

## LA CONSERVACIÓN DE LA ARQUITECTURA DE TIERRA DE INMUEBLES CON VALOR AMBIENTAL

María de Lourdes Abad Rodas<sup>1</sup>, Diana Idrovo Carpio<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Estudio profesional, labad11@hotmail.es

<sup>2</sup>Universidad de la Plata, diana\_v1587@hotmail.com

**Palabras clave:** patrimonio, conservación, valoración

### Resumen

En las áreas urbanas y rurales del Ecuador, existe gran cantidad de edificaciones construidas con tierra que no se encuentran catalogadas dentro del inventario de inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural, o que se ubican como arquitectura de valor ambiental, por lo tanto se encuentran sin la suficiente protección en riesgo de pérdida, y están siendo substituidas por nuevas edificaciones ajenas a su contexto natural y cultural.

En el presente artículo se analizan las consideraciones que se han debido tomar en cuenta para la puesta en valor y protección de algunos inmuebles de la arquitectura vernácula consideradas de valor ambiental o sin valor, en la ciudad de Cuenca. Se trata de destacar los criterios de intervención que fueron adoptados para su valoración; además, señalar la vulnerabilidad en la que se encuentran por una errada valoración, que pone en riesgo la conservación integral del Patrimonio de la ciudad.

### INTRODUCCIÓN

En la ciudad de Cuenca, Patrimonio Cultural de la Humanidad desde 1999, dentro de la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales (2010), se han establecido diferentes categorías en el ámbito arquitectónico y urbano. Estas categorías están estimadas de -1, 0, 1, 2, 3 y 4 respectivamente, dando la calificación -1 al bien patrimonial que afectaría a la imagen urbana, hasta 4, al bien patrimonial que posee un valor excepcional para la ciudad.

En el ámbito arquitectónico estas categorías son:

Edificaciones de valor emergente (E) (4): por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante tanto en el tejido urbano o en el área donde se encuentran.

Edificaciones de valor arquitectónico A (VAR A) (3): cumplen un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social. Las intervenciones permitidas para estas categorías son conservación y restauración.

Edificaciones de valor arquitectónico B (VAR B) (2): su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.

Edificaciones de valor ambiental (A) (1): se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular. Las intervenciones permitidas para esta categoría y VAR B son conservación y rehabilitación.

En la práctica, para la categoría de valor ambiental, se exige el mantenimiento únicamente de la primera crujía, pudiendo sustituirse con una nueva propuesta en las áreas interiores del predio, lo que implica demolición.

Edificaciones sin valor especial (SV) (0): su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área y no ejercen acción desconfiguradora que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.

Edificaciones de impacto negativo (N) (-1): Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana y su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica urbana. Las intervenciones permitidas para esta categoría y sin valor especial son conservación, rehabilitación o sustitución.

De acuerdo a esta valoración y el registro realizado por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la I. Municipalidad de Cuenca, se estima que, en el Centro Histórico, existen 9957 inmuebles con las siguientes categorización: 36 bienes con categoría de valor emergente, 175 con categoría VAR A; 1547 con categoría VAR B, 1495 de valor ambiental, 6261 sin valor especial, y 453 inmuebles con valor negativo<sup>1</sup> (figura 1).

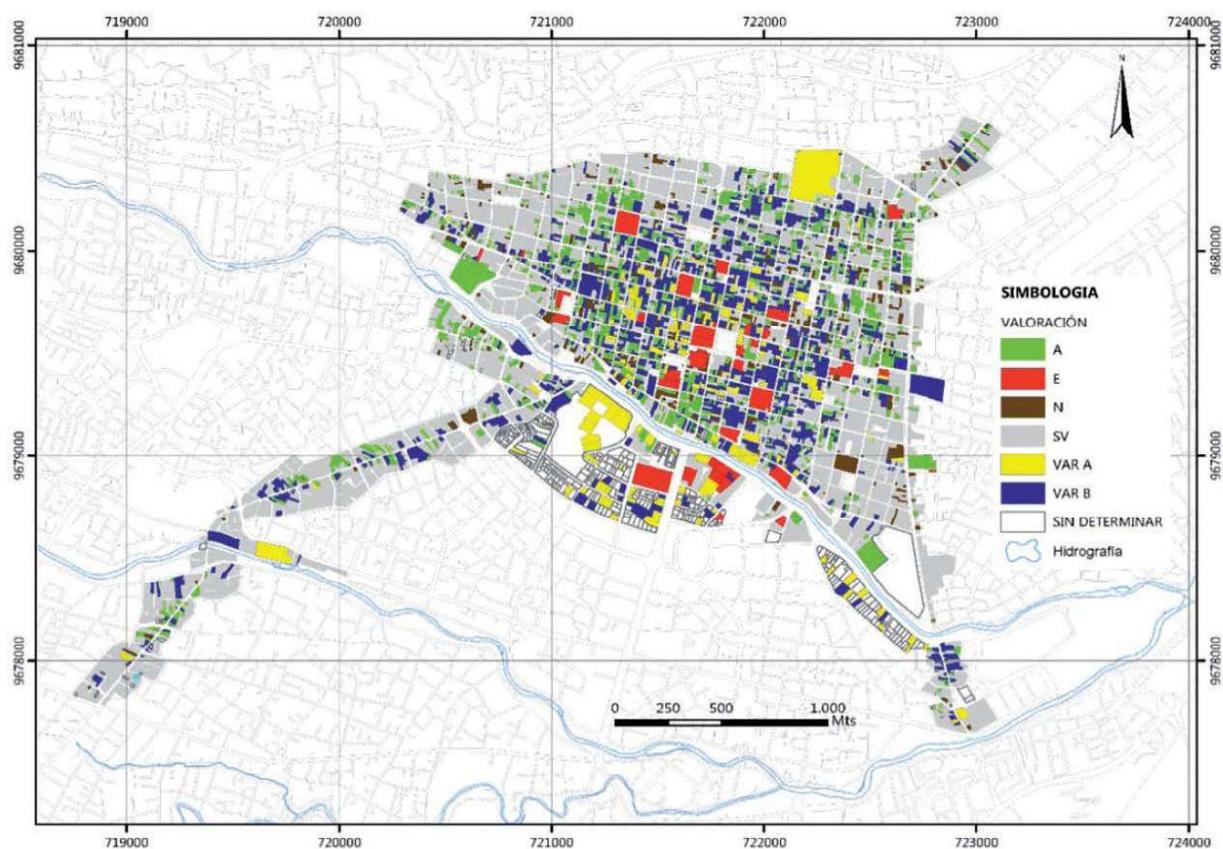


Figura 1. Bienes patrimoniales edificados inventariados a nivel de registro, 2010.

En las áreas urbanas de la ciudad, que no se encuentran dentro de las zonas de protección del Centro Histórico, existen inmuebles que han quedado aislados por el crecimiento urbano, dentro de estas áreas la zona Este, históricamente ingreso desde el puerto de Guayaquil.

<sup>1</sup> Plan Especial del Centro Histórico, en proceso. Secretaría de Centro Histórico y Patrimoniales del Cantón Cuenca, Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la I. Municipalidad de Cuenca

## 2. ANÁLISIS – VULNERABILIDAD DEL PATRIMONIO

Las cifras anteriormente señaladas indican que la mayor cantidad de inmuebles se encuentran dentro de las categorías sin valor especial (63%) y de valor ambiental (15%); sin embargo, son los predios de valor emergente (0,5%), los que han llevado a que el Centro Histórico de Cuenca sea declarado ciudad Patrimonio Mundial.

Los predios catalogados con valor ambiental y sin valor ocupan una gran área del Centro Histórico. Su manejo constituye una urgencia y un reto que, de no afrontarse con mayor cuidado, podría cambiar la morfología de la ciudad en forma negativa. La mayor parte de estas edificaciones fueron construidas desde los años 60, cuando el uso de materiales como el ladrillo cocido, el cemento y el hormigón fueran paulatinamente sustituyendo las construcciones de tierra; sin embargo, estas edificaciones mantienen proporciones, formando conjuntos armónicos que deben ser preservados (Heras, 2015, p. 35).

De los informes de catalogación de las edificaciones con valor ambiental o sin valor se determina que en 423 bienes, detrás de las incorporaciones, agregados y sustituciones, conservan paredes de adobe o bahareque; 375 son de ladrillo y que generalmente poseen estructuras mixtas. En una primera vista no se puede observar los cambios realizados, así como la tipología inicial de patio, traspatio e inclusive las huertas. Se desconoce en cuáles y en cuantas de éstas edificaciones aún conservan las condiciones anteriores (figura 2).

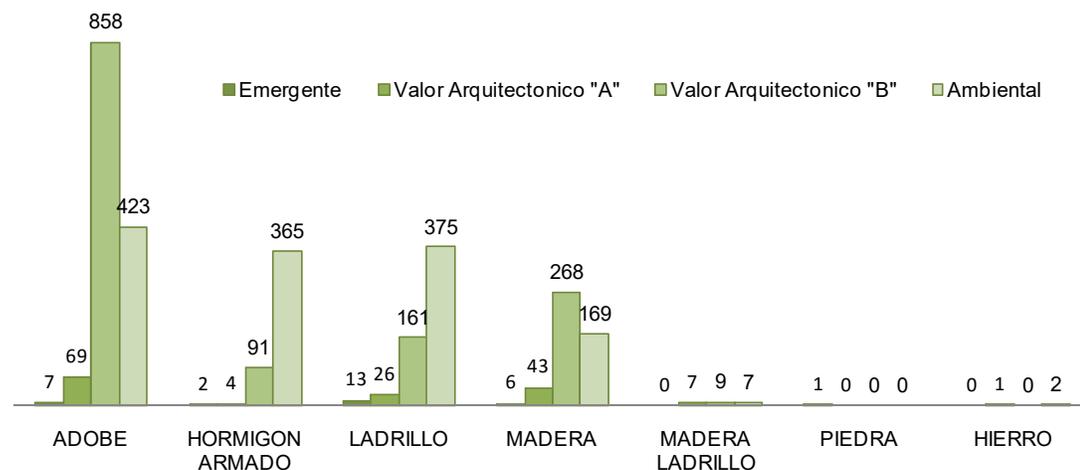


Figura 2. Número edificaciones según material de estructura (Plan de Conservación Preventiva)

La presente ponencia plantea que la valoración y la catalogación de las edificaciones deben ser revisadas y actualizadas al momento de otorgar los parámetros de intervención; en especial las edificaciones de valor ambiental a las que se exige la conservación de la crujía frontal y de la fachada, permitiendo una nueva edificación en las áreas interiores, lo que implica necesariamente el derrocamiento de estas áreas.

Durante el año 2015, las intervenciones en el área del Centro Histórico fueron 379, de las cuales ocho son de valor emergente, 14 con categoría VAR A, 73 con VAR B, 194 sin valor especial, y 60 con valor ambiental<sup>2</sup>,

Los datos observados en la figura 3 muestran con mayor claridad la necesidad de revisar las transformaciones que se están llevando a cabo en estos inmuebles, con el fin de proteger no solamente los valores patrimoniales de la ciudad, sino canalizar positivamente los recursos que se invierten en estos inmuebles, tanto de materiales como de mano de obra.

<sup>2</sup> Plan Especial del Centro Histórico, en proceso. Secretaría de Centro Histórico y Patrimoniales del Cantón Cuenca, Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la I. Municipalidad de Cuenca.

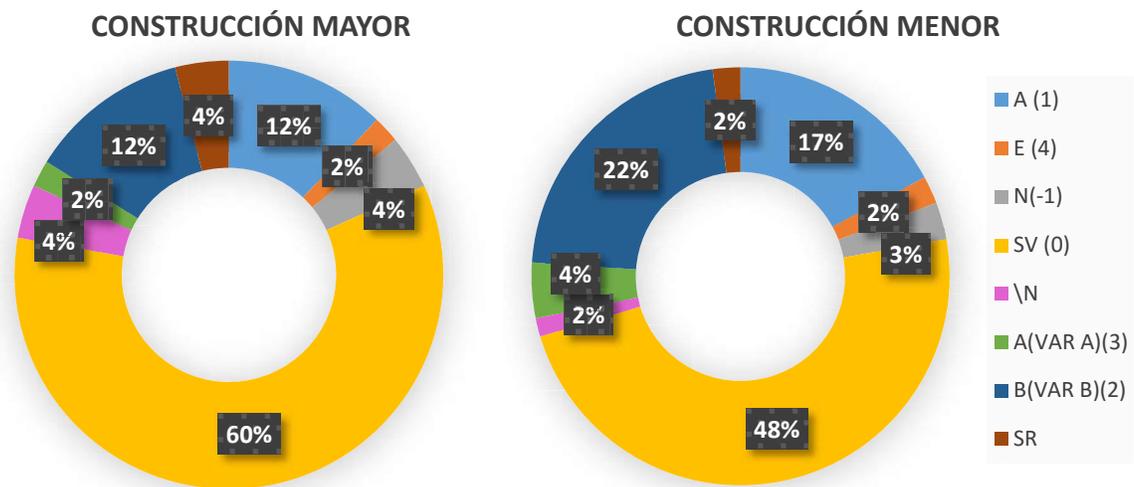


Figura 3. Intervenciones en el Centro Histórico de Cuenca por categorías de inmuebles y tipos, 2015.

Estas intervenciones, según datos de la Secretaría de Áreas Históricas, se subdividen de acuerdo a la superficie y el tipo de intervención solicitada: construcción menor corresponde al 74% considerando intervenciones hasta de 36m<sup>2</sup> como el área máxima de intervención, y permisos para realizar obras de mantenimiento en general; únicamente el 26% corresponde a permisos de construcción mayor, para los cuales se exige la presentación de levantamientos, diagnósticos e ingenierías.

De un sondeo realizado por el equipo de trabajo, se encontró que las intervenciones se están ejecutando únicamente con permisos de construcción menor, lo cual es ilegal y nos muestra cómo está cambiando la condición de los inmuebles sin tener control sobre los mismos; los trabajos son ejecutados sin los levantamientos y diagnósticos, indispensables para una correcta ejecución de las intervenciones.

Uno de los factores, que incide negativamente en este aspecto, es la visión ciudadana sobre la conservación de patrimonio como un proceso largo y engorroso, que les obliga a mantener sus inmuebles, situación que difícilmente va a cambiar si no se implementan las 23 propuestas realizadas y concertadas con la participación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, la Municipalidad de Cuenca, las universidades, los profesionales independientes y la ciudadanía, en el marco del “Proyecto de movilización de mujeres y jóvenes en la transmisión de las técnicas tradicionales para la preservación de la arquitectura de tierra”. Entre las principales propuestas, se menciona: la apertura de una oficina de asesoramiento patrimonial para técnicos y propietarios, la implementación de una bodega de materiales tradicionales, la creación de una cuadrilla de trabajadores SOS, así como la ejecución de proyectos de capacitación y de comunicación, para propietarios, obreros y técnicos.

Una buena parte de la vulnerabilidad de los inmuebles deviene de un equivocado manejo de los parámetros de intervención que se señalan en el documento llamado “Línea de Fábrica”<sup>3</sup> otorgado por el Departamento de Control del Municipio en base a la catalogación establecida para el Manejo del Centro Histórico y de las Áreas Patrimoniales de la ciudad.

Estos parámetros de intervención son demasiado generales al no considerar las características especiales que cada edificación posee. Además, durante la aprobación de los anteproyectos, no se revisa con el suficiente cuidado los levantamientos y el diagnóstico que presentan los profesionales.

<sup>3</sup> Certificado legal en el que se detallan los tipos de intervenciones permitidas, el COS, el CUS y las restricciones que tiene un lote o un inmueble de acuerdo a su ubicación. Información previa al planteamiento de proyectos

De estos inmuebles catalogados con valor ambiental y sin valor especial existen fichas de inventario incompletas, que no son suficientes para determinar su condición, por lo que deberían ser actualizadas antes de otorgar los lineamientos para las intervenciones.

Ésta incompleta valoración ha incidido en la pérdida de tipologías y materialidades que ha facilitado el cambio de uso que resulta en su mayoría ser incompatibles con el mantenimiento de patrimonio, como por ejemplo, la apertura de nuevos de parqueaderos que ocupan las áreas libres de los centros de las manzanas, espacios que se encuentran en proceso de desaparición.

### 3. LA PUESTA EN VALOR

Durante el ejercicio profesional se han encontrado varias edificaciones consideradas con categoría de valor ambiental o sin valor, lo cual han permitido comprobar la necesidad de revisar su valoración y los criterios de intervención entregados a propietarios y profesionales, que determinan la manera en cómo se plantean los proyectos tanto en su materialidad como en las propuestas de uso.

Para ilustrar con claridad las posibilidades de rescatar tipologías tradicionales y la materialidad que la arquitectura de valor ambiental o sin valor especial ofrece, en el documento se exponen algunos ejemplos de inmuebles que pudieron haber perdido sus valores patrimoniales y han podido ser recuperados.

La Casa del Águila, inicialmente catalogada como arquitectura ambiental que debía conservar únicamente la primera crujía, sin embargo, para los dueños y los proyectistas la casa sí tenía valor patrimonial, pues bajo las diversas intervenciones y agregados se conservaba su tipología, los muros de adobe, de bahareque, sus proporciones y su materialidad. La rehabilitación de este inmueble permitió su puesta en valor, se liberaron los patios, las escaleras y las terrazas; además, se logra rescatar visualmente el centro de la manzana.



Figura 4. Casa del Águila antes (2009) y después de la intervención



Figura 5. Vista aérea de dos inmuebles de valor ambiental conservados integralmente

Otro de los ejemplos es la Casa Carvallo catalogada como valor ambiental, adonde los parámetros de intervención establecidos en la línea de fábrica exigían la conservación de la primera crujía, quedando a criterio del propietario la sustitución de las crujías interiores. El diagnóstico y el levantamiento de la información determinaron que, a pesar de las adiciones y reformas realizadas a la estructura original, el inmueble estaba completo por lo que se decidió a la conservación total del mismo.

Se realizaron trabajos de consolidación estructural, se liberaron de agregados los elementos principales, se reconstruyeron las paredes de bahareque demolidas (5 m de largo 3,5 m de alto), y se incorporaron tabiques de bahareque de caña guadua con relleno de barro con paja.



Figura 6. Casa Carvallo antes de la intervención



Figura 7. Casa Carvallo, conservación total. Restitución de las paredes de bahareque

Como ejemplo de inmueble sin valor especial, los ubicados en el barrio de San Sebastián, en la línea de fábrica se señala que se puede realizar una nueva construcción o conservar la existente. En un primer recorrido al interior se pudo observar que efectivamente existían agregados y supresiones que disminuían el valor patrimonial del inmueble, sin embargo el diagnóstico comprobó que la estructura de muros de adobe, bahareque, las cubiertas y pisos se conservaba todavía y que ameritaban una intervención de rehabilitación, que permitiría la recuperación de los valores patrimoniales como inmueble de arquitectura de tierra.

La casa de adobe, ubicada en el sector de Monay, quedó fuera de línea de fábrica. La normativa municipal exigía la demolición de los muros frontales para alinearla con las edificaciones vecinas; sin embargo, los propietarios y proyectistas se opusieron a esta decisión y se procedió a su conservación, pese al mal estado en el que se encontraba, y muchos factores en contra, como son los desniveles con respecto a las vías, bajo el nivel de la calle por un lado, y por el otro sobre el nivel.



Figura 8. Vivienda Monay, antes de la intervención.



Figura 9. Vivienda Monay después de la intervención de conservación, 2014

Hoy, la vivienda Monay representa un ícono dentro del sector, que facilita entender la historia de la zona, y cómo los procesos de urbanización han afectado las áreas agrícolas de la ciudad, los cuales lamentablemente no se detienen.

El impacto negativo, que causa la ampliación del sistema vial, es evidente en el sector de la Avenida Ordoñez Laso, donde se han perdido áreas verdes y viviendas vernáculas de tierra. Al diez de marzo del 2016, existían 47 inmuebles de tierra, de los cuales, 35 han sido demolidos parcialmente, 12 no registran afección y únicamente ocho poseen fichas de inventario.

De acuerdo al Diagnóstico realizado por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del Municipio de Cuenca<sup>4</sup>, para la valoración integral del paisaje que permita mitigar los efectos de la ampliación de la vía, como son la degradación y el deterioro de los recursos paisajísticos, se concluye que el 85% de las edificaciones se encuentran en avanzado estado de deterioro, han perdido valor formal por presentar alteraciones de tipo constructivo, la crujía frontal es el elemento representativo con mayor afectación por la ejecución de las obras. De estas, solo el 20% de las edificaciones están habitadas, el 80% restante han sido abandonadas por el estado de deterioro de las mismas.



Figura 10. Vivienda de adobe en la avenida Ordoñez Lazo antes de la ampliación y después de la ampliación vial, 2015 (Créditos: Tatiana Pérez)

Este proyecto, ejecutado por el Estado, muestra la falta de valoración de la arquitectura vernácula construida con tierra y su irreparable pérdida, realidad que lamentablemente se repite en todas las áreas urbanas y rurales del país; por otra parte, también muestra la necesidad de dar a conocer que la conservación de arquitectura de tierra, no solamente debe realizarse para mantener el patrimonio cultural de los ecuatorianos, sino que el uso y desarrollo de las tecnologías tradicionales de la arquitectura vernácula contribuyen a la sostenibilidad de los recursos naturales.

Las intervenciones presentadas son ejemplos y muestran la necesidad de recordar que toda catalogación es únicamente una guía para poder determinar los parámetros de conservación, pero que, al momento de otorgar los documentos legales que regulan las intervenciones, es necesario una verificación in situ de la condición de los inmuebles, no solamente de lo que aún se conserva, sino de las incorporaciones y sustituciones realizadas; así como también verificar la posibilidad de recuperar tipologías, proporciones, materialidades, y el confort ambiental, con buena iluminación y ventilación.

Por otro lado, con la ampliación de las áreas urbanas de la ciudad de Cuenca, se incorporaron áreas agrícolas, áreas verdes, quebradas, y viviendas vernáculas de arquitectura de tierra. Muchos inmuebles quedaron aislados y fuera de contexto; sin embargo, deben ser preservados no solamente por ser referencias de un pasado reciente, sino que son muestra de las tradiciones constructivas locales, ejemplos que sirven para difundir las bondades del uso y de la preservación de la arquitectura de tierra.

<sup>4</sup> Informe técnico realizado por la arquitecta Tatiana Pérez, 2015.

## CONCLUSIONES

La actualización del catálogo de los inmuebles es una tarea impostergable para el mantenimiento del patrimonio edificado, que demanda grandes recursos económicos y de tiempo, sin embargo las solicitudes para las intervenciones no se detienen. Debiéndose dar respuesta a esta realidad, no se debe continuar entregando parámetros generales de intervención sin contar con un diagnóstico real y actualizado de las edificaciones.

Se podría plantear la utilización de la información proporcionada por los profesionales y los propietarios como es el levantamiento, requisito previo para la aprobación de los proyectos. Levantamiento que debe ser revisado para contar con un primer diagnóstico indispensable antes de la entrega de los términos de referencia que serían los más apropiados para cada caso en particular: proceso que ahorraría tiempo; dinero que permitiría un asesoramiento más cercano a propietarios y técnicos en el planteamiento de sus proyectos.

En las áreas urbanas y rurales no protegidas, la pérdida de la arquitectura vernácula de tierra no se detiene, a pesar de las múltiples recomendaciones que se realizan desde diferentes instancias nacionales e internacionales, desde la academia y desde la ciudadanía. La necesidad de trabajar directamente con las comunidades informando, comunicando y ejecutando proyectos es la única manera de contribuir a que este proceso se detenga.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Heras, V. (2015). Cuenca, quince años como patrimonio mundial: evaluación de los procesos de documentación y monitoreo. ESTOA, No.6, Universidad de Cuenca.

Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del Cantón Cuenca (2010). Municipalidad de Cuenca. Disponible en: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>

## AGRADECIMIENTOS

Las autoras agradecen a la Secretaria de Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca por facilitar la información para esta investigación, en especial a los arquitectos Pablo Barzallo, Felipe Manosalvas y Tatiana Pérez.

## AUTORAS

María de Lourdes Abad Rodas. Arquitecta, Universidad de Cuenca; Curso de Capacitación PAT 99; proyecto Ecuador-Bélgica 1998-1999; delegada ciudadana dentro de la Comisión de Centro Histórico y Áreas Patrimoniales, 2011-2013; consultora privada de restauración y de arquitectura de tierra. Miembro de la Red PROTERRA. Secretaria del ICOM Ecuador.

Diana Idrovo Carpio, Arquitecta, Universidad de Cuenca; Egresada Maestría de Conservación en la Universidad de La Plata-Argentina 2014-2015. Equipo de investigación del Proyecto vIir CPM (World Heritage City Preservation Management) 2012-2014, equipo de trabajo profesional conjuntamente con la Arq. María de Lourdes Abad.