

# UCUENCA

## Universidad de Cuenca

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Carrera de Arquitectura

**Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas en la calle Carlos Arízaga Vega al ingreso de la Parroquia San Joaquín, Ecuador**

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Arquitecto

**Autores:**

Jorge Luis Peláez Silva

José Andrés Vanegas Ávila

**Directora:**

Natasha Eulalia Cabrera Jara

ORCID: 0000-0002-1469-2349

Cuenca, Ecuador

2023-10-12

## Resumen

San Joaquín, parroquia rural del Cantón Cuenca, ubicada a las faldas de la formación natural Tarqui, misma que es rodeada por los ríos Tomebamba y Yanuncay, en lo que se define como suelos de depósitos aluviales, data del siglo XX, se caracteriza por su desarrollo urbano, económico y social en conjunto al centro urbano de Cuenca. Sus actividades primarias son el cultivo y pastoreo ocasional, seguido del procesamiento de materia prima que alimentan principalmente al centro urbano. San Joaquín y Cuenca comparten intereses mutuos desde inicios del siglo XX cuando el territorio era conocido como dos haciendas separadas por la calle Escandón, que hoy en día es la Av. Carlos Arízaga Vega, este corredor es evidencia del desarrollo de la parroquia, aquí se encuentran los valores urbanos, culturales y sociales que definen la definen. Son las edificaciones de valor patrimonial y sus fachadas las que se plantean como foco de estudio, para la identificación de sus daños y causas. Para esto se genera una propuesta de mantenimiento, que rescate sus valores a través dos tipos de análisis; el primero que pretende revelar los componentes generales de la parroquial mediante un estudio paisajístico, mientras que el segundo consta de un levantamiento arquitectónico que busca develar los valores de las fachadas en el tramo de interés. El pensamiento para la propuesta busca no embellecer las fachadas evitando caer en falsos históricos, sino conservar los valores a través de una propuesta que sea coherente con las diferentes realidades.

*Palabras clave:* desarrollo urbano, patrimonio edificado, arquitectura vernácula



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

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

## Abstract

San Joaquín, a rural parish in Cuenca, is nestled amid the Tarqui natural formation, bordered by the Tomebamba and Yanuncay rivers, on alluvial soils dating back to the twentieth century. Its primary livelihoods include farming, occasional grazing, and processing raw materials that supply the urban center. Historically, San Joaquín and Cuenca were separate haciendas, divided by Escandón Street, now Carlos Arízaga Vega Avenue. This corridor reflects the parish's growth, embodying its urban, cultural, and social essence. The study focuses on heritage buildings and their facades, analyzing damages and causes. The proposed maintenance strategy emphasizes two analyses: a landscape study to understand the parish's general components and an architectural survey focusing on the facades in question. This approach unveils the facades' key conditions, enabling a suitable maintenance proposal. Crucially, the proposal avoids idealizing an original facade, embracing the impact of time to prevent inaccurate historical representations. It respects the historical, urban, and architectural context, preserving the facade's integrity without embellishing or distorting its historical significance. The aim is coherence, ensuring the proposal aligns with diverse realities while safeguarding the parish's cultural heritage.

*Keywords:* urban development, built heritage, vernacular architecture



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

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

## Índice de contenidos

<b>1. Marco Teórico .....</b>	<b>15</b>
<b>1.1 Conservación .....</b>	<b>15</b>
1.1.1. Conservación preventiva .....	16
1.1.2. Mantenimiento .....	16
<b>1.2. Arquitectura Vernácula .....</b>	<b>17</b>
<b>1.3. Paisaje Urbano y Arquitectura .....</b>	<b>19</b>
1.3.1. Paisaje.....	19
1.3.2. Paisaje Urbano y Rural.....	20
1.3.3. Paisaje urbano histórico .....	21
<b>1.4. Consolidación sobre los ejes viales .....</b>	<b>22</b>
<b>1.5. Revisión de casos .....</b>	<b>24</b>
1.5.1. Propuesta para la conservación y restauración de las fachadas tradicionales: Análisis histórico y tipológico del barrio del Cabañal (Valencia).....	24
<b>2. Metodología.....</b>	<b>32</b>
<b>2.1. Análisis de la normativa para la conservación y restauración del patrimonio edificado a nivel local.....</b>	<b>32</b>
<b>2.2. Valoración paisajística.....</b>	<b>34</b>
2.2.1. Descripción de los elementos de base paisajística y de la percepción .....	36
2.2.2. Interpretación de los elementos elaborados del paisaje.....	36
2.2.3. Elementos para la decisión.....	39
<b>2.3. Valoración arquitectónica.....</b>	<b>40</b>
2.3.1. Aplicación de fichas de Pre-registro y Registro.....	42
2.3.2. Obtención de información.....	46
2.3.3. Levantamiento de edificaciones seleccionadas .....	48
2.3.4. Aplicación de ficha de daños .....	50
<b>2.4. Propuesta .....</b>	<b>53</b>
<b>3. Valoración .....</b>	<b>56</b>
<b>3.1. Valoración Paisajística .....</b>	<b>57</b>
3.1.1. Descripción de los elementos de base paisajística y de la percepción.....	57
Inventario de Elementos Primarios: Percepción .....	65
3.1.2. Interpretación de los elementos elaborados del paisaje .....	67
3.1.3. Elementos para la decisión .....	87
<b>3.2. Valoración arquitectónica .....</b>	<b>91</b>
3.2.1. Aplicación ficha de Pre registro .....	91
3.2.2. Aplicación ficha de Registro .....	97
3.2.3. Memoria interpretativa por cada Edificación.....	100
3.2.4. Resumen de daños .....	145
<b>4. Propuesta.....</b>	<b>141</b>
<b>4.1. Propuesta de mantenimiento .....</b>	<b>148</b>
<b>5. Conclusiones y Recomendaciones.....</b>	<b>163</b>
<b>Referencias .....</b>	<b>167</b>
<b>Anexo .....</b>	<b>170</b>

## Índice de figuras

Fig. 01. Vista hacia Sayausí y centro urbano de Cuenca .....	19	Fig. 26. Mapa de valoración. ....	39
Fig. 02. Plaza Central de San Joaquín.....	20	Fig. 27. Ejemplo ficha de color.....	41
Fig. 03. Plaza Central de San Joaquín - Vista sur .....	20	Fig. 28. Ejemplo matriz de Nara .....	42
Fig. 04. Catedral de la Inmaculada Concepción, centro urbano de Cuenca - Iglesia de San Joaquín, centro parroquial.....	21	Fig. 29. Ejemplo ficha de Pre registro .....	44
Fig. 05. Corredor Campinas - Sorocaba.....	23	Fig. 30. Ejemplo ficha de Registro .....	46
Fig. 06. Centros parroquiales del cantón Cuenca.....	23	Fig. 31. Ejemplo entrevista a propietarios.....	48
Fig. 07. Zona Cabañal - Cañamelar .....	24	Fig. 32. Sistema de codificación .....	50
Fig. 08. Playa del Cabañal .....	25	Fig. 33. Ejemplo ficha de daños.....	51
Fig. 09. Acequia el Gas - Calle progreso.....	25	Fig. 34. Codificación de daños.....	52
Fig. 10. Calle Pare Lluís Navarro - Travesía Pescadores.....	25	Fig. 35. Ruta Metodológica.....	54
Fig. 11. Plano de la trama urbana por crecimiento .....	26	Fig. 36. Parroquias aledañas.....	56
Fig. 12. Casos de estudio de restauración en el barrio Cabañal de Valencia.....	27	Fig. 37. Comunidades San Joaquín.....	57
Fig. 13. Fachadas seleccionadas.....	27	Fig. 38. Centro de San Joaquín .....	58
Fig. 14. Fotografía vivienda 221 .....	28	Fig. 39. Formaciones naturales .....	59
Fig. 15. Identificación de daños de la fachada 221.....	29	Fig. 40. Formaciones naturales .....	59
Fig. 16. Propuesta de restauración y conservación.....	30	Fig. 41. Elevación A-A .....	60
Fig. 17. Parque Abdón Calderón, Cuenca.....	32	Fig. 42. Elevación B-B.....	60
Fig. 18. Gobierno Autónomo Descentralizado de San Joaquín .....	33	Fig. 43. Elevaciones y altitudes .....	60
Fig. 19. Componentes del paisaje .....	34	Fig. 44. Textura territorial.....	61
Fig. 20. Paisaje de San Joaquín y observador .....	34	Fig. 45. Tejido Vial.....	62
Fig. 21. Componentes del paisaje y los tres niveles de aproximación .....	35	Fig. 46. Tejido parcelario .....	63
Fig. 22. Metodología propuesta.....	35	Fig. 47. Colores .....	63
Fig. 23. Ficha de ejemplo para el análisis paisajístico 1 de 3 .....	37	Fig. 48. Viviendas Inventariadas y de Interés patrimonial .....	64
Fig. 24. Ficha de ejemplo para el análisis paisajístico 2 de 3 .....	37	Fig. 49. Huerto en la Av. Carlos Arízaga Vega .....	64
Fig. 25. Ficha de ejemplo para el análisis paisajístico 3 de 3 .....	38	Fig. 50. Mapa de cuencas visuales, zonas y líneas de interés.....	66
		Fig. 51. Centro Parroquia, vista Oeste.....	68
		Fig. 52. Unidad de Paisaje 01.....	68
		Fig. 53. Unidad de Paisaje 02.....	69
		Fig. 54. Unidad de Paisaje 03.....	70

Fig. 55. Unidad de Paisaje 04 .....	71	Fig. 82. Fotografía de edificaciones seleccionadas para aplicar la ficha de Registro.....	96
Fig. 56. Unidades de Paisaje .....	72	Fig. 83. Mapa de predisposición del propietario.....	97
Fig. 57. Zonas de interés: Manzana Central San Joaquín.....	75	Fig. 84. Mapa de edificaciones seleccionadas.....	99
Fig. 58. Tramo 1: Av. Carlos Arízaga Vega .....	75	Fig. 85. Boceto edificación de la Sra. Nelly Pulla.....	102
Fig. 59. Tramo 1: Calle Monseñor Leónidas Proaño .....	76	Fig. 86. Emplazamiento edificación de la Sra. Nelly Pulla.....	102
Fig. 60. Tramo 1: General Escandón .....	76	Fig. 87. Ingreso principal edificación de la Sra. Nelly Pulla .....	104
Fig. 61. Tramo 2: Av. Enrique Arízaga Toral .....	77	Fig. 88. Ingreso secundario edificación de la Sra. Nelly Pulla .....	104
Fig. 62. Tramo 2: Vía a Soldados.....	77	Fig. 89. Ventana edificación de la Sra. Nelly Pulla.....	105
Fig. 63. Tramo 3: Ingreso Av. Carlos Arízaga Vega .....	78	Fig. 90. Muro lateral izquierdo .....	105
Fig. 64. Tramo 3: Ingreso Av. Enrique Arízaga Toral.....	78	Fig. 91. Plano de codificación para documentación fotográfica en la edificación de la Sra. Nelly Pulla .....	107
Fig. 65. Cuenca Visual 1: Faldas de la formación Tarqui .....	79	Fig. 92. Documentación fotográfica en la edificación de la Sra. Nelly Pulla.....	108
Fig. 66. Cuenca Visual 2: Llanura del río Tomebamba, Balzay .....	79	Fig. 93. Ficha de color Sra. Nelly Pulla .....	111
Fig. 67. Cuenca Visual 3: Llanura del río Yanuncay .....	80	Fig. 94. Boceto edificación del Sr. Iván Vega.....	114
Fig. 68. Mapa de ubicaciones fotograficas .....	80	Fig. 95. Emplazamiento edificación del Sr. Iván Vega .....	114
Fig. 69. Tramos 2: Vía a Soldados .....	84	Fig. 96. Fachada lateral, edificación del Sr. Iván Vega .....	115
Fig. 70. San Joaquín, ingreso Este por la Av. Carlos Arízaga Vega .....	86	Fig. 97. Ventana edificación del Sr. Iván Vega .....	116
Fig. 71. Unidad seleccionada para el análisis arquitectónico.....	87	Fig. 98. Ingreso principal edificación del Sr. Iván Vega.....	116
Fig. 72. Mapa corredor Av. Carlos Arízaga Vega .....	88	Fig. 99. Plano de codificación de la documentación fotográfica en la edificación del Sr. Iván Vega .....	118
Fig. 73. San Joaquín 2009 a 2023. ....	89	Fig. 100. Documentación fotográfica en la edificación del Sr. Iván Vega.....	119
Fig. 74. Av. Carlos Arízaga Vega - Salida .....	90	Fig. 101. Ficha de color Sr. Iván Vega.....	123
Fig. 75. Calle Monseñor Leónidas Proaño .....	90	Fig. 102. Boceto edificación del Sr. Mauro Pilco.....	125
Fig. 76. Límite parroquial norte. ....	90	Fig. 103. Emplazamiento edificación del Sr. Mauro Pilco.....	125
Fig. 77. Área de estudio .....	92	Fig. 104. Ventana edificación del Sr. Mauro Pilco.....	127
Fig. 78. Mapa de Usos y Funciones .....	93	Fig. 105. Ingreso principal edificación del Sr. Mauro Pilco .....	127
Fig. 79. Mapa de Sistema Constructivo.....	94		
Fig. 80. Mapa de estado de conservación.....	95		
Fig. 81. Mapa edificaciones seleccionadas para la ficha de Registro. ....	96		

Fig. 106. Plano de codificación de la documentación fotográfica en la edificación del Sr. Mauro Pilco. ....	129	Fig. 131. Propuesta de la edificación 0155 .....	156
Fig. 107. Documentación fotográfica en la edificación del Sr. Mauro Pilco .....	130	Fig. 132. Edificación 0199, referencia gráfica .....	157
Fig. 108. Ficha de color Sr. Mauro Pilco.....	133	Fig. 133. Daños de la edificación 0199 .....	157
Fig. 109. Boceto edificación del Sr. Roberto Villacis .....	135	Fig. 134. Propuesta de mantenimiento de la edificación 0199 ....	157
Fig. 110. Emplazamiento edificación del Sr. Roberto Villacis .....	135	Fig. 135. Propuesta de la edificación 0199 .....	158
Fig. 111. Ventana edificación del Sr. Roberto Villacis .....	137	Fig. 136. Edificación 1422, referencia gráfica .....	159
Fig. 112. Ingreso principal edificación del Sr. Roberto Villacis.....	137	Fig. 137. Daños de la edificación 1422 .....	159
Fig. 113. Plano de codificación de la documentación fotográfica en la edificación del Sr. Roberto Villacis.....	139	Fig. 138. Propuesta de mantenimiento de la edificación 1422 ....	159
Fig. 114. Documentación fotográfica en la edificación del Sr. Roberto Villacis .....	140	Fig. 139. Propuesta A, edificación 1422 .....	160
Fig. 115. Ficha de color Sr. Roberto Villacis.....	144	Fig. 140. Propuesta B, edificación 1422 .....	161
Fig. 116. Cinta de seguridad .....	149	Fig. 141. Tramos de interés.....	164
Fig. 117. Conexión canecillo con estructura cubierta .....	149	Fig. 142. Edificación de madera en la Av. Carlos Arízaga Vega .	164
Fig. 118. Conexión canecillo con estructura cubierta .....	150	Fig. 143. Edificación en tierra de Cochapata 1 .....	165
Fig. 119. Muro de adobe .....	150	Fig. 144. Edificación en tierra en Cochapata 2 .....	166
Fig. 120. Detalles de carpintería de la edificación 0191 .....	151		
Fig. 121. Detalles de carpintería de la edificación 0155 .....	151		
Fig. 122. Detalles de carpintería de la edificación 0199 .....	152		
Fig. 123. Detalles de carpintería de la edificación 1422 .....	152		
Fig. 124. Edificación 0191, referencia gráfica.....	153		
Fig. 125. Daños de la edificación 0191 .....	153		
Fig. 126. Propuesta de mantenimiento de la edificación 0191.....	153		
Fig. 127. Propuesta de la edificación 0191.....	154		
Fig. 128. Edificación 0155, referencia gráfica.....	155		
Fig. 129. Daños de la edificación 0155 .....	155		
Fig. 130. Propuesta de mantenimiento de la edificación 0155.....	155		

## Índice de tablas

Tabla 01. Comunidades cercanas al centro Urbano de Cuenca .....	57
Tabla 02. Unidades paisajísticas por comunidades y extensión territorial .....	72
Tabla 03. Valoración paisajística; potencia de visualización e incidencia visual .....	73
Tabla 04. Valoración paisajística; calidad visual .....	81
Tabla 05. Rangos y amplitudes .....	83
Tabla 06. Valoraciones de las Unidades paisajísticas .....	83
Tabla 07. Rango y amplitudes de la potencia de visualización e Incidencia visual .....	84
Tabla 08. Rangos y amplitudes de la Calidad Visual .....	85
Tabla 09. Determinación de la fragilidad .....	85
Tabla 10. Tabla Edificaciones Seleccionadas .....	98

## Agradecimientos

A mis padres, hermanos y a toda persona que se vio involucrada en mi etapa universitaria, en especial a mis maestros que se desarrollaron en sus actividades docentes de forma excepcional.

Jorge.

A mis padres, familia y amigos que me han apoyado siempre y a todas las personas que se han visto involucradas en mi vida aportando cosas buenas.

Andrés.

## Dedicatoria

Dedicado a todos nuestros familiares, amigos y compañeros, este es el trabajo que plasma todo su apoyo a José Andres, José Daniel, Natasha, Angelica y Gabriela.

Jorge.

Dedicado a mis padres Christian y Paola, por todo su esfuerzo en estos años de estudios, además a mis compañeros.

Andrés.

## Introducción general

### Antecedentes

San Joaquín, parroquia rural del Cantón Cuenca, se caracteriza por la ubicación de su centro parroquial a las faldas de la formación natural Tarqui, la misma es rodeada por los ríos Tomebamba y Yanuncay en lo que se puede definir como suelos de depósitos aluviales, estas características geográficas son las encargadas de moldear el paisaje y actividades que se dan en el suelo, esa así que, el centro parroquial y sus alrededores evolucionaron en torno a actividades primarias como el cultivo y pastoreo ocasional, seguido de actividades de procesamiento de materia prima que alimentan al centro urbano.

De esta forma San Joaquín y Cuenca comparten intereses de mutuo beneficio desde inicios del siglo XX cuando el territorio parroquial rural era conocido y definido como dos haciendas que se encontraban separadas por la calle Escandón que hoy en día es la Av. Carlos Arízaga Vega.

Mencionado lo anterior y deduciendo que el fraccionamiento urbano se origina a partir de este primer acceso, es claro que el desarrollo urbano y las primeras viviendas se edificarán en la Av. Carlos Arízaga Vega para hoy ser un legado arquitectónico de estos procesos de cooperación y desarrollo urbano.

El presente trabajo de titulación parte de la solicitud realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado de la parroquia rural San Joaquín, que de manera formal, solicitó un estudio que revalorice las fachadas vernáculas que se emplazan en los ingresos del centro parroquial, con la anterior solicitud se plantea dos tipos de análisis, el primero pretende revelar los componentes generales de la parroquia a través de un estudio paisajístico, mientras que el segundo análisis consta de un levantamiento arquitectónico que busca develar los valores de las edificaciones patrimoniales emplazadas en el tramo vial antes mencionado.

Se pretende alcanzar un conocimiento real de las fachadas para la identificación de daños y causas que afectan a las mismas, para así generar una propuesta enfocada en el mantenimiento y prevención de futuros deterioros, además de concluir y discutir sobre los resultados obtenidos.

## Planteamiento del problema

El área de estudio se localiza en la Av. Carlos Arízaga Vega, al ingreso de la parroquia rural de San Joaquín. Este acceso, es el principal al centro parroquial, en él se encuentran diferentes tipos de edificaciones que han buscado adaptarse al desarrollo urbano y necesidades que surgieron de procesos antrópicos.

El corredor es una evidencia histórica del proceso de urbanización de la parroquia y de sus decisiones constructivas, es por esto que la avenida cuenta con edificaciones de diferentes estilos. El que mayoritariamente predomina es la construcción en tierra, característico por su alto valor histórico y simbólico. Las primeras edificaciones de la zona datan de inicios del siglo XX, mismas que se han visto afectadas por diferentes factores derivados del desarrollo y urbanización parroquial.

Son estos cambios, los que en ocasiones han sido resueltos sin el respaldo de un estudio técnico que los justifique, lo que a provocado su afección. Además, a esto se suman las patologías causadas por diferentes factores físicos, químicos, mecánicos y biológicos que desgastan y restan valor a los inmuebles. Parte de estos daños se evidencian en las fachadas de las edificaciones y esto a su vez afecta a la calidad visual de todo el conjunto arquitectónico.

## Pregunta de hipótesis

¿Bajo qué lineamientos técnicos se debe estudiar las fachadas vernáculas en la calle Carlos Arízaga Vega al ingreso de la parroquia de San Joaquín para generar una propuesta de mantenimiento que respalde los valores históricos, sociales y arquitectónicos locales?

Se espera que, a través de los lineamientos y metodologías de análisis técnico, se logre identificar y clasificar las afecciones físicas y químicas que alteran la imagen original de las fachadas. Esta clasificación permite generar una propuesta de mantenimiento adecuada para cada fachada, esto con la intención de salvaguardar los valores del conjunto arquitectónico.

## OBJETIVOS

### General

- Generar una propuesta de mantenimiento para las fachadas de las edificaciones patrimoniales vernáculas emplazadas en la calle Carlos Arízaga Vega al ingreso de la parroquia San Joaquín, que rescaten los valores históricos, sociales y arquitectónicos.

### Específicos

- Desarrollar un marco teórico para el mantenimiento de fachadas en las edificaciones que corresponden a la arquitectura patrimonial vernácula.

- Delimitar el área de estudio y realizar un estudio de paisaje a través de sus diferentes componentes.

- Seleccionar las edificaciones patrimoniales vernáculas a través de fichas de registro y sistematizar los resultados obtenidos para determinar su valoración patrimonial y presencia de daños.

- Elaborar una propuesta de mantenimiento de las fachadas de las edificaciones vernáculas con base en los resultados obtenidos del análisis arquitectónico.

## **Delimitación de los alcances, metodología y propuestas**

Es necesario colocar los alcances del presente estudio, para lo cual a lo largo del documento se encuentran claramente sentados los objetivos, tanto el general como los específicos, que son las bases que orientan esta investigación. En ellos se ha determinado que la finalidad es realizar una propuesta de mantenimiento que frene el deterioro y logre conservar los valores en las fachadas de las edificaciones seleccionadas mediante la metodología expuesta a continuación.

La metodología utilizada para el desarrollo de esta propuesta se basa en una valoración paisajística que ayuda a determinar el área de estudio y conocer su contexto general, seguida de una valoración arquitectónica que permite seleccionar las edificaciones, analizar sus afecciones y causas para descubrir los valores que tienen cada una de ellas, con esta información se espera realizar la propuesta de mantenimiento que sea acorde a la realidad de cada caso.

Como punto de partida para la aplicación de la metodología se recurre a fuentes de información primarias y secundarias, mismas que son obtenidas mediante acercamientos y entrevistas a los

habitantes y autoridades de la parroquia, aparte se realiza un levantamiento de información técnica mediante fichas explicadas en el documento.

A continuación, se detalla el paso a paso de la resolución de este trabajo de investigación:

- a. Formulación del marco teórico y definiciones operativas para el desarrollo de la propuesta.
- b. Definición de la base metodológica para el análisis paisajístico y arquitectónico.
- c. Obtención de datos en campo para el desarrollo de la valoración paisajística y arquitectónica.
- d. Compilación de la información obtenida en campo para el diagnóstico de daños en las fachadas.
- e. Procesamiento de la información obtenida para el diseño de una propuesta de mantenimiento.
- f. Redacción de resultados y conclusiones.

La propuesta seguirá el objetivo de mantener y frenar el deterioro de las fachadas en las edificaciones.

# Marco Teórico

# 01



## 1. Marco Teórico

En este capítulo se exponen los distintos conceptos ligados a la conservación del patrimonio edificado y el paisaje, para así comprender el punto de vista de los autores con el cual se desarrolla el presente trabajo.

### 1.1 Conservación del patrimonio cultural

El término conservación ha ido evolucionando en el tiempo, este suele confundirse con la restauración, se debe tomar en cuenta que son dos términos que van de la mano. Aunque en la teoría son diferentes, en la práctica no siempre es posible diferenciarlos ya que ambos apuntan a un mismo fin: salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico (Zetina, 2014).

Según la Real Academia de la Lengua Española (RAE) el término *Conservar* se define como “Mantener o cuidar de la permanencia o integridad de algo o de alguien” (p.1). De modo que en primera instancia conservar consiste en proteger los bienes que han sido transferidos y valorizados de una generación a otra.

Por otra parte, el “*International Council of Museums - Committee for Conservations*” (ICOM-CC) en 2008 define al término *conservación* como “Todas aquellas medidas o acciones que tengan como objetivo la salvaguarda del patrimonio cultural tangible, asegurando su

accesibilidad a generaciones presentes y futuras” (p. 1). Explica que este no es un término aislado sino más bien “La conservación comprende la conservación preventiva, la conservación curativa y la restauración.” (ICOM-CC, 2008, p. 1).

En cuanto a la *conservación preventiva* y la *conservación curativa* son términos que se repiten innecesariamente, dado que prevenir está intrínsecamente ligado a conservar, aunque en 2008 la ICOM-CC los clasifica como derivados de la conservación, se distinguen por su nivel de actuación en la materia de los objetos.

Adicionalmente, la conservación (que abarca la conservación preventiva, la conservación curativa, y la restauración) se ve influenciada por el factor humano. A pesar del intento de lograr objetividad absoluta en esta labor, siempre existe un elemento de subjetividad por parte del individuo que la lleva a cabo, lo cual pone de manifiesto la importancia de la sociedad en relación al patrimonio construido, ya que demuestra el interés por preservarlo. (Barsallo Chavez & Heras Barros, 2019)

Por lo tanto, se puede inferir que el objetivo principal de la conservación no es preservar la materia, sino proteger y potenciar los valores propios del patrimonio, para las presentes y futuras generaciones más que para el objeto en sí mismo.

## 1.1.1. Conservación preventiva

Según el Centro Internacional para el Estudio de la Preservación y Restauración de Bienes Culturales ICCROM (2008) la conservación preventiva abarca aquellas acciones que evitan y minimizan el deterioro o pérdida a futuro en el bien y no afectan ni modifican su apariencia. Su propósito principal es prevenir los factores que originan las patologías y adoptar acciones para controlar su propagación una vez que han aparecido. (Bello Caballero et al., 2019).

Para lograr esto el “Consejo Internacional de Monumentos y Sitios ICOMOS (2003) propone las siguientes fases: análisis (búsqueda de datos e información); diagnóstico (individualización de las causas de daños y deterioro), terapia (selección de las medidas para la cura) y control (seguimiento de la efectividad de las intervenciones)” (Bello Caballero et al., 2019, p. 22).

Por lo tanto, se puede inferir que la conservación preventiva a través de sus 4 fases busca no solo frenar el deterioro en el bien, sino también, dar seguimiento a cada caso para analizar qué tan efectivas son las acciones que se tomaron.

## 1.1.2. Mantenimiento

El término *mantenimiento* hace referencia a las acciones que garantizan la prolongación de la vida útil de un elemento, en nuestro

caso las edificaciones, evitando así su deterioro o destrucción (Arencibia Fernández, 2007). Estas se deben regir por “el principio de prolongar, mediante la aplicación de pequeñas y sistemáticas intervenciones, el tiempo de vida de un edificio.” (Achig Balarezo et al., 2017, p. 30).

A su vez, Arencibia (2007) explica que existen 2 tipos de mantenimiento: el preventivo y el correctivo. El primero evita los inconvenientes que puedan ocurrir durante el tiempo de vida útil de la edificación para que esta cumpla los objetivos para los que fue diseñada y el segundo busca corregir los errores actuales de la edificación para prolongar su duración al máximo y así conservar sus valores.

Se debe comprender que estas acciones no tienen solo como fin embellecer, maquillar o esconder las secuelas del paso del tiempo, más bien el espíritu de estas intervenciones debe buscar recuperar y conservar los valores de las edificaciones.

## 1.2. Arquitectura Vernácula

La arquitectura es una disciplina muy amplia ya que abarca y combina aspectos creativos, técnicos y funcionales para crear espacios habitables y estéticamente agradables. Esta amplitud comprende diversas formas de representación, cada una con sus

características propias en términos de forma, diseño, tecnología, técnica constructiva, elementos decorativos y contexto histórico, etc.

A lo largo del tiempo, en la ciudad de Cuenca, se han incorporado nuevos estilos arquitectónicos gracias a factores como la evolución urbana, influencias culturales, políticas, económicas y la migración que siempre trae consigo nuevas ideas. Por lo que se ha restado importancia a la arquitectura vernácula, que es la tradicional de la ciudad.

Según la Real Academia Española en (2017), “el término vernáculo/la deriva del latín “*vernaculus*”, que significa doméstico, nativo, de la casa o país propios.” (p.1). Y se aplica para describir “aquella arquitectura nacida en los pueblos o comunidades de cada región, como una respuesta a sus necesidades de hábitat, donde las soluciones adoptadas son un ejemplo de adaptación al medio, son construidas generalmente por el mismo usuario apoyado por la comunidad y utilizando el conocimiento de sistemas constructivos heredados ancestralmente.” (Barbacci, 2022, p. 66).

Por consiguiente, se puede decir que la arquitectura vernácula resulta del medio físico en donde se implanta y por esto forma parte del mismo.

Después de entender que es la arquitectura vernácula y sus características principales, es necesario comprender cuales son los

atributos propios de esta y su relación con los valores en nuestro territorio que según García (2017) son 5:

**Uso-función:** donde en nuestro territorio cumple una doble función como vivienda y lugar de trabajo predominantemente agrícola.

**Técnica constructiva:** donde los atributos vinculados a esta categoría corresponden a detalles constructivos, despiece de elementos, ensambles, uniones, materialidad, geometría de los elementos constructivos, entre otros.

**Morfología:** se refieren a aspectos que revelan la forma de la edificación vernácula en su conjunto, tales como geometría de la envolvente, proporciones, escala, relaciones entre llenos y vacíos, etc.

**Emplazamiento:** atributos referidos al entorno natural y construido de la edificación, tales como relieve, vegetación, presencia de elementos que configuran el paisaje como montañas, calles, aceras, etc.

**Materiales locales:** aquellas evidencias de materiales propios del lugar empleados en la construcción y/o ornamentación de la arquitectura vernácula (García, 2017, p. 662).

Y se vinculan a 5 tipos de valores culturales atribuidos a la arquitectura vernácula de nuestro territorio. A continuación, se describen cada uno de ellos:

El valor técnico: que en el caso de nuestro territorio se expresa en 2 atributos principales: a) La técnica constructiva, b) Uso de materiales locales.

Valor de Habitabilidad: donde la edificación aparte de satisfacer las necesidades básicas del usuario, va más allá a través de la satisfacción de necesidades culturales tales como privacidad, espiritualidad, creencias mitos, y símbolos.

Valor estético: que se refiere a aquellos aspectos que en su contemplación provocan emociones, experiencias, predominantemente vinculadas a la condición de belleza, carácter expresivo y significativo.

Valor ambiental: que es la integración de la edificación al territorio que le rodea y el máximo aprovechamiento de los materiales locales.

Valor económico: se refiere al uso racional de los recursos, tanto espaciales como materiales. Donde la arquitectura vernácula utiliza lo esencial para ser (García, 2017, p. 666).

Son estas combinaciones de atributos y valores los que hacen que la arquitectura vernácula de nuestro territorio sea de gran importancia y aquí recae la razón para cuidarla y conservarla.

## 1.3. Paisaje Urbano y Arquitectura

### 1.3.1. Paisaje

Según el Convenio Europeo del Paisaje, define “paisaje” a cualquier parte del territorio tal como la percibe la población, cuyo carácter sea el resultado de la acción y la interacción de factores naturales y/o humanos (Consejo Europeo, 2000).

De acuerdo con Alejandro Gómez Villarino, en su tesis doctoral “*El paisaje y diseño de una metodología para su análisis, planificación e inclusión en los procesos de toma de decisiones*”, el paisaje, desde un sentido geográfico, se encuentra asociado únicamente al medio físico, reduciéndolo a una simple vista o escena, el autor menciona que es necesaria reajustar el enfoque de su interpretación con la inserción de los conceptos de fenosistema y criptosistema. (Gómez Villarino, 2012).

Estos conceptos son definidos por Atilio de la Orden (2020) en su publicación “*El paisaje como nivel de organización*” en donde explica que los elementos del fenosistema pueden ser definidos fácilmente por los sentidos como lo es la textura, formas, proporciones, etc. El criptosistema son aquellos elementos subyacentes y poco predecibles que solo se pueden definir mediante observación (Atilio de la Orden, 2020).

El Paisaje desde estas definiciones se entiende como un espacio geográfico de formación natural o edificada que puede ser percibido por la población en general, este espacio puede ser diferenciado entre dos componentes, una objetiva y otra subjetiva, la primera se enfoca en delimitar las texturas, formaciones y procesos antrópicos, mientras que el enfoque subjetivo pertenece de los elementos poco predecibles como la vegetación, clima, colores, etc. Estas definiciones permiten revelar el paisaje desde una diferente perspectiva permitiendo al mismo convertirse en un territorial el cual puede ser estudiado, ver figura 01.

**Fig. 01. Vista hacia Sayausí y centro urbano de Cuenca**



Fuente: Elaboración propia

## 1.3.2. Paisaje Urbano y Rural

Por urbano, en oposición a lo rural, se define como un espacio predominantemente artificial en donde las personas se agrupa para habitar y desarrollar su vida cotidiana. Se entiende por paisaje urbano, aquél que se da en el interior de las ciudades, en contraste con los paisajes que se extienden en los espacios externos a la ciudad: los rurales, incluyendo los naturales. (Gómez Villarino & Gómez Orea, 2013).

**Fig. 02. Plaza Central de San Joaquín**



Fuente: Elaboración propia

Mientras que en la publicación de Elena Grau y David Duque, en el libro *“Arqueología de la tierra - Paisajes rurales de la protohistoria peninsular”*, los autores interpretan al Paisaje Rural como aquel espacio de un territorio en donde predominan las actividades agrícolas, ganaderas o forestales, y el espacio vegetal es abundante (Grau & Duque, 2007).

Las definiciones anteriores infieren que el “paisaje urbano” es la predominancia de lo artificial, mientras que los “espacios rurales” tienen un carácter natural con áreas vegetales acompañadas de actividades agrícolas y semejantes. Esta diferencia es necesaria aclararla ya que el presente trabajo se encuentra en una clara transición entre lo urbano y rural.

**Fig. 03. Plaza Central de San Joaquín - Vista sur**



Fuente: Construdigital.com, 2019.

### 1.3.3. Paisaje urbano histórico

La noción de paisaje urbano histórico se introdujo en la conferencia internacional realizada en Viena (2005) llamada “Patrimonio Mundial y Arquitectura Contemporánea - Ordenar el paisaje urbano histórico” y menciona que la arquitectura contemporánea debe ser contextualizada correctamente en el paisaje urbano histórico, remarcando la importancia de factibilizar el proyecto y analizar las repercusiones visuales o culturales de estos anteproyectos (UNESCO, 2005).

La discusión del Paisaje Urbano Histórico se extiende hasta la conferencia General de la UNESCO en París (2011) con el tema: “Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico” en donde define que el PUH es el resultado de la acumulación de valores y atributos autóctonos en general. Aquí se explica que los esfuerzos no deben concentrarse en los “centros históricos” sino abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico inmediato (UNESCO, 2011).

Fig. 04. Catedral de la Inmaculada Concepción, centro urbano de Cuenca - Iglesia de San Joaquín



Fuente: <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/cuenca/>. - Construdigital.com

Los anteriores consensos, sumado al hecho de que el Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca es ciudad patrimonio mundial de la UNESCO, justifican que la gestión del patrimonio local considere los mecanismos y recomendaciones sobre la gestión del PUH establecidos anteriormente para salvaguardar el Paisaje Urbano Histórico integrándose a los mecanismos y políticas de gestión local del territorio.

En el encuentro Internacional “El Paisaje Urbano Histórico como herramienta del desarrollo urbano sostenible” realizado en Quito el año de 2015, En la ponencia de Alfredo Conti se explica que el enfoque metodológico del Paisaje Urbano Histórico, implica no sólo un cambio conceptual respecto a enfoques tradicionales sino también un cambio de paradigma en cuanto a procesos, métodos e instrumentos de planificación y gestión (Conti, 2015).

De esta forma, el autor resume a la ciudad como un organismo urbano con un sistema complejo compuesto de factores naturales y culturales que dinamizan con los bienes materiales e inmateriales.

Se infiere entonces que, el paisaje tanto urbano como rural, puede ser estudiado en el marco de la conservación urbana, es así que, el presente trabajo, define que el análisis paisajístico como recurso territorial y se plantea como el estudio que contextualice el área de propuesta en las inmediaciones de la Avenida Carlos Arízaga Vega.

De esta forma, se busca revalorizar las fachadas vernáculas y de técnicas autóctonas que se encuentran en los corredores principales que conectan el centro urbano de Cuenca con el centro de San Joaquín.

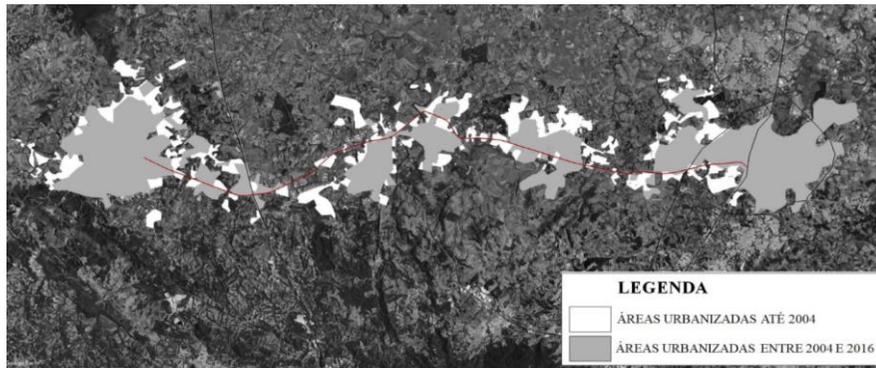
## 1.4. Consolidación sobre los ejes viales

La consolidación en corredores se puede interpretar como la relación que tienen los procesos urbanos con el crecimiento del asentamiento, predominan en vías principales y componen una red física entre el borde urbano-rural o periferia, en estos lugares es notable el fraccionamiento y funcionamiento de actividades menores que se ven relacionadas con los centros urbanos de mayor jerarquía (Cabrera Jara, 2016).

Es así que el desarrollo urbano de San Joaquín se ve influenciado por el centro urbano de Cuenca y su cercanía, esto provoca el desarrollo de actividades antrópicas en las periferias del centro urbano de Cuenca y en las vías principales que conectan estos centros.

Un ejemplo es Campinas - Sorocaba, que entre 2004 y 2016 indica un crecimiento en corredor alrededor de la vía Santos Dumont que conecta estas dos ciudades en Brasil. Según Santos y Proença (2020) el crecimiento que se muestra en la figura 06, indica una dinámica de expansión urbana alrededor del corredor a un ritmo acelerado, esta infraestructura contempla cinco ciudades a lo largo de este tramo formando un eje de conurbación prácticamente ininterrumpida (Santos & Proença, 2020).

**Fig. 05. Corredor Campinas - Sorocaba**

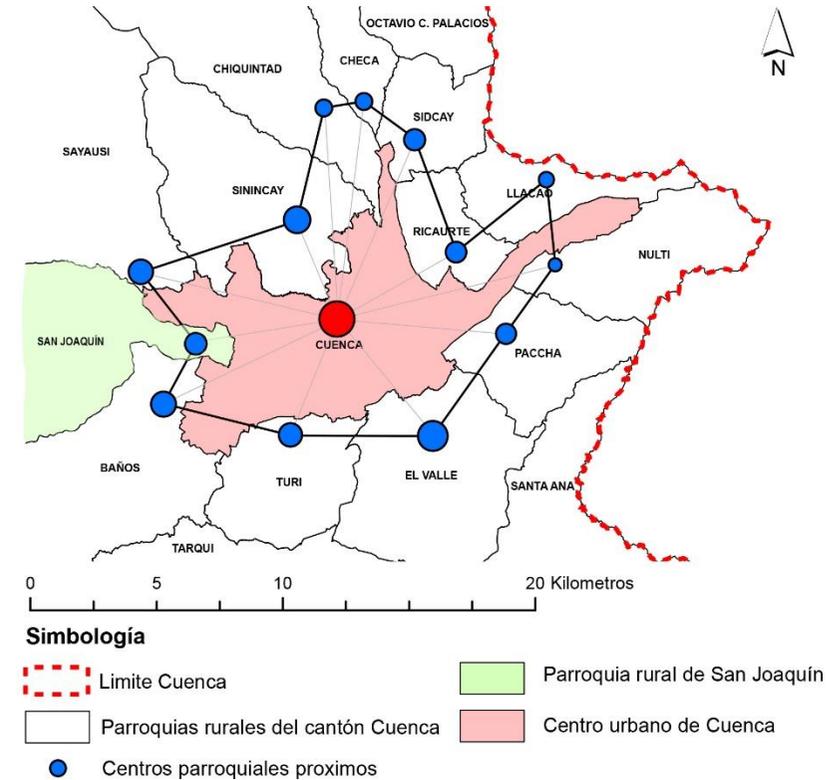


Fuente: Trabajo de Santos Jr. & A. Proença, 2020

El concepto y ejemplo anteriormente revisados, indican que el crecimiento en corredor puede extenderse por múltiples localidades debido a que los efectos de expansión urbana se dan en las principales vías y periferias del centro de mayor jerarquía.

En el caso del cantón, el crecimiento es radial respecto al centro urbano de Cuenca, de esta forma varios de los centros parroquiales rurales del cantón se encuentran orbitando el centro urbano generado pequeños corredores entre ellos, los más importantes son; Sayausí, Sinincay, Chiquintad, Checa, Sidcay, Ricaurte Llaeo, Nulti, Paccha, El Valle, Turi, Baños y San Joaquín como se puede observar en la figura 05.

**Fig. 06. Centros parroquiales del cantón Cuenca**



Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023

De esta forma el presente trabajo contempla el análisis paisajístico de la periferia y corredores entre el centro de San Joaquín y el centro urbano de Cuenca, esto con la intención de seleccionar el mejor tramo de estudio para dar paso al análisis arquitectónico que identifique los inmuebles para el estudio de fachadas.

## 1.5. Revisión de caso

### 1.5.1. Propuesta para la conservación y restauración de las fachadas tradicionales: Análisis histórico y tipológico del barrio del Cabañal (Valencia)

El presente trabajo de grado considera el análisis histórico como un proceso fundamental del trabajo, sin embargo, el análisis tipológico e identificación de daños es fundamental para detectar los fenómenos de degradación que se están dando en las fachadas de las viviendas tradicionales. El objetivo principal es el análisis histórico y tipológico del barrio para así determinar las líneas de conservación y restauración de las fachadas tradicionales del Cabañal.

#### a. Introducción al área de estudio (caso de estudio)

Para introducir el trabajo, la autora Paula Carabal realiza un análisis a los datos de los libros de historia del Cabañal de Antonio Sanchis Pallarés, luego de conocer la historia del barrio, se repasa el trazado urbano y las normas urbanísticas con el objetivo de limitar la zona de intervención, para esto el trabajo recopila datos de los planos históricos, geográficos y cartográficos de los respectivos planes de Ordenación Territorial en donde se identifican los tres barrios principales; Cabañal, Cañameral y Cap de Franca como se ve en la figura 08 (Carabal Maestro, 2022).

Fig. 07. Zona Cabañal – Cañameral y Cap. De Franca



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

## b. Análisis histórico y comparaciones de la evolución del barrio

Una vez realizada la delimitación de barrios, se realizó una comparación de imágenes históricas, la diferencia de años permite entender la evolución del asentamiento y de los procesos urbanos.

Las fotografías expuestas por la autora pertenecen a la publicación de Antonio Snachis Pallaeres sobre la Historia del Cabañal en 1997, la evaluación fotográfica - histórica evidencia que el crecimiento urbano es notable y da espacio a nuevas construcciones arquitectónicas contemporáneas (Carabal Maestro, 2022).

Un ejemplo notable es la ribera del mar, como se puede ver en la figura 09, debido a las obras civiles realizadas en el puerto. Se observa como el balneario estaba a escasos metros de la orilla y hoy en día se encuentra a unos 200 metros del agua aproximadamente, otro ejemplo es la pérdida completa de la acequia “el gas” en lo que ahora es la calle el Progreso, como se puede ver figura 09.

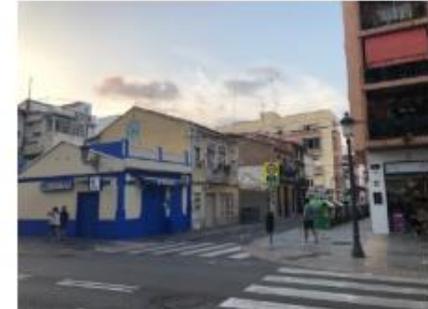
Por último, la calle “Padre Lluís Navarro” se convirtió en el paseo “Travesía pescadores” en donde claramente las texturas, formas y proporciones variaron respecto al tiempo como se ve en la figura 10. Hoy en día se presenta como una calle pavimentada con edificaciones contemporáneas de hasta tres niveles.

**Fig. 08. Playa del Cabañal**



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

**Fig. 09. Acequia el Gas - Calle progreso**



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

**Fig. 10. Calle Padre Lluís Navarro - Travesía Pescadores**



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

### c. Análisis Urbanístico

El análisis parte con el repaso del trazado urbano y vial además de anotar los equipamientos principales y paradas de transporte público de los tres principales barrios.

En referencia al análisis urbano, cuando en 1792 comienzan las obras del puerto de la ciudad de Valencia, se propone un retiro mayor respecto al mar aumentando la ganancia de tierra, es así que, con las nuevas disposiciones y el gran incendio de la ciudad en 1796, se proponen nuevas normas urbanas para la reconstrucción del barrio original que se representa en color rojo claro en la figura 12.

Le sigue el área verde oscuro y es la zona del puerto que ocupa el lado (Este), mientras que en el (Oeste), se encuentran las primeras edificaciones que se expandieron siguiendo la trama original, las áreas de color lacre fueron los espacios previstos para el paseo marítimo que luego de años de incertidumbre se definieron con varios equipamientos, casas y paseos. Finalmente se encuentran el área naranja claro que es la expansión huella de expansión urbana de los últimos años (Carabal Maestro, 2022).

Aquí se realiza un zoom al Cabanyal en específico, se encuentra ubicado en la trama original del barrio Cañameral y cuenta con valores históricos y viviendas de inicios del siglo XX, sin embargo, a mediados de siglo, los bienes materiales se vieron afectadas por las

guerras y bombardeos, una vez cesada la guerra, las dificultades económicas complicaron la reconstrucción de varias edificaciones. Para finales de siglo, los tres barrios se vieron amenazados por el plan PEPRU formulado en 1998 y aprobado en 2001, el mismo pretendía la ampliación de la avenida Blasco Ibáñez hasta límite del retiro marítimo, con proyecto se demolería cerca de 600 edificios en el Cabanyal que es una zona declarada bien de interés cultural y protegido como conjunto histórico por la ciudad de Valencia.

Fig. 11. Plano de la trama urbana por crecimiento



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

A continuación, se estudian las normas Urbanísticas correspondientes al Plan Especial Cabañal (PEC) en donde la autora resume las normas relacionadas para la conservación y restauración de bienes patrimoniales, en donde destacan los lineamientos y elementos a tomar en cuenta para las fachadas ya que se trata de un bien de interés cultural.

Como guía, la autora toma en cuenta ejemplos de obras de restauración que se han realizado en los últimos años en el barrio Cabañal para así guiar las nuevas soluciones adaptándose a las líneas guías de intervención de estos casos, se puede ver un ejemplo de la autora en la figura 12.

**Fig. 12. Casos de estudio de restauración en el barrio Cabañal de Valencia**



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

#### **d. Selección de fachadas**

Una vez realizado el análisis histórico y urbanístico del barrio, se continua con la selección de edificaciones, para lo cual se toma el barrio del Cabanyal específicamente el área de la trama original, una vez pasado este filtro, se optaron por las fachadas en mal estado y que menos cambios presenten respecto a su forma original, las viviendas seleccionadas son representadas en la figura 13 (Carabal Maestro, 2022).

**Fig. 13. Fachadas seleccionadas**



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

Como ejemplo de estudio se analiza la vivienda 1 en la calle Escalante, 221. Se trata de una vivienda de una planta baja más una, construida en el año 1923, como se puede ver en la figura 14 (Carabal Maestro, 2022).

El estudio continuó con el análisis de los valores atribuidos al inmueble, por una parte. El valor cultural se ve simbolizado en las fachadas, las cuales cuentan con objetos únicos que están atribuidos al orden cristiano o culturales, además reflejan las creencias y costumbres que tiene el pueblo autóctono respecto a su ubicación.

Por otro lado, el valor artístico enmarca todos esos detalles ornamentales que no tiene otra función más que adornar y embellecer el conjunto, generalmente estos elementos son producidos por artistas locales.

Con respecto a los valores históricos y el valor de autenticidad, se expresan a través de la construcción con técnicas y materiales locales que dan el carácter único al asentamiento y la vivienda.

Para el valor de antigüedad se atribuye al paso del tiempo y envejecimiento del inmueble respecto a su entorno. A este le sigue el valor funcional, social y político que, según la autora del trabajo, viene de los valores histórico y cultural dependiendo de la morfología de las viviendas y la composición de las fachadas.

Fig. 14. Fotografía vivienda 221



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

## e. Análisis de daños

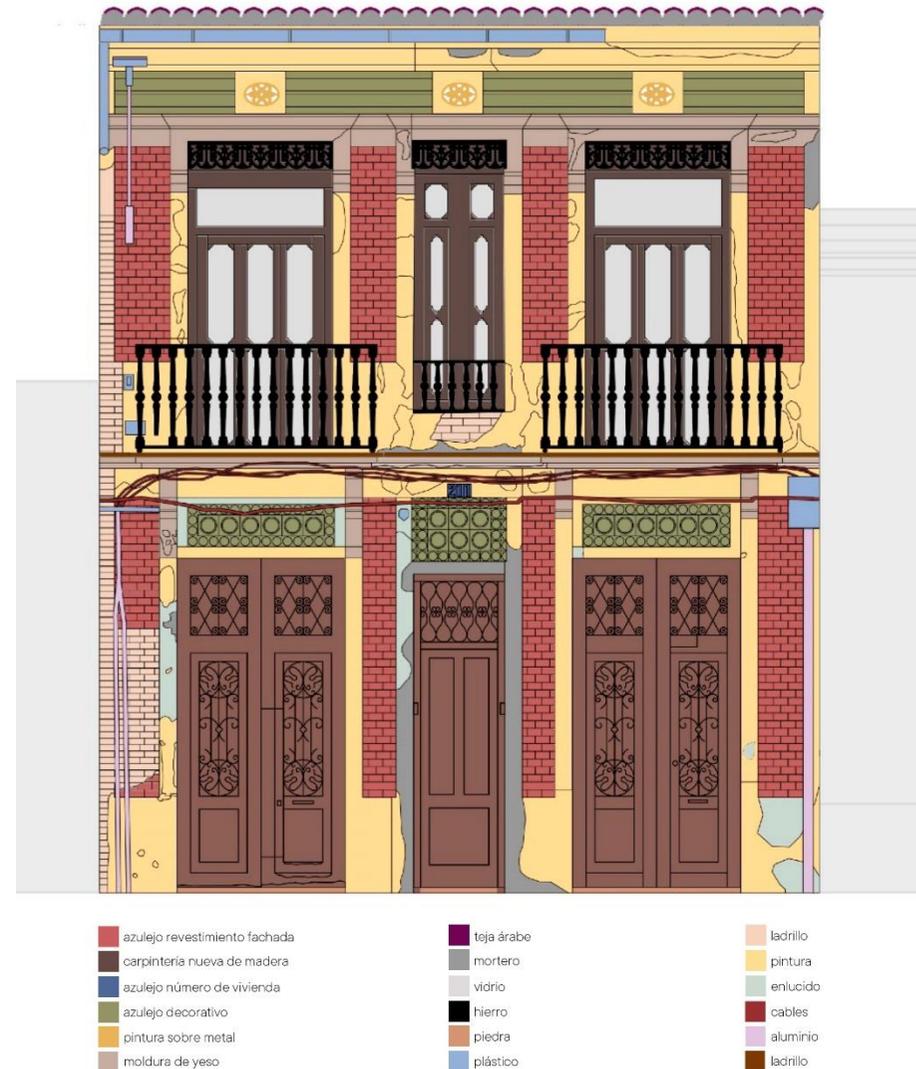
El levantamiento constructivo-material de las fachadas sirve para exponer sus composiciones y detalles que enriquecen al conjunto y al inmueble, en esta etapa de análisis de daños, se prevé un análisis para cada fachada.

La propuesta de conservación y restauración necesita de un análisis gráfico que indique el proceso de los materiales y elementos presentes en las fachadas para así guiar el trabajo con respecto a la materialidad, técnicas constructivas y valores atribuidos.

La autora del trabajo sigue un esquema tradicional de base, cuerpo y remate, en estas secciones se encuentran los siguientes elementos de la fachada; revestimiento, zócalo, molduras, carpinterías, frailer, balcón, cubierta, elementos decorativos, óculo y escalón.

Para el análisis de daños se procede con el gráfico de las principales afecciones en las fachadas, así se presentará una elevación frontal con todas las modificaciones, patologías y deterioros que sufrió la fachada con el paso del tiempo, ver figura 15.

Fig. 15. Identificación de daños de la fachada 221



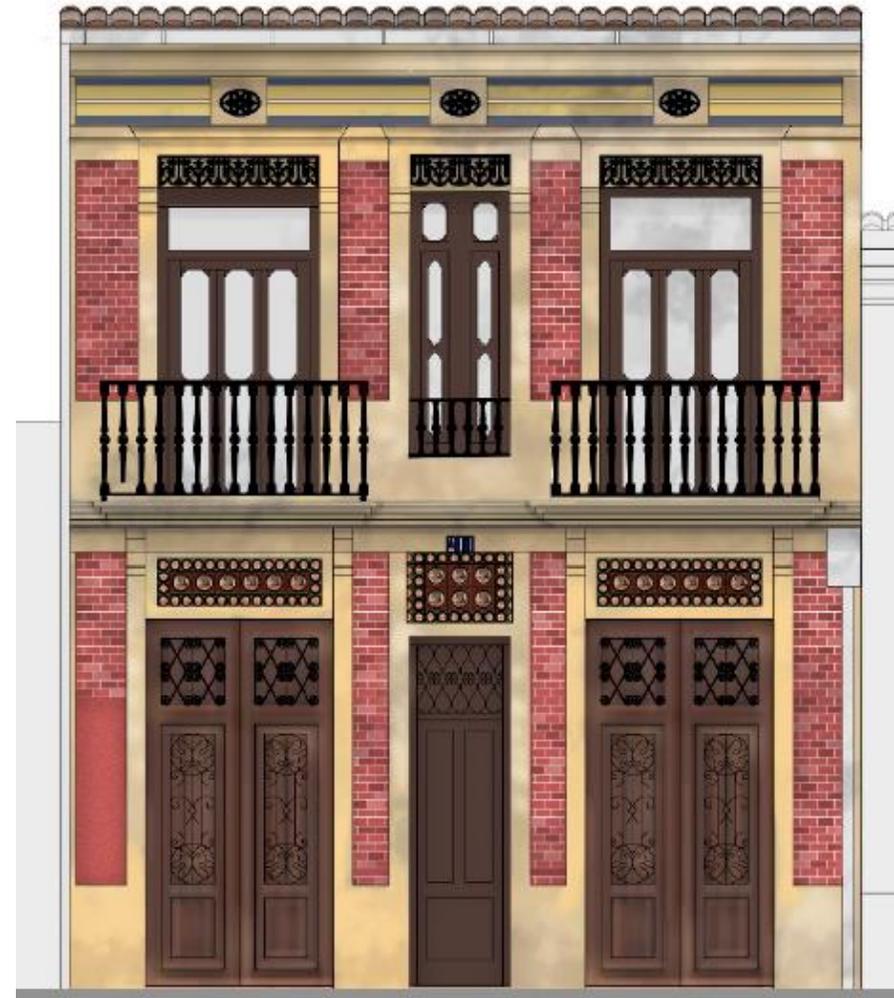
Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

## f. Propuesta de restauración y conservación

Para la propuesta de conservación y restauración del proyecto, la autora analiza cada una de sus patologías y causas de los materiales en la fachada, esto con la intención de que las soluciones se guíen por la mínima intervención pretendiendo hacia la conservación antes que la restauración, además de tener en cuenta el aprovechamiento y gestión de los materiales, ver figura 16.

“El criterio de pensamiento que se está manejando es el de la mínima intervención, alejándonos de llegar a soluciones de fachadas idealizadas. Se apuesta por mantener ciertas pátinas a través de las cuales se cuenta el paso del tiempo de la construcción. En el caso de las fachadas del Cabañal, la causa principal de las patologías es la humedad. Sabiendo que no podemos evitarla, las siguientes propuestas de intervención se basan en actuar sobre los daños que puede estar causando sin reconstruir ni devolverle al material el aspecto inicial con el fin de conseguir proteger la construcción sin crear falsos históricos” (Carabal Maestro, 2022, pág. 60).

Fig. 16. Propuesta de restauración y conservación



Elaboración: Paula Carabal, Universidad de Valencia 2021

# Metodología

02



## 2. Metodología

En este capítulo se parte de un breve análisis de la normativa para la conservación y restauración del patrimonio edificado a nivel local, así como el análisis de diferentes metodologías que permiten la valoración del paisaje y arquitectura, dando como resultado un método adaptado a las necesidades del proyecto.

### 2.1. Análisis de la normativa para la conservación y restauración del patrimonio edificado a nivel local

La propuesta de mantenimiento justifica un breve análisis de la normativa vigente para el área de estudio, misma que se detalla a continuación.

El GAD municipal de Cuenca (2010) considera que la conservación y preservación del patrimonio cultural del cantón constituye una problemática de interés público, es su deber irrenunciable el regular las intervenciones en el territorio cantonal y por lo tanto en las zonas y sitios históricos del Cantón Cuenca, armonizando la preservación de sus valores culturales con las exigencias de la época actual.

Fig. 17. Parque Abdón Calderón, Cuenca



Elaboración: Propia

El análisis se efectúa con la atenta revisión de los instrumentos recomendados en la Ordenanza de gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del 2010 de Cuenca.

La ordenanza se apoya en los siguientes instrumentos: El Plan Estratégico del Cantón, el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón, Plan Cantonal de Conservación del Patrimonio Cultural, Planes Especiales, Planes de Ordenamiento Territorial de las Cabeceras Parroquiales, las Ordenanzas y Reglamentos que resulten de éstos, los inventarios de bienes inmuebles y espacios públicos

En el capítulo III, art 12. de la ordenanza, se menciona que es necesario cumplir con la constitución, leyes y ordenanzas que busquen formular proyectos que busquen la protección y conservación del patrimonio histórico y cultural del cantón, todo esto

enfocado en el bien integral, material, inmaterial y natural vinculado el bien histórico. (GAD Municipal de Cuenca, 2010).

En el Capítulo IV, todos los artículos tratan sobre las normas generales de actuación sobre áreas y espacios patrimoniales, en resumen, son artículos que salvaguardan las áreas del Centro Histórico de Cuenca y los anteproyectos propuestos para estos espacios siempre y cuando estén alineados con estos artículos.

En el capítulo VI, trata de artículos enfocados en el mantenimiento y conservación, los mismos establecen que las fachadas y demás elementos ornamentales y decorativos deberán mantener su característica original, por tanto, es prohibido alterar o añadir elementos extraños. (GAD Municipal de Cuenca, 2010).

En síntesis. la revisión de la normativa indica que es necesario guiarse por los instrumentos de gestión local para una correcta propuesta de mantenimiento, además remarca la importancia de los elementos ornamentales y decorativos de las fachadas.

Fig. 18. Gobierno Autónomo Descentralizado de San Joaquín

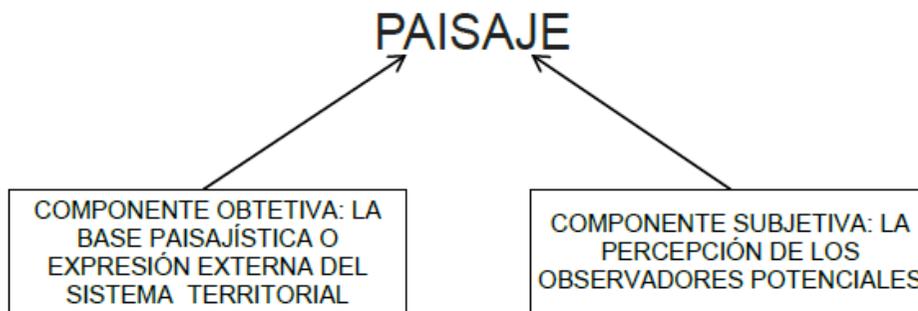


Elaboración: Propia

## 2.2. Valoración paisajística

Basado en la tesis doctoral del Ingeniero Alejandro Gómez Villarino sobre “El paisaje: Diseño de una metodología para su análisis, diagnóstico, planificación e inclusión en los procesos de toma de decisiones”. En síntesis, trata de una primera descripción del sector de estudio apoyándose en la recopilación de material geográfico para sustentar y enjuiciar correctamente la zona de estudio, así se sintetiza el paisaje en dos grandes componentes; una objetiva y la otra una subjetiva, ver figura 19.

Fig. 19. Componentes del paisaje



Fuente: El paisaje: diseño de una metodología para su análisis, planificación e incursión en los procesos de toma de decisiones  
 Elaboración: Alejandro Gómez Villarino, 2012

La componente objetiva plantea estudiar la base paisajística o cara exterior del sistema territorial, en este apartado se contemplan las texturas, formas, elevaciones, tejido parcelario y vial, colores, elementos históricos y bienes heredados.

Mientras que la componente subjetiva consta de la percepción y sensaciones de los elementos complementarios del paisaje como: olores agradables o desagradables, sonidos, tactos, gusto y percepción del paisaje.

Con esto se argumenta que la imagen objetiva del sistema territorial no es más que la expresión externa del mismo sistema a través de un observador, ver figura 20 (Gómez Villarino A., 2012).

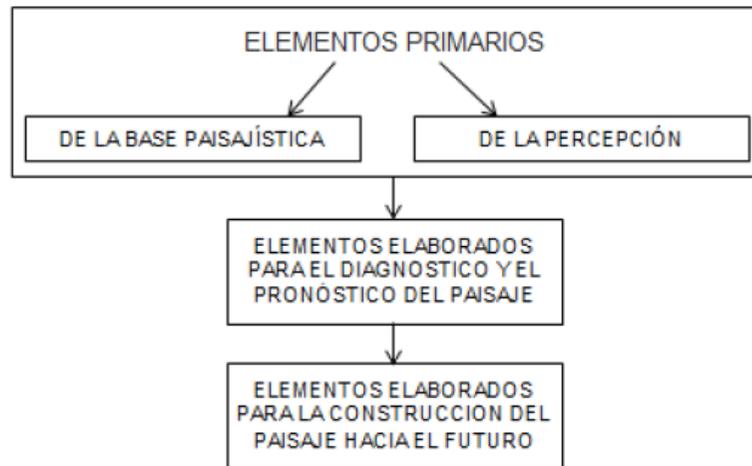
Fig. 20. Paisaje de San Joaquín y observador



Elaboración: Propia

De esta forma, se recomienda la interpretación del paisaje en tres niveles de aproximación observados en la figura 21 y 22.

**Fig. 21. Componentes del paisaje y los tres niveles de aproximación**



Fuente: El paisaje: diseño de una metodología para su análisis, planificación e incursión en los procesos de toma de decisiones  
Elaboración: Alejandro Gómez Villarino, 2012

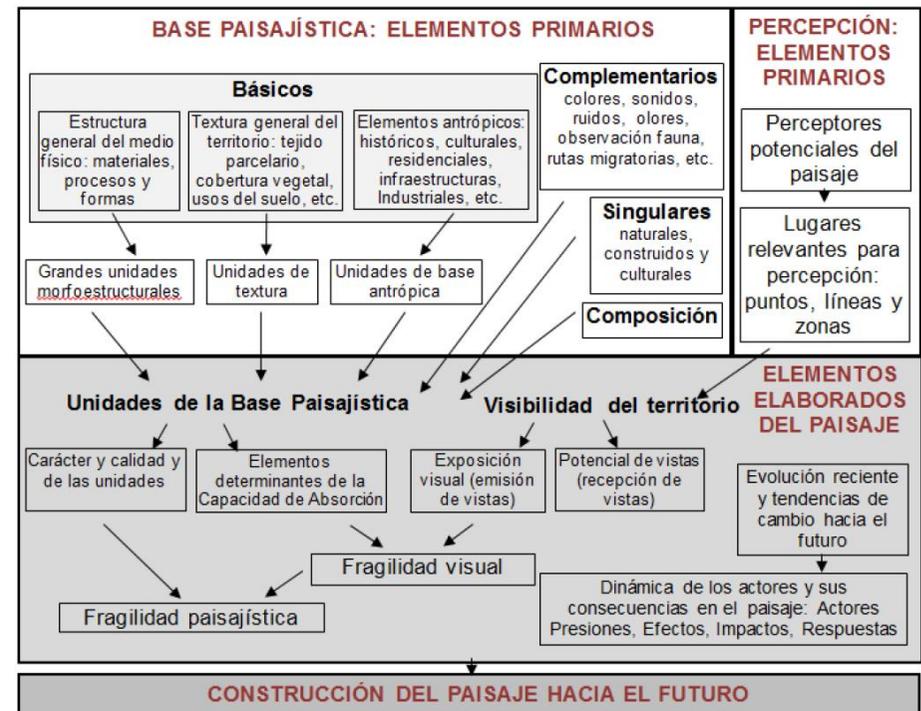
El primer nivel consta de una descripción de los elementos primarios de la base paisajística y de la percepción, esto con el apoyo del material cartográfico, de esta manera, se puede comprender mejor el contexto general del área propuesta.

El segundo nivel trata del diagnóstico del paisaje e inicia con la definición de las unidades paisajísticas y caracterización de las mismas, seguido por los cuadros de valoración determinados en potencia e incidencia visual además de la calidad paisajística.

Después, la fragilidad paisajística se determina en función de las anteriores componentes valoradas.

Por último, el tercer nivel busca proponer la forma en que las actividades humanas moldean el paisaje hacia un futuro haciendo uso de políticas y recursos del GAD de turno.

**Fig. 22. Metodología propuesta**



Fuente: El paisaje: diseño de una metodología para su análisis, planificación e incursión en los procesos de toma de decisiones  
Elaboración: Alejandro Gómez Villarino, 2012

Como recomendaciones de la metodología, se aconseja trabajar en una escala local (1: 25 000) con ortofotografías actualizadas del área y material provisto por los diferentes Sistemas de Información Geográfica (SIG) disponibles.

Estos tres niveles de aproximación tratan el análisis del paisaje de forma objetiva y como recurso territorial, para comprender mejor cada uno de los niveles, se sintetiza el trabajo a realizar para cada uno.

### **2.2.1. Descripción de los elementos de base paisajística y de la percepción**

Se describen los elementos básicos, complementarios, singulares y de composición, siendo los elementos básicos los principales ya que conforman las grandes unidades morfoestructurales, de textura y de base antrópica, ver figura 23.

Le siguen los elementos primarios de la percepción, en donde se plantean a los observadores del paisaje, además de los puntos, zonas y líneas para la percepción del mismo. Existen dos procesos notables que remarca el autor para la identificación de estos últimos tres elementos;

- La posibilidad “de ver” u observar es a lo que se denomina potencial de visualización.

- La posibilidad de “ser visto” o percibido, se denomina exposición visual (Gómez Villarino A., 2012, pág. 84).

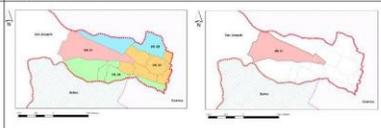
### **2.2.2. Interpretación de los elementos elaborados del paisaje**

El autor considera los siguientes elementos necesarios:

- Caracterización de las unidades de paisaje.
- Valoración del territorio en exposición y potencial visual además de la calidad paisajística.

Todo este contenido es levantado a través de la ficha propuesta para el diagnóstico del paisaje de San Joaquín. Esta se basa en los mismo ejemplos y trabajos citados en la metodología del autor. La ficha se encuentra respaldada en los anexos del proyecto, ver figuras 23, 24, 25.

**Fig. 23. Ficha de ejemplo para el análisis paisajístico 1 de 3**

		<b>TRABAJO DE TESIS</b>			
<b>FICHA PAISAJE</b>					
UNIDAD:					
1. IDENTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LA UNIDAD DE PAISAJE			2. INVENTARIO DE ELEMENTOS SOBRESALIENTES		
1.1 DESCRIPCIÓN			2.1 SUPERFICIE (Unidad de Análisis)		
<p>_____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>					
<b>3. CONJUNTO EXTERIOR</b>					
3.1 COLOR		3.2 TEXTURA		3.3 CARACTERÍSTICAS SEGÚN LA ZONA EDIFICADA	
COLOR _____ _____ _____		GRANO Fino <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Grueso <input type="checkbox"/>		Tramo Disperso <input type="checkbox"/> Tramo Concentrado <input type="checkbox"/>	
<b>4. CARACTERÍSTICAS VISUALES BÁSICAS</b>					
4.1 VISTAS DE LA UNIDAD		4.2 ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES		4.3 HOMOGENEIDAD	
Panorámicas <input type="checkbox"/> Canalizadas <input type="checkbox"/>		1. Baja 2 pisos <input type="checkbox"/> 2. Media 4 pisos <input type="checkbox"/> 3. Alta +4 pisos <input type="checkbox"/>		1. Alta <input type="checkbox"/> 2. Media <input type="checkbox"/> 3. Baja <input type="checkbox"/>	
4.4 MATERIALES PREDOMINANTES EN CUBIERTAS					
1. Teja Artesanal <input type="checkbox"/> 2. Teja Industrial <input type="checkbox"/> 3. Asbesto Cemento <input type="checkbox"/>				4. Zinc <input type="checkbox"/> 5. Hormigón <input type="checkbox"/>	
4.5 MATERIAL PREDOMINANTE DE FACHADAS			4.6 COLOR PREDOMINANTE DE CUBIERTAS Y FACHADAS		
1. Ladrillo <input type="checkbox"/> 2. Entucado <input type="checkbox"/> 3. Adobe <input type="checkbox"/> 4. Fachaletas <input type="checkbox"/> 5. Hormigón <input type="checkbox"/> 6. Otros <input type="checkbox"/>			Cubierta _____ Fachada _____		
<b>5. DESCRIPCIÓN DE CARACTERÍSTICAS PERCEPTUALES DE LAS UNIDADES DE PAISAJE</b>					
Olfato		Sonido		Tacto	
Descripción: _____ _____ _____		Descripción: _____ _____ _____		Descripción: _____ _____ _____	
				Gusto	
				Descripción: _____ _____ _____	

Elaboración: Propia

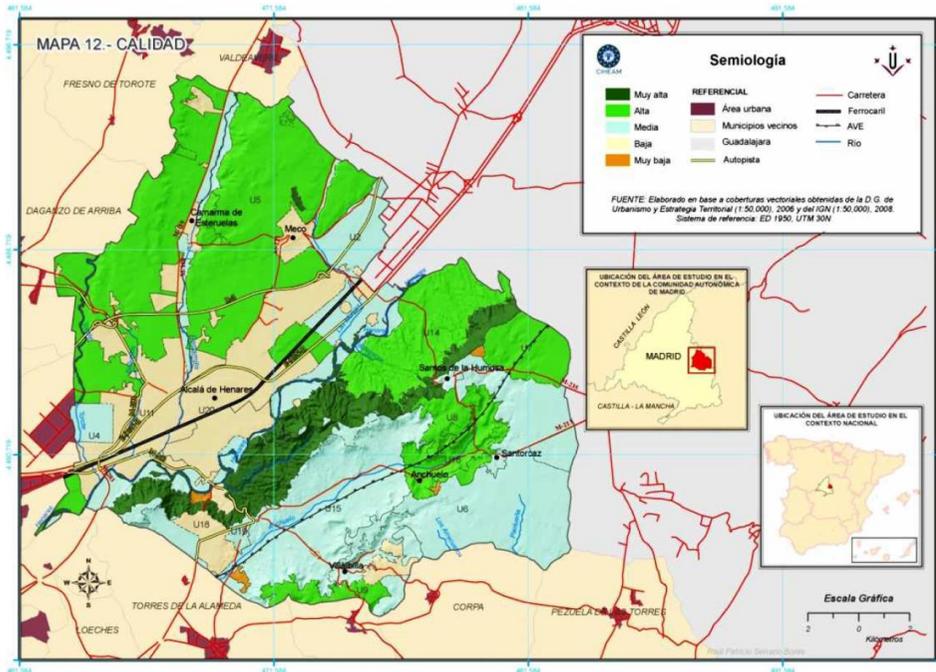
**Fig. 24. Ficha de ejemplo para el análisis paisajístico 2 de 3**

6. DESCRIPCIÓN DEL PAISAJE PERCIBIDO: ELEMENTOS BIÓTICOS, ABIÓTICOS Ó ANTRÓPICOS QUE SOBRESALEN EN LA UNIDAD			
ELEMENTO	PREDOMINIO	NIVEL DE APORTE	NIVEL DE AFECTACIÓN
Simbología	1. Primer Orden 2. Segundo Orden 3. Tercer Orden	1. Alto 2. Medio 3. Bajo 4. Ninguno	1. Alto 2. Medio 3. Bajo 4. Ninguno
<b>BIÓTICOS</b>			
Flora	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____
Fauna	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____
<b>ABIÓTICOS</b>			
Cursos de agua	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____
Obras civiles e infraestructura	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____
<b>ANTRÓPICOS</b> Ocupación, actividades humanas			
_____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____
_____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____
_____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____	<input type="checkbox"/> Descripción: _____ _____ _____

Elaboración: Propia



Fig. 26. Mapa de valoración.



Fuente: El paisaje: diseño de una metodología para su análisis, planificación e incursión en los procesos de toma de decisiones  
 Elaboración: Alejandro Gómez Villarino, 2012

### c. Fragilidad visual y paisajística

Es el indicador de susceptibilidad a ser deteriorado en función de la calidad de la base paisajística y de su visibilidad.

Se busca realizar el cruce de variables recomendado por Alejandro Gómez Orea en el mismo trabajo.

### 2.2.3. Elementos para la decisión

Es el último paso en la elaboración del estudio del paisaje, consta del aprovechamiento de las medidas, prácticas y actos regulatorios de los municipios, en este caso este se plantea el mantenimiento de las fachadas para la recuperación paisajística del conjunto arquitectónico de San Joaquín.

#### a. Unidad seleccionada para el diagnóstico arquitectónico

Se define a través de los resultados del diagnóstico y de la valoración paisajística, es importante marcar el corredor y su área de influencia en la Unidad Paisajística para la selección de edificaciones próximas a la vía.

#### b. Caso de estudio de la Av. Carlos Arízaga Vega

Se presenta cómo justificativo histórico del corredor en el área de estudio, sirve de preámbulo para el análisis arquitectónico y tiene la intención de revelar la evolución del corredor y del área del estudio en general.

### 2.3. Valoración arquitectónica

A través de los años han surgido diferentes metodologías para salvaguardar el patrimonio edificado, como el sistema de inventarios, que es una herramienta aplicada por el proyecto vlr CPM. Esta busca obtener información del estado de conservación de una edificación a distintos niveles de profundidad, los cuales son: registro, catálogo y monografía para poder asignar una categoría de valor, definidos como: Valor emergente, Var A, Var B, Valor ambiental, Sin valor y Valor negativo para poder actuar sobre las mismas (Achig, et al.,2018).

Nivel de Registro: en este nivel se tiene una primera aproximación a la edificación, que establece una protección legal. Aquí se realiza un análisis a nivel de fachada que permite conocer sus principales características como los sistemas constructivos y las patologías presentes en el edificio (Achig, et al.,2018).

Nivel de Catálogo: Una vez obtenida la información necesaria de la etapa anterior, se recopilan datos con mayor profundidad. En este nivel se genera un análisis de los valores patrimoniales del bien, se analizan los sistemas constructivos con mayor detalle y se realiza un registro de daños en cada uno de los ambientes, así como las acciones para mitigarlos (Achig, et al., 2018).

Nivel de Monografía: Al ser ésta la última etapa, la información recopilada es más detallada que las anteriores. En base a un análisis profundo, se registran los daños presentes en cada uno de los elementos que conforman la edificación, otorgando una solución a cada uno de ellos. Se plantea la ejecución de estudios especializados como ingeniería eléctrica, sanitaria, estructural, ambiental, entre otras, y por último se crea un plan de monitoreo y mantenimiento (Achig, et al., 2018).

Esta metodología se complementa con la aplicación de la ficha de color propuesta por el proyecto vlr CPM para mostrar el estado actual de las fachadas tomando en cuenta su color y daños, y la matriz de Nara, que es un instrumento creado por el profesor Koen Van Balen en el 2014, quien se basó en el documento de Nara realizado en 1994 para asociar los aspectos de: forma y diseño, materiales y sustancia, uso y función, tradición y técnica, lugares y asentamientos, espíritu y sentimiento; y dimensiones: artísticas, estéticas, históricas y sociales para poner en evidencia los valores que posee el bien cultural y así poder conservarlo (Bustamante & Mejía, 2015).

Esta metodología y las fichas han sido adaptadas para la valoración y obtención de datos en las fachadas.

Fig. 27. Ejemplo ficha de color

	Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"			
FICHA DE COLOR DEL ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.				CODIGO <input style="width: 50px; height: 15px;" type="text"/>
Clave Catastral: Código:	Nombre del propietario:	Estado de conservación	Fecha:	
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	MATERIALES	ESTADO ACTUAL	COLOR ACTUAL	FOTOGRAFÍA DEL ESTADO ACTUAL
Zócalo				
Recubrimiento de fachada				
Pintura				
Puertas				
Ventanas				
Estructura canecillos				
Cubierta				
OBSERVACIONES				FOTOGRAFÍA DE CALA DE COLOR

Fuente: Ficha de color del proyecto vllr CPM

Elaboración: propia

Fig. 28. Ejemplo matriz de Nara

		Trabajo de Titulación				
		"Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"				
MATRIZ DE NARA APLICADA A LAS EDIFICACIONES SELECCIONADAS PARA EL ESTUDIO					CODIGO	
DIMENSIONES						
	ESTÉTICA	HISTÓRICA	CIENTÍFICA	SOCIAL	OBSERVACIONES	
FORMA Y DISEÑO	Se ocupa de identificar los valores estéticos del monumento, su lenguaje, estilo, fuerza e integridad estética, en relación con la cultura local, nacional	Los valores estéticos se colocan en la perspectiva histórica, a fin de identificar las influencias recibidas y las contribuciones aportadas en la historia de la estética del patrimonio relacionado. Son de especial interés las contribuciones locales que se identifican en estos procesos.	Se refiere a las ingeniosas formas de resolver problemas de tecnología, uso de materiales, etc., para alcanzar fines estéticos, ambientales, identificando cómo el conocimiento regional o local inciden en la definición estética de un monumento o un sitio.	monumento, y su connotación social en un tiempo determinado. (no siempre es una realidad explícita, pues muchas veces se oculta en las tradiciones y valores populares) Es una valor en forma de respuesta colectiva a una necesidad social, privada o pública, afectada por la economía, ideología, gusto, educación y		
MATERIALES Y SUBSTANCIA	Se relaciona con el uso de los materiales y su estrecha vinculación con la estética resultante del uso de esos materiales y las sustancias a ellos imbricadas, en la materialización de una obra (de arte). Se valora el aprovechamiento del uso de esos materiales como generador de la fuerza estética de los monumentos.	El uso de materiales y sustancias no siempre es el mismo en un lugar, pues generalmente está relacionado con los procesos históricos del lugar y de su arquitectura. La adaptación de materiales y sustancia a lo largo del tiempo es un valor a remarcar. También deben considerarse las transformaciones que	Se identifica la relación existente y el ingenio desplegado para dar una respuesta tecnológica y científica a un problema de arquitectura, usando ciertos materiales disponibles.	involucramiento) colectivo en la ejecución de las obras de arquitectura o de un sitio monumental. La utilización de materiales y las posibles formas de organización social que facilitaron el procesamiento y la aplicación de esos materiales. Tiene relación con la moda y el gusto en donde el uso de ciertos materiales puede expresar		
USO Y FUNCION	Se aplica a la relación monumento-uso-función, a veces conocida como la vocación de los monumentos, con un especial énfasis en la relación entre su lenguaje estético y los usos dominantes en el bien.	Recoge las formas de uso de un monumento o sitio en la perspectiva de su propia historia o del lugar en el que se inserta. Serán reconocidos como valores, los hilos que conducen a identificar una relación incluso perdida.	Establece la relación entre el desarrollo de destrezas tecnológicas, constructivas, o ambientales, especialmente pensadas en resolver necesidades de uso y función	tiene que ver con actitudes colectivas de uso frente a un monumento o sitio, en la relación entre usos y bien, adquiere realmente una dimensión de valores que trasciende lo individual.		
TRADICION, TÉCNICAS Y EXPERTICIA	La tradición técnica puede ser entendida como un valor vivo, estrechamente vinculado con las tradiciones técnicas, capacidades y destrezas aplicables a la arquitectura, a un sitio o lugar. Corresponde en este espacio, identificar cómo esos valores, fruto de una cultura constructiva heredada, se manifiestan	Recoge las más sobresalientes características de las tradiciones, técnicas y experticias que posibilitaron la ejecución del monumento o del sitio, su capacidad de adaptación y su trascendencia o valor en la perspectiva histórica.	Identifica la existencia de una relación entre las destrezas (tecnológicas, constructivas y capacidades por resolver problemas de arquitectura actuales), y la sabiduría desarrollada a lo largo del tiempo.	sobresaliente de la aplicación de tradiciones, técnicas y sabiduría popular, que incluye participación social, colectiva, como factor determinante para su ejecución. También puede una tecnología aplicada a un lugar, monumento o sitio, adquirir un significado importante para una entera comunidad o un sector social		
LUGARES Y ASENTAMIENTOS	La relación entre el lugar y el bien, tanto natural y el monumento o conjunto analizados. La relación puede ser de extraordinaria integración o de especial presencia (por su emplazamiento, topografía, etc.) como poniendo énfasis o acentuando el valor del lugar, entre otros posibles factores de valoración. Son	La relación entre monumento, conjunto o lugar, puede estar marcado por procesos históricos o hitos históricos extraordinarios, sedimentados en la realidad material del lugar, y que pueden ser identificados e interpretados como valores para su mejor entendimiento.	La relación entre el monumento o la consolidación de un asentamiento o la consolidación de un lugar, pueden haber sido determinantes los conocimientos y necesidades tecnológicas y científicas aplicados por la comunidad, adquiridos a lo largo del tiempo por la comunidad, con el desarrollo de soluciones tecnológicas, ambientales, etc. de valor	se puede encontrar una estrecha relación entre una actitud social y la materialización y/o redefinición de lugares y asentamientos de valor especial. La dimensión social puede ser leída con claridad en este ambiente.		
ESPIRITU Y SENTIMIENTO	El Arte ha estado históricamente comprometido con los valores espirituales de una comunidad. El monumento, sitio o lugar, puede poseer una extraordinaria relación en ese sentido, y su estética puede estar fuertemente determinada por esos valores humanos propios de la sociedad.	El monumento, conjunto o lugar, puede poseer valores (históricos, conmemorativos, tradicionales, o relacionados con personajes) extraordinarios, sedimentados en su realidad, por medio de los cuales se interprete la espiritualidad o el sentimiento de un grupo de personas o una comunidad.	La fuerza de la espiritualidad o sentimiento, puede ser la razón del desarrollo de extraordinarias destrezas tecnológicas. Así, el ingenio de las comunidades puede estimularse de una manera excepcional, obteniendo resultados que de otra forma difícilmente podrían haber sido alcanzados.	El compromiso en muchas sociedades la realización de fiestas, ceremonias o eventos que convirtieron a lugares, espacios, áreas o sitios en escenarios irremplazables de la expresión popular. También, en otro sentido, existen lugares que han sido creados y concebidos a partir de la fuerza y el sentimiento espiritual de la		
Nombre del registrador					Fecha	

Fuente: Matriz de Nara del profesor Koen Van Balen

Elaboración: propia

Para desarrollar esta metodología se debe seguir los siguientes pasos:

### **2.3.1. Aplicación de fichas de Pre registro y Registro**

- Pre registro

En esta fase se obtiene una primera aproximación al sitio de estudio, se recolecta información general del lugar, con el objetivo de encontrar en donde radican sus valores. Es necesario recopilar, analizar y actualizar la información mediante la ficha de pre registro.

Para su aplicación se realiza una visita al área de estudio, donde se llena la ficha de pre registro, que considera aspectos importantes para un primer acercamiento como la ubicación de las edificaciones, usos, funciones, estado actual de conservación, su valor y observaciones generales, todo esto acompañado de fotografías que respaldan la información recopilada. Posteriormente, se procesa la información de los datos recopilados con el fin de filtrar las casas con mayor valor y en mal estado de conservación para aplicar la siguiente ficha que es la de registro.

**Fig. 29. Ejemplo ficha de pre registro**

Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"		
FICHA DE PRE REGISTRO DE EDIFICACIONES - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.		CÓDIGO <input type="text"/>
<b>1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL</b>		
<b>1.1 UBICACIÓN</b>		<b>1.2 ÚSOS Y FUNCIONES</b>
Clave Catastral <input type="text"/>	<input type="text"/>	Uso(s) predominante(s) actual(es)
Sector <input type="text"/>	Manzana <input type="text"/>	Predio <input type="text"/>
Nombre de la calle <input type="text"/>	<input type="text"/>	
Número de edificación <input type="text"/>	<input type="text"/>	
		1. <input type="text"/>
		2. <input type="text"/>
		3. <input type="text"/>
<b>2. CAMPOS DE VALORACIÓN</b>		
Técnica Constructiva <input type="text"/>	Tierra <input type="checkbox"/>	Madera <input type="checkbox"/>
	Otros <input type="text"/>	Hormigón Armado <input type="checkbox"/>
		Estructura Metálica <input type="checkbox"/>
<b>3. ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>		
Estado de conservación <input type="text"/>	Bueno <input type="checkbox"/>	Regular <input type="checkbox"/>
		Malo <input type="checkbox"/>
<b>4. OBSERVACIONES</b>		

Fuente: Ficha de pre registro del proyecto vlr CPM

Elaboración: propia

- Registro

Esta fase se centra en dos factores de selección: sistema constructivo y estado de conservación. Nos da una visión más clara del estado de las edificaciones, para seleccionar cuales se van a intervenir.

La finalidad de la ficha de registro, aplicada a las fachadas, mediante el análisis visual en sitio, es recopilar información del estado actual de las edificaciones. Esta incluye su ubicación, información de sus propietarios, usos antiguos y actuales. Estos datos permiten valorar a la edificación y su estado actual, registrando los peligros inminentes asociados a la estructura física del bien, así como los materiales y daños visibles en fachada, para así procesar los datos con el objetivo de obtener los resultados para la selección de las edificaciones a intervenir.

Fig. 30. Ejemplo ficha de registro

Trabajo de Titulación		Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaqu					
FICHA DE REGISTRO DE EDIFICACIONES - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.			CODIGO				
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL							
1.1 UBICACIÓN		1.2 USOS Y FUNCIONES					
Clave Catastral		Uso(s) predominante(s) actual(es)					
Calle		1.					
Intersección		2.					
Número de edificación		3.					
Nombre del encargado		Uso(s) antiguos					
Estado de la edificación	En uso <input type="checkbox"/> Abandonada <input type="checkbox"/>	1.					
Predisposición del propietario	Si <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Indeciso <input type="checkbox"/>	2.					
2. CAMPOS DE VALORACIÓN							
técnica constructiva	Alta <input type="checkbox"/> Media <input type="checkbox"/> Baja <input type="checkbox"/>						
Estado de conservación	Bueno <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Malo <input type="checkbox"/>						
3. ESTRUCTURA FISICA DEL BIEN FACHADA							
3.1 PELIGROS INMINENTES							
Descripción							
3.2 MATERIALES Y DAÑOS VISIBLES							
Elemento	No visible	Material predominante	Acciones que se requieren			Porcentaje de daños	Anexos Fotograficos
			Emergente	Mediano plazo	Descripción		
Muros							
Estructura							
Cubierta							
Otro							
Nombre del registrador						Fecha	

Fuente: Ficha de registro del proyecto vlir CPM

Elaboración: propia

## 2.3.2. Obtención de información

- Entrevistas a propietarios de las edificaciones

Uno de los medios usados para la obtención de información de gran valor son las entrevistas a los propietarios y personas que directa o indirectamente están relacionadas con el territorio de San Joaquín. Estas, nos acercan a las memorias, recuerdos, conocimientos, sentimientos, emociones y valores que tienen los habitantes sobre la parroquia y su entorno, al mismo tiempo nos da una idea de sus expectativas con respecto a la parroquia y su patrimonio. Conjuntamente con la matriz de Nara, sirve para crear la lectura histórico crítica de cada edificación y poder plantear soluciones que no sólo recuperen la parte física del bien sino también su espíritu.

**Fig. 31. Ejemplo ficha para la entrevista a propietarios**

Trabajo de Titulación		
Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín		
ENTREVISTA		CÓDIGO <input type="text"/>
ENTREVISTA		
PREÁMBULO		INDICACIONES
<p><i>"Buenos días, somos Jorge Peláez y Andrés Vanegas y estamos realizando nuestro trabajo de titulación "Análisis y propuesta de restauración para las fachadas vernáculas en la vía Carlos Arizaga Vega al ingreso de la parroquia San Joaquín, Ecuador." por este motivo estamos interesados por la Parroquia de San Joaquín, en este caso nos ha interesado esta comunidad por su valor histórico innegable. Hemos estado investigando desde los varios puntos de vista (histórico, arquitectónico, urbanístico, socio-económico, antropológico, etc.) pero nos hace falta saber cuál es la mirada y de los principales habitantes de la parroquia. Y ese es el objetivo que nos trae ahora, el poder conversar con Usted(es) sobre ello, no le(s) quitaremos mucho tiempo".</i></p>		<p>Quién hace la entrevista siempre debe hacer una pequeña introducción formal, de quiénes somos, los objetivos del proyecto y el trabajo realizado hasta el momento. PREGUNTAR SI PODEMOS GRABAR LA ENTREVISTA</p>
DATOS DE IDENTIFICACIÓN		
FECHA	<input type="text"/>	
ENTREVISTADORES	<input type="text"/>	
CODIGO EDIFICACION	<input type="text"/>	
INFORMACIÓN DE LA PERSONA		
NOMBRE ENTREVISTADO	<input type="text"/>	
OCUPACIÓN	<input type="text"/>	
GENERO	Masculino <input type="checkbox"/>	Femenino <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/>
RANGO DE EDAD	>18 <input type="checkbox"/>	18-36 <input type="checkbox"/> 36-65 <input type="checkbox"/>
SU RESIDENCIA ES:	Propia <input type="checkbox"/>	Arrendada <input type="checkbox"/> Prestada <input type="checkbox"/>
	Otro:	<input type="text"/>
NÚMERO DE PERSONAS QUE HABITAN EN SU VIVIENDA	<input type="text"/>	
HOMBRES <input type="text"/>	MUJERES <input type="text"/>	NIÑOS <input type="text"/>

Fuente: Proyecto de mantenimiento de la arquitectura patrimonial de la parroquia Cochapata, opción de conservación del patrimonio 2022  
Elaboración: propia

### 2.3.3. Levantamiento de edificaciones seleccionadas

El levantamiento tiene como objetivo documentar la información del estado actual de cada edificación seleccionada con el fin de obtener datos que sirvan para plantear criterios de intervención en cada caso. Para esto, se realiza las siguientes actividades, previo acuerdo verbal con los propietarios: socialización con los dueños de cada edificación mediante entrevistas, levantamiento arquitectónico, levantamiento fotográfico, identificación de patologías, levantamiento de detalles constructivos y ficha de daños.

Para la realización de dichas actividades se utilizan los siguientes instrumentos de medición: cinta métrica, distanciómetros, piola y metro. Para la digitalización de la información se ocupan los programas de Archicad, Autocad y cámaras digitales.

Este proceso se divide en dos fases: El levantamiento de información (de forma manual en sitio) y el redibujo de cada edificación utilizando la información levantada, dando como resultado láminas A4 que contienen: emplazamiento, elevaciones, levantamiento fotográfico, la ficha de daños y ficha de color.

Para facilitar el entendimiento de los planos resultado de este proceso, se procede a adoptar un sistema de codificación de cada edificación explicado a continuación:

**Fig. 32. Sistema de codificación**

Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"			
SISTEMA DE CODIFICACIÓN - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.			
SISTEMA DE CODIFICACIÓN			
FACHADA	NIVEL	TIPO DE ELEMENTO	NUMERO DE ELEMENTO
F1	N1	PU (PUERTA)	1
Cara de la fachada que se va a trabajar.	Nivel de piso que se va a trabajar.	Elementos varios como puertas, ventanas, canecillos, etc.	Numeración otorgada a los diferentes elementos del mismo tipo encontrados en la fachada.

Fuente: Sistema de codificación adoptado por el proyecto vliir CPM

Elaboración: propia

El código se compone de la siguiente manera F1-N1-PU-01

Donde: F1 se refiere a la cara de la fachada que se va a trabajar

N1 nivel del piso

PU (Puerta) elementos varios como puertas, ventanas, zócalos, etc.

01 numeración otorgada a los diferentes elementos del mismo tipo encontrados en la fachada.

### 2.3.4. Aplicación de ficha de daños

Esta fase se enfoca en la valoración del estado actual de cada elemento de la fachada y sus patologías, mediante la aplicación de la ficha de daños. El objetivo final de esta ficha es documentar los daños y sus causas a nivel de cada elemento en fachada para poder determinar su estado de conservación.

Esta se aplica mediante un análisis visual y se acompaña de planos que sustentan la información obtenida para poder contemplar las acciones que se van a llevar a cabo para la conservación de cada fachada.

Para llenar esta ficha se utiliza una codificación basada en el atlas de daños desarrollado por el proyecto Vllir CPM que se muestran en la figura 34.

**Fig. 33. Ejemplo de la ficha de daños**

		Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"					
FICHA DE DAÑOS - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.						CODIGO <input type="text"/>	
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL							
PLANO FACHADA	Ubicación general	Material	Ubicación específica	Daños	Causa	Solución	
					Fecha	19/05/2023	

Fuente: Ficha de daños del proyecto vllir CPM

Elaboración: propia

**Fig. 34. Codificación de daños**

Trabajo de Titulación							
"Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"							
CODIFICACIÓN DE MATERIALES, DAÑOS Y CAUSAS - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.							
1. MATERIALES							
CODIGO DE MATERIALES							
1. ADOBE*	7. BARNIZ	13. CEMENTO Y ARENA	19. HIERRO FORJADO*	25. LADRILLO INDUSTRIA	31. PIEDRA CANTO ROD	37. POLIETILENO	43. TIRILLA MAD
2. ADOQUIN	8. BARRO*	14. CERÁMICA	20. HO. ARMADO	26. LATON*	32. PIEDRA DE MINA	38. TAPIAL*	44. TRAVERTINO
3. CEMENTO	9. BARRO+CISCO*	15. DUELA	21. HO SIMPLE	27. MADERA*	33. PIEDRA LABRADA	39. TEJA ARTESANAL*	45. VIDRIO CLARO
4. AZULEJO	10. CAL	16. EMPAÑETE*	22. IMPERM.	28. MADERA TERCIADA	34. PINT BASE TIERRA*	40. TEJA VIDRIADA	46. VIDRIO COLOR
5. BAHAREQUE*	11. CAL Y ARENA	17. ENCHANCLEADO*	23. LACA	29. MÁRMOL	35. PINT ESMALTE	41. TIERRA	47. YESO
6. BALDOSA	12. CARRIZO	18. HIERRO	24. LADRILLO	30. PAPEL TAPIZ*	36. PINT LATEX	42. TIRA MAD	48. ZINC
2. DAÑOS							
CODIGO DE DAÑOS							
DAÑO 1 : CAMBIOS SUPERFICIALES			DAÑO 2: DEGRADACIÓN / DESPRENDIMIENTOS			DAÑO 3: FISURAS Y/O GRETIAS	DAÑO 4: DEFORMACIÓN
1.1. Alteraciones cromáticas	1.2. Depósitos/sedimentos	1.3. Transformación	2.1. Desintegración	2.2. Pérdida de adherencia	2.3. Acción mecánica		
1.1.1. Decoloración	1.2.1. Eflorescencias	1.3.1. Costra	2.1.1. Pérdida de material (polvo, arena, pequeños fragmentos)	2.2.1. Laminación (estructura laminar)	2.3.1. Rayadura	3.1. Fisura	4.1. Pandeo
1.1.2. Manchas	1.2.2. Suciedad		2.1.2. Desprendimiento en forma de alveolos	2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	2.3.2. Corte	3.2. Fisura en forma de red	4.2. Desplome / inclinación
	1.2.3. Depósito de pintura o pigmentos (Grafiti)		2.1.3. Erosión	2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	2.3.3. Perforación	3.3. Fisura en forma de estrella	4.3. Desplazamientos
	1.2.4. Crecimiento biológico		2.1.4. Expansión en forma de ampollas		2.3.4. Rotura	3.4. Grieta	4.4. Hundimiento
	1.2.5. Pátina		2.1.5. Pudrición		2.3.5. Rotura de borde		
	1.2.6. Incrustación		2.1.6. Degradación por xilófagos		2.3.6. Desprendimiento (faltante)		
							4.5. Expansión
3. POSIBLES CAUSAS							
CODIGO DE CAUSAS							
CAUSAS MECANICAS		CAUSAS FISICAS		CAUSAS QUIMICAS		CAUSAS BIOLÓGICAS	OTRAS CAUSAS
M1. Viento	M11. Asentamientos diferenciales.	F1. Incrementos en la humedad relativa	Q1. Rayos ultravioletas	B1. Materiales orgánicos	O1. Vandalismo		
M2. Métodos de Limpieza	M12. Sismos.	F2. Presencia de agua	Q2. Agua contaminada (sedimentos)	B2. Presencia de plantas (Helechos, árboles y similares)	O2. Mala ejecución del trabajo		
M3. Vibraciones	M13. Falta de traba.	F3. Sales: calcita y silicato de calcio	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	B3. Organismos biológicos (algas, líquenes)	O3. Desgaste por uso		
M4. Acción mecánica con objeto punzante	M14. Hinchazón de la superficie.	F4. Sales solubles	Q4. Hollín (Combustión)	B4. Musgos			
M5. Impacto con material cortante	M15. Tráfico intenso.	F5. Polvo.	Q5. Corrosión	B5. Xilófagos			
M6. Penetración con un instrumento punzante	M16. Dimensionamiento insuficiente.	F6. Congelamiento.	Q6. Contaminación del aire				
M7. Carga excesiva	M17. Fijación defectuosa.		Q7. Fuego.				
M8. Impacto/golpe.	M18. Materiales inadecuados o incompatibles		Q8. Oxidación.				
M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad.	M19. Acciones mecánicas		Q9. Pinturas o pigmentos				
M10. Material defectuoso.	M20. Cargas puntuales o mal distribuidas		Q10. Aceites				

FUENTE: PROYECTO VLIR-CPM

Fuente: Sistema de codificación de daños adoptado por el proyecto vlir CPM

Elaboración: propia

Con los resultados obtenidos, se procede a desarrollar un expediente individual para cada edificación. Cada expediente contiene una memoria interpretativa con la siguiente información:

1. Lectura histórico crítica
2. Descripción de la vivienda
3. Breve análisis del contexto (lugar de implantación)
4. Descripción de sistema constructivo
5. Levantamiento de información del estado actual
  - Levantamiento arquitectónico
  - Levantamiento fotográfico
  - Ficha de daños
  - Ficha de color

Posterior a este paso, se da un resumen de daños y recomendaciones específicas para cada edificación.

## **2.4. Propuesta**

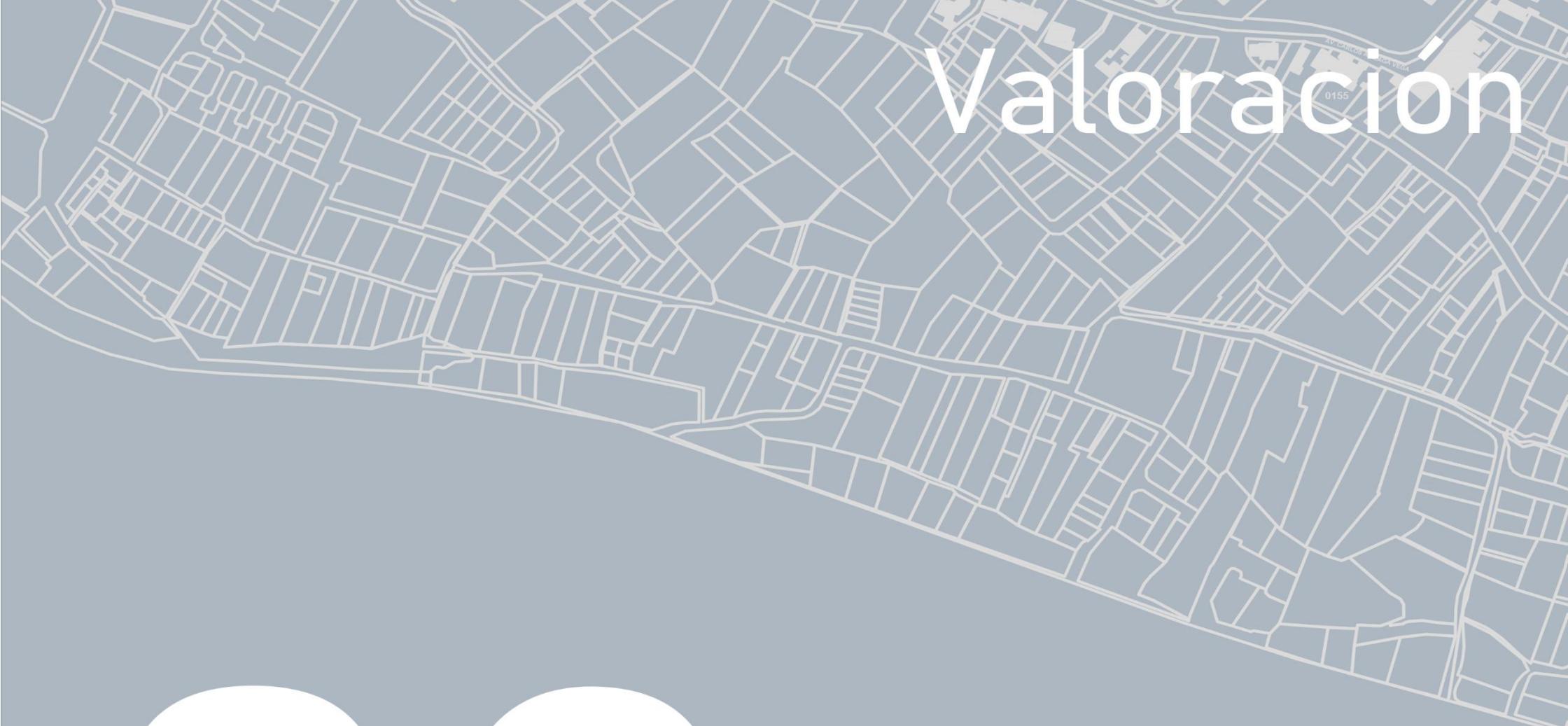
Para el desarrollo de la propuesta, se toma en cuenta la memoria interpretativa realizada anteriormente. Esta se aproxima a la realidad y ayuda a entender los valores de todas las edificaciones y con esto poder tomar decisiones que sean coherentes con las realidades de cada caso.

En la figura 35, se puede observar un resumen de la ruta metodológica que se utilizara para la elaboración del presente trabajo. El primer y segundo paso son la valoración paisajística y arquitectónica, respectivamente.

Fig. 35. Ruta Metodológica



Elaboración: propia



# Valoración

# 03

### 3. Valoración

En este capítulo se procede a aplicar la metodología explicada anteriormente para definir el área de estudio y seleccionar las edificaciones para la propuesta final.

#### 3.1. Valoración Paisajística

##### 3.1.1. Descripción de los elementos de base paisajística y de la percepción

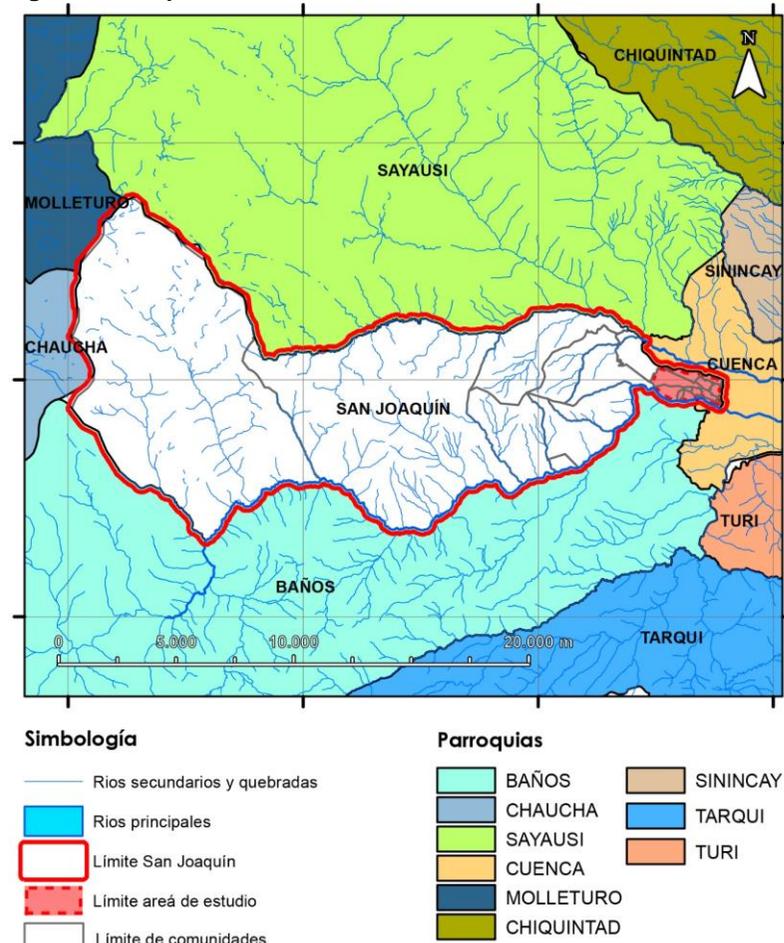
La siguiente información resulta de la sintetización de los datos del sistema de información geográfico (SIG) y del plan de desarrollo y ordenación territorial (PDOT) brindados por el GAD de San Joaquín. Además, se apoya de fuentes de información secundarias mencionadas en el capítulo anterior.

El área de estudio se encuentra dentro de la parroquia rural San Joaquín, en el cantón Cuenca, provincia del Azuay. Es la quinta parroquia rural con mayor superficie, 21.000 ha aproximadamente. Limita al Norte con la parroquia de Sayausí, al Sur con Baños, al Este con Chaucha y al Oeste con el centro urbano de Cuenca

San Joaquín tiene 24 comunidades, 11 se encuentran alejadas del centro cantonal debido a sus pronunciadas pendientes y a que poseen valores ambientales y de protección como el parque nacional el Cajas. En el diagnostico, se plantean las 13 comunidades restantes que son las más cercanas al centro urbano de Cuenca y

cuentan con un mayor grado de consolidación urbana. El nuevo limite se compone de un área aproximada de 358,45 ha que corresponde al 1.75% del área total de la parroquia.

Fig. 36. Parroquias aledañas



Fuente: PDOT San Joaquín 2019 – 2023  
Elaboración: Propia

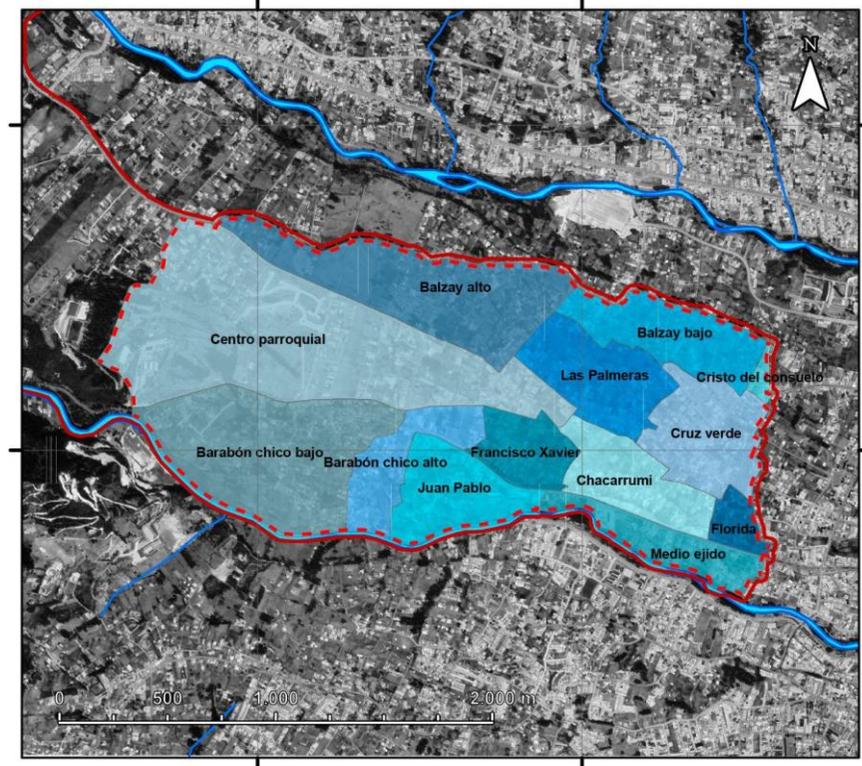
A continuación, se muestran las comunidades que conforman el nuevo límite de estudio, sus respectivas áreas y el total de espacio ocupado. Es necesario definir en un mapa para distinguirlas del resto de comunidades, ver figura 37 y tabla 01.

**Tabla 01. Comunidades cercanas al centro Urbano de Cuenca**

Límite		
#	Comunidad	Área (ha)
01	Balzay alto	44,92
02	Balzay bajo	22,45
03	Barabón Chico alto	16,22
04	Barabón Chico bajo	53,46
05	Centro parroquial	98,17
06	Chacarrumi	19,59
07	Cristo del Consuelo	1,68
08	Cruz verde	24,09
09	Florida	5,54
10	Francisco Xavier	12,98
11	Juan Pablo	20,95
12	Las palmeras	23,09
13	Medio Ejido	15,35
<b>TOTAL</b>		<b>358,49 ha</b>

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

**Fig. 37. Comunidades San Joaquín**



**Simbología**

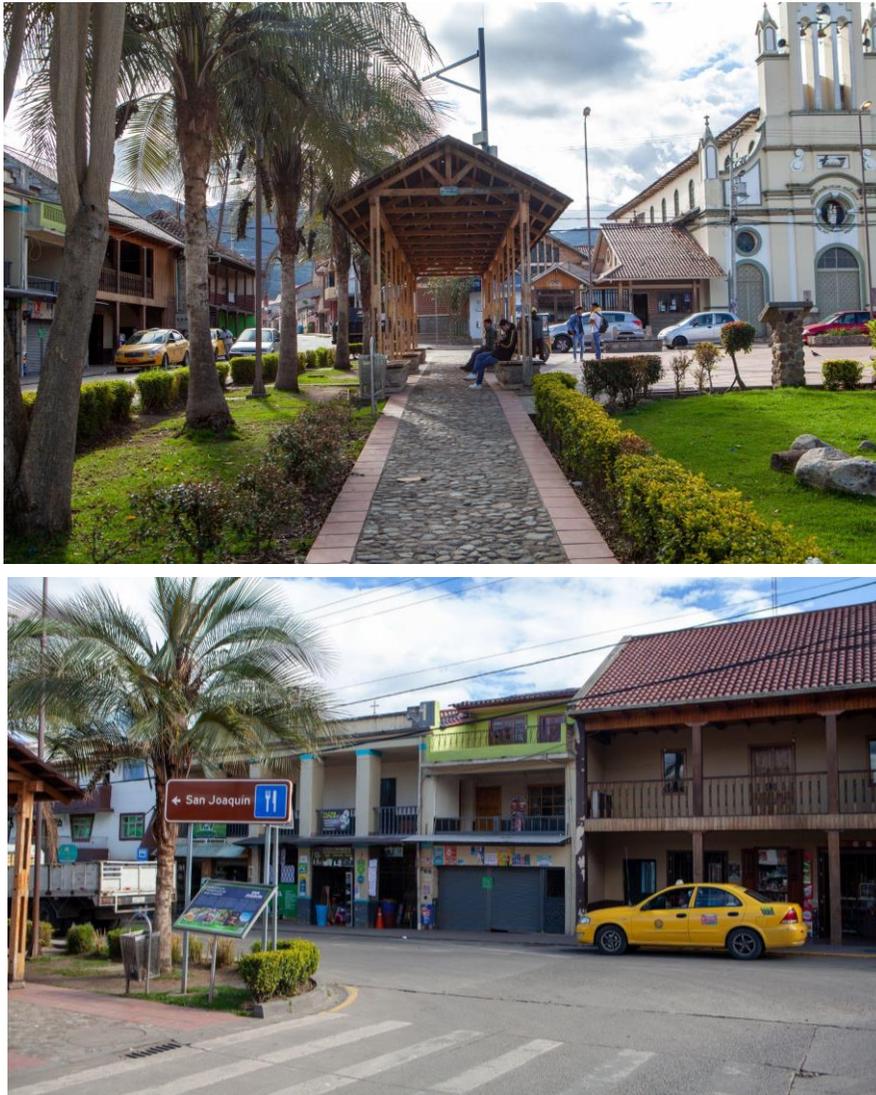
- Límite comunidades
- Límite San Joaquín
- Rios principales
- Rios secundarios y quebradas

**Comunidades San Joaquín**

- Balzay alto
- Balzay bajo
- Barabón chico alto
- Barabón chico bajo
- Centro parroquial
- Chacarrumi
- Cristo del consuelo
- Cruz verde
- Florida
- Francisco Xavier
- Juan Pablo
- Las Palmeras
- Medio ejido

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 – 2023  
Elaboración: Propia

Fig. 38. Centro de San Joaquín



Elaboración: Propia

## Inventario de Elementos Primarios

### a. Elementos básicos de la base Paisajística

El análisis de los elementos básicos permite identificar los elementos de carácter permanente y de lenta variación, como la estructura general del medio físico, la textura general del territorio y los elementos antrópicos históricos.

Es el primer inventario que recopila toda la información al alcance del estudio. Esta información se explica con la ayuda de mapas cartográficos que sintetizan la información general del territorio estudiado para identificar las principales estructuras morfoestructurales de San Joaquín.

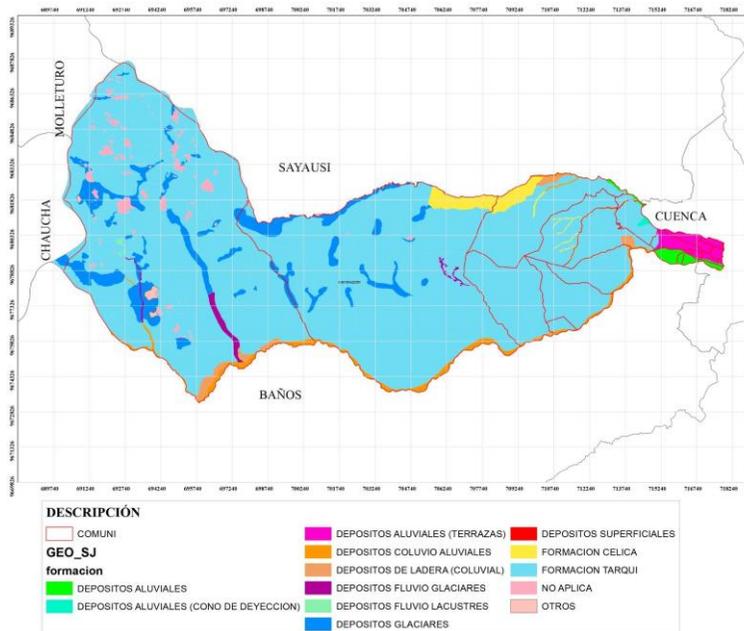
A continuación, se procede con el primer nivel de estudio. Este consta de la descripción de los elementos, primarios seguidos por las recomendaciones y procesos de Alejandro Gómez Villarino en su tesis doctoral relacionada al estudio del paisaje mencionada en el capítulo metodológico.

## Estructura General del medio físico: formaciones naturales, elevaciones y posicionamiento.

### Formaciones Naturales

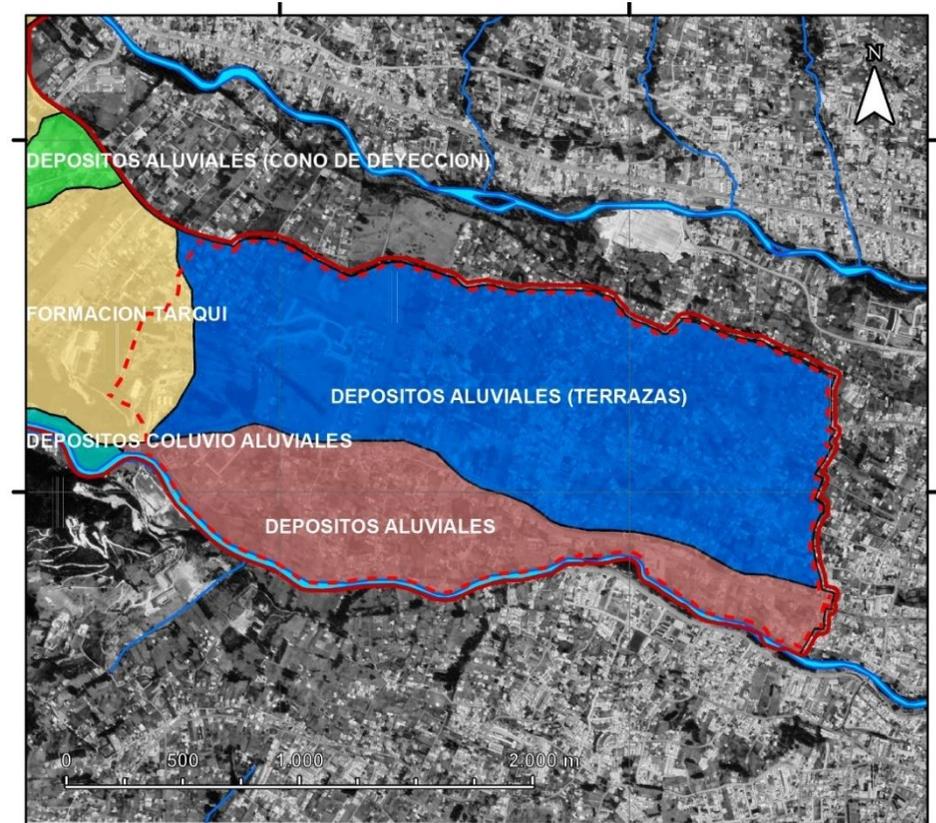
La estructura general de San Joaquín se puede ver en la figura 39. y 40. La formación natural Tarqui la predominante en el territorio, seguido de sus depósitos glaciares que terminan en los depósitos y terrazas aluviales, específicamente en el área de estudio (GAD parroquial de San Joaquín, 2019).

Fig. 39. Formaciones naturales



Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023.  
Elaboración: Propia

Fig. 40. Formaciones naturales



### Simbología

- Límite comunidades
- Límite San Joaquín
- Rios principales
- Rios secundarios y quebradas

### Formaciones naturales

- Depositos Aluviales
- Depositos Aluviales (Cono de deyección)
- Depositos Aluviales (Terrazas)
- Depositos coluvio aluviales
- Formación Tarqui

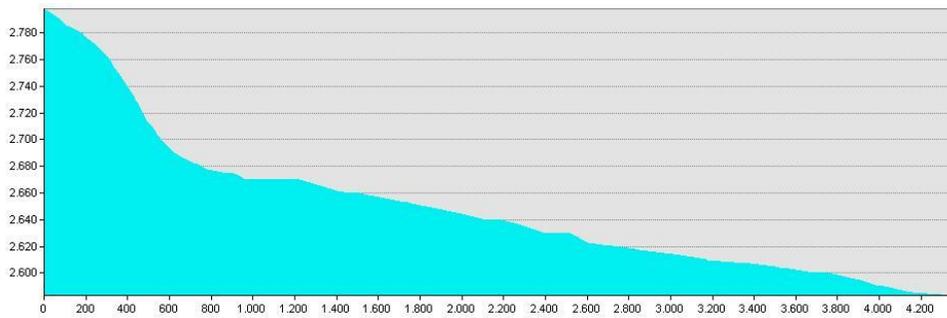
Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023.  
Elaboración: Propia

Elevaciones y posicionamiento.

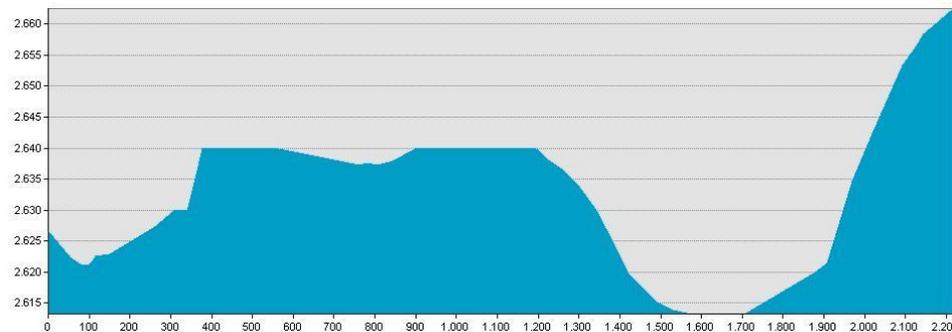
Las pendientes del territorio se encuentran entre el 2% y 5% al lado Este, mientras que en la zona Oeste, las pendientes están entre el 12 y 25%, ver figuras 41 y 42.

Según el PDOT de San Joaquín (2019), su altitud se encuentra entre los 2550 a 2730 msnm, ver figura 43.

**Fig. 41. Elevación longitudinal A-A**

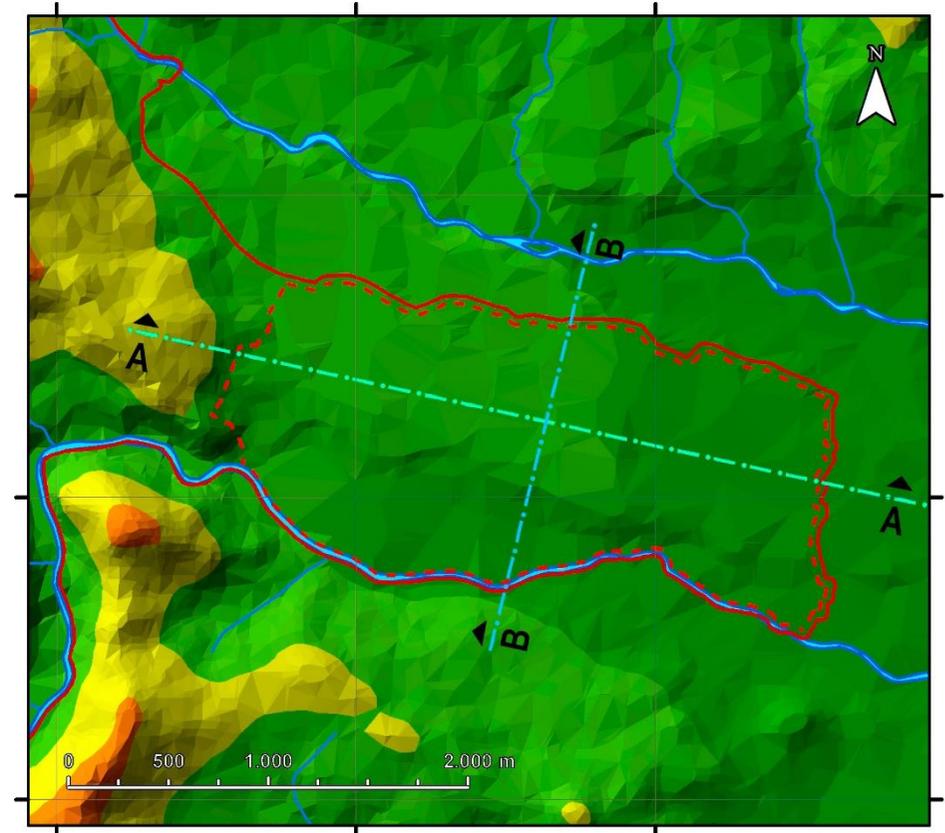


**Fig. 42. Elevación transversal B-B**



Fuente: PDOT San Joaquín 2019 – 2023  
Elaboración: Propia

**Fig. 43. Elevaciones y altitudes**



**Simbología**

- Límite comunidades
- Límite San Joaquín
- Ríos principales
- Ríos secundarios y quebradas

**Secciones**

- A-A Longitudinal
- B-B Transversal

**Altitud**

- 2830 - 2930 ms.n.m
- 2730 - 2830 ms.n.m
- 2630 - 2730 ms.n.m
- 2550 - 2630 ms.n.m

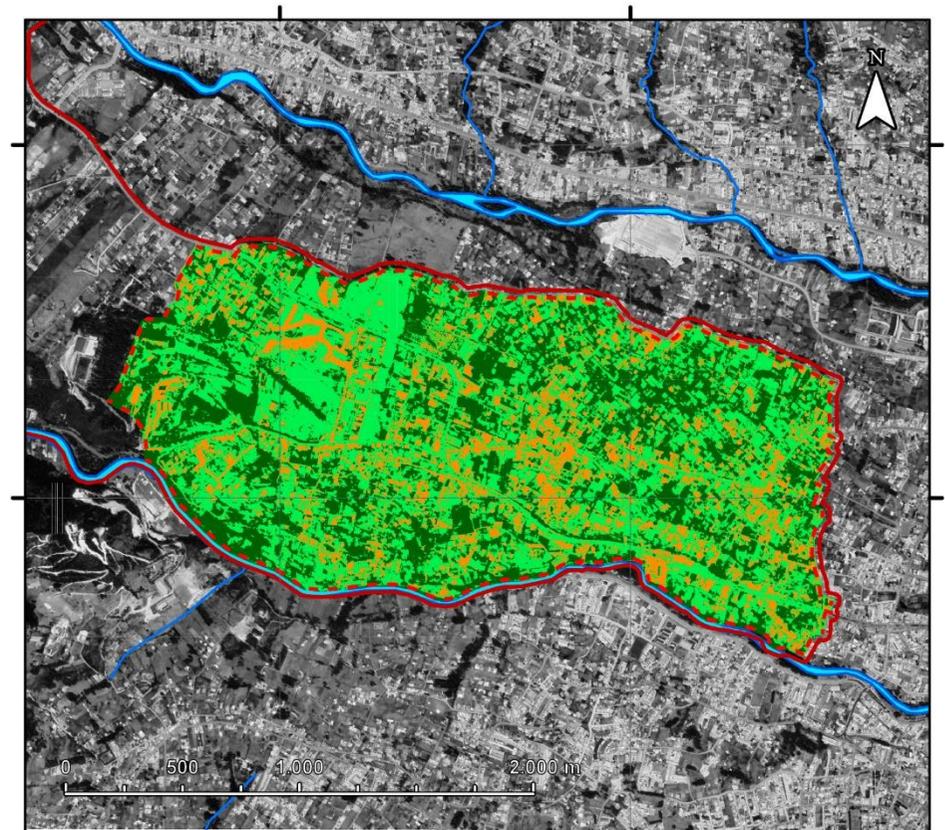
Fuente: PDOT San Joaquín 2019 – 2023  
Elaboración: Propia

**Textura general del territorio: textura granular, tejido vial y parcelario, colores.**

Textura granular

Es así que las texturas identificadas en el área de estudio proceden de la siguiente manera: el grano fino pertenece a la vegetación de baja altura y plantaciones rotativas (de igual forma se entenderán como predios sin uso), el grano medio pertenece mayormente a la huella antrópica humana conformado por viviendas de uno o dos pisos además de ser el grano que se diferencia en color del resto y el grano grueso pertenece a las vegetaciones en altura y conjuntos de los mismos, su altura y presencia con la escena distante hace que sean percibidos como un grano grueso o conformado, ver figura 44.

Fig. 44. Textura territorial



**Simbología**

-  Límite comunidades
-  Límite San Joaquín
-  Rios principales
-  Rios secundarios y quebradas

**Textura territorial**

-  Grano Grueso - Paisaje Natural
-  Grano Fino - Vegetación baja
-  Grano Medio - Área Consolidada

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 – 2023  
Elaboración: Propia

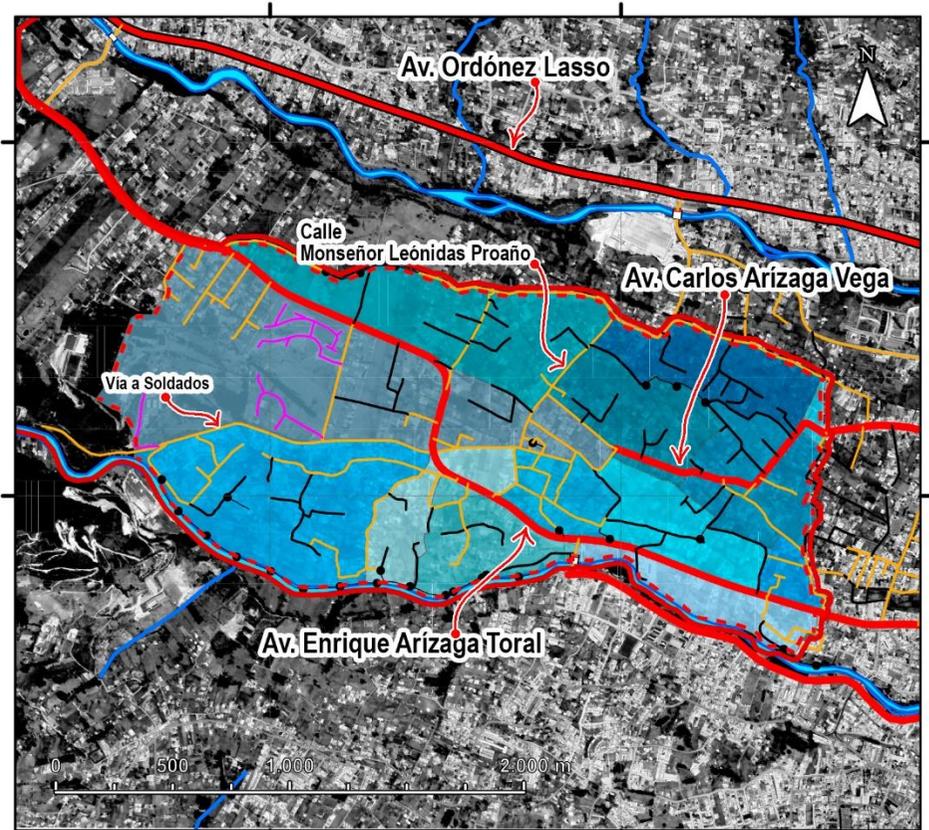
## Tejido Vialidad

El tejido vial forma parte importante de la textura general del territorio, es la infraestructura principal de movilidad urbana y eje de los procesos socioeconómicos del área de estudio. Su jerarquización se encuentra definida en el PDOT de San Joaquín (2019) y está distribuida de la siguiente manera: primario, secundario y terciario, que responden a los órdenes de estatales, avenidas y vías locales, respectivamente.

El Área de estudio se caracteriza por ser atravesado por la Av. Enrique Arízaga Toral que inicia desde la Av. De las Américas al Sureste y termina en el empalme Norte con la Av. Ordóñez Lasso.

Le sigue la Av. Carlos Arízaga Vega que inicia en la Av. de las Américas y termina en el ingreso al centro parroquial. Sin embargo, no es el único acceso, las calles Monseñor Leónidas Proaño y General Escandón también forman parte de los corredores de acceso, ver figura 45.

Fig. 45. Tejido Vial



### Simbología

- Límite comunales
- Límite San Joaquín
- Ríos principales
- Ríos secundarios y quebradas

### Tejido vial

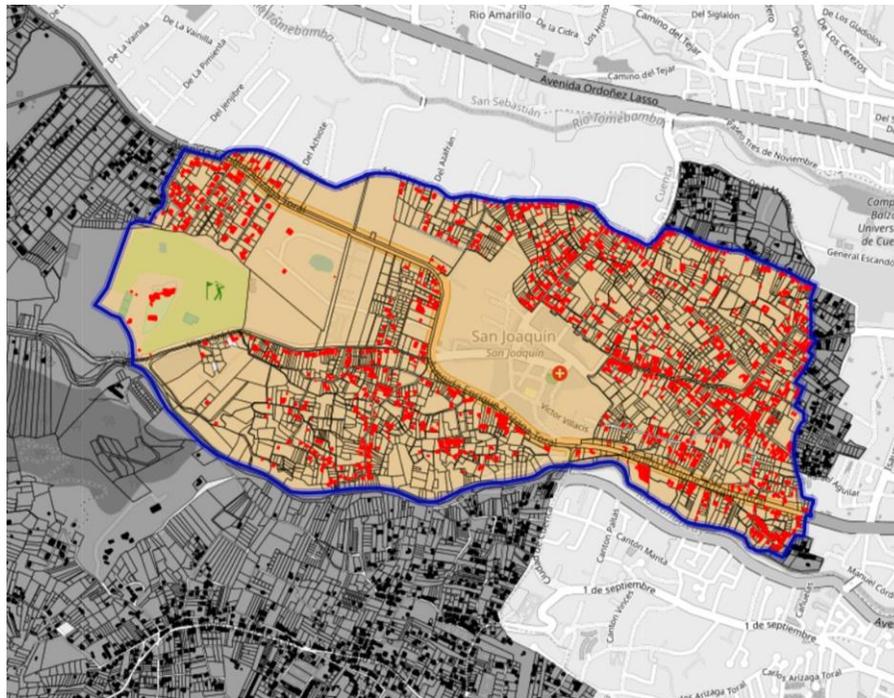
- Estatales
- Avenida
- Local
- Tierra
- Privado
- Peonal
- Puente

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

## Tejido Parcelario

Referente a la estructura parcelaria, el centro parroquial rural es considerado como suelo de diferente orden de planeación. Además de esto, el tejido tiene un carácter aleatorio y no trata de seguir ninguna grilla, si no adaptarse al terreno local, ver figura 46.

Fig. 46. Tejido parcelario

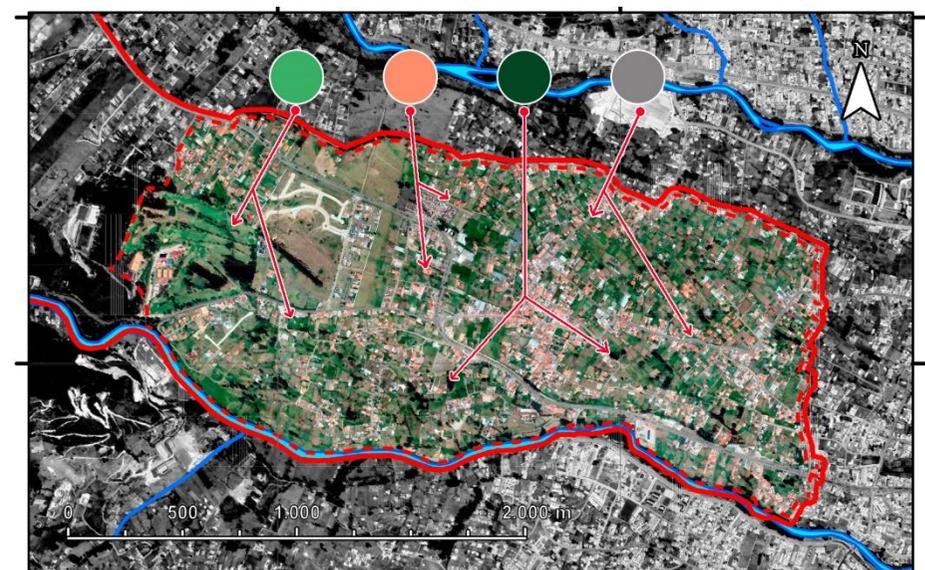


Fuente: <http://geoportal.agricultura.gob.ec/>  
Elaboración: Propia

## Colores

Los colores de San Joaquín se encuentran equilibrados entre colores cálidos y fríos, los primeros son predominantes en áreas de pastizales y plantaciones además de construcciones con cubiertas de teja arábiga. Le siguen los colores fríos que pertenecen a la vegetación en altura y a la huella urbana como calles, etc. figura 47.

Fig. 47. Colores



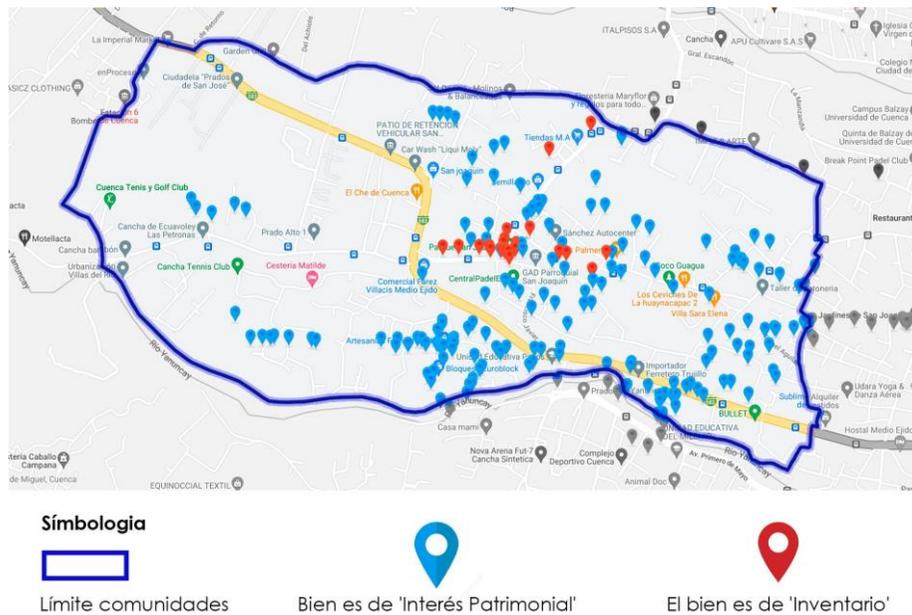
Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

## - Elementos antrópicos: Residenciales históricos

Inventario de viviendas del INPC

En el límite de las comunidades se localizaron un total de 27 Viviendas catalogadas como "Bien Inventariado" y 172 Viviendas como "Bien de interés patrimonial", como se puede ver en la figura 48, estas localidades se tomaron del geo portal del INPC.

**Fig. 48. Viviendas Inventariadas y de Interés patrimonial**



Fuente: Geo portal INPC, 2023  
Elaboración: Propia

## b. Elementos complementarios

En lo perteneciente a flora y fauna, la parroquia es principalmente conocida por sus cultivos de hortalizas y legumbres, a esto le acompaña la crianza de animales domésticos. Los olores son una mezcla de ganado, abono y olores urbanos, respecto al clima, según el PDOT del Gad parroquial de San Joaquín (2019) las temporadas con más precipitaciones son entre los meses de octubre a mayo con el 37 % de posibilidad, ver figura 49.

**Fig. 49. Huerto en la Av. Carlos Arízaga Vega**



Elaboración: Propia

## **c. Elementos singulares del paisaje: naturales, construidos y culturales**

Los principales elementos destacados son: el centro parroquial y las formaciones arbóreas encontradas en las faldas del Tarqui. Estos espacios son importantes ya que el centro funciona como punto de gestión y gobierno parroquial, mientras que las áreas verdes están dispuestas para la expansión y recreación al aire libre, como el Cuenca Tenis y golf Club.

## **d. Elementos del conjunto: Composición escénica**

La composición escénica de San Joaquín es única ya que su ubicación se encuentra a las faldas del cuerpo montañoso que bordea Cuenca, específicamente a las faldas del Tarqui y rodeada por los ríos Tomebamba al Norte y Yanuncay al Sur. Al emplazar ligeramente a una mayor altitud que el casco urbano, en un día despejado y de buen clima se puede apreciar

## **Inventario de Elementos Primarios: Percepción**

Los perceptores están encargados de indicar los lugares relevantes para una correcta visualización del paisaje, también de zonas importantes como hitos o miradores naturales y líneas importantes hablando de corredores o parques lineales.

Para esto se clasificó las zonas relevantes en dos tipos de observables: en primera instancia la posibilidad “de ver” u observar, a esto se denomina como Potencial de Visualización, y en segunda instancia está la posibilidad de “ser visto” o percibido lo que se denominó como Exposición Visual.

### **a. Zonas: Manzana Central**

La manzana central de San Joaquín es una de las más próximas al núcleo urbano del Cantón Cuenca y es la que contiene en su mayoría equipamientos educativos, culturales, recreativos, de administración y gestión (Unidad Educativa San Joaquín, El parque central de San Joaquín y el GAD parroquial rural). El área es de aproximadamente 2.08 Ha y sus ingresos principales son por la Av. Carlos Arízaga Vega, Av. Enrique Arízaga Toral y la calle Monseñor Leónidas Proaño en el puente de Balzay.

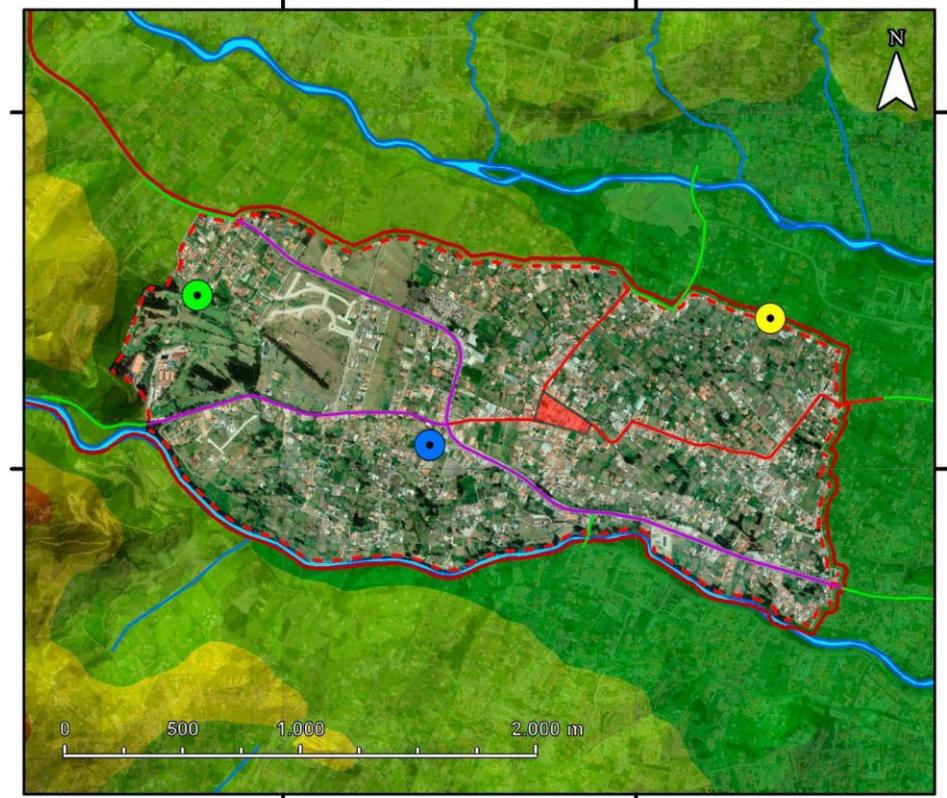
## b. Cuencas Visuales

La cuencas visuales se encuentran distribuidas de tal forma que el paisaje natural e inmediato pueda ser percibido, para la primera cuenca visual se eligió el punto más alto de la zona de estudio y de la cual es visible toda el área y el casco urbano de Cuenca, en la segunda cuenca visual se eligió un punto que busque enfocar el entorno del río Tomebamba y sus actividades y elementos antrópicos típicos que son predominantes en esta zona, por último, la tercera cuenca visual se colocó estratégicamente para apreciar la estructura de Barbón Chico y las inmediaciones del río Yanuncay.

## c. Líneas: Tramos de interés

Las líneas o tramos de interés para la percepción se catalogan en tres para distinguir su importancia y conexión con el centro parroquial, los primeros tramos se encuentran al interior del área de estudio y son los que conectan directamente al centro parroquial con el Oeste de la ciudad de Cuenca, entre los tramos de ingreso más importantes están la Av. Carlos Arízaga Vega al Este, la calle General Escandón al Oeste por la Av. Enrique Arízaga Toral y la calle Monseñor Leónidas Proaño en el puente Balzay al Norte. ver figura 50.

Fig. 50. Mapa de cuencas visuales, zonas y líneas de interés



Simbología	Líneas	Zonas
		<b>Cuencas visuales</b>

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

### 3.1.2. Interpretación de los elementos elaborados del paisaje

Es el segundo nivel en el diagnóstico del paisaje, inicia con la definición de las unidades paisajísticas y caracterización de las mismas, seguido por los cuadros de valoración determinados en potencia e incidencia visual además de la calidad paisajística, para finalizar, luego de la valoración, se determina la fragilidad paisajística en función de las anteriores componentes.

Debido a la posición general del paisaje estudiado en San Joaquín, la definición y cartografía de las unidades de paisaje se realiza siguiendo la metodología especificada, con esto claro, se definieron las unidades con los siguientes criterios;

- La definición de las unidades se basó en la superposición de la capa cartográfica de grandes unidades morfoestructurales de percepción, unidades de textura y de base antrópica.
- El afinamiento de las unidades se realiza teniendo en cuenta las vistas a campo, ortofotografías e imágenes satelitales, además de tomar en cuenta la estructura comunitaria existente.

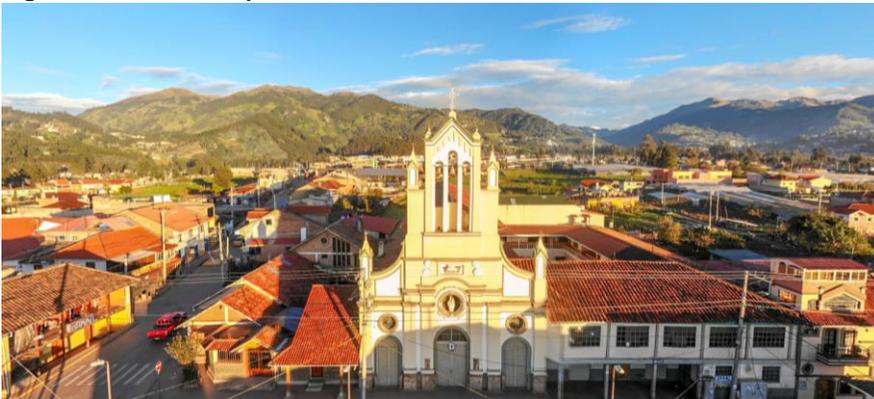
Es así que en San Joaquín se identificaron cuatro unidades paisajísticas que obedecen a ciertas características que se distinguen del resto y aportan valores únicos al área de estudio.

## a. Caracterización de las unidades de paisaje

### Unidad Paisajística 01) Centro parroquial

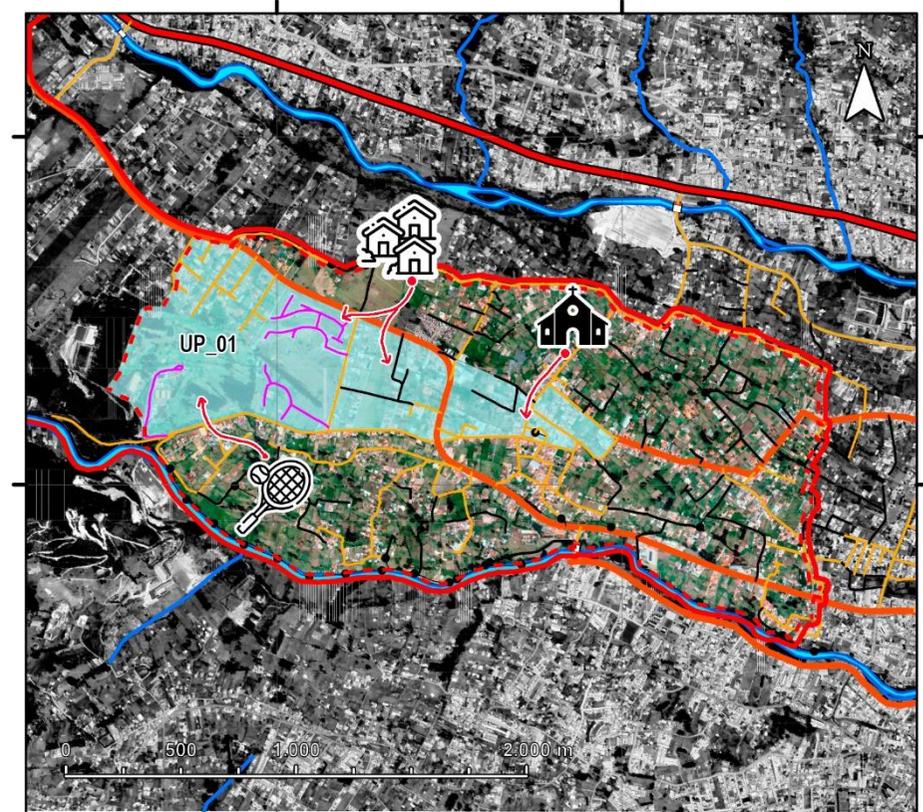
La unidad paisajística 01 se caracteriza por ser atravesada por la Av. Enrique Arízaga Toral dividiendo al centro parroquial, al Este con las oficinas de gestión y parque central en el cual se encuentra la iglesia católica San Joaquín, de igual forma se encuentran las oficinas del GAD parroquial, por otro lado en el Oeste, el fraccionamiento y la formación de urbanizaciones está formando parte en conjunto con actividades deportivas y recreativas como los conjuntos urbanos “Prado Alto” y el “Tenis Cuenca Golf Club”, cabe mencionar que el territorio Este es un tercio aproximado del total del territorio Oeste, en la zona central entre la Av. principal se desarrollan varias actividades afines a la vivienda como tiendas comerciales, restaurantes, panaderías, etc. Ver figura 52.

Fig. 51. Centro Parroquia, vista Oeste



Elaboración: Propia Fuente: Construdigital.com - 2019

Fig. 52. Unidad de Paisaje 01



#### Simbología

- Límite comunadaes
- Límite San Joaquín
- Rios principales
- Rios secundarios y quebradas

#### Unidad paisajística

- UP\_01

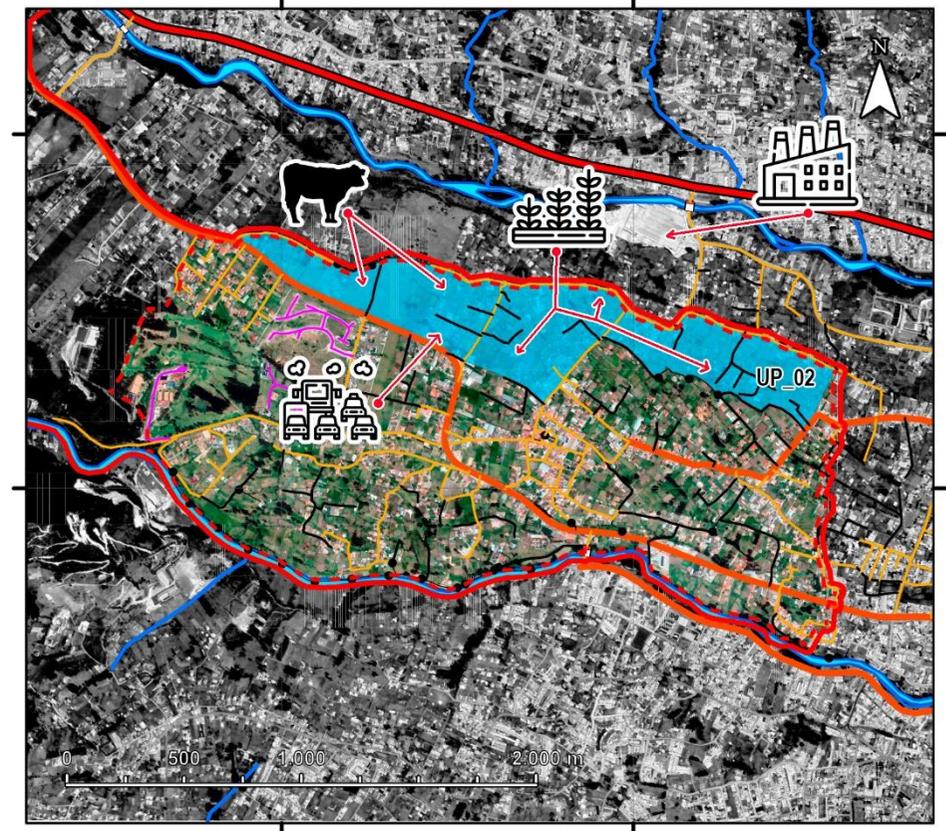
Fuente: PDOT San Joaquín 2019 – 2023

Elaboración: Propia

**Unidad Paisajística 02) Cultivos principalmente de ciclo corto (Hortalizas, granos, etc.) y de edificaciones en proceso de consolidación.**

La unidad paisajística 02 se caracteriza por tener como límite al Norte al centro urbano de Cuenca sin embargo es una zona del límite urbano que está en proceso de expansión y adecuado a otros usos de suelo como la fábrica de cerámica Itaipisos S.A, ya en el interior de la unidad, esta se caracteriza por ser tener una fauna vacuna y animales domésticos que sirven a la producción local informal, esto debido a que su flora es específica en cultivos bajos y pastizales, además de predios dedicados a los cultivos como las hortalizas que son las predominantes debido a los canales de riego existentes provenientes del río Tomebamba al Norte. En esta unidad se encuentra el patio de retención vehicular de San Joaquín, ver figura 53.

Fig. 53. Unidad de Paisaje 02



**Simbología**

-  Límite comunales
-  Límite San Joaquín
-  Rios principales
-  Rios secundarios y quebradas

**Unidad paisajística**

-  UP\_02

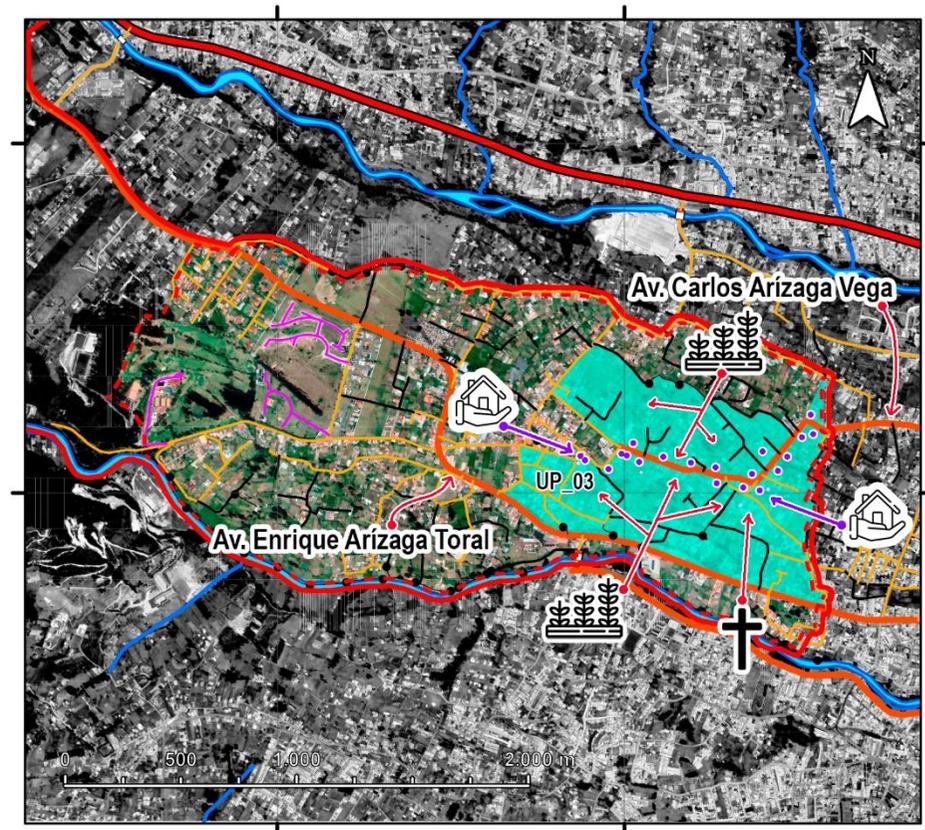
Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

## Unidad Paisajística 03) Área en proceso de consolidación, comunidades de expansión urbana.

La unidad paisajística 03 se caracteriza por tener como límite al sur la Av. Enrique Arízaga Toral y tener una pendiente pronunciada hacia la avenida mencionada, en el Este, limita en varias vías locales y de tierra además de límites prediales, esto debido a su proximidad con uno de los sectores más consolidados de Cuenca que es el Arenal al Oeste del centro urbano de Cuenca.

La unidad contiene al corredor de la Av. Carlos Arízaga Vega que es uno de los tramos de interés mencionados anteriormente. Es una unidad que está en proceso de consolidación debido al alto tráfico del corredor y de puestos comerciales que favorecen al ingreso de mercancías al centro parroquial, además posee varios elementos antrópicos de valor histórico y arquitectónico, según el INPC, es la zona con más concentración de viviendas de este tipo, finamente las actividades de siembra en baja altura también están presentes pero disminuyen debido a los procesos de consolidación provenientes del centro urbano, ver figura 54.

Fig. 54. Unidad de Paisaje 03



### Simbología

- Límite comunidaes
- Límite San Joaquín
- Rios principales
- Rios secundarios y quebradas

### Unidad paisajística

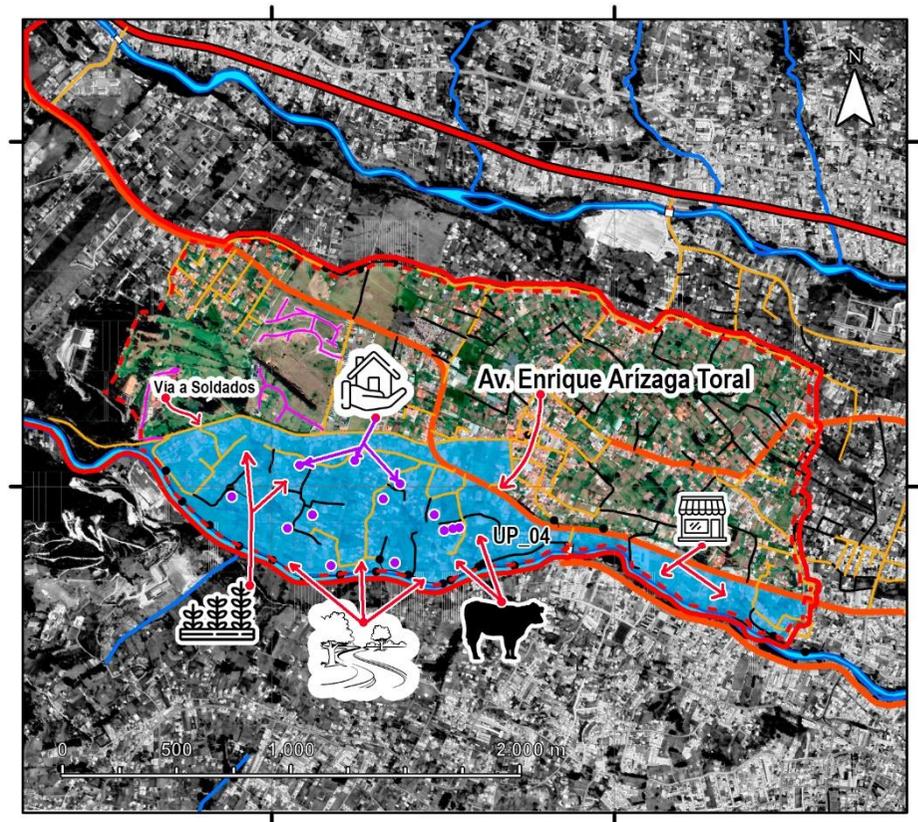
- UP\_03

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

## Unidad Paisajística 04) Llanuras del río Yanuncay, Barabón Chico Alto.

La unidad paisajística 04 está conformada en toda la parte Sur del área de estudio y límite con el río Yanuncay, esa parte del territorio es conocida como Barabón Chico y contempla mayormente usos de vivienda y actividades afines a la misma, esta parte del territorio se encuentra en una planicie que puede ser apreciada desde la CV\_3 antes mencionada. Es un espacio en el que predomina los espacios verdes y su crecimiento no se ve tan acelerado como en la unidad anterior, posee un supermercado el “Trujillo Plaza Market” que se encuentra en las orillas del río en la Av. Enrique Arízaga Toral. ver figura 55.

Fig. 55. Unidad de Paisaje 04



### Simbología

- Límite comunidaes
- Límite San Joaquín
- Rios principales
- Rios secundarios y quebradas

### Unidad paisajística

- UP\_04

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

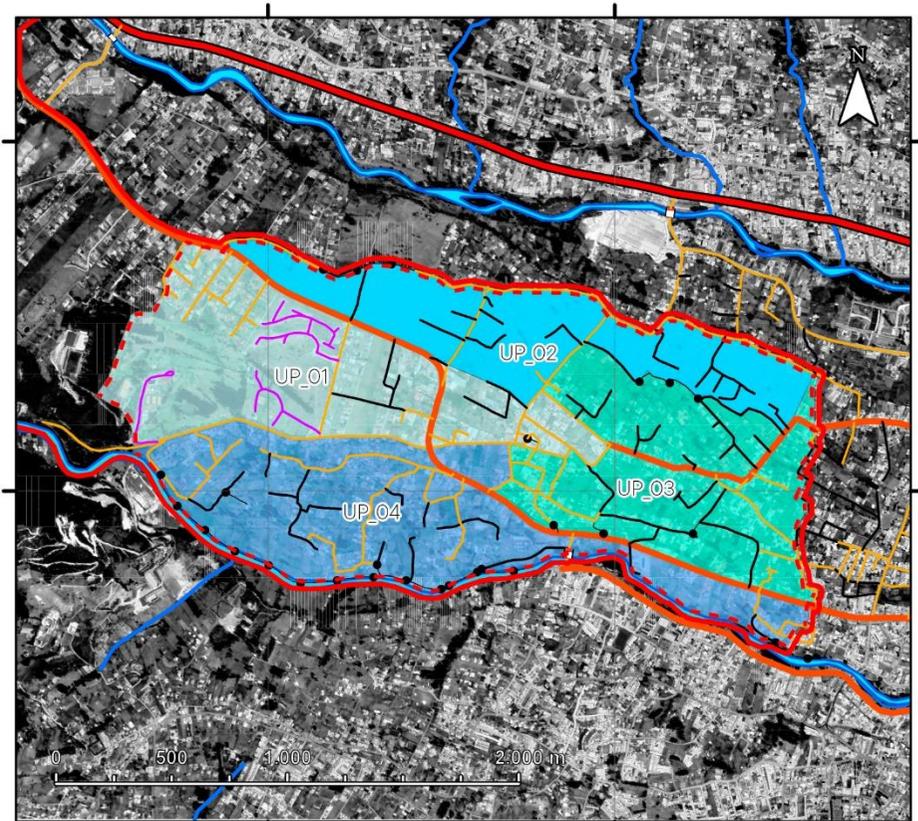
Las unidades paisajísticas se presentan a continuación en resumen de sus áreas, ver tabla 02 y figura 56.

Tabla 02. Unidades paisajísticas por comunidades y extensión territorial

Límite		
Unidad de Paisaje	Comunidad	Área (ha)
UP_01	Centro parroquial	98,17
UP_02	Balzay alto	44,92
UP_02	Balzay bajo	40,18
UP_03	Chacarrumi	19,59
UP_03	Cristo del Consuelo	7,07
UP_03	Cruz verde	24,99
UP_03	Florida	14,72
UP_03	Francisco Xavier	12,98
UP_03	Las palmeras	23,09
UP_04	Juan Pablo	21,03
UP_04	Medio Ejido	16,56
UP_04	Barabón Chico alto	16,22
UP_04	Barabón Chico bajo	53,46
<b>TOTAL</b>		<b>392,98</b>

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

Fig. 56. Unidades de Paisaje



**Simbología**

-  Límite comunadaes
-  Límite San Joaquín
-  Rios principales
-  Rios secundarios y quebradas

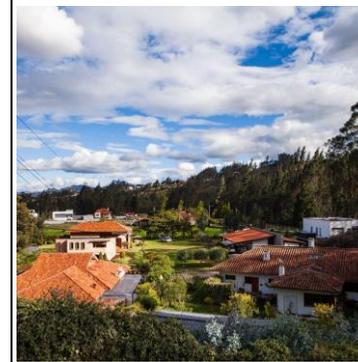
**Unidades paisajísticas**

-  UP\_01
-  UP\_02
-  UP\_03
-  UP\_04

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

## b. Valoración de la visibilidad del territorio en exposición visual y potencial visual además de la calidad visual

Tabla 03. Valoración paisajística: potencia de visualización e incidencia visual

Fotografía		UP_1	UP_2	UP_3	UP_4
Especificaciones					
POTENCIAL DE VISUALIZACIÓN	Grado de visibilidad	<b>Alto:</b> Ya que se encuentra en una superficie con una topografía leve entre el 2% a 5% de pendientes en la mayoría de la unidad, además la consolidación y construcción en altura empieza a obstaculizar con los planos posteriores del paisaje.	<b>Muy alto:</b> Su grado mejora debido a su posición elevada como se puede corroborar en las secciones del territorio, se puede visualizar las llanuras del río Tomebamba y espacios que atienden a actividades antrópicas, además del perfil montañoso Norte del centro urbano de Cuenca.	<b>Alto:</b> Debido a que se encuentra situado en la parte con menos accidentes topográficos y plana del área de estudio, sus visuales principalmente son escenas que empiezan a difuminar lo construido de lo natural presentando todo tipo de elementos urbano rurales que componen el paisaje.	<b>Alto:</b> Debido a que se encuentra posicionado en las pendientes que se encuentran al Sur del área de estudio, permite la visualización del perfil montañoso de Misicata logrando observar la Iglesia Católica Santa Teresita de Misicata y casa Angora.
	Valor	3	4	3	3
	Ángulo de visibilidad	<b>Medio:</b> Debido al nivel de consolidación que empieza a ser evidente en toda la Unidad, el ángulo es limitado y no se puede apreciar por completo la unidad desde un único punto.	<b>Medio:</b> Por el proceso de consolidación que empieza a sufrir la unidad lo que limita el ángulo por construcciones y estructuras como covachas que sirven como bodegas para los cultivadores locales, el ángulo es correcto para apreciar las cordilleras que forman el corredor de salida hacia Guayaquil por la vía Molleturo	<b>Medio:</b> Ya que se encuentra obstaculizado principalmente por las edificaciones, actividades socioeconómicas y antrópica, su ángulo permite vistas a los perfiles y la formación Tarqui al Noroeste, predominan las vistas en el tramo tipo corredor.	<b>Medio:</b> Debido a su buena posición en la llanura del río Yanuncay lo que permite tener un ángulo de visibilidad amplio, en el lugar se puede apreciar el perfil montañoso que rodea al valle de Cuenca, sus visuales son predominantes a las pendientes de la parroquia Baños, Turi y el Centro Urbano de Cuenca.
Valor	2	2	2	2	

<b>INCIDENCIA VISUAL</b>	<b>Alcance visual</b>	<b>Alto:</b> su alcance visual es alto, ya que se puede observar todo el escenario paisajístico sin embargo gran parte de este es visible principalmente hacia las formaciones naturales de Tarqui y Turi.	<b>Medio:</b> Ya que, en términos de alcance, los elementos más lejanos se difuminan y forman planos diferentes en la fotografía, la unidad es capaz de observar gran parte del Norte Urbano de Cuenca y partes de la parroquia de Sinincay.	<b>Medio:</b> Debido a que sus elementos más cercanos se empiezan a individualizar del resto del paisaje y conforma una escena única, su alcance permite diferenciar únicamente el valle en que se encuentra la Unidad y la ladera o falta de la formación Tarqui y del valle de Cuenca en general, siendo el Tramo 1	<b>Medio:</b> El alcance se ve limitado por la ubicación de la unidad, al posicionarse en las llanuras del río Yanuncay en las faldas de la formación Tarqui y Turi lo que permite un alcance medio en cuanto al resto de unidades.
	<b>Valor</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
	<b>Intrusión visual</b>	<b>Alto:</b> Esto es debido al alto número de fraccionamiento y construcciones de hasta 4 plantas, además de la concentración de infraestructura urbana necesaria para el funcionamiento del centro parroquial, la intrusión se concentra principalmente en el Oeste de la Unidad lo que es considerado la manzana central.	<b>Medio:</b> Ya que existen un número considerable de predios sin uso específico y predominan las plantaciones de hortalizas, etc., la intrusión es principalmente por la infraestructura urbana como el tendido eléctrico	<b>Alto:</b> su intrusión radica en la infraestructura urbana, señales de tránsito, tendido eléctrico, carteleras publicitarias, etc. Esto debido a los procesos de fraccionamiento y uso de suelo que evolucionaron con el crecimiento de Cuenca.	<b>Alto:</b> existen carteles publicitarios e infraestructura urbana, esto por los procesos de consolidación que toman espacios en las periferias de la ciudad, es una unidad que empieza a ser intrusiva con el paisaje natural.
	<b>Valor</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>TOTAL</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	

Fuente: Basado en el trabajo doctoral de Alejandro Gómez Villarino: "El paisaje: diseño de una metodología para su análisis, planificación e incursión en los procesos de toma de decisiones"

Elaboración: Propia

Fig. 57. Zonas de interés: Manzana Central San Joaquín



Elaboración: Propia

Fig. 58. Tramos 1: Av. Carlos Arízaga Vega



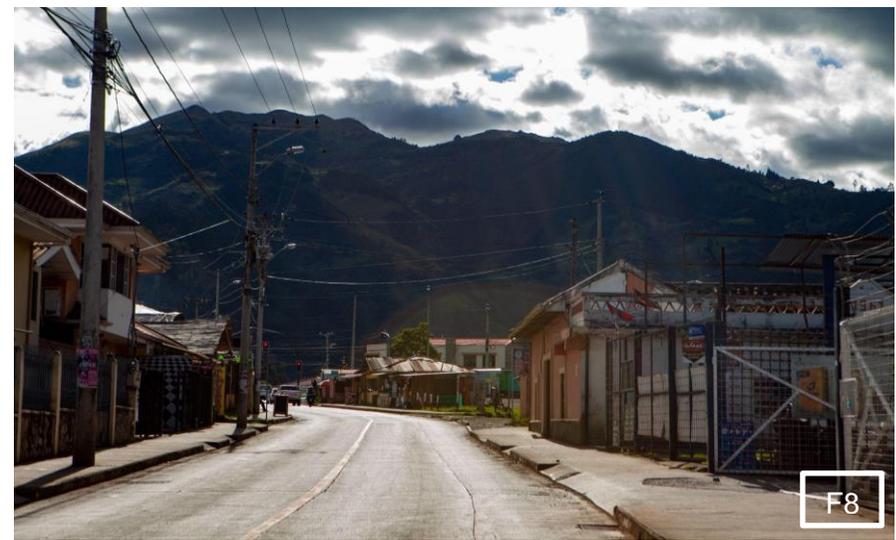
Elaboración: Propia

Fig. 59. Tramo 1: Calle Monseñor Leónidas Proaño



Elaboración: Propia

Fig. 60. Tramo 1: General Escandón



Elaboración: Propia

Fig. 61. Tramo 2: Av. Enrique Arízaga Toral



Elaboración: Propia

Fig. 62. Tramo 2: Vía a Soldados



Elaboración: Propia

Fig. 63. Tramo 3: Ingreso Av. Carlos Arízaga Vega



Fig. 64. Tramo 3: Ingreso Av. Enrique Arízaga Toral



Elaboración: Propia



Elaboración: Propia

Fig. 65. Cuenca Visual 1: Faldas de la formación Tarqui



Elaboración: Propia

Fig. 66. Cuenca Visual 2: Llanura del río Tomebamba, Balzay



Elaboración: Propia

Fig. 67. Cuenca Visual 3: Llanura del río Yanuncay



Elaboración: Propia

Fig. 68. Mapa de ubicaciones fotográficas



**Simbología**

-  Límite comunidades
-  Límite San Joaquín
-  Ríos principales
-  Ríos secundarios y quebradas

**Líneas**

-  Tramo 1
-  Tramo 2
-  Tramo 3

**Zonas**

-  Manzana Central

**Cuencas visuales**

-  Cuenca Visual 1
-  Cuenca Visual 2
-  Cuenca Visual 3

Elaboración: Propia

Tabla 04. Valoración paisajística; calidad visual

Fotografía		UP_1	UP_2	UP_3	UP_4
Especificaciones					
CALIDAD VISUAL	Elementos Naturales	<b>Baja:</b> Debido al grado de consolidación en la unidad, los elementos naturales se vieron mayormente reemplazados por los procesos antrópicos específicamente en la manzana central del centro parroquial, los últimos espacios naturales pertenecen a las Urbanizaciones Prado alto y al Golf Club Tenis Cuenca.	<b>Media:</b> Presenta un nivel medio de elementos naturales por la presencia de conjuntos de árboles de altura, además posee plantaciones de hortalizas y cultivos rotativos de baja altura los cuales se abastecen de agua de los canales de riego existentes y propios de la formación de tierra presente.	<b>Media:</b> es de carácter medio ya que la vegetación existente es ahora con fines de producción agrícola como hortalizas y legumbres, de igual forma tiene múltiples canales de riego que alimentan los predios productores.	<b>Medio:</b> Debido a que la presencia vegetal aún está presente y difumina la escena entre lo natural y construido, es una unidad claramente residencial y dedicada en gran medida a la plantación de hortalizas y vegetales, sobresalen los conjuntos de árboles y el perfil montañoso de la formación de Baños.
	Valor	1	2	2	2
	Elementos Arquitectónicos o Urbanos	<b>Muy alto:</b> se localizaron 19 viviendas inventariadas y 13 registradas como bienes de interés patrimonial. Es la unidad con más unidades inventariadas específicamente en su manzana central en donde la continuidad constructiva es la protagonista.	<b>Medio:</b> se localizaron 8 viviendas inventariadas y 24 bienes de interés Patrimonial, es de medio valor porque sus viviendas no forman una continuidad constructiva y se encuentran esparcidas lo que hace que se difuminan en el paisaje	<b>Muy Alto:</b> 65 viviendas registradas como bienes de interés patrimonial, es la segunda unidad con más viviendas y se encuentran repartidas a través de toda la unidad, se puede observar una dispersión de las mismas a lo largo de la Av. Carlos Arízaga Vega.	<b>Alto:</b> 70 viviendas registradas como bien de interés patrimonial, es la unidad que presenta más bienes patrimoniales de todas, sin embargo, ninguna está registrada y se encuentran repartidas en toda la unidad.
	Valor	4	1	4	3

	<b>Conjuntos Construidos</b>	<b>Alto:</b> ya que lo construido empieza a ser predominante y apartando el valor de las edificaciones de carácter simbólico, la lectura del conjunto empieza pasa a ser incoherente ya que no existe relación de proporción, textura o materialidad.	<b>Medio:</b> Mantiene la escala, sin embargo, rompe con los materiales y texturas en donde dominan los predios de hortalizas y edificaciones de vivienda.	<b>Alto:</b> la unidad es protagonista de la expansión de Cuenca y del cambio de usos rurales a urbanos, es una unidad con una lectura no coherente respecto a sus variables rompiendo en cada una, la textura y materialidad natural se perdió por los conjuntos construidos.	<b>Medio:</b> al ser una unidad residencial empieza a ser incoherente la lectura respecto al espacio inmediato y de la unidad,
	<b>Valor</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>2</b>
	<b>Fragilidad Heredada</b>	<b>Muy Alto:</b> El centro parroquial contiene la iglesia católica de San Joaquín y la plaza central que datan de 1902 cuando empezó la construcción del templo, su valor radica en el símbolo parroquial que adquirió a través del tiempo.	<b>Medio:</b> No existen elementos simbólicos heredados, sin embargo, se encuentran elementos arquitectónicos vernáculos de interés patrimonial que no necesariamente son símbolos.	<b>Muy Alto:</b> Ya que existen un número elevado de edificaciones de interés patrimonial, se encuentran ejemplos de restauración a lo largo del corredor lo que emana el sentimiento de pertenencia parroquial.	<b>Medio:</b> debido a que los bienes de interés patrimonial son varios, sin embargo, estos se encuentran repartidos en la unidad dispersando su protagonismo.
	<b>Valor</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>
<b>TOTAL</b>		<b>12</b>	<b>7</b>	<b>13</b>	<b>9</b>

Fuente: Basado en el trabajo doctoral de Alejandro Gómez Villarino: "El paisaje: diseño de una metodología para su análisis, planificación e incursión en los procesos de toma de decisiones"

Elaboración: Propia

Para realizar la valoración del paisaje se seleccionan las visuales más representativas de cada unidad, posteriormente se aplica una matriz con los criterios de puntuación especificados en el apartado anterior del capítulo metodológico.

Con los resultados obtenidos se realiza un método estadístico de intervalos iguales para obtener rangos con amplitudes que contengan la misma cantidad de datos, ver tabla 05.

**Tabla 05. Rangos y amplitudes**

Rango	Muy Bajo	Bajo	Medio	Alto	Muy Alto
<b>AMPLITUD</b>	0-6	7-13	14-20	21-27	28-32

Elaboración: Propia

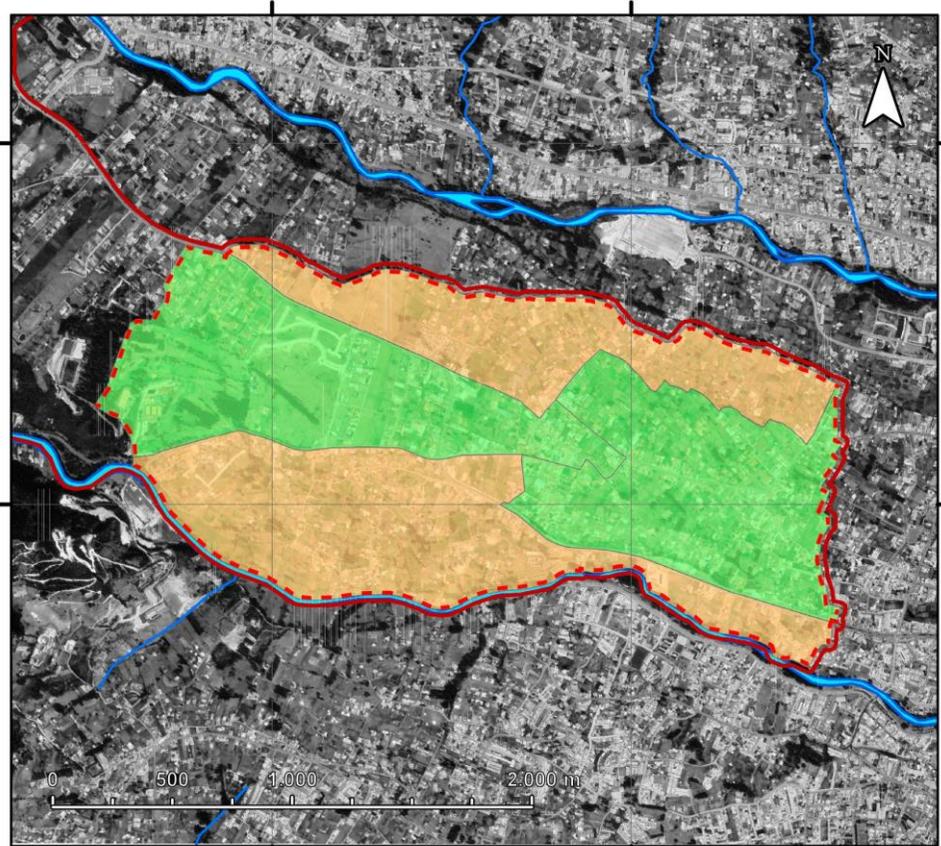
Luego del análisis paisajístico y diagnóstico, el resultado de la evaluación indicó que el valor más alto lo tienen las Unidades 1 y 3 perteneciente al centro parroquial y al área de estudio enfocado en el corredor de la Av. Carlos Arízaga Vega, ambas con un rango Alto principalmente por su calidad visual, sin embargo esto no quiere decir que sean las mejores, respecto a la incidencia visual y potencial de visualización destacan la unidad 2 que conserva mejor los espacios naturales que a su vez mejoran la calidad de ver el entorno, ver tabla 06 y figura 68.

**Tabla 06. Valoraciones de las Unidades paisajísticas**

Unidades de Paisaje	Puntaje	Rango
UP_1	22	Alto
UP_2	17	Medio
UP_3	21	Alto
UP_4	17	Medio

Elaboración: Propia

Fig. 69. Rangos de valoración por unidades



**Simbología**

- Límite comunidades
- Límite San Joaquín
- Ríos principales
- Ríos secundarios y quebradas

**Rango de valoración de las unidades**

- Alto
- Medio
- Bajo

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 – 2023  
Elaboración: Propia

**c. Determinación de la Fragilidad**

La fragilidad es el indicador de susceptibilidad a ser deteriorado, se recomienda seguir el cruce de variables entre la potencia e incidencia visual y la calidad visual.

La fragilidad sirve para determinar estrategias que salvaguarden el entorno inmediato a San Joaquín de la huella urbana causada por el crecimiento del asentamiento.

Tabla 07. Rango y amplitudes de la potencia de visualización e Incidencia visual

Rango	Muy Bajo	Bajo	Medio	Alto	Muy Alto
<b>AMPLITUD</b>	0-4	5-7	8-10	11-13	14-16

Unidades	Potencia de visualización e Incidencia Visual	Rango
<b>UP_1</b>	10	Medio
<b>UP_2</b>	10	Medio
<b>UP_3</b>	8	Medio
<b>UP_4</b>	8	Medio

Elaboración: Propia

Según la tabla de potencia visual, todas las unidades comparten un rango medio y esto se debe a su ubicación y posicionamiento que favorece la visualización del entorno, sin embargo, estas no son las mejores valoraciones ya que se pierde parte de su visibilidad por la huella urbana que está alcanzado a la parroquia lo que dificulta ver y espectral completamente el paisaje. ver tabla 07.

A continuación, se presenta la tabla de la calidad visual, y su valoración respecto a las especificaciones estudiadas. ver tabla 08.

**Tabla 08. Rangos y amplitudes de la Calidad Visual**

Rango	Muy Bajo	Bajo	Medio	Alto	Muy Alto
<b>AMPLITUD</b>	0-4	5-7	8-10	11-13	14-16

Unidades	Calidad Visual	Rango
<b>UP_1</b>	12	Alto
<b>UP_2</b>	7	Medio
<b>UP_3</b>	13	Alto
<b>UP_4</b>	9	Medio

Elaboración: Propia

**Tabla 09. Determinación de la fragilidad**

Determinación de la Fragilidad visual		Calidad Visual		
		Muy Baja - Baja	Media	Alta - Muy Alta
Potencial de visualización e Incidencia visual	Muy Baja - Baja	Fragilidad muy Baja	Fragilidad Baja	Variable según proyecto
	Media	Fragilidad Baja	Fragilidad Media	Fragilidad Alta
	Alta - Muy Alta	Variable según proyecto	Fragilidad alta	Fragilidad muy Alta

Elaboración: Propia

La fragilidad se ve entonces determinada según la calidad visual y el potencial de visualización e Incidencia visual anteriormente evaluado, para esto se determina un nuevo rango para la Calidad y la Incidencia con el objetivo de cruzar sus valores separados para determinar la fragilidad según la tabla 09.

Esto indicó que el territorio es de fragilidad media en las Unidades UP\_02 y 04 debido a que estos espacios se puede diferenciar los espacios periurbanos, sin embargo, no se encuentran libres de los procesos de urbanización, a esto le siguen las dos principales unidades UP01 y 03 que entran en la fragilidad alta debido a que

estos espacios cultivaron espacios culturales y heredaron elementos simbólicos para toda la parroquia.

Seguido a esto se finaliza con la identificación de la unidad a trabajar y su caso de estudio, aquí se expone el crecimiento y evolución que son indicios de los factores amenazantes para la percepción del paisaje, de esta forma los elementos para la decisión buscan exponer el corredor y su legado.

**Fig. 70. San Joaquín, ingreso Esté por la Av. Carlos Arízaga Vega**



Elaboración: Propia

### 3.1.3. Elementos para la decisión

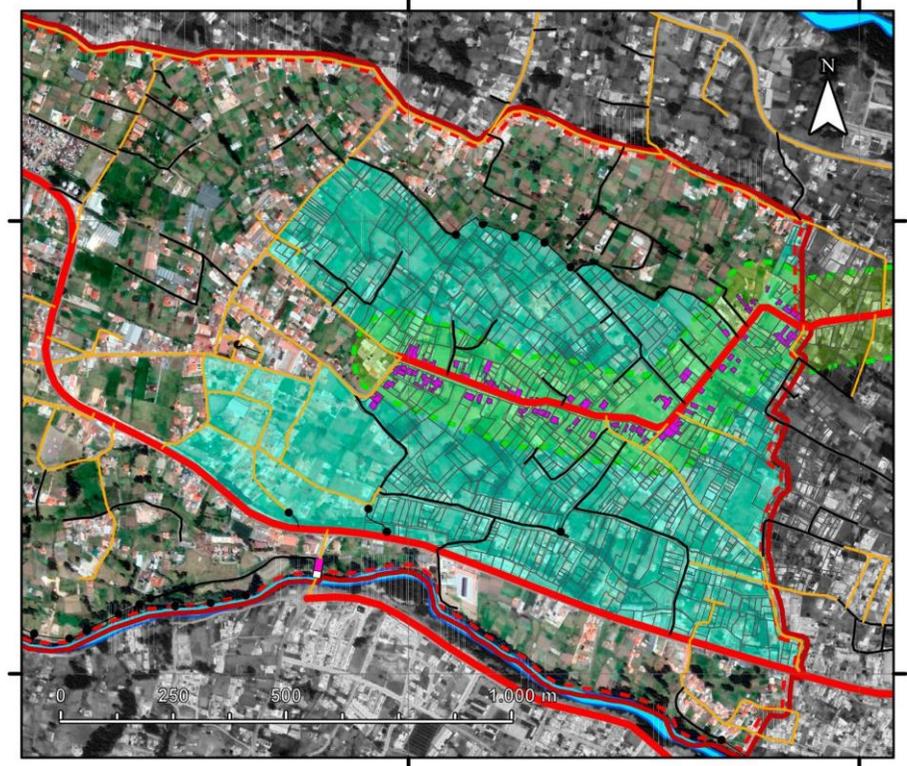
Por último, el tercer nivel busca proponer la forma en que las actividades humanas moldean el paisaje hacia un futuro haciendo uso de políticas y recursos del GAD de San Joaquín, aquí se pretende filtrar el área total de las comunidades y seleccionar la unidad con mayor valor y fragilidad para el análisis arquitectónico.

#### a. Selección de la Unidad Paisajística para el Análisis Arquitectónico

Una vez finalizado el análisis técnico, valoración y determinación de la fragilidad, se procede a elegir la unidad paisajística por sus valores de visibilidad y calidad, es así que se optó la UP03 para el análisis arquitectónico, se eligió esta unidad ya que el diagnostico indicó que la UP01 y UP03 son las unidades con mejor calidad visual esto debido a que presentan varios elementos arquitectónicos de valor histórico representativos para la parroquia, además son las unidades con un alto nivel de fragilidad.

Se plantea un área tipo buffer de 25m en la Av. Carlos Arízaga Vega que se sitúa en la unidad 03, con este filtro se planea trabajar con las viviendas que tengan una cara de sus fachadas a la avenida, en el área señalada se identificaron 125 predios con 85 viviendas que servirán para al análisis arquitectónico con las fichas de pre registro y registro, se finalizar con la selección de viviendas y fachadas para el levantamiento de los daños.

Fig. 71. Unidad seleccionada para el análisis arquitectónico



Simbología	Vialidad	Unidad paisajística
		UP_03

Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

## b. Selección del caso de estudio: Av. Carlos Arízaga Vega

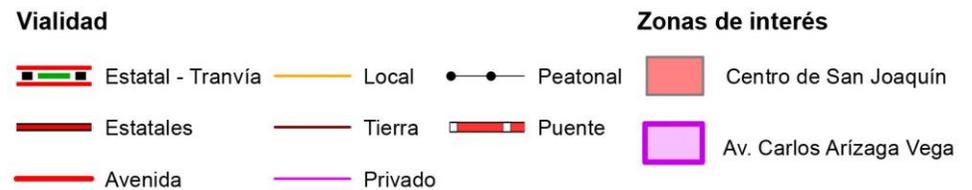
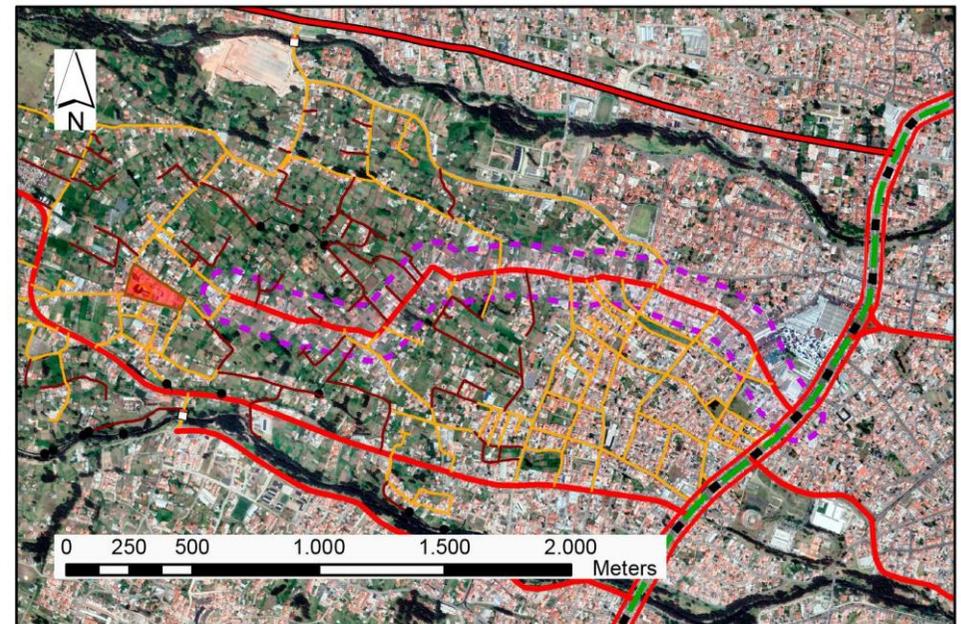
Según el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de San Joaquín, a finales del siglo XIX el territorio parroquial originalmente se componía de dos haciendas conocidas como Campana Huayco y San José en donde el único acceso conocido fue una vía de tierra que divide las haciendas y conectaba a San Joaquín con el centro urbano (GAD parroquial de San Joaquín, 2019).

Según Duran y Jerves en su estudio *“Expansión Urbana de San Joaquín: 1990- 2012”*, explican que la cabecera parroquial se trataba de un caserío al Noroeste de Cuenca en 1902, para este año comenzó la construcción del templo principal de la parroquia y su acceso al mismo era descrito como; “...una calle de lastre angosta que empezaba en el Vado, pasaba por tres tiendas, cruzaba la Av. de las Américas para llegar hasta San Joaquín”. conocida como la calle Escandón que en la actualidad es la Av. Carlos Arízaga Vega. ver figura 71 (Durán Maldonado & Jerves Galarza, 2015).

A lo largo del tiempo estas dos haciendas pasaron por procesos de división de tierras para llegar al fraccionamiento actual, además de esto el PDOT escribe que entre los primeros 50 años del siglo XX, se observa un crecimiento significativo de edificaciones en el acceso principal a la parroquia, a esto se suma la construcción de nuevos

ingresos como lo es la vía a Soldados y Balzay ambas proyectadas para 1946, ver figura 72.

**Fig. 72. Mapa corredor Av. Carlos Arízaga Vega**



Fuente: PDOT San Joaquín 2019 - 2023  
Elaboración: Propia

Fue hasta 1944 con la segunda administración presidencial del Dr. José María Velasco Ibarra que San Joaquín a través del Sr. Carlos Farfán en aquel momento jefe político de Cuenca, formalizó la creación de la parroquia y la desvinculación con San Roque, el tratado se hizo efectivo el 7 de febrero de 1945 nombrando al Señor Antonio Villacis como primer teniente político (Durán Maldonado & Jerves Galarza, 2015).

Es así que la formación política de San Joaquín y la apertura de nuevas vías facilitaron la expansión poblacional hacia los espacios periurbanos de la ciudad principal, aquí se forman los corredores comerciales que se apropian de las carreteras y vías, dando como resultado un crecimiento urbano longitudinal y no concéntrico como se puede ver en la Figura 73 que expresa la comparativa entre los años 2009 y 2023.

Con las anteriores definiciones, es evidente que el corredor de la Av. Carlos Arízaga Vega se ha transformado en el eje articulador de la parroquia, él mismo empieza en al Oeste del centro urbano de Cuenca y termina en el parque central de San Joaquín, se puede inferir que a lo largo del tramo se emplazaron viviendas de estilo vernáculo que datan de inicios del siglo XX.

Fig. 73. San Joaquín 2009 a 2023



Fuente: Google Earth

Elaboración: Propia

Se concluye que es pertinente buscar revalorizar las costumbres y tradiciones constructivas que surgieron de las necesidades del territorio en aquel tiempo, esto a través de una propuesta de mantenimiento que salvaguarde dichos valores desde un enfoque técnico, para esto se plantea a continuación el análisis arquitectónico para las fachadas de las edificaciones que estén emplazadas en el corredor mencionado.

**Fig. 74. Av. Carlos Arízaga Vega - Salida**



Elaboración: Propia

**Fig. 75. Calle Monseñor Leónidas Proaño**



**Fig. 76. Límite parroquial norte**



Elaboración: Propia

## 3.2. Valoración arquitectónica

Los datos de las fichas obtenidos para la valoración arquitectónica se encuentran en los anexos.

### 3.2.1. Aplicación ficha de Pre registro

1. Identificación general de la edificación.
2. Campos de valoración de pre registro basados en la técnica constructiva (Tierra, Madera, Hormigón Armado, Estructura Metálica, Otros), tomando en cuenta que estas valoraciones se realizan de manera general basados en los que se observa en un primer acercamiento a la zona de estudio.

Tierra: Destacan sus características constructivas propias de la zona, y permiten una lectura uniforme de todo el tramo, además se observan elementos que podrían tener relevancia histórica o cierta destreza superior en el dominio de las técnicas constructivas.

Madera: Destacan sus características constructivas propias de la zona, y permiten una lectura uniforme de todo el tramo, no se destacan valores históricos, pero sí una destreza en el dominio de las técnicas constructivas.

Hormigón Armado, Estructura Metálica: Posee un sistema constructivo moderno que no tiene coherencia con el entorno, no

posee características históricas o constructivas destacables en su morfología.

### 3. Estado de conservación (Bueno, Regular, Malo)

Malo: Cuando la edificación ha sufrido acciones que no permiten una clara lectura o reconocimiento de las características esenciales del inmueble y que tiene el carácter de irreversibles, esto no significa que se deban demoler, sino por el contrario se deberá efectuar acciones emergentes de mantenimiento para preservarlas.

Regular: Cuando los cambios no impiden una lectura o reconocimiento de las características esenciales del inmueble y que tiene carácter reversible.

Bueno: Se refiere a los casos en los cuales los cambios son pequeños y en términos generales no han afectado a una clara identificación de las condiciones esenciales del bien y son fácilmente reversibles.

### 4. Observaciones generales de la edificación

El objetivo de la aplicación de la ficha es una primera recopilación de datos que permitan determinar las características del entorno y el estado de las edificaciones, es un primer proceso antes de la aplicación de la ficha de registro.

## Área de aplicación

Fig. 77. Área de estudio



Elaboración: Propia

## Usos y Funciones

Fig. 78. Mapa de Usos y Funciones

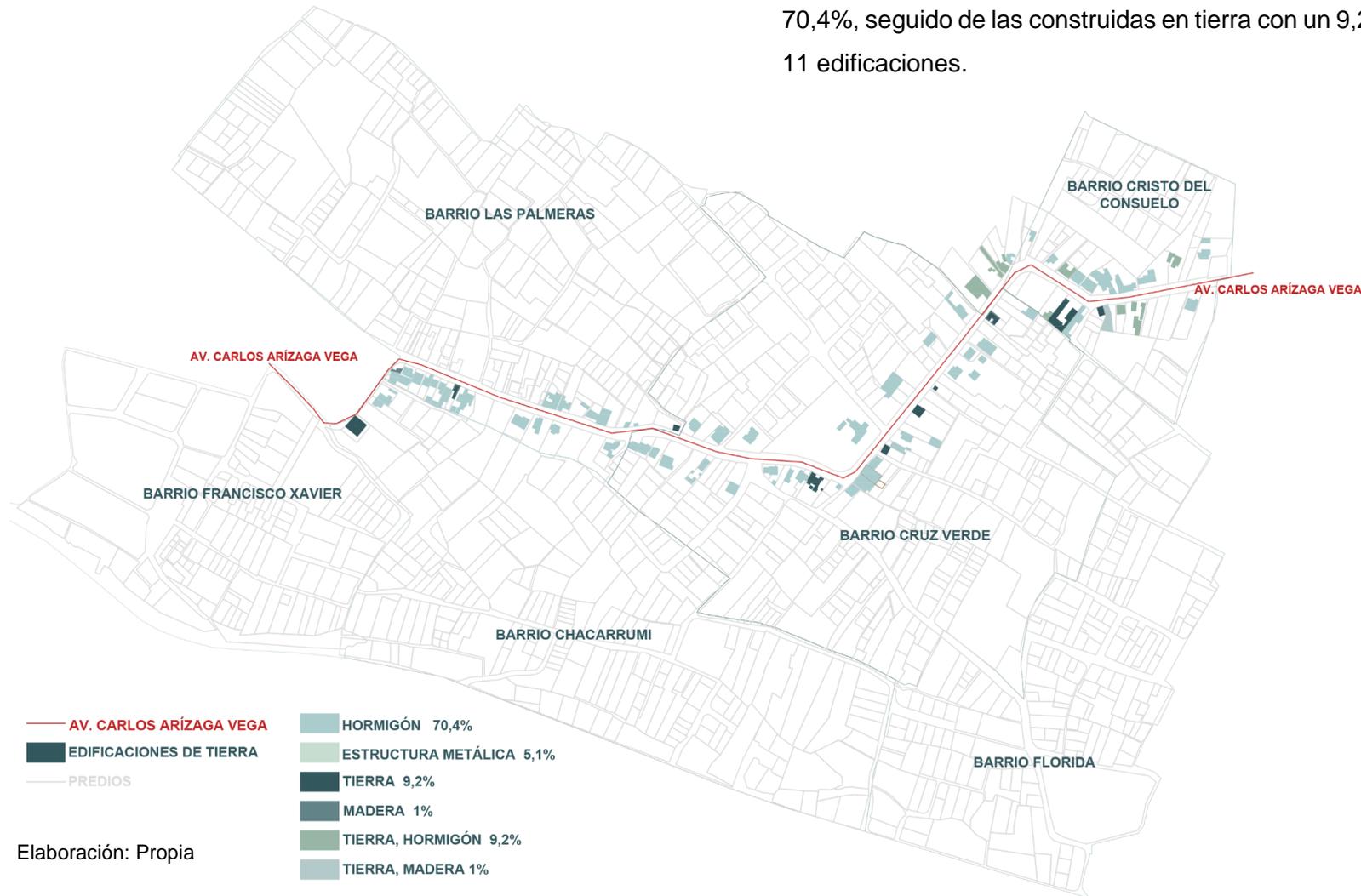


Resultados: De un total de 125 predios que dan a la vía Carlos Arízaga Vega a los que se aplicó la ficha de Pre Registro. Se puede observar que el uso que más prima en la zona de estudio es residencial con un 41,9%, seguido del cultivo que representa el 21%, y un 19,4% que representa las edificaciones que llevan un uso mixto entre residencial y comercial.

## Sistema Constructivo

Fig. 79. Mapa de Sistema Constructivo

Resultados: De un total de 125 predios que dan a la vía Carlos Arízaga Vega a los que se aplicó la ficha de Pre Registro. Se puede observar que el sistema constructivo más usado es el de hormigón armado con un 70,4%, seguido de las construidas en tierra con un 9,2%, que representan 11 edificaciones.



## Estado de Conservación

Fig. 80. Mapa de estado de conservación

Resultados: De un total de 125 predios que dan a la vía Carlos Arízaga Vega a los que se aplicó la ficha de Pre Registro. Se puede observar que el 56,1 % de las edificaciones se encuentran en buen estado, el 33,7% en estado regular y el 10,2% se encuentran en mal estado, de las cuales 5 son de tierra.

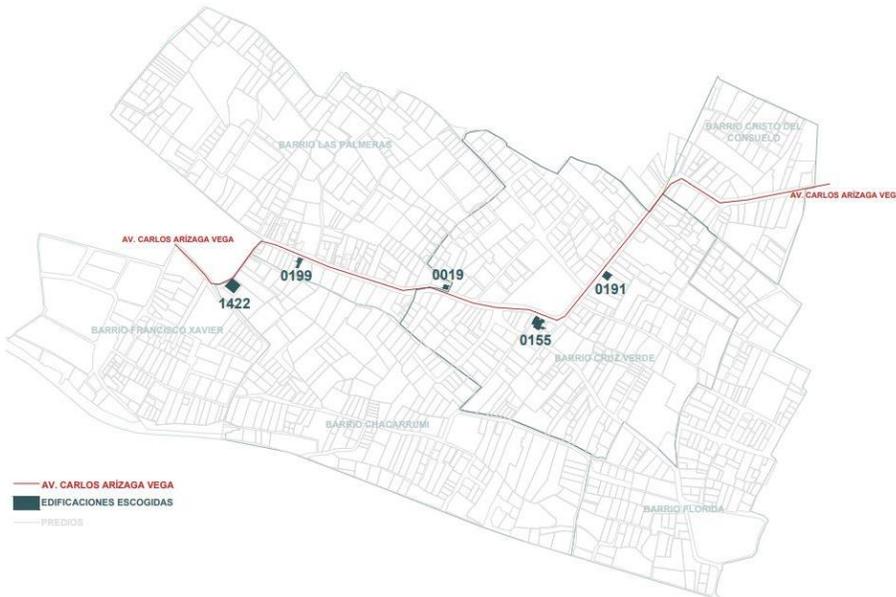


Elaboración: Propia

## Selección de edificaciones

La aplicación de la ficha de pre registro para una primera aproximación al sitio nos da como resultado un total de 20 edificaciones vernáculas que ocupan un sistema constructivo de tierra de las cuales 5 están en mal estado, por lo cual se les aplicará la ficha de registro para obtener información concreta del estado actual de las edificaciones, el estado de su estructura física y materiales y daños visibles en fachada y la predisposición de los propietarios para poder seleccionar cuales de estas se estudiarán.

Fig. 81. Mapa edificaciones seleccionadas para la ficha de Registro



Elaboración: Propia

Fig. 82. Fotografía de edificaciones seleccionadas para aplicar la ficha de Registro



Elaboración: Propia

## 3.2.2. Aplicación ficha de Registro

1. Identificación general de la edificación.

Estado de la edificación: En uso o abandonada.

Predisposición del propietario: Si, no o indeciso.

Matriz de Nara (adjunta en los anexos).

2. Campos de valoración de registro basados en la técnica constructiva y estado de conservación.
3. Estructura física del bien: descripción de los peligros inminentes a simple vista.
4. Materiales y daños visibles.

El objetivo de la aplicación de la ficha es una primera recopilación de datos que permitan determinar las características del entorno y el estado de las edificaciones, es un primer proceso antes de la aplicación de la ficha de registro.

Fig. 83. Mapa de predisposición del propietario



Elaboración: Propia

**Resultados:** 4 de los 5 propietarios están de acuerdo en participar en la propuesta de mantenimiento a la fachada de sus edificaciones. Los datos obtenidos pueden ser revisados en los anexos.

## Resultados de la aplicación de ficha de registro

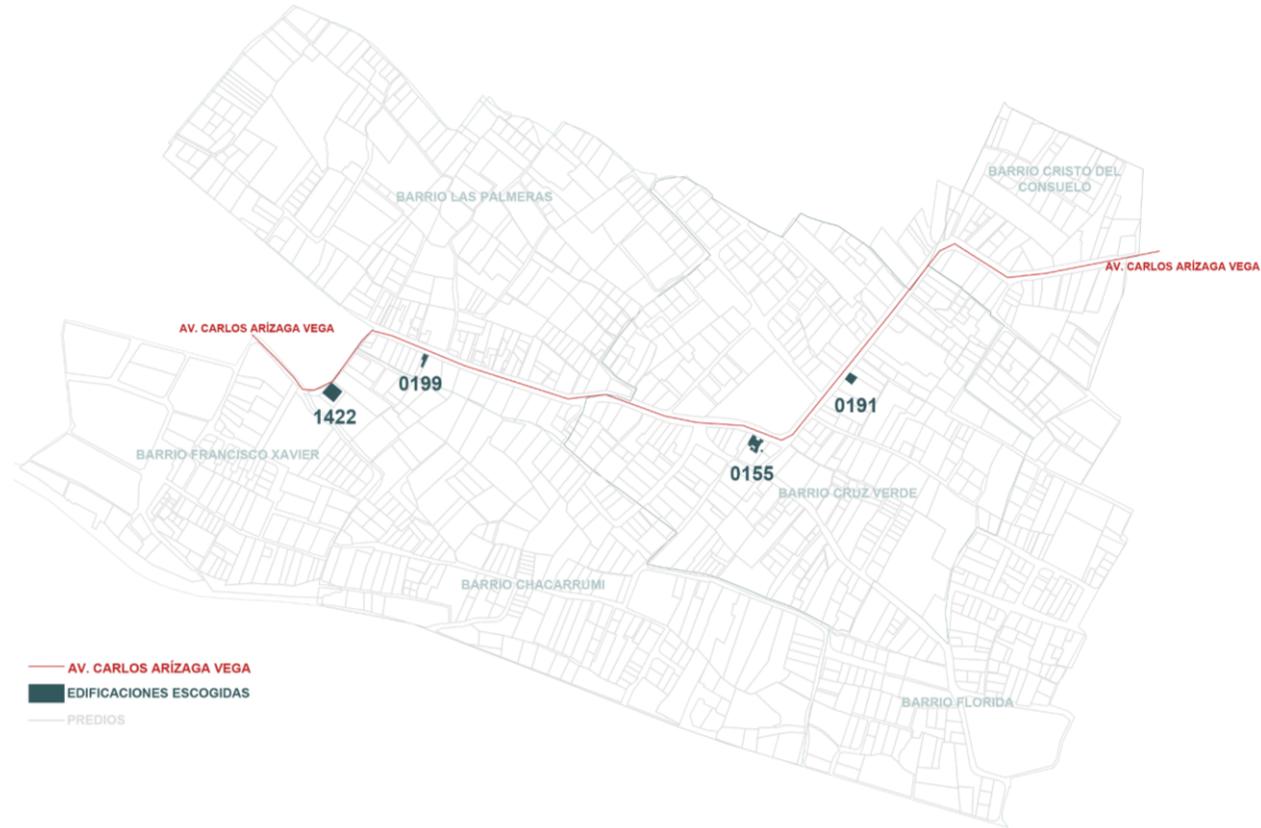
La aplicación de la ficha de registro nos da como resultado 4 edificaciones en las cuales sus propietarios están predispuestos a participar, junto a la matriz de Nara adjunta en los anexos y la valoración de la técnica constructiva nos permite seleccionar las edificaciones a estudiar, en esta ficha podemos observar los daños a simple vista y tener una idea de los problemas y plantear posibles soluciones.

**Tabla 10. Tabla edificaciones seleccionadas**

		Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"								
SELECCIÓN DE EDIFICACIONES										
CÓDIGO	CLAVE CATASTRAL	PREDISPOSICIÓN DEL DUEÑO		TÉCNICA CONSTRUCTIVA		MATRIZ DE NARA			TOTAL	FOTOGRAFÍA
		SI (2)	NO (-2)	TIERRA (2)	MADERA (1)	ALTO (2)	MEDIO (2)	BAJO (0)		
0191	0101630240191	x		x		x			6	
0155	0101630240155	x		x		x			6	
0199	0101630240199	x		x		x			6	
0210	0101630240210		x		x	x			1	
1422	0101630241422	x		x		x			6	

Elaboración: Propia

Fig. 84. Mapa de edificaciones seleccionadas



Elaboración: Propia

### **3.2.3. Memoria interpretativa por cada Edificación**

Después de realizar el análisis del área de estudio es pertinente demostrar el desarrollo de la documentación de cada edificación, que muestre los datos técnicos y otros ligados a la historia y percepción de los propietarios que justifiquen la necesidad de conservar el patrimonio.

A continuación, se presenta el expediente individual de cada edificación:

0191



## Memoria interpretativa

### 1. Descripción de la vivienda (Datos generales)

Datos generales

Clave Catastral utilizada: 0101630240191

Dirección: Av. Carlos Arízaga Vega y Rafael Aguilar

Propietario: Nelly Beatriz Pulla

Área de predio: 1338.77 m<sup>2</sup>

Antigüedad: 100 años aproximadamente

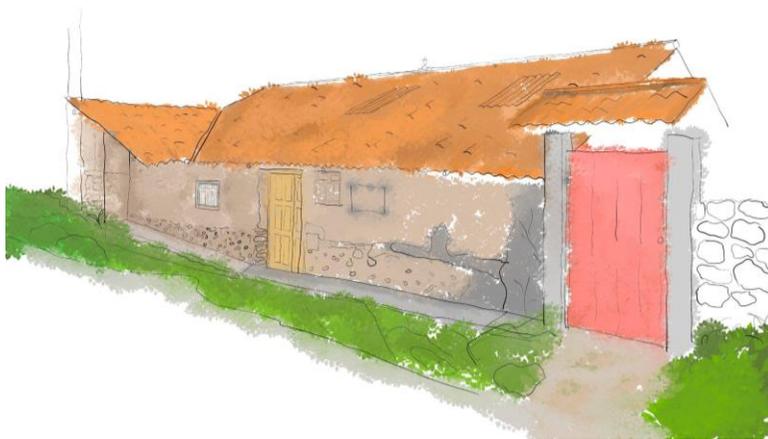
Material: Adobe

Tipología: Adosada sin retiro frontal

Altura: 1 planta

Usos: Vivienda

**Fig. 85. Boceto edificación de la Sra. Nelly Pulla**



Elaboración: Propia

### 2. Breve análisis del contexto (Lugar de implantación)

Esta edificación se ubica en San Joaquín parroquia rural de Cuenca, da a la vía Carlos Arízaga Vega en el barrio Cruz Verde, su tipología es adosada con retiro frontal, a su alrededor podemos encontrar equipamientos de tipo comercial como ferreterías, fruterías y tiendas locales, su uso es de vivienda.

**Fig. 86. Emplazamiento edificación de la Sra. Nelly Pulla**



Elaboración: Propia

### 3. Lectura histórico crítica

“Para proteger y conservar se debe conocer y valorar.”

(Laumain, Sabater, 2019).

La parroquia de San Joaquín perteneciente al cantón Cuenca, es un territorio que cuenta con edificaciones de alto valor histórico para el territorio que necesitan ser conservadas. Es por esta razón que el presente texto tiene como objetivo dar a conocer la historia de la edificación seleccionada, destacando sus procesos constructivos ancestrales, los elementos característicos de su fachada y las historias relacionadas con sus habitantes.

La importancia de conocer lo antes mencionado radica en que la falta de conocimiento hace que las intervenciones de “recuperación” se basen en la restauración estructural del contenedor, y en muy pocas ocasiones la recuperación del alma...” (Laumain, Sabater, 2019). Los datos expuestos en este texto son una recopilación de testimonios de los actuales propietarios y gente de la zona.

Esta edificación está ubicada al Este del centro parroquial en la Av. Carlos Arízaga Vega, nombrada así en honor al Dr. Carlos Arízaga destacado político y empresario azuayo, nos cuenta una historia que se remonta a su construcción hace 100 años aproximadamente, su primer propietario el Sr. Pulla, un agricultor y criador de animales de

granja, que gracias a la colaboración de familiares y vecinos logró edificar esta vivienda mediante un sistema colaborativo de “Minga”.

Edificada con materiales de la zona, como adobe hecho con tierra del mismo predio y madera traída de bosques cercanos, presenta una planta rectangular sin retiro frontal, con un patio posterior que se usaba para el cultivo y crianza de animales, en su fachada frontal podemos encontrar dos ingresos el principal a mitad de la vivienda y una lateral que servía de conexión directa entre el patio y la calle lo que facilitaba el ingreso y salida de animales y productos, sus ventanales pequeños son fruto del sistema constructivo utilizado en aquella época con muros portantes de adobe que no permitían el uso de grandes vanos, combinados con estructuras de madera y cubiertas de teja característicos de nuestra región.

La fachada frontal fue desplazada 4 metros hacia atrás para agrandar la vía para que pueda pasar el canal de riego que circula por todos los terrenos de la zona, así que podemos observar los restos de muro en la parte izquierda de la fachada, y también el cambio de inclinación en la cubierta.

El Sr. Pulla heredó la edificación a su hija la Sra. Neli Beatriz Pulla, que actualmente la habita junto a su esposo y sus 7 hijos, quienes aún cultivan la tierra y crían a sus animales como sustento económico, actividades que han pasado entre generaciones por lo

cual la edificación no ha cambiado en cuanto a forma, ya que esta sigue respondiendo de buena manera a dichas actividades productivas de la familia Pulla.

**Fig. 87. Ingreso principal edificación de la Sra. Nelly Pulla**



Elaboración: Propia

**Fig. 88. Ingreso secundario edificación de la Sra. Nelly Pulla**



Elaboración: Propia

## 4. Descripción de sistema constructivo

Arquitectura tradicional característica de nuestra región utiliza un sistema constructivo de muros portantes de adobe complementados con estructura de madera, y cubierta de teja. Destacan en esta edificación los marcos de madera de las ventanas y detalles de las puertas.

**Fig. 89. Ventana edificación de la Sra. Nelly Pulla**



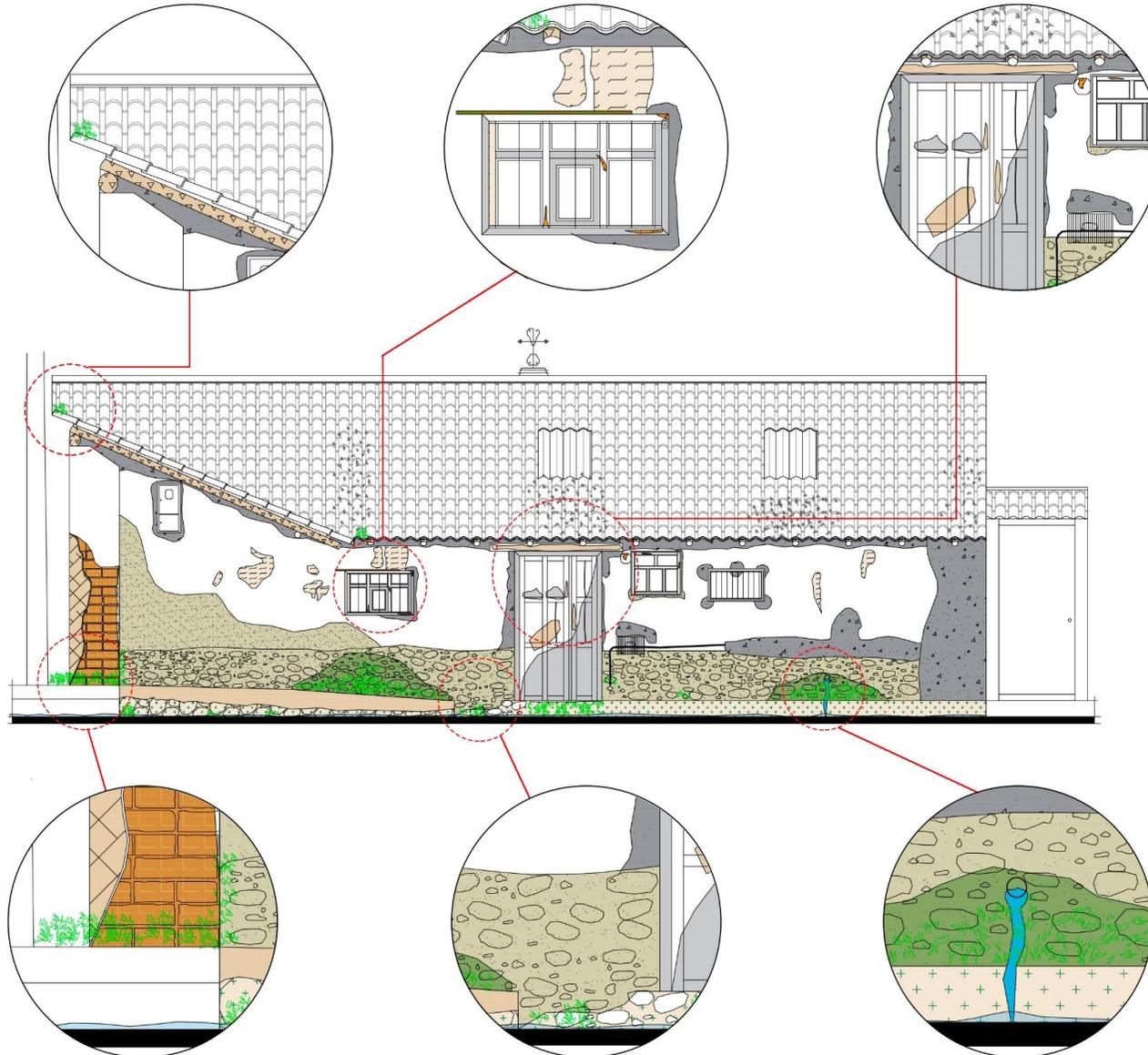
Elaboración: Propia

**Fig. 90. Muro lateral izquierdo**



Elaboración: Propia

## 5. Levantamiento de información del estado actual Levantamiento arquitectónico



"Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas en la calle Carlos Arizaga Vega al Ingreso de la Parroquia San Joaquín, Ecuador"

---

### Ubicación General

**SIMBOLOGÍA**

- ▬ Límite comunales
- ▭ Precios
- ▭ Edificaciones

**Vías**

- ▬ Estatales
- ▬ Avenidas
- ▬ Local
- ▬ Tierra

**Edificación**

- Código OTD

---

### Simbología de Daños

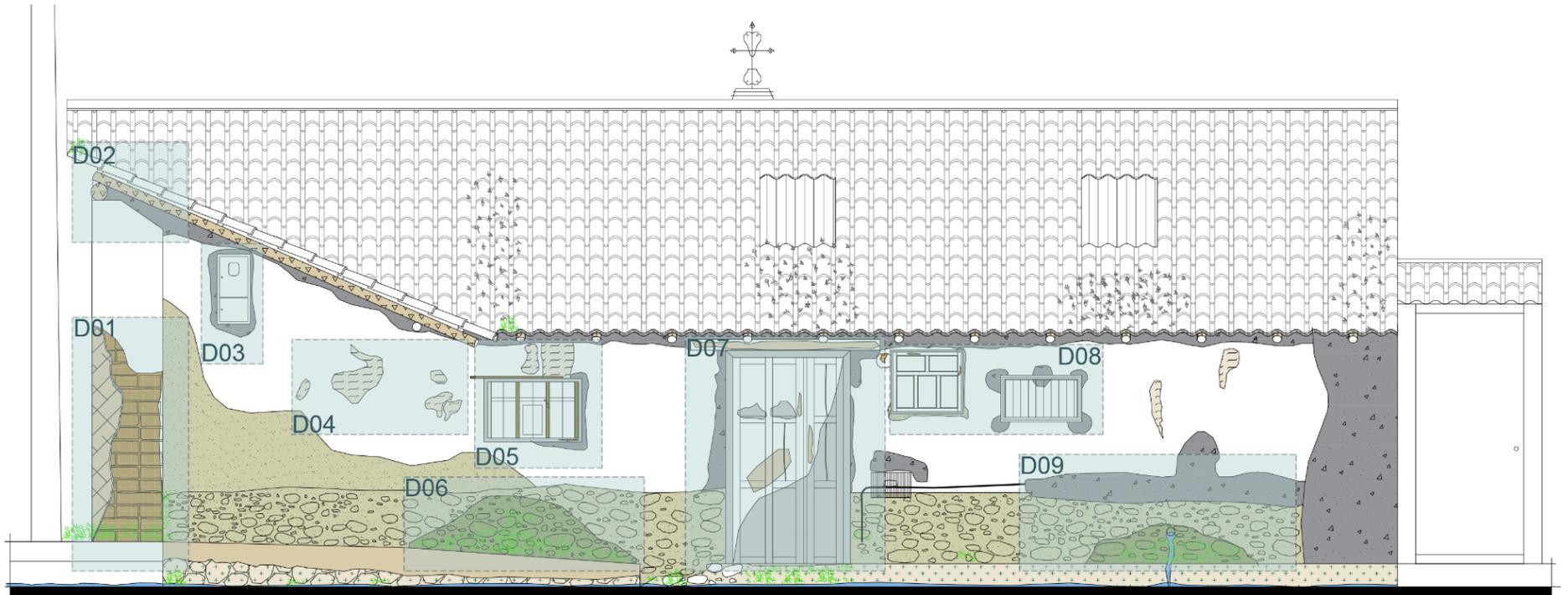
0. Hormigón	1.2.1. Eflorescencias	2.1.1. Pérdida de material	2.1.5. Pudrición
1.1.1. Decoloración	1.2.2. Suciedad	2.1.2. Desprendimiento en forma de alveolos	2.1.6. Degradación por xilófagos
1.1.2. Manchas	1.2.4. Crecimiento biológico	2.1.3. Fisión	
3.1. Fisura	3.3. Fisura en forma de estrella	OTROS	

---

PLANO: 1/1	ESCALA: 1:20
SISTEMA DE REFERENCIA WGS 84 UTM 17S	FECHA: 25/05/2023
<b>DISEÑO:</b> JORGE PELAEZ ANDRES VANEGAS	
CONTIENE : DAÑOS EN FACHADA	
DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN: ARQ. NATASHA CABRERA	

## Documentación fotográfica

**Fig. 91. Plano de codificación para documentación fotográfica en la edificación de la Sra. Nelly Pulla**



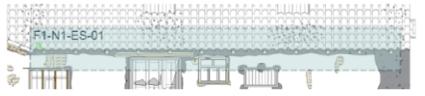
Elaboración: Propia

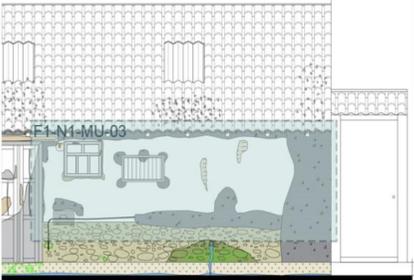
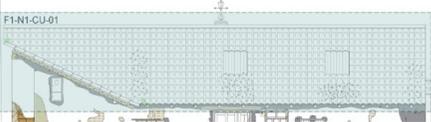
Fig. 92. Documentación fotográfica en la edificación de la Sra. Nelly Pulla



Elaboración: Propia

## Ficha de daños

		Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"				
FICHA DE DAÑOS - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.				CODIGO 0191		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL						
PLANO FACHADA	Ubicación general	Material	Ubicación específica	Daños	Causa	Solución
	ESTRUCTURA - CANECILLOS	MADERA	F1-N1-ES-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				3.1. Fisura	M7. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Rellenar grieta, lijar y pintar
	ZOCALO	PIEDRA	F1-N1-CI-01	1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
		PIEDRA	F1-N1-CI-02	1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				Otros	Intervención con hormigon	Retirar el hormigon y colocar el material que corresponde
	MUIROS	ADOBRE	F1-N1-MU-01	2.1.3. Erosión	F2. Presencia de agua	Resanar el muro
				2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	F2. Presencia de agua	Resanar el muro
			F1-N1-MU-02	1.1.2. Manchas	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	Limpiar y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				2.1.2. Desprendimiento en forma de alveolos	Q5. Corrosión	Resanar el muro
2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	Q5. Corrosión	Resanar el muro				

	<p>MUROS</p>	<p>ALUJOC</p>	<p>F1-N1-MU-03</p>	<p>3.3. Fisura en forma de estrella</p>	<p>M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad</p>	<p>Resanar el muro</p>
	<p>CUBIERTA</p>	<p>PLASTICO</p>	<p>F1-N1-CU-01</p>	<p>1.1.2. Manchas</p>	<p>Q3. Emisiones de material particulado de vehículos</p>	<p>Limpiar y aplicar pintura</p>
				<p>1.2.2. Suciedad</p>	<p>F5. Polvo.</p>	<p>Limpiar y aplicar pintura</p>
				<p>1.2.4. Crecimiento biológico</p>	<p>F2. Presencia de agua</p>	<p>Retirar agentes biológicos, limpiar</p>
				<p>2.1.2. Desprendimiento en forma de alveolos</p>	<p>Q5. Corrosión</p>	<p>Resanar el muro</p>
				<p>2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)</p>	<p>Q5. Corrosión</p>	<p>Resanar el muro</p>
				<p>3.3. Fisura en forma de estrella</p>	<p>M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad</p>	<p>Resanar el muro</p>
				<p>1.2.2. Suciedad</p>	<p>F5. Polvo.</p>	<p>Limpiar y aplicar pintura</p>
				<p>1.2.4. Crecimiento biológico</p>	<p>F2. Presencia de agua</p>	<p>Retirar agentes biológicos, limpiar</p>

	CARPINTERIA	MADERA	F1-N1-VE-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Rellenar grieta, lijar y pintar
			F1-N1-VE-02	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Rellenar grieta, lijar y pintar
			F1-N1-PU-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Rellenar grieta, lijar y pintar
					Fecha	19/05/2023

**Fig. 93. Ficha de color**

Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"				
FICHA DE COLOR DEL ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.			CODIGO 0191	
Clave Catastral: Código:	0101630240191 0191	Nombre del propietario: Nelly Beatriz Pulla	Estado de conservación: Malo	Fecha: 2023.04.17
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	MATERIALES	ESTADO ACTUAL	COLOR ACTUAL	FOTOGRAFÍA DEL ESTADO ACTUAL
Zócalo	Piedra	Regular	Color natural del material	
Recubrimiento de fachada	Empañete	Regular	Color natural del material	
Pintura	-	-	-	
Puertas	Madera	Malo	Color natural del material	
Ventanas	Madera	Regular	Turquesa	
Estructura canecillos	Madera	Malo	Color natural del material	
Cubierta	Teja artesanal	Bueno	Color natural del material	
OBSERVACIONES				FOTOGRAFÍA DE CALA DE COLOR
<p>Desprendimiento de empañete. Canecillos en mal estado: decoloración, suciedad, pudrición y fisura. Decoloración y pudrición de elementos de madera por presencia de agua y rayos ultravioleta. Presencia de agentes biológicos en la parte inferior de la fachada por acción del agua.</p>				

Elaboración: Propia

0155



## Memoria interpretativa

### 1. Descripción de la edificación (Datos generales)

#### Datos generales

Clave Catastral utilizada: 0101630240155

Dirección: Av. Carlos Arízaga Vega y Rafael Aguilar

Propietario: Iván Vega

Área de predio: 940 m<sup>2</sup>

Antigüedad: 100 años aproximadamente

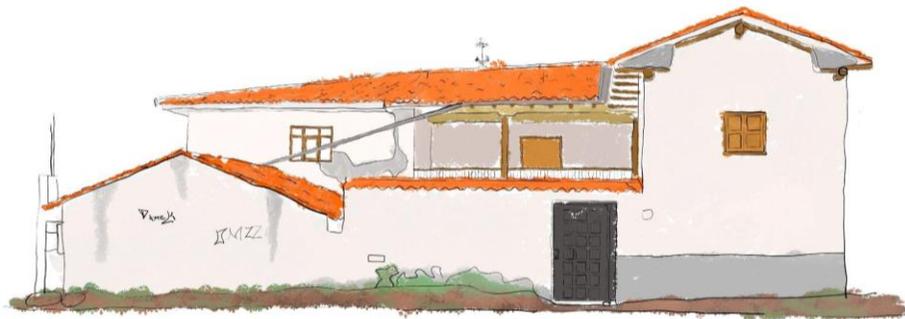
Material: Adobe

Tipología: Adosada sin retiro frontal

Altura: 2 planta

Usos: Vivienda

**Fig. 94. Boceto edificación del Sr. Iván Vega**



Elaboración: Propia

### 2. Breve análisis del contexto (Lugar de implantación)

Se encuentra emplazada en el barrio Cruza Verde, se le da un uso de vivienda, su tipología es adosada sin retiro frontal, tiene a su derecha el monumento al que hace referencia el nombre del barrio (ver figura 93) en donde funciona una cancha y una parada de bus urbano, del lado izquierdo se encuentra con una local de abarrotes y un puesto de verduras. Al Norte se encuentra un gran lote productor de vegetales y hortalizas, mientras que al sur se colinda con una calle sin nombre de tierra, finalmente se menciona que en la parte posterior de la edificación funciona un taller mecánico del propietario.

**Fig. 95. Emplazamiento edificación del Sr. Iván Vega**



Elaboración: Propia

### 3. Lectura histórico crítica

Para comprender a fondo la edificación es necesario analizarla desde su instancia histórica, acompañada de una instancia estética, la primera nos cuenta las vivencias de sus propietarios y la segunda que nos da indicios de los usos que tenía la vivienda, en el caso de la edificación del Sr. Iván Vega ubicada al sureste del centro parroquial en la Av. Carlos Arízaga Vega, su construcción se remonta hace más de 100 años, donde al igual que en otras edificaciones de la zona, se realizó en base a la “minga” donde familiares y vecinos colaboraban con mano de obra para edificarla.

Edificada con materiales de la zona, como adobe hecho con tierra del mismo predio y madera traída de bosques cercanos, presenta una planta en forma de L, con un patio central que servía para actividades del hogar como lavar la ropa o almacenar víveres y herramientas y un patio posterior que se usaba para el cultivo y crianza de animales.

En su fachada frontal podemos encontrar dos ingresos el principal a mitad de la vivienda y una lateral que servía de conexión directa entre el patio y la calle lo que facilitaba el ingreso y salida de animales y productos, sus ventanales pequeños son fruto del sistema constructivo utilizado en aquella época con muros portantes de adobe que no permitían el uso de grandes vanos, combinados

con estructuras de madera y cubiertas de teja característicos de nuestra región.

La edificación posee un agregado que fue construido posteriormente, este se combina de buena manera con la primera construcción ya que posee los mismos materiales y maneja elementos en común como alturas y tamaño de vanos en ventanas.

**Fig. 96. Fachada lateral, edificación del Sr. Iván Vega**



Elaboración: Propia

## 4. Descripción de sistema constructivo

Arquitectura tradicional característica de nuestra región utiliza un sistema constructivo de muros portantes de adobe complementados con estructura de madera, y cubierta de teja. Destacan en esta edificación los marcos de madera de las ventanas y detalles de las puertas. El sistema se complementa con una construcción en hormigón armado y ladrillo que sigue la forma de la fachada antigua.

**Fig. 97. Ventana edificación del Sr. Iván Vega**



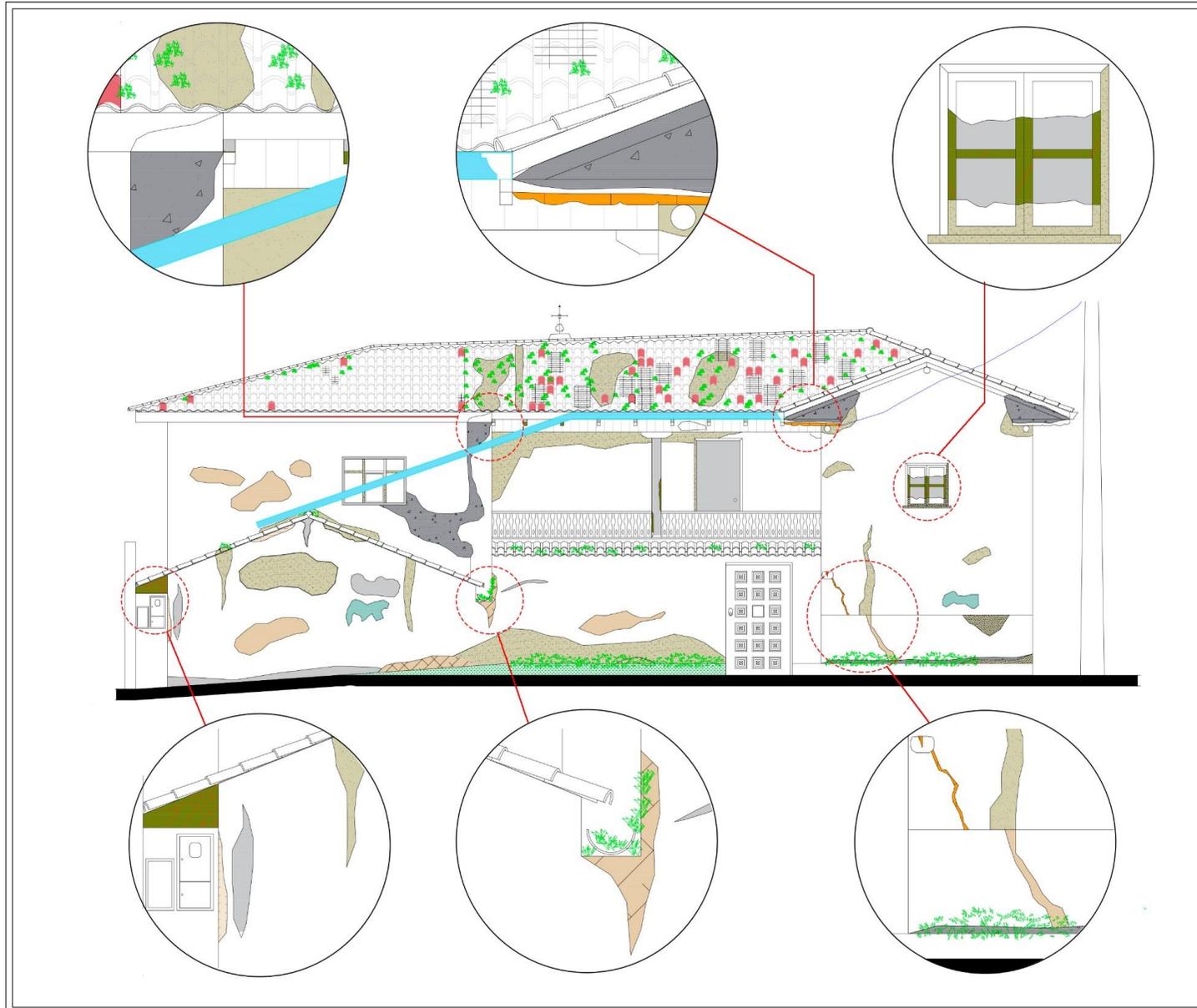
Elaboración: Propia

**Fig. 98. Ingreso principal edificación del Sr. Iván Vega**



Elaboración: Propia

## 5. Levantamiento de información del estado actual levantamiento arquitectónico



**UCUENCA** "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas en la calle Carlos Arizaga Vega al ingreso de la Parroquia San Joaquín, Ecuador"

**ARQUITECTURA**

---

**Ubicación General**

**SIMBOLOGÍA**

- Límite comunidades
- Predios
- Edificaciones

**Vías**

- Estatales
- Avenidas
- Locales
- Tierra

**Edificación**

- Código 0155

71750

0 25 50 100 150 200 metros

---

**Simbología de Daños**

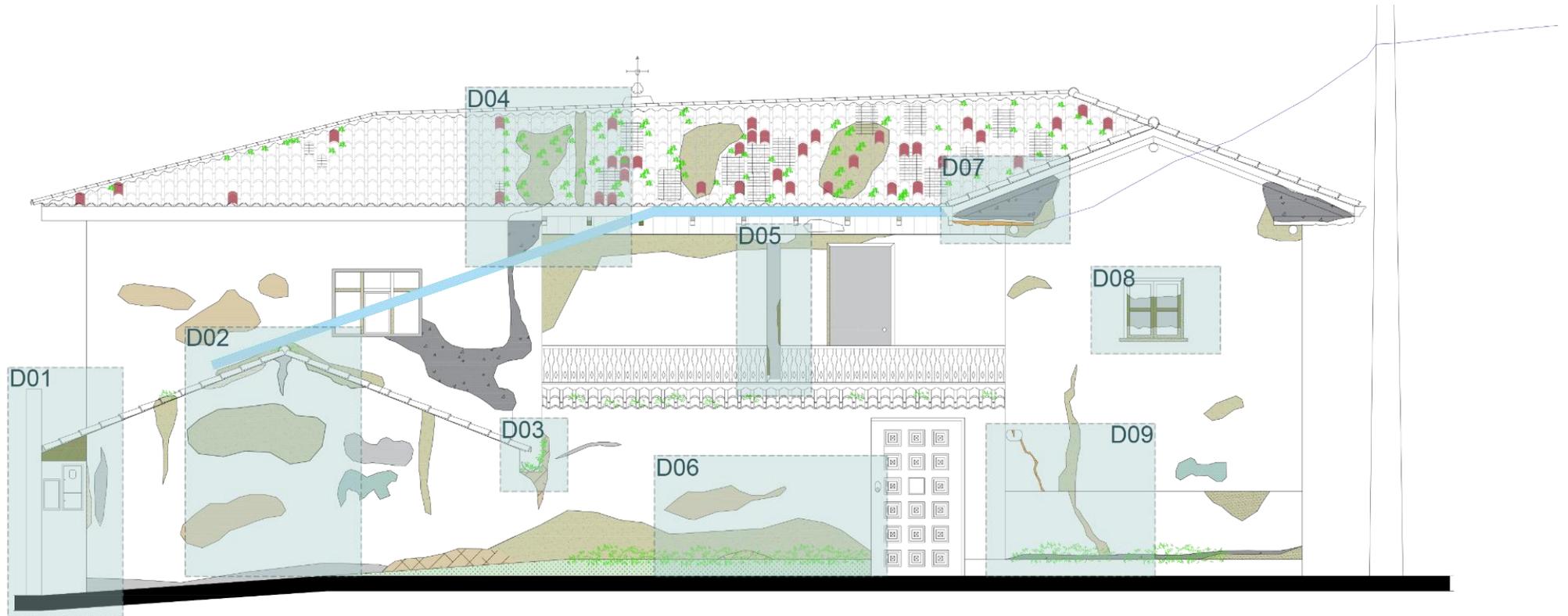
0. Hormigón	1.2.1. Efflorescencias	2.1.3. Erosión	2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)
1.1.1. Decoloración	1.2.2. Suciedad	2.1.5. Pudrición	2.3.4. Rotura
1.1.2. Manchas	1.2.3. Depósito de pintura o pigmentos (Graffiti)	2.1.6. Degradación por xilófagos	2.3.5. Rotura de borde
3.1. Fisura	1.2.4. Crecimiento biológico	3.2. Fisura en forma de red	2.3.6. Desprendimiento (faltante)
OTROS			

---

PLANO: 1/1	ESCALA: 1:20
SISTEMA DE REFERENCIA WGS 84 UTM 17S	FECHA: 25/05/2023
DISEÑO: <b>JORGE PELAEZ ANDRES VANEGAS</b>	
CONTIENE : Levantamiento arquitectónico	
DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN: <b>ARQ. NATASHA CABRERA</b>	

## Documentación fotográfica

**Fig. 99. Plano de codificación de la documentación fotográfica en la edificación del Sr. Iván Vega**



Elaboración: Propia

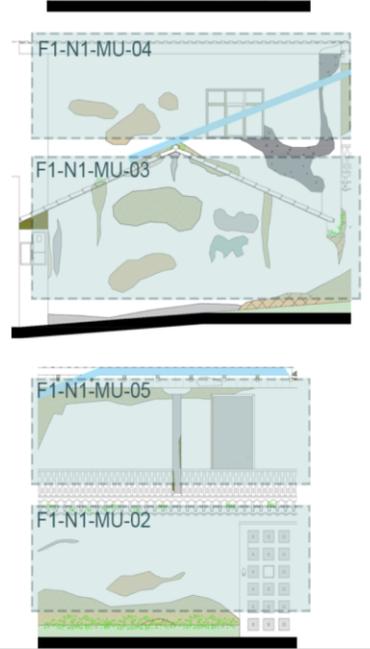
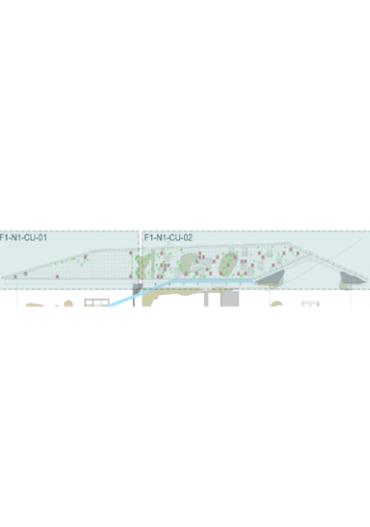
Fig. 100. Documentación fotográfica en la edificación del Sr. Iván Vega



Elaboración: Propia

## Ficha de daños

Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"						
FICHA DE DAÑOS - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.				CODIGO 0155		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL						
PLANO FACHADA	Ubicación general	Material	Ubicación específica	Daños	Causa	Solución
	ESTRUCTURA - CANECILLOS	MADERA	F1-N1-ES-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Rellenar grieta, lijar y pintar
	ESTRUCTURA - COLUMNAS	MADERA	F1-N1-ES-02	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Reemplazar parte de la pieza dañada
	ZOCALO	HORMIGON	F1-N1-CI-01	1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Construir vereda y colocar bajantes en las cubiertas
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				Otros	Intervención con hormigon	Retirar el hormigon y colocar el material que corresponde
	ADOBE	F1-N1-CI-02	Otros	Falta de zocalo	Construir zocalo para proteger al muro	
			F1-N1-MU-01	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Resanar el muro
				1.2.3. Depósito de pintura o pigmentos (Graffiti)	O1. Vandalismo	Limpiar y aplicar pintura
			F1-N1-MU-02	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				1.1.2. Manchas	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	Limpiar y aplicar pintura

	MUROS	ADOBE	F1-N1-MU-03	2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	Q5. Corrosión	Resanar el muro	
				3.3. Fisura en forma de estrella	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Resanar el muro	
				1.1.2. Manchas	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	Limpiar y aplicar pintura	
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura	
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar	
				2.1.2. Desprendimiento en forma de alveolos	Q5. Corrosión	Resanar el muro	
				2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	Q5. Corrosión	Resanar el muro	
				1.2.3. Depósito de pintura o pigmentos (Graffiti)	O1. Vandalismo	Limpiar y aplicar pintura	
				F1-N1-MU-04	1.1.2. Manchas	F1. Incrementos en la humedad relativa	Limpiar y aplicar pintura
					1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
Otros	Intervención con hormigón	Retirar el hormigón y colocar el material que corresponde					
F1-N1-MU-05	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura				
	CUBIERTA	TEJA	F1-N1-CU-01	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar	
				2.3.4. Rotura	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas rotas	
				2.3.6 Desprendimiento (faltante)	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas faltantes	
				Otros	Falta de canchales y bajantes de agua lluvia	Colocar canchales y bajantes de agua lluvia	
			F1-N1-CU-02	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar	
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar	
				2.3.4. Rotura	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas rotas	
				2.3.6 Desprendimiento (faltante)	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas faltantes	
				2.3.6 Desprendimiento (faltante)	O2. Mala ejecución del trabajo	Colocar canchales y bajantes de agua lluvia	

	CARPINTERIA	MADERA	F1-N1-VE-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura			
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura			
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida			
			F1-N1-VE-02	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura			
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura			
			F1-N1-PU-01	Otros	Reemplazo de puerta original	Reconstruir la puerta original			
			F1-N1-PU-02	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura			
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura			
								Fecha	19/05/2023

**Fig. 101. Ficha de color**

Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"				
FICHA DE COLOR DEL ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.			CODIGO <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">0155</div>	
Clave Catastral: Código:	0101630240155 0155	Nombre del propietario: Iván Vega	Estado de conservación: Malo	Fecha: 2023.04.17
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	MATERIALES	ESTADO ACTUAL	COLOR ACTUAL	FOTOGRAFÍA DEL ESTADO ACTUAL
Zócalo	Hormigón y adobe	Regular	Blanco	
Recubrimiento de fachada	Empañete	Bueno	Color natural del material	
Pintura	Pintura latex	Regular	Blanco	
Puertas	Metal	Bueno	Negro	
Ventanas	Madera	Bueno	Color natural del material	
Estructura canchillos	Madera	Regular	Color natural del material	
Cubierta	Teja artesanal	Regular	Color natural del material	
OBSERVACIONES				FOTOGRAFÍA DE CALA DE COLOR
Desprendimiento de pintura, mayoritariamente en zócalo. Canchillos en mal estado: decoloración, suciedad, pudrición y fisura. Pudrición y decoloración en ventana por presencia de agua y rayos ultravioleta. Uso de cemento en zócalo al lado derecho de puerta. Presencia de agentes biológicos en la parte inferior de la fachada por acción del agua. Presencia de grafiti. Presencia de fisuras. Presencia de agentes biológicos en la cubierta por acción del agua.				

Elaboración: Propia

0199



## Datos generales

Clave Catastral utilizada: 0101630240199

Dirección: Av. Carlos Arízaga Vega y Rafael Aguilar

Propietario: Mauro Pilco

Área de predio: 230 m<sup>2</sup>

Antigüedad: 100 años aproximadamente.

Material: Adobe

Tipología: Continua sin retiro frontal

Altura: 2 planta

Usos: Vivienda

**Fig. 102. Boceto edificación del Sr. Mauro Pilco**



Elaboración: Propia

## 2. Breve análisis del contexto (Lugar de implantación)

Esta edificación se encuentra al sureste del centro de la parroquia en el barrio Chacarrumi, en la Av. Carlos Arízaga Vega y la calle Padre Fernando Vega, su uso es de vivienda, cuenta con una tipología continua sin retiro frontal, a su lado izquierdo se encuentra una edificación en estructura metálica y a su lado derecho una tienda, a su alrededor podemos encontrar equipamientos de comercio como canchas sintéticas, fruterías y minimercados.

**Fig. 103. Emplazamiento edificación del Sr. Mauro Pilco**



Elaboración: Propia

### 3. Lectura histórico crítica

Realizar una lectura histórico crítica de un bien requiere conocer varios aspectos en cuanto a su historia, nivel artístico y estructural del mismo, lo cual se realiza mediante varias actividades, como las entrevistas a los propietarios que son los protagonistas de este relato ya que ellos nos dan su punto de vista personal en cuanto a los aspectos antes mencionados, que nos permite realizar este reconocimiento profundo y acertado de la edificación escogida.

La vivienda del Sr. Mauro Pilco, tiene un acceso directo por la Av. Carlos Arízaga Vega, a varias cuadras hacia el este de la plaza central, es de dos niveles y fue construida por el padre del Sr. Mauro hace aproximadamente 80 años, posee características de la arquitectura tradicional de la región. Fue construida mediante la “Minga” que consiste en que vecinos y familiares ayudaban como mano de obra en todo el proceso de la construcción durante varias semanas hasta que se completaba la misma, presenta una planta rectangular con un patio trasero que servía para el cultivo y crianza de animales similar a muchas otras edificaciones de la zona, conformada en fachada por una planta baja con un ingreso al centro de la edificación y en planta alta dos ventanales que permitían la ventilación y el ingreso de luz a la misma.

Fue el hogar de los padres y hermanos del Sr. Pilco donde se criaron toda su niñez, hasta que poco a poco todos fueron formando sus hogares, algunos se mudaron cerca, pero la vivienda quedó solo al cuidado de los padres del Sr. Pilco que al ser adultos mayores no pudieron darle el mantenimiento adecuado y esta se fue deteriorando con el tiempo. Hace algunos años, después del fallecimiento del padre del Sr. Pilco, la vivienda pasó a ser parte de la herencia de sus hijos quienes nos cuentan las historias y anécdotas que recuerdan con alegría y nostalgia.

Actualmente, por los problemas surgidos por temas de herencias, la vivienda está abandonada, nos cuentan los propietarios que han querido “demoler” en varias ocasiones ya que a pesar de los buenos recuerdos que tienen de ella ya no les es útil por el mal estado que presenta, y creen que sería más rentable y rápido construir una nueva edificación que se adapte a sus necesidades actuales.

Los propietarios aceptan que su edificación posee un gran valor patrimonial y más que eso un valor entrañable para ellos, ya que es su lugar de crianza y hogar de sus padres, aparte de tener gratos recuerdos en ella, pero sienten la falta de apoyo en cuanto a las autoridades a escuchar sus necesidades y proponer soluciones que permitan conservar su edificación sin la necesidad de invertir grandes cantidades de dinero como de tiempo.

## 4. Descripción de sistema constructivo

Arquitectura tradicional característica de nuestra región utiliza un sistema constructivo de muros portantes de adobe complementados con estructura de madera, y cubierta de teja. Destacan en esta edificación los marcos de madera de las ventanas y detalles de las puertas.

**Fig. 104. Ventana edificación del Sr. Mauro Pilco**



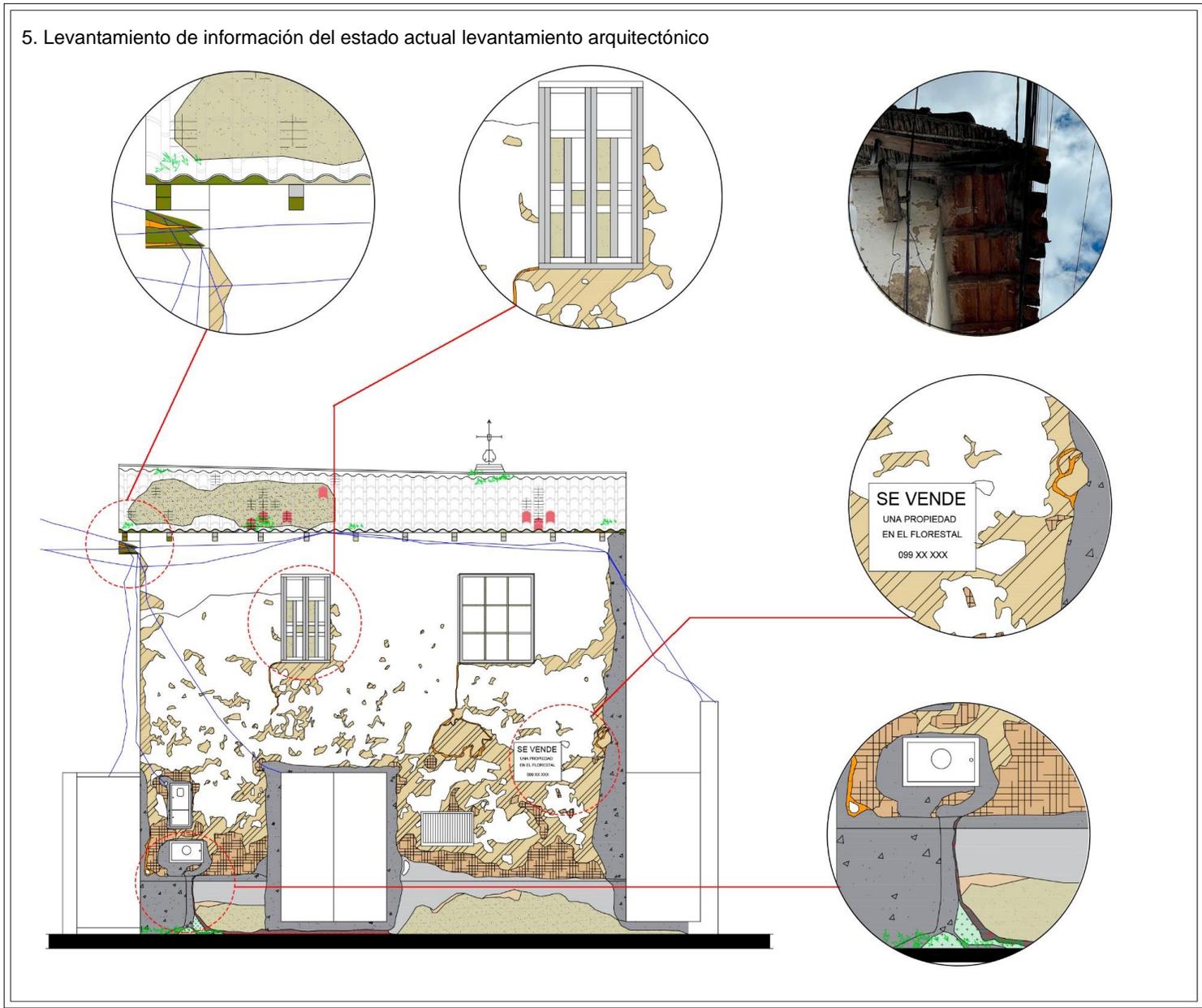
Elaboración: Propia

**Fig. 105. Ingreso principal edificación del Sr. Mauro Pilco**



Elaboración: Propia

## 5. Levantamiento de información del estado actual levantamiento arquitectónico



**UCUENCA** ARQUITECTURA "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas en la calle Carlos Arizaga Vega al ingreso de la Parroquia San Joaquín, Ecuador"

---

**Ubicación General**

**SIMBOLOGÍA**

- Limite comunidades
- Predios
- Edificaciones

**Vías**

- Estatales
- Avenida
- Local
- Tierra

**Edificación**

- Código 0199

---

**Simbología de Daños**

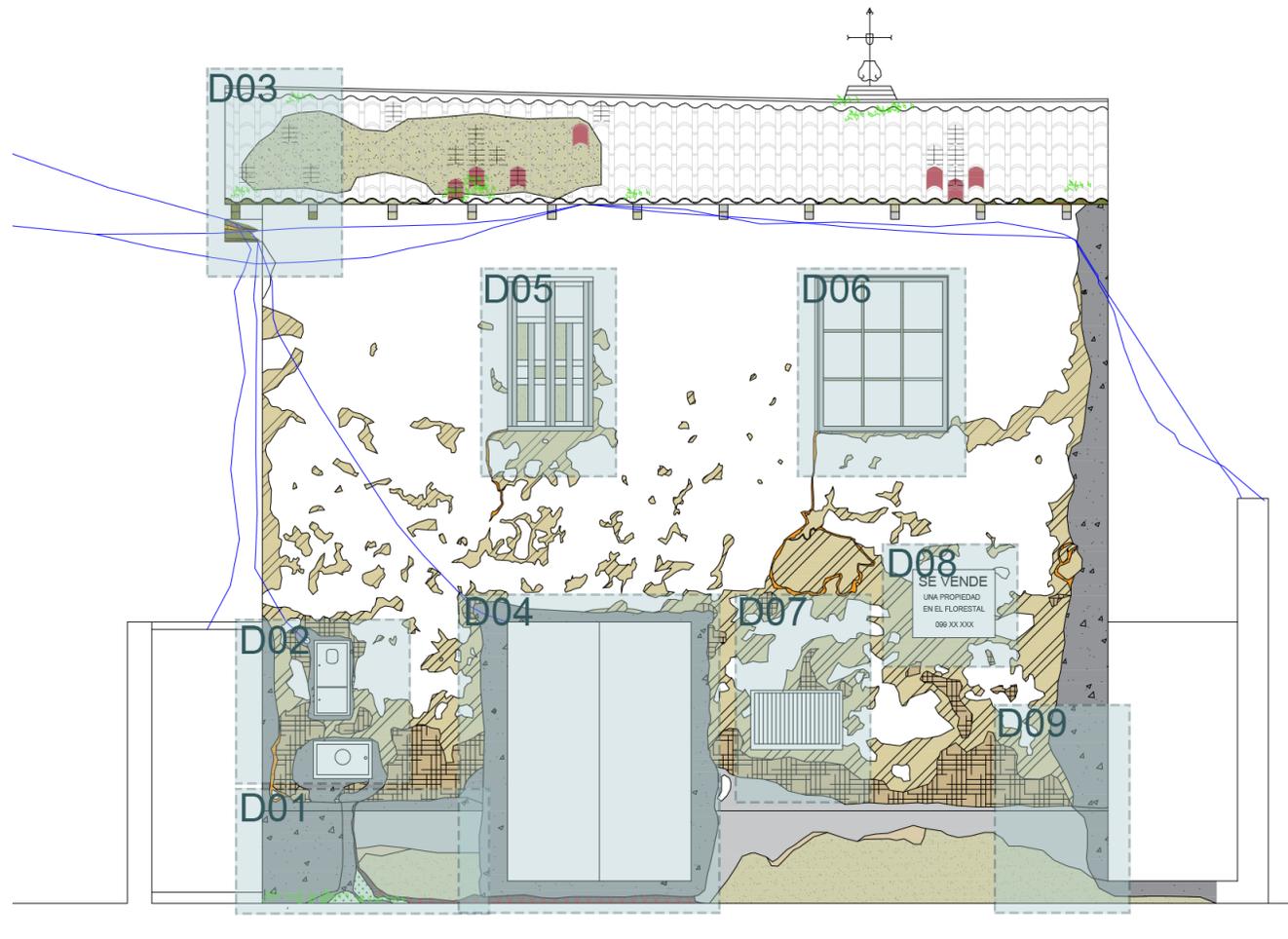
0. Hormigón	1.2.1. Eflorescencias	2.1.1. Pérdida de material	2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)
1.1.1. Decoloración	1.2.2. Suciedad	2.1.3. Erosión	2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)
1.1.2. Manchas	1.2.4. Crecimiento biológico	2.1.5. Pudrición	2.1.6. Degradación por xilofagos
3.1. Fisura	3.2. Fisura en forma de red	3.4. Grieta	OTROS
2.3.3. Perforación	2.3.4. Rotura	2.3.6. Desprendimiento (faltante)	

---

PLANO: 1/1	Fachada: 1:75 Detalles 1:25
SISTEMA DE REFERENCIA WGS 84 UTM 17S	FECHA: 25/05/2023
DISEÑO: <b>JORGE PELÁEZ ANDRÉS VANEGAS</b>	
CONTIENE : DAÑOS EN FACHADA	
DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN: ARQ. NATASHA CABRERA	

## Documentación fotográfica

**Fig. 106. Plano de codificación de la documentación fotográfica en la edificación del Sr. Mauro Pilco**



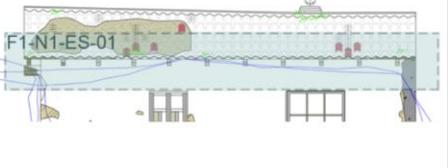
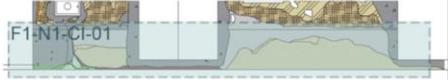
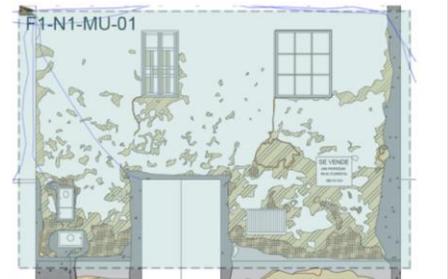
Elaboración: Propia

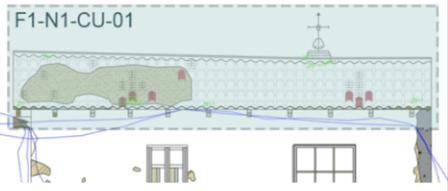
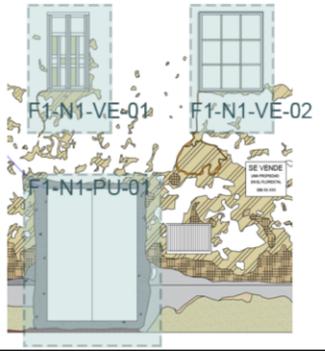
Fig. 107. Documentación fotográfica en la edificación del Sr. Mauro Pilco



Elaboración: Propia

## Ficha de daños

		Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"				
FICHA DE DAÑOS - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.				CODIGO 0199		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL						
PLANO FACHADA	Ubicación general	Material	Ubicación específica	Daños	Causa	Solución
 <p>F1-N1-ES-01</p>	ESTRUCTURA - CANECILLOS	MADERA	F1-N1-ES-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Rellenar grieta, lijar y pintar
 <p>F1-N1-CI-01</p>	ZOCALO	HORMIGON	F1-N1-CI-01	1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Construir vereda y colocar bajantes en las cubiertas
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Generar juntas de dilatación
				Otros	Intervención con hormigón	Retirar el hormigón y colocar el material que corresponde
Otros	Nivel de la vereda mas abajo de la casa	Sellar grietas entre la vereda y la casa				
 <p>F1-N1-MU-01</p>	MUROS	ADOBE	F1-N1-MU-01	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Resanar el muro
				1.1.2. Manchas	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	Limpiar y aplicar pintura
				2.1.3. Erosión	M9 Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y	Resanar el muro
				2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	Q5. Corrosión	Resanar el muro
				3.4. Grieta	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Resanar el muro

				Otros	Intervención con hormigon	Retirar el hormigon y colocar el material que corresponde
	CUBIERTA	TEJA	F1-N1-CU-01	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biologicos, limpiar
				2.3.4. Rotura	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas rotas
				2.3.6 Desprendimiento (faltante)	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas faltantes
				Otros	Falta de canales y bajantes de agua lluvia	Colocar canales y bajantes de agua lluvia
	CARPINTERIA	MADERA	F1-N1-VE-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
			F1-N1-VE-02	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
			F1-N1-PU-01	Otros	Reemplazo de puerta original	Reconstruir la puerta original
					Fecha	19/05/2023

**Fig. 108. Ficha de color**

Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"				
FICHA DE COLOR DEL ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.			CODIGO <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">0199</div>	
Clave Catastral: Código:	0101630240199 0199	Nombre del propietario: Mauro Pilco	Estado de conservación: Malo	Fecha: 2023.04.17
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	MATERIALES	ESTADO ACTUAL	COLOR ACTUAL	FOTOGRAFÍA DEL ESTADO ACTUAL
Zócalo	Hormigón	Regular	Blanco	
Recubrimiento de fachada	Empañete	Regular	Color natural del material	
Pintura	Pintura latex	Malo	Blanco	
Puertas	Metal	Bueno	Turquesa	
Ventanas	Madera	Regular	Blanco	
Estructura canecillos	Madera	Malo	Color natural del material	
Cubierta	Teja artesanal	Regular	Color natural del material	
OBSERVACIONES				FOTOGRAFÍA DE CALA DE COLOR
Desprendimiento de empañete y pintura. Canecillos en mal estado: decoloración, suciedad, pudrición y fisura. Pudrición de elementos de madera por presencia de agua y rayos ultravioleta. Uso de cemento en el zócalo. Presencia de agentes biológicos en la parte inferior de la fachada por acción del agua.				

Elaboración: Propia

1422



## Memoria interpretativa

### 1. Descripción de la edificación (Datos generales)

#### Datos generales

Clave Catastral utilizada: 0101630241422

Dirección: Av. Carlos Arízaga Vega y Rafael Aguilar

Propietario: Roberto Villacis

Área de predio: 705 m<sup>2</sup>

Antigüedad: 130 años aproximadamente

Material: Adobe

Tipología: Adosada sin retiro frontal

Altura: 2 plantas

Usos: Vivienda

**Fig. 109. Boceto edificación del Sr. Roberto Villacis**

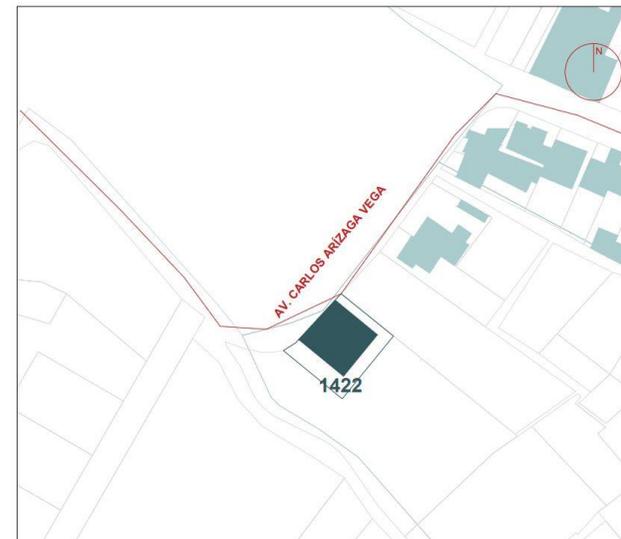


Elaboración: Propia

### 2. Breve análisis del contexto (Lugar de implantación)

Se encuentra emplazada en el barrio Chacarrumi y forma parte de la última extensión de la Av. Carlos Arízaga Vega, su uso es de vivienda, cuenta con una tipología adosada sin retiro frontal, en esta última intervención pública el inmueble es levemente atravesado por la vía en una de sus esquinas, del lado derecho tiene un lote sin construcción y del lado izquierdo a escasos metros de la vivienda funciona una pequeña mecánica automotriz, en el Norte cruzando la avenida funciona un lote de cultivos alimentado por canales de riego, finalmente al sur encontramos más cultivos, ver figura 110.

**Fig. 110. Emplazamiento edificación del Sr. Roberto Villacis**



Elaboración: Propia

### 3. Lectura histórico crítica

Esta edificación pertenece al Sr. Roberto Villacis, según el INPC la vivienda tiene alrededor de 100 años de antigüedad y destaca positivamente por sus características arquitectónicas tradicionales. Es un Inmueble de planta rectangular sin retiro. Sus espacios interiores se articulan a través de los portales que rodean al patio central. El conjunto de escaleras está ubicado en el portal al fondo del patio hacia el lado izquierdo para la confirmación de la circulación vertical. La edificación mantiene visualmente las características formales originales en cuanto a su volumetría. Fachada de textura originalmente lisa (combinada lisa-rugosa actualmente) con predominio de lleno sobre vacío en vanos, remate de fachada de aleros con canecillos; terraza central con balaustrada de ladrillo y uso de arcos de medio punto en dinteles de ventanas y en la balaustrada. El inmueble está conformado por una crujía en C de dos pisos que conforman al interior un patio central al cerrarse es espacio con la terraza frontal que une los extremos de la crujía en PA. Y una crujía de una planta en un solo tramo que se adosa por el costado izquierdo. Según algunos vecinos hace algún tiempo el inmueble sufrió un percance ya que un bus de transporte urbano se impactó sobre la fachada principal. No se pudo completar la lectura histórica crítica ya que no se logró la entrevista con el propietario, la

información actual pertenece al INPC y no se logró acceder a más información de fuentes confiables.

## 4. Descripción de sistema constructivo

Arquitectura tradicional característica de nuestra región utiliza un sistema constructivo de muros portantes de adobe complementados con estructura de madera, y cubierta de teja. Destacan en esta edificación los arcos de medio punto en ventanas, la balaustrada de ladrillo en los balcones con su nicho central, sus puertas y ventanas en madera.

**Fig. 111. Ventana edificación del Sr. Roberto Villacis**



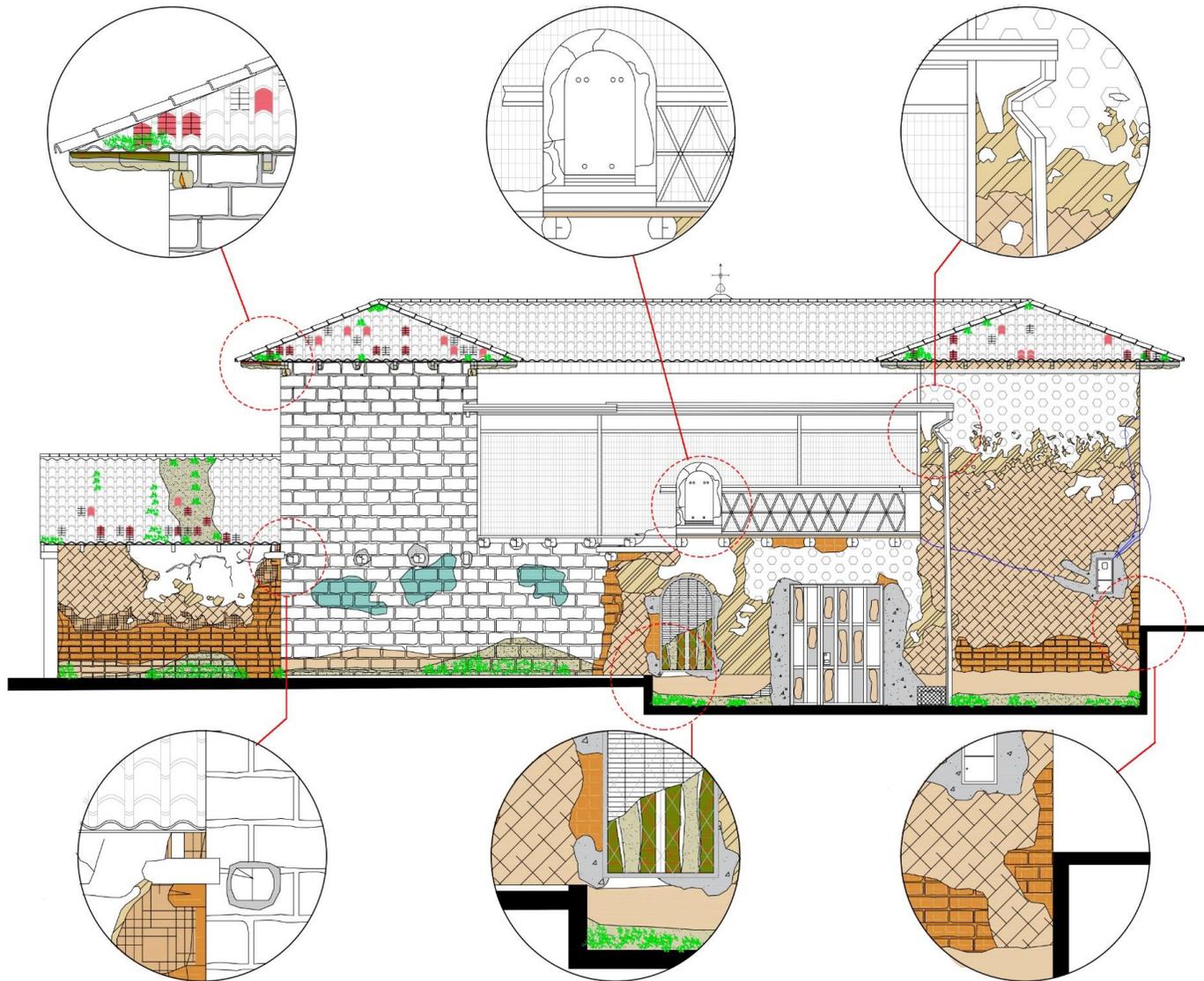
Elaboración: Propia

**Fig. 112. Ingreso principal edificación del Sr. Roberto Villacis**



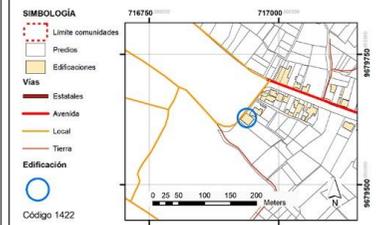
Elaboración: Propia

## 5. Levantamiento de información del estado actual levantamiento arquitectónico



**UCUENCA** "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas en la calle Carlos Arizaga Vega al Ingreso de la Parroquia San Joaquín, Ecuador"  
ARQUITECTURA

### Ubicación General



### Simbología de Daños

0. Hormigón	1.2.1. Eflorescencias	2.1.1. Pérdida de material	2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)
1.1.1. Decoloración	1.2.2. Suciedad	2.1.3. Erosión	2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)
1.1.2. Manchas	1.2.4. Crecimiento biológico	2.1.5. Pudrición	2.1.6. Degradación por xilófagos
3.1. Fisura	3.2. Fisura en forma de red	3.4. Grieta	OTROS
2.3.3. Perforación	2.3.4. Rotura	2.3.6. Desprendimiento (faltante)	

PLANO: 1/1

Fachada: 1:100  
Detalles 1:25

SISTEMA DE REFERENCIA  
WGS 84 UTM 17S

FECHA: 25/05/2023

DISEÑO:

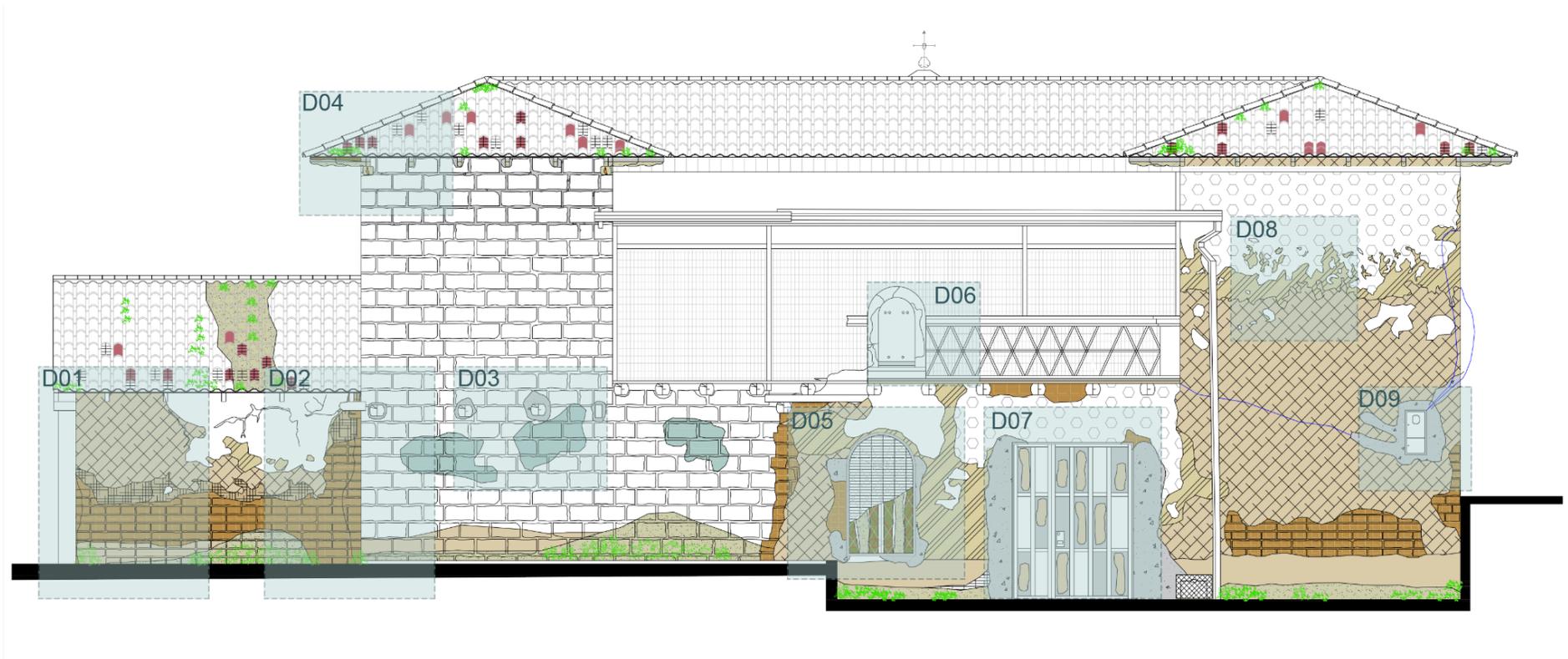
JORGE PELAEZ  
ANDRES VANEGAS

CONTIENE : DAÑOS EN FACHADA

DIRECTOR DE TRABAJO DE TITULACIÓN:  
ARQ. NATASHA CABRERA

## Documentación fotográfica

**Fig. 113. Plano de codificación de la documentación fotográfica en la edificación de la Sr. Roberto Villacis**



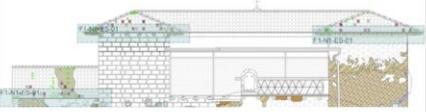
Elaboración: Propia

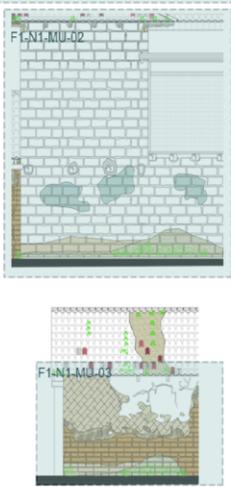
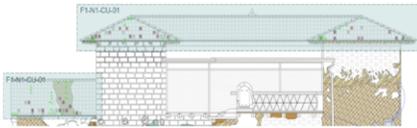
Fig. 114. Documentación fotográfica en la edificación del Sr. Roberto Villacis



Elaboración: Propia

## Ficha de daños

Trabajo de Titulación: "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"						
FICHA DE DAÑOS - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.					CODIGO 1422	
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL						
PLANO FACHADA	Ubicación general	Material	Ubicación específica	Daños	Causa	Solución
	ESTRUCTURA - CANECILLOS	MADERA	F1-N1-ES-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				3.1. Fisura	M9. Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y humedad	Rellenar grieta, lijar y pintar
	ZOCALO	HORMIGON + ADOBE	F1-N1-CI-01	Otros	Falta zocalo	Construir zocalo
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				1.1.2. Manchas	F2. Presencia de agua	Construir vereda y colocar bajantes en las cubiertas
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				3.4. Grieta	M11. Asentamientos diferenciales.	Generar juntas de dilatación
				Otros	Intervención con hormigon	Retirar el hormigon y colocar el material que corresponde
				Otros	Nivel de la vereda mas abajo de la casa	Sellar grietas entre la vereda y la casa
			F1-N1-MU-01	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				1.1.2. Manchas	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	Limpiar y aplicar pintura
				2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	Q5. Corrosión	Resanar el muro
				2.1.3. Erosión	M9 Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y	Resanar el muro
				Otros	Intervención con hormigon	Retirar el hormigon y colocar el material que corresponde

	MUROS	ADOBE	FI-NI-MU-02	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar y aplicar pintura
				1.1.2. Manchas	Q3. Emisiones de material particulado de vehículos	Limpiar y aplicar pintura
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				2.1.2. Desprendimiento en forma de alveolos	Q5. Corrosión	Resanar el muro
				2.2.3. Desprendimiento (fragmentos medianos)	Q5. Corrosión	Resanar el muro
				2.2.2. Exfoliación (desprendimiento en capas)	Q5. Corrosión	Resanar el muro
				2.1.3. Erosión	M9 Variaciones dimensionales (contracción/dilatación) por cambios de temperatura y	Resanar el muro
			Otros	Intervención con hormigón	Retirar el hormigón y colocar el material que corresponde	
FI-NI-MU-03	Otros	Muro Nuevo de Bloque	Reconstruir el muro de adobe con la técnica tradicional			
	CUBIERTA	TEJA	FI-NI-CU-01	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				2.3.4. Rotura	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas rotas
				2.3.6. Desprendimiento (faltante)	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas faltantes
				Otros	Falta de canales y bajantes de agua lluvia	Colocar canales y bajantes de agua lluvia
			FI-NI-CU-02	1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpiar
				1.2.4. Crecimiento biológico	F2. Presencia de agua	Retirar agentes biológicos, limpiar
				2.3.4. Rotura	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas rotas
				2.3.6. Desprendimiento (faltante)	O3. Desgaste por uso	Reemplazar tejas faltantes
				Otros	Falta de canales y bajantes de agua lluvia	Colocar canales y bajantes de agua lluvia

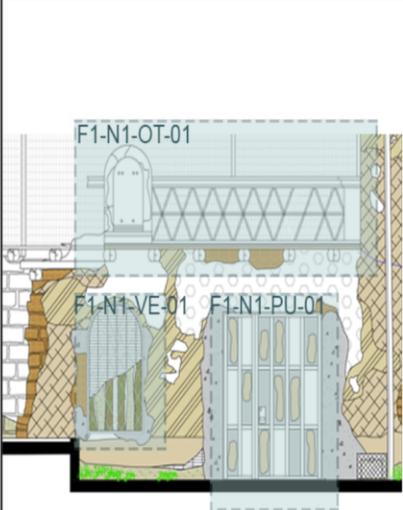
	CARPINTERIA	MADERA	F1-N1-VE-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpicar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
				2.3.4. Rotura	O3. Desgaste por uso	Reemplazar vidrios rotos
				Otros	Colocación de reja metálica de protección	Retirar reja metálica
			F1-N1-PU-01	1.1.1. Decoloración	Q1. Rayos ultravioletas	Lijar carpintería y aplicar pintura
				1.2.2. Suciedad	F5. Polvo.	Limpicar carpintería y aplicar pintura
				2.1.5. Pudrición	F2. Presencia de agua	Cambiar la pieza podrida
			OTROS	BALCON	F1-N1-OT-01	Otros
						Fecha

Fig. 115. Ficha de color

Trabajo de Titulación "Propuesta de mantenimiento para las fachadas vernáculas al ingreso de la parroquia San Joaquín"				
FICHA DE COLOR DEL ESTADO ACTUAL DE LAS EDIFICACIONES - SAN JOAQUIN, CUENCA, ECUADOR.			CODIGO <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; display: inline-block;">1422</div>	
Clave Catastral: Código:	0101630241422 1422	Nombre del propietario: Roberto Villacis	Estado de conservación: Malo	Fecha: 2023.04.17
ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS	MATERIALES	ESTADO ACTUAL	COLOR ACTUAL	FOTOGRAFÍA DEL ESTADO ACTUAL
Zócalo	Hormigón y adobe	Regular	Color natural del material	
Recubrimiento de fachada	Empañete	Regular	Color natural del material	
Pintura	Pintura latex	Malo	Blanco	
Puertas	Madera	Malo	Turquesa y color natural del material	
Ventanas	-	-	-	
Estructura canecillos	Madera	Regular	Color natural del material	
Cubierta	Teja artesanal	Regular	Color natural del material	
OBSERVACIONES				FOTOGRAFÍA DE CALA DE COLOR
Desprendimiento de empañete y pintura. Canecillos en mal estado: decoloración, suciedad, pudrición y fisura. Pudrición y decoloración de puertas por presencia de agua y rayos ultravioleta. Uso de cemento en un tramo del zócalo. Presencia de agentes biológicos en la parte inferior de la fachada por acción del agua. Presencia de nuevo muro de bloque. Presencia de fisuras. Presencia de agentes biológicos en la cubierta por acción del agua. Nivel de la vivienda por debajo debajo de la vereda. Ausencia de parte del balcón a causa de un choque contra el muro.				

Elaboración: Propia

### 3.2.4. Resumen de daños

Los datos que se obtienen con el estudio del estado actual de las edificaciones son sus daños, las causas que los provocan y las consecuencias que se evidencian en la fachada, con este listado de datos se pueden generar propuestas de acción emergente y a mediano plazo que frenen el deterioro de la vivienda, concediendo el tiempo necesario para generar una propuesta de mantenimiento que responda a las necesidades de los propietarios.

En el caso de todas las edificaciones se deben tomar acciones emergentes en común para lo cual se desarrolla un resumen de daños en cada espacio de las edificaciones y sus posibles causas:

- Estructura y Canecillos: Suciedad, Decoloración, Pudrición y Fisuras

Causadas por agentes como el polvo, los rayos UV y la presencia de agua, que son consecuencia directa de la falta de limpieza y mantenimiento de los propietarios y la falta de canales en cubierta que provocan que el agua caiga sobre estos elementos y se humedezcan provocando así el deterioro de los mismos.

- Zócalos: Crecimiento biológico, Suciedad

Causadas principalmente por la presencia de polvo y agua que son el resultado del paso del agua que no tiene canal y se estanca en la vereda, aparte en todos los casos se ha visto intervenciones con hormigón que afectan la imagen de la fachada.

- Muros: Manchas, Suciedad, Crecimiento Biológico, Fisuras y Desprendimientos

Estos daños han sido provocados principalmente por la humedad resultado de la falta de canales en cubierta y el polvo que generan los automóviles que transitan por esta vía

- Cubierta: Suciedad, Crecimiento Biológico

Causadas principalmente por la falta de mantenimiento y el descuido de los propietarios que al no limpiar las tejas dejan que se acumule tierra y residuos que dan paso al crecimiento de agentes biológicos lo que a su vez provoca más peso en las tejas provocando que se quiebren.

- Tipos de Carpintería: Suciedad, Decoloración, Pudrición y Fisuras

Provocadas principalmente por la falta de mantenimiento y la acumulación de agua causadas por factores mencionados anteriormente.

Este resumen contempla los daños en fachada y sus causas aparentes, al no haber estudiado la edificación en su totalidad no se puede determinar de modo integral la causa de dichos daños, por lo cual se recomienda que para la propuesta de mantenimiento se tomen acciones emergentes que den respuesta a las causas aparentes concediendo así tiempo para estudiar y tomar las medidas correspondientes de cada caso.

# Propuesta



04

## 4. Propuesta

En este capítulo se plasman los criterios de intervención, resultado del análisis de daños expuesto anteriormente, donde se muestran acciones generales que permitan evitar el deterioro de los diferentes tipos de elementos encontrados en las fachadas de cada edificación.

### 4.1. Propuesta de mantenimiento

La propuesta de mantenimiento tiene como objetivo evitar el deterioro de las edificaciones ubicadas en la Av. Carlos Arízaga Vega para que con el tiempo se pueda generar una intervención integral que restaure y conserve los valores de cada edificación, para esto se considera 3 ámbitos:

#### Ámbito Histórico

El objetivo es promover la apropiación de las edificaciones mediante acciones de mantenimiento en la fachada y sus elementos como muros, puertas, ventanas, zócalos, que buscan la recuperación de la memoria histórica de sus habitantes.

#### Ámbito Urbano

Para este se busca recuperar la lectura integral de las edificaciones propias de la zona, rescatando elementos característicos comunes entre ellas el color, material, texturas.

#### Ámbito Arquitectónico

Mediante las acciones detalladas a continuación, se busca cuidar las partes físicas de la edificación evitando su deterioro para preservar los valores encontrados.

Intervención en la estructura: Se realiza una aproximación superficial a la estructura aparente para detectar posibles daños y proponer acciones emergentes que eviten el colapso de la fachada.

Reparación de muros y tejados: Se procede a limpiar, resanar y pintar los muros de la fachada, así como a limpiar los tejados.

Reorganización de instalaciones eléctricas y aguas lluvias: se reorganizará el cableado de instalaciones eléctricas que pasan sobre la fachada y se colocará canales y bajantes para el agua lluvia.

Mantenimiento de elementos en fachada: Se tomarán acciones de mantenimiento tales como limpieza, recomposición de elementos y pintura de los mismos, sin alterar su diseño original y utilizando materiales que no afecten a los originales.

En resumen, se busca dar mantenimiento a las fachadas, abordando todos los aspectos antes mencionados, para evitar que se siga deteriorando hasta que se pueda hacer una propuesta de restauración y conservación.

Para la propuesta se detalla a continuación las acciones generales, resultado de la aplicación de la ficha de daños, que se van a tomar en todos los casos:

**Elemento:** Edificación

**Acción:** Señalización

**Descripción de la acción:** Para la colocación de cintas alrededor de la fachada, se montarán estacas de 4x5 empotradas en baldes llenos de ripio para sostener la cinta de seguridad con la finalidad de restringir la circulación peatonal y así precautelar la seguridad de los transeúntes.

**Detalles:**

**Fig. 116. Cinta de seguridad**

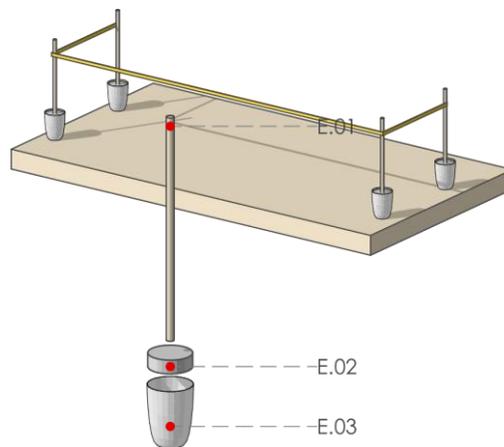
**E.01 Estaca**

DIMENSIÓN: 4 x 5 x 150 cm  
MATERIAL: Madera

**E.02 Ripio**

**E.03 Balde**

DIMENSIÓN: 40 x 40 x 40 cm  
MATERIAL: Plástico



Elaboración: Propia

**Elemento:** Canecillos

**Acción:** Limpieza y pintura

**Descripción de la acción:** Para su limpieza se ocuparán 2 módulos de andamios, se procederá a lijar y pintar los elementos, para proceder a recubrir con laca que impida su posterior deterioro.

**Detalles:**

**Fig. 117. Conexión canecillo con estructura cubierta**

**E.01 Par**

DIMENSIÓN: 12 x 12 cm  
MATERIAL: Madera

**E.02 Tocho**

DIMENSIÓN: 12 x 12 cm  
MATERIAL: Madera

**E.03 Viga de apoyo**

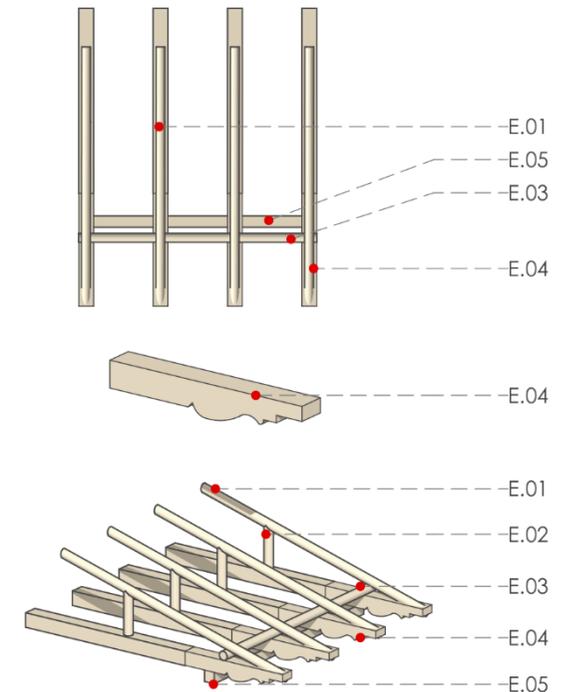
DIMENSIÓN: 12 x 12 cm  
MATERIAL: Madera

**E.04 Canecillo**

DIMENSIÓN: 20 x 20 cm  
MATERIAL: Madera

**E.05 Viga**

DIMENSIÓN: 15 x 15 cm  
MATERIAL: Madera



Elaboración: Propia

**Elemento:** Cubierta

**Acción:** Limpieza y colocación de canal

**Descripción de la acción:** Para la limpieza de la cubierta se ocuparán 2 módulos de andamios, se procederá a retirar la vegetación visible, limpiar lodo y polvo. Aparte se colocará la canal de zinc para la recolección de agua lluvia.

**Detalles:**

**Fig. 118. Conexión canecillo con estructura cubierta**

**E.01 Teja artesanal**

DIMENSIÓN: 18 x 36 cm

MATERIAL: Barro

**E.02 Cama de barro**

MATERIAL: Barro

**E.03 Cama de carrizo**

MATERIAL: Carrizo

**E.04 Canal**

DIMENSIÓN: 12 x 12 cm

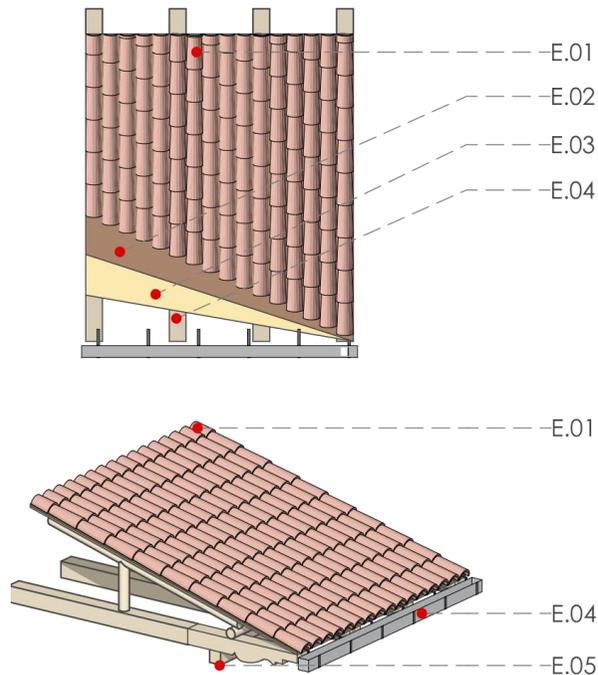
MATERIAL: Zinc

**E.05 Viga**

DIMENSIÓN: 15 x 15 cm

MATERIAL:

Madera



Elaboración: Propia

**Elemento:** Muros y zócalo

**Acción:** Limpieza, revoque y empañete de muros

**Descripción de la acción:** Para la limpieza se procederá a retirar la vegetación, lodo y polvo, se revocarán con barro de 3 cm de espesor y se colocara un empañete para el acabado final. Y en el zócalo se procederá a colocar un empañete con pedazos de teja.

**Detalles:**

**Fig. 119. Muro de adobe**

**E.01 Adobe**

DIMENSIÓN: 40 x 20 x 15 cm

**E.02 Tendel**

DIMENSIÓN: 2 cm

**E.03 Llaga**

DIMENSIÓN: 2 cm

**E.04 Revoque**

DIMENSIÓN: 3 cm

MATERIAL: Tierra

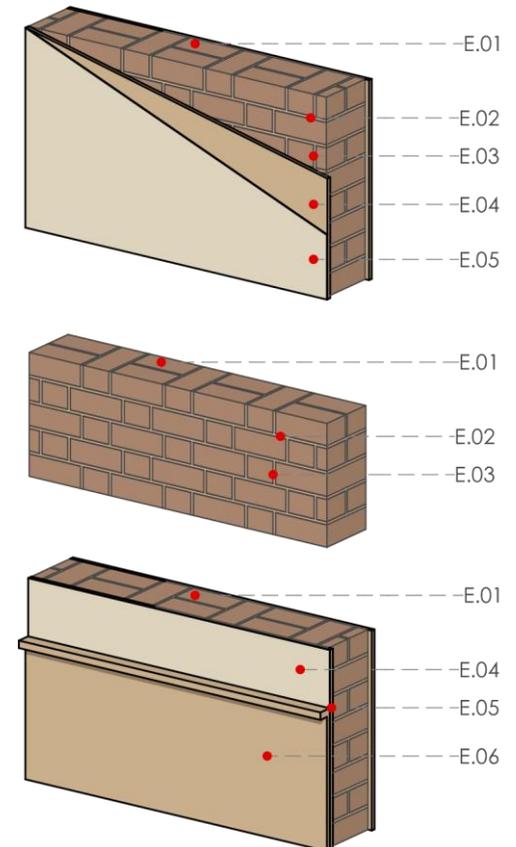
**E.05 Empañete**

DIMENSIÓN: 0,5 cm

MATERIAL: Tierra

**E.06 Zócalo**

DIMENSIÓN: 3 cm



Elaboración: Propia

**Elemento:** Tipos de carpintería

**Acción:** Limpieza, reparación y pintura

**Descripción de la acción:** Se empezará a limpiar, lijar y reemplazar las partes dañadas en la carpintería posterior a esto se procederá a pintar y cubrir con barniz para proteger los elementos en el caso de la madera y en el caso de los metales solo se pintarán.

**Ubicación:**

**Fig. 120. Detalles de carpintería edificación 0191**

**E.01 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Madera

**E.02 Vidrio**

DIMENSIÓN: 6 mm

**E.03 Marco**

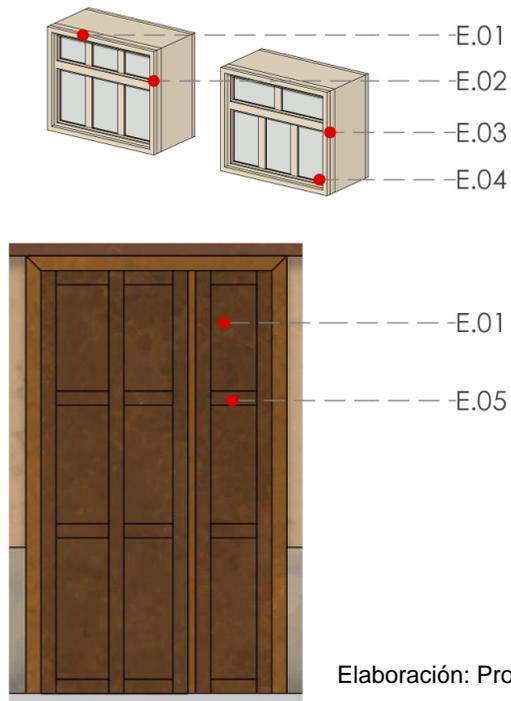
DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Madera

**E.04 Vidrio**

DIMENSIÓN: 6 mm

**E.05 Panel**

DIMENSIÓN: 6 mm  
MATERIAL: Madera



Elaboración: Propia

**Fig. 121. Detalles de carpintería edificación 0155**

**E.01 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Madera

**E.02 Vidrio**

DIMENSIÓN: 6 mm

**E.03 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Madera

**E.04 Panel**

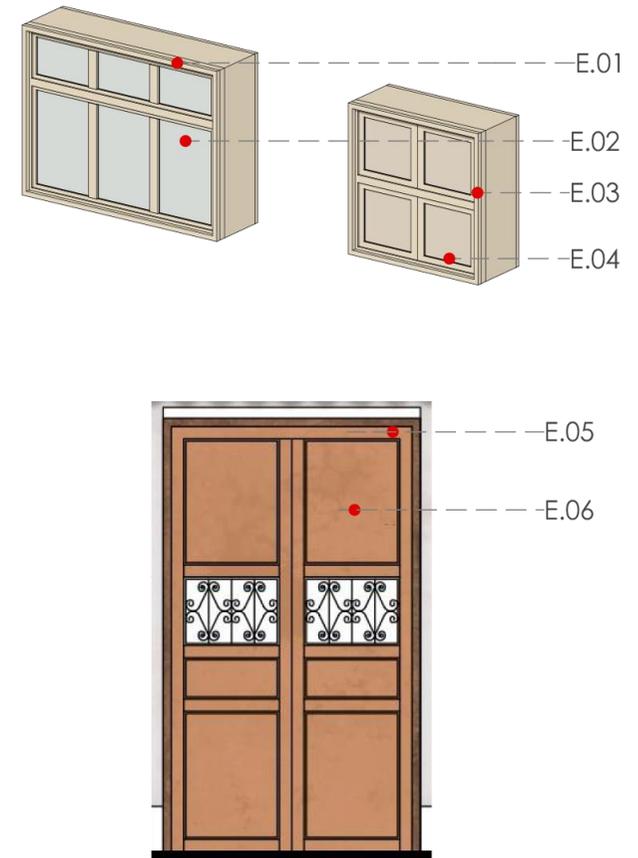
DIMENSIÓN: 6 mm  
MATERIAL: Madera

**E.05 Panel**

DIMENSIÓN: 2 mm  
MATERIAL: Acero

**E.06 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Acero



Elaboración: Propia

**Fig. 122. Detalles de carpintería edificación 0199**

**E.01 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Madera

**E.02 Panel**

DIMENSIÓN: 6 mm  
MATERIAL: Madera

**E.03 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Madera

**E.04 Vidrio**

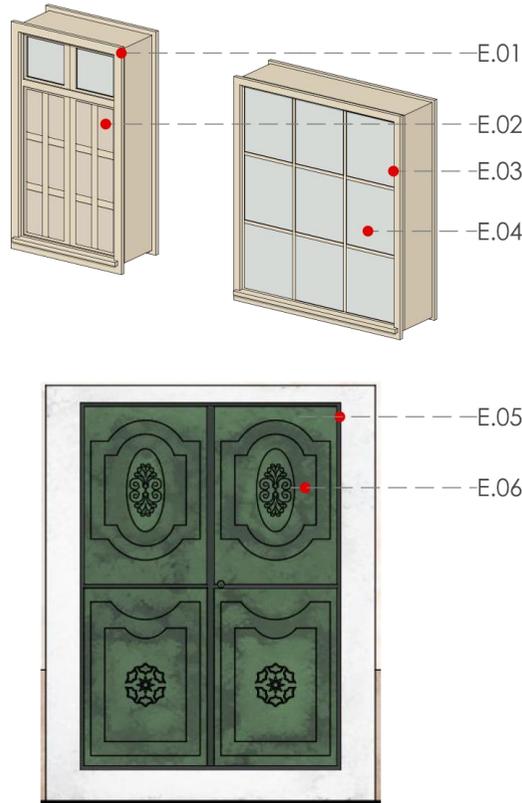
DIMENSIÓN: 6 mm  
MATERIAL: Vidrio

**E.05 Panel**

DIMENSIÓN: 2 mm  
MATERIAL: Acero

**E.06 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Acero



Elaboración: Propia

**Fig. 123. Detalles de carpintería edificación 1422**

**E.01 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Madera

**E.02 Vidrio**

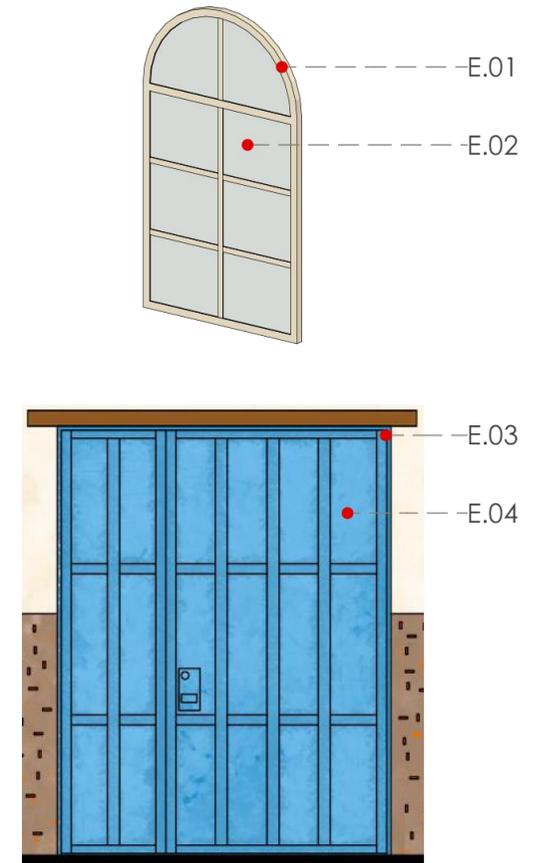
DIMENSIÓN: 6 mm  
MATERIAL: Vidrio

**E.03 Panel**

DIMENSIÓN: 2 mm  
MATERIAL: Acero

**E.04 Marco**

DIMENSIÓN: 4 x 4 cm  
MATERIAL: Acero



Elaboración: Propia

## Mantenimiento para la edificación 0191

En el caso de esta edificación se propone la recuperación del muro lateral izquierdo agregando los adobes faltantes ya que este es uno de los elementos que más daño a sufrido por acción del agua, así como la recuperación del zócalo que está completamente caído lo que provoca humedad a los muros de la vivienda, en cuanto a las demás acciones se propone la limpieza de la vegetación existente en muros, así como el revoque de los mismos. La propuesta también toma en cuenta elementos ajenos a la edificación como lo son medidores de luz y de agua que se reubican en la parte izquierda de la edificación y se pintan del mismo color, y por último las carpinterías que deben ser limpiadas, lijadas y pintadas.

Fig. 124. Edificación 0191, referencia gráfica



Elaboración: Propia

Fig. 125. Daños de la edificación 0191



Fig. 126. Propuesta de mantenimiento de la edificación 0191



Elaboración: Propia

Fig. 127. Propuesta de la edificación 0191



Elaboración: Propia

## Mantenimiento para la edificación 0155

En el caso de esta edificación se propone la recuperación del zócalo izquierdo que sufre de faltantes, aparte de la nivelación de la vereda que supera el nivel de la vivienda y genera humedad, en cuanto a las demás acciones se propone la limpieza de la vegetación existente en muros, así como el revoque de los mismos. En esta propuesta se recupera el canal de aguas lluvias que se encontraba fuera de lugar, por último, las carpinterías que deben ser limpiadas, lijadas y pintadas.

Fig. 128. Edificación 0155, referencia gráfica



Elaboración: Propia

Fig. 129. Daños de la edificación 0155

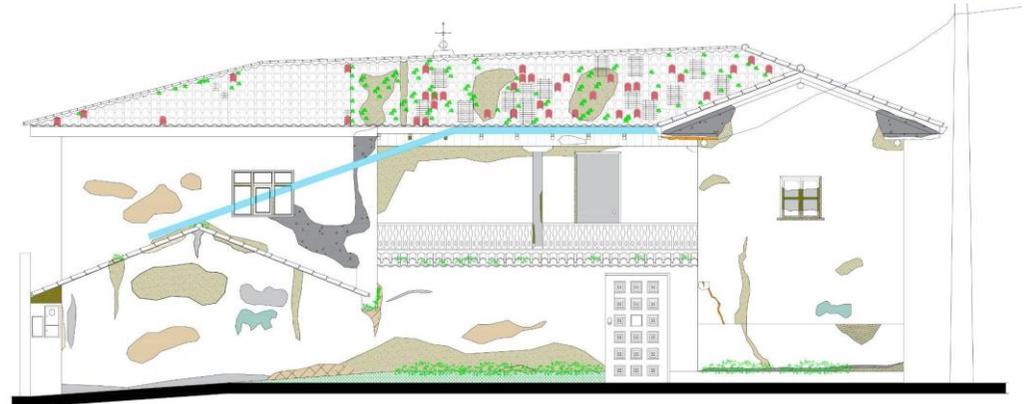
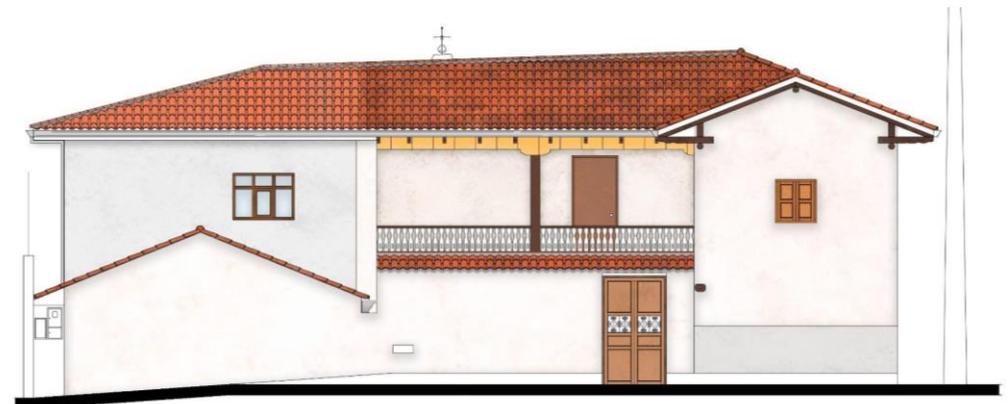
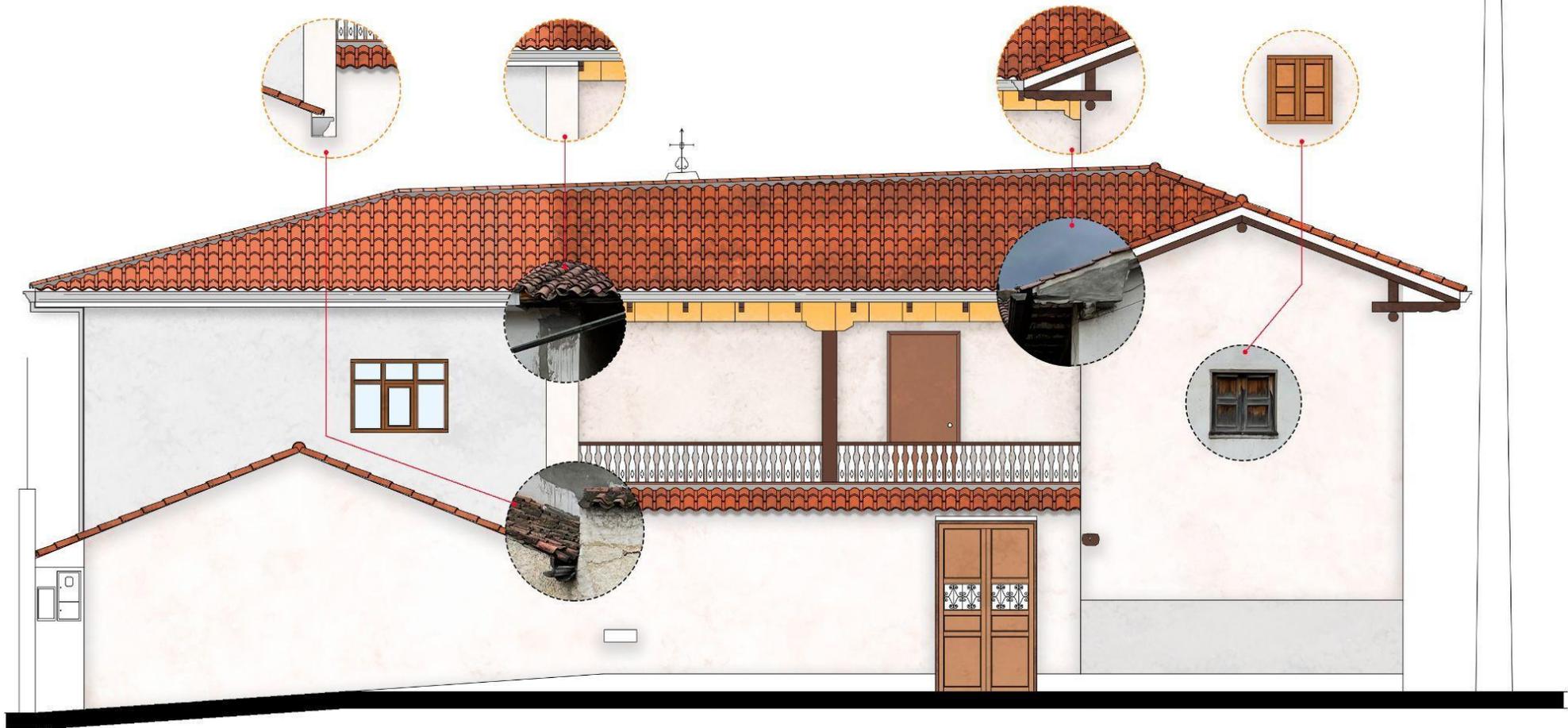


Fig. 130. Propuesta de mantenimiento de la edificación 0155



Elaboración: Propia

Fig. 131. Propuesta de la edificación 0155



Elaboración: Propia

## Mantenimiento para la edificación 0199

En el caso de esta edificación se propone la reconstrucción de un nuevo zócalo de adobe, dado que el actual es de hormigón un material inconsistente con el resto de la edificación ya que no permite que el muro respire, en cuanto a las demás acciones se propone la limpieza de la vegetación existente en muros, así como el revoque de los mismos. La propuesta también toma en cuenta elementos ajenos a la edificación como lo son medidores de luz y de agua que se reubican en la parte izquierda de la edificación y se pintan del mismo color, y por último las carpinterías que deben ser limpiadas, lijadas y pintadas.

Fig. 132. Edificación 0199, referencia gráfica



Elaboración: Propia

Fig. 133. Daños de la edificación 0199

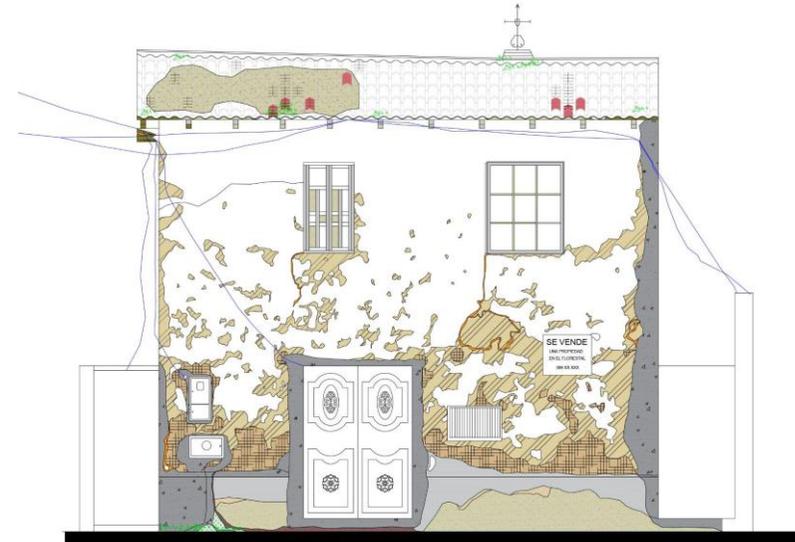
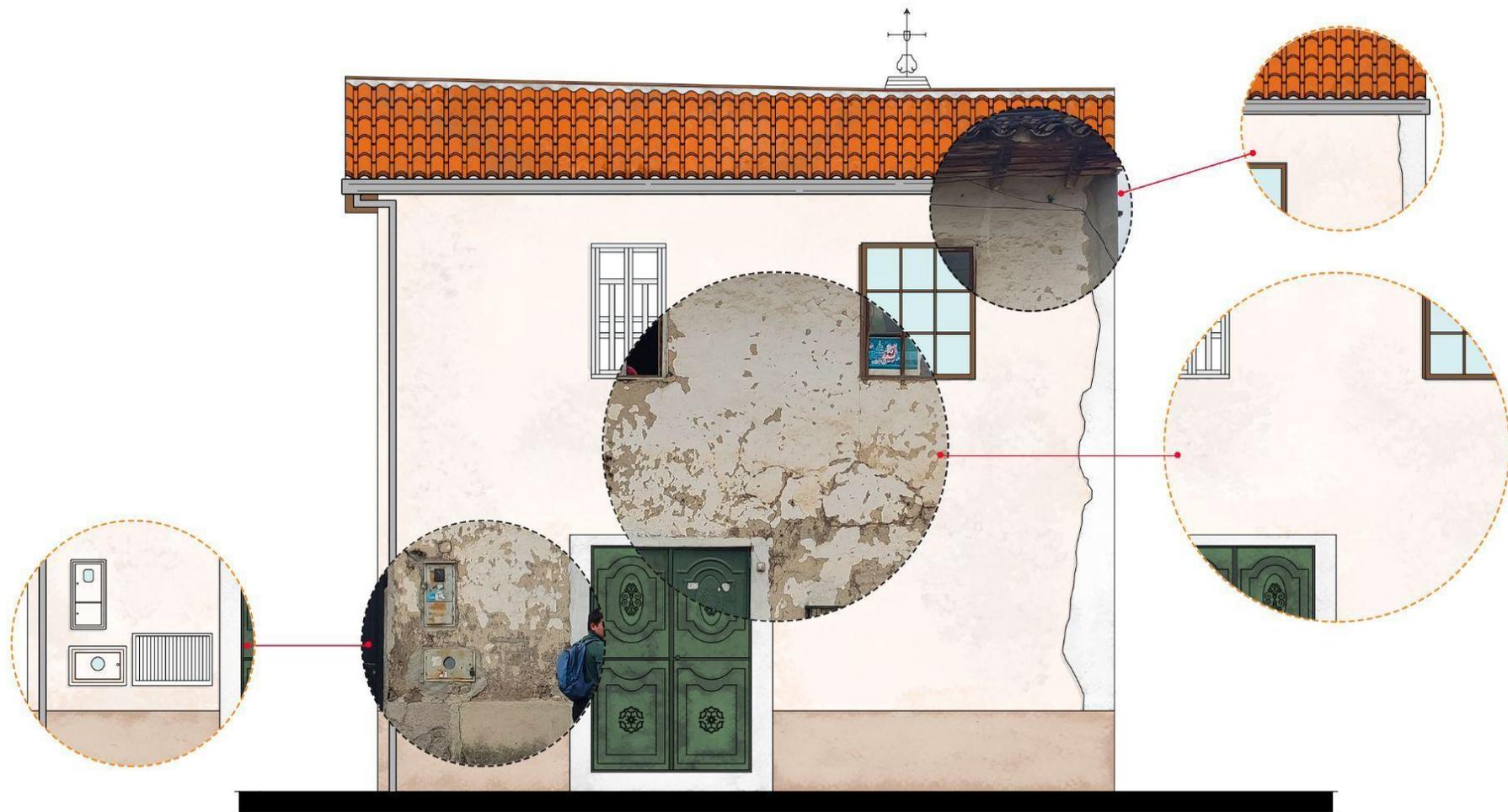


Fig. 134. Propuesta de mantenimiento de la edificación 0199



Elaboración: Propia

Fig. 135. Propuesta de la edificación 0199



Elaboración: Propia

## Mantenimiento para la edificación 1422

En el caso de esta edificación se revisaron varias propuestas ya que el muro izquierdo se encuentra completamente reconstruido y sufre de varias pérdidas en elementos como balcones y estructura, por lo cual se han realizado dos propuestas. La primera busca completar los elementos faltantes con materiales que se diferencien de los originales y la segunda en donde se propone una reconstrucción con materiales más parecidos para consolidar la fachada, para lo cual en la primera opción se coloca un pasamanos de vidrio para salvaguardar la seguridad de los transeúntes y se deja vistos los cambios realizados por los propietarios y en la segunda se completa este balcón siguiendo los patrones del mismo y se enlucen las paredes reconstruidas, en ambos casos se procede a tomar acciones de limpieza y revoque de muros así como la recuperación de zócalos y lijado y pintado de carpinterías.

Fig. 136. Edificación 1422, referencia gráfica



Elaboración: Propia

Fig. 137. Daños de la edificación 1422

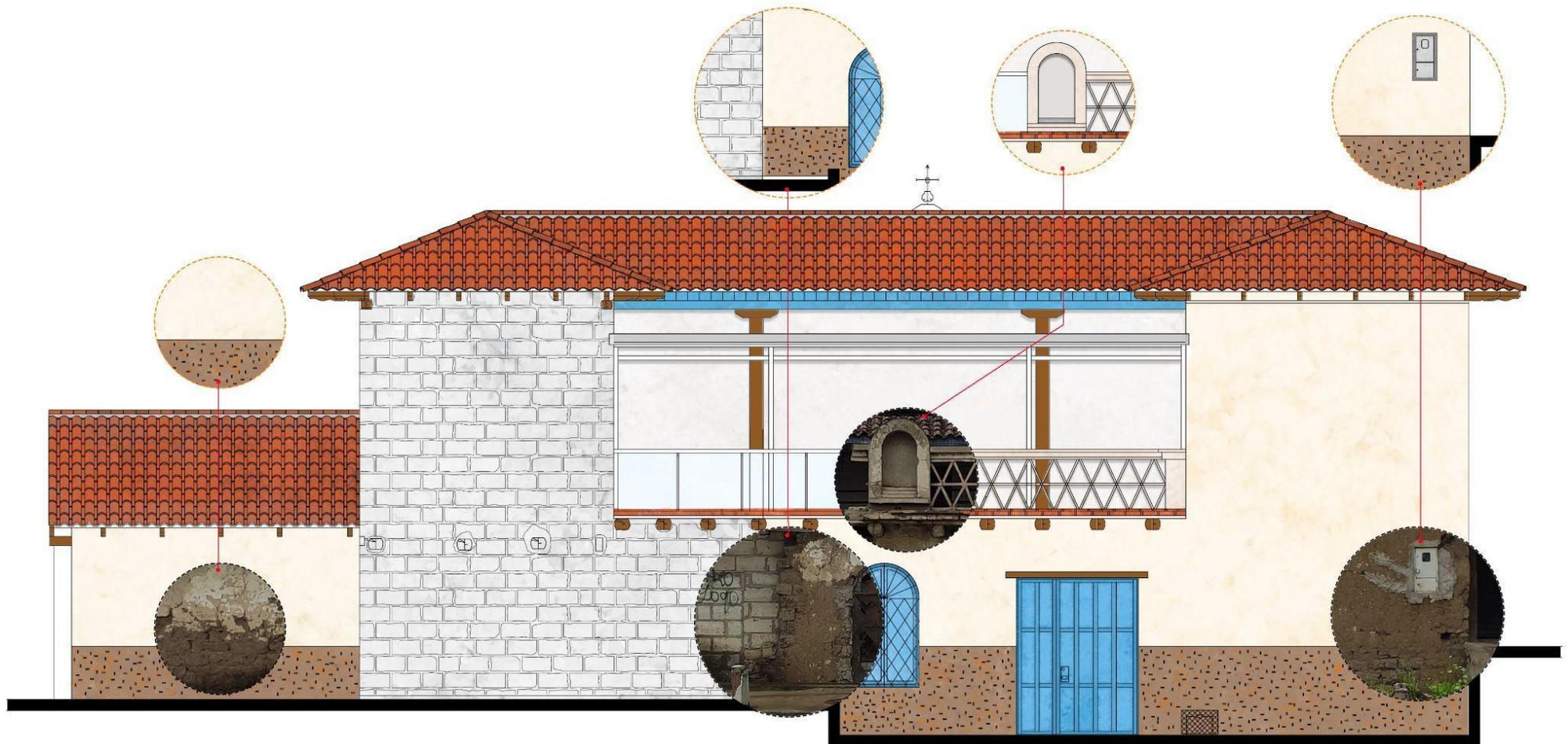


Fig. 138. Propuesta de mantenimiento de la edificación 1422



Elaboración: Propia

Fig. 139. Propuesta A, edificación 1422



Elaboración: Propia

Fig. 140. Propuesta B, edificación 1422



Elaboración: Propia

A light blue map of a neighborhood with a grid of streets. The text 'BARRIO FLORIDA' is printed in a small, light blue font on the map.

# Conclusiones y Recomendaciones

# 05

## 5. Conclusiones y Recomendaciones

En este apartado se resume todos los resultados del proyecto para poder recomendar las mejores acciones hacia el futuro de la parroquia.

Durante el desarrollo de esta investigación, respecto al análisis paisajístico, se identificaron los elementos históricos, naturales e hitos relevantes de San Joaquín, de esta forma se logró caracterizar y valorar las componentes paisajísticas del área propuesta. El estudio indicó que las Unidades 01 y 03 tienen la mejor calidad visual del asentamiento y mayor grado de fragilidad, mientras que las Unidades 02 y 04 tienen la mejor potencia e incidencia visual y su fragilidad es media.

Luego de repasar los resultados, se llegó a la conclusión de que las Unidades 01 y 03 son las más favorables para el estudio arquitectónico ya que poseen herencias culturales que definen el espacio de la parroquia, además poseen dos de los tres corredores (Calle General Escandón y Av. Carlos Arizaga Vega) principales que conectan al centro urbano de Cuenca con el centro parroquial.

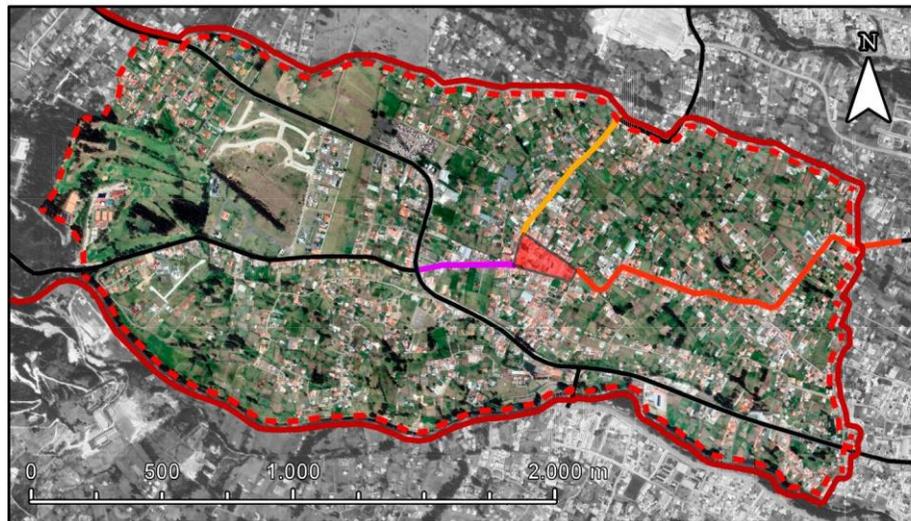
Por motivos de alcance del presente trabajo, se tomó la decisión de seleccionar la Unidad 03 y el corredor de Av. Carlos Arizaga Vega debido a que cuentan con el respaldo técnico antes realizado.

De esta forma se deja abierta la posibilidad de que futuras investigaciones continúen el análisis arquitectónico a las diferentes unidades paisajísticas y corredores de importancia. A continuación se aconseja seguir el estudio de los siguientes tramos y unidades.

El primer tramo es la calle General Escandón ubicada en la Unidad 01, es de relevancia ya que conecta directamente al centro parroquial con la Av. Enrique Arizaga Toral, es la segunda área con mayor número de edificaciones inventariadas por el INPC y cuenta con elementos importantes como la iglesia católica de San Joaquín y la plaza central.

Por último, el segundo tramo es la calle Monseñor Leónidas Proaño ubicado en la Unidad 02, la misma sirve de ingreso Norte y conecta al centro parroquial con Balzay bajo, este acceso contiene varios edificios vernáculos y simbólicos como la cruz de Balzay que demarca el nuevo límite del 2018, ver figura 141.

**Fig. 141. Tramos de interés**



**Tramos de interes**

- Av. Carlos Arízaga Vega
- Monseñor Leonidas Proaño
- General Escandon
- Tramos secundarios

Elaboración: Propia

Estos tramos son de importancia ya que son la primera línea de contacto con el centro parroquial, además en ellos se encuentran implantados bienes heredados que de ser conservados correctamente pueden mejorar la calidad del paisaje de San Joaquín. Con lo anterior claro, se recomienda realizar esfuerzos en el mejoramiento de las viviendas vernáculas implantadas en estas vías.

A continuación, se realizó la aplicación de fichas pre registro y registro en el área de estudio, esto con la intención de seleccionar las viviendas más adecuadas para la propuesta de mantenimiento, de esta forma se optaron los bienes construidos principalmente en tierra y en mal estado dejando de lado edificaciones con otras técnicas constructivas.

Con esto se recomienda indagar sobre las construcciones en madera u otras técnicas de la zona, ya que en la figura 78, se puede observar que la construcción en tierra representa un 9.2% y las de hormigón un 70.4% lo que deja al 20.4% restantes sin una valoración específica, ver figura 142.

**Fig. 142. Edificación de madera en la Av. Carlos Arízaga Vega**



Elaboración: Propia

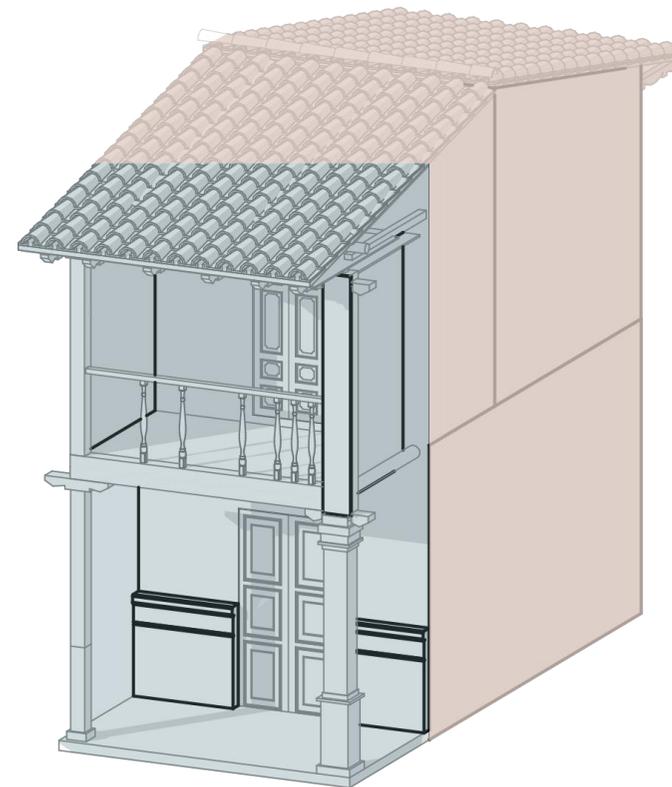
Finalmente, en cuanto a las edificaciones, esta propuesta de mantenimiento no busca embellecer las fachadas o esconder el paso del tiempo, el objetivo es proponer acciones que salvaguarden los valores que contienen las mismas, para así frenar el deterioro y que se pueda generar un proyecto de conservación o restauración que tenga en cuenta todos los aspectos que conlleva el patrimonio.

Es importante no tomar a la edificación como algo aislado sino más bien entender que es parte de un grupo que contiene valores que deben ser conservados para esto se deben tomar acciones como revisar temas de altura, forma, diseño y materialidad en nuevas edificaciones ya que estas rompen la regularidad de los tramos así como revisar los daños en el contexto en inmediato ya que muchas de las causas de deterioro surgen desde ahí, por ejemplo crear y reubicar los canales de agua que pasan por las veredas y generan humedad en los muros.

Además, estudiar solo una parte de la vivienda puede ser perjudicial para generar un proyecto, ya que al no analizar la edificación por completo se omiten los daños en partes como cubierta, estructura y espacios interiores que pueden ser la causa principal de lo que se aprecia fachada, por lo que una propuesta solo resolvería temporalmente problemas que a lo largo del tiempo volverán a aparecer.

En la figura 138, la fachada representa un porcentaje muy pequeño del total de la edificación, por eso un proyecto que contemple la misma estaría incompleto. La cara principal o fachada puede revelar sólo una cantidad específica de problemas dejando las raíces de los mismos sin resolverse.

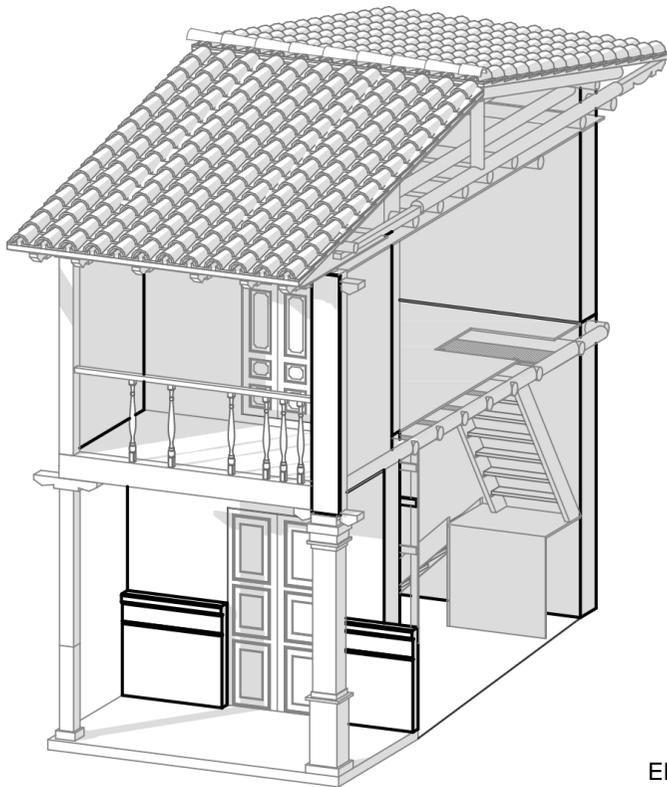
**Fig. 143. Edificación de tierra de Cochapata**



Elaboración: Propia

En la figura 139, se indica el contenido total de la vivienda y en ella se pueden ver los elementos omitidos como la estructura, cielos rasos, escaleras, áreas especiales, etc. Debido a esta conclusión, se recomienda trabajar con la totalidad de la edificación para una detección óptima de daños y afecciones en las viviendas.

**Fig. 144. Edificación de tierra en Cochapata**



Elaboración: Propia

## Referencias

- Achig Balarezo, M. C., Cardoso Martínez, F. A., Castro, D., & Muñoz, C. (2018). Criterios para intervenir en las edificaciones de tierra en la Calle Las Herrerías, Cuenca, Ecuador. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/34939>
- Achig Balarezo, M., Cardoso Martínez, F., Vázquez Torres, M., Jara Ávila, D., Rodas Avilés, T., Barsallo Chávez, M., & García Vélez, G. (2017). *Campaña de mantenimiento de las edificaciones patrimoniales de San Roque 2013-2014*. Universidad de Cuenca. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec>: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/28721>
- Arencibia Fernández, J. (2007). Conceptos fundamentales sobre el mantenimiento de edificios. *Revista de Arquitectura e Ingeniería*, 1(1), 1-8. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1939/193915927005.pdf>
- Atilio de la Orden, E. (abril de 2020). *El paisaje como nivel de organización*. Obtenido de <http://www.editorial.unca.edu.ar/>: <http://www.editorial.unca.edu.ar/Publicacione%20on%20line/Ecologia/imagenes/pdf/ecologia%202/EI%20pje%20como%20nivel.pdf>
- Barbacci, N. (2022). Arquitectura Vernácula: concepto, ejemplos y revaloración. *Revista Científica De Arquitectura Y Urbanismo*, 43(2), 65-71. Obtenido de <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/685>
- Barsallo Chavez, M. G., & Heras Barros, V. C. (03 de 2019). Plan de conservación preventiva, estudio de caso: "la capilla de Susudel. Cuenca, Ecuador.
- Bello Caballero, L., Muñoz Castillo, M., Vandesande, A., & Van Balen, K. (2019). Conservación preventiva del patrimonio construido, dos escalas de un enfoque en desarrollo. *Arquitectura y Urbanismo*, 40(2), 21-30. Obtenido de <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376862224004>
- Cabrera Jara, N. E. (11 de noviembre de 2016). *Metodología para el diagnóstico y la ordenación de los corredores de crecimiento de ciudades intermedias ecuatorianas: Cuenca como caso de estudio*. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/>: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/25256>
- Carabal Maestro, P.(7 de febrero de 2022). *Análisis histórico y tipológico del barrio del Cabañal (Valencia). Propuesta para la conservación y restauración de las fachadas tradicionales*. Obtenido de <https://riunet.upv.es/handle/10251/180592>

Consejo Europeo. (2000). *CONVENIO EUROPEO DEL PAISAJE*. Recuperado el 20 de Nov de 2022, de Ministerio de Agricultura, pesca y alimentación, España.: <https://www.mapa.gob.es/es/desarrollo-rural/planes-y-estrategias/desarrollo-territorial/convenio.aspx>

Conti, A. (21 de December de 2015). *La conservación y la gestión de las ciudades históricas desde la perspectiva del Paisaje Urbano Histórico*. Obtenido de SEDICI: <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/50335>

Durán Maldonado, K. T., & Jerves Galarza, A. P. (2015). *Expansión urbana de San Joaquín: 1990-2012*. Recuperado el 2023, de Repositorio Universitario UCuenca: <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/22453>

GAD Municipal de Cuenca. (26 de febrero de 2010). *ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA*. Obtenido de <https://www.cuenca.gob.ec/>: <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>

GAD parroquial de San Joaquín. (2019). *Plan de Desarrollo y Oederación Territorial*. Obtenido de <http://gadsanjoaquin.gob.ec/>

<http://gadsanjoaquin.gob.ec/wp-content/uploads/2021/06/PDOT-SAN-JOQUIN.pdf>

García, G., Malo, M., & Tamayo, J. (2017). Valoración de la arquitectura vernácula de Azuay y Cañar. *Seminario Iberoamericano de Arquitectura y Construcción con Tierra "Tierra - Identidades"*. (U. M. Red Iberoamericana de Arquitectura y Construcción con Tierra, Ed.) La Paz. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/38493>

Gómez Villarino, A. (2012). *El paisaje : diseño de una metodología para su análisis, planificación e inclusión en los procesos de toma de decisiones*. Recuperado el 21 de 11 de 2022, de Archivo Digital UPM: <https://oa.upm.es/13532/>

Gómez Villarino, M. T., Gómez Villarino, M., & Gómez Orea, D. (2013). *El paisaje urbano: una aproximación a sus componentes básicos para su inserción en planes y proyectos*. Recuperado el 20 de Oct de 2022, de Dialnet: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4229491>

González, F. (1981). *Ecología y paisaje - Dialnet*. Recuperado el 26 de Ene de 2023, de Dialnet: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=147360>

Grau, E., & Duque, D. (enero de 2007). *Arqueología de la tierra. Paisajes rurales de la protohistoria peninsular*. Obtenido de researchgate.net:

[https://www.researchgate.net/profile/David-M-Duque-Espino/publication/326710927\\_Los\\_paisajes\\_rurales\\_protohistoricos\\_una\\_sintesis\\_arqueobotanica/links/5b602e94458515c4b25488f1/Los-paisajes-rurales-protohistoricos-una-sintesis-arqueobotanica.pdf](https://www.researchgate.net/profile/David-M-Duque-Espino/publication/326710927_Los_paisajes_rurales_protohistoricos_una_sintesis_arqueobotanica/links/5b602e94458515c4b25488f1/Los-paisajes-rurales-protohistoricos-una-sintesis-arqueobotanica.pdf)

Laumain, X., & López Sabater, Á. (2019). Sólo se protege y conserva lo que se conoce y se valora: El funcionamiento de los molinos. Mallorca: In Actes. XI Congrés Internacional de Molinologia: Memòria, arquitectura, enginyeria i futur.

Lynch, K. (2008). *The image of the city*. Obtenido de G4 IOR: <https://taller1smcr.files.wordpress.com/2015/06/kevin-lynch-la-imagen-de-la-ciudad.pdf>

Pérez García, T. C. (14 de May de 2018). *ANÁLISIS, DIAGNÓSTICO Y VALORACIÓN DEL PAISAJE EN EL PROYECTO DE AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA ORDOÑEZ LASSO, PARA LA FORMULACIÓN DE LÍNEAS BASE PARA LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DEL PAISAJE*. Recuperado el 2023, de Repositorio Institucional UCuenca: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/30371>

Santos Jr, W. R., & A. Proença, A. D. (mayo de 2020). *A infraestrutura rodoviária e a urbanização regional contemporânea no território paulista: o caso do corredor urbano Campinas-Sorocaba, Brasil*. doi:<http://dx.doi.org/10.4067/S0250-71612020000200235>

UNESCO. (2005). *Aprobación de la Declaración sobre la conservación de los paisajes urbanos históricos*. Obtenido de unesdoc.unesco.org: [https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000141303\\_spa](https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000141303_spa)

UNESCO. (10 de November de 2011). *RECOMENDACIÓN SOBRE EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO*. Obtenido de whc.unesco.org: <https://whc.unesco.org/uploads/activities/documents/activity-638-100.pdf>

Zetina Nava, N. (2014). Carta de Venecia. " *PATRIMONIO*": *Economía Cultural y Educación para la Paz (MEC-EDUPAZ)*, 2(6).

## Anexos

Link de Google Drive, Universidad de Cuenca, 2023.

