



UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR – LOJA

**ESCUELA PARA LA CIUDAD, EL PAISAJE Y LA
ARQUITECTURA**

**TRABAJO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL
TÍTULO DE ARQUITECTO**

**“CATALOGACIÓN Y ACCIONES PARA LA CONSERVACIÓN E
INTERVENCIÓN DE LA CASA ESTANCIA GUADALUPE,
UBICADA EN LA CIUDAD DE LOJA.”**

FIERRO CUEVA OMAR ISRAEL

**DIRECTOR:
MGS. JEAMIL SALOMÓN BURNEO VILLAMAGUA**

MARZO 2016

LOJA – ECUADOR

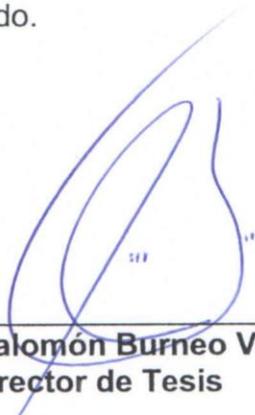
Yo, **Omar Israel Fierro Cueva**, declaro bajo juramento, que el trabajo aquí descrito es de mi autoría; que no ha sido presentado anteriormente para ningún grado o calificación profesional y que se ha consultado la bibliografía detallada.

Cedo mis derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador, para que sea publicado y divulgado en internet, según lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamento y leyes.



Omar Israel Fierro Cueva
C.C: 1104345150

Yo, **Mgs. Jeamil Salomón Burneo Villamagua**, certifico que conozco al autor del presente trabajo siendo él responsable exclusivo tanto de su originalidad y autenticidad, como de su contenido.



Mgs. Jeamil Salomón Burneo Villamagua
Director de Tesis

Gracias a esas personas importantes en mi vida, a aquellas que siempre estuvieron presentes para brindarme su ayuda, considero que llego el momento de retribuir un poco de todo lo inmenso que me han otorgado. Con todo mi cariño, está tesis se las dedico a todos ustedes: padres, hermanos, tíos.

Omar Israel Fierro Cueva

En primer lugar doy infinitamente gracias a Dios, por haberme dado fuerza y valor para culminar esta etapa de mi vida.

Agradezco también la confianza y el apoyo brindado por parte de mi madre Carmita Cueva, que sin duda alguna en el trayecto de mi vida me ha demostrado su amor, corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos. A mis hermanos, que con sus consejos me han ayudado a afrontar los retos que se me han presentado a lo largo de mi vida.

Omar Israel Fierro Cueva

Resumen

La riqueza de un pueblo se encuentra en su historia, por lo tanto la meta de esta investigación, es aportar con la historia de nuestra localidad.

El presente proyecto de tesis, plantea una propuesta de catalogación y acciones para la conservación de la casa de estancia Guadalupe, esto mediante una investigación teórica, referencial e histórica.

La obtención de resultados dentro de la investigación, ha permitido construir un soporte fuerte que manifiesta los valores patrimoniales del inmueble, como su contexto urbano, social, arquitectónico e histórico. Este proceso es realizado con el propósito de intervenir adecuadamente, y conservar los valores del inmueble. Se resalta la importancia que tuvo la estancia para el desarrollo de nuestra ciudad, y la influencia que tuvo y tendrá en el crecimiento de nuestra urbe.

Al comprender los resultados de la investigación, se llega a una propuesta para intervenir la casa de estancia, todo con la finalidad de aportar a su conservación.

La propuesta se realiza en base a los planes de su propietario actual, y con la finalidad de que se cumpla la meta establecida para el predio; sin perjudicar la esencia de la estancia, para que en un futuro se siga considerando el aporte y belleza que constituye como elemento patrimonial.

Palabras calves: Catalogación, intervención, y estancia.

Abstract

The wealth of a town is in its history, is the goal of this research contribute to the history of our locality.

The present thesis project develops a proposal for cataloging and actions for the conservation of Guadalupe stay home, this through the theoretical referential and historical research.

Obtaining results in the research has allowed building a strong support that manifested heritage values of the property, as its urban context, social, architectural and historical. This whole process is done in order to intervene appropriately preserving property values. The significance of the stay to the development of our city, the influence it had and will have on the growth of our city is highlighted.

Having already understood each of the research results, it comes down to a proposal to intervene house stay, all in order to contribute to its preservation as an a proposal is made based on future plans of its current owner, trying to get the owner meets the target set for farm without harming the essence of the stay so that in the future can continue to understand the contribution and Beauty this is as asset or liability.

**“Catalogación y Acciones Para La Conservación De La Casa De Estancia
De La Hoya De Loja, Caso De Estudio: Estancia Guadalupe”**

Resumen	v
Abstract.....	vi
Índice de Tablas	x
Índice de Gráficos	xi
Índice de Anexos	xv
Introducción	1
Problematización.....	3
Causalidad de los problemas detectados	5
Planteamiento del tema	5
Justificación	7
Delimitación	9
Alcances	9
Objetivos.....	10
Objetivo General	10
Objetivos Específicos.....	10
Capítulo 1	11
1. Marco Teórico	11
1.1 Conceptos y normativas sobre patrimonio cultural	11
1.1.1 Definición del Patrimonio Cultural	11
1.1.2 Patrimonio Material	12

1.1.3	Patrimonio Inmaterial.....	14
1.1.4	Inventario.....	15
1.1.5	Valoración	16
1.1.6	Catalogación	18
1.1.7	Estancia.....	19
1.2	Lineamientos internacionales y nacionales sobre el patrimonio edificado	20
1.2.1	Cartas internacionales aplicadas al caso de estudio	20
1.2.2	Leyes acerca del Patrimonio Cultural en el Ecuador	21
1.2.3	Normativas del GAD Municipal Loja	22
Capítulo 2	26
2.	Desarrollo histórico de la estancia tradicional, fraccionamiento y urbanización	26
2.1	Historia de la estancia tradicional en la ciudad de Loja	26
2.1.1	Antecedentes	35
Capítulo 3	63
3.	Catalogación de la casa de la Estancia	63
3.1	Datos generales del bien patrimonial.....	63
3.2	Lectura histórica de la edificación o casco de la estancia	75
3.3	Valoración	93
3.4	Daños y prelación.....	101
3.4.1	Acciones.....	112

3.5 Conclusión general	117
Capítulo 4	119
4. Propuesta y Lineamientos para la conservación.....	119
4.1 Propuesta Arquitectónica	119
4.2 Planificación y directrices de la intervención: Descripción de los procedimientos en las acciones de intervención.....	145
4.3 Resultados.....	150
Conclusiones	153
Recomendaciones.....	155
Bibliografía.....	157
Anexos.....	160
Anexo A. Bases Legales	160
A1. Cartas Internacionales	160
A2. Leyes acerca del patrimonio cultural en el Ecuador	168
A3. Leyes acerca del patrimonio cultural en Loja.....	176
Anexo B. Títulos de Propiedad	179
B1. Título de propiedad. Número 454 - 1946	179
B2. Título de propiedad. Número 182 - 1971	183
B3. Título de propiedad. Número 1077 - 1980	190

Índice de Tablas

Tabla 1: Lineamientos Internacionales y Nacionales sobre el Patrimonio Edificado	23
Tabla 2 : Cronología de Reforma Agraria.....	50
Tabla 3: Datos generales del inmueble	63
Tabla 4: Fichas comparativas entra la concepción actual y el estado actual ...	76
Tabla 5: Materiales usados	87
Tabla 6 : Matriz de Nara.....	93
Tabla 7 : Fichas de patologías, tipo de daños, causas y acciones	102
Tabla 8: Bar – Restaurante “Cuna de Artistas”	121
Tabla 9: Cafetería – Restaurante “Lotus”	122
Tabla 10: Perfil y requerimientos del propietario.....	124

Índice de Gráficos

Figura 1: Haciendas y estancias de la hoya de Loja	27
Figura 2: Estancia Salapa.....	28
Figura 3: Cascarilla o Quina	30
Figura 4: Productos elaborados en base a la cascarilla	32
Figura 5: Ubicación de varias estancias en la hoya de Loja	34
Figura 6: Ubicación General de la Estancia Guadalupe.....	37
Figura 7: Ubicación Específica de la Estancia Guadalupe.....	37
Figura 8: Don Francisco Javier Eguiguren Torres	38
Figura 9 : Doña Ignacia Riofrío Carrión.....	39
Figura 10: Sentadas de izq. a derecha: Rosa Victoria, María Ignacia Eguiguren R., Ignacia Riofrío, Mercedes Eguiguren. De pie: José Antonio, Francisco, Javier Eguiguren T. Ramón Riofrío, José Pío, Carlos y Ramón. Oct 1915	39
Figura 11: Mercedes Eguiguren, (de pie, con la mano en el hombro de su padre, Javier Eguiguren) De pie de derecha a izquierda, el quinto José Pío Eguiguren Borrero. Foto en la casa de Santo Domingo, Loja.....	40
Figura 12: Rvdmo. Carlos Eguiguren Riofrío	40
Figura 13: Dr. Ramón Eguiguren Riofrío.....	41
Figura 14: Familia Sarmiento 1995	43
Figura 15: Línea de tiempo.....	45
Figura 16: Proyección de la finca “El Consuelo”.....	48
Figura 17: Figura 18: Quebrada “Las Violetas”.....	53
Figura 19: Vía lateral de paso.....	54
Figura 20: Ubicación del paso lateral de Loja.....	¡Error! Marcador no definido.
Figura 21: Sendero ecológico sur Argelia- Capulí	55

Figura 22 : Áreas de Fraccionamiento	55
Figura 23 : Contorno del predio Guadalupe registrado en el Municipio de Loja	57
Figura 24 : Contorno del predio Guadalupe, Áreas de Riesgo, y Áreas Urbanizables.....	58
Figura 25 : Casco de estancia Guadalupe	60
Figura 26 : Huasipunguero	62
Figura 27 : Casa Estancia Guadalupe	64
Figura 28 : Ubicación de la Casa de Estancia	65
Figura 29 : Sr. Raúl Sarmiento, 2014	65
Figura 30 : Elevación Sur.....	69
Figura 31 : Elevación Norte	69
Figura 32 : Elevación Este	70
Figura 33 : Elevación Oeste.....	70
Figura 34 : Sector Oeste.....	71
Figura 35 : Sector Oeste – Vista aérea	71
Figura 36 : Sector Este	72
Figura 37 : Sector Este – Vista aérea	72
Figura 38 : Sector Sur	73
Figura 39 : Sector Sur - Vista aérea	73
Figura 40 : Sector Norte.....	74
Figura 41 : Sector Norte.....	74
Figura 42 : Muros y pilares	82
Figura 43 : Armado de cubierta	83
Figura 44 : Pisos	84
Figura 45 : Ventana y puerta	85

Figura 46 : Pilar de madera	86
Figura 47 : Esquema de organización espacial	88
Figura 48 : Fachadas este y sur – Análisis morfológico	89
Figura 49 : Fachadas norte – Análisis morfológico	90
Figura 50 : Planta arquitectónica – Análisis morfológico	91
Figura 51 : Planta Arquitectónica – Estado Actual.....	92
Figura 52 : Ficha INPC.....	96
Figura 53 : Niveles de valoración	101
Figura 54 : Estado de conservación	101
Figura 55 : Planta baja – Ubicación de fichas patológicas	110
Figura 56 : Planta baja – Ubicación de fichas patológicas	111
Figura 57 : Prueba de flexibilidad aplicada a viga de madera.....	112
Figura 58 : Cinta metálica para zunchado de madera.....	112
Figura 59 : Organigrama funcional	128
Figura 60 : Caja – Administración	129
Figura 61 : Comedores	130
Figura 62 : Cocina.....	131
Figura 63 : Asadero.....	132
Figura 64 : Elevación norte – Asador	133
Figura 65 : Baños	134
Figura 66 : Área de lavado, zona fría y despensa	135
Figura 67 : Área de recreación	136
Figura 68 : Oratorio	137
Figura 69 : Virgen de Guadalupe, Virgen del Rosario y Virgen del Consuelo.	138
Figura 70 : Sala de estar.....	139

Figura 71: Circulaciones	139
Figura 72: Parqueadero	140
Figura 73: Circulación de agua.....	143
Figura 74: Caminería	143
Figura 75: huertos	144
Figura 76: Plataforma de cultivos orgánicos	144
Figura 77 : Intervención del Hospital San Juan de Dios - Zaruma.....	145
Figura 78 : Detalle de viga de confinamiento de muro	146
Figura 79: Detalle de frontón	148
Figura 80: Detalle de chimenea.....	149
Figura 81: Detalle de arco.....	149
Figura 82: Elevación Sur.....	150
Figura 83: Elevación Este	150
Figura 84: Elevación Norte	150
Figura 85: Elevación Oeste.....	151
Figura 86: Perspectiva 1	151
Figura 87: Perspectiva 2	151
Figura 88: Perspectiva 3	152
Figura 89: Perspectiva 4	152

Índice de Anexos

Anexo A. Bases Legales	160
Anexo B. Títulos de Propiedad	179

Introducción

Este proyecto de investigación está impulsado por la Universidad Internacional del Ecuador, institución educativa que tiene como propósito académico, aportar a la historia de la ciudad de Loja; la intención es impulsar la investigación referente a la historia lojana, en este caso a su arquitectura histórica.

El proyecto tiene como objetivo principal, catalogar a la estancia como un bien patrimonial del Ecuador, y establecer acciones para su conservación concordantes con la actual normativa local, nacional y cartas internacionales referentes a patrimonio cultural; siendo imprescindible el recobrar parte de la historia Lojana, para las futuras generaciones, buscando el mejoramiento de estos iconos históricos como lo son las estancias.

Al realizar la catalogación encontraremos datos importantes que justifiquen su nombramiento como patrimonio inmueble.

Para proponer acciones de conservación se utilizarán técnicas y materiales actuales, los cuales serán plenamente identificados para que la restauración no cree falsos históricos; así mismo se podrá identificar los elementos originales, a los mismos que se los trabajara de una forma especial con las distintas técnicas para frenar su deterioro.

La intervención permitirá que el público en general reconozca a la estancia como una construcción histórica de la ciudad de Loja, y adicional esto generará

empleo e ingresos económicos, transformándose en un espacio envolvente para el desarrollo del sector y de los habitantes ubicados alrededor de la misma.

Problematización

Unos de los principales aspectos que han impedido la conservación de la "Estancia Guadalupe" como patrimonio de la ciudad, ha sido la incorrecta intervención hacia el inmueble, por aplicación errónea de materiales y de conceptos sin fundamentos hasta llegar a la creación de falsos históricos que dañan y desentonan el diseño original, provocando así la pérdida parcial de su valor como patrimonio.

Debido al mantenimiento inadecuado de la estancia, se puede apreciar un deterioro constante en la misma, siendo afectados elementos arquitectónicos importantes que forman parte de su composición física y estructural; y adicional provocando en elementos que se encuentran en buen estado un perjuicio por dicha pandemia y por ende su deterioro incesante, hasta llegar a la pérdida total de la edificación.

El no ser considerada como un bien patrimonial nacional, carecer de un estudio acerca de su origen, y la falta de información en general acerca de la estancia Guadalupe, ha ocasionado que su valor histórico no sea notorio ni admirado.

La destrucción del inmueble llevara consigo la pérdida de los valores históricos del sector. Por tal motivo es importante que se considere una planificación y organización previas, para el planteamiento de nuevos proyectos

de programación urbana a diseñar, que se acoplen a la estancia y no distorsionen su entorno.

Por lo tanto la problemática plantea en función a los escenarios antes indicados hace meritorio realizar una investigación sobre su historia para llegar luego a una propuesta de intervención tanto de diseño como de uso de suelo.

De manera simultánea el proyecto arquitectónico, será participe de la contribución al bienestar común, siendo concebido bajo conceptos que se muestren respetuosos con el entorno.

Causalidad de los problemas detectados

Es fundamental poder justificar el proyecto, mediante varios de los problemas detectados, los mismos que están relacionados directamente con el hecho de que en la ciudad de Loja existen pocas edificaciones patrimoniales intervenidas correctamente.

Planteamiento del tema

El Gobierno nacional firmó en diciembre de 2007 el Decreto de Emergencia para el Patrimonio Cultural con una asignación de 33,6 millones de dólares para trabajar de forma emergente en la protección de estos bienes que pertenecen a todos los ecuatorianos en las 24 provincias del país. (Ministerio Coordinador de Patrimonio Natural y Cultural, 2010)

Emprendida una campaña de reconocimiento de todo el patrimonio cultural existente en el Ecuador, mediante el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural), instituto encargado de reconocer bienes históricos, es su trabajo reconocer patrimonio cultural inmaterial, bienes documentales, bienes arqueológicos, bienes muebles y bienes inmuebles, todo elemento que aporte con la historia del país. Estos elementos deben cumplir con algunas características, por tal motivo en la actualidad es importante el desarrollo de este trabajo de investigación, el mismo que aportará lo necesario para que la estancia Guadalupe, pueda ser declarada patrimonio.

Luego de ser reconocida como un bien patrimonial, estará amparada por las leyes de nuestro país, las mismas que velaran por su protección y resguardo.

Las acciones que se aplicaran para su conservación serán diseñadas en base a la realidad del sector en donde se encuentra implantada, para que de la misma forma estas aporten a su mantenimiento y preservación en el tiempo.

Justificación

La arquitectura de Loja gira y se desarrolla en torno a hechos y acontecimientos que se han dado a lo largo de la historia, la misma que se encuentra marcada por sucesos de tipo político, económico, social, cultural, que han trascendido en la ciudad, país y en el mundo; producto de ello son las transformaciones a las que ha estado sujeta, desde ese entonces hasta la actualidad.

En la ciudad de Loja de acuerdo a registros facilitados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y publicaciones como el libro “Loja su patrimonio arquitectónico”, las estancias han sido consideradas como un punto fuerte histórico cultural a favor de la economía, sociedad y desarrollo urbano en la ciudad, por lo que su cuidado y restauración son de gran importancia.

Para lograr esto es importante usar la metodología del INPC, ya que mediante su ficha de inventario comprobaremos que la casa de estancia Guadalupe, cumple con todos los requisitos para ser considerada un bien inmueble patrimonial, consiguiendo de esta forma que sea protegida por el estado Ecuatoriano.

Al ser irresponsables con el cuidado y mantenimiento de nuestro patrimonio, provocamos pérdidas históricas en nuestro pasado; por lo tanto es de gran importancia tratar el tema con toda la seriedad del caso, con la finalidad de lograr un beneficio mutuo, tanto para nosotros como para sus futuros habitantes.

El orgullo y fuerza de un pueblo proviene y radica en su historia, siendo esta una razón poderosa para poner en marcha una planificación basada en métodos científicos, los mismos que al momento de una intervención sean considerados como un beneficio, y no el motivo para causar daños al inmueble.

Delimitación

El proyecto a desarrollar se enmarca dentro de patrimonio cultural inmueble. La estancia Guadalupe se encuentra en la rivera del río Malacatos en la ciudad de Loja, provincia de Loja.

El desarrollo del estudio a realizar se ubica dentro del casco urbano de la ciudad de Loja, contando con un área de 61763,33 m² del predio Guadalupe del cual se realizara un levantamiento de datos históricos y con 471.92 m² de área de construcción de la casa de estancia en donde se desarrollara la propuesta arquitectónica.

Es así que el desarrollo del presente estudio a nivel de proyecto busca las atribuciones por los cuales la estancia Guadalupe debe ser considerada un bien patrimonial, y habilitarla para que los espacios ya edificados permitan realizar las actividades que conciernen al nuevo uso planteado.

Alcances

Catalogar la casa de estancia, lograr elevarla a categoría de edificación patrimonial y realizar un plan de acciones para su conservación, este plan que se adapte a las necesidades del propietario actual enmarcada a las normativas que conciernen a patrimonio cultural y al nuevo uso.

Objetivos

Objetivo General

Catalogar como un bien patrimonial y establecer acciones para la conservación, e intervención de la casa de estancia Guadalupe, ubicada en la ciudad de Loja.

Objetivos Específicos

1. Determinar los conceptos y normativas referentes al patrimonio cultural, aplicados al caso de estudio.
2. Estudiar los antecedentes históricos de la casa de estancia Guadalupe, para identificar los valores y atributos que determinen su valor histórico.
3. Establecer como un bien patrimonial, basado en las normativas emitidas por el INPC.
4. Plantear acciones de conservación para la casa de estancia Guadalupe, y para la viabilidad del proyecto.

Capítulo 1

1. Marco Teórico

Durante este primer capítulo trataremos algunos puntos claves para el inicio de este proyecto, tales como: conceptos básicos que se usaran a lo largo de la investigación, así como normativas legales en las cuales se afianzara el proyecto.

1.1 Conceptos y normativas sobre patrimonio cultural

1.1.1 Definición del Patrimonio Cultural

La conceptualización del patrimonio cultural varía según factores geográficos, de tiempo, sociedad, etc. Por lo que es recomendable realizar un análisis a nivel global, esto con la finalidad de llegar a un análisis local.

El patrimonio está compuesto por los elementos y las expresiones más relevantes y significativas culturalmente. El patrimonio, entonces, remite a símbolos y representaciones, a los “lugares de la memoria”, es decir, a la identidad. Desde este punto de vista el patrimonio posee un valor étnico y simbólico, pues constituye la expresión de la identidad de un pueblo, sus formas de vida. Las señas y los rasgos identificatorios, que unen al interior del grupo y marcan la diferencia frente al exterior, configuran el patrimonio

(...). El patrimonio es una reflexión sobre nuestro pasado y presente (...)
(Arévalo, 2004).

Patrimonio cultural es la expresión autóctona de cada pueblo, representado de distintas maneras y de formas tangibles o intangibles, que aportan a la identidad propia de cada sector, y convirtiéndose en el perfil representativo ante el mundo.

1.1.2 Patrimonio Material

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, indica que un bien material:

Está constituido por obras o producciones humanas expresadas en la materialidad de las formas y distribución en todo el territorio nacional. Pertenecen a todas las épocas y tienen características únicas, excepcionales e irremplazables. Son la expresión de una época histórica y social de nuestros pueblos. (INPC, 2011)

Clasificación del Patrimonio Material

- **Bienes Arqueológicos:** Sitios, piezas, y colecciones arqueológicas.
- **Bienes Muebles:** Pinturas, esculturas, retablos, murales, textiles, orfebrería, filatelia, numismática, piezas etnográficas, patrimonio fílmico y documental, etc.

- **Bienes Inmuebles:** Arquitectura civil, religiosa, vernácula, funeraria, plazas, caminos, etc.

a. Patrimonio Mueble

(...) se entiende por patrimonio mueble todos los bienes amovibles que son la expresión o el testimonio de la creación humana o de la evolución de la naturaleza y que tienen un valor arqueológico, histórico, artístico, científico o técnico. Entre ellos existe una amplia variedad de categorías (pinturas, artesanía, libros, mobiliario, tapices, instrumentos musicales, joyas...)
(INSTITUTO ANDALUZ DEL PATRIMONIO HISTÓRICO , 2015)

Al patrimonio mueble lo constituyen los elementos que por su forma, tamaño y contexto, pueden ser trasladados de un lugar a otro, siempre y cuando se conserven sus características como patrimonio al momento de su transporte.

b. Patrimonio Inmueble

(...)establece que el término bienes inmuebles se refiere a una manifestación material, imposible de ser movida o trasladada: obras de la arquitectura civil, religiosa, militar, doméstica, industrial, como así también sitios históricos, zonas u objetos arqueológicos, calles, puentes, viaductos, entre otros. Esta categoría además incorpora a los vitrales, los murales, las esculturas, el amueblamiento que, como parte integral del patrimonio cultural inmueble,

deben ser preservados en relación a las estructuras y medio ambiente para los que fueron diseñados. (HISTÓRICO, 2015).

Por el contrario al patrimonio inmueble, es imposible trasladarlo de un lugar a otro por distintas circunstancias, en algunos casos por su tamaño y en otros por su concepción en el lugar, ya que al ser removidos perderían el valor al cual están entrelazados, con el lugar en donde fueron creados.

1.1.3 Patrimonio Inmaterial

El patrimonio cultural inmaterial o intangible no cuenta con un cuerpo físico, y se define como:

El Patrimonio Inmaterial está ligado a la memoria y a la herencia en la medida en que su vigencia y representatividad genera procesos identitarios y de pertenencia en la comunidad. En este sentido, el Patrimonio Inmaterial está conformado por aquellas manifestaciones y expresiones cuyos saberes, conocimientos, técnicas y prácticas han sido transmitidas de generación en generación y tienen vigencia para una comunidad ya que han sido recreadas constantemente en función de los contextos sociales y naturales en un proceso vivo y dinámico que permite la re significación de los sentidos. (INPC, 2015)

Partiendo de esta premisa podemos plantear la siguiente clasificación, establecida como bien inmueble:

- Tradiciones y expresiones orales
- Artes del espectáculo
- Usos sociales, rituales y actos festivos
- Conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo
- Técnicas artesanales tradicionales

1.1.4 Inventario

“Asiento de los bienes y demás cosas pertenecientes a una persona o comunidad, hecho con orden y precisión.” (Española, 2014).

Relacionándolo con bienes patrimoniales, nos referimos a una compilación detallada de forma ordenada, que permite dar el título de bien patrimonial, las características principales a nivel local están detalladas por el INPC, y son las siguientes:

- Es detallada, pues se especifican las características de cada uno de los elementos que integran el patrimonio.
- Es ordenada, al agrupar los elementos patrimoniales en sus cuentas correspondientes y las cuentas en sus masas patrimoniales.
- Es valorada, porque se expresa el valor de cada elemento patrimonial en unidades monetarias.

El inventario es el primer paso imprescindible para recorrer el camino de la Conservación, y la difusión su aliado más eficaz. Es necesaria la difusión desde un fin pedagógico, abriendo este conocimiento a una difusión exponencial haciendo uso para ellos de todos los recursos y formatos tecnológicos. (Concepto Urbano G&B, 2014).

1.1.5 Valoración

Realidad ideal por cuya participación las cosas adquieren cualidades que nos hacen estimarlas diversamente. (Microsoft Encarta, 2012).

La valoración del patrimonio es el reconocimiento de cada uno de los componentes que lo hacen único, mediante un proceso selectivo de análisis en el cual, cada uno de estos factores aporta su autenticidad como bien patrimonial.

Hera (2007) señala que el valor patrimonial se subdivide en las siguientes categorías:

Valor Simbólico

Es aquel que sin prescindir de la historia, toma de ella ciertas referencias que hacen que determinado inmueble adquiera por determinadas circunstancias históricas el carácter de símbolo, valor conferido por la gente a través del uso, la tradición y su imagen.

Valor Arquitectónico

Se le dará este valor a aquellas edificaciones que desde el punto de vista constructivo o estilístico se reconocen como una contribución al desarrollo arquitectónico de la localidad, y que representa un testimonio válido desde el punto de vista de la tipología arquitectónica o periodo a que corresponde.

Valor Artístico

Está en función a sus valores estéticos y visuales, y que contenga obras de arte como parte del edificio.

Valor Contextual

Se determinará por la armonía de la obra en el entorno en que se encuentra enclavado, aunque posea valores arquitectónicos o históricos.

Valor Histórico

La edad de la edificación es por sí sola un factor que confiere valoración máxima, también se tomará en cuenta si la edificación fue escenario de hechos o circunstancias importantes para la cultura, ciencia o historia de una sociedad. (HERAS, 2007)

Cada categoría debe ser analizada minuciosamente, con la finalidad de obtener un resultado conjunto que resalte las cualidades del bien en estudio.

1.1.6 Catalogación

1. *tr. Apuntar, registrar ordenadamente libros, documentos, etc., formando catálogo de ellos.*

2. *tr. Incluir en un catálogo.*

3. *tr. Clasificar, encasillar dentro de una clase o grupo. (Española, 2014)*

La catalogación dentro de nuestra investigación, se enfoca en encasillar cada uno de los elementos que componen un bien patrimonial, tomando en cuenta que cada elemento es esencial para que en conjunto exprese o funcione dentro de un mecanismo.

Este nivel es de gran importancia, ya que mediante el, tendremos conocimiento del estado real de la edificación a tratar, y contaremos con la información necesaria que nos facilite intervenir cada elemento de una forma correcta.

Catalogar no solo posibilita observar con claridad la situación del patrimonio de una ciudad o región, sino también se constituye en un sólido instrumento de gestión, que permite actuar con aplomo y con un riesgo menor de errores.

1.1.7 Estancia

El término estancia varía de acuerdo al lugar y la época, dado esto, a continuación describimos los siguientes conceptos:

Casa de campo con huerta y próxima a la ciudad: van a la estancia a pasar los fines de semana. (WordReference, 2014).

Se denomina estancia a los grandes establecimientos rurales del Cono Sur, especialmente a los destinados a la cría extensiva de hacienda vacuna o lanar. Suelen caracterizar a las estancias la existencia de «cascos», es decir un centro edilicio que incluye viviendas, silos, establos, caballerizas o haras, bodegas, etc. En este aspecto la estancia del Cono Sur es muy semejante a la hacienda mexicana, a la «fazenda» brasileña y al «rancho» del oeste estadounidense. (Wikipedia, 2014)

El más útil para nuestro proceso investigativo, es el relacionado con la casa de campo que se encuentra cerca de la ciudad, alrededor del cual se realizaban actividades agrícolas, debido a las características que presenta la estancia Guadalupe.

1.2 Lineamientos internacionales y nacionales sobre el patrimonio edificado

Juicios de clasificación, valoración e intervención de bienes inmuebles, figuran como principios que se deben tomar en cuenta al momento de realizar una intervención arquitectónica, para entornos urbanos o elementos con valor patrimonial.

1.2.1 Cartas internacionales aplicadas al caso de estudio

Estos han evolucionado y se encuentran divulgados a nivel mundial, gracias a documentos públicos como las cartas internacionales.

Son instrumentos que aportan bases científicas para el análisis de todo componente patrimonial. Conceptos, percepciones y normativas, son los principales elementos de los cuales están constituidas, y son nuestro pilar principal para analizar y tomar decisiones sobre un bien patrimonial.

Entre ellas hemos seleccionado a las más relevantes:

- Carta de Atenas 1931
- Carta de Venecia 1964
- Carta de Quito 1967
- Carta de Burra 1979
- Carta de Cracovia 2000

1.2.2 Leyes acerca del Patrimonio Cultural en el Ecuador

a. Constitución de la República del Ecuador

La Constitución de la República del Ecuador, también denominada habitualmente como Constitución Política del Ecuador es la norma suprema de la República del Ecuador. Es el fundamento y la fuente de la autoridad jurídica que sustenta la existencia del Ecuador y de su gobierno. La supremacía de esta constitución la convierte en el texto principal dentro de la política ecuatoriana, y está por sobre cualquier otra norma jurídica. La constitución proporciona el marco para la organización del Estado ecuatoriano, y para la relación entre el gobierno con la ciudadanía ecuatoriana. (Asamblea Nacional, 2015)

Este es el máximo régimen legal de todo país, de este se desprenden las distintas leyes que enmarcan el procedimiento legal de acuerdo a nuestras necesidades.

b. Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD)

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD desarrolla lo establecido en la Constitución y establece el marco legal para la organización territorial y el funcionamiento

de los gobiernos autónomos descentralizados (Participación Ciudadana y control social, 2015)

Es un desglose de la constitución que aporta con normativas para el crecimiento territorial, y contribuye para que los gobiernos autónomos descentralizados se desarrollen en margen a estas normativas. Como resultado se obtiene un progreso organizado de los pueblos.

c. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)

Siguiendo un orden jerárquico, continuamos con las leyes nacionales determinadas por los institutos administradores de patrimonio en cada nación. En Ecuador están regidos por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, el cual es manejado por personal capacitado que procesa la información inicial, para la elaboración de las fichas de registro e inventario.

1.2.3 Normativas del GAD Municipal Loja

Finalmente tenemos las leyes locales, que son planteadas en base a razonamientos, no son rígidas puesto que son libres a interpretación según las características propias de cada pueblo. Aplicadas a nuestra realidad, están expresadas en las normativas municipales.

En la siguiente tabla podemos observar el ámbito en el que rigen cada uno de los lineamientos analizados, considerando su aporte e identificando cada una de las secciones legales a las cuales nos regiremos en esta investigación.

Tabla 1: Lineamientos Internacionales y Nacionales sobre el Patrimonio Edificado

Ámbito	Nombre	Aporte	Sección
Internacional	Carta de Atenas 1931	La carta de Atenas impulsa la mejor garantía de conservación de los monumentos y de las obras de arte, viene del afecto y respeto del pueblo, y considera que este sentimiento puede ser favorecido con una acción apropiada de las instituciones públicas.	Art. 2 Art. 3 Art. 4 Art. 5 Art. 6 Art. 7
	Carta de Venecia 1964	Hace un énfasis en la conservación y restauración de los monumentos, sean establecidos de común y formulados en un plan internacional dejando que cada nación cuide de asegurar su aplicación en el marco de su propia cultura, y de sus tradiciones.	Art. 3 Art. 4 Art. 5 Art. 7 Art. 8 Art. 9 Art. 11 Art. 12 Art. 13
	Carta de Quito 1967	Se enfoca con gran interés en la problemática de los cascos históricos y en las relaciones económicas y sociales de los mismos. Estos cambios en el concepto de patrimonio se han plasmado en este documento que debate los criterios de conservación de las ciudades históricas y sus cascos urbanos.	Art. II, 1. 2 Art. IV. 1 Art. V. 6 Art. VI. 2 Art. VII. 1 Art. IX Art. 3

Nacional	Carta de Burra 1979	Esta carta provee una guía para la conservación y gestión de los sitios de significación cultural, y se basa en el conocimiento y experiencia de los miembros de Icomos Australia. La carta establece normas de práctica para aquellos que prestan asesoramiento, toman decisiones o realizan trabajos en los sitios de significación cultural, incluyendo propietarios administradores y custodios.	Art. 1. 1.1, 1.2, 1.3. 1.4, 1.5, 1.7, 1.8, 1.9, 3.1, 3.2, 4.2, 7.1, 7.2, 8.1, 10, 15.2, 15.3, 15.4. 16, 17, 18, 19, 20.1, 21.2, 22.1, 22.2, 24.1, 28.1
	Carta de Cracovia 2000	Considera principios para la conservación y restauración del patrimonio construido, incluyó, por vez primera en la historia, en su artículo 5º, una recomendación específica para el uso de nuevas tecnologías.	3 4 7 10
	Constitución del Ecuador	La constitución del Ecuador hace énfasis en el tema sobre protección y conservación de patrimonio cultural, aporta con su catalogación y archivo nacional de cada uno de sus bienes, otro aporte primordial es el establecimiento de leyes que se dedica a proteger con bases legales al patrimonio cultural del Ecuador.	Art. 21 Art. 57 Art. 83 Art. 276 -7 Art. 377 Art. 379- 1,2,3,4 Art. 380- 1. 4.

		Art. 4
		Art. 5
		Art. 6
		Art. 7
		Art. 11
COOTAD	El COOTAD instaura en un solo cuerpo normativo que tiene, la capacidad para establecer y articular las estrategias, objetivos y acciones en el diseño, ejecución y evaluación de planes, programas y proyectos que aporten al patrimonio cultural del país.	Art. 13
		Art. 14
		Art. 15
		Art. 16
		Art. 17
		Art. 21
		Art. 22
		Art. 39

Local	Normativas del GAD Municipal de Loja	Las normativas que nos brinda el municipio de Loja acerca del patrimonio cultural, son desarrolladas en base a las necesidades de la ciudad, las cuales son ejecutadas por el departamento de patrimonio y centro histórico.	Artículo 55.-h,n <u>Registro del Inventario valorado del patrimonio edificado</u> 1,2,3,4,5,6,7,8,9, 10
--------------	---	--	---

Fuente: extraído de: carta de Atenas, carta de Venecia, carta de Quito, carta de Burra, carta de Cracovia, Constitución del Ecuador, COOTAD, y normativas GAD municipal.

Elaboración: Autor.

Capítulo 2

2. Desarrollo histórico de la estancia tradicional, fraccionamiento y urbanización

En este capítulo nos enfocaremos en el análisis de la historia de las estancias en la hoya de Loja en general, para en lo posterior analizar específicamente a la estancia Guadalupe, con lo cual trataremos de llegar a conocer cuál fue su composición inicial en cuanto a su superficie, fraccionamientos y su posible urbanización.

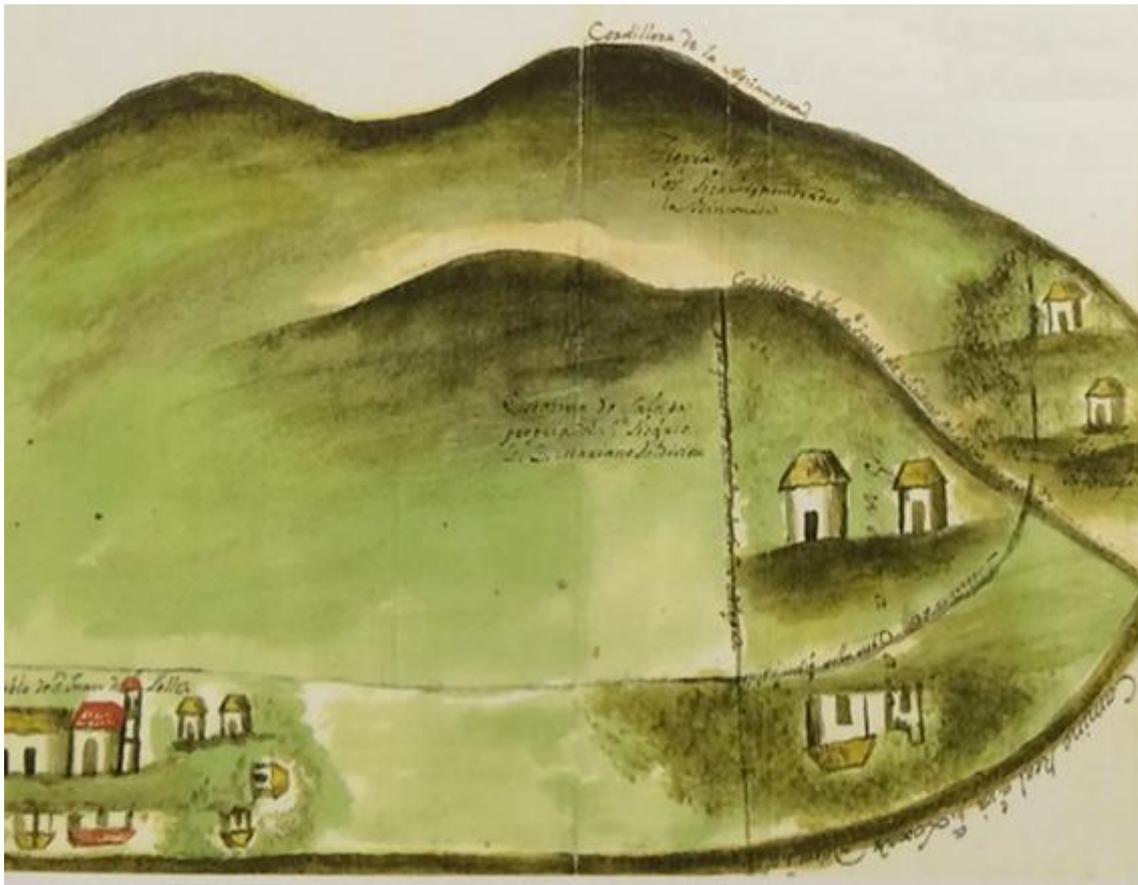
2.1 Historia de la estancia tradicional en la ciudad de Loja

Para el caso de Loja existe una gran cantidad de minifundios, limitados por la orografía tan accidentada de esta provincia y en donde se involucran gran parte de la población. Otros investigadores señalan que esta situación se replicó en otros lugares del continente americano, (...) tales como Sierra Alta de Hidalgo o Bajío de México (...) Huancayo en el Perú (...) Loja y Carchi en Ecuador. (José Beltrán, 2010)

Pío Jaramillo Alvarado hace referencia a lo siguiente:

“prevaleció la encomienda en la provincia de Loja, como privilegio de determinada clases social, la extensión de aquella y la abundancia de tierras de pan sembrar, multiplico las estancias, pequeñas haciendas de blancos y

Figura 2 : Estancia Salapa



Fuente: (Archivo Nacional. Quito. Mapa del pueblo de San Juan del Valle y Salapa, correspondiente a los autos seguidos por el común de los indios del pueblo de San Juan del Valle con los de Chuquiribamba. Código 01 04 10 IND-0092 Archivo sección general. Serie Indígenas (1796).

Para comprender los orígenes e importancia que tienen las estancias como entidades rurales en el desarrollo del país y particularmente de Loja como ciudad y provincia, se debe resaltar el papel que desempeñaron dentro de su periodo productivo.

La base económica del país se ha determinado por la producción agrícola, esto fue así hasta llegar a la explotación de petróleo, el cual se transformó en la base primordial de la economía de nuestro país.

Antes de llegar a esta explotación petrolera, las haciendas y estancias consideradas establecimientos latifundistas fueron protagonistas principales, ya que alrededor de estas se desempeñaban actividades de producción agrícolas y ganaderas, sustento esencial para la evolución de la ciudad, ya que dotaban de ingresos para el desarrollo de la comunidad.

En la tesis de maestría “Conservación de la casa de hacienda y la estancia agrícola – ganadera del siglo XIX de la hoya de Loja” de la autoría de la Lic. Verónica Noriega, se consideran 3 aspectos históricos y socio económicos para el entendimiento del papel que desempeñaron las haciendas en las posteriores transformaciones sociales, laborales, así como espaciales de los terrenos latifundistas en la provincia de Loja, en la época colonial, estos son:

1. Ubicación geográfica y la explotación minera

La hoya de Loja es el área geográfica que delimita esta investigación, se encuentra delimitada al norte por el nudo de Acacana-Guagrauma y al sur por el pequeño nudo de Cajanuma que enlaza las bajas serranías occidentales con la cordillera oriental que aquí se llama Zamora, en su interior se encuentra el valle de Cuxibamba a 2060 msnm, el mismo que esta regado por dos ríos el Zamora y el Malacatos, entre los cuales se fundó la ciudad de Loja el 8 de Diciembre de 1548 con el nombre de Santa María de la Inmaculada Concepción de Loja.

Dada su privilegiada ubicación estratégica y geográfica, Loja se constituye como el centro administrativo de las actividades y explotaciones mineras que se originan en el siglo XVI en el oriente Ecuatoriano.

La edad de oro de Loja llegaba a su fin con el terremoto del 20 de enero de 1749 que destruyó gran parte de la ciudad considerada hasta entonces como la más populosa y floreciente del antiguo Reino de Quito. Como consecuencia de estos hechos, los mineros españoles, portugueses y de otras nacionalidades europeas que llegaron tras el oro a estas tierras, se convirtieron en agricultores, colonizando el despoblado territorio de lo que actualmente es la provincia de Loja. Este episodio de la historia de Loja da testimonio de dos aspectos importantes en la formación de las haciendas.

El segundo aspecto nos habla de colonizadores de diversas nacionalidades que al acabarse la minería se asentaron sobre estas tierras cambiando su oficio al de agricultores y ganaderos, constituyéndose en los nuevos hacendados.

2. La explotación de la cascarilla

Figura 3: Cascarilla o Quina



Fuente: www.farmaconsejos.com
Elaboración: Autor

Un acontecimiento que se dio en algunas haciendas de Loja y que tuvo un gran impacto económico para la región, fue la explotación de una planta con poderes vermífugos contra la malaria o paludismo.

El árbol de la chinchona, conocido también como quina o cascarilla era la planta de la cual se extraía la medicina contra la malaria, su masiva extracción se hizo evidente, dinamizando la economía de toda la región, al respecto se menciona que este "fue otro producto de exportación muy apetecido en Europa, por los efectos medicinales que le eran atribuidos.

Un producto tan codiciado despertó muchos intereses sobre todo de los hacendados que tenían propiedades cercanas a los bosques de Quina, así lo podemos constatar en un archivo de la época sobre el litigio de unas tierras entre hacendados donde existían árboles de quina.

A finales del siglo del siglo XVII la economía de Loja entro nuevamente en crisis, la explotación desmedida de la cascarilla causó la casi desaparición de estos bosques.

Por segunda ocasión la explotación desmedida de los colonizadores esta vez convertidos en hacendados, terminó con una etapa de gran bonanza económica.

Figura 4 : Productos elaborados en base a la cas bcarilla



Fuente: Museo de la Medicina
Elaboración: www.elclubdelgintonic.com

3. El Comercio Binacional

Las haciendas y sus actividades se fortalecieron en toda la provincia de Loja con gran éxito, durante el siglo XIII hasta principios del XIX debido a que la explotación de la quina o cascarilla reactivó la economía y el comercio de la región. La ciudad de Loja jugó un papel protagónico dentro del eje de integración Piura-Sierra Sur Ecuatoriana. Su economía se basaba fundamentalmente en la cría de ganado vacuno y mular. Fue la zona proveedora de mulas para las diferentes actividades comerciales del circuito Piura-Cuenca. Esta vinculación comercial se constituye en un elemento primordial para el desarrollo económico del siglo XIX.

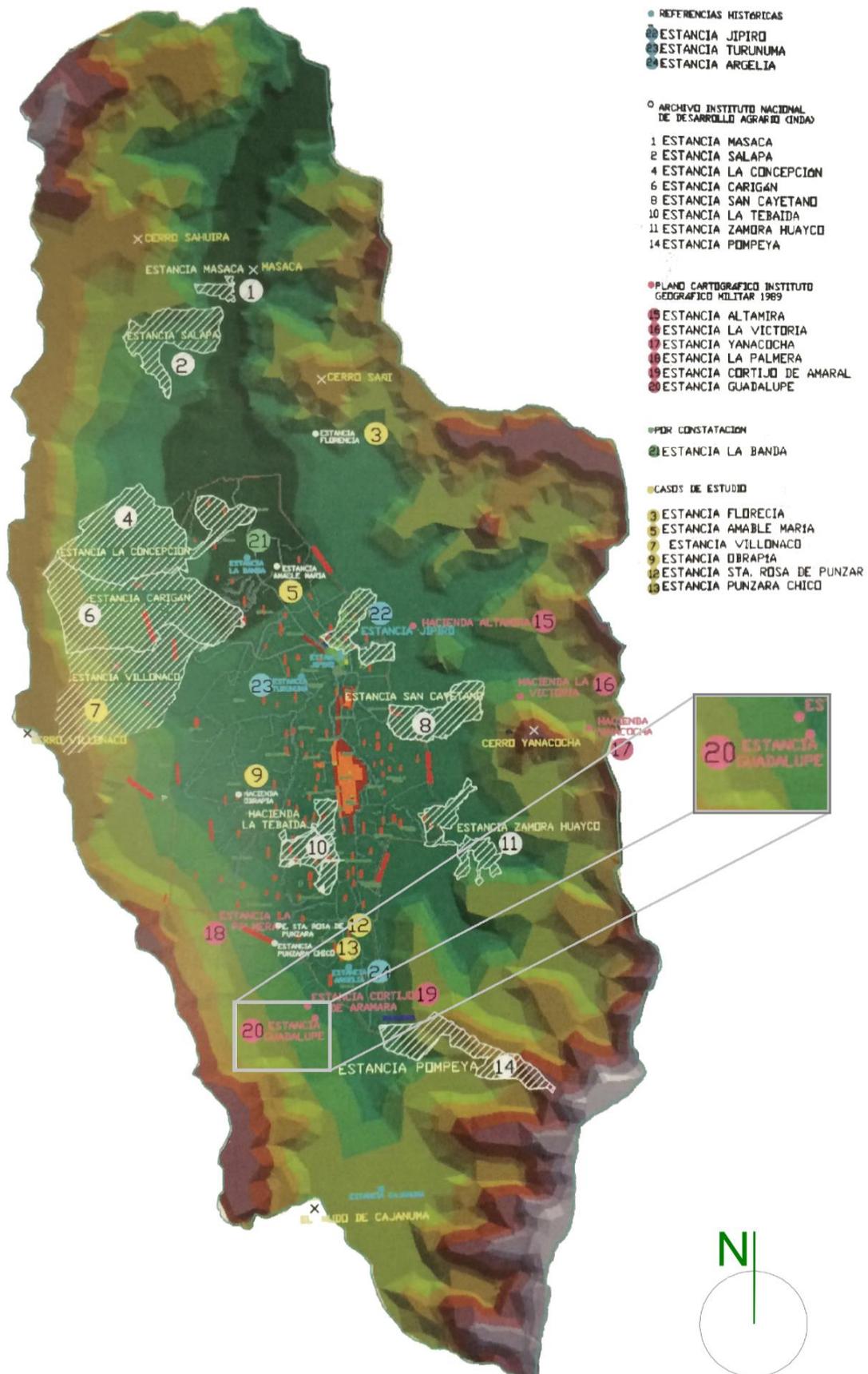
Esta vinculación comercial se constituye en un elemento primordial para el desarrollo económico del siglo XIX. "Frente a la una virtual inexistencia de comercio con el norte, el intercambio con el sur era sumamente activo.

En 1805 el mencionado Botánico Francisco José de Caldas visitó Loja, encontrándola en un estado ruinoso como consecuencia del terremoto de 1749, del que al parecer , aún no lograba recuperarse, "Afirma que la población se ha desplazado en gran parte hacia las haciendas de la provincia desarrollando una intensa labor agrícola y ganadera que tiene su mercado natural en el Perú y en algunas provincias de Quito, y que [...] pocos lugares hay más ricos en producción ni con más ventajas para el tráfico, que la provincia de Loja" (Jaramillo, 1995, p. aa6). Esta cita nos habla de la relación directa que existió entre la producción agrícola y ganadera que se desarrolló con más profusión en la haciendas y estancias, que encuentran en el comercio que se dio sobre todo con el Perú el complemento que favorecen su desarrollo y permanencia.

Para el siglo XIX el puerto de Guayaquil - Ecuador - cobra importancia en la comercialización de los productos de esta región, con lo que este circuito Loja - Piura tiende a menguar su actividad, sin embargo aún hoy existen épocas del año, en que se reactiva por ferias comerciales o eventos religiosos, como los celebrados en el mes de septiembre en la ciudad de Loja. (Noriega L. , 2008)

Noriega (2008) en su investigación logra recopilar un levantamiento mediante distintas fuentes: Archivo Institucional de Desarrollo Agrario (INDA), plano cartográfico del instituto geográfico militar 1989, referentes históricos, etc., en los que ayuda a identificar a 25 estancias dentro de la hoya de Loja.

Figura 5: Ubicación de varias estancias en la hoya de Loja



Fuente: Tesis de maestría en Arquitectura: "Conservación de la casa de hacienda, estancia agrícola-ganadera del siglo XIX en la Hoya de Loja"
Elaboración: Autor

En la figura 5 podemos observar el mapa en el cual mediante un estudio histórico se pudo ubicar a las estancias dentro de la hoya de Loja. Etiquetada con el número 20 se nombra a la estancia Guadalupe.

Los límites con otras estancias son los siguientes: Al norte con la estancia la Palmera y Punzara Chico, al sur con el nudo de Cajanuma, al este con las estancias Pompeya, Cortijo de Amaral y Argelia.

2.1.1 Antecedentes

Para analizar todos los antecedentes históricos de la estancia Guadalupe se realizó entrevistas, levantamiento de datos, con los cuales se pudo recolectar información como títulos de propiedad y fotografías, que nos ayudaran a entender como fue el origen de la misma.

Se analizara desde su ubicación, implantación y elementos que la conforman, como son el predio y la casa de estancia, que en conjunto forman la estancia Guadalupe. Iremos paso a paso desglosando cada uno de los temas a tratar, para un entendimiento adecuado acerca de su origen y conformación.

Se realizara un estudio paulatino desde su fundación, hasta como se encuentra en la actualidad, enfocándonos puntualmente en el terreno que comprende la estancia.

De acuerdo a la entrevista con el Sr. Leonardo Eguiguren Samaniego, la casa de estancia “Guadalupe” fue construida entre los años 1890 a 1900 aproximadamente. Con este dato y el análisis del origen de las estancias en la hoya de Loja podemos llegar a la conclusión que la estancia Guadalupe nació con el propósito de integrarse al tercer punto antes analizado, “comercio binacional”.

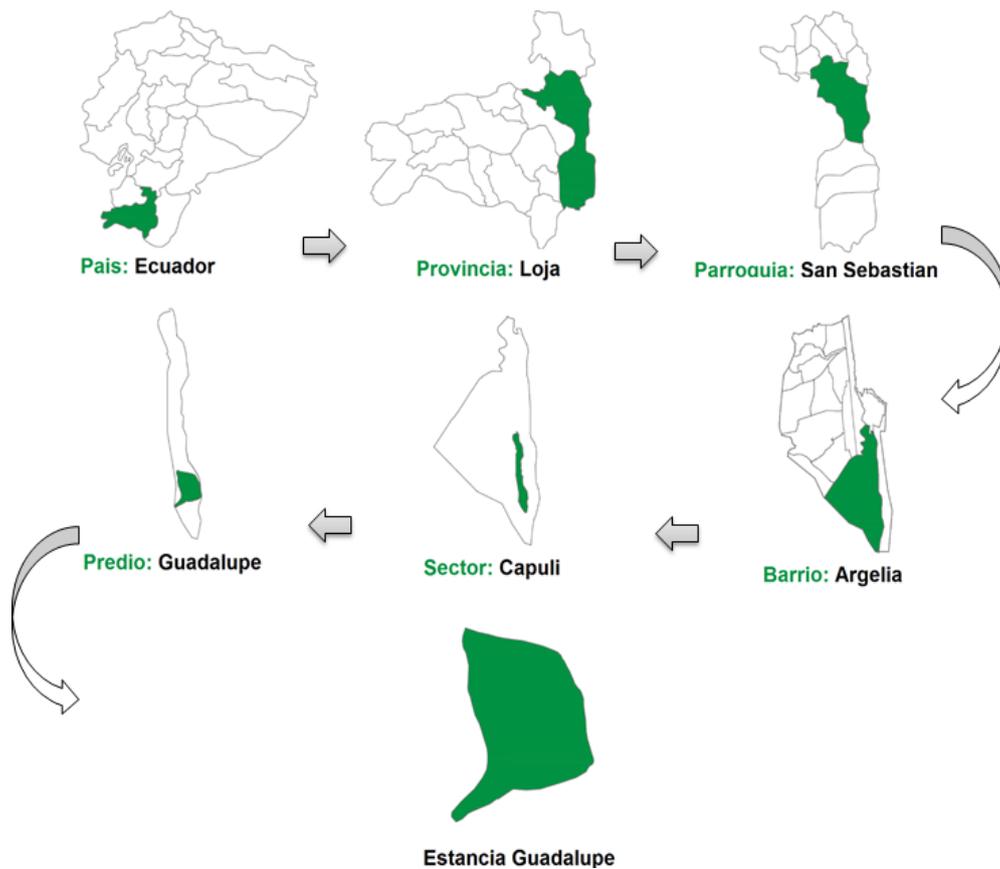
Fue concebida con el propósito de producción agrícola y ganadera, y aportaba a la población desde el sur de la ciudad con carne, leche, productos agrícolas, etc. Posteriormente fue usada por temporadas como un lugar de esparcimiento y eventos especiales de sus propietarios.

a. Ubicación

La estancia Guadalupe se encuentra implantada al sur de la ciudad de Loja en la parroquia San Sebastián, barrio la Argelia, sector Capulí, actualmente dentro del área urbana de la ciudad.

Ubicada entre la vía lateral de paso, vía a Vilcabamba y la calle 07-37.

Figura 6: Ubicación General de la Estancia Guadalupe



Fuente: Mapa del Ecuador, Mapa Provincial y plano predial de Loja
Elaborado: Autor

Figura 7: Ubicación Específica de la Estancia Guadalupe



b. Propietarios

El predio Guadalupe desde que se inició como un fraccionamiento de la finca “El Consuelo”, ha tenido cuatro propietarios hasta la fecha, y pudimos constatar que legalmente fueron los siguientes:

- a. El primer propietario fue Don Francisco Javier Eguiguren Torres, casado con Doña Ignacia Riofrío Carrión, desde el año de su construcción, esta estancia fue utilizada con fines agrícolas, ganaderos y explotación de productos agrícolas.

Figura 8: Don Francisco Javier Eguiguren Torres



Fuente: Ancestry.com Inc.
Elaborado: Autor

Figura 9 : Doña Ignacia Riofrío Carrión



Fuente: Ancestry.com Inc.
Elaborado: Autor

Figura 10 : Sentadas de izq. a derecha: Rosa Victoria, María Ignacia Eguiguren R., Ignacia Riofrío, Mercedes Eguiguren. De pie: José Antonio, Francisco, Javier Eguiguren T. Ramón Riofrío, José Pío, Carlos y Ramón. Oct 1915



Fuente: Ancestry.com Inc.
Elaborado: Autor

Figura 11: Mercedes Eguiguren, (de pie, con la mano en el hombro de su padre, Javier Eguiguren) De pie de derecha a izquierda, el quinto José Pío Eguiguren Borrero. Foto en la casa de Santo Domingo, Loja.



Fuente: Ancestry.com Inc.
Elaborado: Autor

- b. Los segundos propietarios legales fueron María Ignacia Eguiguren y el Reverendísimo señor canónigo Doctor Carlos Eguiguren (figura 19), ya que por ser más cómoda y bonita la utilizaban para visitarla los 3 meses de vacaciones, y para realizar reuniones.

Figura 12: Rvdmo. Carlos Eguiguren Riofrío



Fuente: Ancestry.com Inc.
Elaborado: Autor

Figura 13: Dr. Ramón Eguiguren Riofrío



Fuente: Ancestry.com Inc.
Elaborado: Autor

(...) parte más pequeña de la finca hacia el norte en la que se comprende la casa del fundo, que en lo sucesivo será conocida con el nombre de Guadalupe, la toman proindiviso la señora María Ignacia Eguiguren y el Reverendísimo señor canónigo doctor Carlos Eguiguren en el precio de cinco mil doscientos sucres, con las siguientes linderaciones: por el oriente, con la carretera que de esta ciudad se dirige Valladolid, hasta el actual camino de entrada a la finca Consuelo; por el sur con la linderación arriba detallada que divide este lote con el que toma el doctor Ramón Eguiguren y por el occidente y norte, con el predios de los herederos del doctor Julio Arias y del señor Daniel Álvarez Burneo; El lote adjudicado al doctor Ramón Eguiguren se denomina El Rosario (Propiedad., 1946)

Es en este momento en que la finca “El Consuelo” pasa a ser subdividida en dos partes: El Rvdmo. Carlos Eguiguren Riofrío (figura 12) es el propietario del

predio Guadalupe, en donde se encuentra la casa de estancia en el norte, y al sur El Rosario que pasa a ser parte del Dr. Ramón Eguiguren (figura 13).

- c. Los terceros propietarios son: El Doctor Jorge Guillermo Armijos, José Isaías e Ibelia Armijos Valdivieso. Fue adquirida para seguir realizando la actividad ganadera y agrícola.

Esto se puede constatar mediante el título de propiedad, el mismo que aduce lo siguiente:

No. 182 Loja, Febrero tres de mil novecientos setenta y uno(...) Comparecen a la celebración de este contrato; por una parte los esposos doctor Ramón Eguiguren Riofrío y doña Carmen Samaniego de Eguiguren; y por otra los señores: Canónigo doctor Jorge Guillermo Armijos, señora doña Ibelia Armijos Valdivieso y José Isaías Armijos Valdivieso,(...) confieren libre y voluntariamente en dar a permuta a los hermanos doctor Jorge Guillermo, José Isaías e Ibelia Armijos Valdivieso, los predios denominados el Rosario y Guadalupe, ubicados en la parroquia San Sebastián Cantón y Provincia de Loja; (Propiedad, Libro de ventas , 1971)

- d. El cuarto y actual propietario es el Sr. Raúl Sarmiento, quien visita constantemente la estancia que actualmente se encuentra arrendada para actividades y producción ganadera, y que además se utiliza para reuniones y fiestas familiares.

Figura 14 : Familia Sarmiento 1995



Fuente: Álbum Familiar Sarmiento – Lojaza
Elaboración: Autor

Es vendida por la señora Sarvelia Carlota Molina viuda de Armijos, lo cual puede ser constatado en la siguiente escritura:

En la ciudad de Loja, capital de la provincia de Loja, el veintitrés de abril de mil novecientos ochenta(...)doña Sarvelia Carlota molina viuda de Armijos, por su propio derecho y como curadora de su hijo el señor Iván Armijos molina, (...) por otra parte el señor Raúl sarmiento Iñiguez, (...) proceden elevar a escritura pública, el contrato de COMPRA-VENTA, (...) Dígnese elevar a la calidad de escritura pública, (...) doña Sarvelia Carlota Molina

*viuda de Armijos, por su propio derecho y como curadora de su hijo Iván Armijos Molina, (...)“los vendedores”; y, por otra el señor Raúl Sarmiento Iñiguez, por su propio derecho, que así mismo en lo posterior se denominara “el comprador”.- (...) venden y ceden a perpetuidad a favor del señor Raúl Sarmiento Iñiguez, los derechos y acciones sobre el inmueble denominado “**Guadalupe**”, situado en la Parroquia San Sebastián del Cantón y Provincia de Loja, que les corresponde como únicos y universales herederos de su extinto esposo y padre do José Armijos Valdivieso.- (...) (Registro de la propiedad, 1980)*

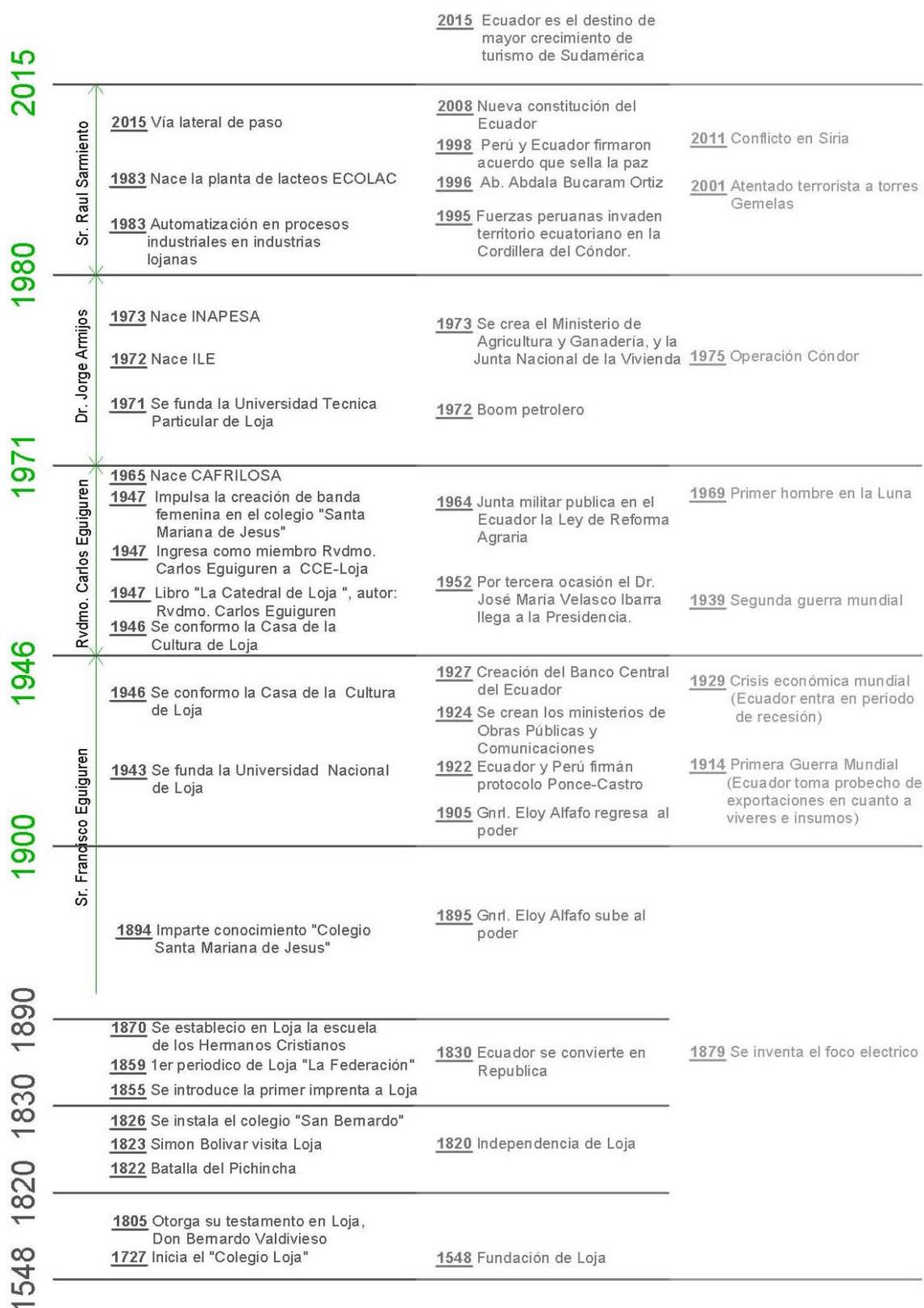
Línea de Tiempo

Una vez que hemos establecido los periodos en los que los propietarios se han hecho cargo de la estancia Guadalupe, se diseñó la siguiente línea de tiempo, en la cual se colocaron los hechos y acontecimientos mundiales, nacionales y locales más relevantes, que influyeron sobre la estancia ya sea de forma directa o indirecta.

En esta línea de tiempo se puede apreciar los hechos por los cuales tuvieron que atravesar cada uno de los propietarios, durante su administración de la estancia Guadalupe.

Dentro del acontecimiento local se ha hecho énfasis en las aportaciones que han realizado algunos de los propietarios, en el desarrollo de la ciudad y del país.

Figura 15 : Línea de tiempo



Elaboración: Autor

**c. Fraccionamiento y delimitación histórica de la estancia
Guadalupe.**

1) Fraccionamiento de finca “El Consuelo”.

De acuerdo a los documentos analizados, se pudo concluir con que la estancia Guadalupe fue consolidada legalmente en el año de 1936, lo cual se comprueba gracias al título de propiedad que se encuentra en el Registro de la Propiedad, el mismo que aduce lo siguiente:

Numero 454 .- Loja, a diez días de mayo de mil novecientos cuarenta y seis.- a petición del doctor Francisco Eguiguren que presenta la segunda copia, inscribo la siguiente escritura de partición de los bienes dejados por el señor Javier Eguiguren, otorgada ante el notario señor Amador Mora el tres de enero de mil novecientos treinta y seis; (...) han convenido en dividirse por sí mismos mediante el presente instrumento público, de la finca denominada El Consuelo, sita en la parroquia San Sebastián, que les corresponde a los exponentes como únicos herederos e interesados en la mortuoria de su finado padre señor Javier Eguiguren; (...) la finca relacionada El Consuelo, ha sido avaluada en el precio de doce mil sures y se halla circunscrita en la siguiente linderación: por el norte y occidente con la finca Punzara de los herederos del señor Doctor Julio Arias; por el Sur, con la estancia del señor doctor Salvador Valdivieso y por el Oriente con la estancia de la señora Carmen Aurora Samaniego de Eguiguren y con la carretera que de esta ciudad conduce a Valladolid y expresándose que en el costado del Norte

deslinda en una parte con el terreno del señor Daniel Álvarez Burneo y que en todo se refieren los títulos anteriores sobre adquisición de la finca.- sigue a continuación la adjudicación a favor del doctor Ramón Eguiguren pero no se la inscribe porque el interesado no la solicita; refiriéndose esta inscripción únicamente a la adjudicación a favor de la señora María Ignacia Eguiguren y Reverendísimo señor Canónigo doctor Carlos Eguiguren, la que es del tener siguiente: - La otra parte más pequeña de la finca hacia el norte en la que se comprende la casa del fundo, que en lo sucesivo será conocida con el nombre de Guadalupe, (...) linderaciones: por el oriente, con la carretera que de esta ciudad se dirige Valladolid, hasta el actual camino de entrada a la finca Consuelo; por el sur con la linderación arriba detallada que divide este lote con el que toma el doctor Ramón Eguiguren y por el occidente y norte, con el predios de los herederos del doctor Julio Arias y del señor Daniel Álvarez Burneo; El lote adjudicado al doctor Ramón Eguiguren se denomina El Rosario (...) (Propiedad, Libro de ventas 0344 - 0677, 1946)

Guadalupe antes de ser conocida como tal, era parte de la finca denominada “El Consuelo”, la cual fue fraccionada por sus herederos en dos partes conocidas como Guadalupe al norte y al sur el Rosario.

De la finca “El Consuelo”, elaboramos el siguiente mapa, agregando el área del terreno colindante, el cual era considerado como el Rosario, actualmente perteneciente al señor Oswaldo Vinicio Castillo Cevallos; con el siguiente código territorial 1130006015030315003000000 y clave catastral 601500000425300, con un área de 344173,64 m² aproximadamente.

Si sumamos el área del predio Guadalupe y el área del predio el Rosario, podríamos llegar a la cantidad más cercana de lo que comprendía el área total de la finca “El Consuelo”, llegando a la cifra de 405936.97 m² aproximadamente.

Figura 16 : Proyección de la finca “El Consuelo”



Fuente: Google maps
Elaboración: Autor

En la figura 16 podemos observar el área que le corresponde a “Guadalupe” y el área del predio “El Rosario”, según la fragmentación de la finca “El Consuelo”.

2) Fraccionamiento en la Reforma Agraria.

La reforma agraria es la intervención que actúa a través de medidas políticas, económicas, sociales y legislativas, las mismas que en conjunto actúan sobre la estructura de la propiedad y producción de la tierra. La aplicación de estas leyes se realizó en varios países, incluido el Ecuador.

Su labor era solucionar problemas como por ejemplo la concentración de la propiedad de tierras, es decir, que estas sean manejadas por grupos en particular como los latifundios; también la baja producción agrícola debido a la especulación con los precios de la tierra, los cuales no permitían que estos sean accesibles al público en general.

Su principal metodología era la expropiación de la tierra, lo cual se realizaba de dos formas: la primera era la expropiación de la tierra sin indemnización, y la segunda era mediante mecanismo de compensación a los antiguos propietarios.

La reforma agraria y la colonización han sido dos caras de una misma política: buscaban una mejor integración nacional por medio de acciones voluntaristas, impulsadas e incluso totalmente dirigidas por el Estado. Se quería incorporar al campesinado marginado a la sociedad nacional y articular extensas zonas «vacías» al territorio nacional. Reforma agraria y colonización surgieron de dos constataciones. La primera resaltaba que había tierras demasiado cargadas de hombres y muchas tierras llamadas baldías.

La segunda constatación destacaba que en muchas zonas sobrecargadas de hombres, terruños de muy alta densidad poblacional colindaban con predios grandes, a veces inmensos y de escasa productividad agrícola. (Pierre Gondard, 2001)

La puesta en marcha de estas leyes dio como resultado social, la creación de una clase de pequeños y medianos productores agrícolas, dejando a un lado la clase latifundista.

En nuestro país la reforma agraria fue manejada y potenciada por el IERAC, antiguo Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria, estaba dirigida por 11 diferentes representantes en distintas épocas, de acuerdo a como se detalla en el siguiente cuadro:

Tabla 2 : Cronología de Reforma Agraria

Mandante	Fecha	Ley aplicada
Junta militar	06.1963 - 03.1966	Primera Ley de Reforma Agraria y Colonización - 1964, IERAC
Clemente Yerovi	03.1966 - 11.1966	Primera Ley de Reforma Agraria y Colonización - 1964, IERAC
Otto Arosemena Gómez	11.1966 - xx.1968	Primera Ley de Reforma Agraria y Colonización - 1964, IERAC
José María Velasco Ibarra	xx.1968 - 02.1972	Ley de Abolición
Guillermo Rodríguez Lara	02.1972 - 01.1976	Segunda Ley de Reforma Agraria y Colonización

Consejo Supremo de Gobierno	01.1976 - 08.1979	Tercera Ley de Reforma Agraria y Colonización
Jaime Roldós Aguilera	08.1979 - 05.1981	Tercera Ley de Reforma Agraria y Colonización
Osvaldo Hurtado Larrea	05.1981 - 08.1984	Tercera Ley de Reforma Agraria y Colonización
León Febres Cordero	08.1984 - 08.1988	Tercera Ley de Reforma Agraria y Colonización
Rodrigo Borja Cevallos	08.1988 - 08.1992	Tercera Ley de Reforma Agraria y Colonización
Sixto Duran Ballén	08.1992 - 08.1996	Ley de Modernización y Desarrollo del Sector Agropecuario

Fuente: 30 años de reforma agraria y colonización en el Ecuador (1964-1994)

Elaboración: Autor

En la tabla 2 podemos observar la cronología de poderes de mandato que aplicaron a la reforma agraria mediante el Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria (IERAC), esto gracias al título de propiedad del predio conocido como el Consuelo (Propiedad, Libro de ventas , 1971); se puede verificar que esta ley fue aplicada en el año de 1971, por lo que aducimos que fue en el gobierno de José María Velasco Ibarra, ya que en ese año se dividió el Consuelo en dos predios: El Rosario y Guadalupe, en el título de propiedad antes mencionado se detallan los nombres de los arrimados que se convierten en propietarios de dichos fraccionamientos.

Cuarta:- Dentro de la demarcación constante en la cláusula anterior sobre los predios El Rosario y Guadalupe, se ha hecho la entrega de parcelas con la intervención del Instituto Ecuatoriano de Reforma Agraria y Colonización a los arrimados o colonos Máximo Alvarado Armijos, José Alberto Medina,

Manuel Isidro Ortiz y Segundo Shanai Santos, en la extensión de diecinueve mil novecientos metros cuadrados; diez mil ochocientos metros cuadrados; quince mil setecientos metros cuadrados; mil trecientos metros cuadrados, en el orden respectivo, parcelas que se encuentran debidamente cercadas(...) serán respetados por quienes adquieren el título de dominio mediante este contrato de permuta, se aclara que existe un camino que los conducen los precaristas que han recibido cada uno respectivas parcelas, el mismo quedará libre para transitar y tiene esta demarcación: “Por la cabecera, la carretera que conduce a Malacatus; por el pie, el río Malacatus; por el un costado, una quebrada que separa los terrenos de la propiedad de José María Zaruma; y por el norte, con terrenos de propiedad de Salvador Alvarado. (Propiedad, Libro de ventas , 1971)

Este es el primer fraccionamiento de la finca “El Consuelo”, que corresponde a todo el territorio original legamente certificado.

3) Fraccionamiento por parte de la Vía Lateral de paso y sendero ecológico Sur.

Luego de analizar el fraccionamiento por parte de la Reforma Agraria, se llega a la conclusión de que el área del terreno no ha tenido fraccionamiento alguno hasta el año 2014, fecha en la que la intervención de trabajo para la proyección de la vía “Lateral de Paso”, se hace vigente, y en el 2015 se realiza la implantación del sendero ecológico.

El Paso Lateral de Loja (...), se desarrolla por el costado Oeste de la ciudad de Loja en dirección norte-sur; se inicia en la intersección con la antigua vía a Cuenca en el barrio Motupe y finaliza en la intersección con la carretera Loja-Vilcabamba. (...)El proyecto en su totalidad se encuentra dentro del límite urbano de la ciudad;(...) Longitud (Km.): 17,858, Ancho total (m.): 22,60 (m.): (...) (Galino, 2013)

La vía atraviesa el predio Guadalupe cerca de la casa de estancia, a 8 m aproximados de distancia, se encuentra elevada a 1.50 m en relación a la implantación de la vivienda, dentro de los trabajos del sector se encuentra el embaulamiento de la quebrada "Las Violetas", la que atraviesa de oeste a este el predio, trabajos que se pueden observar en la figura 17 y 18. Actualmente la vía no se encuentra terminada en su totalidad, por lo cual aún se pueden apreciar los trabajos dentro de este sector.

Figura 17 - Figura 18: Quebrada "Las Violetas"



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 19 : Vía lateral de paso



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

En la figura 19 podemos apreciar el tramo que comprende la vía lateral de paso, la misma que traspasa el sector Capulí, en donde se encuentra ubicado el predio Guadalupe.

El sendero ecológico, es el tercer y último fraccionamiento del predio Guadalupe, proyecto que es implantado en el año 2015.

La Argelia, Capulí, Dos Puentes, Pueblo Nuevo y Rumishitana son los barrios en los que la Comisaría de Ornato del Municipio de Loja procederá a notificar a los dueños de construcción que se encuentran a menos de 30 metros del cauce del río Malacatos con el fin de avanzar en el proyecto 42k que comprende la construcción de un sendero dentro de esa zona. (...) El proyecto 42 lo ejecuta el Municipio con el apoyo de la Secretaría del Buen Vivir y el Ministerio del Deporte. (La Hora, 2015)

Figura 20 : Sendero ecológico sur Argelia- Capulí



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Podemos observar en la figura 20 el replanteo del sendero ecológico dentro del predio Guadalupe, el cual tiene 500m aproximados de recorrido dentro del predio.

El sendero se encuentra a un margen de 15m del rio con un ancho de 4m.

Figura 21 : Áreas de Fraccionamiento



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

En la figura 21 se puede distinguir como es fraccionado el predio por las intervenciones mencionadas, dividiéndolo al terreno en dos secciones, el área 1 con 58743.60 m² aproximadamente, en donde se encuentra implantada la casa de estancia, y el área 2 con 3019.73 m² aproximadamente.

4) Proceso de urbanización.

En la ciudad de Loja, en la mayor parte de las estancias se han establecido urbanizaciones como por ejemplo: Las estancias Amable María, Zamora Huayco, San Cayetano, etc., las cuales se han apropiado de los nombres de las mismas. (Noriega L. V., 2008).

En la estancia Guadalupe no se encuentra implantada ninguna urbanización hasta la actualidad, lo cual no garantiza que en un futuro esta área se vuelva urbanizable; por lo tanto la importancia de esta investigación radica en el hecho de que se respete la historia del inmueble y su sector, y que el diseño urbano a ser implantado tome como punto referencial su historia; logrando con esto que se origine una urbanización con identidad propia, que pueda ser admirada y reconocida por sus futuros habitantes.

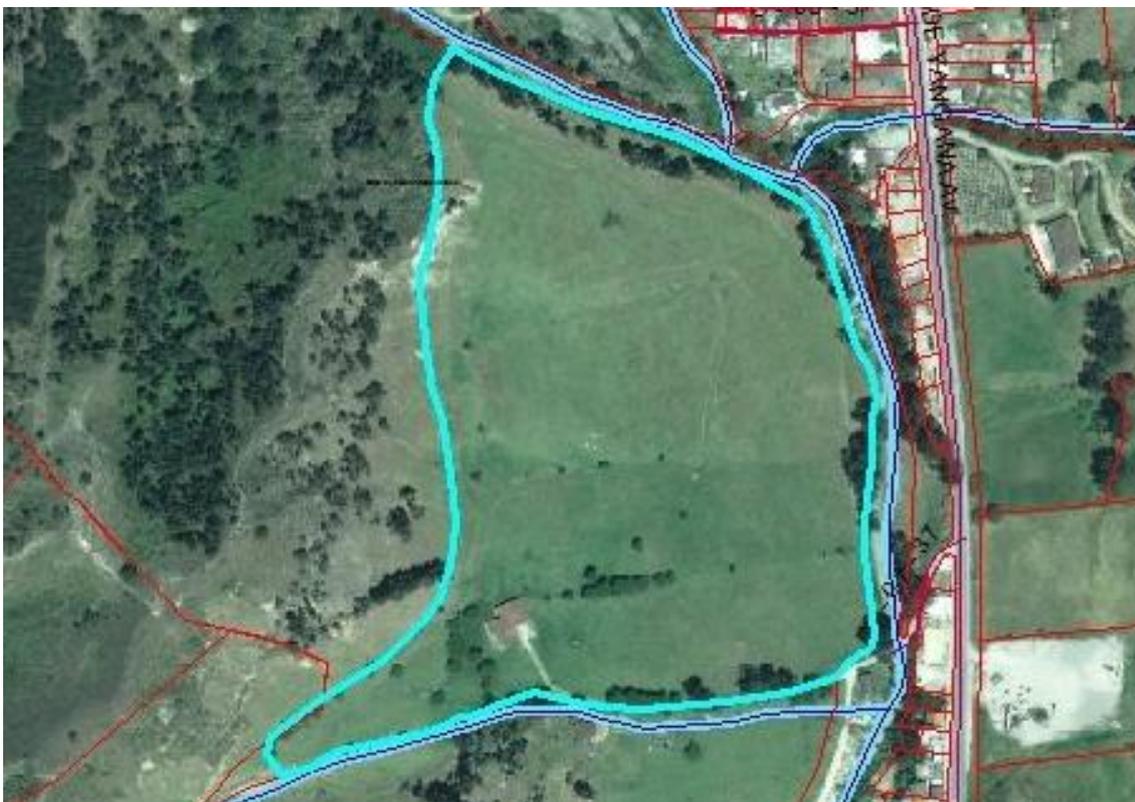
Por más de 10 décadas los documentos oficiales demuestran que el terreno en mención, es de uso agrícola menor hasta la actualidad.

El análisis de los siguientes datos se realizó en base a la planificación que tiene el Municipio de Loja con relación a la zona en la que se encuentra la

estancia, los mismos se obtuvieron mediante la clave catastral: 6001510020951800, el código territorial: 113006015020603524, y los mapas proporcionados por el ArGis del Municipio de Loja, es importante mencionar que dentro de estos datos no se encuentra considerada aún la vía lateral de paso.

En la figura 22 evidenciamos el área delimitada de la estancia, en la cual se encuentran registrados 71688.65 m² aproximadamente. Además se puede apreciar que el predio está rodeado por dos vertientes de agua que corresponden al río Malacatos con su caudal de sur a norte, y la quebrada las Violetas con su caudal de oeste a este.

Figura 22: Contorno del predio Guadalupe registrado en el Municipio de Loja



Fuente: ArGis Loja
Elaboración: Autor

Figura 23: Contorno del predio Guadalupe, Áreas de Riesgo, y Áreas Urbanizables



Fuente: ArGis Loja
Elaboración: Autor

Los riesgos se encuentran clasificados en los siguientes niveles de acuerdo a su vulnerabilidad: alto, bajo, moderado, muy alto, y muy bajo. Adicional varían según el porcentaje de riesgos a los que está expuesto el predio, basados en accidentes naturales como ríos, quebradas, elevaciones montañosas, fallas geológicas, etc.

Al norte y este: se encuentra un área de alto riesgo, considerada así por la cercanía al río Malacatos, al sur: existe un riesgo alto por la cercanía a la quebrada “las Violetas” y un nivel moderado por su pendiente, ya que en este sector se empieza a elevar la topografía; y finalmente al oeste: se ha considerado como un riesgo moderado por su pendiente.

La segunda categoría es el área urbanizable, la misma que se encuentra subdividida en tres tipos: área urbanizable, área no urbanizable, y área urbanizable con restricción.

En el predio Guadalupe se puede observar a simple vista que más del 50% del terreno es urbanizable con restricción debido a cierta variación dinámica, lo cual pudiera llegar a afectar o a causar problemas en la implantación de obras, por ende es importante minimizar este riesgo realizando estudios geotécnicos minuciosos.

d. Casco y distribución interna de la estancia tradicional

En la entrevista realizada al Sr. Rene Sarmiento, hijo del actual propietario, expresó que al momento de adquirir la estancia existían tres elementos más, que luego fueron derrocados porque se encontraban en ruinas.

Estos elementos fueron: un horno de barro junto a la casa de estancia, un establo o caballeriza, y una casa de guardianía. En el siguiente plano ubicaremos los tres elementos mencionados, y su posible emplazamiento.

Figura 24 : Casco de estancia Guadalupe



e. Los Arrimados

1. *m. y f. Am. Persona que vive en casa ajena, a costa o al amparo de su dueño.*

2. *m. y f. P. Rico. Persona que mediante la concesión de un pedazo de tierra en donde tiene su casa, siembra en parte para sí y en parte para el dueño de la propiedad. (Española, 2014)*

El arrimado es considerado un personaje importante dentro de la consolidación de una estancia, ya que aportaba en el proceso de producción de la misma, y a cambio de esto podía beneficiarse de su producción y vivir en ella.

Su actividad no solamente era para el beneficio de la estancia, sino también para el de la ciudad, ya que fue creador de muchos caminos que conectaban a las estancias entre sí, las mismas que con el pasar del tiempo se convirtieron en caminos concurridos y actualmente en avenidas. (Noriega L. V., 2008)

En la provincia de Loja el propietario de una estancia o hacienda entregaba a sus trabajadores una determinada cantidad de tierra para que la trabajen y se beneficien de ella, a cambio de que el trabajador o arrimado labore los campos de la hacienda y cuide el ganado del propietario junto con el suyo propio. "Los arrimados eran campesinos pobres, la mayoría de ellos blancos" que tenían la necesidad de tierra para su subsistencia, el arrimarse a una propiedad en cierta medida les otorgaba estabilidad, un lugar donde permanecer, generalmente un arrimado podía vivir años en una misma hacienda y también sus descendientes.(...)

El Comité Internacional de Desarrollo Agrícola (CIDA) define a los arrimados como "la contraparte mestiza de los huasipungueros, establecidos preponderantemente en Loja que, debido a la desaparición de los grupos indígenas como tales y la emigración hacia el oriente. Esta situación ocasionó que exista un trato diferenciado hacia el arrimado dada la mentalidad de supremacía racial en la población de la época, en comparación con el trato

que recibieron los huasipungueros. El arrimado no era un huasipunguero, ni un precarista, no estaba sujeto a un régimen de servidumbre, y por el contrario mantenía con el propietario una simbiosis de contrato de trabajo y arrendamiento (Noriega L. V., 2008)

Figura 25: Huasipunguero



Fuente: www.movimientos.org
Elaborado: Autor

Al realizar las entrevistas a pobladores cercanos a la estancia Guadalupe, se pudo constatar que la historia de los arrimados no era diferente a otras, pudimos entrevistar a familias descendientes de los arrimados que actualmente habitan en terrenos cerca del predio Guadalupe y que trabajan en ese mismo lugar; todo esto se puede comprobar en el título de propiedad (Propiedad, Libro de ventas , 1971), en el cual son nombrados los siguientes arrimados: Máximo Alvarado Armijos, José Alberto Medina, Manuel Isidro Ortiz, y Segundo Shanai Santos.

Capítulo 3

3. Catalogación de la casa de la Estancia

En este capítulo nos centraremos en la casa de estancia, su conformación, cualidades, características, entre otros temas. Expondremos sus máximas atribuciones y lo que aporta como edificación histórica.

3.1 Datos generales del bien patrimonial

Tabla 3: Datos generales del inmueble

Época de construcción	Siglo XX
Década	1890 a 1900
Tipología	Arquitectura Civil
Categoría	Vivienda
Subcategoría	Casa de Estancia
Uso original	Vivienda temporal
Uso actual	Vivienda temporal
Número de niveles	1
Estado de conservación	Sólido
Área de construcción	471.92 m ²

Fuente: Levantamiento de datos, estancia Guadalupe

Elaboración: Autor

La casa de la estancia sigue siendo usada con los fines para los cuales fue creada, únicamente ha tenido algunas intervenciones de mantenimiento; el estado de la misma es sólido, y a simple vista se puede apreciar que aún mantiene un porcentaje alto de su materialidad original.

Según el departamento de planificación y el centro histórico encargado de los bienes patrimoniales de la ciudad, no existe ningún plan vigente para la intervención de la estancia.

En toda el área de la estancia, la única construcción existente y predominante es la casa con un área de 471.92 m².

Figura 26: Casa Estancia Guadalupe



Fuente: Autor
Elaborado: Autor

a. Ubicación y delimitación actual

La casa de estancia actualmente se encuentra ubicada y delimitada de la siguiente manera: la parte sur - oeste del terreno está situada en un punto estratégico, ya que desde ahí se puede observar todo el entorno del predio. En cuanto a los afluentes de agua que la rodean, se encuentra a 180m aproximadamente el río Malacatos, y a 20m aproximadamente la quebrada las Violetas.

Figura 27 : Ubicación de la Casa de Estancia



Fuente: Plano predial de Loja
Elaboración: Autor

b. Propietario actual

Figura 28: Sr. Raúl Sarmiento, 2014



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

El actual propietario de la casa de Estancia desde el año 1980 el Sr. Raúl Sarmiento, como ya lo mencionamos anteriormente, la arrienda con fines ganaderos, para actividades de convivencia familiar, y reuniones sociales; él la visita frecuentemente para realizar actividades de mantenimiento.

En la entrevista realizada al propietario, este también nos habló acerca de sus planes a futuro con el predio, lo cual se resume en el siguiente fragmento: “ya que se encuentra dentro del predio urbano y con la llegada de la vía de integración barrial esto a futuro se urbanizará”.

Actualmente la casa de estancia se encuentra a cargo del hijo del propietario el Sr. Rene Sarmiento, el mismo que contempla entre sus proyectos futuros adecuar la casa para colocar un restaurant asadero. (Sarmiento, 2014)

c. Uso de suelo

Uso de suelo histórico / Uso de suelo actual

Mediante documentos oficiales se ha comprobado que durante 10 décadas, el terreno en mención ha sido de uso agrícola menor hasta hoy en la actualidad.

Usos compatibles: Se relacionan directamente con el uso habitacional, comercial y agrícola.

Usos no compatibles: Está limitado el uso de suelo industrial, además de equipamientos mayores como cementerios, gasolineras, centrales de abasto.

d. Infraestructura

Agua potable.

La estancia recibe agua potable desde los tanques de agua que se localizan en el sector del alto Capulí, los mismos que abastecen a todo el barrio incluyendo a la Universidad Nacional de Loja.

Alcantarillado/Sistema de evacuación de aguas residuales

Actualmente la estancia no cuenta con alcantarillado ni con un sistema de evacuación de aguas residuales, las aguas son vertidas directamente en la quebrada “Las Violetas”, la misma que desemboca en el río Malacatos.

Luz eléctrica/Teléfono/Internet/ Televisión pagada.

El sector cuenta con servicio de luz eléctrica proporcionado por la Empresa Eléctrica Regional del Sur S.A. (EERSSA). Por razones de carácter personal, el propietario no ha podido realizar la solicitud de la línea telefónica, no obstante el sector se encuentra dotado de todos los servicios que ofrece la Corporación Nacional de Telecomunicaciones (CNT). En lo que respecta a televisión pagada, el sector cuenta con el servicio de televisión satelital DIRECTV.

Sistema de recolección de basura.

En el sector la Estancia el sistema de recolección de basura, tiene establecido su recorrido a las 08h45 am dos días a la semana, los días jueves y viernes, pero a diferencia del resto de la ciudad, en este sector no es necesario clasificar la basura, ya que simplemente cuentan con un depósito de basura común de color blanco.

Sistema de transporte público

El sistema de transporte público para el sector lo proporciona la cooperativa de buses 24 de Mayo, específicamente la línea Centro-Capulí, la misma que circula aproximadamente cada 35 a 40 minutos.

e. Descripción general actual

Foto levantamiento fachadas

Fachada Sur

Figura 29: Elevación Sur



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 30 : Elevación Norte



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 31 : Elevación Este

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 32 : Elevación Oeste

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

f. Aspecto paisajístico

En este contexto se analizarán las relaciones visuales entorno al paisaje y edificaciones que rodean la casa de estancia, cada una de las fachadas, y la relación que tienen con el exterior.

Relaciones visuales del entorno:

Figura 33 : Sector Oeste



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 34 : Sector Oeste – Vista aérea



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Frente a la elevación oeste se encuentran la vía de integración barrial, y elevaciones montañosas.

Figura 35 : Sector Este



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 36 : Sector Este – Vista aérea



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

En la parte posterior y lateral derecha de la Estancia existe vegetación.

Figura 37 : Sector Sur

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 38 : Sector Sur - Vista aérea

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

En la elevación sur existe proyección de vía y área verde.

Figura 39 : Sector Norte

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 40 : Sector Norte

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

En la elevación norte existe vegetación, la misma que está rodeando la casa.

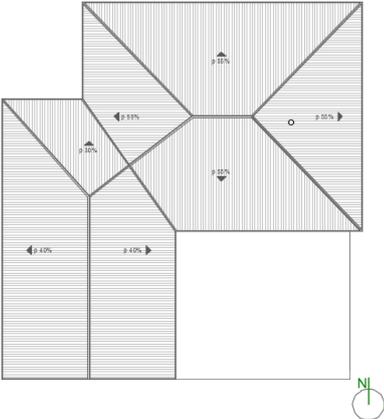
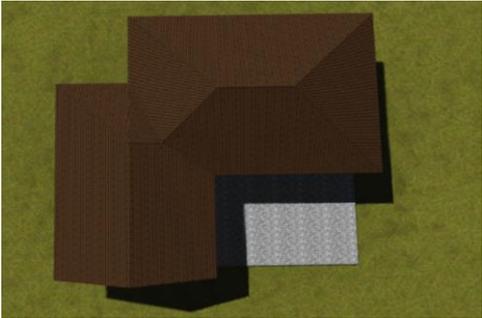
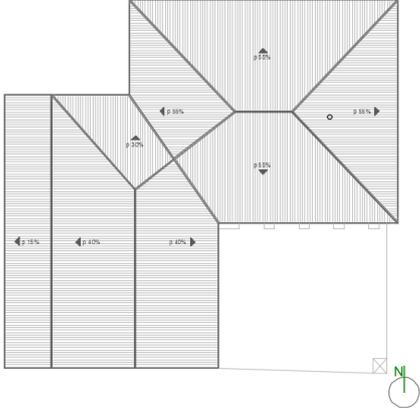
3.2 Lectura histórica de la edificación o casco de la estancia

a. Desarrollo morfológico

Como mencionamos anteriormente la estancia ha sido intervenida en algunas ocasiones a lo largo de toda su existencia, con la finalidad de entender estos cambios es necesario analizar sus orígenes, siendo el mecanismo más acertado para lograrlo, los relatos y el análisis de elementos relevantes dentro de la edificación; y dando como resultado final la obtención de los planos de concepción original.

Para un correcto entendimiento acerca de los agregados que ha tenido la casa, realizaremos fichas comparativas, entre la concepción original y su estado actual; en las que analizaremos espacios, elementos y volúmenes nuevos.

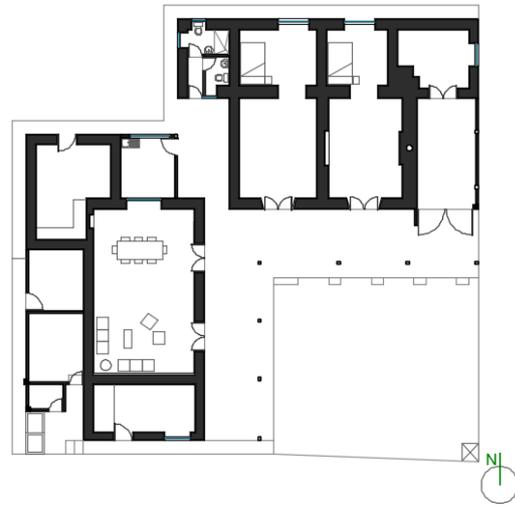
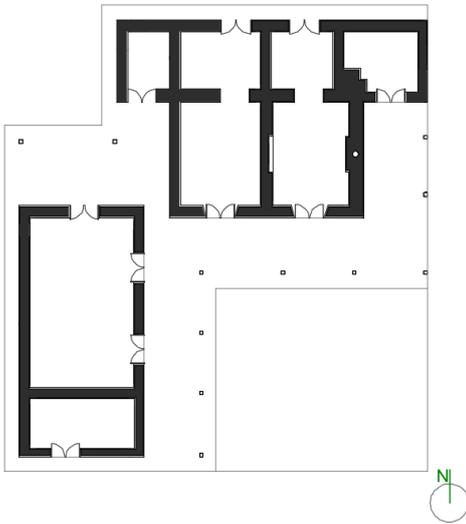
Tabla 4: Fichas comparativas entra la concepción actual y el estado actual

Planta de cubierta	
Concepción original	Estado actual
 	 
7 aguas	8 aguas
Teja de arcilla	Teja de arcilla y plancha de zinc

Planta arquitectónica

Concepción original

Estado actual



8 espacios internos

14 espacios internos

Muros de tapia

Muros de tapia, adobe y paredes de ladrillo

Portal posterior

Se elimina portal posterior

11 pilares

10 pilares

Piso del portal de piedra

Piso del hormigón y cerámica

Piso de patio de piedra

Piso de patio de hormigón

Elevación Sur

Concepción original



Estado actual



4 accesos en la fachada

7 accesos en la fachada

4 puertas de madera de apertura
doble

3 puertas de madera apertura
doble, 1 puerta de madera
apertura simple y 1 puerta
metálica

Sin ventanas

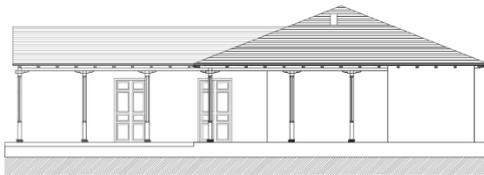
1 ventana en el volumen
izquierdo

2 volúmenes

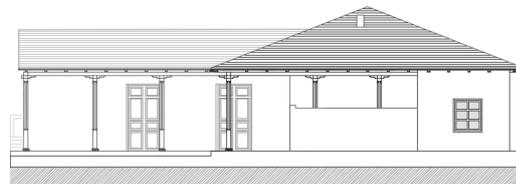
3 volúmenes

Elevación Este

Concepción original



Estado actual



Sin ventanas

1 ventana en el volumen derecho

Portal libre

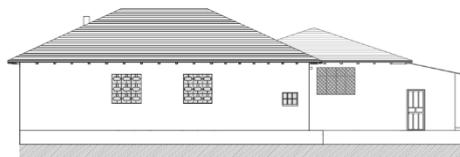
Sección del portal delimitado por
una pared de ladrillo

Elevación Norte

Concepción original



Estado actual



Sin ventanas

3 puertas de madera de
apertura doble

Presencia de portal en el
volumen derecho

2 Volúmenes

4 ventanas

1 puerta de apertura simple

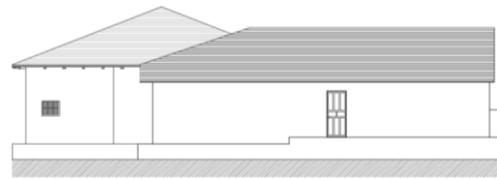
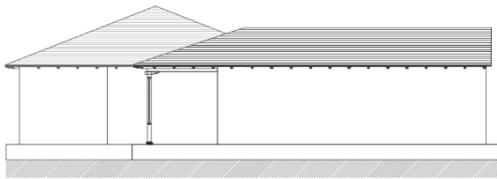
Relleno de portal con pared de
ladrillo

3 volúmenes

Elevación Oeste

Concepción original

Estado actual



Carece de ventanas

1 ventanas

Carece de puertas

1 puerta de apertura simple

Presencia de portal

Relleno de portal con pared de adobe

Pared de Tapial

Pared de ladrillo y adobe

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

b. Sistemas constructivos y materiales

La arquitectura adoptada para la estancia “Guadalupe”, se caracteriza por la aplicación de materiales propios de la zona como madera y tierra, tomando en cuenta para esto su forma y aplicación.

Sistema Estructural

El sistema estructural es de la época, utiliza muros portantes elaborados con tapial, la cubierta está elaborada con madera al igual que los pilares que la soportan.

Figura 41 : Muros y pilares



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Sistemas Constructivos

Esta edificación fue levantada por las manos de pobladores, albañiles y maestros locales, gracias a su habilidad y trabajo la construcción perdura hasta el día de hoy.

Esta construcción de colores naturales y acabados rústicos, muestra los siguientes sistemas:

Cubierta

La estructura de cubierta es de madera, recubierta con quincha que tiene el mismo procedimiento que la mampostería, con el amarrado de las cañas hacia las vigas y cumbrera respectivamente. A este tramado se lo reviste con barro y paja, y se amarran una a una las tejas que se colocan en la hilera de abajo.

Figura 42 : Armado de cubierta



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Muros

Elaborados en tapial, en esta técnica de construcción se vio la facilidad de adquisición del material, pues la tierra del mismo sector posee características de baja plasticidad, y por ende la eficacia en su fabricación. Este material de mampostería no necesita cocción a diferencia de la teja.

Pisos

Estos son de dos tipos principalmente, de madera y un aditamento especial, que es baldosa, el cual no vendría a formar parte de la particularidad vernácula de las construcción; sin embargo es parte de los primeros acabados, y desde su aplicación los elementos constructivos añadidos se los puede definir como modernos.

Figura 43 : Pisos



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Puertas y ventanas

Las puertas están elaboradas en madera al igual que el marco de las ventanas, las mismas que están constituidas por vidrio. Las ventanas son un agregado posterior ya que la casa originalmente no las poseía.

Figura 44 : Ventana y puerta



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Pilares

Existen diferentes adaptaciones de trabajo sobre la madera en pilares que conforman los portales. En este caso para los pilares la base es de piedra, y esta es la que asegura al pilar para que sostenga a la estructura de cubierta.

Figura 45 : Pilar de madera

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Materiales

Dentro del levantamiento del estado actual de la edificación, se realizó la identificación de cada uno de los materiales de los que está compuesta en la actualidad; en la tabla número 5 se puede observar a cada uno de los materiales y su aplicación en la casa de estancia, entre los que podemos mencionar: materiales de su concepción original, materiales de la primera intervención, y materiales de intervenciones actuales.

Tabla 5: Materiales usados

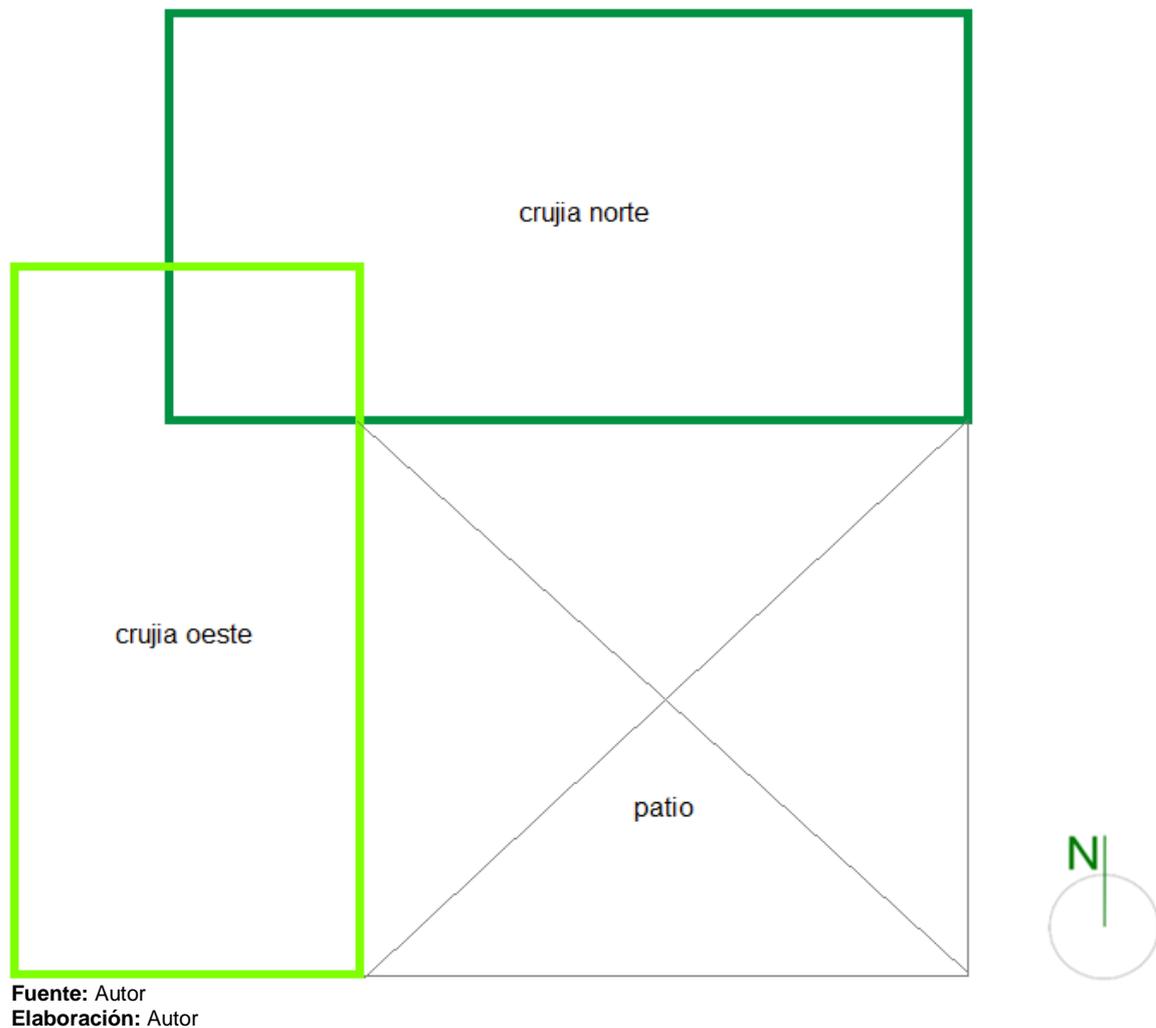
Material	Aplicación
Piedra	Cimentación
Tierra	Adobe en muros portantes
Madera	Estructura, cubierta (vigas), pilares de portal, puertas y ventanas
Caña	Recubrimiento interior y cubierta (quincha)
Teja	Cubierta
Baldosa	Pisos
Duela	Pisos, cielos rasos portal
Triplex	Cielos rasos
Hierro	Puerta garaje, ventanas y canaleta
Vidrio	Ventanas

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

c. Aspectos Tipológicos

Podemos clasificar a la casa de estancia como una vivienda tradicional rural de la época correspondiente, tomando en cuenta las siguientes características: su construcción a inicios del siglo XX, definida por la presencia de dos crujías, implantada en forma de “L” alrededor de un patio con portales; con el acceso principal por el patio, característica que la diferencia de las casas del centro histórico de Loja.

Figura 46: Esquema de organización espacial



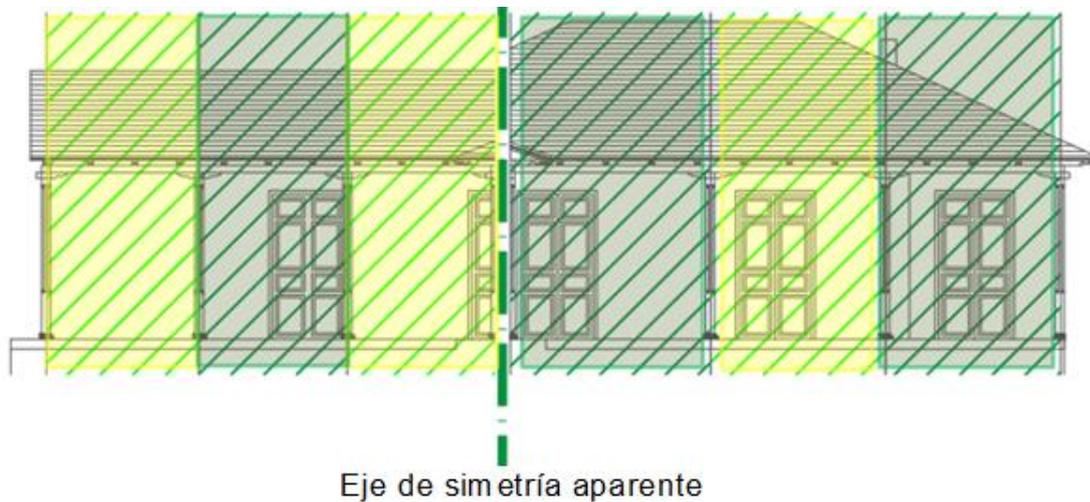
d. Aspectos morfológicos

Morfológicamente el inmueble responde a la forma de un cuadrilátero cóncavo, debido a sus dos volúmenes implantados en forma de "L" que presentan un ángulo interior de 90 grados que separa a los dos volúmenes; sus cuatro fachadas rematan en aleros con canecillos; su matriz geométrica es ortogonal lo que produce la unión de las dos crujiás, las mismas que interiormente forman un ángulo de 90 grados y son proyectadas en su planta como en su cubierta.

Observando las dos crujías y el patio, todo en conjunto se convierte en un volumen prismático con una sustracción lateral esquinera que divide las dos crujías en planta baja y remata en cubiertas inclinadas, la crujía norte con 4 aguas y la crujía sur con 3 aguas, mismas que se fusionan en un punto central convirtiéndose en un solo volumen.

Morfología externa

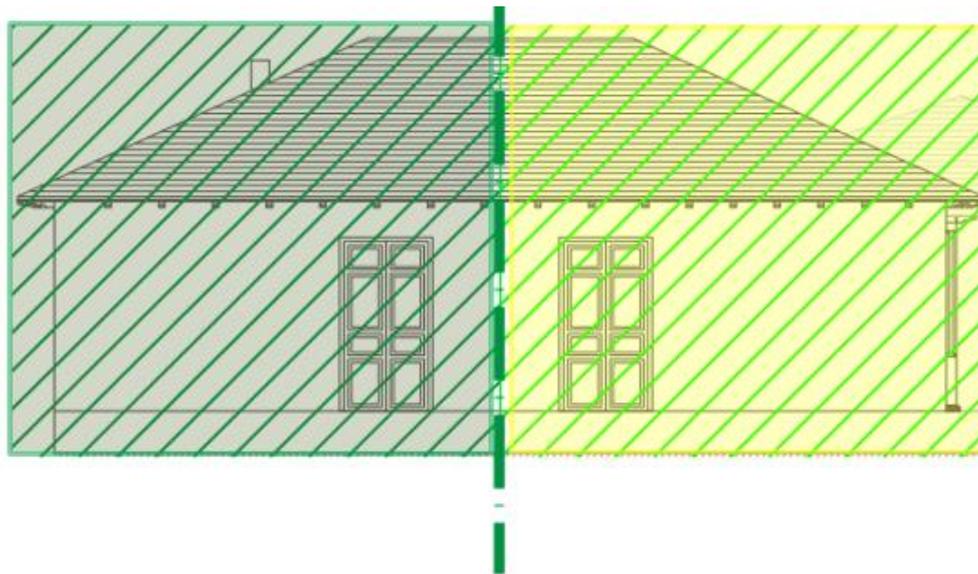
Figura 47: Fachadas este y sur – Análisis morfológico



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Al observar el inmueble desde la esquina extrema al ángulo interno entre crujías, se puede establecer un eje de simetría, evidente proporción morfológica en relación a sus módulos verticales entre sus vanos y llenos.

Figura 48: Fachadas norte – Análisis morfológico



Eje de proporcionalidad morfológica

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

En la elevación norte existe una simetría evidente, la cual se caracteriza por tener la misma distancia de extremo a extremo desde el eje de simetría; otro elemento evidente son los vanos y llenos, los cuales gozan de las mismas longitudes, en sus extremos se presenta una terminación idéntica, y en la cubierta presenta otra directriz horizontal generada por los aleros.

Morfología interna

Las características principales de los espacios internos son: casi todos los ambientes son rectangulares a excepción de dos, uno establecido en la concepción original ubicado en el extremo derecho de la crujía norte y que posee 8 lados diferentes; y el otro volumen concebido en intervenciones posteriores a su creación, ubicado al extremo derecho de la crujía oeste y que cuenta con 6 lados diferentes.

Figura 49: Planta arquitectónica – Análisis morfológico



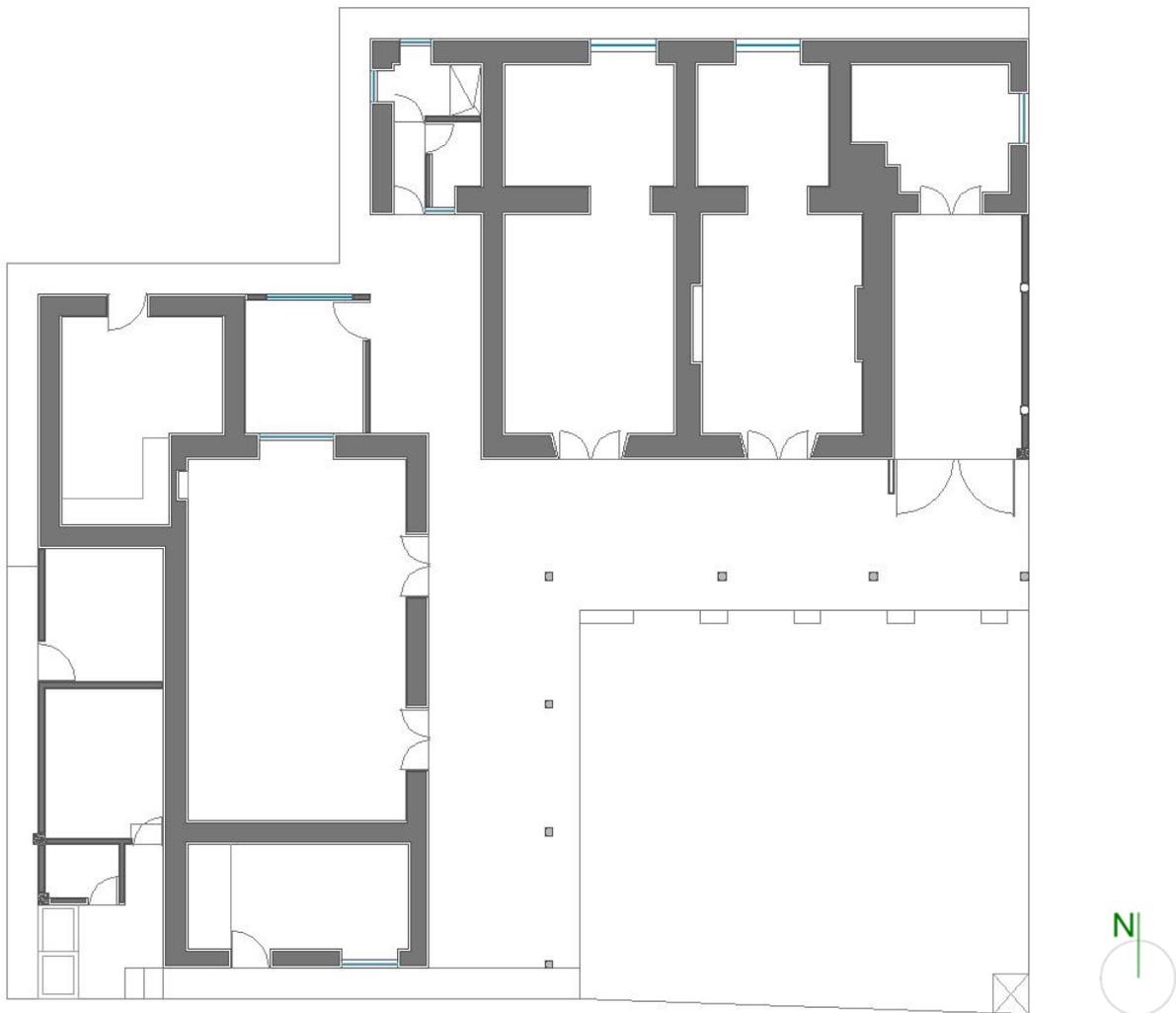
Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Los espacios semicerrados que se encuentran rodeando las paredes, constituyen los corredores que conectan las dos crujías, y conectan los espacios interiores entre sí.

e. Tipología de planta

La planta de la casa de estancia cuenta con algunas características, las mismas que se pueden observar en la figura 50, y que describiremos a continuación:

Figura 50 : Planta Arquitectónica – Estado Actual



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

- Posee una sola planta y un troje para almacenar granos.
- Disposición de planta en forma de “L”.
- Tiene un portal que circunda a los accesos de las habitaciones, y que sirve de comunicación entre espacios.
- Las habitaciones circundan a un patio exterior.
- Está provisto de un juego de cubiertas de teja a siete aguas de alto valor arquitectónico, pues es considerado un aspecto creativo y de mucha habilidad dentro de la construcción vernácula.

3.3 Valoración

a. Aplicación de la matriz de Nara

Adaptaremos la matriz de Nara con la finalidad de manifestar los valores que la edificación posee como bien patrimonial. Su aplicación se realizó en base a las características analizadas dentro de la investigación histórica del levantamiento, y obtuvimos los siguientes resultados:

Tabla 6 : Matriz de Nara

Aspectos / Dimensiones	Artístico	Histórico	Social	Científico
Forma y Diseño	Su diseño y forma responde al uso con el que fue concebido dentro del predio	x	x	x
Materiales y Substancia	Sus pisos y cielo raso en madera son una muestra clara de la calidad espacial y de cierta forma de la discreción y humildad de los espacios al interior de la casa de estancia	El armado de la cubierta, piso, cielo raso, marcos de ventanas, y columnas de madera con sus paredes de tapia son considerados originales. La tapia refuerza la expresión de la estancia que tiene sobre el territorio implantado	El uso de la piedra como cimiento, y de la tierra en técnicas como el tapial en la ciudad de Loja tuvieron gran difusión así como marcaron en gran medida la conformación del centro histórico de la ciudad	La técnica del tapial y resto de materiales nos ayudan a obtener datos concretos, con respecto a la cronología de la historia de la estancia

<p>Uso y Función x</p>	<p>Históricamente su función primordial ha sido la de casa de estancia, la misma que puede ser apreciada por parte de la actividad ganadera que se realiza, en la actualidad aún es habitada temporalmente por los propietarios</p>	<p>Su espacio constituyo un espacio de trabajo, reflexión y eventos sociales.</p>	<p>Su presencia como estancia aporta para establecer y realizar un mejor estudio respecto a su tipología; así como la posibilidad de realizar comparaciones con otras estancias de la ciudad</p>
<p>Tradición Técnicas Experiencias y</p>	<p>El uso de la piedra en sus cimientos, del tapial en sus muros ,teja en su cubierta, madera en sus columnas, puertas y ventanas, cielo raso, y estructura de la cubierta son muestra clara de la técnica y tradición que se da en Loja, lo que brinda calidad a la edificación</p>	<p>La técnica constructiva usada con cada uno de sus materiales (tapial, madera, piedra , teja), expresan la tradición constructiva importante en Loja en el siglo XIX</p>	<p>Los materiales de la edificación, aquellos que nos permiten establecer la técnica constructiva usada, y que nos ayudaran a tomar decisiones durante el proceso de intervención</p>
<p>Ubicación y Asentamientos</p>	<p>Su ubicación en el sur de la ciudad, expresa las actividades que se realizaban alrededor de esta, y su cumplimiento en el papel de punto primordial en la</p>	<p>x</p>	<p>El estudiar su emplazamiento, nos permite entender porque fue elegida esta zona para la ganadería y agricultura</p>

gerencia de la
producción
agrícola del
sector

Espíritu Sentimiento	y Su nombre una expresión de fe a la virgen de Guadalupe, la cual nos transmite un sentimiento de religiosidad	La edificación nos brinda un espacio de regocijo y descanso, siendo este el objetivo para el cual fue diseñada	x	x
---------------------------------	---	--	---	---

Fuente: PROYECTO VLIR. Alexandra KENNEDY/ Fernanda CORDERO, Definición individual de los aspectos y dimensiones de la Grilla de Nara para su aplicación en el caso de Cuenca, Noviembre del 2008, Cuenca.

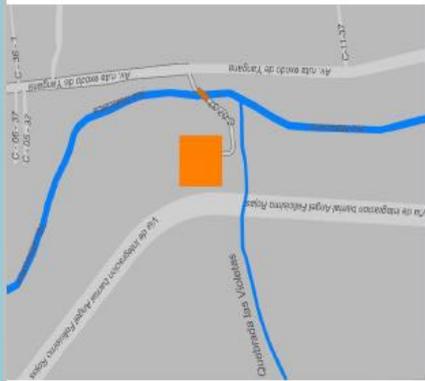
Elaboración: Autor

b. Aplicación ficha de inventario INPC

La estancia Guadalupe no ha sido inventariada por el Instituto de Patrimonio Cultural, por lo tanto una de las metas de esta investigación, es lograr que se la reconozca como bien patrimonial del país, para esto se procedió a llenar la ficha de inventario en base al manual y a la metodología aplicada por el INPC, en donde obtuvimos los siguientes resultados:

6. LEVANTAMIENTO FÍSICO DEL INMUEBLE

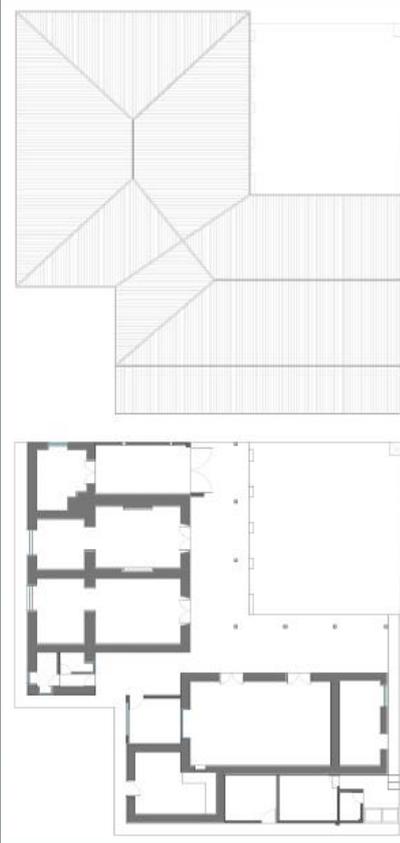
5.1 Ubicación:



DATOS DEL INMUEBLE

Área del Lote (m ²):	3671,05
Área Construida	471,91
Subsuelo (m ²):	
Planta Baja (m ²):	
Planta Alta (m ²):	
Otros pisos (m ²):	
Área Total Construida (m ²):	471,91
Espacios Abiertos (m ²):	
Estacionamiento No:	2
Auto:	
Servicios (Nº)	
SS-HH Particular No:	
SS-HH Comunal No:	2
Lavandería particular No:	
Lavandería comunal No:	2
Instalaciones	
Agua potable:	x
Alcantarillado:	
Energía eléctrica:	x
Telefonos:	
Otros:	

5.2 Plantas Arquitectónicas:



5.3 Fotografías



6. GRADOS DE INTERVENCIÓN REQUERIDA

6.1 Conservación	6.3 Restauración	6.3 Reestructuración
Mantenimiento	<input checked="" type="checkbox"/> Liberación	<input checked="" type="checkbox"/> Remodelación y <input checked="" type="checkbox"/> Complementación
Preservación	<input checked="" type="checkbox"/> Consolidación	<input checked="" type="checkbox"/> Demolición
Prevención	<input checked="" type="checkbox"/> Restitución	<input checked="" type="checkbox"/> Derrocamiento
Reconstrucción	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Descripción:

Como se puede observar a simple vista la construcción se encuentra en buen estado aun a pesar del paso de los años y las intervenciones inadecuadas, por lo que se llega a un grado de conclusión de que se necesita conservación y restauración .

7. OBSERVACIONES GENERALES

Una de las observaciones sobre la ficha de inventario, se debería realizar una ficha la cual se especialice en estancias ya que la estancia es diferente a una casa e hacienda.

8. VALORACIÓN DEL INMUEBLE: BAREMO		Bloque	Hoja No	4
8.1 Antiquidad				
PH	15	PH	15	
CO	15	CO	15	
RP1	12	RP1	12	x
RP2	9	RP2	9	
RP3	3	RP3	3	
				12
8.2 Estético Formal				
IE	1 a 3	IE-CF	5	x
CF	1 a 2	IE-CF-AM	4	
AA	-3	IE-CF-AA	2	
AM	-1	IE-AM	2	
	-2	CF-AM	1	
				5
8.3 Tipológico Funcional				
CIT	2 a 4	CIT-CUO	5	x
CUO	1	CIT-CUO-HAM	4	x
UN	-1	CIT-CUO-AA	2	
NUNC	-2	CIT-AM	3	
AM	-1	CIT-AA	2	
AA	-3	CIT-NUNC	2	
		CIT-NUNC-AM	1	
		CIT-JUN	3	
				5
8.4 Técnico Constructivo				
TMT	5	TMT	5	x
TMC	3	TMT-ECR	4	
TMX	2	TMT-ECM	2	
ECR	-1	TMT-SMTM	3	x
ECM	-3	TMT-SMTA	1	
SMTA	-4	TMT-SMTM-ECR	2	
SMTM	-2	TMC	3	
		TMC-ECR	2	
		TMC-SMTM	1	
		TMX	2	
		TMX-ECR	1	
				5
8.5 Entorno Urbano Natural				
ITHOV	10	ITHOV	10	
ITHO	7	ITHO	7	
THO	5	THO	5	
THE	2	THO-DT	8	
DT	3	THO-NINT	2	
NINT	-3	THE-DT	5	
IEH	3	THE	2	x
CAUMT	2	IEH-CAUMT	5	x
		IEH	3	
				5
				2
				2
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico				
VHSC	10	VHSC	10	x
IHHT	8	IHHT	8	x
HU	6	HU	6	
AR	4	AR	4	
DI	6	DI	6	
ITS	4	ITS	4	
				10
8.7 VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN				
Grupo	Tipo de Protección	Puntaje		
A	Absoluta	36 - 50	39	PROTECCION ABSOLUTA
B	Parcial	26 - 35		
C	Condicionada	16 - 25		
D	Sin Protección	01 -15		
ALTO VALOR PATRIMONIAL				
8.8 GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras				
8.9 CRITERIOS DE VALORACIÓN				
8.1 Antigüedad:	construida en 1890 -1900			
8.2 Estético Formal:	Caso de estancia emplazado sobre una superficie plana con relieve adjunto a una quebrada			
8.3 Tipológico Funcional:	Presenta características propias de una estación ganadera, el edificio es adecuado para tal actividad			
8.4 Técnico Constructivo:	Sistemas constructivos tradicionales, asentados sobre un cimiento de piedra			
8.5 Entorno Urbano - Natural:	Integrada en el entorno rural natural			
8.6 Histórico- Testimonial - Simbólico:	Conserva características propias de la época colonial con intervenciones, conformando un testimonio de evolución arquitectónica			
8.10 RESPONSABLES VALORACION				
Entidad Ejecutora:				
Elaborado por:	Fecha (DD/MM/AA):			
Revisado por:				
Aprobado INPC:				

Fuente: INPC
Elaboración: Autor

Conclusiones

Al concluir el proceso del INPC mediante la ficha de inventario, sus resultados nos aportan algunos puntos relevantes para el desarrollo de nuestra investigación: uno de ellos es el que corresponde a la valoración obtenida por sus características, en las que se puede observar que el inmueble llega al valor de 39 respecto a su valoración y grado de protección, ubicándose de esta forma en la categoría “A” considerada como protección absoluta; otro punto de interés se encuentra dentro de la casilla 8.4 “técnico constructivo” dentro del casillero “estado de conservación”, con una calificación de 3 puntos sobre 5. Por lo tanto es justificable y necesario un plan de intervención.

c. Integridad

Para la valoración de la integridad del inmueble se ha considerado a los elementos originales de 1900, año de concepción del inmueble: serán estimados de **valor alto**, los elementos colocados en una primera intervención que sería a mediados del lapso de tiempo entre el año de su concepción hasta la actualidad, como es el levantamiento de paredes de adobe; un nuevo espacio concebido será considerado de **valor medio**, y en las últimas dos décadas el aumento de espacios con paredes de ladrillo, una puerta metálica e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, se consideraran de un **valor bajo**.

Niveles que serán representados dentro de los planos de identificación y valoración de los elementos, aplicando la siguiente simbología:

Figura 52 : Niveles de valoración

Fuente: Tesis de grado: Lineamientos para la intervención de bienes inmuebles con valor patrimonial en el centro histórico de la ciudad de Loja

Elaboración: Autor

Adicional tendremos una categorización de tres niveles, en base al estado en que se encuentran los materiales: sólido, deteriorado y ruinoso, expresada con la siguiente simbología:

Figura 53: Estado de conservación

Fuente: Tesis de grado: Lineamientos para la intervención de bienes inmuebles con valor patrimonial en el centro histórico de la ciudad de Loja

Elaboración: Autor

3.4 Daños y prelación

Para llevar un listado de las patologías detectadas se empleará la metodología de la tesis de grado titulada: "Lineamientos para la intervención de Bienes inmuebles con valor patrimonial en el centro histórico de la ciudad de Loja", misma que será adaptada a nuestro caso de estudio.

En las siguientes fichas numeradas se describirán los elementos en los cuales se han detectado patologías, especificando el tipo, el daño, las causas que la provocaron, y la solución para combatir la pandemia detectada.

Tabla 7 : Fichas de patologías, tipo de daños, causas y acciones

Ficha 1 Elemento - Fuste	
Patología :	Rotura
Tipo de daño:	Acción mecánica
Causas:	A: Presencia de xilófagos B: Carga excesiva
Acciones:	A: Liberación de elementos que no pasen pruebas de resistencia B: Zunchado de elementos
	
Ficha 2 Elemento - Solera	
Patología :	Rotura
Tipo de daño:	Acción mecánica
Causas:	A: Presencia de xilófagos B: Carga excesiva
Acciones:	A: Liberación de elementos que no pasen pruebas de resistencia B: Zunchado de elementos
	
Ficha 3 Elemento - Montera	
Patología :	Rotura
Tipo de daño:	Acción mecánica
Causas:	A :Presencia de xilófagos B: Carga excesiva
Acciones:	B: Zunchado de elementos
	

Ficha 4 Elemento - Solera

Patología : Rotura

Tipo de daño: Acción mecánica

Causas:
A: Presencia de xilófagos
B: Carga excesiva

Acciones:
A: liberación de elementos que no pasen pruebas de resistencia
B: Zunchado de elementos



Ficha 5 Elemento - Puerta

Patología : Rotura

Tipo de daño: Acción mecánica

Causas:
A: Presencia de xilófagos
B: Carga excesiva

Acciones:
A: liberación de elementos que no pasen pruebas de resistencia
B: Relleno de elementos



Ficha 6 Elemento - Pared

Patología : Perforación

Tipo de daño: Acción mecánica

Causas:
A: Acción humana
B: Impacto

Acciones:
A: Relleno de Perforaciones con materiales similares al del elemento original
B: Colocación del revoque



Ficha 7 Elemento - Revestimiento exterior

Patología : Fisuras

Tipo de daño: Fisuras o grietas

Causas: A: Presencia de agua

Acciones: A: Retiro del revoque
B: Consolidación con mortero hidráulico de cal



Ficha 8 Elemento - Revestimiento exterior

Patología : Fisuras

Tipo de daño: Fisuras o grietas

Causas: A: Presencia de agua

Acciones: A: Retiro del revoque
B: Consolidación con mortero hidráulico de cal



Ficha 9 Elemento - Pared interior

Patología : Fisuras

Tipo de daño: Fisuras o Grietas

Causas: A: Presencia de agua

Acciones: A: Retiro del revoque
B: Consolidación con mortero hidráulico de cal



Ficha 10 Elemento - Cimiento

Patología : Socavado

Tipo de daño: Cambios estructurales

Causas:
A: Presencia de agua

Acciones: A: Compactación del suelo



Ficha 11 Elemento - Armadura de la cubierta

Patología : Rotura

Tipo de daño: Acción mecánica

Causas:
A: Carga excesiva
B: Crecimiento biológico: hongos

Acciones:
A: Limpieza de material orgánico con espátula
B: Restitución de elementos en estado ruinoso



Ficha 12 Elemento - Armadura de la cubierta

Patología : Crecimiento biológico: plantas

Tipo de daño: Depósito

Causas: A: Presencia de agua

Acciones:
A: Limpieza de material orgánico con espátula
B: Consolidación de piezas



Ficha 13 Elemento - Armadura de la cubierta

Patología : Crecimiento biológico: líquenes y hongos

Tipo de daño: Depósito

Causas: A: Presencia de agua

Acciones: A: Limpieza de material orgánico con cepillo
B: Aplicación de sellantes anti hongos



Ficha 14 Elemento - Pared exterior

Patología : Desprendimiento

Tipo de daño: Pérdida de adherencia

Causas: A: Presencia de agua
B: Acción mecánica

Acciones: A: Liberación de material en estado ruinoso
B: Colocación del revoque



Ficha 15 Elemento - Pared exterior

Patología : Desprendimiento

Tipo de daño: Pérdida de adherencia

Causas: A: Presencia de agua
B: Acción mecánica

Acciones: A: Liberación de material en estado ruinoso
B: Colocación del revoque



Ficha 16 Elemento - Armadura de la cubierta

Patología :	Suciedad
Tipo de daño:	Depósitos
Causas:	A:Erosion de la capa de barro B: Polvo
Acciones:	A: Retiro de residuos de barro B: Limpieza



Ficha 17 Elemento - Armadura de la cubierta

Patología :	Suciedad
Tipo de daño:	Depósitos
Causas:	A:Erosion de la capa de barro B: Polvo
Acciones:	A: Retiro de residuos de barro B: Limpieza de la madera



Ficha 18 Elemento - Armadura de la cubierta

Patología :	Manchas
Tipo de daño:	Alteraciones cromáticas
Causas:	A: Presencia de agua B:Crecimiento Biológico: Hongos
Acciones:	A: Limpieza con biosidas B: Limpieza de la madera



Ficha 19 Elemento - Pared exterior

Patología :	Desprendimiento
Tipo de daño:	Pérdida de adherencia
Causas:	A: Presencia de agua B: Acción mecánica
Acciones:	A: Liberación de material en estado ruinoso B: Colocación del revoque



Ficha 20 Elemento - Armadura de la cubierta

Patología :	Manchas
Tipo de daño:	Alteraciones cromáticas
Causas:	A. Presencia de agua B: Crecimiento biológico (hongos)
Acciones:	A: Limpieza con Biosidas B: Limpieza de la madera



Ficha 21 Elemento - Fuste

Patología :	Degradación
Tipo de daño:	Desintegración
Causas:	A: Presencia de xilófagos
Acciones:	A: Limpieza con Biosidas B: Componer sección de elemento



Ficha 22 Elemento - Fuste

Patología : Rotura

Tipo de daño: Acción mecánica

Causas:
A: Presencia de xilófagos
B: Carga excesiva

Acciones:
A: liberación de elementos que no pasen pruebas de resistencia
B: Zunchado de elementos



Ficha 23 Elemento - Piso

Patología : Crecimiento biológico

Tipo de daño: Depósitos

Causas:
A: Presencia de agua
B: Presencia de material orgánico

Acciones:
A: Liberación del material



Ficha 24 Elemento - Piso

Patología : Erosión

Tipo de daño: Desintegración

Causas:
A: Uso

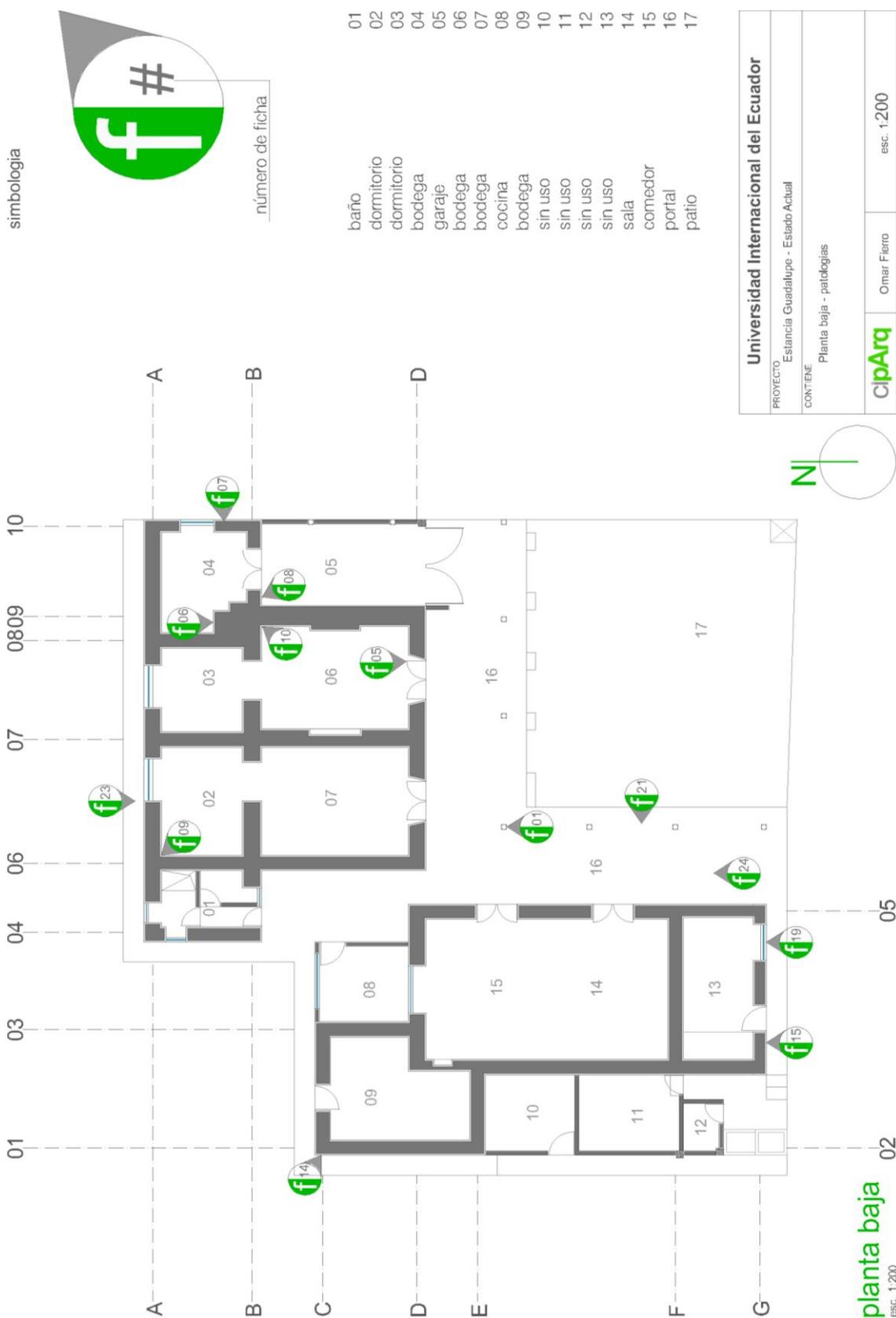
Acciones:
A: Liberación del material
B: Restitución del material



Fuente: Tesis de grado: Lineamientos para la intervención de bienes inmuebles con valor patrimonial en el centro histórico de la ciudad de Loja

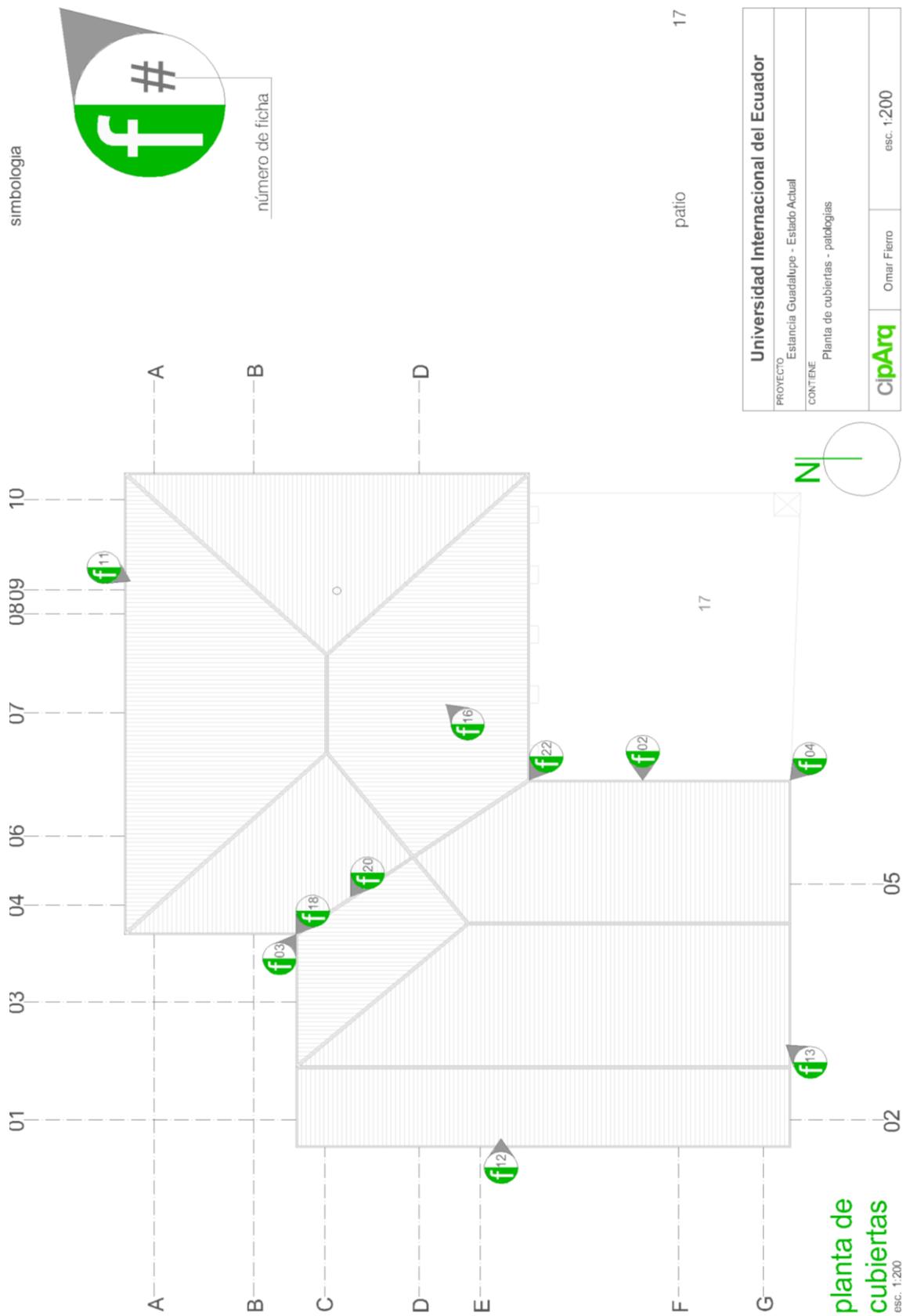
Elaboración: Autor

Figura 54 : Planta baja – Ubicación de fichas patológicas



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 55 : Planta baja – Ubicación de fichas patológicas



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

3.4.1 Acciones

Pruebas de resistencia

Figura 56 : Prueba de flexibilidad aplicada a viga de madera



Fuente: www.noticiashabitat.com
Elaboración: Autor

Los elementos estructurales de madera que se encuentren en mal estado, serán sometidos a pruebas de resistencia, las mismas que consisten en aplicar fuerzas de tracción y compresión dentro de un laboratorio, si no se obtienen los valores necesarios estos deberán ser reemplazados para no comprometer la integridad de toda la estructura a la que pertenecen.

Zunchado de elementos

Figura 57 : Cinta metálica para zunchado de madera



Fuente: www.zunchoschile.cl
Elaboración: Autor

Al contrario, si la prueba de resistencia del elemento es superada, este será reforzado en el área de la lesión; durante el proceso del zunchado se trabaja con cintas plásticas o metálicas, y en este caso particular utilizaremos cinta metálica, la cual rodeara al elemento de madera para luego sellarlo con una hebilla de fijación.

Relleno de perforaciones

Este proceso se lleva a cabo, mediante el empleo de masa de relleno realizada con materiales del sector, la cual se elabora colocando el barro humedecido en un punto cercano a la plasticidad en los orificios de la pared. Antes de iniciar con el proceso anteriormente expuesto es importante seguir los siguientes pasos: primero se debe limpiar completamente el área de todo tipo de suciedad que impida la adhesión del material nuevo, luego se humedece el área para que suavice la superficie y se pueda colocar el nuevo material, logrando de esta forma que el agarre del material nuevo sobre el viejo sea firme.

Colocación del revoque

La colocación del revoque se realizara en las áreas en donde se encuentre desprendido el revoque original, y en las áreas en las que sus perforaciones fueron rellenas.

El revoque tradicional a base de tierra se realiza con la siguiente dosificación:
Arena gruesa 2%, arena fina 76%, limo 13%, arcilla 9%, fibras (en peso) 3%

revoque de tierra arcillosa, (...) si la porción de arcilla es demasiado baja se agrega un aglomerante (cal aérea en este caso) en proporción relativamente alta (1 parte de cal por 3,5 partes de tierra) (Pontificia Universidad Javeriana, 2015)

Para colocar el revoque es necesario tomar en cuenta los siguientes pasos: se limpia el área a trabajar por completo, luego se humedece el área para que se suavice la superficie y se pueda colocar el material nuevo de una manera correcta.

Consolidación con mortero hidráulico de cal

Para la consolidación del mortero se utilizarán los siguientes productos e instrumentos:

- Agua de cal o lechada
- Silicato de etilo
- Acetona
- Jeringa o pipeta
- Gotero
- Palustre
- Espátula
- Esponja

Proceso: consolidación

De acuerdo a las necesidades que se presenten, se emplearán los instrumentos requeridos.

Proceso: Se realizara un relleno en el caso en que luego de la consolidación del mortero, queden espacios y bolsas entre sus interfaces. En los huecos se introduce el mortero con palustre, y en los espacios difíciles con jeringa.

Los restos del mortero hidráulico sintético se los elimina con acetona. (Morales, 2007)

Compactación del suelo

El proceso de compactar el suelo es necesario para evitar el socavado en los pisos, y para disminuir los espacios vacíos que generan separación de las partículas del suelo, las que a su vez permiten que el agua pueda ingresar en ciertas zonas.

Para realizar esta actividad se retira el piso, con la finalidad de llegar al suelo natural en donde mediante los instrumentos necesarios procederemos a compactar el área.

Limpieza de material orgánico con espátula y cepillo

El material orgánico se encuentra ubicado en mayor porcentaje en el tejado, debido al constante contacto con el agua, esta materia que se produce termina por afectar a la impermeabilización de la teja; por lo tanto se deberá realizar una limpieza mediante espátula para quitar todos los excesos que perjudiquen al

elemento, para luego proceder a limpiar con un cepillo y finalmente poder eliminar el material en su totalidad.

Consolidación de piezas

Una vez que la teja se encuentra libre de todo material ajeno a su estructura, procederemos a dar un baño en lechada, proceso que permitirá que durante su secado se sellen los orificios que facilitarían el alojamiento de nuevo material orgánico, y aumentaría su resistencia.

Aplicación de sellantes anti hongos

Existe en el mercado una gran variedad de productos de este tipo, formulados a base de resinas acrílicas emulsionadas y aditivos de alta calidad, cuyas funciones son combatir los hongos, incrementar la resistencia a la humedad, agentes atmosféricos y químicos ligeros de los recubrimientos, y a su vez proteger la superficie en donde se realiza su adhesión; su aplicación es muy sencilla y varía según el producto, pero siempre se efectúa después de que el elemento se encuentre totalmente limpio y en forma de una película transparente y brillante.

Limpieza con biosidas

De acuerdo a como avanza la edad de la madera, es común que comience a presentar algunos síntomas de deterioro, siendo estos causados en su mayoría

por organismos que se encargan de destruir su estructura, por lo tanto es de vital importancia la limpieza adecuada de este elemento; para realizar este proceso de forma correcta es necesario que se apliquen biosidas, sustancias químicas sintéticas de origen natural que están destinadas a destruir, contrarrestar, neutralizar todo organismo que afecte a la madera.

La mayoría de biosidas se ofrecen en el mercado en forma líquida, de tal forma que su modo de uso habitual es mediante rociadores.

3.5 Conclusión general

En el momento de intervenir un bien patrimonial, es necesario enfocarse en proteger al inmueble de los agentes externos que causan su deterioro, cuidando tanto su afinidad entre los materiales colocados en la intervención, así como también los materiales originales encontrados en el bien inmueble.

Las imágenes sin duda son una herramienta imprescindible al momento de realizar el levantamiento de patologías, por lo tanto se debe procurar que sean lo más claras posibles para que nos permita ubicarnos en el elemento en el cual se ha detectado alguna patología.

El levantamiento de patologías es de gran importancia a la hora de realizar la propuesta de intervención, ya que a través de este se pueden aplicar las técnicas adecuadas. Por otra parte nos ayuda a elegir la vía correcta, hacia dónde está encaminado el trabajo de rehabilitación.

En cuanto a la posibilidad de efectuar el levantamiento exacto de patologías antes de la intervención, este no es posible ya que en la mayor parte de intervenciones el personal se encuentra con algunas patologías extras, las mismas que se hacen visibles en el momento de desmontar las distintas estructuras.

Capítulo 4

4. Propuesta y Lineamientos para la conservación.

Desde que el hombre construyó las primeras edificaciones pudo percatarse que se deterioraban con el paso del tiempo. En su afán de alargar la vida útil de estas, surgen las primeras técnicas de rehabilitación, lo que demuestra que la actividad de restauración aparece prácticamente junto con la construcción. (Universitat Politècnica de València, 2015)

4.1 Propuesta Arquitectónica

Dentro de la investigación se plantean acciones para la conservación, y a su vez dentro de estas no solo se considera el saneamiento de las patologías, sino también la opinión del propietario y los planes que sostiene para la edificación, permitiendo así realizar una propuesta arquitectónica viable, tanto para su funcionamiento como para su conservación.

a. Nuevo uso

El nuevo uso de la casa de estancia está establecido por el propietario, el mismo que nos comentó que su hijo el Sr. Rene Sarmiento se encarga del inmueble, y que contempla como proyecto el adecuar la casa como un restaurante asadero.

Para el desarrollo del proyecto restaurante-asadero, se realizarán las adecuaciones necesarias al establecimiento, con la finalidad de que funcione con regularidad, y que todos sus espacios satisfagan las necesidades del nuevo uso.

Compatibilidad

Una vez que se ha establecido el nuevo uso del inmueble, se realizará el siguiente análisis para comprobar la compatibilidad que existe entre el uso actual y el nuevo uso propuesto, así como también su viabilidad.

Tabla 8: Bar – Restaurante “Cuna de Artistas”

Edificación	Uso original	Uso nuevo	Análisis
Academia de Artes Santa Cecilia	Vivienda	Bar- Restaurante	<p>Esta edificación se encuentra ubicada en las calles Bolívar entre Vicente Rocafuerte y Miguel Riofrío dentro del área considerada como centro histórico. Su época de construcción data del siglo XX (1900-1999) aproximadamente, conocida como academia de artes Santa Cecilia; actualmente cuenta con 3 accesos en la parte frontal, dos conllevan a locales comerciales y un acceso principal que mediante un pasillo conduce al patio central y a las escaleras que conducen a la planta alta; luego del patio central se encuentra funcionando en la parte posterior un bar restaurante, conocido como Cuna de Artistas, el cual se acoplo a la distribución ya establecida por la edificación. Se realizaron algunas intervenciones como la implementación de baterías sanitarias, siendo así que el nuevo uso cuenta con un funcionamiento eficaz, que satisface todas las necesidades requeridas, por lo que es considerado como un ejemplo de compatibilidad de un nuevo uso dentro de una edificación patrimonial.</p>
			
			
			

Fuente: Levantamiento de datos e INPC
Elaboración: Autor

Tabla 9: Cafetería – Restaurante “Lotus”

Edificación	Uso original	Uso nuevo	Análisis
Vivienda - calles Olmedo y Lourdes	Vivienda	Cafetería - Restaurante y vivienda	<p data-bbox="935 360 1375 1458">Se encuentra ubicada entre las calles Olmedo y Lourdes, su época de construcción data de inicios del siglo XX, la edificación se desarrolla en dos plantas; en la planta baja encontramos una crujía continua con planta en “C” que alberga en la parte frontal un local comercial, el cual fue adecuado para funcionar como cafetería-restaurante, conocido como “Lotus”, desarrollado alrededor del patio central con una portalería de pilares de madera con base y monterillas talladas, también se encuentra otra crujía alrededor del segundo patio en el que se localizan las habitaciones de la vivienda, el acceso hacia el segundo nivel se lo realiza mediante gradas de madera ubicadas junto al patio central, al llegar a la segunda planta nos encontramos con un corredor que conecta todas las habitaciones de la segunda planta.</p> <p data-bbox="935 1496 1375 1608">La edificación originalmente fue construida con madera, tierra y piedra.</p> <p data-bbox="935 1646 1375 1859">En la mayoría de espacios se han conservado los materiales originales, y los que se encontraban en mal estado han sido sustituidos con materiales modernos.</p>
			
			
			

Fuente: Levantamiento de datos e INPC

Elaboración: Autor

La ciudad de Loja está dotada de muchos espacios para el desarrollo del turismo local, por lo tanto entre los planes del propietario actual acerca del nuevo uso que tendrá la casa de estancia, no ha descartado la posibilidad de inclinarse por esta opción, con la cual también estaría aportando de forma activa al desarrollo del sector.

El diseño arquitectónico aplicado al nuevo uso no solo genera un servicio de comercio, si no también aporta para la recuperación de valores históricos y culturales que expresa la vivienda, como patrimonio arquitectónico de la ciudad de Loja.

b. Condicionantes de diseño

La casa de estancia “Guadalupe”, fue construida con materiales y sistemas constructivos tradicionales, constituyendo esto una característica importante de la edificación, la cual se mantendrá en su totalidad, ya que se trata de conservar los valores, características, formas y materialidad originales que aún mantiene.

La propuesta arquitectónica que se plantea no regresara a la edificación a su concepción original, pero si mediante técnicas modernas adaptara su estado actual a las necesidades que presenta el nuevo uso.

1) Propietario

Tabla 10: Perfil y requerimientos del propietario

	Propietario:	Rene Sarmiento
	Edad:	46
	Profesión :	Técnico Industrial
	Nuevo uso de la edificación:	Restaurante - Asadero
	Espacios requeridos	<ul style="list-style-type: none"> - Cocina - Asadero - Baños - Comedores

Fuente: Entrevista Sr. Rene Sarmiento

Elaboración: Autor

Factor económico

Con respecto al factor económico el cliente desea reutilizar los elementos existentes en su gran mayoría, quiere que la distribución de los espacios no sea modificada en un alto porcentaje, y que el añadido de nuevos materiales sea mínimos.

Aprobación del proyecto

Uno de los objetivos primordiales es cumplir con los requerimientos del propietario, por este motivo durante todo el proceso se han llevado a cabo múltiples socializaciones acerca del diseño.

Funcionalidad de la edificación

El diseño se establecerá en dos zonas, la primera en el área de los comensales y la segunda será un área estrictamente de servicio.

2) Partido de diseño

El sustento de diseño estará fundamentado en los siguientes puntos:

- Rescatar materiales tradicionales aplicando nuevas técnicas de intervención.
- Implementar materiales modernos que se puedan instalar y retirar con facilidad, con la finalidad de no afectar a la estructura original.
- Crear ambientes habitables para cubrir las necesidades del nuevo uso.
- Mantener y rescatar los valores visibles, entorpecidos por intervenciones posteriores a su concepción original.

El diseño se detallará y sintetizará a través de razonamientos funcionales.

El desarrollo constructivo que expresa esta edificación en la época de su concepción es invaluable, por ende es una de las principales características por la que es considerada como un bien patrimonial, por lo tanto y tomando en cuenta lo anteriormente expuesto la propuesta arquitectónica estará enfocada principalmente en la rehabilitación de los elementos considerados como de alto valor.

La propuesta estará fundamentada en la reutilización de las estructuras existentes y en la regeneración de la función de los espacios ya definidos,

adaptándolos a las actividades determinadas por el nuevo uso propuesto por el propietario actual, creando ambientes habitables y cómodos para su funcionamiento.

En base a este fundamento nuestra misión no solo será intervenir desde el punto de vista constructivo, sino también desde el punto de vista de una restauración social y de valores históricos presentes en la casa de estancia “Guadalupe”.

El proyecto de intervención se enfocara en rescatar la construcción tradicional en tapial, respetando cada uno de los elementos que componen la edificación con valor , así mismo se usara materiales manufacturados en la época actual como el acero, acrílico, vidrio, cerámica, paneles de madera, entre otros, capaces de evidenciar lo nuevo de lo histórico.

Una de las principales características en la que se basa la propuesta arquitectónica, es el uso de la transparencia de los distintos materiales modernos para proteger y a la vez permitir observar los elementos que componen el inmueble, siendo esta una de las principales particularidades que la hacen irremplazable.

c. Programa arquitectónico

En el diseño del nuevo uso se proponen espacios básicos para el restaurante-asadero que no causen conflicto alguno al ser adaptados a la estructura

existente, también se considerara un espacio emblemático como es el oratorio que será rehabilitado para su uso.

Los espacios a ser considerados en el diseño son:

- Caja - administración
- Comedores
- Cocina
- Asadero
- Baños
- Área de lavado
- Zona fría
- Despensa
- Área de recreación
- Oratorio
- Sala de estar
- Circulaciones
- Parqueadero

El siguiente organigrama funcional grafica específicamente que áreas comprenden cada espacio del restaurante-asadero, entre las que podemos mencionar se encuentran: el área de servicios y de comensales que se hallan fusionadas en un solo espacio, adicional se encuentra el área de caja y administración la misma que es compartida por una variedad de usuarios.

Figura 58: Organigrama funcional



Fuente: Autor
 Elaboración: Autor

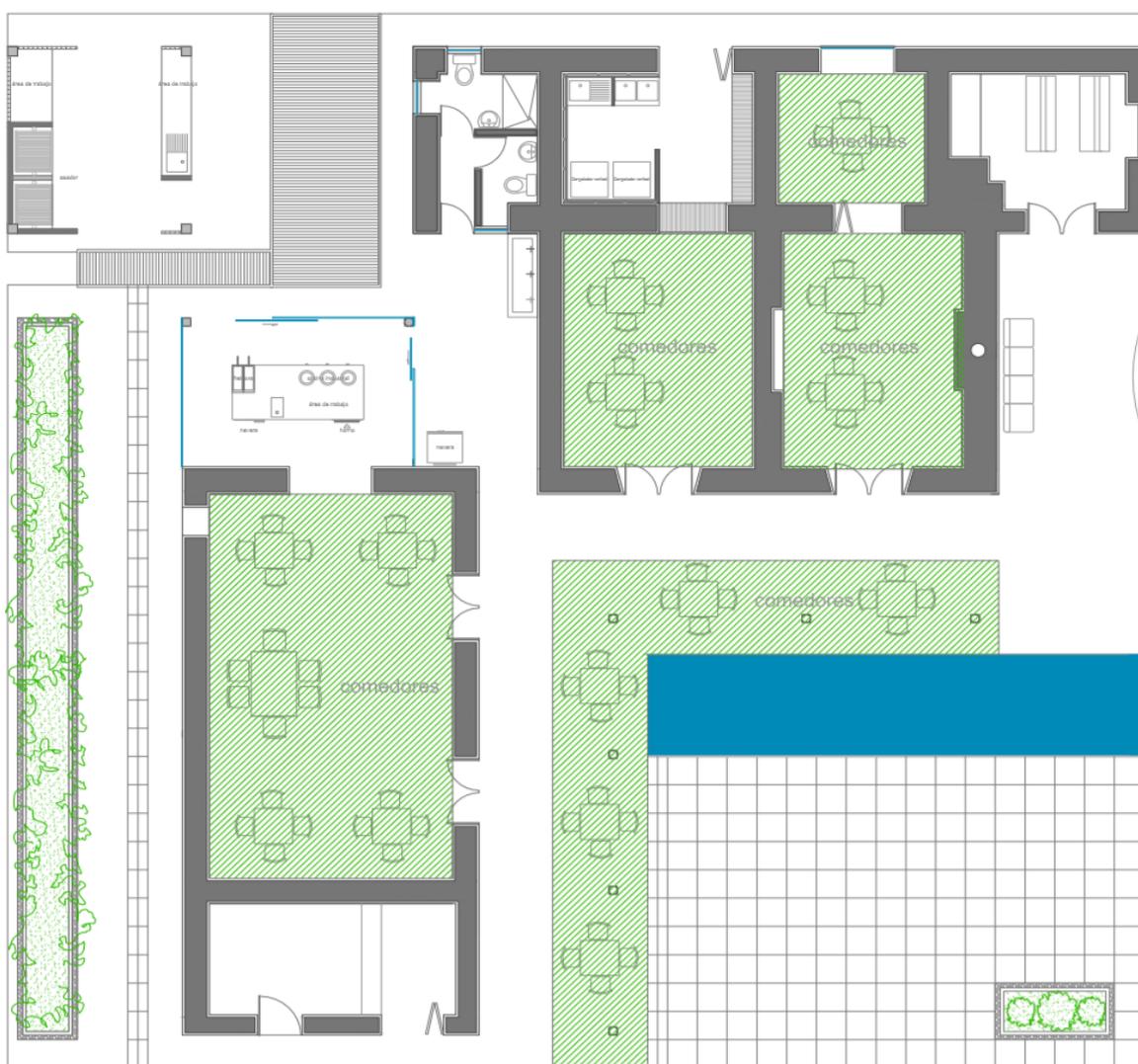
Caja – Administración

Este espacio será ubicado estratégicamente en la crujía oeste, en el primer espacio cerrado con el que el usuario se encuentra. Es en este sitio en donde se podrá realizar el pedido, para luego trasladarse al área de comedores.

Comedores

Los comedores serán instalados en el interior de los espacios de la crujía norte y oeste, así mismo en el exterior de estos rodeando el patio central, y contarán con iluminación y ventilación natural para el confort de los clientes.

Figura 60: Comedores



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

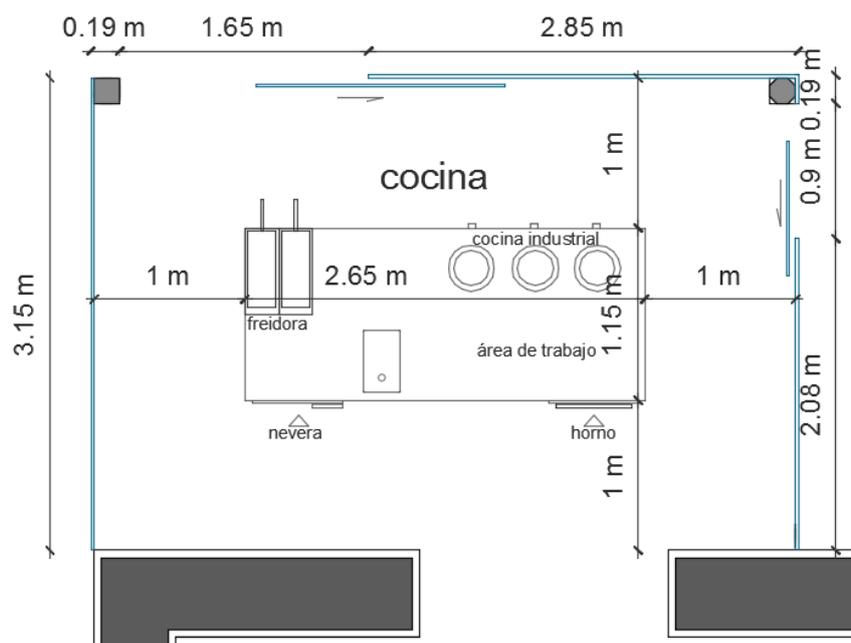
Los comedores que se encuentran en espacios cerrados tienen un área de 84.87 m^2 , mientras que los que se encuentran en el exterior cuentan con un área

39.65 m², como resultado tenemos un área total de 124.52 m² destinada para los comedores, esto con la finalidad de implantar mobiliario para 62 usuarios incluidos los respectivos retiros entre mobiliarios, para que permita la circulación tanto del personal de servicio como la del cliente.

Cocina

Estará ubicada en la parte posterior de la crujía oeste, el mismo que es un espacio rehabilitado, antiguo portal norte, el cual será recubierto de vidrio con la finalidad de que sea admirado como portal y a la vez que encierre el espacio necesario para cumplir con la función de una cocina; hemos considerado a este sitio como estratégico por tener relación cercana con los comedores y el nuevo volumen de asadero, para ello se colocara una isla central que permita realizar las actividades de preparación y cocción de los alimentos.

Figura 61: Cocina



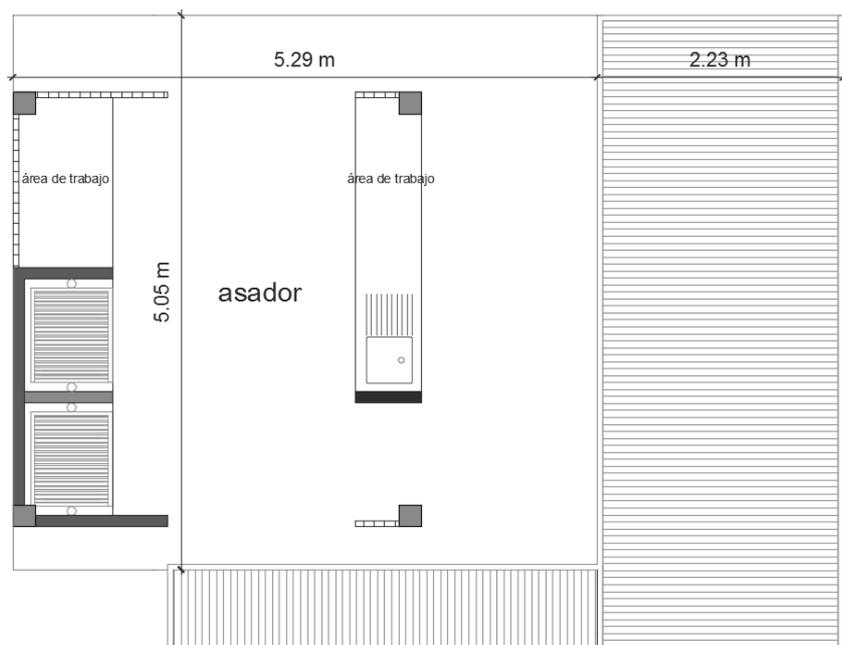
Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Cuenta con 33.27 m² y con tres accesos que le permiten comunicarse con los siguientes espacios: por el norte con el asadero, por el sur con los comedores internos de la crujía oeste, y por el este con los comedores exteriores y de la crujía norte.

Asadero

El asadero será el nuevo bloque que se adjuntara a la casa de estancia, estará situado en el área en donde antiguamente funcionaba el horno de pan, logrando con esto la conmemoración de dicho espacio extinto; el bloque del asadero se implanta sobre una proforma, con el fin de protegerlo de la humedad e igualar el nivel de la plataforma de la casa de estancia, y unificando un solo nivel que facilite la comunicación entre los dos bloques, finalmente este nuevo bloque se unirá mediante una rejilla de acero, con dirección a la cocina.

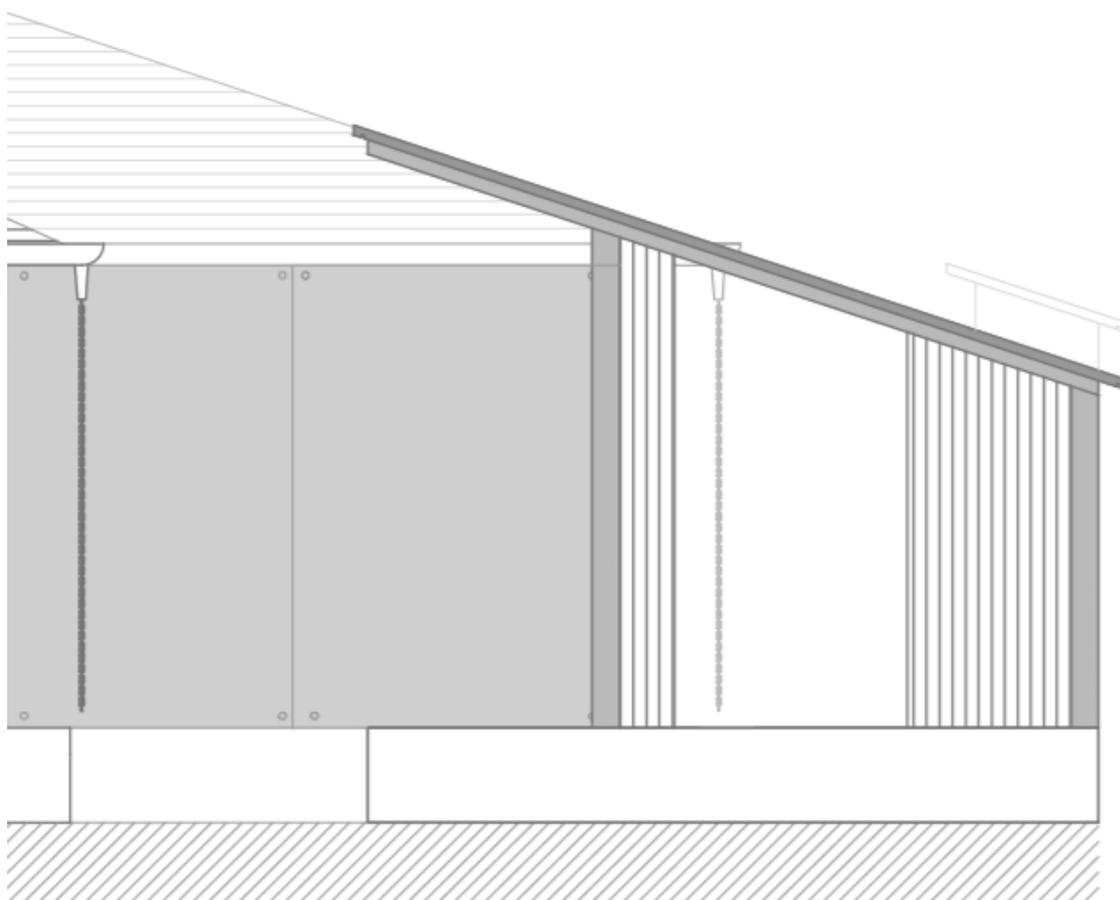
Figura 62: Asadero



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

El nuevo bloque está constituido por material industrializado actual, que permitirá identificar que fue agregado posteriormente de la concepción original, este se adaptara a la casa de estancia mediante el uso de las alturas y pendientes de la cubierta de la crujía oeste.

Figura 63: Elevación norte – Asador



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

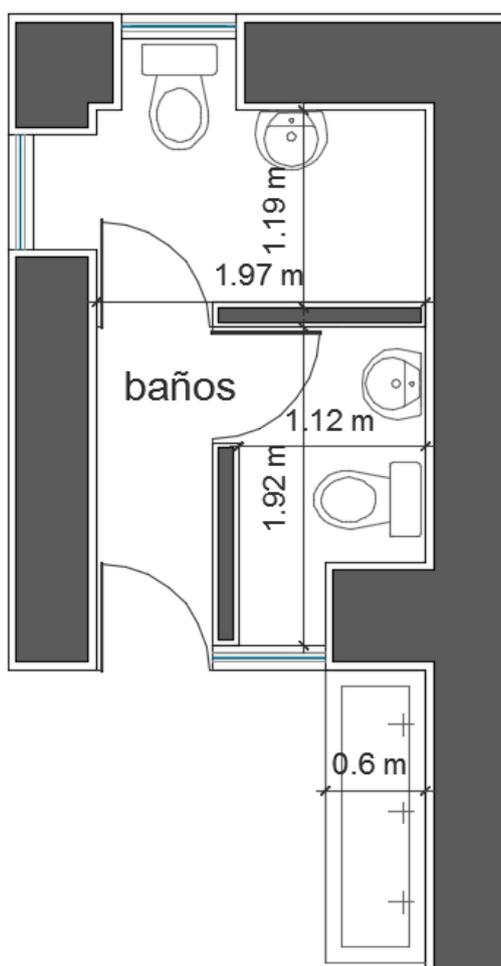
Este bloque no es un espacio cerrado, pero necesita estar dotado de ventilación continua que permita la evacuación de olores y del humo producido por la parrilla. Su cubierta está diseñada en estructura metálica y teja contemporánea, para que se diferencie de la teja tradicional; parte de la cubierta está diseñada para

evacuar todo el humo producido por las parrillas, y cuenta con dos mesones destinados para la preparación de las carnes.

Baños

El espacio de los baños será reciclado de la intervención anteriormente realizada, ya que se encuentran en un espacio que no tiene vista directa hacia los comedores; para suplir la necesidad de lavabos se aumentara un bloque de lavabos extra en la parte exterior del baño.

Figura 64: Baños

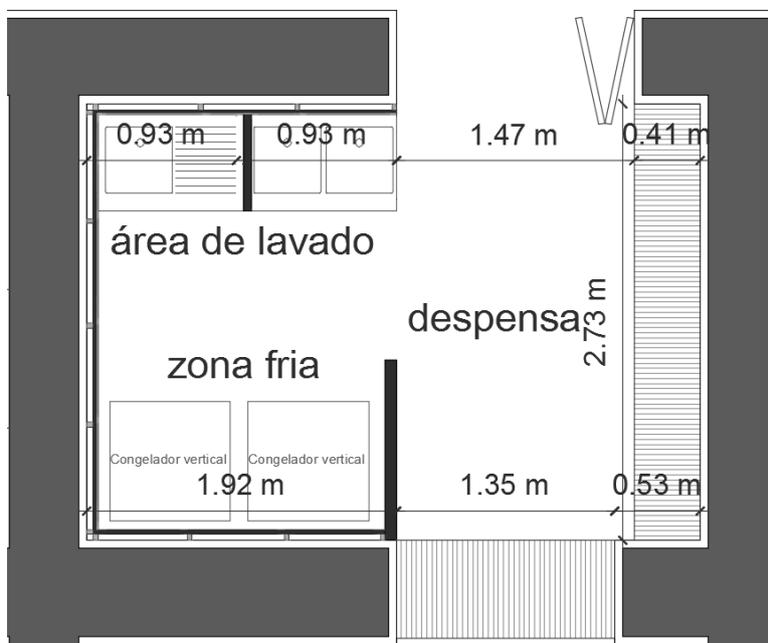


Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Área de lavado, zona fría y despensa

En la zona fría se ubicara el mobiliario para conservar la frescura de los alimentos, en el área de lavado se efectuaran todas las actividades relacionadas con la lavandería, y la despensa tiene la función de almacenar los productos complementarios para la preparación de los alimentos, estará ubicada en la crujía norte, área que se adaptara para las necesidades que tengan dichos espacios; ya que dos de estos son espacios húmedos se colocara un capa de protección con materiales modernos que soporten dicha humedad, lo cual evitara que las paredes de tierra no absorban la humedad y procuraran su resguardo ante el deterioro.

Figura 65: Área de lavado, zona fría y despensa



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Área de recreación

El área estará comprendida por 3 elementos: el primero es el espejo de agua diseñado de oeste a este, dirección del caudal de la quebrada “Las Violetas”; una de sus principales funciones será reflejar el cielo que rodea la estancia y brindar la transparencia para poder observar la cimentación original del inmueble. El espejo de agua también servirá de punto de recepción de las aguas lluvias por parte del canal que se encuentra en el patio, y por la bajante conformada por la cadena que se encuentra en el ángulo interno que forman las dos crujiás, al aumentar el nivel del agua este tendrá un punto de fuga conformada por un infinito que se encontrara en el lado extremo este del patio, el cual está conectado a una rejilla que conduce a la red de aguas lluvias, todo esto se puede constatar en los planos de instalaciones sanitarias.

Figura 66: Área de recreación



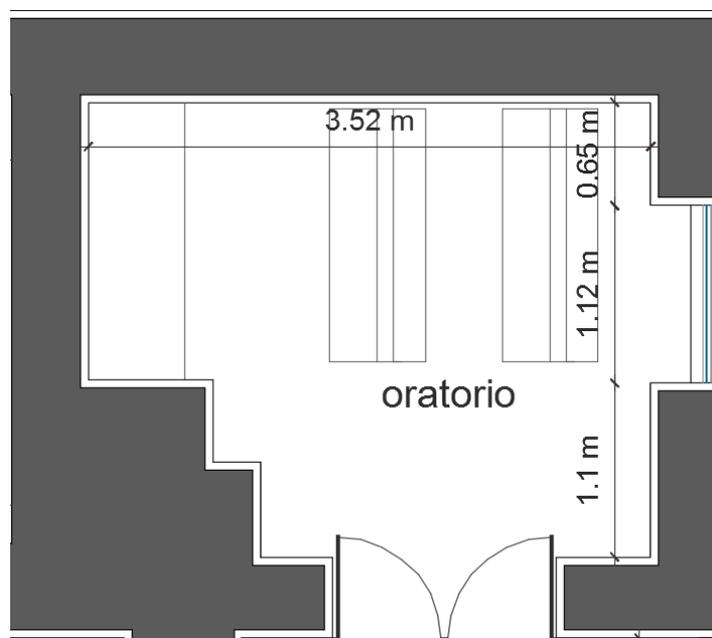
Fuente: Autor
Elaboración: Autor

El segundo espacio es el patio, el mismo que estará recubierto de bloques de hormigón distribuidos de forma modular por la superficie, desde el cual se podrá observar todo el predio que comprende la estancia Guadalupe, y que permitirá que los visitantes puedan observar las distintas piezas que conforman las fachadas principales.

El tercer y último elemento está conformado por un espacio verde que se inserta en la modulación del nuevo piso, se adjunta este espacio por la falta de vegetación dentro del patio y para que produzca sombra.

Oratorio

Figura 67: Oratorio



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Como lo mencionamos anteriormente este será un espacio reciclado de la concepción original de la estancia "Guadalupe", es considerado como un sitio

único dentro de la casa de estancia que evocará la espiritualidad del inmueble, y podrá ser usado por los visitantes como un espacio de descanso espiritual en relación a la religiosidad con la que fue concebido.

Este espacio estará dotado de un altar, el mismo que contendrá a tres imágenes: la Virgen del Consuelo, Virgen del Rosario, y la Virgen de Guadalupe, nombres con un significado simbólico, debido a que hacen referencia a los nombres que adoptó el predio desde sus inicios hasta la actualidad.

Figura 68: Virgen de Guadalupe, Virgen del Rosario y Virgen del Consuelo.



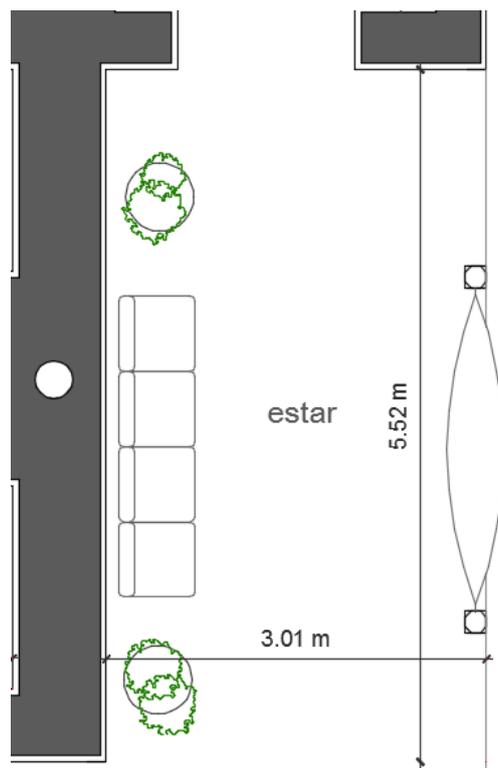
Fuente: wikipedia.org

Elaboración: Autor

Sala de estar

Dentro del proyecto arquitectónico esta área es considerada como un sitio de descanso dentro de la estancia, está comprendida por un espacio abierto que ofrece una vista bastante amplia de la extensión total del predio.

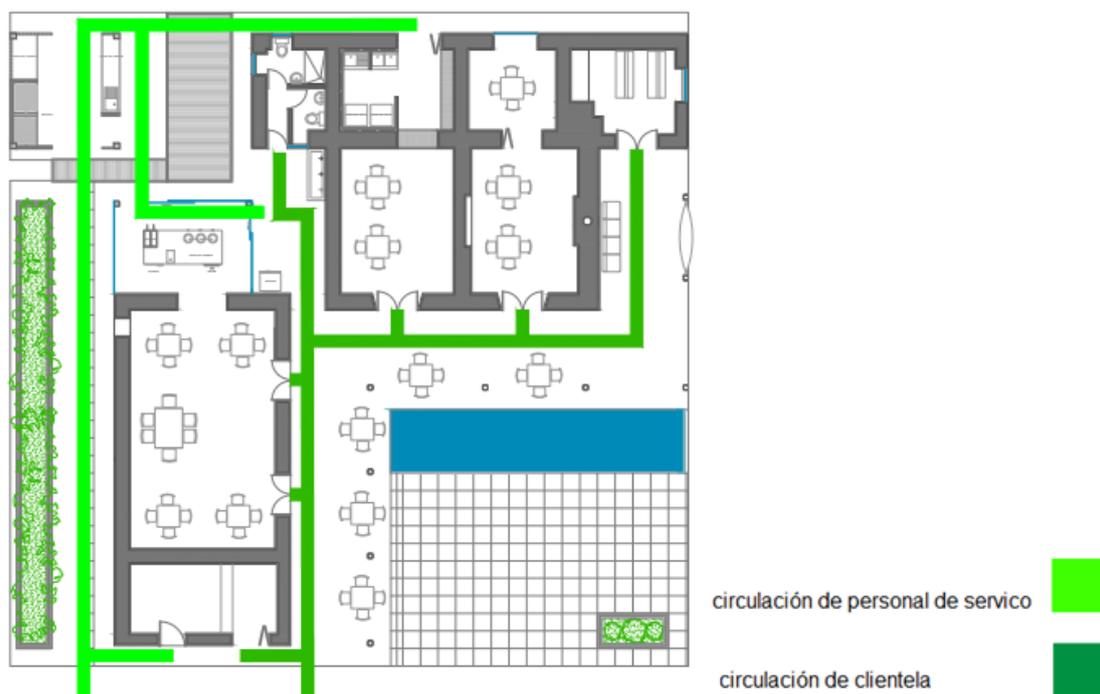
Figura 69: Sala de estar



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Circulaciones

Figura 70: Circulaciones



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Para el diseño del parqueadero se tomó como punto de emplazamiento el espacio actualmente usado como estacionamiento vehicular, tomando como medida referencial a la plataforma de la vivienda con un área aproximada de 478 m², los cuales fueron adecuados en base a las necesidades que presenta este tipo de establecimiento.

Se adecuaron 12 parqueaderos, esta cantidad fue considerada en base a las normativas de arquitectura y urbanismo de la Ciudad de Quito, en donde se establece que por cada 50m² de construcción exista un estacionamiento.

La medida de cada estacionamiento es de 5m por 3.50m, la vía de ingreso y salida es de 4m cada una. Estas medidas permiten realizar las maniobras vehiculares de formada adecuada.

d. Valor de Innovación

Una vez concluida la propuesta de intervención sobre la casa de estancia establecemos un área dedicada a la producción agrícola, el valor de innovación será enfocado a la producción de productos orgánicos.

Entendemos como cultivos orgánicos, al proceso con el que se con el que se realizar la actividad agrícola basado en la explotación máxima de todos los recursos necesarios, sin desperdiciar propiedad alguna de las que ofrecen para poder realizar dicha actividad, como es el agua y la tierra, de las cuales se pretende no desperdiciar, y la material que no sea usado pueda ser introducido

nuevamente a su ambiente sin causar daño ni contaminación alguna a dichos elementos.

Otro punto muy importante en el proceso de cultivos orgánicos, es el uso de biosidas naturales sin químicos, el cual garantiza que estos productos sean totalmente orgánicos.

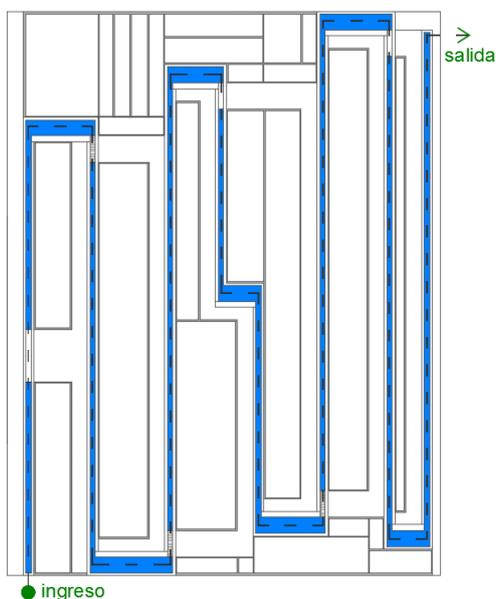
Como comprobamos en la historia de la estancia Guadalupe, alrededor de la casa se realizaban actividades productivas que permitían que las personas que la trabajaban y la habitaban podrían solventar su alimento diario, es en este punto en donde estos espacios se implantaran para aplicar un sistema similar al original que permitirá que la producción de estos productos agrícolas ayuden a solventar las necesidades que presenta el restaurante en cuanto a la materia prima que se necesitara en la cocina, su distribución y predisposición de cada uno de los espacios que lo componen lo conviertan en un atractivo turístico en donde el usuario que visite el restaurante pueda observar e involucrarse dentro de las actividades de producción de dichos productos, en donde se pueda comprobar el proceso al que se someten los cultivos orgánicos.

Para el diseño de los huertos se tomó la prolongación de la plataforma de la casa de estancia, establecida con un área de 1384m², en donde se implantan camineras, recorrido de agua y los huertos.

En la figura 72 podemos observar la circulación de agua, la cual será abastecida por la quebrada las violetas, adjunta al predio, este diseño permite

que en 258.35 m² el agua a usarse sea aprovechado en su totalidad sin desperdiciar este elemento ya que el agua sobrante retorna a la quebrada.

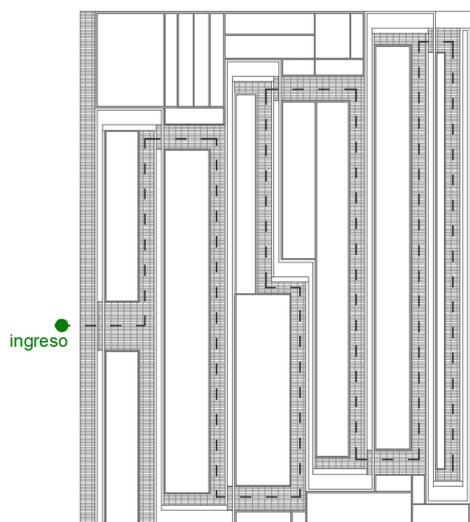
Figura 72: Circulación de agua



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

La caminería distribuida y diseñada en base a la circulación del agua y los huertos establecidos permitiendo que el usuario pueda circular y admirar tanto el recorrido del agua como las plantaciones.

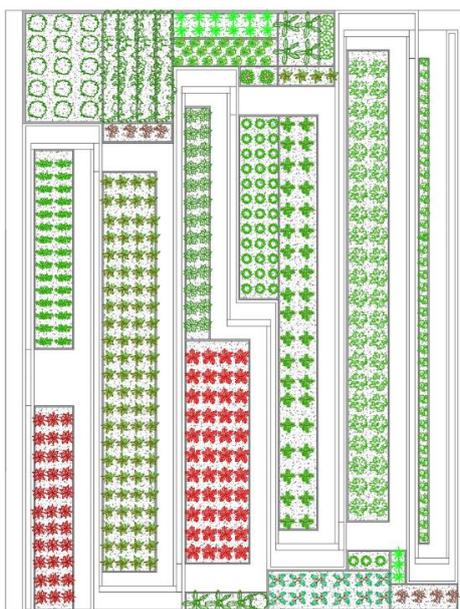
Figura 73: Caminería



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Los huertos han sido implantados alrededor de las camineras y de la circulación del agua, permitiendo que la hidratación y el mantenimiento de las plantaciones se la realicen con facilidad y eficacia. Todos estos se encuentra ocupando un área de 737.31 m².

Figura 74: huertos



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 75: Plataforma de cultivos orgánicos



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

4.2 Planificación y directrices de la intervención: Descripción de los procedimientos en las acciones de intervención

Dentro de la planeación estas serán las directrices que emplearemos: Primeramente se levantara una estructura de cubierta temporal, para que cubra toda la edificación mientras se realizan las labores de intervención.

Figura 76 : Intervención del Hospital San Juan de Dios - Zaruma



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Posteriormente se desmontara la cubierta, y con ella el primer elemento en ser retirado será la teja, la cual deberá ser tratada para eliminar todas las patologías antes detectadas, luego de ser tratada se procederá a perforar la parte superior y mediante este orificio ataremos la teja a la capa en la que ira asentada.

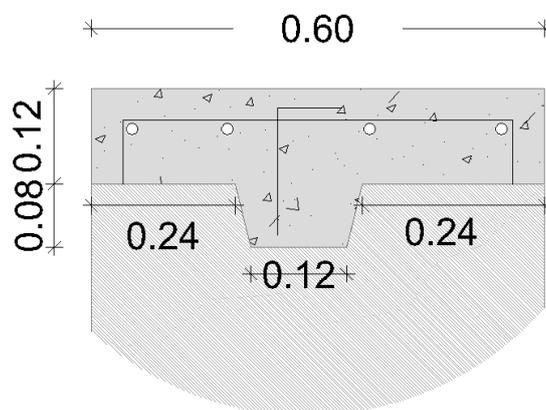
Además procederemos a retirar los residuos de la capa de barro, los mismos que serán reemplazados con un elemento contemporáneo llamado galvalume en el cual se asentara la teja, y estará ubicado sobre la capa de carrizo previamente

tratado de patologías, y asegurado en la estructura debidamente entrelazada de la cubierta.

Luego procedemos con el tratamiento del cielo raso: Para esto se derroca el cielo raso de triplex en los espacios 09 10, 13, 14, 15 y parte del 16 ubicado en la crujía oeste, para remplazarlo con planchas de acrílico; por otra parte el cielo raso de la crujía norte será tratado mediante una limpieza y curado de la madera, para finalmente ser retirada la capa de pintura y así llegar a su textura natural, la cual será recubierta con laca transparente con la finalidad de preservarla.

También se efectuará la limpieza de todos los residuos de la erosión de los muros de tapia. En los muros que se apoya la cubierta (mr09, mr11, mr12, mr13 mr19, mr20, mr21y mr22) se desarrollará la consolidación de la parte superior con la viga de confinamiento, la cual permitirá que la carga de la cubierta sea distribuida sobre la toda la superficie del muro, impidiendo que esta se puntualice sobre una sola área del muro, y que esto pueda causar su deterioro al sostener el peso de la cubierta.

Figura 77 : Detalle de viga de confinamiento de muro



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Procederemos también con el derrocamiento de los siguientes elementos: cl1, cl2, pr01, pr03, pr05, mr14, mr15, mr16 y mr17; debido a que poseen un bajo valor patrimonial, y en algunos casos entorpecen espacios que poseen una mayor riqueza patrimonial.

Continuaremos con la limpieza de las puertas de la concepción original y de las que han sido agregadas en sus primeras intervenciones. Para llevar a cabo este proceso se retirará la capa de pintura de las puertas hasta llegar a su textura original, y finalmente recubrirlas con laca transparente.

Realizaremos el desprendimiento de la pintura de esmalte de los muros, por tratarse de un tipo de material que no tiene ningún valor patrimonial, y que además causa daño al elemento, al no permitir que los muros puedan transpirar. Finalmente se hará un cepillado de muros y resane del revestido de cal.

Igualmente se efectuará el desprendimiento del piso de los siguientes espacios que se encuentran en estado de deterioro: 01, 04, 05, 06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 15, 16 y 17; en el espacio 01 se colocará cerámica 30x30 cm, en los espacios 09, 10 y 11 cerámica de 15x30 cm, en los espacios 01, 06 y 13 hormigón pulido el que usará como agregados pétreos los cimientos ya establecidos; en el espacio 14 se situarán módulos de hormigón prefabricados de 60x60 cm, en el espacio 15 se retirará el agregado de hormigón hasta llegar a la cimentación, la cual será tratada para ser impermeabilizada y poder ubicar el espejo de agua; finalmente los pisos de los espacios 02, 03 y 14 serán restaurados por su buen estado y alto valor patrimonial.

Se combatirán las patologías detectadas en los pilares de madera y se desprenderá la pintura de tipo esmalte, hasta llegar a la textura original del material, también se realizará el plinto que sostendrá el pilar que se ubica en el extremo superior derecho de la crujía oeste, el cual evocará al pilar derrocado y servirá para restaurar el área del portal sur ubicado en la área posterior de la crujía mencionada, este pilar será un perfil metálico para poder identificar la época en la que será colocado.

En el frontón que se encuentra en la crujía oeste, se retiraran los elementos que se encuentran en estado ruinoso, y serán remplazados por vidrio templado instalado sobre la estructura de madera reforzada con elementos metálicos.

Figura 78: Detalle de frontón



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

La chimenea será rehabilitada y actualizada con un nuevo diseño basado en perfiles metálicos, concebido a partir de materiales como el acero inoxidable en los accesorios que sostienen el vidrio templado.

Figura 79: Detalle de chimenea

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Los arcos de las nuevas puertas ubicadas en la fachada norte, los arcos internos y las ventanas, serán reforzados por un marco de OSB que a su vez ayudará a sostener el peso sobre vanos.

Figura 80: Detalle de arco

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

4.3 Resultados

Figura 81: Elevación Sur



Fuente: Autor
Elaboración: El Autor

Figura 82: Elevación Este



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 83: Elevación Norte



Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 84: Elevación Oeste

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 85: Perspectiva 1

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 86: Perspectiva 2

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 87: Perspectiva 3

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Figura 88: Perspectiva 4

Fuente: Autor
Elaboración: Autor

Conclusiones

Al término de la presente investigación, tomando en cuenta los procedimientos efectuados a nivel bibliográfico y de campo, podemos plantear las siguientes conclusiones:

El estudio de las principales definiciones dentro de la investigación, nos brindaron como resultado el entendimiento de todo el proceso que se llevó a cabo para determinar cada uno de los capítulos, y comprender el marco legal al cual se rigió el presente trabajo, teniendo claridad en los procesos conceptuales que se aplicaron en cada decisión dentro de la propuesta de intervención.

Para el desarrollo de la investigación se tomaron referentes similares al del caso de estudio, entre los cuales podemos mencionar: al inventario, la valoración, y la catalogación; procesos que fueron aplicados y justificados durante todo el proceso investigativo.

Se determinó que como predio, la estancia “Guadalupe”, sin duda marco una época en el desarrollo de la ciudad de Loja, lo cual se pudo comprobar mediante el análisis histórico de la estancia tradicional en la hoya de Loja, y a través del estudio de componentes tales como: ubicación, fraccionamientos, propietarios, distribución, arrimados, etc.

En la actualidad la estancia “Guadalupe” se encuentra representada por su elemento principal y aún tangible como es la casa de estancia, la cual dentro del estudio de catalogación fue considerada con un alto valor cultural debido al gran

porcentaje de características que posee, siendo de esta forma merecedora de constar dentro del listado de bienes patrimoniales tanto de la ciudad como del país.

En la casa de estancia por ser considerada como un bien inmueble patrimonial se realizó el respectivo levantamiento de datos históricos y actuales, los mismos que lanzaron resultados que nos indicaron que la casa de estancia debe ser intervenida para su preservación.

La propuesta efectuada permitirá recuperar la integridad histórica, urbanística, arquitectónica, constructiva y cultural, de la casa de estancia “Guadalupe”.

Recomendaciones

Luego de haber establecido las conclusiones a las que hemos llegado en el presente trabajo investigativo, proponemos las siguientes recomendaciones, las mismas que se podrán tomar en cuenta para futuros estudios relacionados con la conservación del patrimonio cultural:

La cooperación entre instituciones relacionadas con el tema de gestión de bienes patrimoniales y los institutos académicos como las universidades, deben fomentar investigaciones dirigidas al enriquecimiento histórico del país, ya que esta interacción entre instituciones facilitara la recopilación de información necesaria, para el desarrollo de proyectos como el que se propone.

Las instituciones encargadas de la custodia de estos bienes como el INPC y la jefatura del centro histórico del municipio de Loja, deben exigir un estudio previo con criterios actuales basados en lineamientos internacionales, nacionales y locales, antes de realizar cualquier tipo de intervención en bienes considerados como patrimoniales.

Las instituciones encargadas de brindar financiamiento para la intervención de estos bienes inmuebles, deben facilitar el acceso a los créditos con la finalidad de que se efectúe su recuperación y conservación.

Se recomienda a la escuela de arquitectura y diseño CIPARQ, que sigan apoyando al desarrollo y difusión de proyectos de investigación relacionados con

la conservación de bienes inmuebles patrimoniales, los mismos que contribuyen a mantener las bases históricas sobre las cuales se estableció la ciudad de Loja.

Es fundamental que a los estudiantes que se encuentran en proceso de formación, se les brinde herramientas de conocimiento y actualización relacionadas con normativas referentes a patrimonio cultural, incentivándolos de esta forma para que en un futuro sus propuestas sean concebidas con mayor empeño y ética profesional.

Bibliografía

- Alvarado, P. J. (1982). Historia de Loja y su Provincia. Loja: H. Concejo Provincial de Loja .
- Arévalo, J. M. (2004). La tradición, el patrimonio y la identidad. *Revista de estudios extremeños*, 929-930.
- Asamblea Nacional. (16 de Enero de 2015). *asambleanacional*. Obtenido de <http://constituyente.asambleanacional.gob.ec/documentos/biblioteca/1906.pdf>
- Concepto Urbano G&B. (16 de Agosto de 2014). *Concepto Urbano G&B*. Obtenido de http://conceptourbanogb.com/articulos/inventario_catalogacion_y_registro.pdf
- Definición ABC . (1 de Agosto de 2015). *Definición ABC* . Obtenido de <http://www.definicionabc.com/economia/viabilidad.php>
- Eguiguren, S. L. (16 de Junio de 2012). (A. Fierro, Entrevistador)
- El Mercurio. (3 de Junio de 2015). *elmercurio.com.ec*. Obtenido de <http://www.elmercurio.com.ec/425260-loja-preservada-portada-principal-del-museo-de-las-conceptas/#.VbcOzvmDqsA>
- Española, R. A. (28 de Enero de 2014). *Diccionario de la lengua española*. Obtenido de <http://www.rae.es/recursos/diccionarios/drae>
- Galino, M. A. (30 de Abril de 2013). Estudios de Ingeniería Definitivos del Paso Lateral de Loja. Loja, Loja .
- HERAS, V. (2007). Metodología para la Catalogación y Valoración de Patrimonios Edificados, aplicando como ejemplo en Cuenca, Facultad de Arquitectura, Universidad de Cuenca. Cuenca.

- HISTÓRICO, I. A. (16 de Febrero de 2015). *IAPH*. Obtenido de http://www.iaph.es/export/sites/default/galerias/patrimonio-cultural/documentos/gestion-informacion/que_es_patrimonio_inmueble.pdf
- INPC. (2011). Instructivo para fichas. En *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito*. Quito: Ediecuatorial.
- INPC. (2011). Manual de uso para el manejo del Sistema de Información. En *Sistema de Información para la Gestión del Patrimonio Cultural*. Impresora Flores.
- INPC. (6 de Enero de 2015). *Instituto Nacional de Patrimonio Cultural*. Obtenido de <http://www.inpc.gob.ec/component/content/article/26>
- INSTITUTO ANDALUZ DEL PATRIMONIO HISTÓRICO . (6 de Enero de 2015). *IAPH*. Obtenido de <http://www.iaph.es/web/canales/patrimonio-cultural/patrimonio-mueble/>
- José Beltrán, U. d. (2010). *Loja: su patrimonio arquitectónico*. Loja: Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja.
- La Hora. (2 de Enero de 2015). *La Hora Nacional* . Obtenido de <http://www.lahora.com.ec/index.php/noticias/show/1101767962>
- Microsoft Encarta. (2012).
- Ministerio Coordinador de Patrimonio Natural y Cultural. (2010). *Informe de labores decreto de emergencia del Patrimonio Cultural en la provincia del Azuay*. Cuenca: Andrea Duerto e INPC - Austro.
- Morales, A. F. (2007). *La cerámica arquitectónica: su conservación y restauración*. Sevilla: Secretariado de publicaciones Universidad de Sevilla.

Noriega, L. (2008). Conservacion de la Casa de Hacienda y la Estancia Agricola - Ganadera del siglo XIX en la Hoya de Loja. Loja.

Noriega, L. V. (2008). Conservación de la Casa de Hacienda y la Estancia Agricola - Ganadera del Siglo XIX en la Hoya de Loja.

Participacion Ciudadada y control social . (16 de Enero de 2015). *participacionciudadana*. Obtenido de <http://www.participacionciudadana.org/pc10/images/docu/osc/cootad.pdf>

Pierre Gondard, J. B. (2001). *Dinamicas Territoriales*. Quito: Corporacion Editora Nacional.

Pontificia Universidad Javeriana. (23 de 11 de 2015). */www.javeriana.edu.co/*. Obtenido de <http://www.javeriana.edu.co/arquidis/deparq/documents/Revestimientos.pdf>

Propiedad, R. d. (1946). Libro de ventas 0344 - 0677.

Propiedad, R. d. (1971). Libro de ventas .

Propiedad., R. d. (1946). Libro de ventas 0344 - 0677.

Registro de la propiedad. (19 de Junio de 1980). Escritura de Compra - Venta. Numero 1076. Loja.

Sarmiento, R. (16 de Junio de 2014). (O. Fierro, Entrevistador)

Universitat Politècnica de València. (3 de Julio de 2015). *upv.es*. Obtenido de www.catedraunescoforum.upv.es/doc/doc/2_1_10.pdf

Wikipedia. (6 de Agosto de 2014). *es.wikipedia.org*. Obtenido de <https://es.wikipedia.org/wiki/Estancia>

WordReference. (16 de Septiembre de 2014). *WordReference.com*. Obtenido de <http://www.wordreference.com/definicion/estancia>

Anexos

Anexo A. Bases Legales

A1. Cartas Internacionales

Carta de Atenas 1931

Art. 2. (...) Institución de obras de Mantenimiento regular y permanente. En los casos en los que la restauración aparezca indispensable después de degradaciones o destrucciones, recomienda respetar la obra histórica y artística del pasado, sin menospreciar el estilo de ninguna época.

(...) Mantener, cuando sea posible, la ocupación de los monumentos que les aseguren la continuidad vital, siempre y cuando el destino moderno sea tal que respete el carácter histórico y artístico.

Art. 3. (...) derecho de la colectividad en contra del interés privado. (...) estas legislaciones deben ser apropiadas a las circunstancias locales (...).

(...) Autoridad pública sea investida del poder para tomar medidas de conservación en casos de urgencia.

Art. 4. Cuando se trata de ruinas, (...) es recomendable volver a su puesto aquellos elementos originales encontrados (anastylosis); y los materiales nuevos necesarios para este fin deberán siempre ser reconocibles. En cambio, cuando la conservación de ruinas sacadas a la luz en una excavación, fuese reconocida como imposible (...)

enterrarlas nuevamente, después, naturalmente de haber hecho levantamientos precisos.

Art. 5. (...) empleo juicioso de todos los recursos de la técnica moderna, muy especialmente del concreto armado. (...) normalmente estos medios de refuerzo deben estar disimulados (...).

Art. 6. (...) En referencia a la conservación de la escultura monumental, que el traslado de esas obras fuera del contexto para el cual fueron creadas debe considerarse, como principio, inoportuno. Recomienda, a modo de precaución, la conservación de los modelos originales cuando todavía existen y la ejecución de copias cuando estén faltando.

Art. 7. Respetar, al construir edificios, el carácter y la fisonomía de la ciudad, (...) Igualmente se

deben respetar algunas perspectivas particularmente pintorescas. Objeto de estudio, pueden ser también las plantas y las ornamentaciones vegetales (...) para conservar el carácter antiguo.

(...) supresión de todos los anuncios, de toda superposición abusiva de postes e hilos telegráficos, de toda industria ruidosa e intrusa (...).

Carta de Venecia 1964

Art. 3. La conservación y restauración de los monumentos tiene como finalidad salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Art. 4. La conservación de los monumentos impone ante todo un mantenimiento sistemático.

Art. 5. La conservación de los monumentos se ve siempre favorecida por su utilización en

funciones útiles a la sociedad: tal finalidad es deseable, pero no debe alterar la distribución y el aspecto del edificio. (...)

Art. 7. El monumento no puede ser separado de la historia de la que es testimonio, ni del ambiente en el que se encuentra.

Art. 8. Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante del monumento no pueden ser separados de él más que cuando ésta sea la única forma adecuada para asegurar su conservación.

RESTAURACIÓN

Art. 9. La restauración es un proceso que debe tener un carácter excepcional. Su finalidad es la de conservar y poner de relieve los valores formales e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a los elementos antiguos y a las partes auténticas. La restauración debe detenerse allí

donde comienzan las hipótesis: cualquier trabajo encaminado a completar, (...) debe distinguirse del conjunto arquitectónico y deberá llevar el sello de nuestra época. (...).

Art. 10. Cuando las técnicas tradicionales se manifiesten inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada mediante el auxilio de todos los medios más modernos de construcción y de conservación (...).

Art. 11. (...) Deben respetarse todas las aportaciones (...) no importa a qué época pertenezcan, dado que la unidad de estilo no es el fin de la restauración. Cuando un edificio ofrezca varias estructuras superpuestas, la supresión de estas (...) sólo se justifica (...) (si) los elementos eliminados ofrezcan poco interés, que la composición arquitectónica recuperada constituya un testimonio de gran valor histórico, arqueológico o estético y que se

considere suficiente su estado de conservación. El juicio sobre el valor (...) no puede depender tan sólo del autor del proyecto.

Art. 12. Los elementos destinados a reemplazar las partes que faltan deben integrarse armoniosamente en el conjunto, pero distinguiéndose (...) de las partes originales, a fin de que la restauración no falsifique el monumento (...).

Art. 13. Las adiciones no pueden ser toleradas si no respetan todas las partes que afectan al edificio, su ambiente tradicional, el equilibrio de su conjunto y sus relaciones con el ambiente circundante.

Carta de Quito 1967

Art. II, 1. La idea de espacio es inseparable del concepto de monumento, (...) debe extenderse al contexto urbano, al ámbito natural (...)

2. Todo monumento nacional está implícitamente destinado a cumplir una función social.

Art. IV. 1. (...) todo plan de ordenación deberá realizarse en forma que permita integrar al conjunto urbanístico los centros o complejos históricos (...).

Art. V. 6. (...) movilizar los esfuerzos nacionales en el sentido de procurar el mejor aprovechamiento de los recursos monumentales de que se disponga, como medio indirecto de favorecer el desarrollo económico del país.

Art. VI. 2. Poner en valor un bien histórico o artístico equivale a habitarlo en las condiciones objetivas y ambientales que, sin desvirtuar su naturaleza, resalten sus características y permitan su óptimo aprovechamiento (...).

Art. VII. 1. Los valores propiamente culturales (monumento patrimonial) no se desnaturalizan ni

comprometen al vincularse con los intereses turísticos (...).

Art. IX. Medidas legales. 3. (...) el espacio urbano que ocupan los núcleos o conjuntos monumentales y de interés ambiental deben delimitarse (...).

- Zona de protección rigurosa
- Zona de protección o respeto
- Zona de protección del paisaje urbano

Art. I. Este coloquio define como Centros Históricos a todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo (...).

Art. 3. La conservación de los centros históricos debe ser una operación destinada a revitalizar no sólo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita (...).

(...) Incorporación políticas (...) vivienda (...) para rehabilitación de los centros históricos como forma de mantener el patrimonio habitacional del país (...).

Carta de Burra 1979

Art. 1. Definiciones

1.1. SITIO significa lugar, área, terreno, paisaje, edificio u otra obra, grupo de edificios (...).

1.2. SIGNIFICACIÓN CULTURAL significa valor estético, histórico, científico, social o espiritual para las generaciones pasada, presente y futura (...).

1.3. FÁBRICA significa todo material físico del sitio (...).

1.4. CONSERVACIÓN significa todos los procesos de cuidado de un sitio tendientes a mantener su significación cultural

1.5. MANTENIMIENTO significa el continuo cuidado de protección de la

fábrica y entorno de un sitio (...) debe distinguirse de Reparación (...).

1.7. RESTAURACIÓN significa devolver a la fábrica existente de un sitio un estado anterior conocido (...) sin introducir nuevos materiales.

1.8. RECONSTRUCCIÓN significa devolver a un sitio a un estado anterior conocido (...) introducción de nuevos materiales.

Ejemplo: Canales Cubierta

Mantenimiento: Inspección regular y limpieza de canales.

Reparación Restauración: Ajuste de canales flojos.

Reparación Reconstrucción:
Reemplazo canaletas deterioradas.

1.9. ADAPTACIÓN significa (...) adaptarlo al uso actual o al uso propuesto (...).

3.1. La conservación se basa en el respeto por la fábrica, uso, asociaciones y significados (...)

3.2. Los cambios en un sitio no deben distorsionar la evidencia física (...) tampoco deben basarse en conjeturas

4.2. Son preferibles las técnicas y materiales tradicionales para la conservación de la fábrica significativa (...).

7.1. Cuando el uso de un sitio es de significación cultural, debe mantenerse

7.2. Un sitio debe tener un uso compatible

8.1. La conservación requiere el mantenimiento de un entorno visual apropiado (...).

10. Los contenidos, instalaciones y objetos que contribuyan a la significación cultural de un sitio deberán permanecer en el sitio (...).

15.2. Los cambios que reducen la significación cultural deben ser reversibles y desechos cuando las circunstancias lo permitan.

15.3. (...) toda fábrica significativa removida debe ser reintegrada cuando las circunstancias lo permitan.

15.4. (...) Si un sitio incluye fábrica, usos, asociaciones o significación cultural que enfatizan o interpretan un periodo o aspecto a expensas de otro, solo puede justificarse cuando lo que se desestima, remueve o disminuye es de poca significación cultural (...).

16. El mantenimiento (...) debe llevarse a cabo cuando la fábrica es de significación cultural (...).

17. La preservación es apropiada cuando la fábrica existente (...) constituye evidencia de significación cultural (...).

18. La restauración y la reconstrucción deben revelar aspectos culturalmente significativos de un sitio.

19. La restauración solo es apropiada si se tiene suficiente

evidencia de un estado anterior de la fábrica.

20.1. La reconstrucción es apropiada solamente cuando un sitio está incompleto debido a daño o alteración, y siempre que haya suficiente evidencia para reproducir un estado anterior de la fábrica (...).

21.2. La adaptación debe involucrar el mínimo cambio posible para la fábrica significativa (...)

22.1. La obra nueva, como adiciones al sitio puede ser aceptable siempre que no distorsione u oscurezca la significación cultural de un sitio, o no desmerezca su interpretación y apreciación.

22.2. La obra nueva debe ser claramente identificable como tal.

24.1. Las asociaciones significativas entre la gente y un sitio deben ser respetadas, preservadas y no oscurecidas (...).

28.1. La perturbación de la fábrica existente para la realización de

estudios, o para obtener evidencia, deberá ser mínima (...).

Carta de Cracovia 2000

3. El proyecto de Restauración (...) incluye (...) estudio estructural, análisis gráficos y de magnitudes, y la identificación del significado histórico, artístico y sociocultural.

4. Debe evitarse la reconstrucción en el estilo del edificio de partes enteras del mismo. La reconstrucción de partes muy limitadas con un significado arquitectónico puede ser excepcionalmente aceptada a condición de que esta se base en

una documentación precisa e indiscutible. Si se necesita (...) incorporación de partes especiales (...) debe reflejarse en ellas el lenguaje de la arquitectura actual (...).

7. La decoración arquitectónica, esculturas y elementos artísticos (...) deben ser preservados mediante un proyecto específico vinculado con el proyecto general (...).

10. La intervención elegida (técnica) debe respetar la función original y asegurar la compatibilidad con los materiales y las estructuras existentes, así como con los valores arquitectónicos (...).

A2. Leyes acerca del patrimonio cultural en el Ecuador

Constitución del Ecuador

Sección cuarta

Cultura y ciencia

Art. 21.- Las personas tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a Expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas.

No se podrá invocar la cultura cuando se atente contra los derechos reconocidos en la Constitución.

Art. 57.- Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de

conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos:

13. Mantener, recuperar, proteger, desarrollar y preservar su patrimonio cultural e histórico como parte indivisible del patrimonio del Ecuador. El Estado proveerá los recursos para el efecto.

Capítulo noveno

Responsabilidades

Art. 83.- Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley:

13. Conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos.

Art. 276.-El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos:

7. Proteger y promover la diversidad cultural y respetar sus espacios de reproducción e intercambio; recuperar, preservar y acrecentar la memoria social y el patrimonio cultural.

Sección quinta

Cultura

Art. 377.-. El sistema nacional de cultura tiene como finalidad fortalecer la identidad nacional; proteger y promover la diversidad de las expresiones culturales; incentivar la libre creación artística y la producción, difusión, distribución y disfrute de bienes y servicios culturales; y salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural. Se garantiza el ejercicio pleno de los derechos culturales.

Art. 379.- Son parte del patrimonio cultural tangible e intangible relevante para la memoria e

identidad de las personas y colectivos, y objeto de salvaguarda del Estado, entre otros:

1. Las lenguas, formas de expresión, tradición oral y diversas manifestaciones y creaciones culturales, incluyendo las de carácter ritual, festivo y productivo.

2. Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.

3. Los documentos, objetos, colecciones, archivos, bibliotecas y museos que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico.

4. Las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas.

Los bienes culturales patrimoniales del Estado serán inalienables,

inembargables e imprescriptibles. El Estado tendrá derecho de prelación en la adquisición de los bienes del patrimonio cultural y garantizará su protección. Cualquier daño será sancionado de acuerdo con la ley.

Art. 380.-. Serán responsabilidades del Estado:

1. Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador.

4. Proteger y promover la diversidad cultural, el ejercicio de la interculturalidad, la conservación del patrimonio cultural y la memoria común de América Latina y del

Caribe, así como la creación de redes de comunicación y de un mercado común para las industrias culturales.

COOTAD

PRINCIPIOS GENERALES

Artículo 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural;

E. Ley de patrimonio cultural

EL CONSEJO SUPREMO DE GOBIERNO

Considerando:

Que es deber del Estado conservar el patrimonio cultural de un pueblo, como basamento de su nacionalidad, constituido por los valores del pensamiento humano manifestados a través de la ciencia, la técnica, de la artesanía y del arte; de sus expresiones lingüísticas, literarias y musicales en concordancia con su tradición, forma de vida y costumbres ancestrales hasta el presente.

Que es preciso precautelar el legado cultural de nuestros antepasados y las creaciones notables del arte contemporáneo, impidiendo que salgan al exterior en forma ilegal, menoscabando el patrimonio cultural de la Nación.

Que es necesario estimular a los poseedores de objetos arqueológicos, etnográficos, de colecciones artísticas coloniales, republicanas y contemporáneas y los

documentos de toda índole, siendo indispensable realizar el inventario de dicho patrimonio como medida fundamental para su conservación y para que su conocimiento sea ampliamente difundido.

Que es obligación del Estado crear los organismos que con carácter de nacionales se encarguen del cumplimiento de estos fines.

Que la Ley de Patrimonio Artístico dictada por la Asamblea Constituyente de 1945, resulta inadecuada y desactualizada, siendo necesario que se la complemente y se de una nueva orientación; y,

Art. 4.- El Instituto de Patrimonio Cultural, tendrá las siguientes funciones y atribuciones:

a) Investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el Patrimonio Cultural en el Ecuador; así como regular de acuerdo a la Ley todas las actividades de esta naturaleza que se realicen en el país;

- b) Elaborar el inventario de todos los bienes que constituyen este patrimonio ya sean propiedad pública o privada;
- c) Efectuar investigaciones antropológicas y regular de acuerdo a la Ley estas actividades en el país;
- d) Velar por el correcto cumplimiento de la presente Ley; y,
- e) Las demás que le asigne la presente Ley y Reglamento.

Art. 5.- Para el cumplimiento de los fines expresados en el Artículo anterior el Instituto gozará de exoneración de todo derecho arancelario.

Art. 6.- Las personas naturales y jurídicas, las Fuerzas Armadas, la Policía Civil y Aduanera están obligados a prestar su colaboración en la defensa y conservación del Patrimonio Cultural ecuatoriano.

Art. 7.- Declárense bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural

del Estado los comprendidos en las siguientes categorías:

a) Los monumentos arqueológicos muebles e inmuebles, tales como: objetos de cerámica, metal, piedra o cualquier otro material pertenecientes a la época prehispánica y colonial; ruinas de fortificaciones, edificaciones, cementerios y yacimientos arqueológicos en general; así como restos humanos, de la flora y de la fauna, relacionados con las mismas épocas;

b) Los templos, conventos, capillas y otros edificios que hubieren sido construidos durante la Colonia; las pinturas, esculturas, tallas, objetos de orfebrería, cerámica, etc., pertenecientes a la misma época;

Cuando se trate de bienes inmuebles se considerará que pertenece al Patrimonio Cultural de la Nación el bien mismo, su entorno ambiental y

paisajístico necesario para proporcionarle una visibilidad adecuada; debiendo conservar las condiciones de ambientación e integridad en que fueron construidos. Corresponde al Instituto de Patrimonio Cultural delimitar esta área de influencia.

Art. 11.- La declaración que confiere el carácter de bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación constante en el Art. 6 de esta Ley o formulado por el Instituto de Patrimonio Cultural no priva a su propietario de ejercer los derechos de dominio de dicho bien, con las limitaciones que establece la presente Ley.

El Instituto reglamentará el comercio dentro del país de los bienes del Patrimonio Cultural. Por el incumplimiento de sus disposiciones impondrá sanciones; pudiendo aun declarar nulas las transferencias que se realizaren sin esta autorización.

Art. 13.- No puede realizarse reparaciones, restauraciones ni modificaciones de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural sin previa autorización del Instituto.

Art. 14.- Las municipalidades y los organismos estatales no pueden ordenar ni autorizar derrocamientos, restauraciones o reparaciones de los bienes inmuebles que pertenezcan al Patrimonio Cultural de la Nación sin previo permiso del Instituto; siendo responsable de la infracción el funcionario que dio la orden o extendió la autorización, quien será penado con la multa que señale el Reglamento.

Art. 15.- Las municipalidades de aquellas ciudades que posean Centros Históricos, conjuntos urbanos o edificios aislados cuyas características arquitectónicas sean dignas de ser preservadas deberán dictar Ordenanzas o Reglamentos que los protejan y que previamente

hayan obtenido el Visto Bueno por el Instituto de Patrimonio Cultural.

Si los planes reguladores aprobados por dichas municipalidades atenten contra estas características, el Instituto exigirá su reforma y recabará el cumplimiento de este Artículo.

Art. 16.- Queda prohibido todo intento de adulteración de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación, procurándose por todos los medios de la técnica su conservación y consolidación, limitándose a restaurar, previa la autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, lo que fuese absolutamente indispensable y dejando siempre reconocibles las adiciones.

Art. 17.- Los organismos del Estado, las Instituciones Religiosas, las Sociedades o personas particulares que posean bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación,

tienen la ineludible obligación de permitir, a solicitud del Instituto, su visita en días y horas previamente señaladas, para la observación, el estudio y la reproducción fotográfica o dibujada de los objetos sujetos a esta Ley que les pertenezcan o que tengan en posesión.

Nota:

La Ley de Impuesto a las Herencias, Legados y Donaciones fue sustituida por la Ley de Régimen Tributario Interno, R.O. 341, 22-XII-89.

Art. 21.- Serán exonerados del 50% de los impuestos prediales y sus anexos los edificios y construcciones declarados bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación que tengan un correcto mantenimiento y se encuentren inventariados.

Cuando estos edificios hayan sido restaurados con los respectivos permisos del Instituto de Patrimonio Cultural y de las municipalidades, y

siempre que el valor de las obras de restauración llegaren por lo menos al 30% del avalúo catastral del inmueble, la exoneración de los impuestos será total por el lapso de cinco años a contarse desde la terminación de la obra. Si se comprobare que el correcto mantenimiento ha sido descuidado, estas exoneraciones se darán por terminadas.

Art. 22.- Los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural que corrieren

algún peligro podrán ser retirados de su lugar habitual, temporalmente por resolución del Instituto, mientras subsista el riesgo.

Art. 39.- Podrá declararse que un objeto ha perdido su carácter de bien perteneciente al Patrimonio Cultural cuando los deterioros hayan eliminado totalmente su interés como tal, sin que sea factible su restauración.

A3. Leyes acerca del patrimonio cultural en Loja

Normativas del GAD municipal de Loja

Atribuciones y Responsabilidades.

La gestión estratégica institucional deberá facilitar el cumplimiento de de las atribuciones y responsabilidades del Consejo Cantonal y de las establecidas para el Gobierno Municipal en los artículos 54 y 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD y que son las siguientes:

Artículo 55.-

- h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construirlos espacios públicos para estos fines;
- n) Suscribir contratos, convenios e instrumentos que comprometan al

gobierno autónomo descentralizado municipal, de acuerdo con la ley. Los convenios de crédito o aquellos que comprometan el patrimonio institucional requerirán autorización del Concejo, en los montos y casos previstos en las ordenanzas cantonales que se dicten en la materia;

Proceso de Gestión de Centro Histórico

Misión:

Implementar procesos orientados a la restauración, reestructuración, conservación, puesta en valor y usufructo de edificaciones, plazas, lugares, paisajes, áreas y monumentos considerados patrimonio nacional o del Cantón Loja.

Atribuciones y Responsabilidades

1. Regular y preservar el patrimonio edificado y áreas patrimoniales del Cantón Loja.

3. Planificar inspecciones de cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural y el cumplimiento de ordenanzas de Control del Centro Histórico del Cantón Loja y las parroquias rurales y de otras disposiciones legales, reglamentarias, de decretos ejecutivos y resoluciones que se dicten con respecto al patrimonio cultural.

4. Autorizar intervenciones urbano-arquitectónicas en edificios y áreas patrimoniales.

5. Emitir informes para la intervención en las edificaciones y zonas que forman parte de las áreas patrimoniales y de respeto del cantón Loja.

6. Emitir, en coordinación con la Dirección General de Obras Públicas, permisos de construcción

de obra menor para predios ubicados en las áreas patrimoniales y de respeto de la ciudad de Loja y parroquias rurales.

7. Establecer normas y medidas a adoptarse para salvaguardar la integridad de los sitios y bienes patrimoniales que hayan sido o podrán

8. Coordinar, con la Dirección de Riesgos de la Dirección General de Obras Públicas y Gestión de Riesgos, la gestión de riesgos del patrimonio cultural del cantón Loja.

9. Presentar el informe de gestión de Centro Histórico.

Productos

1. Registro del Inventario valorado del patrimonio edificado y áreas patrimoniales del Cantón Loja.

2. Proyectos arquitectónicos, estructurales, presupuestos y especificaciones técnicas para la contratación de obras de

intervención en edificios y áreas patrimoniales del cantón Loja.

3. Planos arquitectónicos para intervención en edificios patrimoniales y/o ubicados en áreas patrimoniales y de respeto con visto bueno.

4. Normas y medidas para salvaguardar la integridad de los sitios y bienes patrimoniales que hayan sido o podrán ser cambiados o alterados por intervenciones o agregados inadecuados.

5. Permisos para la construcción de obra menor para predios ubicados en las áreas patrimoniales y de respeto de la ciudad de Loja y parroquias rurales.

6. Indicadores de cumplimiento de Ley de Patrimonio Cultural y Ordenanza de Control del Centro Histórico de la ciudad y de cualquier otra normativa relativa a la conservación y preservación de edificaciones. Áreas y monumentos patrimoniales.

7. Indicadores de intervenciones urbano-arquitectónicas en las áreas patrimoniales.

8. Indicadores de intervención en las edificaciones que forman parte de las áreas de respeto.

9. Indicadores de inspección del Centro Histórico.

10. Indicadores de logro de la gestión de Centro Histórico.

Anexo B. Títulos de Propiedad

B1. Título de propiedad. Número 454 - 1946

1 herederos del señor Carlos Manuel
 2 Delgado, cerca de porostillo por du
 3 sión. - que transfiera el dominio
 4 las servidumbres activas y pasivas
 5 constan especificadas en la copia
 6 bre de gravamen. - El Notario da fe que
 7 el impuesto predial se halla paga
 8 do. Compuesto: - año inmediato. - Pa
 9 tricio. - Vale. - Entre líneas: - anterior
 10 Vale. - El Registrador Interino de la
 11 predial, Angel Cu. Rodas
 12
 13 Número 454. - Soja, a diez de mayo
 14 de mil novecientos cuarenta y seis. - Ape
 15 tación del doctor Francisco Equiqueren
 16 que presenta la segunda copia, inscri
 17 Partición de la siguiente escritura de partición
 18 Rep. 568 de los bienes dejados por el señor Ja
 19 Equiqueren, otorgada ante el Notario
 20 F. 5.200,00 rior señor Amador Mora el tres de enero
 21 de mil novecientos treinta y seis; con
 22 tando de dicha copia que comparece
 23 con los señores: Maria Ignacia Equiqu
 24 ren viuda de Valdivieso, Noche des
 25 Equiqueren con su esposo José Pío Equi
 26 queren, Reverendísimo señor Benigno
 27 doctor Carlos Equiqueren, de estado e
 28 lesiástico, doctores Francisco Javier y
 29 Ramón Equiqueren y señor don José
 30 Antonio Equiqueren, casados, todos me
 31 jores de edad, vecinos de este lugar,
 32 y expusieron: que siendo los compare
 33 cientes mayores de edad y teniendo la
 34 libre administración de sus bienes,
 35 han convenido en dividirse por si

mismo, mediante el presente instru-
 mento público, de la finca denominada
 El Consuelo sita en la parroquia de
 San Sebastián, que les corresponde a
 los exponentes como únicos herederos
 e interesados en la mortuoria de su fi-
 jado padre señor Yavier Equiguren; ex-
 presando que de los bienes muebles per-
 tencientes a la misma sucesión se han
 dividido privadamente entre los com-
 parecientes, y que la señora Mercedes
 Equiguren de Equiguren presta su con-
 sentimiento (foja este dicto al que pro-
 ce con la autorización de su esposo
 señor don José Pto Equiguren... La fin-
 ca relacionada El Consuelo, ha sido
 avaluada en el precio de doce mil su-
 pes y se halla circunscrita en la siguien-
 te linderación: por el Norte y Occidente
 con la finca Pingana de los herederos
 del señor doctor Julio Arias; por el sur,
 con la estancia del señor doctor Silva-
 dor Valdovinos; y por el Occidente Oriente,
 con la estancia de la señora Carmen
 Aurora Lamuniego de Equiguren y con
 la carretera que de esta ciudad conduce
 a Valladolid; expresándose que en el cos-
 tado del norte deslinda en una parte
 con terrenos del señor Daniel Álvarez
 Burnes y que en todo se refieren a
 los títulos anteriores sobre adquisición
 de la finca.- Sigue a continuación la
 adjudicación a favor del doctor Ramón
 Equiguren, pero no se la inscribe porque
 el insto. no se la solicita.

1 esta inscripción únicamente a favor
 2 adjudicación a favor de la señora María
 3 Ignacia Equiguren y Reverendísimo
 4 señor Caballero doctor Carlos Equiguren
 5 ren, la que es del tenor siguiente: (Sea
 6 otra parte mas pequeña de la finca
 7 hacia el norte en la que se compraron
 8 la casa del fundo, que en lo sucesivo
 9 será conocida con el nombre de Equiguren
 10 super, la toman pro indiviso la señora
 11 María Ignacia Equiguren y el Sr.
 12 Reverendísimo señor Caballero doctor Car-
 13 los Equiguren en el precio de cinco
 14 mil doscientos sueros, con la siguiente
 15 lindera: por el Oriente, con la ca-
 16 rretera que de esta ciudad se dirige a
 17 Valladolid, hasta el actual camino de
 18 entrada a la finca Consuelo; por el Sur
 19 con la lindera arriba detallada que
 20 divide este lote con el que toma el
 21 doctor Ramón Equiguren; y por el Occi-
 22 dente y el norte, con los predios de los
 23 herederos del doctor Julián Vivas y señor
 24 Daniel Alvarez Torres. El lote que
 25 queda al doctor Ramón Equiguren
 26 se denomina El Bosario. - Declaran los
 27 comparecientes que los créditos pasivos de
 28 la sucesión, han sido pagados provisoriamente
 29 por los herederos; y que los tres
 30 adjudicatarios de la finca han pagado
 31 también a sus coherederos señores doctor
 32 Francisco Javier, José Antonio y
 33 Mercedes Equiguren, quienes declaran
 34 haberla recibido, la respectiva cuota que
 35 les corresponde en dinero. - También se

- 426. -

empresa que la finca El Consuelo soporta
 una hipoteca constituida a favor del
 señor José Pío Equiguren, por un contra-
 to para desempeñar el cargo de agente
 de la Compañía El Prado; y que esta con-
 dición hipotecaria será cancelada tan
 pronto como el señor Equiguren practique
 los gestiones para la cancelación a lo cual
 queda obligado. - Del certificado presen-
 tado consta que se hallan pagados los
 impuestos de las herencias, así como
 consta asimismo que se halla paga-
 do el impuesto predial. - Estados: -
 Occidente. - No vale. - Compuesto: - señor.
 Equiguren. - Carlos. - Valen. - Está pagado
 el impuesto de Registro. - El Registrador
 don Juan de Dios Rojas.

Número 455. - Loja, a diez de mayo de
 mil novecientos cuarenta y seis. - La petición
 del Notario Amador Mora que presenta
 la primera copia, inscribo un contrato de
 compraventa otorgado ante el referido No-
 tario el cuatro de abril del presente año,
 constando de dicha copia que el señor Juan
 de los Santos Caraguay, casado, vende a
 favor de doña María Aurora Caraguay,
 soltera, ambos mayores de edad, vecinos de la
 parroquia Chugquiribamba, un lote del
 terreno Curadani sito en la parroquia de
 Chugquiribamba, que al exponente se le
 adjudicó en la partición de los bienes de -

B2. Título de propiedad. Número 182 - 1971

N.º 182: Loja, Febrero tres de mil novecientos ^{Por}
 setenta y uno. A petición del Notario doctor Ecol ⁶⁹
 mundo Escobar inscribió un contrato de per
 muta celebrada en esta ciudad el veinte y
 seis de Enero de este año, ante dicho Notario y ^{An}
 consta de la copia la minuta siguiente: - Se
 por Notario: - Con las formalidades legales, vi
 use usted el día de escritura pública, el presen
 te contrato de permuta de bienes inmuebles, de
 conformidad con el siguiente acuerdo estatui
 do en las cláusulas pertinentes: Primera: Con
 fueren a la celebración de este contrato, por
 una parte los esposos doctor Ramón Equique
 ren Riquino y doña Carmen Camanigo de Equi
 gueren; y por otra los señores: Benigno doctor
 Jorge Guillermo Armijos, Sr. doña Helia Armij
 os Valdineos y José Carlos Armijos Valdineos,
 todos capaces y hábiles por Ley para contratar,
 aportando los señores Armijos Valdineos el
 veinte y cinco por ciento cada uno de capital,
 los señores doctor Jorge Guillermo y doña
 Helia Armijos Valdineos y el otro cincuenta por
 ciento del capital lo aporta el señor José Carlos
 Armijos Valdineos, para cubrir la diferencia
 del valor total de los inmuebles que se per
 mutan. Segunda: Los esposos doctor Ramón
 Equiqueren Riquino y Carmen Camanigo de E
 quiqueren, conciben libre y voluntariamente

1 en dar en fe pública a los hermanos doctor Jorge
 2 Guillermo, José Joaquin e Helio Armijos Valderrama
 3 los predios denominados El Rosario y Guada-
 4 lalufe ubicados en la parroquia San Sebastián
 5 cantón y provincia de Loja, fue el valor fija-
 6 do para los efectos de este contrato de Ciento
 7 Noventa Mil Pueros, con una casa de habi-
 8 tación de propiedad del señor Camarero doctor
 9 Jorge Guillermo Armijos ubicada en la parro-
 10 quia Pucuro, del cantón y provincia de Loja,
 11 fue el valor fijado para los efectos de este con-
 12 trato de Ciento noventa mil pueros, entregándole
 13 los hermanos Armijos Valderrama, la diferencia
 14 de los Ciento Cuarenta mil pueros, en dinero
 15 efectivo y de contado, valor e inmueble que
 16 declaran los esposos Equiquem - Samaniego
 17 tenerlos recibidos a su entera satisfacción.
 18 Tercera.- La demarcación general de los pre-
 19 dios que dan en fe pública los esposos Equiquem -
 20 Samaniego, denominados El Rosario y Guada-
 21 lalufe son: Por la cabecera un filo alto que cae
 22 a una frecuencia quebrada que separa ter-
 23 renos de la señora Rosa Amalia Valderrama vi-
 24 da de Pucuro, de esta quebrada continúa otro
 25 filo alto que separa terrenos del señor Víctor
 26 Gaviria y de la Argelia; fue el fin, el río Mala-
 27 catos en toda su extensión; fue el comen-
 28 zado, con terrenos de Cornelio Samaniego, con

1 co de piedra, alambre y jarata fue división; fue
 2 el otro estado, con terrenos de la Comisaría
 3 Nacional de la zona denominada La Argelia, gan-
 4 ju y alambre fue división. Para el caso de em-
 5 plación de linderos se estará siempre a la
 6 demarcación original constante en las es-
 7 crituras adquisitivas de dominio de los espa-
 8 ños Eguiguren-Samaniego. También compran
 9 de en la herencia dos lotes de terreno demarca-
 10 do de esta manera: Por la cabecera, la carretera
 11 que conduce a Malacates; fue el fin, el fin, Ma-
 12 lacates; fue el un estado, con terrenos de Anton-
 13 ión Lizaso; y fue el otro estado, el camino
 14 de entrada a la casa de hacienda y que se
 15 para terrenos de Antonio Alvarado. Esto en
 16 cuanto se relaciona con el un lote y el otro
 17 lindero; Por la cabecera, con la carretera que
 18 conduce a Malacates; fue el fin, con el fin
 19 Malacates; y fue los dos estados, con terrenos
 20 de Salvador Alvarado, cubriendo el lote que
 21 fue de propiedad de Luz Morcho, actual-
 22 mente de propiedad de Bonifacio Lizaso.
 23 Sexta: Dentro de la demarcación constante
 24 en la cláusula anterior sobre los predios El
 25 Rosario y Guadalupe, se ha hecho la entrega
 26 de parcelas con la intervención del Instituto
 27 Agrario de Reforma Agraria y Coloniza-
 28 ción a los animados o colonos Máximo Al-

1. varado Arroyos, José Alberto Medina, Manuel
 2. Heriberto Ortiz y Segundo Shamai Santos, en la
 3. extensión de de diecinueve mil novecien-
 4. tos metros cuadrados; diez mil ochocientos
 5. metros cuadrados; quince mil ochocientos me-
 6. tros cuadrados; catorce mil trescientos me-
 7. tros cuadrados, en el orden respectivo, fa-
 8. las que se encuentran debidamente cata-
 9. das por los censales respectivos y que se-
 10. rán respetadas por quienes adquieran el títu-
 11. lo de dominio mediante este contrato de
 12. compra. Se advierte que existe un camino que
 13. se conduce por los precaristas que han recibie-
 14. do uno respectivo parcelas, el mismo que
 15. queda libre para transitarse y tiene esta demar-
 16. cación: "fue la cabecera, la carretera que con-
 17. duce a Malacatón; fue el fin, el fin Malacatón,
 18. fue el un estado, una quebrada que separa
 19. terrenos de propiedad de José María Tamayo;
 20. fue el Norte, con terrenos de propiedad de
 21. Salvador Alvarado - Guanta. En la actualidad
 22. existe un precarista llamado Carlos Tecante,
 23. el mismo que se comprometen los esposos de-
 24. los Barrón Equiguen Roldán y Carmen Sa-
 25. maniega, de Equiguen, transfiriendo al fe-
 26. do "Pembeya", de propiedad de dichos esposos
 27. o pagar lo que le corresponde de acuer-
 28. do a la Ley. - Guanta. Los hermanos Carmona

1 doctor Jorge Guillermo Arroyo, José Hojas e Helio
 2 Arroyo Valdineco, entregan en posesión a los
 3 esposos doctor Ramón Equiquez Bisfú y Car-
 4 men Samaniego de Equiquez, fue los predios
 5 del Rosario y Guadalupe, descritos en la cláusula
 6 de tercera de este contrato, una casa de habi-
 7 tación, con esta demarcación: "Por el Norte cua-
 8 renta metros sesenta centímetros, con el fore-
 9 dío de Humberto Arroyo y Guernaria Correa
 10 de Arroyo; fue el Sur, cuarenta metros sesen-
 11 ta centímetros, con propiedades de Mariana
 12 Barrón; fue el Este, veinte metros veinte y
 13 cinco centímetros, con la calle "diez de Agosto"
 14 y Tercera Paralela a la Avenida Cuarta Cente-
 15 nario; y fue el Occidente, diecisiete metros cin-
 16 cuenta centímetros, con propiedades de Luis
 17 Emilio Equiquez Barroco," avalada esta pro-
 18 piedad para los efectos de este contrato en la
 19 suma de noventa mil pesos, más los
 20 ciento cuarenta mil pesos, en dinero efe-
 21 ctivo que entregan al contado y así lo declara-
 22 ron tenerlo recibidos los esposos Equiquez-
 23 Samaniego a entera satisfacción. - Séptimo.-
 24 Los contratantes declaran expresamente que los
 25 bienes que se entregan en posesión fue medio de
 26 este título traslativo de dominio, no se gravan
 27 con ningún gravamen ni se enuncian en favor
 28 de terceros y que en caso de existir impedimento



SERIE A



1 legal alguno para tomar posesión real y efectiva
 2 de dichos bienes permutable se comprometen al
 3 saneamiento legal y a la consiguiente indemnifi-
 4 cación de todos los daños y perjuicios que sufie-
 5 ren las partes contratantes, en beneficio de la
 6 parte afitada: aplicándose las disposiciones
 7 relativas a la compra-venta, al presente con-
 8 trato de permuta, en todo a lo que no se opongan
 9 a la naturaleza de este contrato. Cada permuta-
 10 nte será considerado como vendedor de la es-
 11 cosa de cuyo evento que dan, mediante este con-
 12 venio. - Octava. - Las partes contratantes se com-
 13 prometen mutuamente a solicitar la inscrip-
 14 ción de este título, corriendo los gastos de escri-
 15 ta, registro e inscripción y todos los demás gas-
 16 tos que ocasionare el presente contrato de per-
 17 muta fue venta de los permutantes hermanos Ar-
 18 mijos Valdineos. - Novena. - Los permutantes oc-
 19 rutores Armijos Valdineos, hacen constar por su
 20 los efectos legales que el señor Canónigo doctor
 21 Jorge Guillerme Armijos Valdineos y su hermana
 22 Helia Armijos Valdineos, poseen por su cuenta,
 23 la casa de habitación ubicada en el peri-
 24 metro urbano de esta ciudad y que se ci-
 25 ta y tiene número en la planta anterior, mas tenien-
 26 do y tiene número en dinero efectivo que
 27 les tienen entregado a los permutantes espe-
 28 cialmente para el presente. - Decima. -

Armijos Veldinico; paga por concepto de este
 contrato en dinero efectivo Noventa y cinco mil
 sueros, que así mismo los tiene entregados de
 contado a los referidos esposos Espinosa - Lema-
 niaga. Las demas formalidades sustanciales
 del estilo se dignará agregarlas usted, señor
 Notario - J. P. Velez P. - Sr. Leonardo Velez P. Abogado.
 Bat. - 147 - Col. Alvarado - Sr. Jorge Guillermo Armijos
 V. - Sr. Armijos V. - Sr. Ybelia Armijos V. - Hasta
 aquí he escrito. - Compuesto - Hermanos - Vale.
 El Registrador *Guillermo J. J. J.*
 N.º - 123. - Luján, febrero tres
 de mil novecientos veintenta y uno. A petición
 del Notario doctor Eduardo Ortega inscribió
 un contrato de compraventa celebrado en es-
 ta ciudad el primero del presente mes ante di-
 cho Notario y consta de la copia que el señor
 Pompilio Chimalá Villamagna expresa; que
 vende y cede al doctor Ferris Aguirre Villa-
 magna por el precio de quinientos sueros que
 de para tenerlos recibidos en dinero a su satis-
 facción, todos los derechos y acciones heredita-
 rias en general que como hijo legítimo y a
 título de herencia le corresponde en la suc-
 cesión de su fallecida madre Rosa Villama-
 gna de Chimalá; ya consistan dichos derechos
 y acciones que no reportan ninguna gana-
 men en bienes raíces muebles o condicin



ofe
 bli
 7

B3.Título de propiedad. Número 1077 - 1980



NOTARIA

Primera del Cantón Loja

Dr. EDUARDO BELTRAN BELTRAN

C O P I A

De la Escritura de COMPRA-VENTA

OTORGADA POR la Sra. Sarvelia Molina vda. de Armijos e Hijos

A FAVOR DEL Sr. Raúl Sarmiento Páez -

Quantia: S/. 100.000,00.-

10 de Agosto y Bernardo Valdivieso (esquina) Casilla "Z"

Teléfonos: Oficina N° 960779 Domicilio 961285

LOJA - ECUADOR

1 COMPRA-VENTA.-

2 CUANTIA S/. 100.000,00.-

3 C O P I A.-

4 En la Ciudad de Loja, Capital de la Provincia de Loja, el
 5 veintitres de Abril de mil novecientos ochenta ante mí,
 6 doctor Eduardo Beltrán Beltrán, Notario Primero del Cantón
 7 Loja, comparecen por una parte los señores:- doña Sarvelia
 8 Carlota Molina viuda de Armijos, por su propio derecho y
 9 como curadora de su hijo el señor Iván Armijos Molina, -
 10 segun consta de la curaduria que se agrega al registro -
 11 en tres fojas útiles como documento habilitante: doña -
 12 Leonor Olivia Armijos Molina de Borrero y José Javier -
 13 Armijos Molina, casados; y, por otra el señor Raúl Sarmien-
 14 to Iniguez, casado, todos mayores de edad, vecinos de esta
 15 Ciudad, capaces para obligarse y contratar, a quienes de
 16 conocer doy fe, portadores de sus Cédulas de Identidad y
 17 Tributaria y exponen:- Que proceden elevar a escritura pú-
 18 blica, el contrato de COMPRA-VENTA, que se contiene en la
 19 minuta que me presentan, la que literalmente dice:- Señor
 20 Notario:- dígnese elevar a la calidad de escritura públi-
 21 ca, la siguiente minuta:- Primera.- Comparecientes:- Com-
 22 parecen por una parte los ~~xxxxxx~~ señores:- doña Sarvelia
 23 Carlota Molina viuda de Armijos, por su propio derecho y
 24 como curadora de su hijo Iván Armijos Molina, según consta
 25 de la sentencia de interdicción dictada por el Juzgado -
 26 quinto Provincial de Pichincha, la misma que se halla pro-
 27 tocolizada en la Notaría Primera del Cantón Loja, el ca-
 28 torce de Noviembre de mil novecientos setenta y ocho, la

que se agrega al registro en tres fojas útiles como documento habilitante; la señora Leonor ~~Qu~~ Olivia Armijos Molina de Borrero y el señor José Javier Armijos Molina, por sus propios derechos, que en lo posterior se denominarán "los vendedores"; y, por otra el señor Raúl Sarmiento Iñiguez, por su propio derecho, que así mismo en lo posterior se denominará "el comprador".- Segunda.- La señora doña Sarvelia Carlota Molina, viuda de Armijos, por su propio derecho y por el que representa, y los señores José Javier y Leonor Olivia Armijos Molina, venden y ceden a perpetuidad a favor del señor Raúl Sarmiento Iñiguez, los derechos y acciones sobre el inmueble denominado "Guadalupe", situado en la Parroquia San Sebastián del Cantón y Provincia de Loja, que les corresponde como únicos y universales herederos de su extinto esposo y padre don José Armijos Valdivieso.- Tercera.- Los linderos/del inmueble denominado "Guadalupe", en el que radican los derechos y acciones que venden, son los siguientes:-"Por el Norte, con propiedades de la Universidad Nacional de Loja, denominadas como La Argelia, cerca de alambres y jarata por división; por el sur, con propiedades de: Ibalia Armijos Valdivieso, economista Jorge Oswaldo y Licenciado Julio Arturo Piedra Armijos, divide la carretera que conduce a la casa, de allí por una quebrada de agua hasta topar con un sauce esquinero, continúa por un filo que va por trás de la casa de los antes mencionados señoras: Piedra-Armijos y señora Armijos Valdivieso, hasta llegar a un túnel, cerco de alambre y ramas por división, de allí continúa con una jarata hasta to-

par con el filo alto de la cordillera; por el este, con el
 rio en parte, y la carretera que va a Malacatos; y, por
 el Oeste, con el filo de la cordillera que divide terrenos
 de la señora Rosa Amalia Valdivieso y del señor Víctor
 García y propiedades de la Universidad de Loja, la Arge-
 lia.- Las cercas de esta parcela son propias de los here-
 deros.- Este inmueble tiene una cabida aproximada de -
 veinticinco hectáreas.- Los linderos anteriormente indica-
 dos, son los que constan en la escritura de partición del
 predio Guadalupe, entre los herederos del señor José Armi-
 jos Valdivieso y los señores Piedra-Armijos y señora Armi-
 jos Valdivieso, a la que se remiten en caso necesario; la
 misma que se agrega al registro como documento habilitan-
 te en cuatro fojas útiles; dicha partición se halla ins-
 crita el veintinueve de Diciembre de mil novecientos se-
 tenta y seis, bajo el número mil seiscientos sesenta y
 nueve del registro de la Propiedad del Cantón Loja.- cuar-
 ta.- Los vendedores transfieren al dominio de los derechos
 y acciones que venden sobre el predio Guadalupe, con todas
 las servidumbres activas y pasivas, legalmente constitu-
 das, libre de gravamen, obligándose caso contrario, al
 sancionamiento de ley.- Quinta.- El precio por el que se efec-
 túa la presente negociación, es el de Cien mil sucres,
 de contado, que los tienen recibidos los vendedores, en
 dinero, a su entera satisfacción del comprador.- Sexta.-
 El predio "Guadalupe" está ubicado dentro del perímetro
 urbano de la Ciudad de Loja, según consta de la certificación
 que se agrega al registro como documento habilitante.-

Así mismo al registro queda agregado el certificado Liberatorio, otorgado por el señor Procurador de Sucesiones.-

Usted, señor Notario, se servirá agregar las demás cláusulas de estilo, para la plena validez de este instrumento.- Atentamente, f.) Doctor Augusto Alvarez A., Abogado.- Hasta aquí

la minuta, que los otorgantes, la aprueban y ratifican en todas y cada una de sus partes.- Se ha pagado la alcabala y se facultan mutuamente los otorgantes, para pedir por sí

o por otra persona, la inscripción de la copia de esta.-

Formalizado el presente instrumento, yo el Notario lo leí íntegramente a los otorgantes, quienes se ratifican en lo

exuesto y firman en unidad de acto, conmigo el suscrito

Notario que da fe.- (Firmado).- Sarvelia de Armijos.- Leonor de Borrero.- José Armijos.- Raúl Sarmiento I.- el Notario,

f.) E. Beltrán B.- Concuerda con el original, en fe de ello

signo y firmo esta Primera copia, que la confiro en la Ciudad de Loja, el mismo día de su celebración.- Entre líneas:

Notario que da fe.- (Firmado).- Sarvelia de Armijos.- Leonor de Borrero.- José Armijos.- Raúl Sarmiento I.- el Notario,

f.) E. Beltrán B.- Concuerda con el original, en fe de ello

signo y firmo esta Primera copia, que la confiro en la Ciudad de Loja, el mismo día de su celebración.- Entre líneas:

Notario que da fe.- (Firmado).- Sarvelia de Armijos.- Leonor de Borrero.- José Armijos.- Raúl Sarmiento I.- el Notario,

f.) E. Beltrán B.- Concuerda con el original, en fe de ello

signo y firmo esta Primera copia, que la confiro en la Ciudad de Loja, el mismo día de su celebración.- Entre líneas:

Notario que da fe.- (Firmado).- Sarvelia de Armijos.- Leonor de Borrero.- José Armijos.- Raúl Sarmiento I.- el Notario,

f.) E. Beltrán B.- Concuerda con el original, en fe de ello

signo y firmo esta Primera copia, que la confiro en la Ciudad de Loja, el mismo día de su celebración.- Entre líneas:

Notario que da fe.- (Firmado).- Sarvelia de Armijos.- Leonor de Borrero.- José Armijos.- Raúl Sarmiento I.- el Notario,

f.) E. Beltrán B.- Concuerda con el original, en fe de ello

signo y firmo esta Primera copia, que la confiro en la Ciudad de Loja, el mismo día de su celebración.- Entre líneas:

Notario que da fe.- (Firmado).- Sarvelia de Armijos.- Leonor de Borrero.- José Armijos.- Raúl Sarmiento I.- el Notario,

f.) E. Beltrán B.- Concuerda con el original, en fe de ello

signo y firmo esta Primera copia, que la confiro en la Ciudad de Loja, el mismo día de su celebración.- Entre líneas:

Notario que da fe.- (Firmado).- Sarvelia de Armijos.- Leonor de Borrero.- José Armijos.- Raúl Sarmiento I.- el Notario,

Registro de la Propiedad del Cantón Loja

Certifico que el contrato que antecede, queda

Inscrito en el Registro de la Propiedad

Saúl del año 1989 con el No 1075

Loja, a 19 de Julio de 1980

Jorge Valdivieso Moreno

JORGE VALDIVIESO MORENO

REGISTRADOR



Handwritten signature of the Registrar.