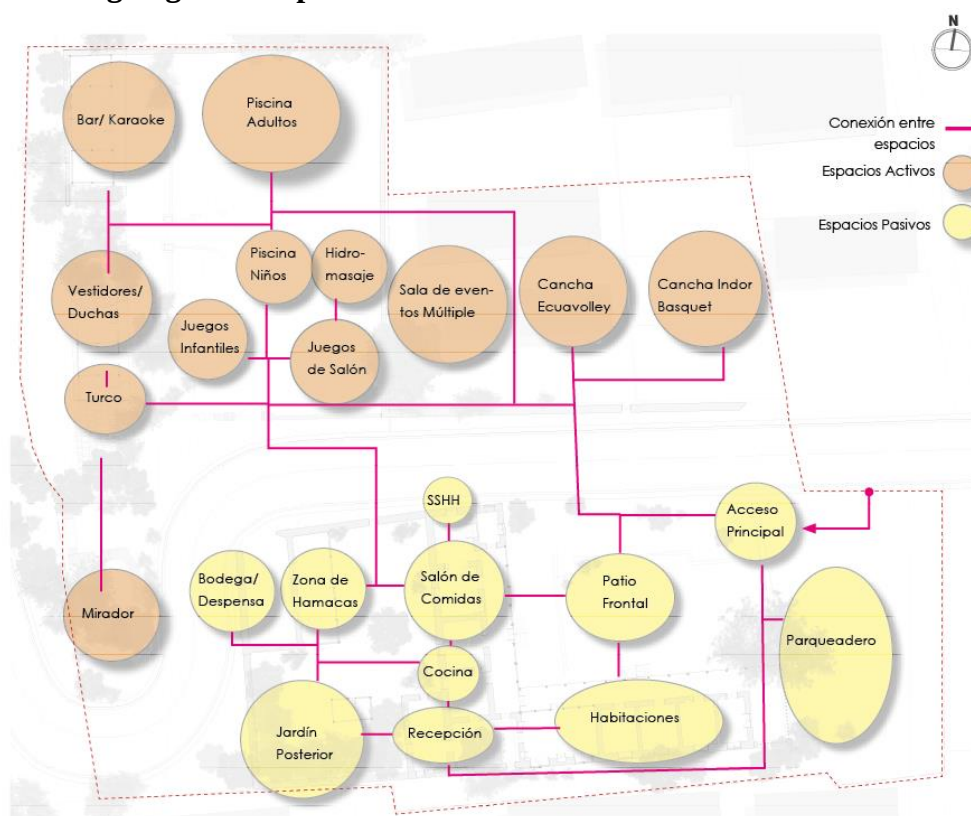
BLOQUE A			
ESPACIO	SUBESPACIO	Nº USUARIOS	ÁREA (m2)
HOSPEDAJE TURÍSTICO	Habitación 01	2	14,11
	Habitación 02	2	18,24
	Habitación 03	2	19,17
	Habitación 04	3	18,19
	Suite 05	4	42,37
	Recepción	6	21,29
	Zona de Hamacas	4	47,4
	Habitación Encargado	1	11,95
SALON DE COMIDAS TRADICIONALES	Comedor Principal	52	112,5
	Comedor Exterior	12	53,62
	Cocina	3	14,11
	Almacen/Despensa		37,89
	Lavandería	3	7,43
	Baterías Sanitarias	3	7,23
	Patio Frontal		282,69
EXTERIOR	Jardín Posterior		299,52
	Parqueadero	36	188,6
	Sofá Culpicio	4	32,98
	Gruta Artificial San Pedro de Licán		58,2
	TOTAL	137	1229,29
	TOTAL A+B	392 usuarios	2704,49



BLOQUE B			
ESPACIO	SUBESPACIO	Nº USUARIOS	ÁREA
PISCINA	Piscina Adultos	25	324,74
	Piscina Niños	10	95,38
	Sauna	10	18,43
	Turco	10	18,46
	Hidromasaje	15	31,86
	Zona de Mesas Interior/Exterior	40	182,21
BAR/ CAFETERÍA	Baterías Sanitarias	6	10,18
	Salón Principal	54	218,34
ÁREA DE EVENTOS DE USO MÚLTIPLE	Cancha de Ecuavolley	25	219,53
	Cancha de Indor	50	266,35
	Mirador	10	89,72
MIRADOR	Mirador	10	89,72
TOTAL		255	1475,2



Anexo 32. Organigrama Espacial



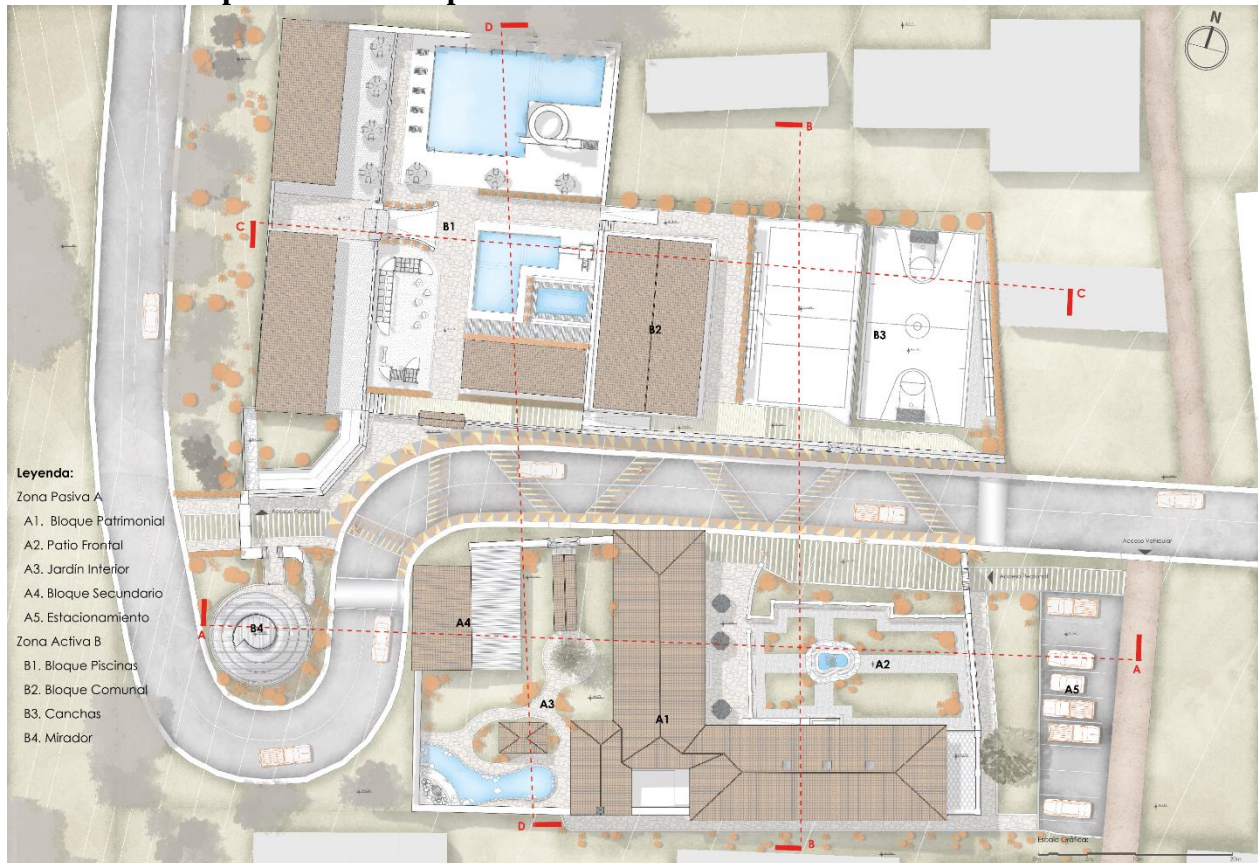
Anexo 33. Zonificación



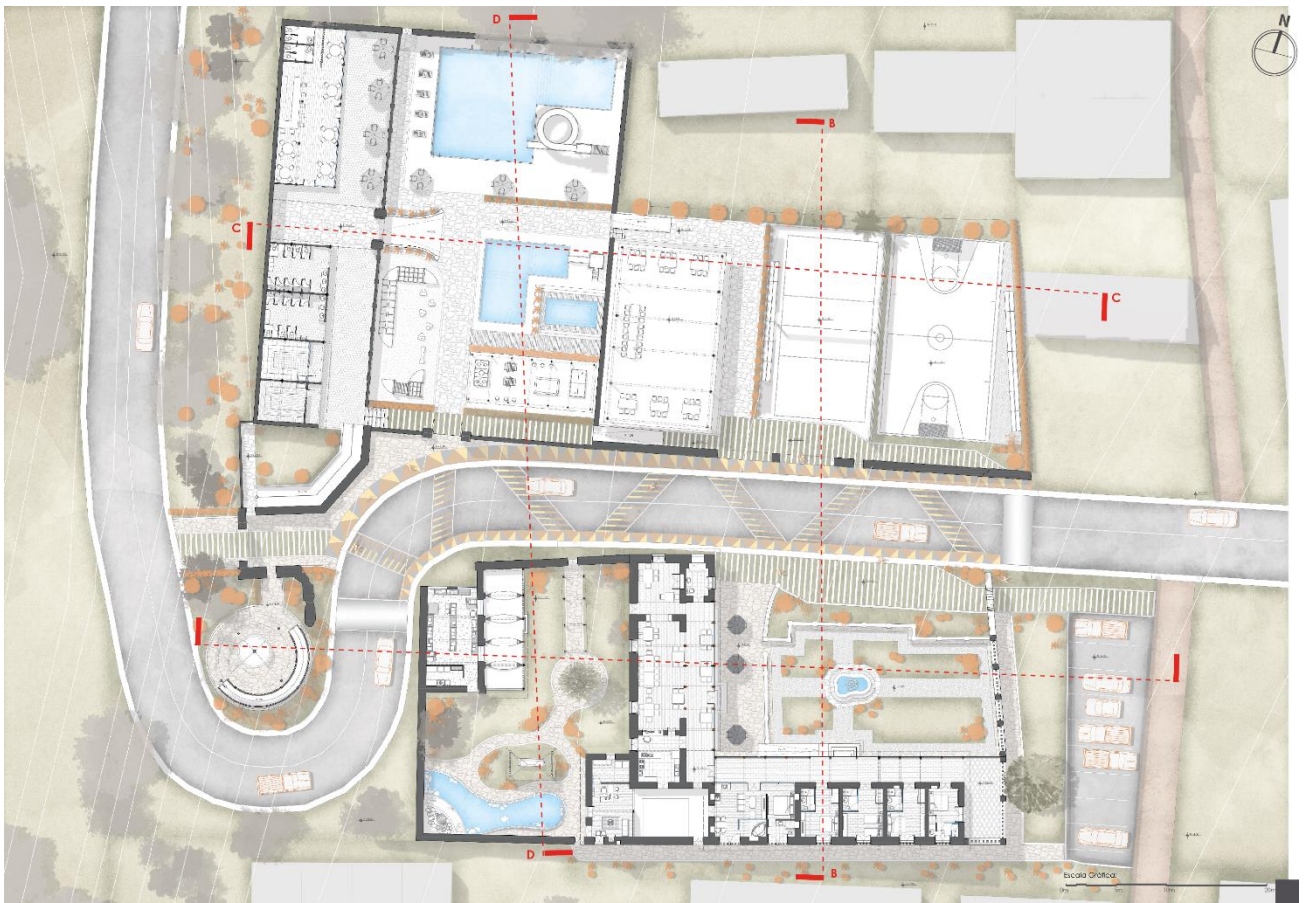
Anexo 33. Intervenciones



Anexo 34. Emplazamiento Propuesta



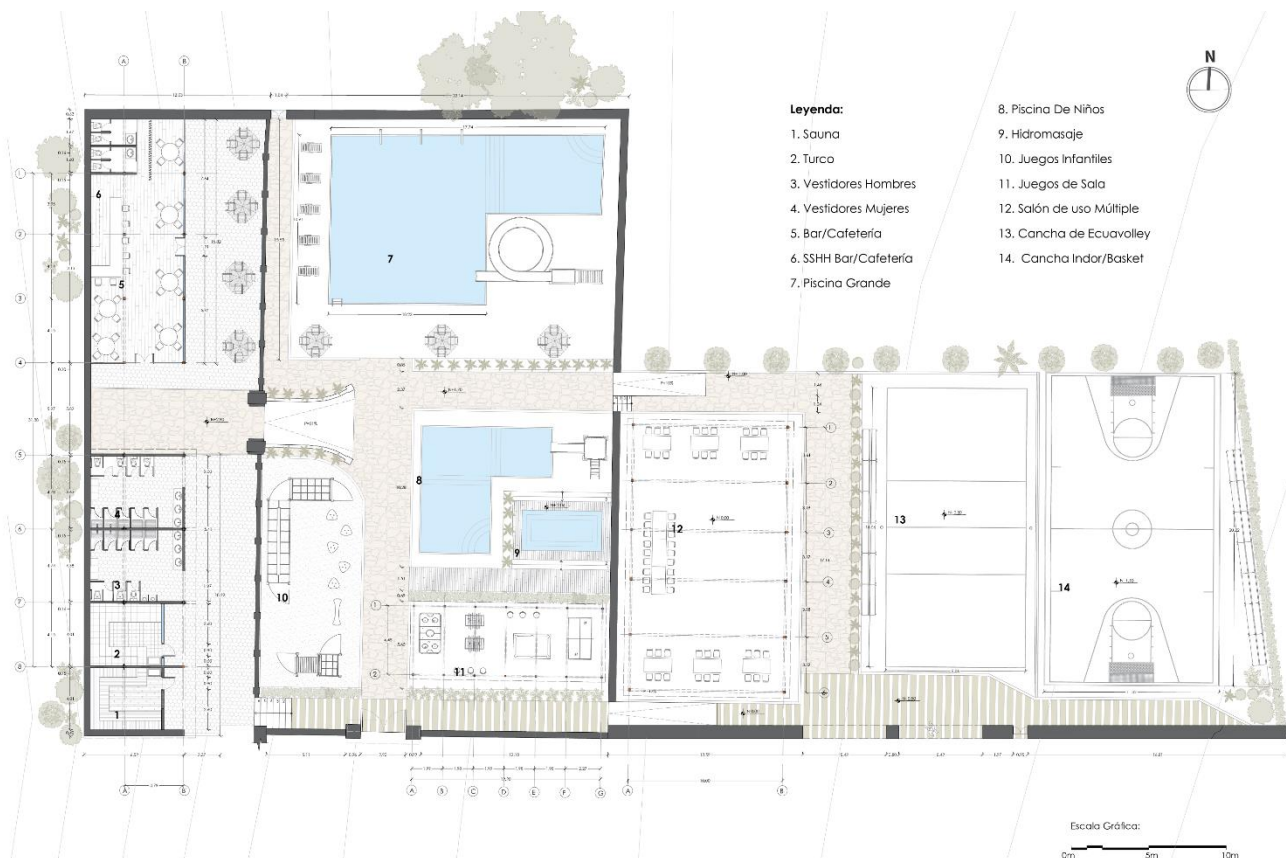
Anexo 35. Planta Baja General Propuesta



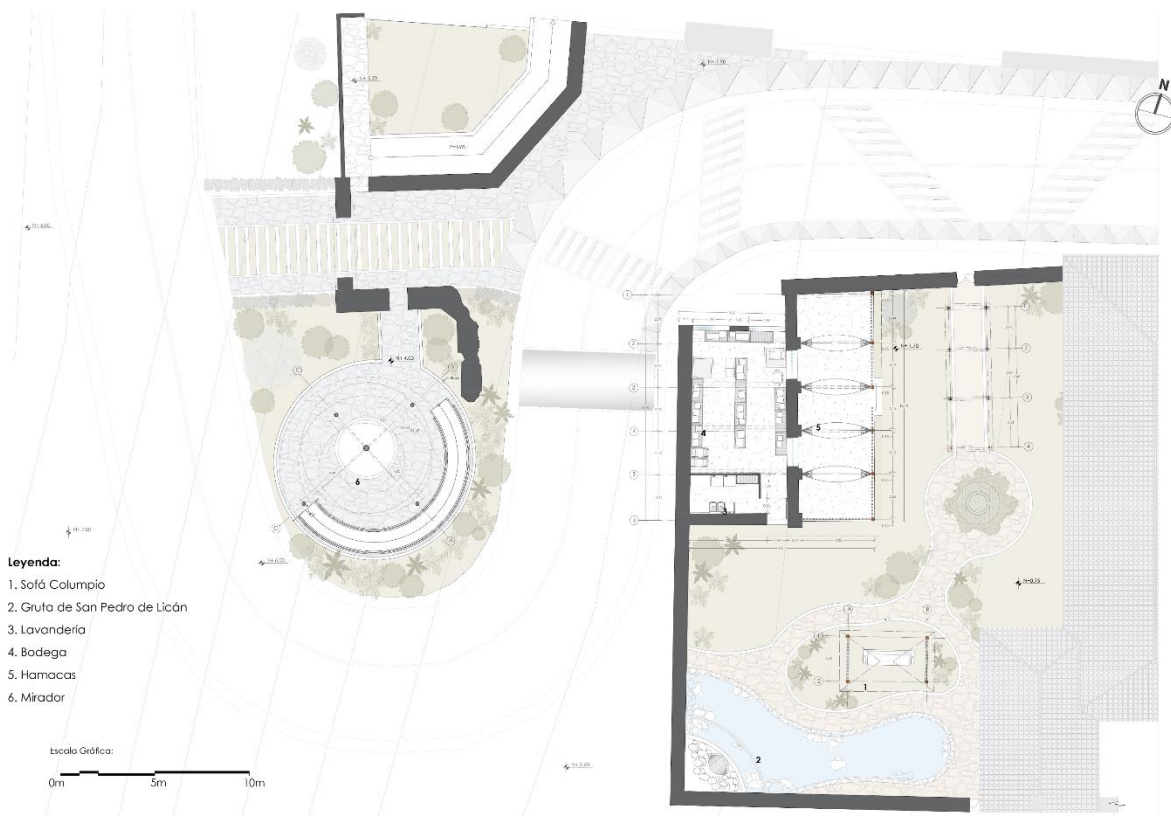
Anexo 36. Planta Arquitectónica Bloque A Propuesta



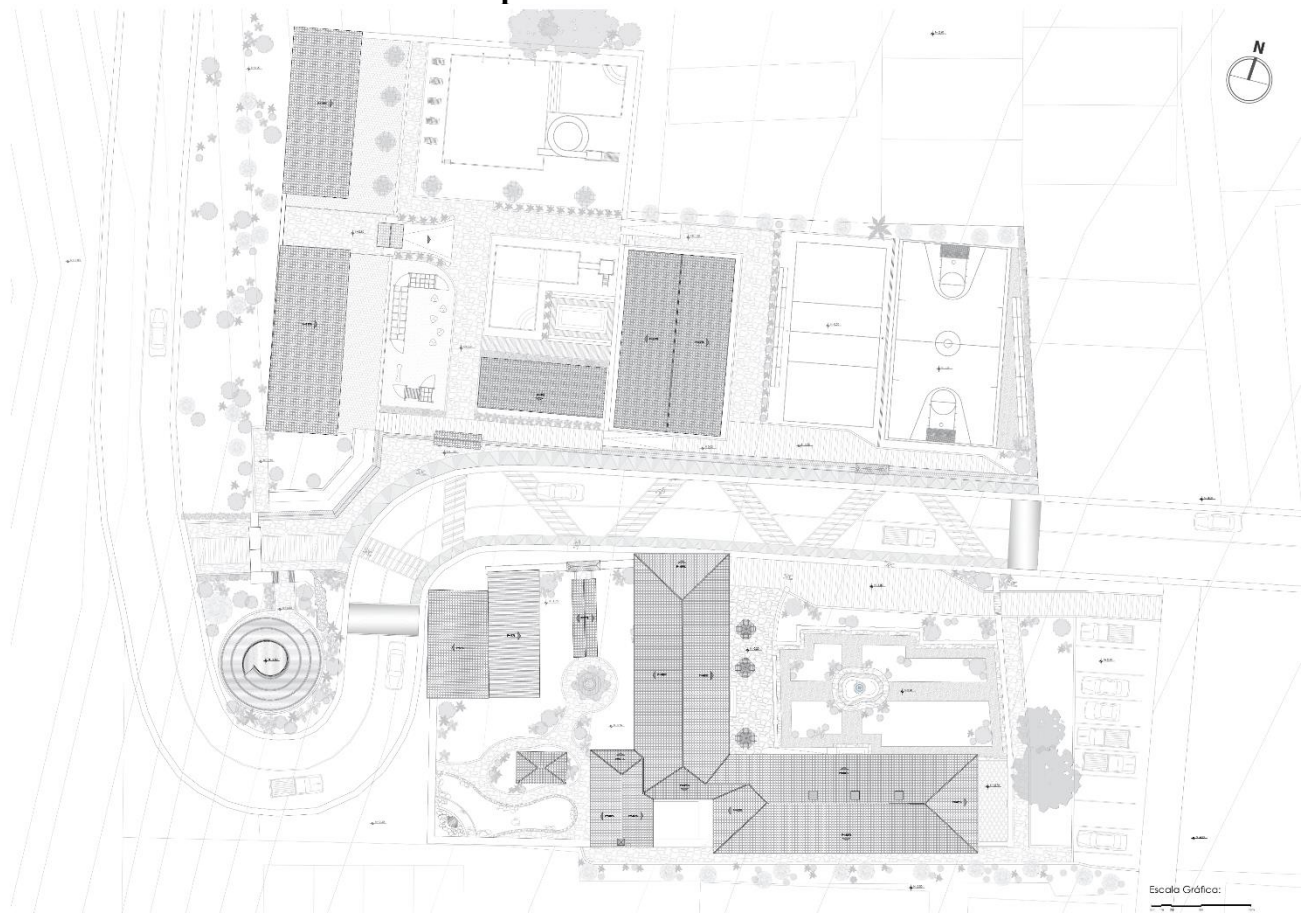
Anexo 37. Planta Arquitectónica Bloque B Propuesta



Anexo 38. Planta Arquitectónica Bloque Secundario Propuesta



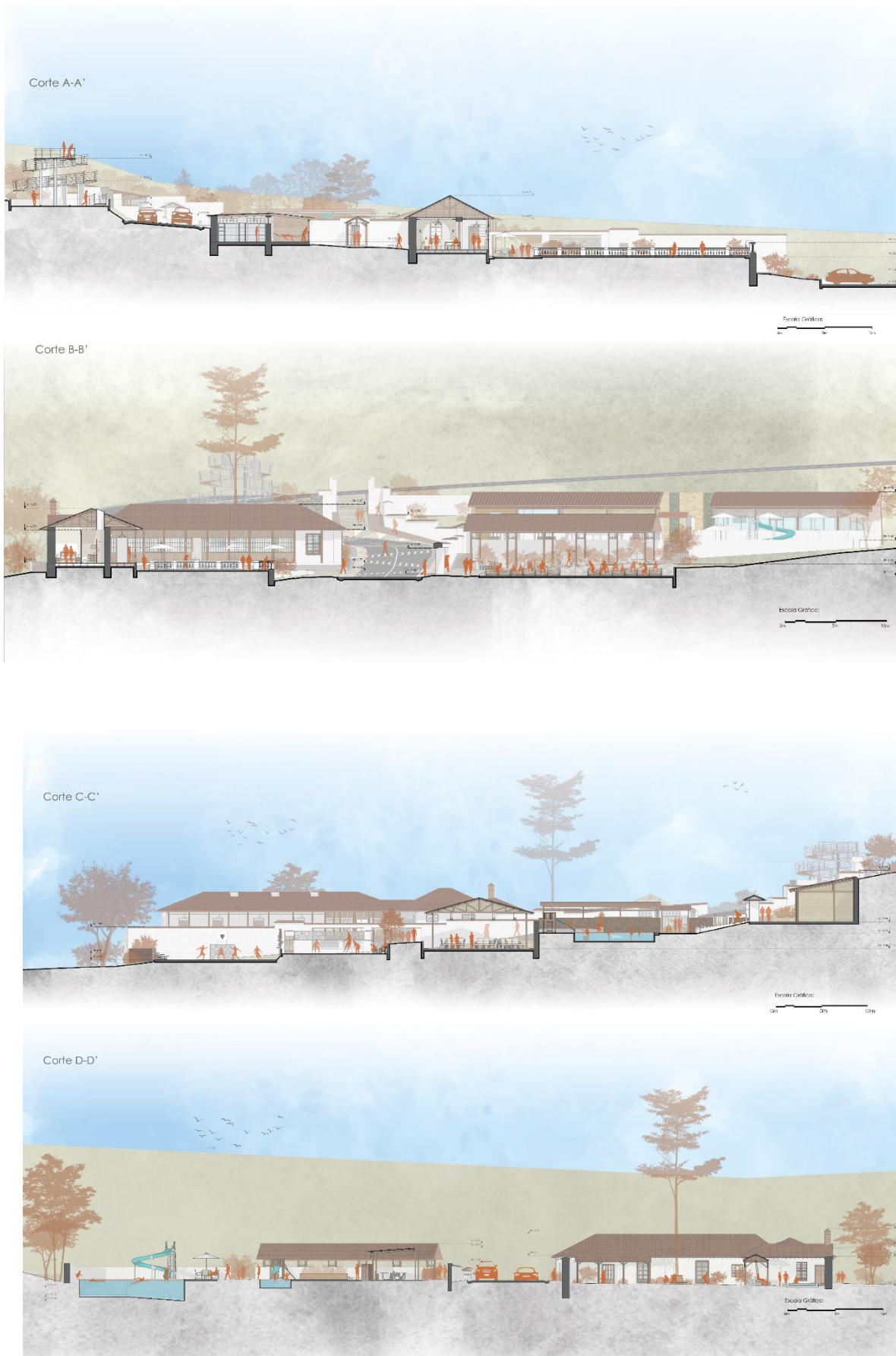
Anexo 39. Planta de Cubiertas Propuesta



Anexo 40. Fachadas Arquitectónicas Propuesta

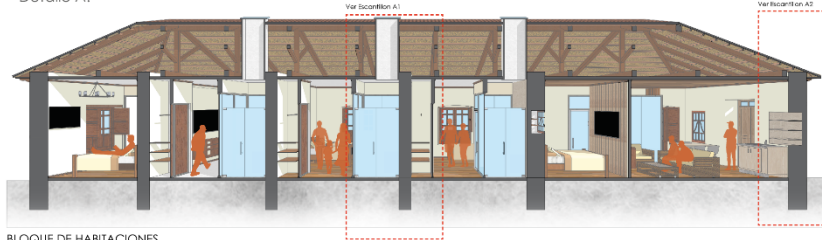


Anexo 41. Cortes Arquitectónicos Propuesta



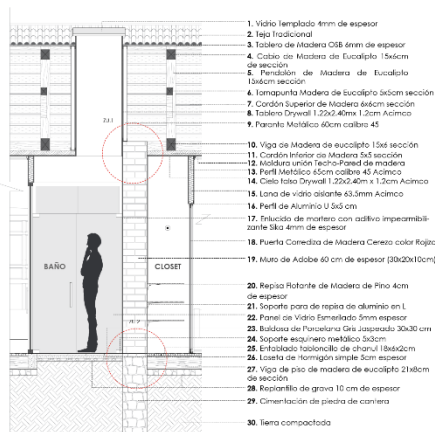
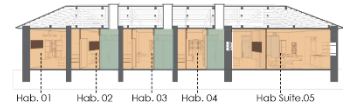
Anexo 42. Detalles Constructivo A

Detalle A.

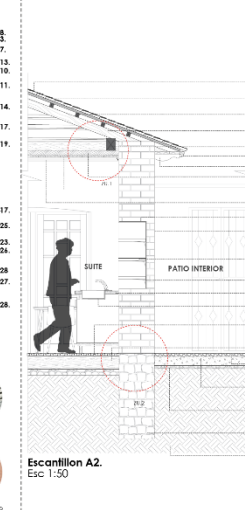
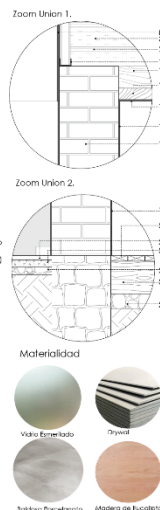


BLOQUE DE HABITACIONES
Esc 1:100

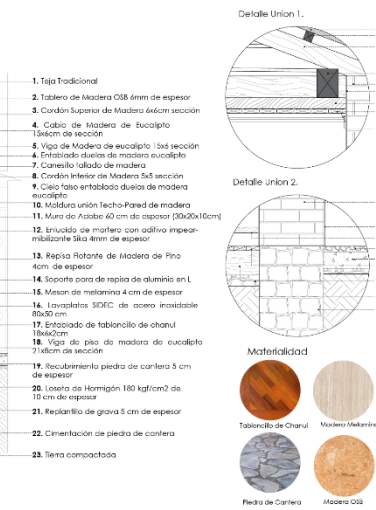
Este bloque, diseñado para hospedaje, aprovecha la disposición de habitaciones consecutivas. Incluye cuatro habitaciones, con capacidad para 1 a 3 personas cada una, y una suite equipada con jacuzzi y cocina, destinada para 4 personas. Cada habitación dispone de baño y ducha privados, y se beneficia de iluminación y ventilación a través de un lucernario ubicado en la cubierta.



Escanillon A1.
Esc 1:50

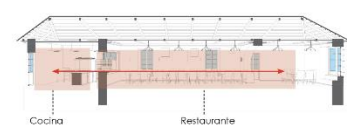


Escanillon A2.
Esc 1:50



Anexo 43. Detalles Constructivo B

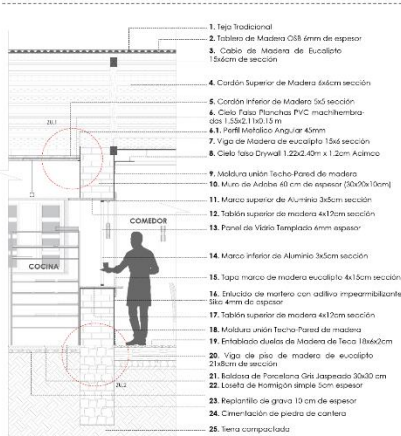
Detalle B.



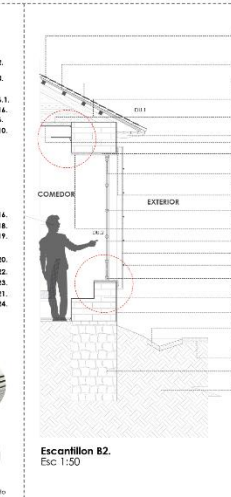
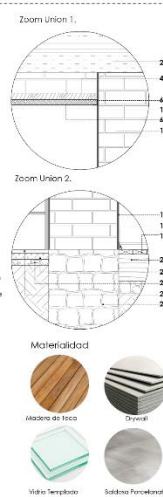
Se priorizó la creación de espacios abiertos que permitan unificar un ambiente destinado a la gastronomía tradicional. De esta manera, se contempla un salón de comidas tradicionales que promueve una mayor conexión con el entorno y facilita la comunicación con los otros espacios.



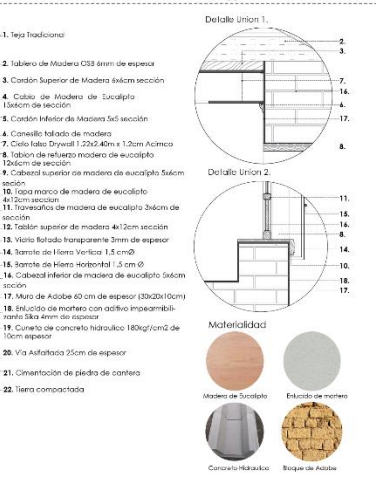
BLOQUE SALÓN DE COMIDAS
Esc 1:100



Escanillon B1.
Esc 1:50



Escanillon B2.
Esc 1:50



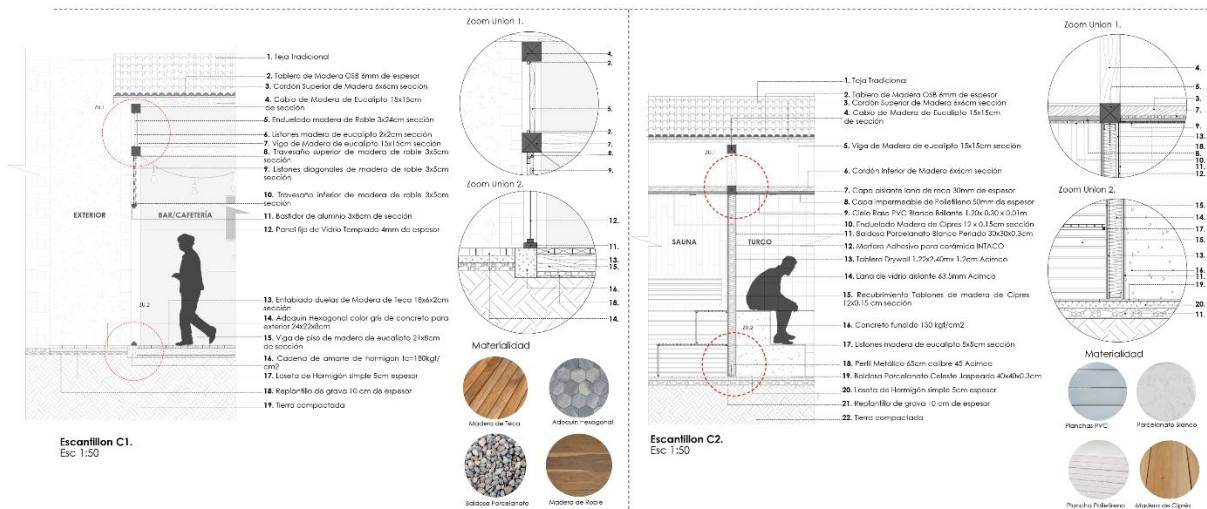
Anexo 44. Detalles Constructivo C

Detalle C.



BLOQUE PISCINA
Esc 1:125

En este espacio, se reutilizaron los establos originales, dividiendo la estructura en dos secciones debido al colapso total en la parte central. Una de las secciones se destinó a actividades complementarias de las piscinas, mientras que la otra se dedicó al descanso y la recreación.

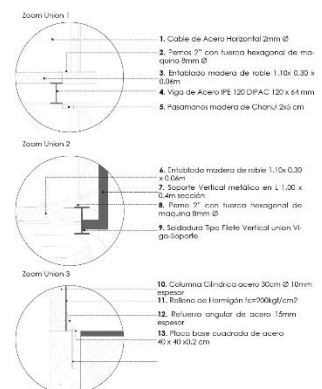
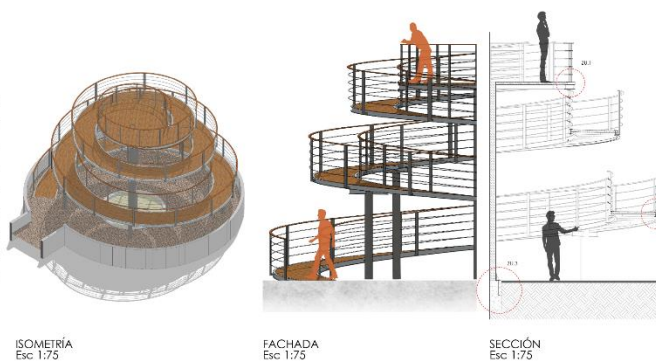


Anexo 45. Detalles Constructivo D

Detalle D.

D1. MIRADOR

La idea de construir un mirador surgió a partir de un área en completo abandono, que resultó ser el punto más alto de toda la hacienda. Por esta razón, se decidió transformarlo en un espacio de visualización paisajística, accesible y abierto a todo el público. Su diseño en espiral permite tener una visión 360° en todo su recorrido.

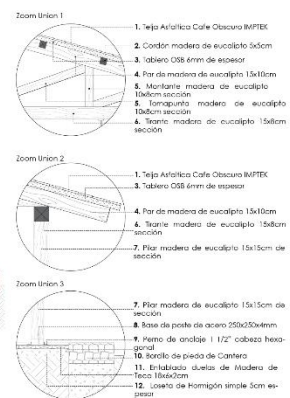
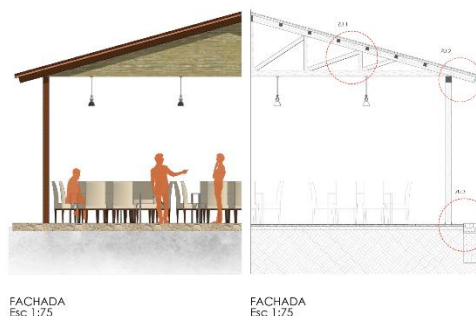


D2. SALÓN MULTIUSO



ISOMETRÍA
Esc 1:75

Este espacio fue pensado para cubrir la necesidad de la comunidad de utilizar un lugar para reunión de moradores y charlas, adicional que también pueda ser usado para diferentes tipos de actividades como eventos sociales y celebraciones de varias festividades propias del lugar. Es decir brindar un espacio polivalente o multifuncional.



Anexo 46. Render Pasillo Norte



Anexo 47. Render Jardin Frontal



Anexo 48. Render Habitación 004



Anexo 49. Render Habitación 001



Anexo 50. Render Habitación Suite 005



Anexo 51. Render Salón de Comidas



Anexo 52. Render Patio Posterior



Anexo 53. Render Patio Posterior



Anexo 54. Render Piscina



Anexo 55. Render Canchas y Salón de uso Múltiple

