

2007

ASESORAMIENTO TECNICO EN INMUEBLES DEL CENTRO HISTORICO DEL CUSCO

Mantenimiento y conservación

Actividad programada en el Plan Anual del COPLAN para el año 2007





Instituto Nacional de Cultura
Dirección Regional de Cultura de Cusco

**INSTITUTO NACIONAL DE
CULTURA**

**DIRECCION REGIONAL DE
CULTURA DE CUSCO.**

**DIRECCION DE PATRIMONIO CULTURAL
INMUEBLE**

SUB DIRECCION DE CENTROS HISTORICO

COPLAN

Comisión de Implementación del Plan Maestro
del Centro Histórico del Cusco

Coordinador: Arq. Juan Julio García Rivas

**“ASESORAMIENTO TECNICO EN
INMUEBLES DEL CENTRO
HISTORICO DEL CUSCO”**

Responsables de la Actividad:

Arqº Juan Pablo Paredes García

CONTENIDO

INTRODUCCION	5
VISIÓN	6
MISIÓN.....	6
OBJETIVOS.....	6
OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:	6
METODOLOGÍA	7
ESTRATEGIAS.-	7
PROBLEMÁTICA.-	8
INMUEBLES INSPECCIONADOS.....	9
RELACIÓN DE INMUEBLES:	10
Cuesta de Santa Ana.	11
Calle Nueva Baja.....	11
Calle Cuichipunco.....	11
Calle Avenida Baja.....	12
Calle Asnoq Chutun.....	13
Calle Nueva Alta – Familia Grajeda.....	14
Calle Procuradores – Familia Portugal.....	14
Calle Siete Cuartones – Empresa de Transporte Turístico El Tunqui.....	16
Calle Nueva Alta Sr. Juan Pablo Suni.....	17
CONCLUSIONES:	30

No existen recetas, ante una realidad tan compleja, sin embargo tomando en cuenta las experiencias acumuladas en el tiempo a través de inspecciones a espacios públicos, edificios e inmuebles con el uso de vivienda del Centro Histórico, es imperativo revisar los procesos y plantear una “metodología” a la luz de los resultados.

Se pueden identificar diversas motivaciones desde el enfoque de los usuarios que desean intervenir con diferentes acciones en sus inmuebles, desde las más simples hasta otras de mayor complejidad.

Desde el enfoque Institucional y técnico, si consideramos los procedimientos administrativos y su rigidez, hasta en algunos casos totalmente desequilibrados entre el accionar del usuario y los términos de vinculación institucional hasta las dimensiones de las sanciones, encontramos quizás la explicación de las reacciones en contra del INC.

Lograr un cambio positivo por parte de los usuarios hacia la Institución es fundamental, por tanto era imprescindible que la iniciativa de cambio sea planteada estratégicamente por COPLAN.

En tal sentido había que plantear una forma diferente de relación con el usuario, que pudiera cambiar primeramente el concepto del usuario acerca del INC.

Por tanto partimos de una visión más integral de su realidad, de su problemática cotidiana, para poderla comprender también desde un enfoque humano, con la suficiente sensibilidad para lograr, ojalá mejores resultados.

VISIÓN

La ciudad histórica del Cusco posee espacios públicos e inmuebles históricos que forman conjuntos recuperados, con calidad y sostenibilidad para la población residente, la sociedad cusqueña, los visitantes del mundo y las nuevas generaciones

MISIÓN

Contribuir con todos los recursos técnicos y financieros disponibles para a la salvaguarda del Patrimonio Cultural del Cusco

Con acciones de sensibilización, asesoramiento y acompañamiento en procesos diversos de recuperación cultural y ambiental del Centro Histórico del Cusco

OBJETIVOS

- Asesorar a los propietarios y residentes del Centro Histórico del Cusco en aspectos técnicos cuando requieran realizar reparaciones y acciones menores.
- Brindar orientación técnica a los propietarios, cuando estos requieren realizar proyectos para intervenciones de mayor envergadura.
- Orientar y facilitar los procesos administrativos, ante instancias de la Dirección Regional de Cultura del Cusco.

OBJETIVOS ESTRATÉGICOS:

- Apoyar la búsqueda de fuentes de financiamiento para lograr la recuperación de inmuebles originales del Centro Histórico, especialmente para las personas de bajos recursos.

- **Generar un proceso sistemático e integral para la recuperación de inmuebles y espacios del Centro Histórico del Cusco.**

METODOLOGÍA

La metodología tiene una base proactiva como principio de actuación, que genere un proceso más equilibrado, promoviendo una relación horizontal: técnico - usuario o si se quiere llamar administrador - administrado, es decir había que tender puentes de entendimiento para una confianza mutua que permita lograr el objetivo supremo de proteger y recuperar el patrimonio cultural edificado que lamentablemente su pérdida es irreversible, pues nunca será posible su restablecimiento en iguales condiciones por lo que ya peligra su autenticidad, en suma es un patrimonio que si se pierde es irrepetible.

Entonces, las acciones realizadas y por realizar en el Plan deben revertir el proceso de deterioro y pérdida acelerada que en los últimos tiempos, viene ocurriendo con diversos valores históricos y culturales, que poseen los edificios y su evolución en el tiempo.

ESTRATEGIAS.-

Las tácticas para el logro de los objetivos ante una realidad tan compleja requieren tomar en cuenta aspectos de los más diversos que están presentes cuando actuamos en el campo de los hechos y nos topamos con la dura realidad de mucha gente que es poseedora de inmuebles de valor que los han visto deteriorarse sin tener posibilidades de frenar el deterioro y menos de tener alternativas para alguna solución.

Todo esto nos lleva a pensar en pequeñas y/o soluciones parciales y concretas para una primera etapa y en propuestas integrales para un futuro mediano, porque es un requisito frente a la sociedad local actuar de manera progresiva pero permanente para buscar las soluciones mejores en escenarios cambiantes, en el transcurso de la experiencia obtenida hasta ahora, la mayor riqueza obtenida para ir avanzando en el tema, es cualitativa pues la casuística ayuda a poder realizar una clasificación de los problemas encontrados y un nivel de respuesta que pueda ser satisfactoria para ambos.

PROBLEMÁTICA.-

- **Falta de conocimiento y en consecuencia no se considera en su verdadera magnitud el valor histórico, artístico, etc. que poseen los bienes y en suma, no se llega a tener conciencia real de porque es necesaria su protección.**
- **Falta real de recursos personales y/o familiares, porque se trata de propietarios que carecen de medios económicos para proceder a reparaciones mínimas.**
- **Falta aparente de recursos, este caso se encuentra generalmente entre personas que tienen poco arraigo, pues han adquirido el bien inmueble o parte de él y creen que pueden disponer libremente de “su propiedad, desconociendo la normativa vigente que protege en su totalidad al Centro Histórico. Esto se puede identificar cuando existen proyectos, que pretenden reemplazar los inmuebles antiguos, por modernas edificaciones que pueden ser localizadas fuera del Centro Histórico.**
- **Las instituciones encargadas de velar por la conservación del Patrimonio Edificado, vienen actuando desde mucho tiempo atrás con un enfoque parcial y muy técnico frente a la problemática que ha sobrepasado las posibilidades de contundencia y niveles reales de control.**
- **Un sistema demasiado “sancionador”, que no cuenta con pasos intermedios ni una orientación proactiva, por el contrario es de carácter reactivo, es decir reacciona con notificaciones sancionadoras, que posteriormente se pierden en un mar burocrático de documentación que no conduce al objetivo real de proteger el patrimonio sino a un transcurrir con dedicación de tiempo**

Una primera afirmación es que como en muchas de las actuaciones con los usuarios y organizaciones de propietarios, inquilinos o cualquier otra forma de asociación o individualidad requiere de un proceso paulatino de implementación, acompañado de:

- La inversión de recursos.
- Un proceso de sensibilización y capacitación.
- Identificar las capacidades de los propietarios para que las aporten en los “proyectos” de recuperación de sus inmuebles.
- Apoyar y facilitar las tramitaciones administrativas ante los distintos organismos tales como Municipalidad del Cusco, Defensa Civil, INC. , etc.
- Identificar y buscar fuentes de financiamiento, del ámbito nacional público y privado.
- Buscar a través de organismos de la Cooperación Internacional el financiamiento de iniciativas bien estructuradas de recuperación de inmuebles especialmente para el uso de vivienda, que pudieran mejorar las condiciones de vida de la población.
- Llevar un asesoramiento especial de manera permanente y constante, respecto a la evolución de

INMUEBLES INSPECCIONADOS

Los inmuebles materia de inspección en su mayoría se realizaron a pedido de los propietarios que fueron visitados por los equipos técnicos de actualización del estudio de inmuebles en emergencia del Centro Histórico.

- No se hizo ninguna selección especial, pues los inmuebles están localizados en distintos sectores del CHC., presentando diversa problemática.
- Realizando un análisis se puede referir que surgen ciertos indicadores comunes:
- La mayoría de propietarios, están viviendo actualmente en sus inmuebles y requieren realizar refacciones en ambientes con problemas de estructuras en coberturas dañadas por filtraciones de agua.

- Existen casos de pérdida de verticalidad de muros debido a trabajos en inmuebles vecinos, produciendo alteraciones en estructuras por el retiro de muros colindantes.
- En algunos casos también se han cometido excesos y abusos por parte de vecinos en las colindancias especialmente cuando se trata de muros medianeros de antigua construcción.
- El rol de COPLAN, es conciliador básicamente procurando las soluciones a partir de intervenciones que busquen armonizar la posición de las partes en conflicto:
- Frente a ésta problemática COPLAN tiene un rol mediador en la práctica ante las instancias de control y fiscalizadoras de la DRC. Cusco y la Municipalidad, que desempeñan un rol de carácter coactivo y sancionador.
- Otra instancia en este trabajo, es convocar la participación del Ministerio Público, a través de la Fiscalía de Turismo y Patrimonio, mediante inspecciones preestablecidas convocando a las partes en conflicto con posiciones antagónicas, a fin de encontrar soluciones de consenso con los propietarios

RELACIÓN DE INMUEBLES:

Cuesta de Santa Ana.

Calle Nueva Baja.

Calle Nueva Alta Sr. Juan Pablo Suni.

Calle Cuichipunco

Calle Avenida

Calle Q'eswa

Calle Asnoq Chutun.

Calle Procuradores – Familia Portugal

Calle Siete Cuartones – Empresa de Transporte Turístico El Tunqui.

Calle Nueva Alta – Familia Grajeda

Calle Saphy

Portal de Carrizos – Casa del Maestro.

CUESTA DE SANTA ANA.

Breve Descripción de la Problemática.-

El caso de este inmueble es que la propiedad mayoritaria es de una persona que permanece poco tiempo en la ciudad y tiene una persona encargada del cobro de alquileres.

Existe también una fracción de un “propietario independiente” en el primer patio del inmueble que ha modificado la puerta del ingreso para poder introducir su vehículo antirreglamentariamente.

También una parte de los residentes están agrupados en una organización de inquilinos que tienen la intención de hacer mejoras en los espacios comunes del inmueble como es el patio, que conserva aún el piso original.

La propietaria por su parte posee hacia el interior un huerto y edificaciones que desea intervenir.

11

CALLE NUEVA BAJA.

Breve Descripción de la Problemática.-

Es el caso de un señor que interviene su inmueble en la parte del ingreso del zaguán, con características de originalidad, que lamentablemente reemplazaron los revoques de barro por yeso, sin embargo se le asesoró para que la intervención no altere los espacios con construcciones precarias, tampoco la apertura de vanos antes inexistentes así como cambio en el maderamen de viguería de entrepiso o los pisos de piedra originales.

CALLE CUICHIPUNCO



CALLE AVENIDA BAJA



12





CALLE ASNOQ CHUTUN.

Breve Descripción de la Problemática.-

El inmueble aunque presenta ciertos cambios de un diseño algo especial, porque fue residencia de un artista escultor, en la parte que tiene una cruja de dos niveles en una edificación de adobe, colindante con otra propiedad en un pasaje semi abandonado, se puede observar que el muro a perdido verticalidad y se encuentra desestabilizado por falta de una estructura aledaña que posiblemente fue retirada tiempo antes.

Sin embargo la propietaria requiere de ayuda económica para poder emprender una reparación, por tanto el asesoramiento está pendiente de poderlo realizar, hasta cuando se logre algún financiamiento.

CALLE NUEVA ALTA – FAMILIA GRAJEDA

Breve Descripción de la Problemática.-

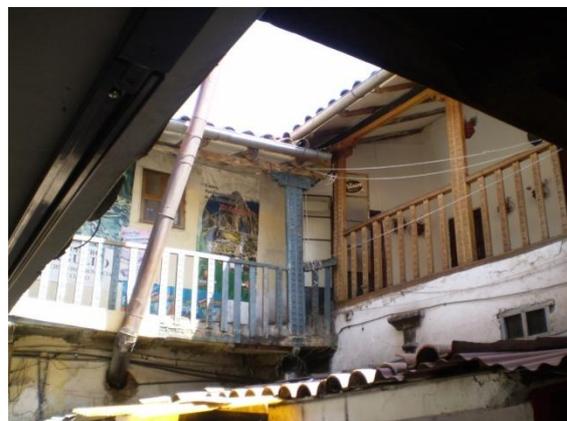
El propietario está conservando el inmueble con sus rasgos tipológicos aunque requiere de financiamiento para la recuperación de los ambientes en primer patio y edificar una parte con un edificio contemporáneo en el sector de un segundo patio-huerto.

CALLE PROCURADORES – FAMILIA PORTUGAL

Breve Descripción de la Problemática.-

El inmueble pertenece a varios hermanos, se encuentra aun conservado, pero con el peligro de una mala intervención.

En la actualidad el inmueble genera una renta para el sustento de los propietarios, pero como se puede observar los ambientes originales han sido ocupados como es el caso del patio y las galerías siendo distorsionados por presión económica debido a la ubicación en pleno centro histórico.



El asesoramiento debe empezar por recuperar los espacios originales de la casa.

Registro Fotográfico Calle Procuradores

15





Elementos líticos sueltos

CALLE SIETE CUARTONES – EMPRESA DE TRANSPORTE TURÍSTICO
EL TUNQUI.

Breve Descripción de la Problemática.-

Este inmueble se encuentra en ruinas, sin embargo la crujía que se observa hacia la calle 7 Cuartones, sin embargo los propietarios actuales por los documentos presentados al INC., están desconociendo las características patrimoniales del inmueble.

El asesoramiento debe partir de principios claros de la normativa vigente, el proyecto deberá contemplar la restauración de la crujía exterior y adecuación con edificación nueva.





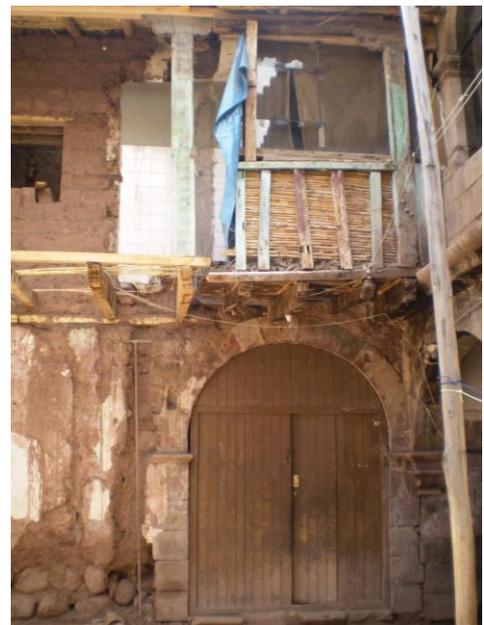
CALLE NUEVA ALTA SR. JUAN PABLO SUNI.

Descripción de la problemática.-

El inmueble es habitado por un número de aproximadamente 20 familias y como es el caso de muchos inmuebles del Centro Histórico, estos presentan un deterioro generalizado que se ve en su faceta más aguda, especialmente en los espacios que son de uso común como zaguanes, patios y galerías.



Zaguan de acceso visto desde el patio



Puerta de acceso al segundo nivel

Este caso viene a ser uno de los más importantes a nivel de los inmuebles visitados para realizar un asesoramiento para un inmueble cuyo propietario tiene la mejor disposición para que su intervención se haga de acuerdo con la normativa vigente del Centro Histórico.

La fracción que le corresponde está en medio de otras partes con intervenciones recientes que dejan mucho que desear en cuanto a la calidad y el respeto por la tipología original.

La fracción correspondiente al señor Suni tiene problemas estructurales, justamente por esas intervenciones que en su momento le afectaron desde los muros en primer nivel por “ganar espacio” debilitando toda la estructura muraria hasta el segundo nivel.

Por otra parte la cobertura del techo en segundo nivel ya muestra el maderamen en mal estado no solo por la fatiga de los materiales sino por el peso del cur cur, la torta de barro y finalmente las tejas cerámicas.

A todo esto se suma el intemperismo, las consecuencias de filtraciones de agua de lluvia y agua de filtraciones de instalaciones sanitarias antiguas y/o precarias, cuyos estragos se pueden claramente notar en el maderamen estructural del entrepiso, en la sección que corresponde a la galería.



Caracterización de la intervención.-

La selección del personal obrero es fundamental para que la intervención no sea improvisada o de mala calidad por la posible falta de experiencia, que para el caso de intervenciones de restauración puede llevar a malos resultados, en tal sentido el maestro de obra es una persona calificada de amplia experiencia y los obreros que lo acompañan de igual manera, por tanto la calidad de los resultados está garantizada.



19

El asesoramiento técnico en el caso es primordial, pues permite que se sigan los pasos tanto de exploraciones desde cimientos, sobrecimientos, muros y estructuras de madera.



La realización del desmontaje, en el caso de los elementos de madera tallados se ha realizado con el cuidado necesario y reemplazado los elementos muy deteriorados que ya no prestan garantía y a todos se les sometió a tratamiento especializado para mayor y mejor resistencia.



Los materiales en cancha.-

Permite racionalizar el uso de los recursos para el propietario

Es así que se puede observar en las imágenes del proceso seguido en la intervención del sector correspondiente al señor Suni.

Se encontró que los muros de adobe localizados en la colindancia con el inmueble vecino tenían partes deterioradas de adobe, no existía la traba correcta de los elementos en el encuentro de muros.

Por tal motivo se tomó la decisión de colocar llaves de amarre en las esquinas, para otorgarle mejor estabilidad estructural a los ambientes de primer y segundo nivel.



El maderamen correspondiente a las vigas de entepiso se renovaron en su totalidad.

De igual manera se restituyó el muro que se observa en primer nivel, que por una mala intervención fue retirado desde la esquina para ganar espacio, con la restitución del muro hasta la esquina se refuerza desde abajo la estructura.



Vano restituido

En el primer nivel.

En el segundo nivel se observa la falta de traba de los

elementos de adobe.



21

Vista del inmueble recuperado y la restitución tipológica de los elementos de la galería



Restitución de vanos pequeños y vigas de collar en lugar de solo dinteles



Canes originales tratados y restituidos en su lugar, así como elementos nuevos en reemplazo de los originales inservibles (vista



CONCLUSIONES DE LA EXPERIENCIA.-

Se dieron las condiciones necesarias para una intervención exitosa de recuperación de un sector de una casona del Centro Histórico del Cusco:

La voluntad y conciencia cultural del propietario para proceder con respeto a la tipología de la arquitectura original del inmueble.

La disposición de recursos económicos para materiales y mano de obra por parte del propietario.

La Dirección Regional Cusco del INC., a través de COPLAN. , que realizó la propuesta básica de intervención, la Dirección Técnica al personal obrero calificado y experimentado.

El seguimiento de la documentación en la SDCH., y la Escuela Taller, así como a la intervención de la obra.

Este caso debe ser replicado en otros inmuebles del Centro Histórico de una manera más sistemática que permita ir conformando una “organización” más articulada.

Paralelamente se debe buscar establecer una instancia más orgánica interinstitucional con programas de renovación y revitalización de inmuebles o un conjunto de ellos, calles o barrios.

Calle Saphy

Breve Descripción de la Problemática.-

Este es un inmueble republicano cuya tipología no es muy común en la ciudad, e allí también la importancia de estudiarla y catalogarla.

El propietario está preocupado por filtraciones de humedad en un muro de adobe, con el inmueble colindante en el lado orientado hacia el Este y Norte de su propiedad.

En ese caso se requiere observar en el inmueble vecino que es una comisaría de la PNP., a fin de buscar solución al problema.

24



El inmueble además de sus características arquitectónicas, cuenta con mobiliario de la época entre lámparas, empapelados de muros, muebles y otros enseres.

Ver catalogación del inmueble – COPLAN.



Portal de Carrizos – Casa del Maestro.

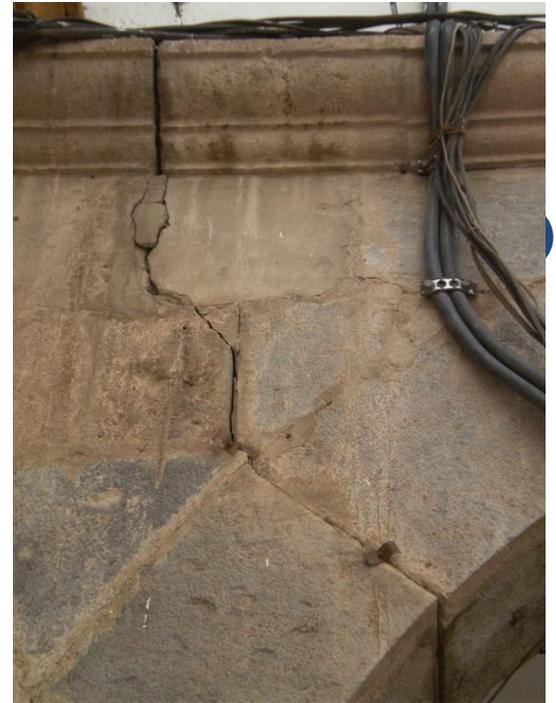
Breve Descripción de la Problemática.-

Es un caso especial, la organización de maestros propietarios del inmueble han mostrado su preocupación por las fisuras y posibles fallas del arco de piedra y las vigas de concreto que descansan sobre él.

Existen informes técnicos de las instituciones como Defensa Civil

Y la DRC. Cusco COPLAN.

El caso debe hacerse de conocimiento del propietario del inmueble contiguo y proceder a darle una solución



ANÁLISIS.-

FACTORES DE DETERIORO DE LA EDIFICACIÓN:

FÍSICO

Cuando la estructura del edificio ha alcanzado el punto de no ser habitable y ser declarado en ruina, en cualquiera de sus grados.

27

FUNCIONAL

Cuando el edificio tiene tales defectos de distribución o salubridad e higiene que impiden un uso eficiente.

POSICIONAL

Cuando el edificio ha quedado dislocado en relación a los factores, conexiones y comunicaciones externos de los que depende su uso.

MEDIO AMBIENTAL

Cuando las condiciones de su entorno inmediato (usos compatibles del suelo y otros). Hacen inaceptable un edificio para sus ocupantes, en su uso actual o en el último extremo, para cualquier uso.

ADMINISTRATIVO

Cuando el planeamiento vigente deja fuera de ordenación el uso o la edificación existentes o ambas a la vez.

ECONÓMICO

Todas éstas situaciones de deterioro pueden remediarse invirtiendo dinero en actuaciones de distinto tipo dentro o fuera de los edificios. La inversión se realizará sólo si se puede esperar una compensación

adecuada a ella por los beneficios que se obtengan de un aprovechamiento más rentable de uso existente¹

Si bien es cierto los factores de deterioro son comunes a los Centros Históricos de distintas latitudes, quizás el caso nuestro tenga mayores dificultades porque a los aspectos técnicos se suma la falta de recursos económicos y como en la cita de la experiencia española en el tema económico: el deterioro del Patrimonio Edificado requiere de inversión de dinero en los inmuebles y/o el espacio público sólo si se espera una compensación adecuada por los beneficios que se obtengan de una rentabilidad de uso.

Efectivamente las experiencias recientes de nuestro medio corroboran ésta premisa: que es posible la recuperación desde distintas fuentes de financiamiento.



¹ Centros Históricos y Conservación del Patrimonio – Fundación Argentaria 1998 .Miguel Ángel Castillo

CONDICIONES:

a) La individualización del bien, sus pertenencias y accesorios para su descripción formal.

Los inmuebles requieren de un grado de formalidad en su inscripción como bienes patrimoniales declarados o no, al respecto la Catalogación de Inmuebles que se viene implementando en COPLAN.

29

b) La valoración de su interés.

Mediante el trabajo de identificación tipológica, calificación y registro, se hace pública la valoración que se le reconoce como bien patrimonial.

c) La identificación del bien y su titulación formal

La formalización de esa identificación a nivel Institucional y para un reconocimiento Legal del Estado se requiere de igual manera la realización de expedientes individuales adecuadamente sustentados para conseguir su inscripción correspondiente, especialmente para reconocimiento de los propietarios y que a partir de esa condición se gestione ante las Instancias Nacionales correspondientes la dación de medidas complementarias para la recuperación de estos bienes de interés histórico, primordialmente lo referido a las fuentes de financiamiento que realmente se constituyan en palancas promotoras de preservación de la cultura.



CONCLUSIONES:

Los distintos casos de asesoramiento nos permiten llegar a las siguientes conclusiones:

Que por diversos factores como pueden ser el desconocimiento, la falta de recursos económicos o intereses específicos, como el deseo de reemplazar las edificaciones de los inmuebles.

Los propietarios solicitan con expectativa “apoyo” por parte del INC., sin embargo se desilusionan al saber que no consiste en proporcionar fondos económicos para su desarrollo.

Que se deberá estructurar una estrategia de asesoramiento sobre la base de una participación más decidida y sistémica de intervención técnica y con la consecución de fondos o por ejemplo con mano de obra valorizada. (Escuela Taller).

Por otra parte, será necesario preparar en base de experiencias similares, inclusive las que fueron ejecutadas en la misma ciudad tales como recuperar las fachadas, especialmente sus elementos tipológicos representativos, intervenir en mejorar y reparar coberturas (maderamen y tejas).

Se ha realizado el asesoramiento técnico haciendo las indicaciones de las acciones necesarias para revertir procesos de deterioro, realizando las observaciones correspondientes de intervenciones anteriores distorsionantes de tipologías originales, cambios de uso, cerramiento de galerías, en primer y segundo nivel, instalaciones sanitarias y otras.

31

La gente requiere un acompañamiento y asesoramiento de orden económico – financiero*, con alternativas y posibilidades.

También requiere que se le de a conocer el Reglamento del C.H.C., en los aspectos específicos para la intervención de su inmueble.

El acompañamiento con sensibilización acerca de los valores del CHC., y su futuro con carácter de sostenibilidad y protección del patrimonio.