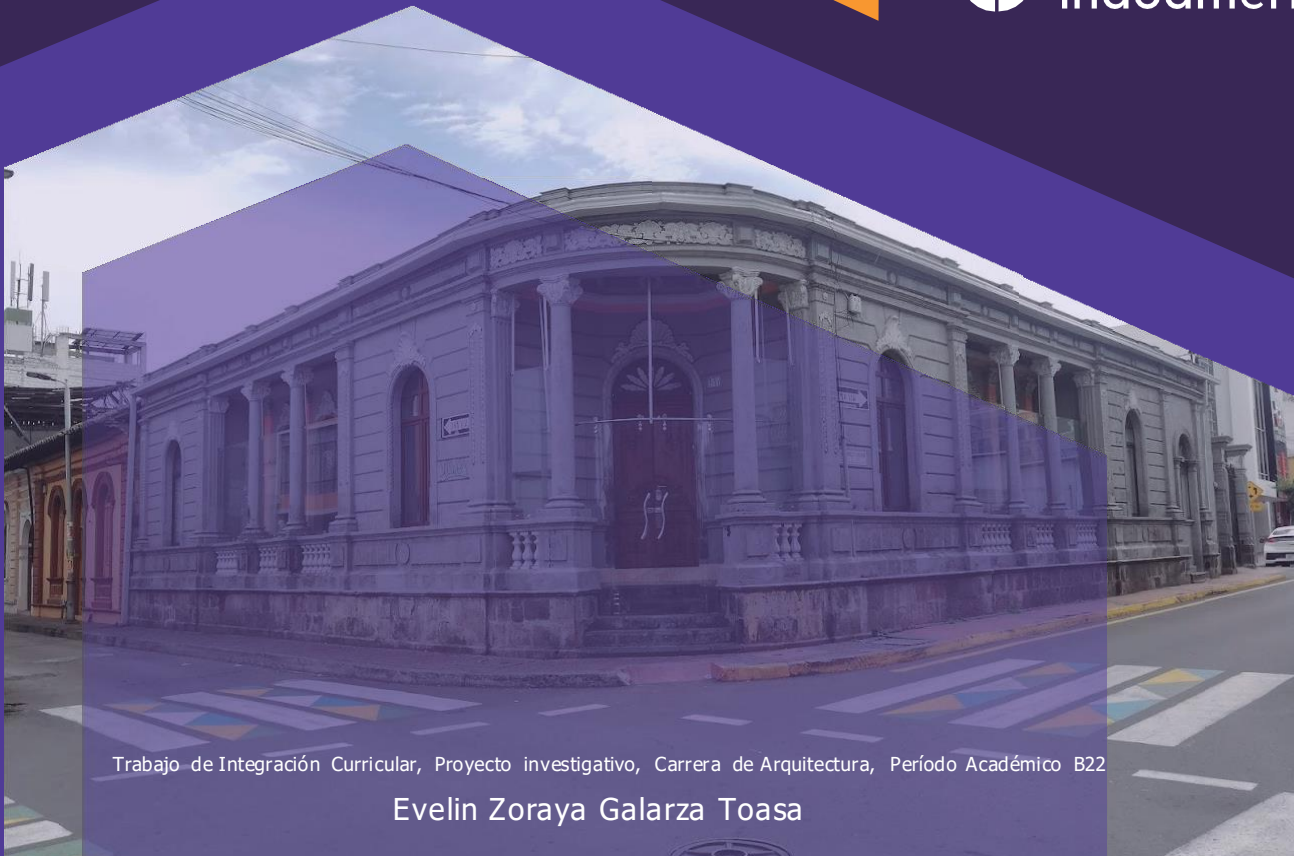


# ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS PATRIMONIALES UBICADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD AMBATO, TUNGURAHUA



Trabajo de Integración Curricular, Proyecto investigativo, Carrera de Arquitectura, Período Académico B22

Evelin Zoraya Galarza Toasa





UNIVERSIDAD INDOAMÉRICA

FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCION

TEMA:

---

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS  
PATRIMONIALES UBICADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA  
CIUDAD AMBATO, TUNGURAHUA

---

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Arquitecto.

Autor (a):

Evelin Zoraya Galarza Toasa

Tutor (a):

Arq. John Bryan Silva Jaramillo

AMBATO - ECUADOR

2023

# CRÉDITOS

Trabajo de Integración Curricular  
Carrera de Arquitectura  
Periodo Académico B22

Autor:  
EVELIN ZORAYA GALARZA TOASA  
Correo: evelynsorayagt@hotmail.com

Fecha de Publicación: 16 de marzo del 2023

Equipo de Soporte:

JOHN BRYAN SILVA JARAMILLO  
Docente Tutor  
Correo: jsilva2@indoamerica.edu.ec

Docente Unidad de Integración Curricular  
Correo: ydiaz@indoamerica.edu.ec

EDUARDO NAVAS ALARCÓN  
Docente apoyo diagramación  
Correo: eduardonavasa@indoamerica.edu.ec

Facultad de Arquitectura y Construcción  
Universidad Indoamérica

Agradecemos la apertura de las siguientes  
instituciones por su aporte en este documento:

GAD Municipal Ambato.

INPC Ambato.

## AUTORIZACIÓN

### **AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE INTEGRACIÓN CURRICULAR**

Yo, Evelin Zoraya Galarza Toasa, declaro ser autor del Trabajo de Integración Curricular con el nombre “ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS PATRIMONIALES UBICADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD AMBATO, TUNGURAHUA”, como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorizo al Sistema de Bibliotecas de la Universidad Indoamérica, para que con fines netamente académicos divulgue esta obra a través del Repositorio Digital Institucional (RDI-UTI).

Los usuarios del RDI-UTI podrán consultar el contenido de este trabajo en las redes de información del país y del exterior, con las cuales la Universidad tenga convenios. La Universidad Tecnológica Indoamérica no se hace responsable por el plagio o copia del contenido parcial o total de este trabajo. Del mismo modo, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deberán firmar convenios específicos adicionales, donde se acuerden los términos de adjudicación de dichos beneficios.

Para constancia de esta autorización, en la ciudad de Ambato, a los 16 días del mes de marzo de 2023, firmo conforme:

Autor: Evelin Zoraya Galarza Toasa

Firma:  .....

Número de Cédula: 1805382460

Dirección: Tungurahua, Ambato, Santa Rosa, Barrio Centro.

Correo Electrónico: evelynsorayagt@hotmail.com

Teléfono: 0984925459

## APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS PATRIMONIALES UBICADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD AMBATO, TUNGURAHUA.” presentado por Evelin Zoraya GalarzaToasa, para optar por el título de Arquitecta.

### CERTIFICO

Que dicho Trabajo de Integración Curricular ha sido revisado en todas sus partes y considero que reúne los requisitos y méritos suficientes para ser sometido a la presentación pública y evaluación por parte los Lectores que se designe.

Ambato, 16 de marzo de 2023



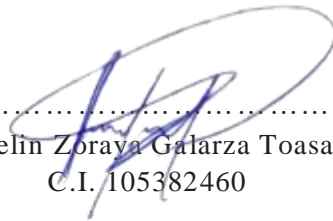
Firmado electrónicamente por:  
JOHN BRYAN SILVA  
JARAMILLO

.....  
Arq. John Bryan Silva Jaramillo  
C.I. 1600689192

## DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente Trabajo de Integración Curricular, como requerimiento previo para la obtención del Título de Arquitecto, son absolutamente originales, auténticos y personales y de exclusiva responsabilidad legal y académica del autor

Ambato, 16 de marzo del 2023



.....

Evelin Zoraya Galarza Toasa  
C.I. 105382460

## APROBACIÓN DE LECTORES

El Trabajo de Integración Curricular ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado, sobre el Tema: “ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS PATRIMONIALES UBICADAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD AMBATO, TUNGURAHUA.” previo a la obtención del Título de Arquitecta, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del Trabajo de Integración Curricular.

Ambato, 24 de mayo de 2023



Firmado electrónicamente por:  
LUIS MANUEL  
FERNANDEZ DELGADO

.....  
Ing. Fernández Delgado Luis Manuel, Msc.  
**LECTOR**

JAVIER JACINTO  
CARDET GARCIA

Firmado digitalmente por  
JAVIER JACINTO CARDET  
GARCIA  
Fecha: 2023.05.23 07:33:48

.....  
Arq. Javier Jacinto Cardet García, Msc.  
**LECTOR**



## DEDICATORIA

El presente trabajo se lo dedico principal mente a mi familia quien me ha apoyado en todo momento, a todos aquellos los que están intentando cumplir sus metas que sepan que con esfuerzo y dedicación todo se puede lograr y sí se puede.

## AGRADECIMIENTO

Agradezco principalmente a Dios por estar presente y haberme permitido ser parte de esta experiencia en la Universidad y en cada decisión tomada, a mis padres Belisario y Mercedes por el incondicional apoyo que han sido en mi vida, a mi familia, a mis docentes Arq. Yosmel Diaz, Arq. John Silva, Arq. Javier Cardet y al Ing. Luis Fernández que han sido de gran ayuda en la elaboración de este proyecto y a mis hermanas por estar siempre motivándome y acompañándome en todo momento.

RESUMEN EJECUTIVO .....	8
INTRODUCCIÓN .....	10
CONTEXTUALIZACIÓN .....	15
JUSTIFICACIÓN .....	21
FORMULACIÓN DEL PROBLEMA .....	23
ÁRBOL DE PROBLEMAS .....	24
PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN .....	26
OBJETIVOS .....	26
MARCO TEÓRICO .....	27
Fundamento conceptual.....	27
Fundamento teórico.....	36
ESTADO DEL ARTE.....	46
METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN .....	65
Línea de investigación.....	65
Enfoque de la investigación .....	65

Población .....	66
Técnica de recolección de datos.....	66
Técnicas de procesamiento de datos .....	68
APLICACIÓN METODOLÓGICA .....	69
Descripción del cantón Ambato .....	69
Valor histórico de la ciudad de Ambato .....	70
Historia del centro histórico de Ambato .....	73
Desarrollo metodológico Objetivo 1 .....	74
Ubicación de la zona de estudio .....	74
Valoración del estado de conservación.....	89
Valoración del grado de protección .....	90
Valoración de la problemática identificada .....	92
Necesidades del centro histórico de Ambato ante la problemática identificada .....	95
Conclusión parcial.....	96
Desarrollo metodológico Objetivo 2.....	96
Centro histórico de Quito .....	97

Centro histórico de Ibarra.....	107
Centro histórico de Latacunga.....	112
Criterios de intervención para fomentar buenas prácticas de conservación.....	116
Comparación de los sistemas de gestión aplicados en centros históricos del país .	124
Conclusión parcial .....	127
Desarrollo metodológico objetivo 3 .....	128
Aplicación de entrevistas.....	128
Análisis de las entrevistas .....	137
Lineas de acción estratégicas .....	140
Presentación de estrategias de gestión acordes a la problemática .....	141
Gestión de las estrategias planteadas .....	150
Actores Involucrados .....	170
Tiempo de aplicación .....	170
Conclusion parcial .....	171
RESULTADOS .....	172
CONCLUSIONES .....	174

RECOMENDACIONES .....	176
REFERENCIAS .....	177

## ÍNDICE DE TABLAS

<b>Tabla 1</b> .....	63
<b>Tabla 2</b> Fichas de observación de viviendas representativas del Centro Histórico Ambato .....	78
<b>Tabla 3</b> Problemas identificados de acuerdo con el estado de conservación.....	88
<b>Tabla 4</b> Grados de protección.....	91
<b>Tabla 5</b> Necesidades del CHA .....	95
<b>Tabla 6.</b> Criterios de intervención recolectados de estudios de caso .....	120
<b>Tabla 7</b> Gestión para la protección de centros históricos .....	124
<b>Tabla 8.</b> Estrategias de gestión patrimonial .....	142
<b>Tabla 9</b> Trámites solicitados para análisis de cambio de uso .....	156

## ÍNDICE DE FIGURAS

<b>Figura 1</b> Árbol de problemas .....	25
<b>Figura 2</b> Delimitación del centro histórico de Camagüey.....	48
<b>Figura 3</b> Centro histórico de Lima.....	50
<b>Figura 4</b> Planificación morfológica .....	51
<b>Figura 5</b> Ubicación del centro histórico de Bahía Blanco ..... <b>¡Error! Marcador no definido.</b>	
<b>Figura 6</b> Tipos de gestión.....	55
<b>Figura 7</b> Matriz de evaluación de significancia .....	57
<b>Figura 8</b> Ficha de intervención.....	59
<b>Figura 9</b> Patologías internas de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez .....	61
<b>Figura 10</b> Ubicación del edificio rehabilitado .....	62
<b>Figura 11</b> Modelo de ficha de observación .....	67
<b>Figura 12</b> Proceso para el procesamiento de datos .....	68
<b>Figura 13</b> Perímetro de la zona de estudio .....	76



## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b> Estado de conservación .....	90
<b>Gráfico 2</b> Grado de protección de los edificios patrimoniales .....	92
<b>Gráfico 3</b> Problemáticas identificadas en el CHA .....	93
<b>Gráfico 4</b> Criterios de intervención.....	119

## RESUMEN EJECUTIVO

### ESTRATEGIAS DE GESTIÓN PARA LA CONSERVACIÓN DE VIVIENDAS PATRIMONIALES UBICADAS EN LA PARROQUIA LA MATRIZ DEL CENTRO HISTÓRICO DE AMBATO.

Las viviendas patrimoniales resguardan la identidad de una población, mostrando un carácter histórico, cultural y social que merece ser conservado, por el valor en la memoria colectiva de actuales y futuras generaciones. No obstante, los proyectos de conservación en su mayoría son invasivos y unido a la compleja gestión técnica, legal y financiera, desencadena el desinterés de algunos propietarios por intervenir sus bienes inmuebles. Se planteó como objetivo generar estrategias de gestión para la conservación de viviendas patrimoniales del centro histórico de Ambato, parroquia La Matriz, en el año 2022. Se aplicó una investigación documental y de campo con un enfoque cualitativo, basado en la revisión bibliográfica, entrevistas y fichas de observación. Durante la aplicación metodológica los inmuebles se evaluaron, se identificaron necesidades y se definió la problemática; posteriormente, se estudiaron proyectos de intervención aplicados por centros históricos afines, exponiendo buenas prácticas. Como resultados se generaron estrategias de gestión para proteger la autenticidad patrimonial con programas y proyectos del aspecto técnico -constructivo, económico, administrativo y cultural, elaborados en concordancia con los documentos de planificación y ordenanzas municipales del cantón.

*Palabras clave: conservación, cultura, estrategias de gestión, valor patrimonial, vivienda patrimonial*

## ABSTRACT

### MANAGEMENT STRATEGIES FOR THE CONSERVATION OF HERITAGE HOUSING IN "LA MATRIZ" PARISH LOCATED IN THE HISTORIC CENTER OF AMBATO.

Heritage housing safeguards the population's identity, showing a historical, cultural, and social pattern that deserves preservation in the collective memory of current and future generations. It is worth noting that most conservation projects are invasive and have complex management processes related to technical, legal, and financial actions. This made landowners lose interest in maintaining their properties. The objective of this study was to generate management strategies for conserving heritage housing in the historic center of Ambato, in "La Matriz" parish, in the year 2022. This study applied a qualitative methodology, involving a documentary review, field research, interviews, and observation sheets to gather information and insights on the research topic. The methodology process assessed properties, identified needs, and defined problems. The identification of effective strategies resulted from examining intervention projects in historic centers. As a result, management strategies were proposed to protect heritage authenticity with programs and projects of technical-constructive, economic, administrative, and cultural aspects, elaborated by the planning areas and municipal ordinances.

**KEYWORDS:** *Keywords: conservation, culture, heritage housing, Heritage value, management strategies.*

## INTRODUCCIÓN

El tema investigativo se presenta como una alternativa de conservación del patrimonio cultural tangible del centro histórico de Ambato, entendiéndose por patrimonio cultural el conjunto de bienes construidos por el hombre, entre los que se incluyen áreas históricas, jardines y monumentos. A sabiendas que el patrimonio tangible es un recurso no renovable, se requiere mantener un equilibrio entre las necesidades de la población y la presentación de estrategias de protección y técnicas de conservación del patrimonio tangible; en tal virtud, la UNESCO<sup>1</sup> ha presentado una serie de documentos internacionales con Recomendaciones (guía de

protección de áreas y edificios históricos) y Convenciones (instrumentos legales aprobados) (Feilden & Jokilehto, 2003, p.47).

Cabe mencionar que Feilden y Jokilehto (2003) mencionan que toda Norma Operativa presentada para conservar el patrimonio cultural debe considerar la autenticidad, la unidad e integridad artística y los valores intrínsecos de los bienes culturales, evitando pasar por alto su identificación y protección; por tal razón, pese a haberse mostrado varios documentos de conservación la más aceptada es la presentada y modificada por ICOMOS<sup>2</sup>, conocida también como la Carta de Venecia (p. 85).

Si bien el patrimonio cultural engloba

---

<sup>1</sup> Organización de las Naciones Unidas para la Cultura, las Ciencias y la Educación

<sup>2</sup> Consejo Internacional de Monumentos y Sitios

una variedad de elementos históricos, en la presente investigación, se estudiarán únicamente las viviendas patrimoniales, para lo cual se partió de la aseveración de Alfredo Conti, arquitecto especialista en conservación del patrimonio y vicepresidente de ICOMOS 2010 – 2017, quien supo manifestar que un edificio patrimonial es aquel que guarda valores materiales desde la perspectiva del diseño del edificio, su forma o componentes constructivos, y además valores inmateriales referentes a los usos que ha tenido a través del tiempo y a las tradiciones y valores culturales vinculadas a él (Conti, 2018, párr. 3).

Como respaldo de la afirmación antes mencionada se encuentra la investigación de Lleida (2010) quien menciona que las viviendas patrimoniales son una fuente de aprendizaje de la complejidad de la obra arquitectónica, de los fenómenos de diacronía (hechos

cronológicos), de las actividades de intervención y de ilustración evolutiva de la vida humana; también considera que cualquier edificio que reciba la denominación de "histórico" debe conservar una tipología arquitectónica, tener un registro de los materiales, mostrar los elementos que sustentan y los que son sostenidos, exponer la concepción de los espacios arquitectónicos y presentar la finalidad y función del edificio (pp. 41- 50).

Según Conti (2018) antiguamente las viviendas patrimoniales debían permanecer estáticas en el tiempo, conservando su carácter sacro desde el punto de vista histórico o artístico, por lo que solo podían utilizarse como vivienda privada; sin embargo, los gastos de mantenimiento, conservación y reparación debían ser cubiertos en su totalidad por los propietarios; razón suficiente para cambiar el

uso original y presentar alternativas de ocupación apegadas a la tendencia de creación de hoteles, sitios de eventos, cafeterías o espacios culturales (museos); por obvias razones el cambio de función debe contar con un plan que restrinja el tipo de actividad, las áreas habilitadas, la capacidad de asistentes y los horarios (párr. 5).

En la actualidad el uso patrimonial es un recurso y debe utilizarse como elemento de desarrollo, siendo un espacio donde se muestre la vida social urbana y la concentración de actividades con aspecto económico, social y cultural. En el aspecto económico los edificios históricos pueden ser vistos como atracciones turísticas que generen ingresos para contribuir a su conservación; en el aspecto social permiten organizar encuentros y recepciones; mientras que en el aspecto cultural atrae a personas que no acudirían a un museo, levantando su interés

por conocer su historia (Conti, 2018, párr. 7-10).

El conjunto de edificaciones o monumentos patrimoniales concentrados en un área específica es lo que se conoce como centro histórico, entendiéndose que el término centro no hace referencia únicamente a la posición geométrica, sino más bien al punto donde se reúnen las actividades comerciales que muestran la complejidad social. El centro histórico puede ser integrado o fraccionado dependiendo el crecimiento de la ciudad y se compone de edificaciones históricas con valor concentrado, inmuebles históricos que no necesariamente pertenecen a la época colonial y edificaciones con importancia evolutiva (Carrión, 2011. pp. 1- 3).

En referencia al centro histórico de Ambato se conoce que por Acuerdo Ministerial N.º 1206 en 1992 se disponía de 37 edificaciones, pero pese a estar inventariadas

varios edificios han sido demolidos por el desinterés cultural de sus propietarios; en 2004 la Coordinación del Subproceso de Inventarios, Registro y Catalogación de Bienes Culturales inventario los bienes patrimoniales de la ciudad de Ambato mostrando que las edificaciones históricas han cambiado su contexto a causa del abandono, deterioro, renovación de la imagen urbana y variación en los elementos arquitectónicos (Atiaga, et.al., 2004, p. 1).

Dentro de los límites registrados como Centro Histórico de Ambato (CHA<sup>3</sup>), se presenta una situación actual afectada por diferentes factores, entre ellos los desastres naturales referentes a los movimientos sísmicos, siendo el más recordado el terremoto de 1949, en el que colapsaron la mayoría de los

edificios de la ciudad, entre ellos la iglesia Matriz, la Gobernación, los cuarteles y la estación de ferrocarril. Otro de los factores que afecta al CHA, es la renovación urbana, que en apego a la modernidad ha cambiado las técnicas y materiales de construcción; como último factor de cambio se presenta el uso del suelo, pues la población demanda variedad de espacios con diversidad de actividades comerciales. Estos factores han provocado que ciertos lugares y edificios patrimoniales tengan usos y características diferentes a los originales; situación que delimita su espacio e influye en la herencia histórica percibida en la actualidad (Atiaga, et.al., 2004, p.6).

Ante los antecedentes y problemática antes mencionada el investigador se propone como objetivo plantear estrategias de gestión

---

<sup>3</sup> Centro Histórico de Ambato

patrimonial orientadas a la conservación de viviendas patrimoniales en el centro histórico de Ambato, parroquia La Matriz, para su cumplimiento se apoyará en tres objetivos específicos enfocados en diagnosticar la situación actual del CHA, estudiar criterios de intervención y proponer mecanismos de gestión para solicitar la conservación de viviendas patrimoniales. Como metodología se aplicará una investigación cualitativa aplicando técnicas como fichas de observación, entrevistas, síntesis y revisión bibliográfica para presentar el conjunto de acciones que deben seguir los propietarios de viviendas particulares para gestionar los procesos de conservación según la perspectiva técnico - constructiva, económica, administrativa y cultural. El trabajo investigativo se desarrolla en tres fases.

Fase 1: Se realiza la contextualización a nivel macro, meso y micro para describir la importancia de las viviendas patrimoniales en la historia y su desarrollo en la memoria colectiva. A continuación, se justifica la investigación mediante la relevancia, pertinencia y factibilidad. Posteriormente se formula el problema y sus causas y efectos son presentados en un árbol de problemas. Como último punto en esta fase se presentan las preguntas de investigación y los objetivos.

Fase 2: Se conceptualizan términos, normativas y antecedentes investigativos que faciliten la comprensión del tema estudiado. De acuerdo con los aportes del estado del arte se plantea la metodología de investigación; los datos tomados como referencia corresponden al tipo y enfoque de investigación y a las técnicas de recolección



de datos y procesamiento de datos.

Fase 3: corresponde a la aplicación metodológica, para la cual se recolectan datos en fichas de observación y entrevistas realizadas profesionales de la arquitectura con conocimientos en gestión patrimonial, la información recolectada será procesada en función de las necesidades del investigador y en dirección a cumplir con los objetivos planteados. Además, se realizará una investigación documental apoyada en el análisis de ordenanzas municipales y documentos de planificación manejados por las autoridades municipales para establecer procesos de gestión que inciten y apoyen la conservación de viviendas patrimoniales.

La UNESCO en conjunto con ICCROM<sup>4</sup>, ICOMOS, y UINC<sup>5</sup> (2014) manifiestan que ante la creciente modernidad y el cambio de mentalidad en la sociedad, las personas tienden a buscar panoramas para restitución de su identidad cultural, deparando la sensación de pertenencia y seguridad; en tales circunstancias el patrimonio cultural tiende a mostrar las problemáticas pasadas, su afectación en el presente y ayuda a tomar medidas correctivas para el futuro, volviéndose un eje entre los valores históricos y la sociedad moderna. En el pasado solo las grandes edificaciones y monumentos individuales eran considerados patrimonios,

---

<sup>4</sup> Centro Internacional de Estudios para la Conservación y la Restauración de los Bienes Culturales

<sup>5</sup> Unión Internacional para la Conservación de la Naturaleza

sin embargo, en la modernidad una vivienda patrimonial es calificada como tal, dependiendo de su valor simbólico y el legado cultural dejado para las futuras generaciones; para su efecto, en el concepto de bien patrimonial se incluyó la interacción del medio ambiente con el hombre, la arquitectura popular y la arquitectura industrial (p.31).

Eventualmente las áreas patrimoniales se enfrentan a oportunidades y amenazas relacionadas con la ampliación del tejido urbano y su planificación, así como a desastres naturales propios del lugar (terremotos, inundaciones, huracanes, etc.), afectando en el aspecto social, económico y ambiental; ante tal situación es necesario plantear un sistema de gestión que defienda las tareas de mantenimiento y cuidado para la conservación de viviendas patrimoniales. La gestión patrimonial, muestra las decisiones tomadas

para mantener un edificio y su historia, operando bajo una malla que evalúa una serie de parámetros relacionados con la organización institucional, perspectivas sociales, preservación de valores a través del tiempo edificación (UNESCO, et al., 2014, p. 14)

Al momento de presentar alternativas de recuperación el personal a cargo debe tener presente que la autenticidad de un edificio patrimonial no se mide por la originalidad en el uso de materiales o su apariencia detenida en el tiempo, sino que responde al respeto y selección de criterios de intervención en virtud de su interpretación arquitectónica. Entre los criterios de intervención se encuentra la reutilización o asignación de nuevos usos, esta técnica no solo revitaliza una construcción, sino que facilita las tareas de mantenimiento, atrae a las generaciones jóvenes e imparte datos históricos y culturales guardados en la

edificación (UNESCO, et al., 2014, p.37).

Con estas aclaraciones previas, la autora investigativa analiza la gestión patrimonial aplicada en edificios a nivel macro, meso y micro. Su finalidad es evaluar los procesos de cambio y técnicas de intervención aplicadas al patrimonio edilicio para conservar su estructura física y valores históricos y culturales.

A nivel macro se consideró el Plan Pahis (2004) que muestra la realidad patrimonial a nivel de Europa, en el mismo se menciona que el conjunto patrimonial de Castilla y León lo constituye monumentos, zonas arqueológicas, bienes muebles, entre otros; representando importantes rastros prehistóricos (técnicas de construcción y materialidad), de cambios en diferentes etapas de su historia (desaparición, abandono, aplicación de técnicas de intervención) y de

cambio de uso, puesto que algunas edificaciones tenían diferentes funciones ya sea por lo que representaba o por la manera de vida que caracterizaba cierta zona o entidad social (p.1).

El patrimonio de Castilla se caracteriza por integrarse a su entorno, obligando a la ordenanza territorial de la ciudad a generar normativas de respeto y protección hacia los bienes y la cultura de la comunidad. El Plan Pahis menciona la amplia cantidad de bienes patrimoniales identificados en la ciudad:

“Castilla y León es una de las regiones más importantes de Europa, por su gran legado patrimonial en cuanto a extensión y densidad monumental. El número de bienes o conjunto de bienes afectados por alguna declaración como Bien de Interés Cultural superan los 1.800” (Plan Pahis, 2004, p. 41).

Abarcando temas de conservación y mantenimiento del edificio patrimonial, en el Plan Pahis (2004) se aclara que con el pasar del tiempo estos lugares dejan de funcionar, siendo las principales causas: la disminución de población, la pérdida de funcionalidad y uso, pero sobre todo la falta de acciones de mantenimiento y conservación por parte de los propietarios o gestores inmediatos. Dichas condiciones afectan el presupuesto otorgado para la conservación patrimonial, pues ante el abandono, el desgaste propio del tiempo o el vandalismo, las actividades de mantenimiento se acrecientan y en el peor de los casos es necesario aplicar técnicas invasivas que alteran el valor histórico y simbólico del bien patrimonial (pp.13-22).

A partir de esta problemática la Junta Castilla y León crea una guía de gestión con planes básicos como: el plan de concentración,

plan de formación, planes sectoriales, entre otros, para otorgar un uso al patrimonio edificado, con lo cual se promueve a la creación de actividades sociales y económicas para autosostente y mantenimiento de la edificación; como aclaración, todas las medidas de prevención señaladas en esta guía se orientan a un plan de sostenibilidad arquitectónica (Plan Pahis, 2004).

A nivel meso se analiza la problemática del patrimonio cultural a nivel país, tomando como referente el “Plan especial del centro histórico de Quito”, en donde Guerra (2003) menciona:

“El Centro Histórico de Quito (CHQ) es patrimonio mundial, núcleo y origen de la Capital de la República y espacio simbólico por excelencia del Ecuador. En la actualidad, el CHQ atraviesa por un momento crucial. Por una parte, se

presentan una serie de posibilidades para potenciar su desarrollo en múltiples aspectos y, por otra parte, existen problemas respecto de las condiciones sociales, económicas y de funcionalidad” (p.23).

Quito capital del Ecuador fue declarado patrimonio cultural de la humanidad en 1978, lo cual implica la gran responsabilidad de cuidar de su CHQ<sup>6</sup>, conformado por 4.286 edificaciones, entre los que constan 64 monumentales con casi 5 siglos de monumentalidad que le otorgan a esta ciudad gran valor patrimonial.

El CHQ tenía una gran cantidad de edificios en condiciones de riesgo por el mal uso de sus espacios al sobre usarlos tanto

residencial como por la ocupación que se le está dando como escuelas, colegios, servicios e incluso bodegas; sin embargo, el más afectado es el entorno urbano, que ha cambiado su aspecto tradicional por espacios comerciales sin relación con la historia, exceso de tránsito y la contaminación ambiental, visual y auditiva, producto del smog, el incremento de publicidad y el ruido de autos y caminantes respectivamente; esto ha provocado un nivel crítico en el deterioro de edificios patrimoniales y en la pérdida de identidad cultural.

El plan especial que se desarrolla para el centro histórico de Quito primero estudio todos estos problemas abarcando su morfología, vialidad, infraestructura, haciendo un diagnóstico y dando soluciones en el ámbito

---

<sup>6</sup> Centro Histórico de Quito

territorial y lineamientos estratégicos para una visión de desarrollo hacia el año 2010 (Guerra, 2003, pp. 27-28).

A nivel micro se estudió el manejo de la conservación patrimonial en la ciudad de Ambato perteneciente a la provincia Tungurahua, misma que fue presentada como localidad en 1570, pero que con intervención de la Tenencia del Corregimiento de Riobamba subió al rango de provincia en septiembre de 1860. A lo largo de la historia, Ambato ha mostrado falencias en su desarrollo urbano, dado que este se ha visto afectado por desastres naturales entre los que destacan: el cataclismo telúrico de 1698, la erupción volcánica del Tungurahua en 1797 y 1916 y el más reciente y recordado el terremoto de 1949, en todos los casos, la ciudad se reconstruyó respetando las

técnicas y materiales de la época (Andrade, 2010, p. 2).

Sin embargo, en el terremoto de 1949 la mayor parte de construcciones sufrieron daños, siendo destruidas por el movimiento sísmico o demolidas con maquinaria porque no podían salvarse. Por tal razón el INPC<sup>7</sup> en conjunto con el Ilustre Municipio de Ambato declaran, proteger la estructura urbana, la morfología y perfil de la ciudad, la interrelación del medio construido con el medio natural y la cantidad de espacios verdes como medida de conservación del CHA; a más se indica (Andrade, 2010, p. 3):

“como bienes pertenecientes al patrimonio cultural del Estado a 186 edificaciones y bienes urbanos de la

---

<sup>7</sup> INPC: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

ciudad de Ambato”. El área que forma un polígono irregular entre las calles “Francisco Flor, Eugenio Espejo, Joaquín Lalama, Antonio José de Sucre, Pasaje José Rodo, Pedro Fermín Cevallos, Mariano Castillo, Juan Benigno-Vela, Juan León-Mera, Cuenca, 12 de noviembre, Luis A. Martínez, Vicente Rocafuerte, Araujo, Pérez Anda, Mariano Castillo, Simón Bolívar, Quito, Guayaquil”, son las pertenecientes al patrimonio cultural (Andrade, 2010, p. 4).

## JUSTIFICACIÓN

Es importante tratar el tema de estrategias de gestión para la conservación de viviendas patrimoniales del centro histórico de Ambato porque pese a la existencia de ordenanzas municipales que exponen técnicas de conservación y sanciones para las personas que permiten el deterioro del patrimonio inmueble, se mantiene la falta de medidas correctivas que fortalezcan el sentimiento de apropiación.

Para mejorar esta deficiencia es necesario conocer el estado actual de nuestra ciudad con respecto a la gestión de uso y manejo de las obras patrimoniales ya que este también son un símbolo que se han venido fortaleciendo y enfrentándose a cambios funcionales y sociales.

La presentación de estrategias de

gestión para la conservación de viviendas patrimoniales es **pertinente** porque es un tema que ya está sobre una línea investigativa de conservación del patrimonio además de que el producto final puede integrarse a futuros planes de uso de suelo y a reformas en la normativa de protección de bienes culturales.

Este tema es **viable** ya que existe fuentes confiables que ayudaran a encontrar información valida y verificable, adicionalmente se cuenta con recursos tecnológicos, intelectuales y accesorias técnicas. Así mismo el sector de estudio al corresponder a un lugar público es accesible para la recolección de la información requerida.

Este tema es **relevante** ya que su objetivo es promover la conservación de viviendas patrimoniales, el bien común histórico y social de la población, como

evidencia física y en las que se desenvuelvan sus costumbres y tradiciones. De igual manera la investigación aportara con información más actualizada que complementara información existente y colaborara con una nueva, con el fin de mejorar el estado actual del centro histórico e implementar directrices que promuevan la conservación de viviendas patrimoniales. De esta forma los ciudadanos se verán beneficiados con un bien patrimonial con el que se puedan identificar plenamente.

Como **acotación**, el proceso de investigación se desarrolla dentro de la zona 3, provincia de Tungurahua, cantón Ambato, específicamente en el centro histórico y las viviendas patrimoniales de la parroquia La Matriz; sin embargo, de ser necesario se recopila información de municipios externos a la provincia, se adiciona también a esta muestra un grupo de profesionales y



especialistas que aportan en el desarrollo del tema mediante respuestas concretas a la aplicación de entrevistas. El proceso investigativo se desarrolla durante el segundo semestre del 2022 y primer trimestre del 2023.

## FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

El Centro Histórico de Ambato se compone de elementos urbanos y arquitectónicos reconocidos por su historicidad, calidad, memoria social y simbolismo; sin embargo, al concentrar actividades comerciales con fines económicos y ante la exigencia de la población por modificar la planificación de uso del suelo, muchos edificios han cambiado su uso original o han sido reutilizados para mantener su vitalidad (Paredes, 2011, p. 22).

Si bien los edificios patrimoniales pueden adecuarse para el disfrute de las generaciones presentes y futuras, el problema se concentra en la pérdida de valores culturales e históricos, pues las modificaciones e intervenciones arquitectónicas se ejecutan sin un análisis de salvaguarda de bienes materiales e identidad cultural; además, las tareas de

intervención deben analizar factores como: estabilidad, movilidad, volumetría, diseño y deterioro. En el peor de los escenarios las edificaciones son abandonadas o puestas a la venta como resultado del deterioro extremo, inseguridad, contaminación y carencia económica de los propietarios para realizar un mantenimiento adecuado (López C. , 2022).

Ante tales aseveraciones la autora manifiesta que el CHA necesita estrategias de gestión que resguarden el legado cultural mediante la conservación de viviendas patrimoniales, en la misma deben presentarse programas y proyectos de gestión que promuevan el desarrollo territorial y garanticen el progreso de las actividades sociales, culturales y económicas, mientras se conserva el patrimonio material e inmaterial de

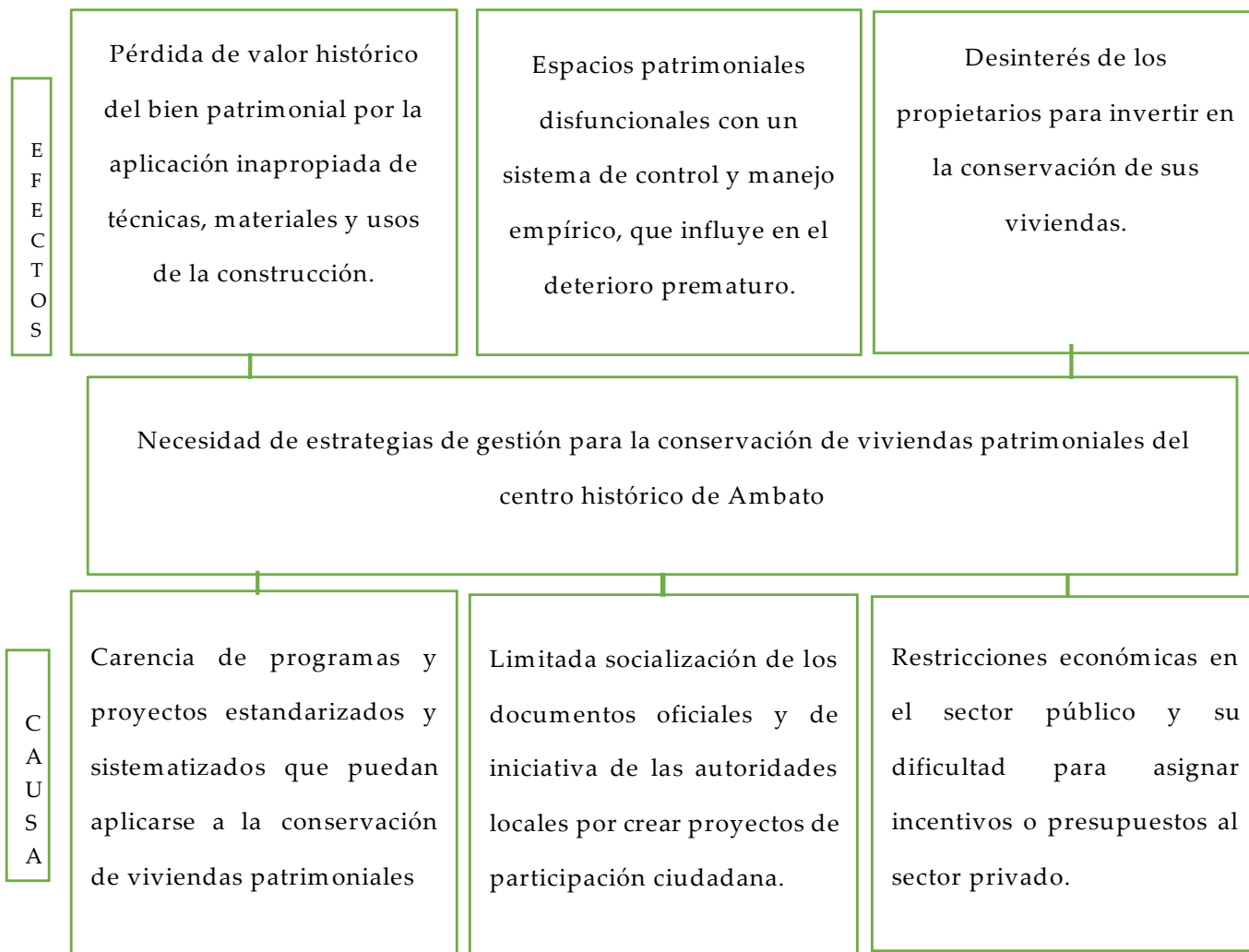
la ciudad. Las estrategias deben crearse a partir de un análisis de la situación actual de las zonas patrimoniales. Para su efecto se ha propuesto responder el siguiente problema investigativo: Necesidad de estrategias de gestión para la conservación de viviendas patrimoniales del centro histórico de Ambato.

### ÁRBOL DE PROBLEMAS

Una vez formulado el problema de investigación es necesario identificar sus causa y efectos, esto con la finalidad de conocer los factores que afectan la temática de estudio y para orientar las posibles soluciones a cubrir las necesidades identificadas. Para una presentación didáctica se mostrará la información en un árbol de problemas Figura1.

**Figura 1**

*Árbol de problemas*



## PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

- ¿Qué demandan las viviendas patrimoniales del centro histórico del Ambato para mantener su estado de conservación?
- ¿Cuáles son los mecanismos de gestión manejados por centros históricos afines para asegurar su estado de conservación?
- ¿Cuáles serían las estrategias de gestión más adecuadas para asegurar la conservación de viviendas patrimoniales en el centro histórico del Ambato?

## OBJETIVOS

### GENERAL

Generar estrategias de gestión en viviendas patrimoniales inventariadas como parte del centro histórico de Ambato, parroquia La Matriz, en el año 2022, para promover su conservación.

### ESPECIFICOS

- Diagnosticar la situación de las viviendas patrimoniales del centro histórico de Ambato, mediante técnicas cualitativas, para comprender sus necesidades.
- Estudiar criterios de intervención en centros históricos afines al tema de investigación mediante estudios de

casos para lograr una interpretación de buenas prácticas.

- Diseñar estrategias de gestión para el manejo de procesos de conservación asociados a viviendas patrimoniales, mediante la síntesis de entrevistas y revisión bibliográfica.

## MARCO TEÓRICO

### Fundamento conceptual

#### Gestión

El término gestión se define como el conjunto de acciones y procedimientos llevados a cabo para cumplir con un objetivo en determinado tiempo; su planificación, ejecución y evaluación debe mostrar los recursos ocupados, el seguimiento de actividades, el accionar de los involucrados y el avance en el cumplimiento de objetivos (Westreicher, 2020). En el campo de la arquitectura, se entiende por gestión al proceso ordenado, que otorga valor arquitectónico a un edificio, sin perder calidad y en pro del enriquecimiento cultural de sus ocupantes o visitantes.

Según la UNESCO (2014) la gestión enfocada a la conservación patrimonial se

define como un documento de caracterización focalizada en donde se detallan políticas de uso para una apreciación a futuro; la gestión patrimonial abarca cuatro aspectos: i) análisis de valores patrimoniales edilicios, ii) los usos actuales y futuros establecidos de acuerdo con las oportunidades y limitaciones identificadas, iii) el compromiso de los propietarios para asignar un correcto uso a las edificaciones y iv) análisis de políticas, estrategias y técnicas de conservación necesarias para cumplir con los objetivos (p. 136).

### **Patrimonio**

El sentido original del término patrimonio hace referencia a una herencia, así lo menciona Pizarro (2018), quien conceptualiza el vocablo patrimonio como: “valoración expresada hacia algo que se considera como un “bien”, una relación de derecho y filiación expresada por la “herencia”

que se recibe de los “padres”, o que estos llegan a las próximas generaciones” (p.5).

En la modernidad el vocablo patrimonio se define como el conjunto de bienes tangibles o intangibles heredados de antepasados, mismos que deben someterse a procesos de conservación para permanecer en el tiempo y transmitir su historia a las futuras generaciones. El patrimonio es una especie de herencia colectiva con características sociales, que se forma de la interacción hombre – medio y comunidad – territorio; pues cabe recalcar que el patrimonio no se constituye únicamente de elementos antiguos, sino que es una recopilación de todo aquello que expresa la identidad cultural de un lugar (García P., 2011, p. 17).

### **Guía metodológica**

Una guía metodológica es un

documento técnico y sistematizado que describe el conjunto de normas a seguir en actividades, prácticas o procesos de negocio; en su desarrollo debe efectuarse una secuencia lógica que exponga el ¿Por qué?, ¿Cómo?, ¿Cuándo? y ¿Quién? va a realizar cada actividad. El éxito de la guía metodológica depende del sustento investigativo y de la recopilación de información tomada de documentos y referentes bibliográficos, a esto debe añadirse la experiencia y análisis de campo. El proceso de elaboración se describe en cinco pasos básicos: 1. planteamiento de objetivos (importancia de la guía metodológica), 2. audiencia (a quién se dirige el contenido de la guía), 3. alcance (conocimientos que se impartirán), 4. preguntas clave (motivos, actores, objeto) y 5. consultor (persona responsable de redactar la guía). Para comprobar la efectividad de la guía

y demostrar que se alcanzó al público objetivo es necesario medir el impacto en términos de opinión, difusión y demás indicadores complementarios (Robles, 2017, p.2).

### **Patrimonio cultural**

El patrimonio cultural es la herencia que recibimos del pasado, la que aun la tenemos en el presente y que daremos a la generación futura; cuando se habla de bienes patrimoniales se hace referencia a una propiedad colectiva a la que todos tienen derecho a disfrutar siempre que se respete la diversidad cultural. García (2011) en referencia a la Conferencia mundial de la UNESCO (1982) define el patrimonio cultural como:

“El patrimonio cultural de un pueblo comprende las obras de sus artistas, arquitectos, músicos, escritores y sabios, así como las creaciones

anónimas, surgidas del alma popular, y el conjunto de valores que dan sentido a la vida, es decir, las obras materiales y no materiales que expresan la creatividad de ese pueblo: la lengua, los ritos, las creencias, los lugares y monumentos históricos, la literatura, las obras de arte y los archivos y bibliotecas” (García P., 2011, p. 17).

### **Patrimonio material**

El patrimonio material es la herencia física o de forma tangible que tiene un valor histórico o simbólico a temas referidos con el arte, arquitectura, urbanismo, artesanías, arqueología u otros; pueden ser restaurados y conservados aplicando algún tipo de intervención. Se dividen en bienes muebles e inmuebles; en el primer caso se refiere a objetos movibles producidos por el ser humano, con la finalidad de exponer las características

geográficas y culturales de una población (orfebrería, pintura, escultura, cerámica, etc.), los bienes inmuebles por otra parte se refieren al patrimonio edilicio o inamovible que conserva su valor histórico o cultural a través de su tipología, morfología, técnica constructiva o estilo (POT Riobamba, 2015).

Pérez (2022) citando a la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura define al patrimonio material como: “Todos aquellos monumentos o lugares que cuentan con una gran carga cultural, y pueden ser considerados una fuente de inspiración para las nuevas generaciones y futuros monumentos que podrían ser consideramos también patrimonios” (p.5).

### **Patrimonio inmaterial**

El patrimonio inmaterial o intangible incluye aquellas prácticas, técnicas,



costumbres o expresiones que son inherentes a una comunidad o grupo de individuos; por ende, transmite la identidad cultural de generación en generación, a través de la recreación de tradiciones, expresiones orales, rituales y actos festivos que muestran relación con el entorno al mismo tiempo que interactúan con la naturaleza y la diversidad cultural (POT Riobamba, 2015).

La UNESCO menciona que el patrimonio inmaterial se manifiesta a través de:

“a. tradiciones y expresiones orales, incluido el idioma como vehículo del patrimonio cultural inmaterial; b. artes del espectáculo; c. usos sociales, rituales y actos festivos; d. conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo; e. técnicas artesanales tradicionales” (UNESCO,

2014, p. 135).

### **Conservación del patrimonio**

El término conservación patrimonial se define como la disciplina que estudia integral y multidisciplinariamente los conocimientos de salvaguarda del patrimonio de una nación, en compromiso con la sociedad (Orías, 2011, p. 25).

Según Correia (2007) citando a Bernard Feilden, menciona que conservación se refiere al conjunto de actividades realizadas como técnica de prevención para factores de deterioro, tomando en cuenta que todo proceso seleccionado debe asegurar la prolongación del patrimonio cultural en términos de autenticidad, integridad y materialidad. “Las acciones tomadas en el proceso de conservación deben cumplir con las siguientes etapas: averiguación, documentación,

conservación preventiva, preservación, tratamiento, restauración, y reconstrucción” (p. 11).

### **Cultura**

A la cultura la podemos considerar como el conjunto de bienes inmateriales y materiales, fundamentado en las costumbres, tradiciones, conocimientos, valores y más características que identifican a un determinado grupo social. Desde el aspecto arquitectónico se entiende por cultura a los espacio urbanístico que tienen historia y son una representación de la identidad de cada espacio público, convirtiéndose en puntos claves para la convivencia de los ciudadanos y el fortalecimiento de los valores de la cultura (López & Ponce, 2021, p. 12).

Altieri (2001) alude que inicialmente el término cultura era utilizado para referirse a la

capacidad poética y artística de una comunidad, sin embargo, con el avance de la ciencia su definición evolucionó y actualmente puede entenderse como el conjunto de pensamientos y formas de vivir que conforman las civilizaciones, en otras palabras, cultura es la caracterización de los grupos humanos que involucra instrumentos inmateriales (lenguaje, arte, ciencia, etc.) para la formación de elementos materiales (edificios, objetos de arte, etc.) (p. 15-20)

### **Valor patrimonial**

“El valor del patrimonio es un medio que permite relacionar a las personas con el pasado, a partir de ello entender su trascendencia y, en consecuencia, valorar el presente mediante ideas creativas que tienen el compromiso de conservar el pasado histórico al mismo tiempo que se sensibiliza a la población

para protección del legado a futuro”  
(Ponce López, 2021, p. 13)

El patrimonio cultural viene unido a valores estéticos e históricos, en el caso de los últimos, los valores patrimoniales están dirigidos al valor de uso, valor formal, valor simbólico y valor ético. Al enfocar el concepto al valor de uso, se debe justificar la utilidad del patrimonio para incentivar su protección al mismo tiempo que se fortalece la sensibilidad cultural. El valor formal se refiere al nivel de aprobación que recibe el patrimonio desde un enfoque estético y de demostración de cualidades sensibles y emocionales. El valor simbólico se refiere al mensaje histórico transmitido a través del cambio de generación; su problemática es alusiva a la percepción material y a la significancia alcanzada, como consecuencia su uso puede variar dependiendo de la administración de turno,

llegando incluso a perder su valor (Espacio Visual Europa, 2020).

### **Mantenimiento**

Botero (1993) define el mantenimiento como: “un conjunto de actividades que deben realizarse a instalaciones y equipos, con el fin de corregir o prevenir fallas, buscando que estos continúen prestando el servicio para el cual fueron diseñados” (p. 35).

El mantenimiento es una recopilación de recursos humanos, financieros, herramientas y educativos que son manejados con organización y planeación por un líder en jefe. El mantenimiento es del tipo correctivo cuando el objeto intervenido requiere actividades de rehabilitación o predecible cuando es periódicamente revisado, corrigiendo anomalías y reemplazando accesorios previo a llegar a su vida útil

(Williams & Gracey, 1996, p. 3-4).

En dirección al sector arquitectónico, el mantenimiento se define como el conjunto de actividades programadas o no programadas que se realizan periódicamente para conservar y cubrir las necesidades de cuidado de un edificio con la finalidad de prolongar la vida útil y prevenir el deterioro y destrucción de un edificio; su planeación requiere de caracterización tipológica, descripción del estilo manejado e identificación de la materialidad (Arencibia Fernández, 2007, p. 1-8).

### **Uso**

La definición de la palabra “uso” proviene del latín “*usus*” hace referencia a la acción de que una cosa tenga un servicio para alguna cosa o acción. Aznar (1999) define el uso característico como:

“El conjunto de actividades que realizan las personas en un edificio o parte de él, permitido por normativa urbanística y que pueda llevarse a cabo sin necesidad de realizar obras de modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica del edificio, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total/parcial que produzcan una variación sustancial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural” (Aznar, 1999, p. 2)

En casos específicos y con correcta aplicación de análisis de estado de edificaciones puede plantearse un cambio de uso, entendiéndose como tal la alteración a nivel morfológico (estéticamente), funcional (utilización dada por el usuario) o simbólica –

comunicativa (significado del bien) (Aznar, 1999, p. 7).

### **Estrategías de gestión**

Se define como un plan dinámico que describe el camino hacia el cumplimiento de objetivos y metas propuestos por una organización. Su desarrollo requiere de una evaluación sistemática de la zona de estudio. Su objetivo es evitar el riesgo, aceptar el riesgo, mitigar la problemática, compartir estrategias de mejora y establecer mejores prácticas. La conceptualización de las estrategias depende de variables como la educación, comunicación, flexibilidad, participación, entre otras. Las formulación de estrategias parte de la identificación del problema, continua con la presentación de planes, programas y proyectos de gestión y culmina con la ejecución y monitoreo de estas (Brume, 2017, p. 20).

### **Centro histórico**

El centro histórico es definido como un espacio en el núcleo de la planificación urbana, caracterizado por incluir bienes asociados con el valor histórico de la ciudad. También se lo define como un espacio simbiótico con inclusión de perspectivas que facilitan el intercambio de información sustentado en el concepto de memoria colectiva. La conservación de los centros históricos requiere referentes culturales que influyen en la perspectiva conservacionista de la población local y visitantes (Carrión, 2011, p. 2).

Por otra parte, López Robalino (2022) citando a Carrión Fernando señala que:

“El centro histórico público se trata de un espacio público que es reconocido no a partir de sus partes aisladas – edificios, calles o plazas (visión

monumentalista), sino por el todo. Esta es una primera condición como espacio público: se trata no del espacio residual o marginal de lo que queda después de producir vivienda, comercio, administración, sino de lo que le da sentido a la ciudad toda; es decir, por el significado público que tiene como un todo para la ciudadanía” (p.17).

### **Fundamento teórico**

El centro histórico es el núcleo de la planificación urbana, abarcando un legado histórico que expresa la cultura de una ciudad y sus habitantes a través de monumentos, espacios públicos y su arquitectura. Al ser considerado un símbolo de la vida social urbana y un punto de concentración de actividades, se requiere aplicar acciones de gestión que aseguren su preservación y contribuyan en el equilibrio social, cultural y

económico de la ciudad (Carrión, 2011).

Ramos y Terrazas (2017) definen al centro histórico como la zona urbana más antigua de cualquier ciudad; en donde sus plazas, mercados, comercios y casas privadas son los encargados de contar la historia de alguna época. El concepto de centro histórico fue presentado por primera vez en 1931 en la carta de Atenas, con la finalidad de garantizar la restauración de edificios y monumentos de la época, respetando la fisonomía, materialidad y características únicas de cada construcción.

En el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización (2010) se menciona que es responsabilidad del GAD Municipal:

**Art. 55 literal (h)** “Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico,

cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines (p.28).

**Art. 144.-** (...) “formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines.

“Será responsabilidad del gobierno central, emitir las políticas nacionales, salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural y natural, por lo cual le corresponde declarar y supervisar el patrimonio nacional y los bienes materiales e inmateriales (...)”

(p.60).

Las medidas necesarias para pasar de una situación inicial a una deseada deben presentarse en un plan de gestión, que es definido como un proceso organizado que busca un cambio o evolución en una población específica, aplicando principios fundamentales de participación, sustentabilidad, inclusión, integración y dinamismo.

**Art. 58.-** “De la elaboración de planes integrales. Toda declaratoria de conjunto, tramos o itinerarios culturales, ya sea sobre (...), centros históricos, arquitectónicos o monumentales, incluido geografías sagradas, arquitectura moderna y contemporánea, patrimonio industrial, funerario, entre otros, deberá dotarse

de planes integrales de gestión, conservación, protección y salvaguarda” (Ley Orgánica de Cultura, 2016, p. 16)

En Ecuador el Instituto Nacional del Patrimonio Cultural está a cargo de aprobar o sancionar las acciones tomadas para preservar el centro histórico de una ciudad, las medidas de corrección son tomadas de acuerdo con el cumplimiento del plan de gestión.

**Artículo 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 atentan contra estas características, el Instituto exigirá su reforma y recabará el cumplimiento de este artículo” (Ley de Patrimonio Cultural, 1979, p. 4).

En plan de gestión debe incluirse el tratamiento que se va a realizar en la estructura, para lo cual debe considerar factores como: la ocupación, morfología o uso del suelo. En el Plan de Ordenamiento Territorial (2020) de Ambato artículo 39 se manifiesta que los elementos urbanos con carácter histórico requieren del siguiente tipo de tratamientos:

**a) Conservación-** Se aplica en áreas con homogeneidad morfológica definidas por su trazado y por la presencia de



elementos urbanos y arquitectónico protagónicos del proceso histórico de la ciudad, en los que se busca la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas, así como el mejoramiento de sus condiciones ambientales y de funcionamiento

**d) Rehabilitación-** Se aplican en áreas consolidadas con procesos de cambio de uso y transformaciones en la estructura urbana y fundamentalmente en la arquitectura. Se busca la lectura del proceso histórico de la ciudad, su memoria. Se propone garantizar el aprovechamiento de estructuras existentes y preservar sus valores arquitectónicos y urbanos (Plan de Ordenamiento Territorial Ambato, 2020, p. 18-19).

Para que un plan de gestión orientado

a la rehabilitación y conservación del patrimonio edificado se ejecute apropiadamente, es necesaria la interacción entre ciudadanos y el planteamiento de soluciones de desarrollo; en otras palabras y de acuerdo con las perspectivas manejadas por el Buen Vivir, se requiere de la participación ciudadana para el cumplimiento de las necesidades mostradas en planes, programas y proyectos patrimoniales.

Según la Ley Orgánica de Cultura (2016) es deber y responsabilidad de todas las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades:

**Art. 7. literal a)** “Participar en la protección del patrimonio cultural y la memoria social y, en la construcción de una cultura solidaria y creativa, libre de

violencia”

d) “Mantener, conservar y preservar los bienes culturales y patrimoniales que se encuentren en su posesión, custodia o tenencia y facilitar su acceso o exhibición” (pág.6).

Al tratarse de edificaciones representativas para la cultura e historia de una comunidad, el plan de gestión debe incluir estrategias de conservación que se adapten a la tipología arquitectónica; desde esta perspectiva el Plan de Ordenamiento Territorial (2020) manifiesta:

**Art. 71. inciso H:** “Las intervenciones se sujetarán a las características tipológicas de la edificación: frente de lote, número de patios, altura de edificación, localización del zaguán y

bloque de escaleras, galerías, fachada hacia la calle, elementos decorativos y ornamentales y al estado de la edificación” (pág. 71).

Según Martínez (2021) el patrimonio es un fenómeno moderno que involucra al pueblo con su historia, exponiendo su identidad a través de la arquitectura. En este ámbito el Plan de Uso y Gestión del Suelo (2020) establece planes urbanísticos complementarios para la ciudad de Ambato, de acuerdo con las características naturales, ecológicas, patrimoniales y productivas del suelo. En el apartado 2.10.2. “Plan especial del centro histórico” menciona que:

(...) “forman parte del área de estudio del Centro Histórico las edificaciones patrimoniales ubicadas dentro del área de influencia, por ejemplo, las Quintas de valor histórico - patrimonial

ubicadas a lo largo de los márgenes del Río Ambato. El plan especial del Centro Histórico ha de considerar las determinaciones establecidas en el Plan especial del Río Ambato y la red urbana de áreas verdes debido a su relación y cercanía con el Centro Histórico de Ambato” (p. 299).

### **Teoría de la conservación del patrimonio**

La conservación se precisa como un proceso de gestión dinámica que busca prevenir el deterioro del patrimonio cultural y natural para alargar su vida útil. Actualmente la conservación del Patrimonio es definida como una pretensión humana que muestra el pasado a través de los bienes materiales y el conjunto de valores que aseguran su existencia física; sin embargo, en el siglo XIX se presentó

como una alternativa de recuperación de edificaciones afectadas por desastres naturales, guerras o por el paso del tiempo. Las primeras teorías de conservación – restauración fueron presentadas por los ingleses, en un enfrentamiento entre el movimiento anti restauración y el movimiento de restauración estilística que promovía la conservación de elementos originarios que mantenían la estética del espacio (Correia, 2007).

La Carta de Cracovia revela tratamientos acordes a la metodología de análisis de conservación, los mismos implican decisiones, selecciones y responsabilidades en función del tipo de elemento patrimonial. A continuación, se exponen los tipos de intervención:

- Restauración: recopilación documental, arqueológica, arquitectónica y constructiva que

determina la tipología de la edificación.

- **Preservación:** medidas preventivas para retardar el deterioro y mantener las condiciones físicas de la propiedad cultural.
- **Consolidación:** mantiene la integridad material, estructural y de forma de la construcción. Puede aplicar técnicas modernas o tradicionales de recuperación, pero no debe alterar el diseño original.
- **Rehabilitación:** mantiene la función original de la estructura.
- **Reconstrucción:** utiliza materiales modernos y se emplea únicamente ante casos de fuerza mayor (terremotos, incendios, etc.)

- **Recuperación:** es resultado del abandono. Se considera sinónimo de rehabilitación.
- **Renovación:** aplicación de conceptos modernos para mejoras.
- **Anastilosis:** utilización de materiales originarios o disponibles en el sitio (Correia, 2007, p. 202 - 206).

### **Uso de edificios patrimoniales**

En la década de los 70, Aldo Rossi, famoso arquitecto italiano, manifestó que dependiendo de la organización tipológica de los edificios históricos pueden adaptarse a nuevas funciones; sin embargo, al tratarse de una teoría ambigua, que no especificaba la permanencia o remodelación de la estructura y sus elementos, sumado a la carencia

tecnológica y de creatividad para plantear posibles usos a futuro fue una alternativa arquitectónica rechazada por décadas. A dicha condición se sumaban las protestas sociales por conceptos culturales, pues la sociedad de aquel entonces prefería eliminar edificios perfectamente funcionales y sin alteraciones en su forma, antes de permitir la asignación de nuevos usos que los alejen de su valor simbólico. Historiadores manifiestan que cambiar el uso de un edificio histórico genera una sensación de pérdida y traición cultural, por lo que conservar su uso original sería lo ideal (Konzevik, 2002, p. 35).

Por otra parte, García (1993) menciona que el estudio y conceptualización del patrimonio permanece en debate debido a la influencia política; pues mientras los historiadores vinculan el patrimonio con estrategias conservacionistas, autores

modernos los vinculan con el turismo, desarrollo urbano, actividades económicas e interrelación entre individuos. Los usos del patrimonio dependen de tres agentes:

- 1) Acción privada: los edificios patrimoniales son utilizados para generar recursos económicos por medio de la fuerza laboral. Su acción influye en el detrimento del patrimonio histórico y en la explotación de recursos urbanos.
- 2) El Estado: los monumentos son considerados como una muestra de los valores culturales y étnicos de una comunidad.
- 3) Movimientos sociales: califican a los edificios patrimoniales como

espacios que requieren restauración y protección, sin embargo, en su mayoría son utilizados como viviendas (García N. , 1993, p. 17).

En los centros históricos los edificios patrimoniales se caracterizan por cambiar su uso original de vivienda privada a actividades comerciales, condición que suele deberse al mobiliario, instalaciones sanitarias, eléctricas, hidráulicas o demás. Para que un monumento pueda cambiar su uso debe respetar las siguientes condiciones (Konzevik, 2002, p. 78):

- Analizar la vocación del edificio.
- El nuevo programa (uso) debe adaptarse a las características tipológicas del edificio.
- Se considera un nuevo programa como alternativa al desuso o abandono, pero debe evitarse la sobreutilización.

- El nuevo programa no debe generar gastos superiores a labores de conservación o restauración (Konzevik, 2002, p. 79).

El cambio de uso puede aplicar tres alternativas:

- 1) Uso diferente-Espacio diferente: modificaciones sustanciales.
- 2) Uso similar-Espacio similar: modificaciones no sustanciales.
- 3) Uso idéntico- Espacio idéntico: sin modificaciones sustanciales (Konzevik, 2002, p. 80).

En el cantón Ambato, el uso de edificaciones patrimoniales acepta modificaciones en caso de problemas de

ordenamiento y como una solución a problemas específicos; esto puede comprobarse en el Artículo 29 del Plan de Ordenamiento Territorial de Ambato (2020), sin embargo, debe asegurarse de proteger el patrimonio histórico:

“**Art. 29.** De los Planes Especiales. Son instrumentos de planificación, que se desarrollarán en áreas delimitadas para, este efecto por el POT-Ambato, o con otras finalidades específicas, en toda clase de suelo y está orientado a definir en detalle un área que enfrente problemas de ordenamiento, de la solución de temas específicos, dentro de los sistemas generales o de la estructura urbana y territorial. Acoge o modifica las determinaciones sobre ordenamiento, usos y ocupación del suelo definidos por el POT-Ambato:”

“Protege la conservación del Patrimonio histórico, artístico y natural, elementos naturales y urbanos característicos: plazas, calles, edificaciones y conjuntos de interés, jardines de carácter histórico o botánico” (Plan de Ordenamiento Territorial Ambato, 2020, p. 14).

## ESTADO DEL ARTE

Los edificios patrimoniales abarcan tres variables: la didáctica, la histórica y la interpretación arquitectónica del objeto construido. Desde la didáctica los edificios patrimoniales permiten conocer su historia y ciencias sociales, presentando su finalidad constructiva, los objetivos y materiales. En el enfoque histórico los edificios patrimoniales ilustran el comportamiento de la sociedad a través de evidencias tecnológicas, económicas, sociales y culturales, es decir, muestran el proceso evolutivo con respecto al cambio de generación; mientras que en la interpretación arquitectónica se fortalece el conocimiento conceptual, procedimental y actitudinal para el análisis de edificios intervenidos.

A partir de este análisis, se buscarán referentes investigativos que fortalezcan el

conocimiento y estudio de edificios patrimoniales, con el objetivo de sustentar la investigación desde un aspecto documental y bibliográfico; a más de contrastar las metodologías aplicadas y adaptarlas al desarrollo metodológico para responder las interrogantes investigativas planteadas por el autor. Dentro de los temas a tratar se encuentran: centro histórico, técnicas de conservación e intervención, usos de los edificios patrimoniales, reutilización, guías de gestión y lineamientos de conservación. A continuación, exponen los 10 referentes bibliográficos tomados como pilar metodológico.

### **EL CENTRO HISTÓRICO URBANO DE CAMAGÜEY, PATRIMONIO MUNDIAL. PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y MANEJO**

Los centros históricos son definidos como parte integral de la ciudad moderna pues



le debe su origen, razón por lo cual requiere de planeamiento y gestión que asegure su conservación. Para una mejor comprensión se analizó el artículo investigativo de Gómez (2009) bajo el tema “El centro histórico urbano de Camagüey, Patrimonio Mundial. Planeamiento, gestión y manejo” que se planteó como objetivo exponer las características y valores urbanos y arquitectónicos tangibles e intangibles del centro histórico de Camagüey.

Como metodología se aplicó un análisis bibliográfico y documental que compara planes de manejo y gestión para adaptarlos a las necesidades de la ciudad. Para el cumplimiento del objetivo se analizaron 92 edificios diferenciados por su uso privado o público, pues mientras los primeros respondían a intereses políticos, de comercio o económico, los segundos eran viviendas,

escuelas, centros de animación y espacios públicos que promovían la cultura. En la Figura 2 se delimita la zona de estudio dentro del centro histórico.

Como estrategias de conservación se proponen 5 alternativas: 1) Divulgación y difusión de los valores patrimoniales de un edificio para su conocimiento y rescate. 2) Atención a necesidades y acceso a servicios para atraer a turistas, 3) Señalética que indique los puntos de acceso libre y restringido, 4) rescate de los valores naturales y medioambientales y 5) mejorar la calidad del espacio público y la imagen urbana. En conclusión, es responsabilidad de la propia población velar por el cuidado y conservación de los bienes patrimoniales con valor tangible o intangible, de forma que el legado recibido se pueda transmitir a generaciones futuras. También es responsabilidad de los gobiernos

provinciales crear políticas urbanas que conserven el patrimonio cultural al mismo tiempo que mejoran las condiciones de habitabilidad de sus residentes (Gómez, 2009).

**Figura 2**

*Delimitación del centro histórico de Camagüey*



*Nota:* Tomado de Gómez (2009).

## PLAN DE GESTIÓN DE TURISMO SOSTENIBLE PARA EL MONUMENTO BUZLUDZHA.

En el trabajo “Plan de gestión de

turismo sostenible para el monumento Buzludzha.” Realizado por Sanjin Mihelic (2021) con el objetivo de garantizar una viabilidad operativa y económica a largo plazo, también hacia una conexión con la comunidad

donde se encontraba el monumento y lo vinculaba como potencia turística para la región. “Una de las prioridades en esta etapa fue delinear opciones de desarrollo turístico adecuadas y sostenibles que puedan mejorar la exploración, la comprensión y la apreciación de los visitantes del Monumento Buzludzha, incluidos sus valores culturales y patrimoniales de múltiples capas. Dado el extenso trabajo de estabilización y restauración ya realizado en el sitio, el enfoque de desarrollo turístico propuesto se centrará, en términos de estructuras construidas, en mantener la integridad y autenticidad existentes del propio Monumento Buzludzha.” (Comité Internacional de Turismo Cultural de ICOMOS, 2021).

Las líneas que accionaron este plan fueron

1. Economía y turismo

2. Funcionalidad del edificio

3. Integridad y autenticidad

## **PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTORICO DE LIMA**

“El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 (con visión al 2035)” es un documento que recoge los nuevos conceptos elaborados por UNESCO para la gestión de los centros históricos del mundo y que han sido aplicados con mucho éxito en diversas ciudades históricas alrededor del planeta”. Para la creación del plan maestro se realizó un diagnóstico actual y completo de la ciudad comenzando desde lo físico urbano donde se delimitó el centro histórico de Lima, Figura 3, y analizando la evolución de la trama urbana utilizando planes de ordenanza ya realizados por la Municipalidad Metropolitana de Lima, 1998 La Ordenanza 201 - Plan Maestro del

Centro Histórico de Lima (Municipalidad de Lima, 2019).

Realiza también un diagnóstico habitacional que es el estado actual de la vivienda por medio de “El Decreto Supremo del Programa de Proyectos Piloto de Vivienda (D.S. N°019- 2002- MTC) donde se constituyó el Proyecto Piloto de Vivienda Martinete en Barrios Altos” donde se demuestra que lima ha perdido alrededor de 2000 personas por año. El estudio concluye con que la administración territorial estaba fragmentada y sus normativas estaban desactualizadas además que su paisaje urbano estaba destruido por el comercio que tenía el centro histórico (Municipalidad de Lima, 2019).

**Figura 3**

*Centro histórico de Lima*



*Nota:* Tomado de Municipalidad de Lima (2019).

## GUÍA METODOLÓGICA PARA LA ELABORACIÓN DE PLANES DE ACCIÓN Y MANEJO DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LAS CIUDADES MEDIAS DEL ECUADOR

“Guía metodológica para la elaboración de planes de acción y manejo de los centros históricos de las ciudades medias del Ecuador” es un proyecto presentado en 2011 por el INPC en conjunto con el GAD Municipal de Montufar con la finalidad de fortalecer la capacidad local y mejorar la calidad de vida en ciudades patrimoniales del país. La metodología investigativa aplicó un análisis de los centros históricos y recursos patrimoniales para identificar estrategias de incorporación en el PDOT administrativo de cada ciudad de Ecuador. Como técnicas de recolección de datos se

utilizaron cartografías temáticas y sociales, mapa de actores y la matriz FODA (INPC, 2011). En la Figura 4 se observa la planificación morfológica de las principales viviendas patrimoniales del Municipio de Montufar.

**Figura 4**  
*Planificación morfológica*



*Nota:* Tomado de (INPC, 2011).

Durante la investigación se muestra que un plan de gestión debe desarrollarse en cuatro fases: la fase 1 de preparación, en donde se identificó los actores políticos, sociales e insumos que conformaran el equipo técnico; la fase 2 de análisis de la situación de partida, en donde se estudió el problema, los recursos patrimoniales, la situación social, económica y ambiental; la fase 3 de elaboración del plan y la fase 4 de seguimiento y actualización del plan de acuerdo con el seguimiento de metas. Los resultados muestran una planificación operativa manejada bajo los indicadores “pesimista, realista y optimista”. La matriz incluye tres acciones: la revitalización del espacio público del centro histórico, proteger y conservar los elementos patrimoniales y fortalecer el compromiso de la sociedad civil para conservar, valorar y transmitir el legado patrimonial.

## **ANÁLISIS DE LAS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN URBANO PATRIMONIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE BAHÍA BLANCO**

En el trabajo investigativo de Pinassi (2021) bajo el tema “Análisis de las estrategias de gestión urbano patrimonial en el centro histórico de Bahía Blanco” se plantea como objetivo identificar iniciativas que contribuyan a la conservación y mantenimiento de edificios con relevancia histórica, cultural, o paisajista. Como metodología se aplicó una investigación documental y de campo apoyada con instrumentos de observación y entrevistas.

Durante el desarrollo metodológico y como primer punto, el investigador determinó que el centro histórico de Bahía Blanco se compone de cuatro cuadras con edificaciones de estilo barroco, renacentista, clásico o combinado. A continuación, se realizó un seguimiento de las acciones e intervenciones

realizadas en plazas, monumentos, edificios y ferrocarriles considerados como patrimoniales y en último lugar se analizó la planificación patrimonial y sus efectos. En la Figura 5 se describen los principales elementos urbanísticos del centro histórico de Bahía Blanco.

En conclusión, hasta 2009 la conservación del patrimonio estaba orientado a actividades de restauración, sin embargo, a partir de ese mismo año la planificación patrimonial ha orientado sus esfuerzos a generar grados de protección y aplicar programas participativos entre la comunidad y la municipalidad.

**Figura 5**

*Ubicación del centro histórico de Bahía Blanco*



*Nota:* Tomado de Pinassi (2021).

También cabe mencionar que entre las acciones de gestión propuestas se encuentran el incremento del espacio arbóreo, iluminación, zonas de recreación y descanso y el mantenimiento de patrimonio histórico urbano. Sin embargo, como lineamientos de gestión, el autor propone actualizar los inventarios de patrimonio urbano y arquitectónico, identificar necesidades de intervención, crear una guía turístico - patrimonial, colocar señalética, mejorar la estética paisajista y revisar el plan de mantenimiento para mejorar las actividades de conservación (Pinassi, 2021).

## **GUÍA METODOLÓGICA PARA LA ELABORACIÓN DE MODELOS DE GESTIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE**

Las guías de gestión para la conservación patrimonial pueden acogerse a tres tipologías: públicas, privadas o sociales, dependiendo del origen de los recursos. Para adentrarnos más en esta terminología se revisó el informe administrativo de Cabezas (2010) con el tema “Guía metodológica para la elaboración de Modelos de Gestión del Patrimonio Cultural Inmueble” cuyo objetivo fue identificar, interpretar y documentar los mecanismos de gestión relativos al patrimonio y a las actividades de conservación aplicadas. La metodología investigativa fue calificada como “propia” por adaptarse a las necesidades y problema identificado; su desarrollo consta de dos etapas: 1) reconocer los mecanismos de gestión y 2) evaluar la gestión una vez aplicados los mecanismos de la etapa 1.



**Figura 6**  
*Tipos de gestión*

TIPO DE ADMINISTRADOR	ORIGEN DE LOS RECURSOS		
	POR USO DEL BIEN	POR APORTES DEL ADMINISTRADOR O TERCEROS	POR USO DEL BIEN Y APORTES DEL ADM. O TERCEROS
INSTITUCIÓN PÚBLICA	Modelo de Gestión Pública Autónoma	Modelo de Gestión Pública Dependiente	Modelo de Gestión Pública Mixta
INSTITUCIÓN PRIVADA	Modelo de Gestión Privada Autónoma	Modelo de Gestión Privada Dependiente	Modelo de Gestión Privada Mixta
ORGANIZACIÓN SOCIAL	Modelo de Gestión Social Autónoma	Modelo de Gestión Social Dependiente	Modelo de Gestión Social Mixta

*Nota:* Tomado de Cabezas (2010).

Durante la recolección de información se muestra que el proceso de elaboración de un modelo de gestión consta de cuatro etapas: la prospección (revisión documental y bibliográfica), la negociación (formulación de acuerdos entre los involucrados), formulación (conceptualización del modelo de gestión) y revisión (aprobación de directrices). A su vez el producto esperado requiere de estudios de alternativa de uso, alternativa de administración, diagnóstico organizacional, capacidad de carga, normas y reglamentos y

soluciones apegadas a la opinión pública. En la Figura 6 se evidencia el tipo de gestión que puede aplicarse para el cumplimiento de objetivos (Cabezas, 2010).

## **LINEAMIENTOS PARA UN PLAN DE GESTIÓN PATRIMONIAL DEL CONJUNTO FRANCISCANO DE CHILLÁN Y SU ENTORNO**

En el proyecto investigativo de Ekaterina y Marjolaine (2019) bajo el tema “Lineamientos para un plan de gestión patrimonial del conjunto Franciscano de Chillán y su entorno” se propuso como objetivo establecer y promover actividades de participación ciudadana que faciliten la creación de vínculos y la gestión de conocimiento del patrimonio cultural. La metodología investigativa se sustenta en un enfoque participativo de cuatro etapas: compilación de información, evaluar la

significación, evaluar la condición y planificar la gestión.

Durante la primera etapa (compilación de información) en contexto se investigó sobre la caracterización del conjunto Franciscano y sus antecedentes históricos, el entorno urbano, conjunto edificado y bienes muebles. En la etapa de evaluación de significancia se midieron valores desde el aspecto: histórico, científico, artístico, arquitectónico, estético, urbano, aporte con el paisaje, funcional, simbólico, comunitario, económico; también se calificaron atributos de: relevancia (con la identidad, cultura y diversidad) y vulnerabilidad (estado de conservación y pérdida). En la tercera etapa se identificaron tres problemas: el deterioro de muebles, inmuebles sin uso y alterados y la desvalorización del entorno y centro. La matriz de significancia y valoración es mostrada en la

Figura 7.

Finalmente, en la cuarta etapa se presentó una planeación en torno a los siguientes criterios de actuación: autenticidad, integridad, intervención mínima, reversibilidad, optimización funcional, integración urbana, diferencia entre lo intervenido y lo existente y protección del patrimonio (Ekaterina & Marjolaine, 2019).

En conclusión, las acciones planteadas y su alcance dependen de la valorización de atributos e identificación de problemas; para clasificarlas como acciones de corto o largo plazo se requiere evaluar los costos y plazos establecidos para cada acción. Antes de presentar lineamientos definitivos se recomienda desarrollar una planificación temporal con fichas de ideas y posibles acciones. Los lineamientos planteados en la investigación están orientados a la

conservación de la memoria o identidad, entorno urbano, conjunto edificado y bienes muebles (Ekaterina & Marjolaine, 2019).

Figura 7

Matriz de evaluación de significancia

1	<b>HISTÓRICO O DE ANTIGÜEDAD</b>	3 ATRIBUTOS (Antigüedad de los franciscanos, Edificaciones son raras sobrevivientes, influencia en el desarrollo de Ñuble)
2	<b>CIENTÍFICO-DOCUMENTAL O DE INVESTIGACIÓN</b>	2 ATRIBUTOS ( archivo de 1580 es fuente inexplorada de investigación, Colección ligados a la historia local y regional)
3	<b>ARTÍSTICO – ESTÉTICO Y ARQUITECTÓNICO</b>	5 ATRIBUTOS (cuerpos de adobe son raros y testimonio de la tipología de claustro, iglesia es testimonio escaso de arquitectura sismo resistente, Amplia iglesia, equipada, Patio íntimo que remite a su origen conventual Obra de arquitecto reconocido)
4	<b>URBANO O APORTE AL PAISAJE URBANO</b>	4 ATRIBUTOS (Está inserto en una trama republicana y en plaza fundacional, foco de desarrollo y escenario de encuentro social, Unidad urbana de gran tamaño, Da identidad a un barrio con respeto a la escala del peatón)
5	<b>DE USO, FUNCIONAL O INSTRUMENTAL</b>	3 ATRIBUTOS (Múltiples recintos adaptables y valiosos, Usos comunitarios y de encuentro social, Tamaño y acústica de la nave central )
6	<b>DE IDENTIDAD O SIMBÓLICO</b>	2 ATRIBUTOS (lazo emotivo asociado a la Fe y al rol pastoral, influencia y presencia de la orden en diferentes momentos históricos)
7	<b>SOCIAL DE ASOCIATIVIDAD O COMUNITARIO</b>	2 ATRIBUTOS (Se cuenta con organizaciones laicas activas, Corporación de administración del bien formalizada)
8	<b>ECONÓMICO O MONETARIO</b>	2 ATRIBUTOS (Oportunidad de usos para una nueva institucionalidad, Superficie de terreno y edificación)

M+V: Relevancia del atributo con la memoria e identidad  
C+D : relevancia del atributo por su potencial fomento a la cultura y diversidad  
V. Vulnerabilidad

**NIVEL DE GRABACIÓN**

● ALTA ● BAJA  
● MEDIA

Nota: Tomado de Ekaterina y Marjolaine (2019).

## MANUAL PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO HABITACIONAL DE SUCRE

Para conocer más sobre las estrategias de conservación que pueden aplicarse en edificios arquitectónicos se tomó como sustento investigativo el “Manual para la conservación del patrimonio arquitectónico habitacional de Sucre” elaborado por Peñaranda (2011) con la finalidad de gestionar el patrimonio cultural y convertirlo en un elemento generador de desarrollo. La metodología investigativa se desarrolló en tres partes. Primera Parte – Introducción: se conceptualiza el patrimonio cultural, los reglamentos de conservación, los niveles de protección y las intervenciones permitidas o prohibidas. Segunda Parte – Tipologías arquitectónicas y elementos singulares: caracterización tipológica de edificios y

elementos singulares del centro histórico. Tercera Parte – Criterios de conservación y mantenimiento: se establecen de acuerdo con la estructura, acabados o intervenciones.

Los resultados muestran actividades de intervención en cimentaciones, muros, cubiertas, entrepisos o forjados; siendo los problemas más comunes los fallos en el terreno, humedades, lesiones estructurales, grietas y afectaciones en la madera y metal. Para seleccionar el tipo de intervención se analizaron fotografías del estado actual de las edificaciones y se valoró como: adecuado, mejorable o inapropiado. La información se sintetiza en la Figura 8.

En conclusión, los criterios de conservación deben seleccionarse en virtud de la problemática identificada y responder a actividades de mantenimiento, protección, reparación o consolidación. Además, para

mantener el estilo y estética de la construcción original deben evitarse para mantener la autenticidad, historia y cultura del patrimonio edilicio (Peñaranda, 2011).

### Figura 8

#### Ficha de intervención

	<p>😊 <b>ADECUADO</b></p> <p>Los ornamentos se restauran in situ, con morteros de cal tradicionales, se debe utilizar el color original, previa cata de prospección y conviene completar los faltantes en caso de haber sufrido agresiones. Es importante la limpieza y consolidación periódica de los mismos.</p>
	<p>😐 <b>MEJORABLE</b></p> <p>Conviene evitar los colores vibrantes y ajenos a los tradicionales (biancos, ocre y almagra). También se debe tener cuidado de ocultarlos detrás de sucesivas capas de revoques y pinturas, pues a la larga se pierde o distorsiona el diseño original del ornamento. Se debe evitar el paso de instalaciones aéreas delante de estos ornamentos, pues son causa de su deterioro y acumulación de suciedad, además de degradar la imagen de la fachada.</p>
	<p>😞 <b>IMPROPIO</b></p> <p>Se debe evitar a toda costa la destrucción o sustitución de los ornamentos con el objetivo de incorporar nuevos vanos, así como también debe prohibirse la alteración de los mismos. Es totalmente inaceptable la implementación de falsos ornamentos en fachadas que nunca los tuvieron.</p>

Nota: Tomado de Peñaranda (2011). original deben

## **REHABILITACIÓN DE LA CASA MUSEO ÁNGEL MIRANDA SÁNCHEZ PARA EL DESARROLLO COMERCIAL TURÍSTICO Y CULTURAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

La rehabilitación es un proceso incluido en la teoría de conservación, su finalidad es recuperar datos históricos y evitar que las construcciones permanezcan en el abandono. Para entender de los temas abordados en la rehabilitación se analizó el proyecto de investigación de Franco (2021) con el tema “Rehabilitación de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez para el desarrollo comercial turístico y cultural del cantón Cevallos”, el objetivo fue desarrollar una propuesta de resignificación en espacios patrimoniales de acuerdo con el estado e identificación de beneficios. La metodología se basó en un enfoque cuali-cuantitativo para analizar las posibles causas que llevan al desuso de una

edificación; como técnicas de recolección de datos se emplearon encuestas, entrevistas, fichas técnicas y de observación.

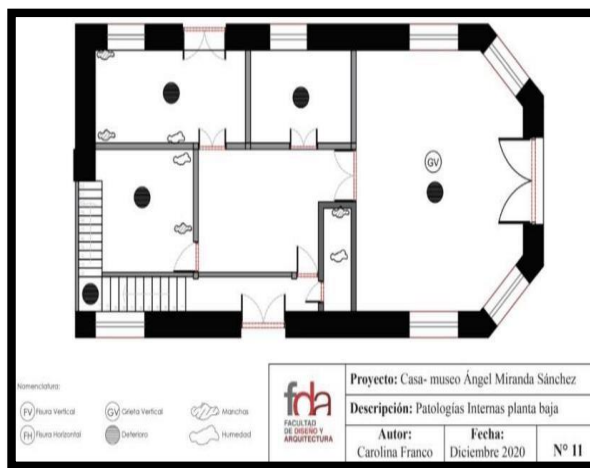
Los resultados muestran que el desuso de la edificación se debe a la falta de actividades culturales que fomenten la identidad cultural y llamen la atención de los turistas nacionales y extranjeros; razón por la cual se plantea la creación de un espacio cultural – gastronómico manejado bajo una visión económica y de difusión cultural y turística. De las entrevistas realizadas se concluye que el mayor riesgo al que se enfrenta el patrimonio cultural es el uso que se le vaya a dar y su intervención con la historia; pues dichas acciones pueden desencadenar amenazas en las actividades de conservación y mantenimiento.

En conclusión, la rehabilitación interior permite conservar la identidad cultural porque

no altera el sistema constructivo, sino que adapta a las necesidades y cultura de un pueblo. La Figura 9 representa las patologías identificadas durante el estudio (Franco, 2021)

### Figura 9

*Patologías internas de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez*



Nota: Tomado de Franco (2021).

## REHABILITACIÓN EDIFICIO LA PALMA

En el 2004 el comité COPTIPA incluyó a su revisión el edificio la palma que es un edificio protegido, donde su propietario solicitó una rehabilitación para que este fuera utilizado de forma comercial y así tener un

punto turístico dándole nuevo uso a la edificación. Este edificio está ubicado en el centro de la ciudad de Tampico, Tamaulipas, para su rehabilitación se realizó “la recolección de los datos se realizó al revisar los antecedentes históricos del tema, se identificó la ubicación

de los edificios intervenidos en esa época, esta información fue proporcionada a través del cotejo y del Fideicomiso del Centro Histórico, se utilizó una ficha técnica para identificar las características del edificio original, su deterioro, su rescate o intervención, y la imagen que muestra en la actualidad”, Figura 10 (Gamund & Moreno, 2017).

### Figura 10

#### Ubicación del edificio rehabilitado



Nota: Tomado de Marín (2017).

Como resultados del diagnóstico se muestra el edificio tuvo desde el principio varios usos comenzando desde una ferretería ya que este edificio se construyó en un momento donde la actividad petrolera y la demanda de estos productos era muy

grande, con el paso del tiempo esta actividad decayó por lo que este tipo de negocios cerraron, también se diagnosticó que el lugar es sumamente transitado y aun así está bien conservado por lo que al peatón de da seguridad (Gamund & Moreno, 2017).



**Tabla 1**

*Resumen del estado del arte*

<b>Autor</b>	<b>Tema</b>	<b>Año</b>	<b>Aporte</b>
<b>Gómez</b>	“El centro histórico urbano de Camagüey, Patrimonio Mundial. Planeamiento, gestión y manejo”	2009	<b>Estrategias de conservación:</b> 1) Divulgación y difusión de valores patrimoniales 2) Atención a necesidades y acceso a servicios, 3) Señalética que indique los puntos de acceso libre y restringido, 4) rescate de los valores naturales y medioambientales y 5) mejorar la calidad del espacio público y la imagen urbana.
<b>Sanjin Mihelic</b>	Plan de gestión de turismo sostenible para el monumento Buzludzha.	2021	<b>Integridad y autenticidad:</b> rescate de los valores culturales y patrimoniales desde un enfoque económico, turístico y de funcionalidad.
<b>Municipalidad de Lima</b>	El Plan Maestro del Centro Histórico de Lima 2019-2029 (con visión al 2035)	2019	<b>Uso del centro histórico:</b> administración territorial fragmentada y con normativas desactualizadas, además que su paisaje urbano estaba destruido por el comercio.
<b>INPC</b>	Guía metodológica para la elaboración de planes de acción y manejo de los centros históricos de las ciudades medias del Ecuador	2011	<b>Fases para desarrollar un plan de gestión:</b> la normativa ecuatoriana señala que un plan debe seguir cuatro fases: preparación, análisis, elaboración y seguimiento y actualización del plan
<b>Pinassi</b>	Análisis de las estrategias de gestión urbano patrimonial en el centro histórico de Bahía Blanco	2021	<b>Técnicas de conservación:</b> actualizar los inventarios de patrimonio urbano y arquitectónico, identificar necesidades de intervención, crear una guía turístico – patrimonial, colocar señalética, mejorar la estética paisajista y revisar el plan de mantenimiento.
<b>Cabezas</b>	“Guía metodológica para la elaboración de Modelos de Gestión del	2010	<b>Tipos de guías de gestión:</b> pueden acogerse a tres tipologías dependiendo del origen de los recursos: públicas, privadas o sociales.

	Patrimonio Cultural Inmueble		independientemente del tipo debe desarrollarse en cuatro etapas: la prospección, negociación, formulación y revisión
<b>Ekaterina y Marjolaine</b>	Lineamientos para un plan de gestión patrimonial del conjunto Franciscano de Chillán y su entorno	2019	<b>Lineamientos de conservación:</b> deben presentarse de acuerdo con la autenticidad, integridad, intervención mínima, reversibilidad, optimización funcional, integración urbana, diferencia entre lo intervenido y lo existente y protección del patrimonio
<b>Peñaranda</b>	Manual para la conservación del patrimonio arquitectónico habitacional de Sucre”	2011	<b>Criterios de conservación:</b> deben seleccionarse en virtud de la problemática identificada y responder a actividades de mantenimiento, protección, reparación o consolidación. Además, para mantener el estilo y estética de la construcción las texturas y materiales ajenos al diseño original deben evitarse.
<b>Franco</b>	Rehabilitación de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez para el desarrollo comercial turístico y cultural del cantón Cevallos	2021	<b>Causas del desuso de edificaciones:</b> permite conservar la identidad cultural porque no altera el sistema constructivo, sino que refleja la transición del tiempo a través de la complementación de nuevos espacios y su adaptación a las necesidades y cultura de un pueblo.
<b>Blanca Marín</b>	Rehabilitación edificio La Palma	2017	<b>Asignación de nuevos usos en edificios patrimoniales:</b> rehabilitación para que este fuera utilizado de forma comercial y así tener un punto turístico dándole nuevo uso a la edificación.

## METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

### Línea de investigación

En la presente investigación Estrategias de gestión patrimonial orientadas a la conservación de viviendas patrimoniales en el centro histórico de Ambato, posee una línea de investigación teórica, crítica y Patrimonio Cultural (EPAC, Estudios de Patrimonio y Cultura), de la Universidad Tecnológica Indoamérica.

### Enfoque de la investigación

La presente investigación tiene un enfoque cualitativo, puesto que estudia un fenómeno, mediante la descripción de imágenes, gráficos, dibujos o textos; con el objetivo de responder a una o varias interrogantes de investigación. Un enfoque cualitativo busca responder a una problemática desde diferentes ángulos,

razón para calificarla como: subjetiva, dinámica y multidisciplinaria (Mata, 2019, párr. 2-6). En referencia al estudio actual se busca definir estrategias de gestión que promuevan la conservación de viviendas patrimoniales del CHA.

### Tipo de investigación

La actual investigación será de tipo Documental y de Campo

Documental: se busca indagar por medio de fichas de observación, fuentes bibliográficas, casos de estudio, documentos de primera mano cómo oficios, expedientes entre otros, para identificar los problemas arquitectónicos y de asignación de uso que tienen los edificios patrimoniales del centro histórico de Ambato.

Campo: proceso de recolección de datos tomados de fuentes primarias, para

estudiarlos tal y como se presentan, sin alterar las variables. La recolección de datos se ejecuta en el lugar de ocurrencia del fenómeno (Investigación de campo, 2023, párr. 1). En la presente investigación se recopilarán datos cualitativos que respalden el estado de los edificios patrimoniales en el Centro Histórico de Ambato.

### **Población**

La población investigativa se conforma de las edificaciones de uso público y particular que están inventariadas como patrimonio inmueble del centro histórico de Ambato; mientras que la muestra corresponde a las viviendas privadas sin uso comercial que pertenecen a la parroquia La Matriz.

### **Técnica de recolección de datos**

La recolección de datos para la investigación se realiza de forma **documental**: publicaciones, investigaciones, artículos científicos, tesis y otros referentes de fuentes confiables anteriores sobre el tema. También se emplea **entrevistas** a profesionales en la rama de arquitectura, sobre los mecanismos de gestión que generan una conciencia de conservación y mantenimiento de viviendas patrimoniales en la población actual, asegurando el disfrute y culturización de las generaciones futuras. Como siguiente técnica de recopilación de datos se presentan las **fichas de observación**, en las cuales se recolectan datos reales y verificables, sobre el estado actual del patrimonio inmueble en el CHA, Figura 11.

**Figura 11**

*Modelo de ficha de observación*

FICHA DE OBSERVACION								
INMUEBLE PATRIMONIAL								
DATOS DEL INMUEBLE								
DENOMINACION DEL INMUEBLE			CLAVE CATASTRAL					
ESTETICA			TRAMO					
REGIMEN DE PROPIEDAD			USO ORIGINAL					
ESTADO DE CONSERVACION			USO ACTUAL					
TIPOLOGIA			VULNERABILIDAD					
FECHA DE CONSTRUCCION			HABITABILIDAD					
UBICACIÓN								
PROVINCIA		CIUDAD		PARROQUIA		CALLES		
OBSERVACION DE LA ZONA								
DESCRIPCION DEL INMUEBLE								
Elementos constructivos	MATERIAL		ESTADO DE CONSERVACION			IPO DE INTERVENCIO		
			S	D	R	R	S	
Cimentación								
Estructura								
Muros/paredes								
Pisos								
Entrepisos								
Cielos Rasos								
Cubierta								
Escaleras								
Escaleras								
Puertas								
AREAS VERDE		ACCESO DISCONTINUO		ALTURA DE EDIFICACION			FACHADA	
SI	NO	SI	NO	1	2	3	RECTA	CURVA
OBSEERVACION DEL INMUEBLE								
FOTOGRAFIAS COMPLEMENTARIAS								

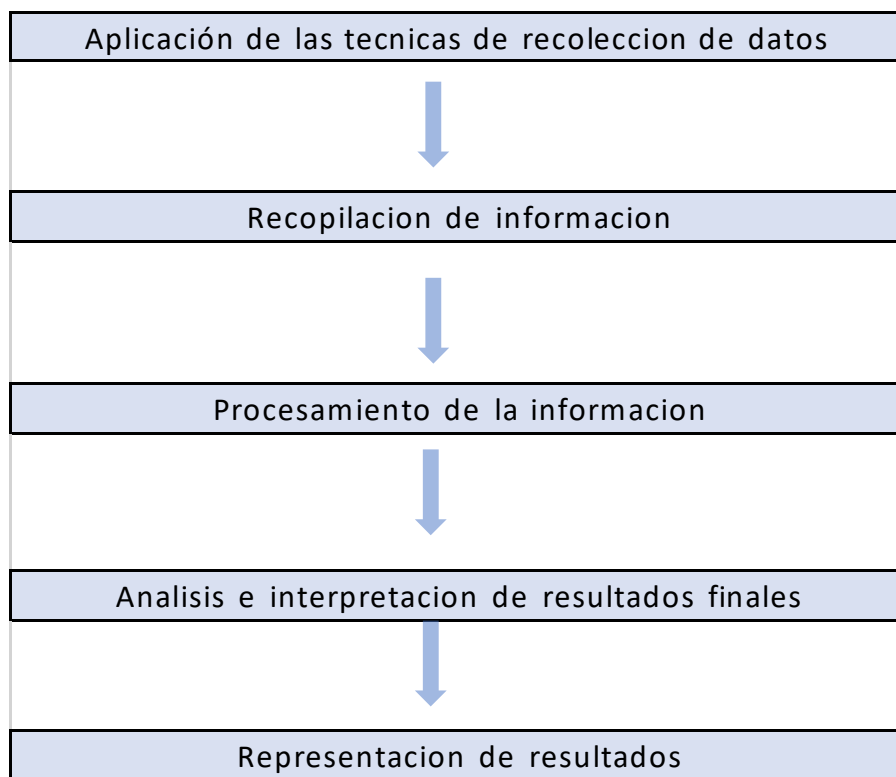
### Técnicas de procesamiento de datos

Se analiza la documentación de estudios de caso, bibliográfica de fuentes tanto primarias como secundarias, seguido por la tabulación

manual y electrónica de datos recopilados, para responder a las interrogantes planteadas, Figura 12.

**Figura 12**

*Proceso para el procesamiento de datos*



## APLICACIÓN METODOLÓGICA

En este apartado de la investigación se analizará la problemática a la que se enfrenta el centro histórico de Ambato, para lo cual se aplicaran fichas de observación a las edificaciones patrimoniales con valor simbólico, con la finalidad de caracterizar su estética, uso, valor histórico, técnicas de conservación y demás. A continuación, se examinará la situación actual de los principales centros históricos de Ecuador, con la finalidad de identificar los criterios de conservación aplicados y como podrían adaptarse a la realidad del CHA. Finalmente, en el tercer objetivo, en base a una entrevista se analiza la perspectiva de los ocupantes, autoridades o profesionales de la arquitectura sobre las técnicas de conservación y mantenimiento que debe aplicarse a los edificios patrimoniales y en

base a la problemática identificada y a los criterios de conservación seleccionados se plantean lineamientos de conservación para el CHA:

### **Descripción del cantón Ambato**

Ortiz (2019) indica que Ambato es una ciudad elevada en el centro norte de los Andes y capital de la provincia de Tungurahua. Su etimología proviene del término quechua *Hambatu* o *Jambatu*, traducido al castellano como “la colina de la rana”, el topónimo es entendido como un renacuajo que cruza el río Ambato hasta la urbe de la ciudad. A nivel nacional es conocida como “Tierra de las flores y las frutas” o también como la “Cuna de los tres Juanes”. Ambato limita al Norte con la provincia de Cotopaxi, al Sur con Chimborazo, Tisaleo y Cevallos, al Este con Pelileo y Píllaro y al Oeste con la provincia de Bolívar (p.310). Se localiza a 2580 m.s.n.m. en la región

Interandina o Sierra; sus coordenadas geográficas según el sistema geofísico mundial son latitud -1.24908 y longitud -78.61675 (Geodatos, 2022).

La temperatura promedio es 15,7 °C con una variación de  $\pm 3$  °C en el cambio de estación, también se manifiestan fluctuaciones térmicas en el transcurso del día, especialmente en la transición del día a la noche o viceversa. El índice de precipitación es 500 mm por año, con lluvias intensas en invierno (mes de abril) y sequías prolongadas en verano (mes de septiembre) (Meowweather, 2023).

Según el censo realizado por el INEC (2010), la ciudad de Ambato tenía una población de 178538 habitantes; con una tasa de crecimiento anual de 0,78%; se estima que en 2023 la población será de aproximadamente 182628 habitantes. En una superficie de 46,50

km<sup>2</sup>, la densidad poblacional equivale a 3839,53 habitantes por km<sup>2</sup>.

En el ámbito económico Ambato es conocido por la comercialización de alimentos y calzado, la industria metalmecánica, manufacturera, textil y automotriz; las instalaciones del motor industrial se concentran en el parque industrial de Ambato, ubicado al norte de la ciudad. La cultura ambateña es expresada con bienes materiales e inmateriales, en el primer caso destaca la arquitectura y gastronomía típica, mientras que en el segundo caso se muestran tradiciones folclóricas propias de la ciudad, como la reconocida “Fiesta de las flores y las frutas” y aplicación de tradiciones (danzas y música) (Ortiz, 2019, p.322).

### **Valor histórico de la ciudad de Ambato**

Ambato fue fundada por Sebastián de



Benalcázar en 1535, en aquel entonces la ciudad se ubicaba a la derecha del río Ambato, en lo que hoy en día se conoce como el Socavón, pues era un territorio que ofrecía agua corrida, tierra fértil y la crianza de peces. En 1603 la ciudad cambio de nombre a San Juan Bautista de Ambato, esto porque el templo mandado a construir por el Obispo Solís inició con la edificación el 4 de junio, día de San Juan (GAD Municipal de Ambato, 2020).

Según Ortiz (2019) el Ambato original comprendía los territorios del camino de los Incas, hoy denominado como “Camino el Rey”, bordeando la colina de los barrios Cumandá, Ingahurco y Cashapamba. En 1570 la Real Audiencia de Quito ordenó la planificación de calles y plazas e indicar donde se construiría la iglesia, tan ardua tarea fue encomendada a Antonio Clavijo, quien fue considerado como el verdadero fundador de

Hambato por su interés en unir la ciudad mientras se dedicaba al sembrío de árboles frutales (p.310).

La mañana del 20 de junio de 1698 un violento temblor destruyó en segundos casi todas las viviendas y la iglesia de la ciudad que estaba ubicada en Cashapamba. Al ser sorprendidos durante el sueño, los habitantes de la ciudad no tuvieron tiempo de reaccionar y fueron sepultados bajo los escombros de sus propias casas; el reporte de daños indicó la muerte de 565 españoles y 1200 indios. Posterior al temblor, el 1 de agosto de 1698, el fiscal Antonio de Ron Caballero de la Orden de Santiago compró las tierras de los indígenas quisapinchas y convocó a todos los sobrevivientes a una reunión para establecer el nuevo centro de la ciudad; por mayoría, la balanza se inclinó a San Bartolomé (actual parque Cevallos). Las opiniones vertidas y las

decisiones tomadas fueron certificadas por el escribano público, Tomás de Alvarado (GAD Municipal de Ambato, 2020).

Para el 6 de diciembre del mismo año la ciudad era refundada como una circunscripción del regimiento de Riobamba. En 1756 Ambato era habitada por 150 familias españolas y al menos 6000 indígenas, solicitando al Virrey de Nueva Granada el ascenso a la categoría de Villa; el 26 de abril de 1757 la solicitud fue aceptada, iniciando con la época comercial de la ciudad. Sin embargo, la alegría no sería prologada, pues el 4 de febrero de 1797 Ambato sufrió fuertes temblores, que, a más de destruir la ciudad, abrieron quebradas y hundieron montañas (GAD Municipal de Ambato, 2020; Ortiz, 2019).

El 12 de noviembre de 1820 tras la sombra de José Grande Suárez, de los hermanos Francisco, Vicente y Mariano

Navarrete, de Vicente Guerrero, de Tomás Sevilla entre otros, un grupo de jóvenes guerreros proclamaban libertad del yugo español. En años posteriores y hasta 1831 Ambato formó parte de Chimborazo, en este año el Congreso Constitucional declaró que la ciudad pasaba a ser agregado de la provincia de Pichincha. Sin embargo, ante la insistencia pública por separarse de otras provincias, la verdadera independencia llegaría el 21 de mayo de 1861, cuando por decreto de la Convención Nacional recibe la categoría de provincia. A partir de esa fecha la planificación urbana se encaminó a la construcción de calles y edificaciones para ampliar la economía provincial y mejorar la movilidad de sus habitantes; en toda tarea política o constructiva se necesitó de personas con valores cívicos y morales que encaminaran el crecimiento de la ciudad (GAD Municipal de Ambato, 2020).

## Historia del centro histórico de Ambato

Desde la época colonial, la ciudad de Ambato se ha enfrentado a una serie de desastres naturales que han alterado su desarrollo urbano; el primero en ser documentado fue el terremoto del 20 de junio de 1698 que obligó a mover el centro de la ciudad, mientras que el más reciente fue el del 5 de agosto de 1949 con magnitud 6,8, que pese a tener su epicentro a 20 km de Pelileo destruyó las ciudades de Pelileo y Ambato y pequeñas comunidades en las provincias de Cotopaxi, Tungurahua y Chimborazo (Maisanche, 2022, párr. 1-3).

El terremoto del 1949 destruyó el 75% de las edificaciones del centro urbano a causa de la formación de grietas y los deslizamientos de tierra en montes y caminos. Ante la inevitable fuerza de la naturaleza puentes, escuelas, hospitales y todo tipo de

edificaciones quedaron en escombros. Pese a la incertidumbre y desesperación de la gente, la ciudad fue reconstruida entre 1949 y 1961 bajo la sombra de la decadencia socioeconómica y problemas burocráticos con el Estado (Torres, 2021, p. 5 -10).

A consecuencia del terremoto de 1949 la arquitectura colonial del casco urbano se destruyó casi en su totalidad y pese a que varias edificaciones y espacios públicos (quintas, casas patrimoniales y edificios centenarios) del siglo XVII y XVIII quedaron en pie, su configuración en la urbe es aislada, generando la impresión que Ambato no cuenta con un centro histórico o no está correctamente definido; pues según afirmaciones de Diana Orellana, jefe de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, el centro histórico se conforma de: "24 manzanas que comprenden desde las riberas del río Ambato, Unidad Nacional,

límite de la Yahaira, calles Mariano Egüez, Cuenca, Quito y Juan B. Vela” (Orellana, 2021, p. 8)

Sin embargo, para Chávez (2016) el centro histórico se concentra en 6 bloques alrededor del Parque Montalvo, en donde: “pese a existir edificios y viviendas modernas, resaltan inmuebles históricos como la Casa del Portal, el antiguo Municipio, el Parque Cevallos y los Museos Edmundo Martínez y Pachano Lalama” (Chávez, 2016, p. 4).

Pese a la diferencia de opiniones ambos autores concuerdan en que la modernidad no debe influir en la historia de Ambato, por lo cual se deben contemplar normativas de conservación que prolonguen la existencia de los pocos edificios patrimoniales. Para tener certeza del espacio patrimonial es necesario estudiar las garantías de construcción, superficie y localización de la zona de

tolerancia (Orellana, 2021).

### **Desarrollo metodológico Objetivo 1:**

*“Diagnosticar la situación que vive actualmente el centro histórico de Ambato mediante técnicas cualitativas, para comprender sus necesidades”*

#### ***Ubicación de la zona de estudio***

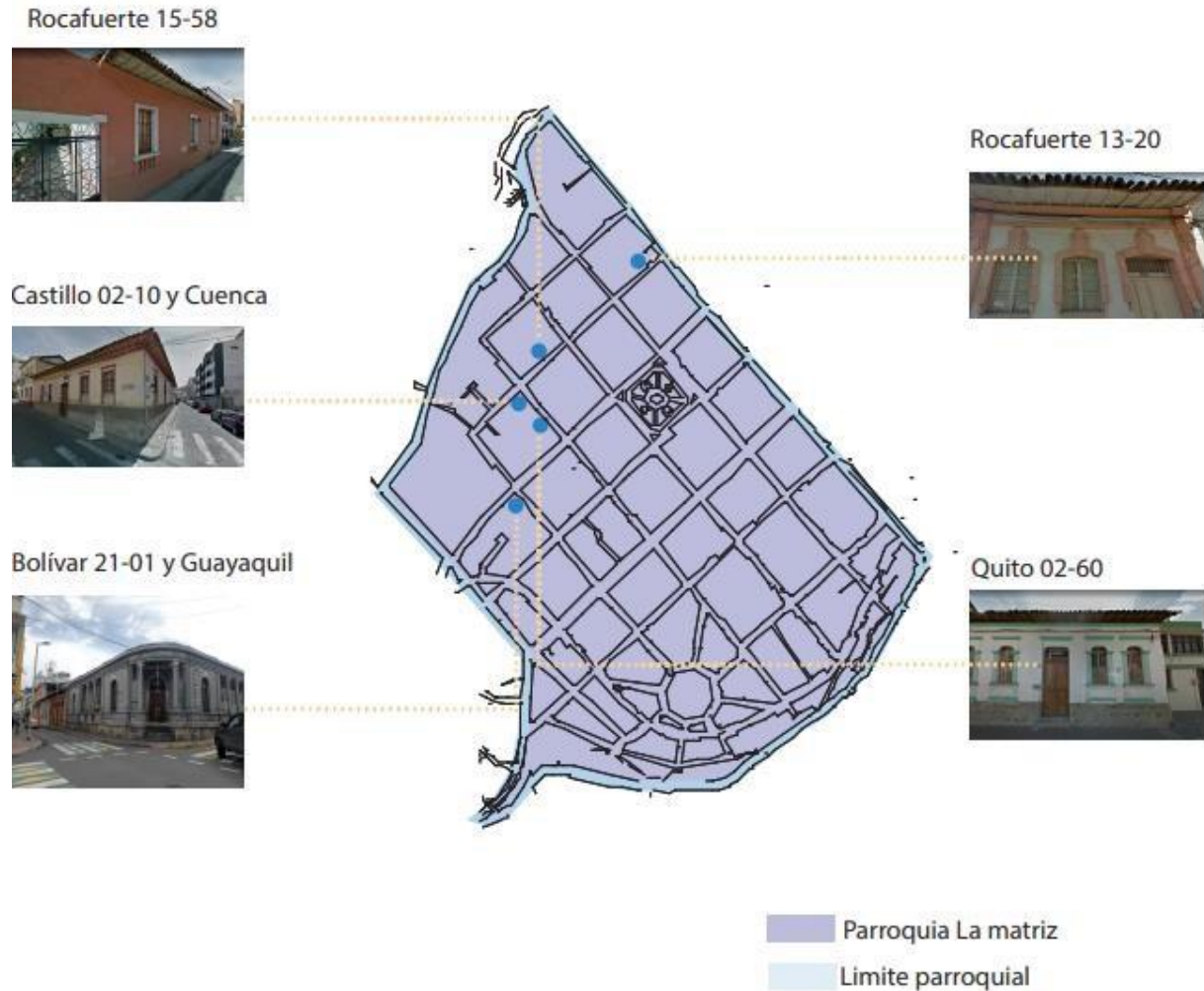
Al conocer que los edificios patrimoniales con mayor valor histórico están concentrados en los alrededores del parque Montalvo, la zona de estudio se estableció dentro de un perímetro de 5 puntos P1: calle 13 de Abril, P2: Yahaira, P3: calle Francisco Flor; P4: calle Pérez de Anda y P5: calle Juan León Mera. Visualizar Figura 13.

La zona de estudio pertenece al área de primer orden en la Plataforma 1 – Pieza urbana 1 (P1-PU1) que comprende una superficie de 18,30 Has con un trazado de 24 manzanas

ortogonales de aproximadamente 84 metros de longitud. Esta pieza urbana se caracteriza por ser un espacio emblemático para la ciudad, pues destacan los elementos y conjuntos arquitectónicos, como ejemplo se menciona al Colegio Bolívar y a la Gobernación. Los tratamientos de conservación y regeneración están orientados a mejorar la calidad urbana en base a la compatibilidad de usos en correspondencia al rol asignado. Esta plataforma recibe la calificación de estructura consolidada en donde solo se admiten tratamientos de conservación y regeneración enfocados en el mejoramiento integral (Plan de Ordenamiento Territorial Ambato, 2020, p. 21).

**Figura 13**

*Perímetro de la zona de estudio*



Para definir la situación actual del Centro Histórico de Ambato se aplicaron fichas de observación a cinco viviendas inventariadas en el registro y catalogación de bienes inmuebles de la ciudad de Ambato. La muestra fue tomada en base a la información documental recolectada y por el valor histórico y patrimonial que representan para la ciudad de Ambato.

#### **Criterios de selección de selección de viviendas**

- Viviendas patrimoniales inventariadas
- Viviendas privadas sin uso comercial
- Estado de conservación regular



- Viviendas que no requieran de intervenciones invasivas

En la zona de estudio existen 12 viviendas patrimoniales, sin embargo, seis son de uso mixto con actividades comerciales y una presenta deterioro avanzado, por lo cual la muestra se redujo a cinco viviendas.

En la Tabla 2 se visualiza las principales características arquitectónicas y de estado de conservación de las viviendas patrimoniales tomadas como muestra. El modelo de ficha de observación se tomó del INPC, mientras que los datos corresponden a una investigación de campo y a información recopilada de la página oficial del GAD Municipal de Ambato.

**Tabla 2**




*Fichas de observación de viviendas representativas del Centro Histórico Ambato*



<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>			
<b>INMUEBLE PATRIMONIAL</b>			
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>			
<b>DENOMINACION DEL INMUEBLE</b>	Vivienda básica	<b>CODIGO INP</b>	4T-03-04-154
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Inmueble patrimonial	<b>VALOR</b>	Arquitectónico estético
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD</b>	Particular	<b>USO ORIGINAL</b>	Vivienda
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Bueno	<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda
<b>TIPOLOGÍA</b>	Tradicional	<b>VULNERABILIDAD</b>	Grado B
<b>FECHA DE CONSTRUCCIÓN</b>	1900-1940	<b>HABITABILIDAD</b>	parcialmente habitada
<b>UBICACIÓN</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>CIUDAD</b>	<b>PARROQUIA</b>	<b>CALLES</b>
Tungurahua	Ambato	La matriz	Bolívar 21-01 y Guayaquil
			
<b>OBSERVACIÓN DE LA ZONA</b>			
<p>Esta zona de análisis concentra una variedad de actividades y como principal característica el comercio, la actividad social del sector se rige por la presencia de entidades educativas y las venta de diferentes productos a los transeúntes del lugar.</p>			






DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE									
Elementos constructivos		MATERIAL		ESTADO DE CONSERVACIÓN			TIPO DE INTERVENCIÓN		
				S	D	R	R	S	
Cimentación									
Estructura		Piedra pishilata			x		x		
Muros/paredes		Piedra pishilata			x		x		
Pisos									
Entrepisos									
Cielos Rasos									
Cubierta									
Escaleras		Piedra pishilata			x		x		
Ventanas		Madera			x		x		
Puertas		Madera			x		x		
AREAS VERDE		ACCESO DISCONTINUO		ALTURA DE EDIFICACION			FACHADA		
SI	NO	SI	NO	1	2	3	RECTA	CURVA	
x			x	x				x	
OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE									
<p>La edificación tuvo rehabilitaciones en acabados constructivos mas no estructurales, presenta pequeños cambios como marcos en las ventanas, puertas y pintura en las paredes La edificación actualmente no está en exceso deteriorada ya que en su renovación se conservó su diseño original tanto en volumetría como en sus materiales además de que las zonas alrededor, en su mayoría, están bien conservadas.</p>									
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS									
									


<b>FICHA DE OBSERVACIÓN</b>			
<b>INMUEBLE PATRIMONIAL</b>			
<b>DATOS DEL INMUEBLE</b>			
<b>DENOMINACION DEL INMUEBLE</b>	Vivienda básica	<b>CODIGO INP</b>	4T-03-04-142
<b>DESCRIPCIÓN</b>	Inmueble patrimonial	<b>VALOR</b>	Arquitectónico estético
<b>RÉGIMEN DE PROPIEDAD</b>	Particular	<b>USO ORIGINAL</b>	Vivienda
<b>ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>	Regular	<b>USO ACTUAL</b>	Vivienda
<b>TIPOLOGÍA</b>	Tradicional	<b>VULNERABILIDAD</b>	Grado B
<b>FECHA DE CONSTRUCCIÓN</b>	1900-1940	<b>HABITABILIDAD</b>	Parcialmente habitada
<b>UBICACIÓN</b>			
<b>PROVINCIA</b>	<b>CIUDAD</b>	<b>PARROQUIA</b>	<b>CALLES</b>
Tungurahua	Ambato	La matriz	Quito 02-60
			
<b>OBSERVACIÓN DE LA ZONA</b>			
<p>La zona de análisis no presenta comercio excesivo además de que su viabilidad es en un solo sentido y no genera acumulación de automóviles, no presenta una problemática en contaminación visual ya que sus edificaciones vecinas tampoco se encuentran en mal estado ni publicidad masiva, pero si presenta rayones y grafitis en sus paredes.</p>			

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE								
Elementos constructivos		MATERIAL		ESTADO DE CONSERVACIÓN			TIPO DE INTERVENCIÓN	
				S	D	R	R	S
Cimentación								
Estructura								
Muros/paredes		Piedra recubierta con pintura			x		x	
Pisos								
Entrepisos								
Cielos Rasos								
Cubierta		Teja			x		x	
Escaleras		Piedra Pishilata			x		x	
Ventanas		Madera			x		x	
Puertas		Madera			x		x	
AREAS VERDE		ACCESO DISCONTINUO		ALTURA DE EDIFICACION			FACHADA	
SI	NO	SI	NO	1	2	3	RECTA	CURVA
	x		x	x			x	
OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE								
<p>Esta edificación esta realizada en piedra la cual predomina en la construcción, los perfiles de las ventanas y las puertas son de madera además de tener su cubierta de teja que se encuentra con cierto nivel de deterioro, tuvo rehabilitaciones como en sus paredes ya que se la recubrió con pintura, pero solamente en su fachada y pequeños cambios en sus puertas y ventanas, se conservó su forma y materiales originales como la piedra pishilata</p>								
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS								
								

FICHA DE OBSERVACIÓN			
INMUEBLE PATRIMONIAL			
DATOS DEL INMUEBLE			
DENOMINACION DEL INMUEBLE	Vivienda básica	CODIGO INP	4T-03-04-138
DESCRIPCIÓN	Inmueble patrimonial	VALOR	Arquitectónico estético
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Particular	USO ORIGINAL	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Bueno	USO ACTUAL	Vivienda
TIPOLOGÍA	Tradicional	VULNERABILIDAD	Grado B
FECHA DE CONSTRUCCIÓN	1941-1974	HABITABILIDAD	Habitada
UBICACIÓN			
PROVINCIA	CIUDAD	PARROQUIA	CALLES
Tungurahua	Ambato	La matriz	Roca fuerte 15-58
			
OBSERVACIÓN DE LA ZONA			
<p>Esta zona de análisis concentra una variedad de actividades como el comercio, la actividad social del sector se rige por la presencia de entidades educativas y la venta de diferentes productos, no existe mucho espacio para los transeúntes ya que en la zona se la preferencia a los automóviles y a los espacios de estacionamiento</p>			

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE								
Elementos constructivos		MATERIAL		ESTADO DE CONSERVACIÓN			TIPO DE INTERVENCIÓN	
				S	D	R	R	S
Cimentación								
Estructura								
Muros/paredes		Tapial recubierta con pintura			x		x	
Pisos								
Entrepisos								
Cielos Rasos								
Cubierta		Teja			x		x	
Escaleras		Piedra Pishilata			x		x	
Ventanas		Madera			x		x	
Puertas		Madera			x		x	
AREAS VERDE		ACCESO DISCONTINUO		ALTURA DE EDIFICACION			FACHADA	
SI	NO	SI	NO	1	2	3	RECTA	CURVA
	x		x	x			x	
OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE								
Las instalaciones eléctricas se encuentran expuestas en algunas áreas, el revestimiento de las paredes se encuentra en mal estado, se evidencian manchas por humedad, los elementos de madera muestran deterioro por falta de mantenimiento, hay necesidad de espacios de almacenamiento, la pintura en muchos de los espacios está en mal estado, y el mobiliario no se adapta al espacio.								
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS								
								

FICHA DE OBSERVACIÓN			
INMUEBLE PATRIMONIAL			
DATOS DEL INMUEBLE			
DENOMINACION DEL INMUEBLE	Vivienda básica	CODIGO INP	4T-03-04-140
DESCRIPCIÓN	Inmueble patrimonial	VALOR	Arquitectónico estético
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Particular	USO ORIGINAL	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular	USO ACTUAL	Vivienda
TIPOLOGÍA	Tradicional	VULNERABILIDAD	Grado C
FECHA DE CONSTRUCCIÓN	1900-1940	HABITABILIDAD	Habitada
UBICACIÓN			
PROVINCIA	CIUDAD	PARROQUIA	CALLES
Tungurahua	Ambato	La matriz	Castillo 02-10 y Cuenca
 			
OBSERVACIÓN DE LA ZONA			
<p>La zona de análisis tiene un buen mantenimiento por parte de sus dueños y tiene comercio que ayuda al crecimiento económico además de contar con instituciones educativas, médicas y talleres para autos, no es un lugar muy transitado, pero aun así se ve la existencia de grafitis y daño por parte de la ciudadanía</p>			

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE									
Elementos constructivos		MATERIAL			ESTADO DE CONSERVACIÓN			TIPO DE INTERVENCIÓN	
					S	D	R	R	S
Cimentación									
Estructura									
Muros/paredes		Piedra recubierta con pintura				x		x	
Pisos									
Entrepisos									
Cielos Rasos									
Cubierta		Teja				x		x	
Escaleras									
Ventanas		Madera				x		x	
Puertas		Madera				x		x	
AREAS VERDE		ACCESO DISCONTINUO			ALTURA DE EDIFICACION			FACHADA	
SI	NO	S	NO	1	2	3	RECTA	CURVA	
x		x		x			x		
OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE									
<p>La edificación tuvo rehabilitaciones en acabados constructivos por lo mismo que por dentro se observa un gran deterioro de los materiales, se observa la presencia de plantas en las paredes externas de la casa debido a la falta de mantenimiento, se observa recubrimiento con pintura en su fachada y tiene un patio interno.</p>									
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS									
									

FICHA DE OBSERVACIÓN			
INMUEBLE PATRIMONIAL			
DATOS DEL INMUEBLE			
DENOMINACION DEL INMUEBLE	Vivienda básica	CODIGO INP	4T-03-04-140
DESCRIPCIÓN	Inmueble patrimonial	VALOR	Arquitectónico estético
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	Particular	USO ORIGINAL	Vivienda
ESTADO DE CONSERVACIÓN	Regular	USO ACTUAL	Vivienda
TIPOLOGÍA	Tradicional	VULNERABILIDAD	Grado C
FECHA DE CONSTRUCCIÓN	1900-1940	HABITABILIDAD	Deshabitada
UBICACIÓN			
PROVINCIA	CIUDAD	PARROQUIA	CALLES
Tungurahua	Ambato	La matriz	Rocafuerte 13-20
			
OBSERVACIÓN DE LA ZONA			
<p>La zona tiene reconocimiento debido a la imprenta y entidades que se encuentran alrededor mas no por la edificación analizada, las edificaciones alrededor se encuentran bien conservadas además de no res u lugar demasiado transitado a pesar de encontrarse en una zona muy comercial.</p>			



DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE								
Elementos constructivos		MATERIAL		ESTADO DE CONSERVACIÓN			TIPO DE INTERVENCIÓN	
				S	D	R	R	S
Cimentación								
Estructura								
Muros/paredes		Piedra recubierta con pintura			x		x	
Pisos								
Entrepisos								
Cielos Rasos								
Cubierta		Teja			x		x	
Escaleras		Madera			x		x	
Ventanas		Piedra pishilata			x		x	
Puertas		Madera			x		x	
AREAS VERDE		ACCESO DISCONTINUO		ALTURA DE EDIFICACION			FACHADA	
SI	NO	SI	NO	1	2	3	RECTA	CURVA
	x		x	x			x	
OBSERVACIÓN DEL INMUEBLE								
<p>Esta vivienda actualmente se encuentra deshabitada a pesar de haberse hecho varias rehabilitaciones y verse bien externamente, se encuentra alado de una imprenta reconocida por la ciudad por lo que no pasa desapercibida, se nota cierta deformación en su techo por lo que necesitaría una renovación.</p>								
FOTOGRAFÍAS COMPLEMENTARIAS								
								

**Nota:** Elaboración propia

**Tabla 3**

*Problemas identificados de acuerdo con el estado de conservación*

<b>Edificio patrimonial</b>	<b>Estado de conservación</b>	<b>Grado de protección</b>	<b>Problemática identificada</b>
<b>Vivienda 1</b>	Bueno	Grado B	Abandono parcial o total de la vivienda Modificaciones en los marcos de puertas y ventanas y en la pintura.
<b>Vivienda 2</b>	Regular	Grado B	Deterioro de paredes por vandalismo Abandono parcial o total de la vivienda Pintura desgastada Modificaciones en puertas y ventanas
<b>Vivienda 3</b>	Bueno	Grado B	Instalaciones eléctricas expuestas Mobiliario fuera de contexto Pintura desgastada Patologías físicas (humedad)
<b>Vivienda 4</b>	Regular	Grado C	Deterioro de paredes por vandalismo Acumulación de capas de pintura Desgaste de materiales
<b>Vivienda 5</b>	Regular	Grado C	Abandono parcial o total de la vivienda Daños en la cubierta

La Tabla 3 resume la información mostrada en las fichas de recolección de datos, dando prioridad al estado de conservación, el grado de vulnerabilidad y la problemática identificada en las viviendas tomadas como muestra. Para una mejor

interpretación de los datos se aplicarán gráficos estadísticos de las variables de análisis.

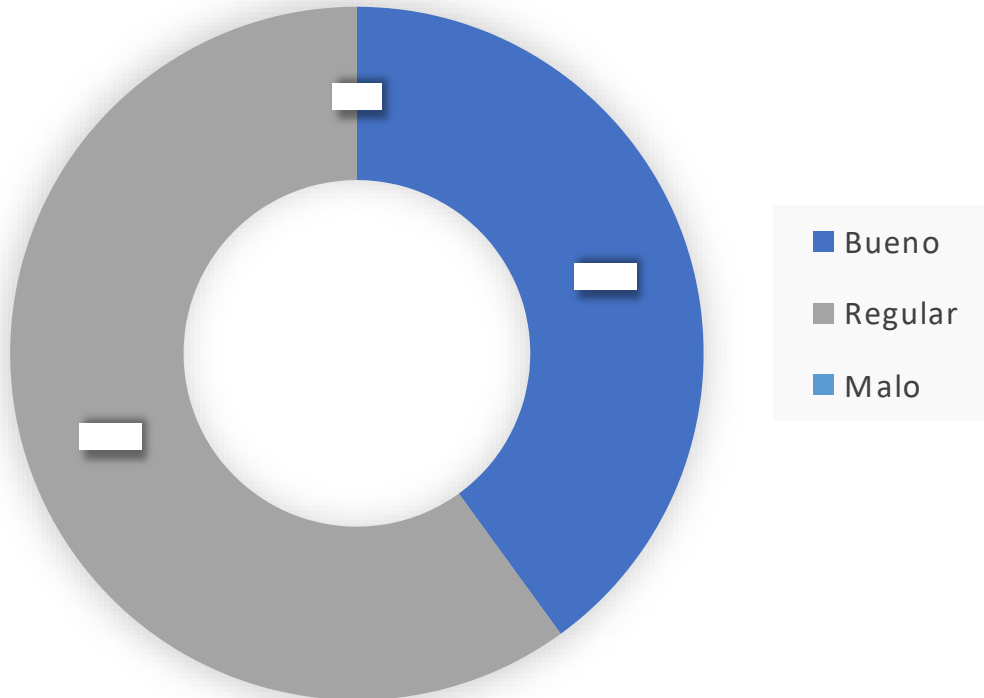
### *Valoración del estado de conservación*

El estado de conservación de las viviendas patrimoniales del CHA fue valorado bajo los indicadores de bueno (instalaciones con mantenimiento), regular (se presentan algunas anomalías físicas) y malo (no existe mantenimiento y se presentan varias anomalías físicas). De la evaluación realizada a las 5 viviendas patrimoniales tomadas como muestra, el 40% presenta un estado bueno, el 60% regular y el 0% malo. A continuación, una breve descripción la problemática identificada en cada indicador, Gráfico 1.

- Bueno: Las edificaciones reciben mantenimiento para no tener problemas de uso. Las tareas de conservación se encuentran a cargo del sector privado, es decir, de los propietarios u ocupantes del patrimonio edilicio.
- Regular: El estado de conservación de las edificaciones patrimoniales es medio, pues se identifican daños en fachadas (rayones y desgaste), paredes y cubiertas. Esto se produce por el descuido de los ocupantes o por el abandono total o parcial de las instalaciones patrimoniales.

### Gráfico 1

Estado de conservación



### Valoración del grado de protección

Se determina en función de criterios de valoración encaminados al análisis de: antigüedad, estético formal, tipología

funcional, técnico constructivo, entorno urbano natural e histórico testimonial simbólico. Se dividen en los grupos mostrados en la Tabla 4:

**Tabla 4**  
*Grados de protección*

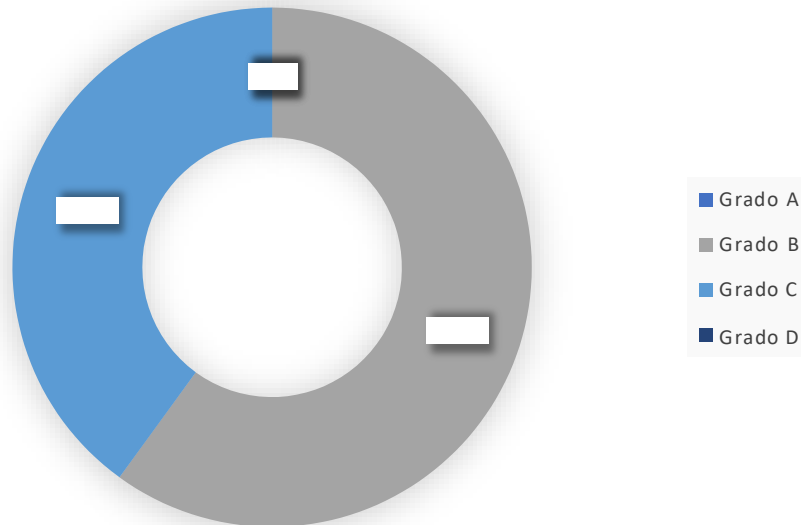
<b>Grupo</b>	<b>Tipo de protección</b>	<b>Descripción</b>	<b>Puntaje</b>
<b>A</b>	Absoluta	Son bienes que, por su valor arquitectónico, artístico, constructivo o artística deben mantener sus características originales	36-50
<b>B</b>	Parcial	Su valor histórico es presentado mediante elementos internos y externos. Sin embargo, se permite eliminar o modificar volúmenes, elementos estructurales, decorativos y constructivos fuera del contexto arquitectónico.	26-35
<b>C</b>	Condicionada	Se conservan únicamente las fachadas, pues los elementos internos están totalmente destruidos	16-25
<b>D</b>	Sin protección	Esperan el deterioro por el paso del tiempo y factores climáticos.	1-15

*Nota:* Tomado de Instructivo para fichas de registro e inventario Bienes inmuebles (2011).

Con respecto a la valoración del grado de protección, Gráfico 2, se observa que las viviendas patrimoniales presentan un Grado B en un 60% y un Grado C en un 40%. Cabe mencionar que los grados de protección fueron tomados directamente de los mapas digitales del GAD Municipal de Ambato

## Gráfico 2

*Grado de protección de los edificios patrimoniales*



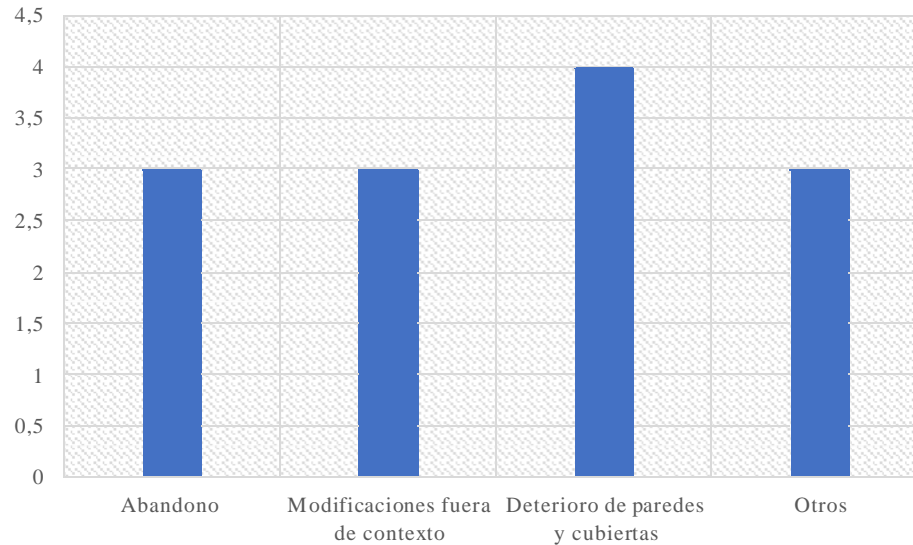
### *Valoración de la problemática identificada*

Entre las problemáticas que aquejan al centro histórico de Ambato se encuentra el deterioro de paredes y cubiertas con una incidencia del 80%, seguido del abandono, las modificaciones fuera de contexto y otros

(desgaste en la pintura, instalaciones eléctricas expuestas, vandalismo y patologías físicas) con una incidencia del 60%. A continuación, en el Gráfico 3 se muestra estadísticamente la incidencia de cada problema y seguidamente se describe como afecta a las viviendas patrimoniales del centro histórico de Ambato.

### Gráfico 3

Problemáticas identificadas en el CHA



- Deterioro de paredes y cubiertas: con el pasar de los años, de los fenómenos climáticos y dependiendo de las técnicas de mantenimiento e intervención, los edificios de cualquier índole tienden a deteriorarse. En el caso de las edificaciones patrimoniales del CHA se evidencia el desgaste de la materialidad, la pintura opaca, instalaciones eléctricas expuestas y presencia de humedad. En ocasiones el deterioro es consecuencia de un mobiliario fuera de contexto y de un repertorio habitacional inapropiado; pues en el primer caso, deben cambiarse instalaciones eléctricas y sanitarias que faciliten y aseguren la instalación de equipos modernos; mientras que en el segundo caso el repertorio habitacional

puede ser ampliado o modificado para cumplir con las necesidades de los ocupantes, sin embargo, el valor histórico de la edificación se pierde.

- Abandono: es resultado de la falta de planificación y recursos económicos para readecuar las instalaciones y dar una segunda vida a edificios con estructuras fuertes, en capacidad de resistir usos modernos. Los edificios abandonados solo pueden esperar su deterioro o ser víctimas de actos vandálicos por parte de borrachos, vagabundos o moradores sin conciencia de conservación. Cabe mencionar que si los edificios que han caído en incuria (abandono) prolongada han sido afectados en su integridad y autenticidad, el Estado decomisa el bien inmueble del sector privado y el dueño solo recibe el 25% de su precio real.

- Modificaciones fuera de contexto: son

alteraciones leves que se presentan en el estilo y materialidad de marcos de puertas y ventanas, no obstante, son variaciones que contribuyen a la pérdida de valores culturales y de técnicas constructivas que forman el paisaje urbano. Cabe mencionar que este tipo de alteraciones son permitidas en el grado de protección B, sin embargo, de modificar notoriamente al simbolismo de la vivienda se permite retirar los elementos u ornamentos fuera de contexto.

- Otros: el patrimonio edilicio se ve afectado por la destrucción, sustracción y adulteración de elementos ornamentales y estructurales. En el centro histórico de Ambato el vandalismo se expresa con grafitis y rayones en fachadas de edificaciones patrimoniales; ante la reincidencia y la falta de control los propietarios optan por no dar mantenimiento a las superficies afectadas, evidenciando un



desgaste en la pintura.

*Necesidades del centro histórico de Ambato  
ante la problemática identificada*

El centro histórico de Ambato se encuentra vulnerable ante problemáticas sociales que afectan su integridad y detienen su proceso de conservación; razón suficiente para presentar una serie de necesidades que deben ser analizadas para generar estrategias de gestión que de forma sistematizada orienten a los propietarios sobre el proceso social y económico a seguir para mantener sus viviendas.

**Tabla 5**  
*Necesidades del CHA*

<b>Problemática</b>	<b>Necesidad</b>
<b>Deterioro de paredes y cubiertas</b>	Aplicación de técnicas de conservación que no alteren el valor histórico de la edificación intervenida.
	Realizar mantenimiento preventivo. Control de acciones vandálicas Control y diagnóstico de patologías físicas, químicas y mecánicas en etapas tempranas para que los costos de mantenimiento no excedan la capacidad económica de los propietarios.
<b>Abandono</b>	Fomentar a la reutilización de edificios. Adecuar las instalaciones para un uso mixto.
	Generar guías de gestión y planificación de edificios patrimoniales que impulsen a los propietarios a rehabilitar sus viviendas y convertirlas en centros de concentración colectiva para actividades culturales o de formación histórica.
<b>Modificaciones fuera de contexto</b>	Revisar los documentos oficiales de planificación territorial y ordenanzas municipales para definir los procesos de intervención permitidos en la zona de estudio.
<b>Otros</b>	Promover el cuidado y conservación de bienes patrimoniales Solicitar incentivos económicos para fomentar la conservación

### ***Conclusión parcial***

Con el análisis de fichas de observación se determinó que el estado de conservación del Centro Histórico de Ambato es bueno y regular, pues la mayor parte de edificaciones han sido sometidas a procesos de rehabilitación de uso en donde se aplican técnicas de mantenimiento orientadas al cuidado y preservación del patrimonio edilicio. Sin embargo, la necesidad de plantear mecanismos que faciliten la gestión de actividades de conservación y de mantenimiento preventivo se enfocan en la desorientación de los propietarios para realizar trámites que les permitan acceder a beneficios económicos o faciliten el planteamiento de estrategias de conservación. De igual forma las necesidades del CHA están orientadas a mitigar el abandono de viviendas históricas y promover los nuevos usos.

### **Desarrollo metodológico Objetivo 2:**

*“Estudiar criterios de intervención en centros históricos afines al tema de investigación mediante estudios de casos para lograr una interpretación de buenas prácticas”*

Las edificaciones con valor patrimonial son una muestra del desarrollo arquitectónico, con la capacidad para relatar los cambios constructivos a los que se han sometido a lo largo de la historia, de ahí la importancia de conservarlos, preservarlos y restaurarlos; pues son la muestra del comportamiento cultural y social de una época. De esta afirmación nace el interés de la investigadora por determinar criterios de intervención que puedan aplicarse a la conservación del centro histórico de Ambato. Para su efecto se analizarán trabajos investigativos enfocados en la conservación patrimonial de los centros históricos de Quito, Cuenca, Ibarra y Latacunga.

### *Centro histórico de Quito*

El centro histórico de Quito fue declarado patrimonio mundial el 8 de septiembre de 1978, con un inventario de aproximadamente 5000 predios que fueron analizados bajo los parámetros de uso del suelo, acceso a servicios básicos, tenencia, evaluación de daños, estado de la edificación, intervenciones y medidas de protección. Los resultados revelaron que el CHQ es la capital hispanoamericana mejor conservada en el contexto de edificaciones coloniales, destacando el valor urbano, paisajista y estético. Sin embargo, del inventario general solo 152 manifestaciones han sido registradas como patrimonio cultural inmaterial del CHQ; a esta problemática se suma la denominación de “zona económicamente deprimida” pues pese a contar con una extensa variedad de opciones de compra y ser una clara muestra de

apoyo a los emprendedores, en la zona los ingresos son inferiores en un 23% al resto de la ciudad; para mejorar esta situación, los edificios monumentales fueron incluidos a la oferta turística, sin embargo, la problemática se enfocó en la dificultad para movilizarse a pie o en vehículo (Barrera, et.al., 2019, p.27).

### **Problemática**

En un rango de 0 a 1, donde uno representa vulnerabilidad extrema, el CHQ presenta un índice de 0,23 en su espacio edificado, las razones son la ubicación geográfica, la topografía del suelo y el porcentaje de precipitaciones. También se suma el hecho que el 49% de los edificios patrimoniales en el CHQ presenten un estado regular o malo, las principales causas del deterioro son la falta de recursos económicos de los propietarios, la dificultad para procesar los permisos de intervención, la falta de

incentivos y la subutilización de inmuebles; ante estas circunstancias las edificaciones son abandonadas o intervenidas clandestinamente. Otro de los factores de vulnerabilidad es el presupuesto para labores de conservación y mantenimiento, pues pese a recibir el apoyo económico de instituciones públicas y privadas únicamente se cubre el gasto del 2% de las edificaciones patrimoniales (Barrera, et al., 2019, p.31).

### **Ambiente**

En el CHQ la contaminación ambiental es evidente, pues en un 50% del recorrido las emisiones de gases de invernadero sobrepasan los 40 mg/m<sup>3</sup>, un ejemplo es la avenida Pichincha que registra 100 mg/m<sup>3</sup>. También existe contaminación visual, que con valores superiores a los 4 bits/s afecta al 53% de los inmuebles patrimoniales; en el caso de la contaminación acústica los registros alcanzan

los 58 dB cuando lo recomendado son 55dB. Otro de los males que aqueja al Centro Histórico de Quito y contribuye con su deterioro, es el sistema de recolección de basura, que es calificado como ineficiente por los residentes y comerciantes del lugar. Ante la acumulación de residuos el 38% de las edificaciones sufren de plagas, insectos y roedores; la zona más afectada se ubica en los alrededores del mercado San Roque. Como último factor de afectación del entorno del CHQ se encuentra la carencia de espacios verdes que por la morfología de la ciudad debería ser de al menos 14 m<sup>2</sup>, sin embargo, la proporción real es de apenas 9,68 m<sup>2</sup> (Barrera, et al., 2019, p. 29).

### **Uso de las edificaciones**

La número de habitantes que residen en el CHQ va en descenso, en consecuencia, se presentan dos panoramas; el primero muestra

edificaciones con una densidad poblacional que supera el repertorio habitacional, en el segundo es todo lo contrario, los edificios se encuentran abandonados y provocando patologías constructivas del tipo físico (humedad, suciedad, contaminación, etc.), mecánico (grietas, erosión, fisuras, etc.) o químico (erosión, corrosión), que pueden terminar con el colapso de la edificación. En parte, esta situación es producto del cambio de uso residencial por actividades comerciales que requieren los espacios patrimoniales para instalar bodegas y servicios (Barrera, et.al., 2019, p. 72).

### **Criterios de intervención**

Ante las situaciones antes mencionadas Barrera et.al., (2019) se plantea reducir la vulnerabilidad de las edificaciones del CHQ mediante la rehabilitación con uso mixto. Cabe mencionar que las medidas de conservación

aplicadas en centros históricos no deben dirigirse únicamente a revitalizar al inmueble, sino que es una combinación de técnicas tradicionales y modernas que con creatividad y equilibrio mejoran la calidad de vida de quienes los habitan. Para lo cual se presentan alternativas de solución que atiendan las necesidades del espacio público, el patrimonio cultural, la vivienda, economía, participación ciudadana y desarrollo social. Contrario a lo que pueda pensar la opinión pública, las medidas de conservación y revitalización no pueden aplicarse porque sí, sino que deben guiarse en el Plan Metropolitano Territorial. A continuación, se mencionan los criterios de intervención aplicados y recomendados para la conservación del CHQ (p. 88).

### **Criterios de intervención aplicados en los inmuebles del CHQ**

- Rehabilitación y mantenimiento básico de jardines, fachadas y cubiertas en propiedades privadas.
- Enseñanza de técnicas de rehabilitación y preservación a los habitantes locales.
- Planificación, coordinación y distribución de los recursos económicos, para impulsar el mantenimiento y rescate de monumentos.
- Recomposición y gentrificación de los edificios patrimoniales para generar proyectos habitacionales.
- Mejorar la apariencia física de edificaciones, monumentos, parques y demás, mediante actividades de limpieza y reparación.
- Reposición de elementos y materiales faltantes.
- Renovación de la pintura
- Revisión y mantenimiento de los pisos y de los elementos de mobiliario (Barrera, et.al., 2019, pp. 82-87).

#### **Criterios de intervención recomendados para los inmuebles del CHQ**

- Rehabilitación de edificaciones patrimoniales es la principal estrategia de mantenimiento para este tipo de construcciones, de esta forma se busca mejorar la habitabilidad. Las intervenciones se realizan únicamente en edificios inventariados con la finalidad de dotarlos de mecanismos de asistencia y compensaciones municipales.

- Mejoras del mobiliario urbano, iluminación, señalización y redes eléctricas.
- Programas de asistencia para el mantenimiento de fachadas y cubiertas (Plan Metropolitano de ordenamiento territorial 2012-2022, 2012, p. 79).

### **Programa de incentivos económicos para el proceso de conservación**

Debido a que los propietarios de viviendas particulares no cuentan con los recursos económicos necesarios para realizar tareas de conservación y mantenimiento, el Distrito Metropolitano de Quito ha creado el programa “Rehabilitación de vivienda en inmuebles patrimoniales o de interés patrimonial”, como una forma de mejorar la calidad de vida de los ocupantes conservando las características originales y el valor

patrimonial del inmueble. De aprobarse la solicitud los beneficiarios pueden acceder a \$10000 por unidad de vivienda y \$2500 por local comercial (máximo 2 por inmueble). Los propietarios deben cancelar la inversión a través de la carta de impuesto predial en un periodo de 10 años, sin interés. El proceso administrativo para acceder a los beneficios económicos se describe a continuación (GAD del Distrito Metropolitano de Quito, 2022).

- **Beneficiarios:** personas naturales o jurídicas con nacionalidad ecuatoriana que dentro del Distrito Metropolitano de Quito desean acceder al programa de “Rehabilitación de vivienda en inmuebles patrimoniales o de interés patrimonial”
- **Documentación:** solicitud de interés, certificado de propiedad y

gravamen (actualizados por el registro de la propiedad), escrituras o posesión efectiva, permiso de rehabilitación y licencia de construcción emitido por la comisión de áreas históricas, roles de pago, certificado de aporte al IESS o declaración del SRI de los últimos seis meses y presupuesto elaborado por un profesional.

- **Requisitos especiales:** los representantes deben contar con un poder especial que lo faculte dentro del proceso.
- **Proceso del trámite:** presentar la documentación en la ventanilla “Documentación y Archivo” del Instituto Metropolitano del Patrimonio, a continuación, en un plazo máximo de 30 días se

agendará una cita con el técnico encargado, mismo que realizará el presupuesto referencial y en un plazo máximo de 15 días convocará a los propietarios para revisión y aceptación del presupuesto.

- **Costo:** el trámite no tiene costo (GAD del Distrito Metropolitano de Quito, 2022).

#### *Centro histórico de Cuenca*

El centro histórico de Cuenca (CHC) fue considerado dentro del estudio porque tanto su área patrimonial como su entorno inmediato cuentan con una serie de proyectos que incitan a su conservación y regeneración. Como preámbulo se expone brevemente la historia del CHC, que muestra la desvalorización del patrimonio tangible a partir de la década de los 70's cuando bajo la filosofía de “asomo a una ciudad de progreso”



se demolieron varios de los edificios patrimoniales entre los que se encontraban la casona de la Gobernación, el monasterio del Carmen entre otros, el resultado implicó la pérdida del concepto histórico, la destrucción de áreas verdes y la construcción de edificios que superaban las cúpulas de las iglesias. En 1982 se aplicó un inventario patrimonial para recuperar la integridad de la ciudad, indicando los valores del paisaje, las ventajas de la habitabilidad y ocupación patrimonial, y las cualidades del espacio público y la urbe, sin embargo, las peticiones de conservación del patrimonio tangible e intangible llegaron a oídos sordos, provocando que la coherencia histórica se desvaneciera en cada derribamiento (El Mercurio, 2015).

La confirmación que incluía al CHC en la lista de Patrimonios de la Humanidad de la UNESCO llegó en 1999 con un inventario de

224,14 hectáreas entre áreas verdes, espacios arqueológicos y urbanísticos, calles, parques y monumentos. Las edificaciones con alto valor histórico por mantener su estructura popular se ubican alrededor del Plaza Central o el Parque Calderón. Las actividades comerciales del centro histórico son del tipo artesanal, pues en la mayoría de los locales se pueden encontrar sombreros de paja toquilla, hojalatería, joyería, cerámicos, tejidos y productos en cuero (Centro Histórico de Cuenca, 2022, párr. 6).

### **Problemática**

Los edificios patrimoniales del CHC se encuentran propensos a la degradación histórico/cultural como consecuencia de intervenciones que incluyen una mezcla de elementos modernos y antiguos en espacios públicos y viviendas, lo cual produce contaminación visual y contradicciones

históricas (Barzallo, 2015, pp. 316 - 322). Otra situación que vulnera el estado de conservación del CHC es la amenaza sísmica, que de acuerdo con la investigación de Jiménez et.al, (2018) está ligada a la presencia de edificaciones de mampostería sin refuerzo (p. 60).

Por otra parte, la desvalorización de las ornamentaciones en conjunto con las amenazas de origen antrópico (incendios, contaminación, acumulación de basura, etc.) influyen en el desgaste de fachadas, vulnerando la sostenibilidad del patrimonio tangible, ya que tienden a modificar la materialidad y las técnicas de construcción (Flor, 2017, pp. 136-138). Finalmente, el mayor acto de vulnerabilidad es el cambio de uso, pues los arrendatarios/propietarios amplían espacios y cambian la materialidad de pisos, columnas y cubiertas influenciados por los nuevos estilos

arquitectónicos (Quezada, et.al., 2021, p. 15).

### **Ambiente**

Por el centro histórico de Cuenca diariamente circula un aproximado de 40000 vehículos, condición que afecta la calidad de aire, pues el nivel de emisiones de monóxido de carbono supera los 0,055 mg/m<sup>3</sup> cuando lo aceptable es 0,045 mg/m<sup>3</sup>; ante estos valores de concentración no solo se ven afectados los ciudadanos que circular por el lugar, sino también el patrimonio edilicio que acelera su proceso de degradación; las causas son la estreches de las calles y la falta de viento para despejar el ambiente de los gases emitidos. Otra consecuencia de la exorbitante cantidad de vehículos es la contaminación por ruido, generada por el sonido de las bocinas y los motores, superando los 85dB cuando lo permitido son 60 dB (Morocho & Váldez, 2018, p. 84).

## Uso de las edificaciones

Como propiedad privada las edificaciones patrimoniales en su mayoría son utilizadas de forma residencial o comercial; los residentes generalmente son arrendatarios que ocupan las plantas altas. Por otra parte, el sector público utiliza los edificios del CHC como espacios culturales, en donde se realizan actividades recreativas y eventos públicos. También son utilizadas por los servidores públicos que realizan funciones administrativas y de gestión, mismos que aprovechan el repertorio habitacional para instalar oficinas públicas y municipales, organizar sedes, sindicatos, organizaciones, entre otros. A nivel comercial el CHC se caracteriza por utilizar el patrimonio edilicio para la oferta de artesanías elaboradas con materiales amigables o minerales (Centro Histórico de Cuenca, 2022).

## Criterios de intervención

- Recuperación del valor patrimonial edilicio, mediante el cambio de uso y readecuación de instalaciones que son destinadas a servicios públicos.
- Conservación curativa; es una técnica de monitorio y mantenimiento aplicada en planes de mantenimiento preventivo. Está dirigida a la conservación de las fachadas del CHQ.
- Las edificaciones parcialmente destruidas serán restauradas en función de las características topológicas obtenidas de planos, documentos o fotografías. Su objetivo es integrar elementos faltantes, sin influir en la estructura y tipología; caso contrario los elementos modernos que no sean

del tipo sanitario o mengüen la calidad histórica de un edificio, serán retirados.

- Las fachadas deben ser tratadas y mantenidas anualmente, sin embargo, cualquier tipo de modificación queda prohibida, obligando a mantener las características originales.
- Programas híbridos: buscan mezclar usos (vivienda, residencia estudiantil, espacios públicos, etc.) en un intento por recuperar el CHC y convertirlo en un espacio de esparcimiento y contacto con la historia de Cuenca.
- Planificación en los trabajos de limpieza (Flor, 2017, pp. 35-36).

### Gestión para el proceso de conservación

Ante las amenazas de deterioro en el

centro histórico de Cuenca la municipalidad ha desarrollado un Atlas de daños basados en proyecto *vlirCPM* que es una herramienta de gestión para monitoreo del patrimonio edificado. Dicho programa se sustenta en la conservación preventiva en tres ejes: 1) prevención primaria, evitar factores de daño, 2) prevención secundaria, detección oportuna de factores de daño y 3) prevención terciaria, evita la propagación y aparición de daños (Achig & Barsallo, 2018). Su conceptualización debe mostrar:

- Definición de los elementos, subelementos, componentes y materiales con daño.
- Creación de un sistema de referencia a base de codificación de elementos.
- Codificación del tipo de daños.

- Definición de daños y su presentación en un índice. Cada daño debe mostrar la siguiente información: descripción del elemento, material, descripción del daño y sus posibles causas, ubicación del daño, datos del propietario y su clave catastral, y un registro fotográfico (Achig & Barsallo, 2018, pp. 3-5).

### *Centro histórico de Ibarra*

Ibarra fue fundada en 1606 y al llevar la denominación de “la ciudad que siempre vuelve” ha conservado ritos y costumbres constructivas propias de su territorio y de la cultura europea; el resultado son diseños eclípticos, neoclásicos e historicistas. En 1982 Ibarra fue declarada ciudad patrimonial, sin embargo, pese a la creación de ordenanzas municipales que fomentan la conservación del

espacio patrimonial, ni el sector residencial, ni el comercial han sabido adaptarse a este nombramiento; por lo cual las edificaciones han caído en deterioro o son demolidas para crear espacios públicos o parqueaderos. En todas las ciudades resulta difícil determinar la ubicación original donde comenzó a construirse la urbe, en consecuencia, el Centro Histórico de Ibarra (CHI) se identifica como el espacio antiguo, que separa las construcciones de la época colonial de las de estilo moderno a partir del siglo XX. El CHI está dentro de los siguientes límites: Norte: Calle Troya, Sur: Calle Colon, Este: Calle Montalvo y Oeste: Calle Chica Narvárez (Chiriboga, et.al., 2013, pp. 20-30).

### **Problemática**

La vulnerabilidad del CHI se muestra en el irrespeto al patrimonio tangible, pues las edificaciones nuevas tienden a aparentar

diseños “neotradicionales” o “neocoloniales” que lo único que consiguen es reducir el valor histórico de los edificios patrimoniales, pues las técnicas y materiales de construcción no son de la época y solo confunden a los visitantes. A esto se suma el incremento del parque automotor, que “obliga” a las autoridades a demoler edificios patrimoniales con alto valor histórico, con la justificación de construir parqueaderos públicos para generar ingresos económicos; cabe mencionar que los propietarios aprueban las medidas tomadas e incluso modifican la estructura y elementos ornamentales agrediendo a la autenticidad del edificio patrimonial. Otro factor de vulnerabilidad es la silueta de la ciudad, pues por la configuración urbana y la diferencia de altitud entre edificaciones, resulta difícil apreciar las características arquitectónicas, llegando a minimizar el valor histórico de la

ciudad; para distinguir de mejor manera los edificios patrimoniales es necesario acceder a puntos altos (miradores) (Chiriboga, et.al., 2013, p. 55).

### **Ambiente**

Las calles de Ibarra y específicamente los edificios patrimoniales literalmente se envuelven de publicidad, pues en ocasiones se ha vislumbrado que anuncios cubren casi en su totalidad a edificios patrimoniales, sin importar el valor histórico o arquitectónico, esto genera contaminación visual a causa del exceso de información y falsedad en los gráficos; entre los efectos negativos se encuentran: mal aspecto en la ciudad, distracción de automovilistas y peatones y problemas psicológicos (Vega, 2011).

### **Uso de las edificaciones**

En el sector público se observa que

edificios estratégicos del centro histórico son utilizados para actividades administrativas y educativas, en lo que respecta al comercio solo se ejecuta durante la jornada laboral, después se vuelve un espacio desolado que solo sirve para transitar. Por otra parte, las edificaciones patrimoniales han sido convertidas en casas renteras que han transformado sus instalaciones de una casa unifamiliar a multifamiliar, como es de esperarse los inquilinos no tienen conciencia de conservación y por ende el deterioro de los espacios y estructura es acelerado. En el peor de los casos, los edificios son abandonados hasta el punto de perder su diversidad de espacios (Chiriboga, et.al., 2013, pp. 53-54).

Ante esta problemática Palacios (2017) ha planteado la alternativa de reutilización de viviendas y darle un uso rentable enfocado a la promoción de prácticas artísticas, que, a más

de crear un circuito del arte, gestione y exponga la cultura de la ciudad. Un ejemplo de reutilización de edificios patrimoniales en la ciudad de Ibarra es el de TOLA “*Wasipichai*” que, tras tareas de mantenimiento y reemplazo en cubiertas, fachadas y pisos, cambio el uso de una vivienda particular por una galería de arte y música, con salas de danza y ballet, sala de taller para la enseñanza de niños y sala de exposición (pp.42-46).

### **Criterios de intervención**

- Limpieza y consolidación de los edificios.
- Se prohíben los repintes para no alterar la concepción estética de la época histórica a la que pertenecen.
- Toda intervención debe aplicar las técnicas y materiales originales.
- Cuando la integridad de la obra se encuentre vulnerable se debe

aplicar la reconstrucción de inmuebles patrimoniales que faltantes, esto solo en casos extremos pues podría generarse un falso histórico.

- Utilización de materiales nobles tradicionales de la construcción ibarreña.
- Contratación de personal capacitado y con conocimientos en restauración de edificios patrimoniales.

### **Incentivos económicos para el proceso de conservación**

Para protección del CHI se creó la “Ordenanza de preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural del cantón Ibarra” cuya gestión incluye la presentación, evaluación y actualización de directrices para la exoneración de impuestos y contribuciones a quienes adquieran, recuperen o rehabiliten

inmuebles patrimoniales que integran la imagen urbana. A continuación, se presenta el proceso administrativo para acceso de los beneficios económicos (Ordenanza que regula la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural, 2022).

- **Beneficiarios:** personas naturales o jurídicas, entidades públicas y privadas, propietarios o custodios.
- **Documentación:** plan de intervención acorde al Artículo 60 de la Ley Orgánica de Cultura (planos, memoria descriptiva, documentación histórica, lineamientos técnicos de conservación y fotografías), en 90 días calendario.
- **Financiamiento:** depende del programa presupuestario para el Patrimonio Cultural



- **Intervenciones permitidas:** rehabilitación de acuerdo con el valor patrimonial, intervenciones que conserven la autenticidad del inmueble, mejoras al espacio público y propuestas arquitectónicas innovadoras.
- **Intervenciones prohibidas:** demolición total o con restitución y liberación.
- **Permisos para obras mayores:** presentación del anteproyecto (informe de regulación cantonal, informe de compatibilidad del uso del suelo, registro fotográfico, memoria histórica, memoria técnica, levantamiento arquitectónico, propuesta de intervención e inventario) y presentación del proyecto definido (planos del estado actual, planos arquitectónicos, detalles constructivos, planos de ingenierías, informe estructural). Cabe mencionar que todos los planos deben ser aprobados por la Dirección de patrimonio del GADMI mediante la presentación de dos copias en formato A1 y un CD con los archivos en formato PDF y DWG.
- **Permisos para obras menores:** debe cumplirse con los con los requisitos del GADMI, sin embargo, solo pueden aplicarse en una amplitud de 20 m<sup>2</sup> aplicada a estructuras, fachadas o cubiertas. Se basa en la conservación de la materialidad y elementos originales (Ordenanza que regula la preservación,

mantenimiento y difusión del patrimonio cultural, 2022).

unidad arquitectónica” (Silva, et.al., 2014, pág. 46).

### *Centro histórico de Latacunga*

El 25 de mayo de 1982 el centro histórico de Latacunga (CHL) se convirtió en el primer espacio en ser declarado Patrimonio Cultural del Ecuador por el INPC (Instituto Nacional del Patrimonio Cultural); este centro histórico comprende edificaciones coloniales y republicanas del siglo XIX, distribuidas en 30 manzanas (Cunuhay, et.al., 2019, p. 1).

En el informe de depuración e inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural del cantón Latacunga se menciona que: “Es en el breve Centro Histórico donde todavía subsisten elevaciones de cuadras y manzanas con armonía presente en volúmenes, fachadas, escala humana, materiales etc. que dan una destacada expresión de conjunto y de

Las calles del CHL se encuentran en perfecto estado, sin baches, ni alteraciones en el color o material de los adoquines o piedras; arbitrariamente las edificaciones patrimoniales permanecen abandonadas o únicamente se utiliza la primera planta que por el contacto con la acera permiten instalar microemprendimientos, en el mejor de los casos la planta alta es ocupada como bodega o lavandería; a esta problemática se suma que el CHL se ha convertido en un lugar de paso, donde los atractivos culturales e históricos son pasados por alto, como consecuencia de la premura, la monotonía y la falta de promoción de los valores tangibles e intangibles concentrados a través de las generaciones (Ulloa, 2016, pp. 16 -18).

## **Problemática**

El CHL se encuentra vulnerable al exceso de vehículos, pues sus calles a más de ser estrechas son utilizadas como parqueadero para acceder a centros comerciales y financieros, lo que genera un foco de conflicto vehicular que impide la libre circulación y provoca accidentes. Las calles con mayor conflicto son aquellas que intersecan con plazas, parques y ejes de comunicación entre la zona norte y sur. Otra vulnerabilidad identificada en el CHL es el crecimiento comercial que se produce en los alrededores, pues las edificaciones patrimoniales se desvinculan de la planificación urbana y la importancia simbólica se pierde. Un tercer aspecto de vulnerabilidad es el abandono del centro histórico, pues ante la especulación inmobiliaria y el crecimiento de la periferia urbana, los edificios patrimoniales quedaron

desolados ante la imposibilidad de rehabilitar las viviendas (Ulloa, 2016, p.15).

## **Ambiente**

El centro histórico se encuentra libre de comerciantes informales, pues por ordenanza municipal el uso de aceras y espacios públicos con fines mercantiles está prohibido dentro del CHL, esto con la finalidad de evitar rayones, decoloraciones o cualquier tipo de daño a la estética de fachadas y zaguanes patrimoniales. Otro punto positivo es la limpieza, pues el CHL se mantiene pulcro debido al sistema de recolección de basura que emplea un sistema de islas ecológicas que facilitan el reciclaje, evitan malos olores y mejoran la imagen de la ciudad. Por otra parte, en el CHL la contaminación visual por letreros, publicidad comercial, cableado eléctrico y mal aspecto de los edificios es evidente; los afectados son los peatones (malestares físicos, distorsión de la

realidad), los ciudadanos que se movilizan en vehículos (alteraciones en la circulación) y la imagen urbana de la ciudad (Espinoza, 2016, p.14).

### **Uso de edificaciones**

El centro histórico de Latacunga es el núcleo de la ciudad y por ende su uso se ha mantenido bajo el carácter comercial, sin embargo, ante el lamentable estado de las edificaciones y el manejo inadecuado de los espacios públicos el centro histórico es una ruta de paso que no mantiene el interés de los caminantes. Con el objetivo de renovar el centro histórico y darle un aspecto moderno sin alteración en la estructura se han presentado planes de reutilización de los vacíos volumétricos encontrados en viviendas con tipología casa - patio tradicional y convertirlos en patios al aire libre; la finalidad de estos proyectos es crear espacios públicos de calidad

que conserven la identidad cultural y función original del centro. Desde el enfoque residencial, son pocos los edificios que son ocupados como viviendas privadas esto como consecuencia del nivel de deterioro, la falta de diversificación de usos y el carente mobiliario urbano (Ulloa, 2016, p.21).

### **Criterios de conservación**

Los criterios de conservación en el centro histórico de Latacunga son un tema de debate por su evidente ineficiencia, pues los esfuerzos y recursos se concentran en la recuperación de fachadas, sin embargo, no se consideran las necesidades de la población en términos de restauración de espacios habitables y construcción de espacios de concentración social (parques y plazas) (Espinoza, 2016, p.26). A continuación, se mencionan los criterios de intervención aplicados en el centro histórico de Latacunga:

- Mantenimiento de fachadas
  - Instalación de iluminación Led para reducir gastos y mejorar la seguridad de los visitantes y locales.
  - Generación de programas mixtos de uso público y privado que fortalezca el sentimiento de pertenencia con el espacio patrimonial.
  - Regeneración de vacíos volumétricos para vincular los programas de uso con el repertorio habitacional
  - Mantenimiento y consolidación de los elementos estructurales, distributivos, constructivos y decorativos de interés histórico.
  - Cualquier intervención que rompa con la homogeneidad y estructura formal, así como la alteración a los planos originales será demolida.
  - Las fachadas deben tratarse estéticamente cada año, pero, no se permiten cambios (añadir o retirar elementos) en su originalidad.
  - Únicamente se pueden instalar anuncios, rótulos o propagandas con el permiso de la comisión del centro histórico
  - Se permite la adecuación de buhardillas sino alteran la cubierta original, la tipología distributiva, los soportes o la estética (pintura, forjados, etc.) (Ordenanza Municipal para protección del centro histórico de la ciudad de Latacunga, 2015, p. 9- 11).
- Documentación para el proceso de conservación**

El patrimonio inmueble del CHL se conserva bajo la “Ordenanza Municipal para protección del centro histórico de la ciudad de Latacunga, 2015”, misma que esta dirigida a la conservación de los rasgos materiales, espirituales y culturales manifestados en los edificios patrimoniales. La gestión patrimonial se maneja bajo el cumplimiento de dicha ordenanza, a continuación se describe brevemente algunos de los aspectos más relevantes tratados en la misma.

- **Beneficiarios:** personas jurídicas y naturales, instituciones públicas y privadas.
- **Documentación:** planos, fotografías, descripción del estado actual y materialidad, detalles de los daños.
- **Uso:** se determina en base a las características de ocupación

impuestas en el plan de desarrollo urbano vigente. Se debe respetar la tipología formal y la organización de espacios y volúmenes.

- **Intervenciones permitidas:** conservación, consolidación, liberación, restauración, remodelación funcional, reconstrucción y restitución (Ordenanza Municipal para protección del centro histórico de la ciudad de Latacunga, 2015, p. 6- 8).

#### *Crterios de intervención para fomentar buenas prácticas de conservación.*

De los casos de estudio analizados, se concluye que independientemente de la superficie o reconocimiento internacional que tenga un centro histórico, presenta problemáticas económicas y sociales en los tratamientos de conservación y

mantenimiento, ante dicha situación el Municipio de cada ciudad en apego al plan de ordenamiento territorial, debe establecer criterios de conservación que resguarden el patrimonio histórico del país. Independientemente de la influencia positiva o negativa que ejercen los criterios de intervención sobre los tratamientos de restauración o conservación de estructuras originales, estos se dirigen a cuatro ejes básicos: materialidad, mantenimiento de fachadas y cubiertas, planes de uso y cambios de uso (reutilización) y otros (mantenimiento básico preventivo).

- Materialidad: las ordenanzas municipales y planes de desarrollo incitan a conservar la materialidad original aplicando técnicas constructivas y materiales amigables con el medio, sin embargo, ante la posibilidad de nuevos usos se admiten cambios en las

características materiales del edificio, no obstante, las modificaciones que no han sido previamente evaluadas y se aplican de forma subjetiva suelen alterar el valor simbólico y cultural de las edificaciones.

- Mantenimiento menor de fachadas y cubiertas: las fachadas se encuentran vulnerables a patologías químicas (contaminación por partículas) por lo cual requieren de mantenimiento oportuno que conserve su estética y detenga el deterioro de la materialidad, con labores de limpieza ejecutadas por técnicos restauradores cualificados. Pese a parecer fácil, la tarea de limpieza debe realizarse tras la identificación de material, estado de conservación, ornamentos, fijación de la suciedad y ajuste de elementos. Con respecto al mantenimiento de cubiertas se aceptan modificaciones únicamente para mejorar la iluminación

natural, caso contrario las zonas afectadas deben cambiar los elementos afectados con otros de características iguales al diseño original (casi siempre materiales cerámicos).

- Uso y reutilización: las planificación urbana determina el uso del suelo por ende el edificio patrimonial es encuadrado en tipologías edificatorias que son usadas para actividades culturales por su reconocimiento explícito, sin embargo, ante el abandono, degradación y demolición de edificios históricos se presentan planes de reutilización enfocados a crear conjuntos habitacionales, espacios comerciales y de concentración colectiva que atraigan la atención de locales y turistas al mismo tiempo que se fortalece la identidad cultural de un territorio. Las modificaciones realizadas para la reutilización

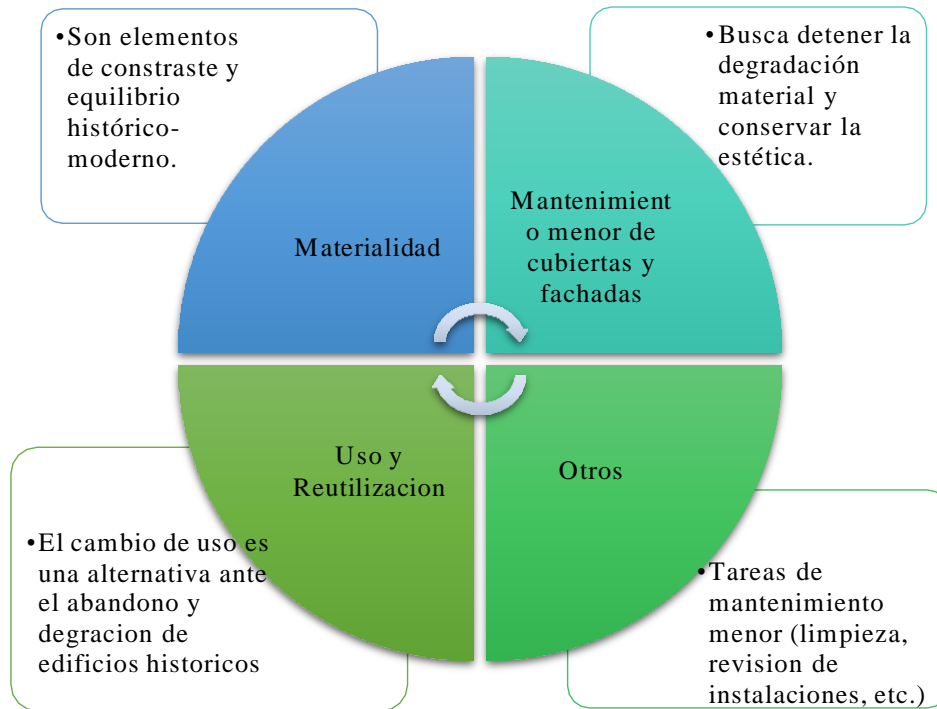
no aceptan cambios en el repertorio habitacional, en la estructura o la colocación de elementos modernos que alteren el diseño original.

En el Gráfico 4 se resume los principales criterios de intervención analizados por los gobiernos descentralizados de cada ciudad, de acuerdo con la problemática y el ambiente al que se exponen las viviendas patrimoniales. En el mismo se plantea el objetivo a cumplir en cada criterio.



#### Gráfico 4

##### Criterios de intervención



En la Tabla 6 se resumen los criterios de intervención aplicados por los centros históricos tomados como referencia; en la misma se revela que la gestión está orientada a

la creación de programas de intervención y rehabilitación para recuperar el valor patrimonial de los bienes inmuebles con proyectos de uso mixto, educación y campañas de mantenimiento preventivo.

**Tabla 6.**

*Criterios de intervención recolectados de estudios de caso*

Centro histórico	Criterios de intervención				
	Materialidad	Fachadas	Cubiertas	Uso/Reutilización	Otros
Quito	Reposición de materiales faltantes	Mejorar la apariencia física	Reposición de elementos y materiales faltantes	Recomposición y gentrificación de los edificios patrimoniales para generar proyectos habitacionales.	Mantenimiento o básico con actividades de limpieza y reparación
	Rehabilitación y mantenimiento básico	Renovación de la pintura		Rehabilitación de edificaciones para mejorar la habitabilidad. Las intervenciones se realizan únicamente en edificios inventariados con la finalidad de dotarlos de mecanismos de asistencia y compensaciones municipales	Mejoras del mobiliario, iluminación, señalización y redes eléctricas Enseñanza de técnicas de rehabilitación y preservación a los habitantes locales
Cuenca	Se promueve el uso de técnicas y materiales tradiciones para	Conservación curativa Deben ser	Impermeabilización de cubiertas Los elementos	Recuperación del valor patrimonial edilicio, mediante el	Planificación en los trabajos de limpieza.

	<p>conservar la originalidad y evitar los daños provocados por la adaptación de materiales modernos, sin embargo, de ser necesario y aprobado por la administración del CHC la materialidad puede adaptarse al nuevo uso.</p>	<p>tratadas y mantenidas anualmente, sin embargo, cualquier tipo de modificación queda prohibida, obligando a mantener las características originales</p>	<p>alejados del nuevo uso pueden ser retirados</p> <p>Debe mantenerse la circulación vertical</p> <p>Se pueden retirar elementos para mejorar la iluminación</p>	<p>cambio de uso y readecuación de instalaciones que son destinadas a servicios públicos</p> <p>Programas híbridos: buscan mezclar usos (vivienda, residencia estudiantil, espacios públicos, etc.) en un intento por recuperar el CHC y convertirlo en un espacio de esparcimiento y contacto con la historia de Cuenca</p>
<b>Ibarra</b>	<p>Toda intervención debe aplicar las técnicas y materiales originales</p> <p>Utilización de materiales nobles</p>	<p>Se prohíben los repintes para no alterar la concepción estética de la época histórica a la que pertenecen.</p>	<p>Reparación de mampostería y materiales existentes</p>	<p>Se promueve la readecuación de edificios patrimoniales para ser utilizados en áreas administrativas del sector público.</p> <p>Limpieza y consolidación de los edificios.</p> <p>Cuando la integridad de la obra se encuentre vulnerable se</p>

<p>tradicionales de la construcción ibarreña.</p>	<p>En el sector privado las edificaciones son convertidas en casas renteras.</p>	<p>debe aplicar la reconstrucción de faltantes, esto solo en casos extremos pues podría generarse un falso histórico.</p>		
<p><b>Latacunga</b></p>	<p>Cualquier intervención que rompa con la homogeneidad y estructura formal, así como la alteración a los planos originales será demolida. Deben</p>	<p>Adecuación de buhardillas siempre que no alteren la cubierta original, tipología distributiva, los soportes o la parte estética (pintura, forjados, etc.) El 75% del área debe ser inclinada y el 25% puede ser</p>	<p>de Generación de programas mixtos de uso público y privado que fortalezca el sentimiento de pertenencia con el espacio patrimonial. Regeneración de vacíos volumétricos</p>	<p>Contratación de personal capacitado y con conocimientos en restauración de edificios patrimoniales. Instalación de iluminación Led para reducir gastos y mejorar la seguridad de los visitantes y locales. Mantenimiento y consolidación de los elementos</p>

---

tratarse estéticamente cada año, pero, no se permiten cambios (añadir o retirar elementos) en su originalidad.	terrazza o plana.	para vincular los programas de uso con el repertorio habitacional	estructurales, distributivos, constructivos y decorativos de interés histórico.  Únicamente se pueden instalar anuncios, rótulos o propagandas con el permiso de la comisión del centro histórico
--	-------------------	---	---

---

*Comparación de los sistemas de gestión aplicados en centros históricos del país*

**Tabla 7**

*Gestión para la protección de centros históricos*

Parámetro	CHQ	CHC	CHI	CHL
<b>Programa/Proyecto</b>	Rehabilitación de vivienda en inmuebles patrimoniales o de interés patrimonial	Atlas de daños basados en proyecto <i>vlirCPM</i>	Ordenanza que regula la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural	Ordenanza Municipal para protección del centro histórico de la ciudad de Latacunga
<b>Beneficiario</b>	Ecuatorianos naturales o jurídicos	Propietarios de viviendas	Personas naturales o jurídicas, entidades públicas y privadas, propietarios o custodios	Personas jurídicas y naturales, instituciones públicas y privadas
<b>Costo del trámite</b>	No tiene costo	No tiene costo	No tiene costo	No tiene costo
<b>Documentación</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Solicitud de interés</li> <li>- Certificado de propiedad y gravamen</li> <li>- Escrituras o posesión efectiva</li> <li>- Permiso de rehabilitación y licencia de construcción</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Descripción del elemento y su material</li> <li>- Descripción del daño y sus posibles causas</li> <li>- Ubicación del daño</li> <li>- Datos del propietario y su clave catastral</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planos arquitectónicos y de ingeniería</li> <li>- Memoria descriptiva</li> <li>- Documentación histórica</li> <li>- Lineamientos técnicos de conservación</li> <li>- Registro fotográfico</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Planos</li> <li>- Fotografías</li> <li>- Descripción del estado actual y materialidad</li> <li>- Detalles de los daños.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Roles de pago, certificado de aporte al IESS o declaración del SRI de los últimos seis meses</li> <li>- Presupuesto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Registro fotográfico</li> </ul>	
<b>Proceso del trámite</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentar la documentación en la ventanilla “Documentación y Archivo” del Instituto Metropolitano del Patrimonio, a continuación,</li> <li>- Se agendará una cita con el técnico encargado para realizar el presupuesto</li> <li>- En un plazo máximo de 15 días se convocará a los propietarios para revisión y aceptación del presupuesto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentar el Atlas de daños a la Municipalidad de Cuenca para tomar medidas correctivas en los edificios analizados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentar la documentación en la Dirección de patrimonio del GADMI mediante la presentación de dos copias en formato A1 y un CD con los archivos en formato PDF y DWG</li> <li>- Presentar la documentación en la Comisión Técnica del centro histórico para su evaluación y aprobación.</li> </ul>
<b>Requisitos especiales</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Los representantes</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Programa de conservación</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Intervenciones permitidas:</b></li> <li>- <b>Uso:</b> se determina en</li> </ul>

	deben contar con un poder especial que lo faculte dentro del proceso	preventiva en tres ejes: 1) prevención primaria, evitar factores de daño, 2) prevención secundaria, detección oportuna de factores de daño y 3) prevención terciaria, evita la propagación y aparición de daños.	rehabilitación de acuerdo con el valor patrimonial, intervenciones que conserven la autenticidad del inmueble, mejoras al espacio público y propuestas arquitectónicas innovadoras.	base a las características de ocupación impuestas en el plan de desarrollo urbano vigente. Se debe respetar la tipología formal y la organización de espacios y volúmenes.
<b>Financiamiento</b>	- Préstamos otorgados por el DMQ de acuerdo con el tipo de edificación y técnicas de conservación.	- Fondos municipales	- Depende del programa presupuestario para el Patrimonio Cultural	- Recursos propios



De los planes de gestión examinados en los estudios de caso y mostrados en la Tabla 7, se concluye que el proceso de gestión depende de las normativas locales, pues la diferencia en los parámetros es evidente en temas de proyectos o programas, requisitos especiales y financiamiento; no obstante, tienen similitud en los beneficiarios, costos, documentación y procesos del trámite. Cabe mencionar la ordenanza que regula la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural en la ciudad de Ibarra presenta una gestión detallada, pues a más de mencionar las técnicas de conservación aceptadas para la protección del CHI, es una demostración de las estrategias y documentación aplicadas con sus respectivos responsables.

### *Conclusión parcial*

Los criterios de intervención son similares en los centros históricos analizados,

no obstante, se diferencian por el endurecimiento de sus normativas, pues mientras centros históricos como el de Cuenca aceptan intervenciones con materiales contemporáneos, cambio de uso, alteraciones en la estructura y demás modificaciones que tienden a perder el valor simbólico del patrimonio inmueble; en el centro histórico de Latacunga e Ibarra los edificios patrimoniales se conservan con la menor cantidad de intervenciones posibles, sin embargo, el exceso de prohibiciones en labores de conservación han incidido en el abandono y deterioro progresivo. Por otra parte, para cumplir con el objetivo planteado fue necesario seleccionar criterios de intervención, los mismos fueron seleccionados del listado de intervenciones de cada centro histórico y en apego a la ordenanza de conservación del patrimonio, pues cada intervención debe realizarse con aprobación de

las autoridades municipales, caso contrario se pueden expedir multas y sanciones. Además, se analizó la gestión aplicada en edificios patrimoniales para formar un pilar de conocimientos, dirigidos a los procesos que deben seguir los propietarios de viviendas patrimoniales para acceder a los programas de financiamiento y aceptación de planes de conservación.

### **Desarrollo metodológico objetivo 3:**

*Proponer estrategias de conservación de viviendas patrimoniales del Centro Histórico de Ambato mediante revisión bibliográfica y documental, para promover la correcta gestión de intervenciones.*

### **Aplicación de entrevistas**

Para el cumplimiento del tercer objetivo se aplicará una entrevista estructurada a profesionales de la arquitectura con conocimientos en gestión patrimonial y

adentrados en la realidad de las viviendas patrimoniales del centro histórico de Ambato; esto con la finalidad de conocer la planificación manejada en términos económicos, culturales administrativos y técnico constructivos.

### **ENTREVISTA 1: Arq. Sandro Valencia - Analista de gestión patrimonial enfocado al tema de Bienes Inmuebles**

#### **1. ¿Usted sabe que regularizaciones o estrategias de gestión aplica el municipio para la conservación de viviendas con alto valor patrimonial?**

Las regulaciones son presentadas de acuerdo con la Constitución, La Ley Orgánica de Cultura y la Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato. También existen convenios que involucran los deberes primordiales del estado para conservar las viviendas en buen

estado, sin embargo, ante la falta de recursos resulta evidente la necesidad de crear estrategias de conservación manejadas entre lo técnico y la gestión para poner en valor el tema patrimonial.

**2. Con respecto a la planificación urbana y la distribución de presupuestos ¿Cómo deberían gestionarse para asegurar la conservación de viviendas patrimoniales?**

El presupuesto destinado es de 2 millones, sin embargo, solo 600 mil son utilizados en gestión. Entonces es importante vincular proyectos y programas con un enfoque cultural para mejorar los polígonos de intervención de protección cultural. Ante la falta de recursos económicos actualmente el apoyo del municipio consiste en asesoría técnica gratuita para el mantenimiento preventivo y correctivo de las viviendas patrimoniales.

**3. ¿Cómo se socializa o debería socializarse las estrategias de gestión creadas para la conservación de viviendas patrimoniales?**

De no existir la apropiación del dueño hacia su vivienda, los recursos económicos y de rehabilitación se presentan problemas. Por ende, los presidentes de las parroquias, los líderes políticos tienen que apropiarse de sus territorios y gestionar agendas de patrimonio y socializar los temas patrimoniales de forma general. En otras palabras, los propietarios deben conocer su patrimonio y como aprovecharlo.

**4. ¿Actualmente cuáles son los actores que intervienen en el sistema de gestión y cuáles deberían añadirse?**

Actores principales: apropiación, turístico, financiero, uso y ordenación del territorio,

vinculación con el paisajismo

**5. ¿Qué estrategias de gestión deberían plantearse para asegurar la conservación de las viviendas patrimoniales?**

La apropiación del propietario a su vivienda y estrategias en el campo cultural.

**6. ¿Existen mecanismos que garanticen la disponibilidad de todos los recursos (materiales, económicos, de personal, etc.) en las operaciones de conservación?**

Reformas en la ordenanza para la rehabilitación de viviendas patrimoniales, pues el municipio contribuye en temas de guía, supervisión técnica pues los proyectos de recuperación parecen una opción ambigua cuando deberían generarse manuales de conservación dependiendo del estado del

inmueble, de su valor patrimonial y del grado de valoración. Sin embargo, los manuales de conservación se orientan al mantenimiento preventivo y correctivo mas no a la rehabilitación, cambio de uso o procesos de consolidación.

**7. ¿Qué mecanismos existen para asegurar que se obtendrán todas las autorizaciones y aprobaciones necesarias y que serán informadas todas las partes pertinentes?**

Si, son lineamientos aplicados por el INPC en conjunto con el Ministerio de Cultura y Patrimonio y el Municipio. Debe cumplir ciertas condicionantes relacionadas con el grado de valor.

**8. Si en la fase de ejecución de proyectos de conservación surgen conflictos entre las autoridades municipales y**

**los interesados, ¿existen mecanismos para encontrar soluciones?**

Según acuerdo ministerial los polígonos del centro urbano y rural deben preocuparse por la conservación patrimonial, por ende, cualquier uso debe ser complementario a la vivienda y no al comercio. Programas y proyectos vinculados con el ámbito cultural, cumpliendo con temas de parqueadero, áreas verdes, generando corazones de manzana que puedan vincularse a vacíos comerciales. Actualmente se puede aplicar 100% de uso comercial en la primera planta y en plantas altas viviendas.

**9. ¿Qué técnicas de monitoreo se aplican para comprobar el estado de conservación de las viviendas patrimoniales?**

No existen. Pero la sección de control urbano identifica que casas están en mal estado y se

notifica para que se rehabilite y ponga en valor. De no querer o no poder se aplican sanciones porque es obligación de los propietarios poner en valor social las edificaciones por el bienestar ornamental de la ciudad. En temas de monitoreo de bienes de valor excepcional, grados de valor y bienes derrocados, fue en 2017 que se hizo una actualización y registro de bienes inmuebles culturales del cantón Ambato, no obstante, el monitoreo se complica por la actualización y crecimiento del inventario. Otra problemática es la cantidad de propietarios que dificultan la toma de decisiones. Como aclaración, para realizar procesos de conservación la vivienda debe estar inventariada, y presentar un análisis patológico, además de actualizar las fichas del INPC.

**ENTREVISTA 2: Sebastián Álvarez - Analista de gestión patrimonial en el municipio de**

## Ambato

### 1. ¿Usted sabe que regularizaciones o estrategias de gestión aplica el municipio para la conservación de viviendas con alto valor patrimonial?

Para la conservación de edificaciones patrimoniales existe la Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato que norma el grado el valor y criterios de intervención; a este documento se suma al PUGS. Ahora hablando de las viviendas patrimoniales en su mayoría se trabajan con convenios interinstitucionales para dar apoyo técnico y económico.

Pero la problemática real se orienta a los bienes en conjunto y con valor arquitectónico, para los cuales se está generando una agenda patrimonial con 32 proyectos que abarcan temas especiales relacionados con el paisaje,

urbanismo y de planificación para mejorar la conservación de bienes patrimoniales.

### 2. Con respecto a la planificación urbana y la distribución de presupuestos ¿Cómo deberían gestionarse para asegurar la conservación de viviendas patrimoniales?

El presupuesto viene del fondo de salvamento, sin embargo, por decreto ejecutivo se destina más de un millón de dólares a la fiesta de la fruta; el dinero restante se utiliza en la creación de proyectos para el patrimonio, sin embargo, ante las limitaciones de presupuesto y de personal su aplicación se dificulta, a esto se suma la imposibilidad de utilizar recursos públicos en bienes privados. Por lo cual, es necesario desarrollar proyectos encaminados a la creación de campañas de mantenimiento, generación de conjuntos patrimoniales para su intervención con fondos públicos y estrategias

de protección mediante alianzas público-privadas, convenios o redistribución del presupuesto de patrimonio público (al menos del 70%).

También se necesita de procesos participativos, pues el presupuesto se acepta en virtud de las necesidades de la sociedad, sin embargo, esta acción no se presenta en bienes privados, por lo cual se acrecienta la necesidad de un conjunto de inmuebles patrimoniales aprobados mediante incentivos en función de la condición social del propietario. además, que solo el 50% es financiado por el municipio.

### **3. ¿Cómo se socializa o debería socializarse las estrategias de gestión creadas para la conservación de viviendas patrimoniales?**

Se debe levantar información de forma participativa, en donde los ciudadanos den su

opinión para el planteamiento de objetivos y estrategias técnicas; pues imponer un plan incluye enfrentarse a la superación de intereses económicos sobre las necesidades de los derechos colectivos de la cultura y demás. También debe fortalecerse la apropiación y de acuerdo con las potencialidades y problemática crear estrategias adaptadas a la percepción de los propietarios y posteriormente socializar las estrategias.

### **4. ¿Actualmente cuáles son los actores que intervienen en el sistema de gestión y cuáles deberían añadirse?**

Intervienen el subsistema de arte e innovación y el subsistema de la memoria social y el patrimonio cultural (actores sociales, propietarios, investigadores, difusores, opositores del patrimonio)

**5. ¿Qué estrategias de gestión deberían plantearse para asegurar la conservación de las viviendas patrimoniales?**

- Homogenizar la imagen urbana de la ciudad
- Convenios interinstitucionales
- Instrumentos de gestión
- Leyes, ordenanzas, normas y estándares urbanísticos que regulen el proceso de acuerdo con la realidad.

**6. ¿Existen mecanismos que garanticen la disponibilidad de todos los recursos (materiales, económicos, de personal, etc.) en las operaciones de conservación?**

A nivel económico existen incentivos a personas de bajos recursos, fondos internacionales con modelos de gestión sostenible y valor cultural dependiendo del

grado de protección.

**7. ¿Qué mecanismos existen para asegurar que se obtendrán todas las autorizaciones y aprobaciones necesarias y que serán informadas todas las partes pertinentes?**

No existe ningún mecanismo porque el derecho de construir depende de los permisos y del seguimiento de procesos, caso contrario el propietario puede enfrentarse a sanciones.

**8. Si en la fase de ejecución de proyectos de conservación surgen conflictos entre las autoridades municipales y los interesados, ¿existen mecanismos para encontrar soluciones?**

De no ejecutarse lo aprobado en los permisos de construcción se enfrenta al proceso de incuria en encargado de la dirección técnica, propietarios y diseñadores



**9. ¿Qué técnicas de monitoreo se aplican para comprobar el estado de conservación de las viviendas patrimoniales?**

Monitoreo con sistemas de información geográfica, sin embargo, es solo un diagnóstico.

**ENTREVISTA 3: Fernando Nieto – Libre ejercicio profesional**

**1. ¿Usted sabe que regularizaciones o estrategias de gestión aplica el municipio para la conservación de viviendas con alto valor patrimonial?**

El municipio cuenta con las ordenanzas municipales, el PDOT y el PUGS que en conjunto presentan lineamientos de conservación patrimonial.

**2. Con respecto a la planificación urbana y la distribución de presupuestos**

**¿Cómo deberían gestionarse para asegurar la conservación de viviendas patrimoniales?**

El municipio se rige a la ley de cultura de 2016 a través de planes, proyectos y programas que determinan un presupuesto para el cumplimiento de objetivos.

**3. ¿Cómo se socializa o debería socializarse las estrategias de gestión creadas para la conservación de viviendas patrimoniales?**

Con participación ciudadana, concientización y educación a nivel económico, social y de conservación. Cabe recalcar que los mayores destructores de los bienes patrimoniales son los profesionales (arquitectos e ingenieros), pues por desconocimiento de las técnicas de mantenimiento preventivo, recurrente, curativo, etc. falta de asesoramiento técnico de

acuerdo con la condición social y económico de los propietarios, aplican técnicas de mantenimiento invasivas que influyen en el deterioro progresivo del bien patrimonial. A esto se suma la falta de preparación en temas de conservación y preservación con técnicas nuevas de intervención arquitectónica.

**4. ¿Actualmente cuáles son los actores que intervienen en el sistema de gestión y cuáles deberían añadirse?**

Ministerio de cultura y patrimonio (crea las políticas públicas), el INPC (control e investigación), GAD (competencias del nivel arquitectónico) y los ciudadanos. También se puede incluir a ciudadanos particular para realizar denuncias

**5. ¿Qué estrategias de gestión deberían plantearse para asegurar la**

**conservación de las viviendas patrimoniales?**

Actualización de los bienes patrimoniales y su interrelación con los bienes muebles, arqueológicos, documentación y el INPC.

**6. ¿Existen mecanismos que garanticen la disponibilidad de todos los recursos (materiales, económicos, de personal, etc.) en las operaciones de conservación?**

No. Solo el dueño es responsable de la intervención de su patrimonio. Aunque el municipio debe asesorar en temas de conservación y documentación.

**7. ¿Qué mecanismos existen para asegurar que se obtendrán todas las autorizaciones y aprobaciones necesarias y que serán informadas todas las partes pertinentes?**

Si, son lineamientos presentados por el Municipio.

**8. Si en la fase de ejecución de proyectos de conservación surgen conflictos entre la vivienda patrimonial y los interesados, ¿existen mecanismos para encontrar soluciones?**

Los artículos 60 y 70 de la Ley de Cultura mencionan que debe existir sensibilidad en material y procesos de construcción. Toda intervención debe respetar el pasado.

**9. ¿Qué técnicas de monitoreo se aplican para comprobar el estado de conservación de las viviendas patrimoniales?**

De existir técnicas de monitoreo ¿Cuál es la periodicidad y quienes aplican dichas técnicas?

No existen profesionales especializados para los procesos de intervención y no se respeta las

bitácoras para la adaptación de materiales y técnicas nuevos de construcción

*Análisis de las entrevistas*

- **Pregunta 1:** Los entrevistados concuerdan en que las normativas y regularizaciones para la conservación de viviendas patrimoniales dependen de lo mostrado en ordenanzas municipales, la constitución y la ley de patrimonio. También se deja en claro que las viviendas privadas requieren de convenios y proyectos interinstitucionales para ejecutar proyectos de conservación.
- **Pregunta 2:** El presupuesto depende de la Ley Orgánica de Cultura, que por decreto establece que el 70% sea utilizado en la fiesta de las Flores y las Frutas.

- **Pregunta 3:** Las estrategias de gestión deben socializarse en procesos participativos que permiten correcciones, mediante la educación y mediante la apropiación del bien patrimonial.
- **Pregunta 4:** El Ministerio de cultura y patrimonio, el INPC, el GAD Municipal de Ambato y los ciudadanos (actores sociales, propietarios, investigadores, difusores, opositores del patrimonio).
- **Pregunta 5:** Apropiación, homogenización de la imagen urbana, convenios interinstitucionales, reformas a leyes y normativas y actualización del inventario patrimonial.
- **Pregunta 6:** Por tratarse de bienes privados el propietario debe hacerse cargo de la gestión y uso de recursos, sin embargo, puede acceder a la asesoría técnica y administrativa ofrecida por las autoridades municipales.
- **Pregunta 7:** No existen mecanismos que aseguren la aceptación de la solicitud de conservación de viviendas patrimoniales, sin embargo, basados en los lineamientos y formación de valores presentados en la documentación oficial de planificación de cumplir con los requisitos no existe razón para no aprobar los permisos de construcción.
- **Pregunta 8:** Siempre deberá cumplirse con el proyecto de conservación aprobado por el Municipio, caso contrario el personal administrativo, técnicos y propietarios deberán enfrentarse a sanciones.

- **Pregunta 9:** No se aplican técnicas de monitoreo para determinar el estado de conservación de las viviendas patrimoniales porque no existe suficiente presupuesto ni personal capacitado, no obstante, los propietarios pueden recibir notificaciones que incitan a la conservación de su patrimonio y de no acatar lo dictaminado se enfrenta a sanciones.
- medida precautelar de los efectos a los que se enfrenta o puede enfrentarse el CHA. Para el cumplimiento del objetivo se revisaron ordenanzas municipales, el POT y el PUGS del cantón Ambato, además de apoyarse en la revisión bibliográfica y estado del arte manejado en la presente investigación.

De la información mostrada en los objetivos anteriores y con la aplicación de entrevistas se ha puesto en evidencia la carencia de estrategias de gestión patrimonial que salvaguarden la vivienda patrimonial. Por ende, en el presente apartado se presentarán estrategias de gestión basadas en las variables económicas, laborales, educativas, de comunicación y flexibilización; esto como una

### *Lineas de acción estratégicas*

Las líneas de acción están encaminadas a reducir riesgos en la aplicación de estrategias y su gestión. Además de responder a la problemática identificada en las viviendas patrimoniales, su uso y mantenimiento. Así se han considerado los siguientes:

#### **Línea estratégica 1: Planificación económica**

La principal causa de abandono y falta de aplicación de procesos de conservación es la limitación de recursos económicos en la Municipalidad de la localidad y los propietarios, por lo cual se debe apoyar al cambio de uso y promover las actividades turísticas. Para lo cual se deberían crear planes de rehabilitación de viviendas patrimoniales con fines comerciales y atractivos turísticos que muestren el arte y cultura de la ciudad. Las estrategias planteadas en esta línea de acción

deben encaminarse al uso de recursos económicos y socialización de trámites para aplicar procesos de conservación, restauración y mantenimiento de las pocas viviendas patrimoniales con carácter tradicional que se mantienen en la ciudad. También abordan la formación de alianzas y el acceso a préstamos bancarios.

#### **Línea estratégica 2: Fortalecimiento cultural**

Los propietarios carecen de sensibilización cultural, pues los altos costos de mantenimiento se sobreponen a la conciencia histórica, sin embargo, sabiendo que las futuras generaciones heredaran el patrimonio como un relato de la historia, es necesario formar a la población joven en temas de conservación del patrimonio tangible e intangible. Por lo cual se recomienda formar a las nuevas generaciones en temas de identidad cultural, pues se trata de una herramienta que

facilita la aplicación de mecanismos de conservación, también es importante promover la investigaciones y catálogos que incitan al cuidado patrimonial mediante la valoración de viviendas y edificios con valor histórico en la ciudad.

### **Línea estratégica 3: Formación y capacitación en patrimonio cultural**

De la investigación se conoce que los profesionales en la conservación de viviendas patrimoniales son pocos en la provincia y que aun el Municipio tiene que acudir a profesionales externos a la institución, por lo cual, se deberían crear planes de formación de profesionales en técnicas tradicionales, análisis de materialidad ancestral y conservación de bienes patrimoniales. No obstante, se requiere del trabajo en conjunto de las instituciones de educación superior y la Senescyt (Secretaría de Educación Superior, Ciencia y Tecnología).

Además, se evidencia un amplio campo laboral, pues ante la limitación de profesiones los costos de conservación aumentan.

### ***Presentación de estrategias de gestión acordes a la problemática.***

Las estrategias de gestión son presentadas en la Tabla 8 en torno al aspecto técnico – constructivo, económico, administrativo y cultural; las mismas parten de un objetivo y se cumplen a partir del planteamiento de programas y proyectos que involucran a ciertos actores y benefician a los mismos o a otros grupos de interés.

Tabla 8. Estrategias de gestión patrimonial

Ej e	Objetivo	Estrategia	Programa	Proyecto	Indicadores de impacto	Actores	Beneficiarios
D - CONSTRUCTIVO	Impulsar la intervención de elementos técnico-constructivos característicos de viviendas patrimoniales, mediante la presentación de información actualizada sobre el estado de conservación y las técnicas de mantenimiento permitidas.	Gestión del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador SIPCE y Geoportal - Ambato	Sistema de Información	Actualización del registro, catalogación, inventario y catastro cantonal, acorde a fichas de registro de bienes patrimoniales manejadas por el INPC	Estado de conservación Número de viviendas patrimoniales Caracterización del repertorio habitacional	Sección de control urbano del GAD Municipal de Ambato  Instituciones de educación superior	Propietarios Potenciales inversores Autoridades Municipales
		Presentación de mecanismos que incentiven a los propietarios a invertir en sus viviendas.	Patrimonio innovador	Incentivos para la rehabilitación de viviendas privadas (fachadas, cubiertas, mantenimiento preventivo)	Tipo de incentivos Posibles beneficiarios Tipo de mantenimiento	Autoridades Municipales Instituciones de educación superior Propietarios	Propietarios
				Enseñanza de técnicas de	Tipo de técnicas de	Autoridades	Propietarios Técnicos



				rehabilitación y manejo de materiales y técnicas constructivas tradicionales	rehabilitación Acceso a materiales tradicionales Disponibilidad de mano de obra	Municipales Instituciones de educación superior Propietarios	
		Promoción de uso mixto en viviendas patrimoniales	Rehabilitación del repertorio habitacional	Definición del uso de viviendas patrimoniales según el PUGS	Densidad poblacional	Técnicos Autoridades Municipales	Propietarios Posibles inversores Futuros inquilinos
				Determinar la calidad de servicios básicos	Porcentaje de eficiencia en los servicios básicos	Técnicos Autoridades Municipales Propietarios	
				Presentación de características sustentables	Porcentaje de optimización en gastos hídricos y eléctricos	Técnicos Autoridades Municipales	

E j e	Objetivo	Estrategia	Programa	Proyecto	Indicadores de impacto	Actores	Beneficiarios
MICO	Identificar fuentes de financiamiento propias y extranjeras para la conservación de viviendas patrimoniales	Identificación de fuentes de financiamiento públicas y privadas	Autofinanciamiento	Búsqueda y socialización en las instituciones que financian la conservación de viviendas patrimoniales	Número de fuentes de financiamiento	Técnicos Propietarios	Propietarios con intención de conservar y rehabilitar sus viviendas
		Financiamiento a través de alianzas o programas de conservación	Conformación de alianzas	Indagar sobre la posibilidad de formar alianzas y sobre programas de rehabilitación de inmuebles	Número de programas de financiamiento orientados a la conservación de viviendas patrimoniales	Técnicos Propietarios	
		Estrategias económicas con parámetros	Presentación de estrategias económicas y de inversión.	Presentación de presupuestos estándar	Costos	Técnicos Propietarios Institución	

E j e	Objetivo	Estrategia	Programa	Proyecto	Indicadores de impacto	Actores	Beneficiarios
		sustentables				nes de educación superior	
				Asesoramiento en sustentabilidad económica	Reducción de gastos	Técnicos Propietarios Instituciones de educación superior	
				Proyecto editorial de viviendas patrimoniales	Cantidad de inversionistas	Propietarios Instituciones de educación superior	
MINISTRATIVO	Perfeccionar la normativa cantonal urbana que rige los procesos de conservación del patrimonio edificado	Capacitación del GAD Municipal	Formación educativa	Capacitar al personal del GAD Ambato en: tipos de conservación, glosario de términos, manejo de materiales y técnicas de construcción	Nivel de conocimientos en técnicas de conservación y manejo de materiales	Instituciones de educación superior Técnicos especializados	Autoridades municipales Técnicos Propietarios

E j e	Objetivo	Estrategia	Programa	Proyecto	Indicadores de impacto	Actores	Beneficiarios
		Perfeccionamiento de los sistemas de compensación, incentivos, sanción y conservación de viviendas patrimoniales	Establecer reformas en la ordenanza de protección de las viviendas patrimoniales	n mixtas Socializar con expertos sobre los cambios que deberían generarse en la ordenanza de protección patrimonial del CHA	Número de artículos y ordenanzas que mencionan a las variables de estudio	Autoridades municipales	
		Simplificación de los procesos administrativos	Socialización con la comunidad	Campañas de socialización de documentación, requisitos, personal y demás requisitos para obtener los permisos de construcción	Número de trámites	Autoridades municipales Propietarios Instituciones de educación superior	Autoridades municipales Técnicos Propietarios

E j e	Objetivo	Estrategia	Programa	Proyecto	Indicadores de impacto	Actores	Beneficiarios
				n.			
		Planteamiento de una regulación dinámica, acorde a las necesidades de conservación	Recuperación de viviendas patrimoniales	Elaboración de estatutos que restrinjan la demolición de viviendas deterioradas o en abandono	Número de viviendas patrimoniales que aplican para la demolición	Autoridades municipales Técnicos Propietarios	
				Establecer un modelo de rehabilitación con los procesos de ejecución y monitoreo	Tipo de técnicas de monitoreo y personal a cargo	Técnicos Propietarios	
<b>CULTURAL</b>	Vincular la participación ciudadana con la comunicación	Exposición de los valores históricos y culturales mostrados en viviendas patrimoniales	Coordinación de actores	Creación de charlas que expongan las oportunidades y limitaciones	Tipo de valores unidos a viviendas patrimoniales	Técnicos Unidades educativas	Personas naturales, jurídicas. Investigadores

E j e	Objetivo	Estrategia	Programa	Proyecto	Indicadores de impacto	Actores	Beneficiarios
		s		s de intervenir viviendas patrimoniales			
				Acceso libre a información sobre patrimonio inmueble (eventos, trámites, beneficios, programas, etc.)	Cantidad de información de libre acceso sobre viviendas patrimoniales	Autoridades municipales Técnicos	
				Educar a los propietarios y a las generaciones jóvenes sobre la importancia de la identidad cultural	Número de interesados o participantes	Unidades educativas Estudiantes	

E j e	Objetivo	Estrategia	Programa	Proyecto	Indicador es de impacto	Actores	Beneficiarios
		Fortalecimiento de la participación ciudadana para consolidación de estrategias de conservación patrimonial	Agenda para viviendas patrimoniales	Creación de talleres participativos para compromiso de la ciudadana con su identidad cultural	Número de participantes	Autoridades municipales Técnicos	

*Nota:* Descripción de las estrategias, programas y proyectos necesarios para el cumplimiento de objetivos de gestión.

## *Gestión de las estrategias planteadas*

### **1. Aspecto Técnico – Constructivo**

Se conoce que el 60% de las viviendas patrimoniales de uso particular en la parroquia La Matriz tienen un estado de conservación regular, por ende, se deben aplicar estrategias de gestión encaminadas a su conservación. En el desarrollo de estrategias se presentan programas y proyectos orientados a suplir el desinterés de los propietarios y la falta de conocimiento en las técnicas de conservación y manejo de materiales, por parte de profesionales internos o externos al Municipio. El objetivo que se va a cumplir en desde el aspecto técnico – constructivo es:

Reducir la vulnerabilidad edificada para la conservación de viviendas patrimoniales mediante el libre acceso a información sobre la situación actual de

viviendas patrimoniales

Para su cumplimiento se han planteado tres estrategias:

- a) Gestión del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador – SIPCE y Geoportal – Ambato.

La presente estrategia pondrá a disposición de la ciudadanía, la condición de las viviendas patrimoniales en conjunto con las intervenciones permitidas y el grado de vulnerabilidad de acuerdo con la normativa nacional y local vigente. La finalidad de esta acción es monitorear el estado de conservación y las intervenciones arquitectónicas y de mantenimiento aplicadas al inmueble. Para lo cual, bajo el programa “Sistema de información” se actualizará el registro, catalogación, inventario y catastro; esto con la finalidad de renovar el inventario de bienes



patrimoniales a nivel cantonal y nacional. Su ejecución requiere aplicar las fichas de registro de bienes patrimoniales manejadas por el INPC pues contienen directrices normalizadas utilizadas en la toma de decisiones para salvaguardar el patrimonio cultural de la nación. Los encargados de actualizar la información deben basarse en el “Instructivo para fichas de registro e inventario de Bienes Inmuebles”, que ha sido elaborada bajo la “Ley Orgánica de Cultura (2016) Artículo 44, inciso d.

Durante el proceso de actualización de inventarios es necesario: clasificar los bienes inmuebles de acuerdo con su estilo, caracterizarlos por su uso, definir el tipo de conservación y el grado de vulnerabilidad y evaluar físicamente la vivienda. Además, que el INPC solicita cumplir con los siguientes instrumentos técnicos:

- Registro y ubicación de centros y áreas históricas.
- Registro emergente BI1.
- Registro de tipologías arquitectónicas y detalles constructivos.
- Registro de equipamiento cultural urbano.
- Registro gráfico y fotográfico

A nivel cantonal la actualización y registro de bienes culturales requiere contar con la siguiente documentación

- Fichas de registro emergente INPC.  
Fichas de patrimonio rural
- Fichas de inventario INPC. Fichas de patrimonio inmueble urbano Catastro
- Patrimonial urbano y delimitación del área de protección.
- Catastro Patrimonial rural (registro)
- Ubicación geo-referenciada de los bienes inmuebles

- Información SIPCE entregada por el INPC al GADM Ambato 2015
- Declaratorias de bienes pertenecientes al Patrimonio Nacional (Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033, 2020)

Para el cumplimiento de dicha estrategia es necesario formar grupos de trabajo interdisciplinarios entre técnicos y autoridades del municipio, con la sección de control urbano y estudiantes de la carrera de arquitectura en diferentes universidades

- b)** Presentación de mecanismos que incentiven a los propietarios a invertir en sus viviendas.

La presente estrategia se orienta a recuperar el interés de los propietarios hacia sus viviendas, pues ante los carentes recursos económicos y los extenuantes requisitos solicitados por el PDOT 2020 para obtener los

permisos de construcción, los propietarios han optado por abandonar sus propiedades (60% de incidencia). Ante lo cual, es necesario que las autoridades municipales establezcan estándares de priorización para la recuperación de elementos representativos, no obstante, el plan de acción o las técnicas de conservación deben basarse en la vulnerabilidad socioeconómica del propietario y el estado de la vivienda.

Como gestión administrativa complementaria es necesario respetar la normativa presentada en la “Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato”, en la cual se expone las técnicas de conservación permitidas, en función del grado de vulnerabilidad, además de presentar los incentivos a los que puede acceder el propietario para conservar su vivienda. No

obstante, por tratarse de viviendas privadas, los propietarios tienen desventaja para acceder a beneficios económicos y los incentivos se orientan a la asesoría técnica y documental; ante tales hechos el propietario debe buscar financiamiento propio para lo cual deberá basarse en las estrategias mencionadas en el aspecto económico.

Los propietarios deben ser conscientes que abandonar deliberadamente una vivienda para su deterioro puede incurrir en sanciones prescritas en la “Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato”, en el PDOT 2020 y en la Ley Orgánica de Cultura (Art. 170).

En esta estrategia también se presenta el proyecto “Enseñanza de técnicas de rehabilitación y manejo de materiales y técnicas constructivas tradicionales” que se apoya en el Art. 17 de la Ley Orgánica de

Cultura, pues en la actualidad la cantidad de profesionales, técnicos y obreros formados para intervenir viviendas patrimoniales es muy limitada, lo que influye en la degradación del patrimonio histórico como consecuencia de la aplicación de materiales y técnicas constructivas erróneas. Por lo cual, las universidades deben analizar esta problemática y preparar a sus estudiantes en esta temática mediante el fortalecimiento de su plan de estudios. Con respecto a profesionales y técnicos del municipio deben ser capacitados por profesionales especializados en manejo de técnicas de conservación y combinación de materiales que prolonguen la vida útil de materiales. Entre los temas a ser reforzados se encuentran las pruebas de monitoreo que incluye:

- De tratarse de materiales a base de tierra se debe identificar las sustancias orgánicas
- Identificar el tipo de arcillas
- Caracterización de los aglutinantes
- Resistencia a la intemperie
- Pruebas de biopelícula
- Tecnología manejada por materiales y sistemas de construcción tradicionales, contemporáneos o alternativos y su compatibilidad con la estructura intervenida: ante la falta de materiales o su corta duración por factores climáticos es necesario formar especialistas en la combinación de uso de materiales modernos (estructura de soporte de varilla, malla metálica) con materiales tradicionales (tierra), también deben aprenderse el uso de impermeabilizantes
- Determinar el acceso a materiales: Las viviendas patrimoniales pertenecientes al centro histórico de Ambato están elaboradas a base de bahareque, tapial y pishilata. La estructura suele ser de madera y las cubiertas de teja. Los materiales tradicionales son traídos de canteras en Pelileo, su adquisición requiere de costos de transporte y costos por cantidad de material adquirido. Por tratarse de viviendas privadas las tareas de logística deben ser manejadas por el propietario o el técnico a cargo.
- Analizar la disponibilidad de mano de obra: Los especialistas en el manejo de materiales tradicionales son pocos por lo cual los costos de mantenimiento se encarecen. Por versiones públicas se conoce que el GAD Municipal de

Ambato ocupa consultoría externa para los procesos de restauración patrimonial. En el caso de propietarios privados se recomienda acudir a arquitectos o técnicos especializados, para lo cual se debería solicitar información en el Municipio o en el Colegio de ingenieros para asesoramiento de personal calificado. No obstante, toda obra o acción para el mantenimiento o conservación de los bienes patrimoniales deben ser aprobados por el GAD Municipal de Ambato en coordinación con la unidad responsable del patrimonio (Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato, 2019)

- c) Promoción de uso mixto viviendas patrimoniales con

En el sentido del nuevo uso, se recomienda dirigir las intervenciones a fomentar la actividad económica, pues por tratarse de edificaciones antiguas, con detalles constructivos y materiales propios de la zona y la época tienen la capacidad de reconectar a las personas con su identidad cultural, al mismo tiempo los fondos generados por concepto de cobro de entradas o de arriendo, pueden ser utilizados para labores de mantenimiento y conservación. No obstante, el cambio de uso de viviendas patrimoniales debe cumplir con que al menos el 50% de la edificación debe tener uso residencial, a excepción de las propiedades privadas que orientan su uso a tareas administrativas y municipales (Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033, 2020).

Para el cumplimiento de la estrategia se presentan tres proyectos, creados a partir del programa de “Rehabilitación del repertorio

habitacional”, su descripción se presenta a continuación.

**Tabla 9**

*Trámites solicitados para análisis de cambio de uso*

<b>Documento</b>	<b>Características</b>	<b>Profesional a cargo</b>
Informe de riesgos antrópicos y naturales	Detalla el estado de conservación de la vivienda	Técnicos del municipio o privados
Informe de motivación para el cambio de uso	Se da preferencia a las actividades de tipo cultural. Art. 67 de la Ley orgánica de cultura	Técnicos del municipio o privados

Nota: Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033 (2020).

- Definir el uso de viviendas patrimoniales según el PUGS: el PUGS menciona que las viviendas patrimoniales tienen la facultad de utilizarse con fines comerciales únicamente en la Planta Baja, no obstante, en el cambio de uso no se permite actividades industriales que

generen vibraciones o centros de entretenimiento nocturno que pueden afectar la integridad de la vivienda patrimonial. El cambio de uso solicita trámites aprobados bajo el asesoramiento del Municipio no obstante su consentimiento requiere de la documentación presentada en la Tabla 9

- Determinar la calidad de servicios básicos: en busca de satisfacer las necesidades de los habitantes y posibles ocupantes es necesario determinar la calidad de servicios básicos para promover el cambio de uso con respecto a actividades que propicien el encuentro colectivo con un aprovechamiento del tiempo libre y fortalecimiento del sentido de pertenencia. En el artículo 20 del PDOT 2020 se establece que los propietarios de suelo urbanizable deben dotar sus viviendas de servicios básicos e infraestructura requerida; en caso de cobrar arriendos y el costo debe establecerse en función de la calidad de la vivienda, acceso a servicios y responsabilidades.
- Presentación de características sustentables: la tipología arquitectónica de las viviendas patrimoniales tiende a cumplir con los estándares de eficiencia energética y calidad del ambiente interior, por lo cual, la ejecución de intervenciones, rehabilitaciones y restauraciones en edificaciones patrimoniales se orientan a la conservación de características particulares y a mejorar la calidad de vida de sus ocupantes. Los proyectos de intervención consideran la implementación de sistemas de recolección de agua, uso de focos ahorradores, la alternativa de abrir nuevos vanos para que aumente la entrada de luz al interior disminuyendo los gastos de luz y la materialidad. En caso de

El cambio de uso debe garantizar la rehabilitación de viviendas patrimoniales en conservación de su integridad, autenticidad y valores culturales e históricos, para lo cual deben aplicarse lineamientos de conservación patrimonial mostrados en cartas internacionales (Carta de Venecia, Atenas, Roma, etc.) y en respeto a la normativa local y nacional.

## 2. Aspecto económico

De acuerdo con la información ofrecida por los entrevistados, el presupuesto municipal anual es de dos millones de dólares, sin embargo, solo el 30% es utilizado en actividades que gestionan la conservación de bienes patrimoniales, por lo cual, en viviendas privadas, son los propietarios quienes deben cubrir los gastos de intervención, pues el Departamento de Planificación del GAD Municipal, únicamente puede brindar asesoría

técnica para en proceso de mantenimiento preventivo – correctivo. No obstante, al requerir de financiamiento para la ejecución de proyectos de intervención es necesario identificar los organismos financieros que apoyan a la conservación de viviendas patrimoniales, pues la falta de presupuesto del municipio, unido a los gastos de renovación y la condición socioeconómica de los propietarios, fomentan el abandono de viviendas patrimoniales. Ante dicha problemática se plantea como objetivo:

Identificar fuentes de financiamiento propias y extranjeras para la conservación de viviendas patrimoniales

Para su cumplimiento se requiere de tres estrategias:



**a) Identificación de fuentes de financiamiento públicas y privadas**

En esta estrategia se analizan las alternativas de “Autofinanciamiento” pues en concordancia con el Artículo 3 incisos (d - e) de la Ley Orgánica de Cultura se debe incentivar la participación económica del sector público, privado, popular, solidario y mixto en tareas de salvaguarda del patrimonio cultural. En este proyecto se socializa que los propietarios pueden acceder a créditos bancarios ofrecidos por el Banco de Desarrollo del Ecuador (BDE); el trámite es solicitado en conjunto con el GAD Municipal, quien debe cumplir con la declaratoria de bien patrimonial del INPC. Adicionalmente para acceder a este beneficio se deberá presentar:

“la solicitud de financiamiento, la declaratoria de priorización del proyecto del GAD y/o empresa por la

máxima autoridad y/o Concejo Municipal, los justificativos del proyecto que respalde las acciones de conservación, el presupuesto referencial, la certificación de Contraparte y cronograma de ejecución” (Banco de Desarrollo del Ecuador B.P, 2022)

Los propietarios de bienes patrimoniales también pueden acceder a préstamos de la banca privada, en donde los requisitos dependerán del monto, de la entidad bancaria y del tipo de préstamo al que se acceda.

**b) Financiamiento a través de alianzas o programas de conservación**

En un mundo invadido por la tecnología emerge la capacidad de innovación y transformación de empresas que desean

involucrarse en proyectos diferentes con interés público, esto con la finalidad de permanecer en el tiempo, agregar valor al desarrollo de actividades y presentarse como una organización con conciencia social. En viviendas privadas la búsqueda de socios o patrocinadores está a cargo de los propietarios, quienes deberán presentar un plan de trabajo con detalles de la técnica de conservación a aplicarse, de los daños, del presupuesto requerido, medios publicitarios, beneficios de cada parte y la capacidad para generar ingresos. De conseguir el apoyo de terceros deberán realizar los trámites pertinentes para conseguir los permisos de construcción emitidos por el departamento de planificación.

Ante la imposibilidad del GAD Municipal para destinar fondos públicos a la conservación de bienes privados es necesario que los propietarios participen en programas

de conservación organizados por el gobierno. En 2019 el Ministerio de Cultura y Patrimonio, el INPC y el BDE lanzaron el “Programa de Financiamiento para la Gestión Patrimonial 2019-2024” en donde con la finalidad de garantizar el uso y disfrute de las viviendas patrimoniales se rehabilitarán edificaciones patrimoniales públicas o privadas. Cabe mencionar que la aprobación de créditos depende del diseño y presupuesto referencial (INPC, (INPC, 2011) 2021).

c) Estrategias económicas con parámetros sustentables

Ante las limitaciones económicas y las dificultades para asegurar la sustentabilidad de los procesos de conservación, el personal contable o el mismo propietario deben aprovechar conscientemente los recursos, por ende, los gastos deben ser justificados. Para el cumplimiento de dicha estrategia se muestra el

programa “Presentación de estrategias económicas y de inversión” que tiene como objetivo aprovechar los recursos locales para reducir costos y generar ingresos. El proyecto requiere de tres proyectos descritos a continuación:

- Presentación de presupuestos estándar:  
Es necesario contar con un presupuesto referencial sustentado en estudios de mercado; el mismo debe considerar costos básicos de materialidad, mano de obra, documentación e imprevistos. Este documento es requerido en el informe de aprobación del proyecto como parte de la memoria técnica gráfica mencionada en el Artículo 128 del PDOT 2020.
- Asesoramiento en sustentabilidad económica: los gastos se acrecientan por la dificultad para encontrar y

movilizar los materiales originales de las viviendas patrimoniales y por la contratación de mano de obra especializada. No obstante, las viviendas patrimoniales estudiadas pertenecen al grado de vulnerabilidad B y C, es decir, permiten modificaciones estructurales y constructivas siempre que conserven su valor histórico. Por ende, se deduce que pueden adaptarse técnicas constructivas y de materialidad que prolonguen la vida útil de la vivienda, al mismo tiempo que se reducen los costos por ser materialidad de fácil adquisición.

- Proyecto editorial de viviendas patrimoniales: se enfoca a justificar el proceso de conservación en función de los daños identificados, crea un presupuesto y busca alternativas de

inversión. En este caso se proponen dos alternativas: i) inversión municipal, que puede ser recuperada según la “Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato” puede ser cobrada en cuotas a 10 años plazo o mediante un acuerdo de uso público durante determinado tiempo; ii) exoneración del pago de impuestos y servicios básicos mediante reglamentación del Gobierno Nacional (requiere ser analizada).

### 3. Aspecto Administrativo

La conservación del patrimonio inmueble es manejada por ordenanzas municipales y documentos oficiales de planificación, sin embargo, se requiere de normativas y regularizaciones que desde el marco legal contribuyan al proceso de

planificación, levantamiento de información, presupuesto y demás información que asegure la protección de viviendas patrimoniales. Además, se ve la necesidad de socializar la normativa existente con los propietarios privados, pues ante el desconocimiento de sus derechos y obligaciones tienden a abandonar sus propiedades, pues las consideran una “carga”. Actualmente se encuentra en vigencia la “Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato”, que apoyada en el plan de uso y gestión del suelo y en el plan de desarrollo y ordenamiento territorial representa una guía de intervención de los bienes patrimoniales y sus elementos, no obstante, el desconocimiento de propietarios, ocupantes y profesionales ha provocado modificaciones que alteran el valor patrimonial.

Perfeccionar la normativa cantonal

urbana que rige los procesos de conservación del patrimonio edificado. Para el cumplimiento de dicho objetivo se han planteado cuatro estrategias

**a) Capacitación del GAD Municipal**

Entre las causas que promueven la pérdida de valores patrimoniales se encuentran las modificaciones fuera de contexto, alterando la imagen urbana y cuyo origen está ligado a la falta de profesionales con especialización en el manejo de técnicas de construcción y materiales tradicionales, condición que obliga a la contratación de personal externo para la ejecución de proyectos de conservación. En tal virtud se propone el programa “Formación educativa”, orientado a realizar capacitaciones técnicas de refuerzo de conocimientos para el personal del GAD Municipal. Las capacitaciones según el artículo

44 inciso l de la Ley Orgánica de Cultura están a cargo del INPC, en coordinación con el “Régimen Integral de Educación y Formación en Artes, Cultura y Patrimonio”.

**b) Perfeccionamiento de los sistemas de compensación, incentivos, sanción y conservación de viviendas patrimoniales**

El sistema de compensación e incentivos está orientado a las edificaciones patrimoniales de uso público, mientras que las viviendas privadas requieren de autofinanciamiento, cayendo en deterioro, por ende, en cumplimiento del artículo 18 de la Ley de Patrimonio Cultural, los propietarios son sancionados por incuria que se traduce en el decomiso de la vivienda. Por otra parte, la “Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato” establece sanciones por

incumplimiento de esta, con multas de hasta 40 salarios básicos. Sin embargo, pese a la rigidez de las sanciones estas no parecen ser la solución, por lo que expertos en Patrimonio Cultural deberán establecer reformas en la ordenanza de protección de las viviendas patrimoniales para que mediante una socialización de la problemática se presente soluciones basadas en la mediación, evaluación y selección de alternativas de mejora.

c) Simplificación de los procesos administrativos

Otro de los problemas que fortalecen el desinterés por conservar viviendas patrimoniales es la cantidad de documentos administrativos (informe de modificaciones, planos, permisos de construcción, etc.) solicitados por el GAD Municipal o el régimen especial competente, quien además debe notificar de las autorizaciones emitidas al ente

de Cultura y Patrimonio. En tal virtud se presenta el proyecto “Socialización con la comunidad” cuyo proyecto consiste en la socialización de documentación, personal y demás requisitos para obtener los permisos de construcción, pues pese a la asistencia técnica recibida por los profesionales del Municipio los propietarios tienden a caer en confusiones y prefieren gestionar el trámite a través de profesionales, generando gastos extras al proceso de conservación.

d) Planteamiento de una regulación dinámica, acorde a las necesidades de conservación

Ante las modificaciones fuera de contexto, el abandono, vandalismo y demás problemas arquitectónicos y sociales relacionados con la degradación de las viviendas patrimoniales, es necesario crear leyes de protección a la imagen urbana. Para su

planteamiento se requiere de dos proyectos, descritos a continuación:

- Elaboración de estatutos que restrinjan la demolición de viviendas deterioradas o en abandono: en la actualidad para aprobarse la demolición la vivienda debe ser declarada en ruina inminente mediante un informe de factibilidad emitido por la Unidad de Patrimonio Cultural. No obstante, el abandono debería prevenirse mediante la motivación de la población y el alcance de su sensibilidad mediante campañas de mantenimiento organizadas por el municipio, en las mismas se apoyaría con insumos, asesoría, mano de obra o financieramente para aplicar técnicas de conservación. También podría aplicarse al expropiación, sin embargo,

ante la falta de recursos económicos y de planificación, la situación de abandono permanecería y el deterioro paulatino de la vivienda sería inevitable.

- Establecer un modelo de rehabilitación con los procesos de ejecución y monitoreo: la Sección de Control Urbano identifica que casas están en mal estado y se notifica a sus propietarios para que se rehabilite y ponga en valor, sin embargo, no existe un programa definido por el GAD Municipal para monitoreo de las obras y únicamente se corroboran en función de los planos presentados en la solicitud de permisos de construcción. Este proyecto se apoya del artículo 25 de la Ley Orgánica de Cultura en donde se menciona que los procesos de

evaluación y monitoreo deben ser regulados por el Ministerio de Cultura y Patrimonio en conjunto con el Sistema Nacional de Cultura.

#### 4. Aspecto Cultural

El aspecto cultural tiene como eje central la participación ciudadana, que mediante procesos de veeduría y exposición de propuestas aportan a la creación de estrategias, proyectos o programas para la conservación de la vivienda patrimonial, asegurando la calidad de la infraestructura al mismo tiempo que se conserva el valor histórico, comunitario, ecológico, etc. que lo hace único y diferente. En esta estrategia los proyectos adoptan un carácter empírico, al margen de la educación formal. Además, la estrategia se apoya en el Artículo 4 de la Ley Orgánica de Cultura, en donde se menciona que el sector cultural debe interrelacionarse con los sectores de educación,

comunicación, tecnología, entre otros para asegurar su integralidad.

En sintonía con la Constitución de la República del Ecuador en su capítulo quinto sobre los Derechos de Participación, se propone que los ciudadanos participen activamente en procesos inclusivos de recolección de información y consulta, cooperación, iniciativa, toma de decisiones y proactividad; en este sentido las estrategias planteadas deben reconocer a los ciudadanos como partícipes activos en la cultura de conservación y sus instrumentos de gestión. Ante dichas afirmaciones se plantean como objetivo:

Vincular la participación ciudadana con la comunicación

Para lo cual es necesario aplicar dos estrategias



- a) Exposición de los valores históricos y culturales mostrados en viviendas patrimoniales

El programa “Coordinación de actores” se propone formar a la ciudadanía en temas de patrimonio cultural y su conservación; para lo cual se considera relevante reforzar la comunicación digital y educar a la población. En su cumplimiento se plantean tres proyectos:

- Creación de charlas que expongan las oportunidades y limitaciones de intervenir viviendas patrimoniales: Los ciudadanos son conscientes de los gastos que atrae la conservación del patrimonio, no obstante, es necesario tener una visión innovadora en donde con la gestión y administración pública adecuada se pueda rehabilitar viviendas que incidan positivamente en la conservación del medio ambiente

(reutilización), en el campo turístico, o en el apacigüe del abandono. No obstante, también es importante exponer las consecuencias de la incuria patrimonial, la gentrificación, la incompatibilidad de uso, entre otros; esto con la finalidad de fortalecer la identidad cultural e incentivar a la rehabilitación de viviendas patrimoniales.

- Acceso libre a información sobre patrimonio inmueble (eventos, trámites, beneficios, programas, etc.): es obligación del GAD de Ambato aplicar procesos de levantamiento arquitectónico actualizado en viviendas patrimoniales, sin embargo, la información mostrada en el Geoportal es limitada y carece de caracterización tipológica, técnicas de

conservación, detalles constructivos y estructurales. Por ende, es importante garantizar el acceso a datos abiertos sobre el patrimonio; de esta forma, turistas, investigadores, posibles inversionistas y otras personas contarán con información relevante sobre el centro histórico y sus viviendas patrimoniales. También es importante socializar el proceso de solicitud de trámites y los formularios a llenar, pues dirigirse a las instalaciones físicas podría resultar tedioso. En lo referente a eventos, campañas de mantenimiento o demás beneficios deberían ser socializados en diferentes plataformas digitales, pues en la actualidad la tecnología toma un papel relevante en el desarrollo de actividades. El presente proyecto se apoya en el artículo 5 inciso

(i) de la Ley Orgánica de Cultura en donde se menciona el entorno digital como un método de innovación sostenible y creativa.

- Educar a los propietarios y a las generaciones jóvenes sobre la importancia de la identidad cultural: El pilar de toda actividad es la educación, por lo tanto, es necesario que los involucrados organicen talleres y conversatorios de la importancia del patrimonio histórico para la ciudad, este tipo de actividad debe ser abierta para todo el público, especialmente para quienes vandalizan el espacio público y rayan o marcan inmuebles sin ningún remordimiento por atacar la integridad de un inmueble. En caso de continuar con el irrespeto hacia el patrimonio edificado se recomienda

crear programas de trabajo comunitario como método de sanción para los infractores; entre las actividades a realizar están: limpieza del espacio patrimonial, pintura de fachadas, etc. El presente proyecto se apoya en el artículo 5 inciso (g) de la Ley Orgánica de Cultura en donde se menciona que todas las personas tienen derecho a recibir educación patrimonial.

- b) Fortalecimiento de la participación ciudadana para consolidación de estrategias de conservación patrimonial

En la actualidad la participación ciudadana tiene un papel débil en la planificación municipal, las circunstancias son la sobrevaloración del factor económico frente las necesidades de los derechos colectivos de la cultura y demás. Sin embargo, se pueden crear

aforos participativos en donde los participantes expongan su percepción del problema y potenciales para la presentación de estrategias. Para su cumplimiento se presenta el programa “Agenda para viviendas patrimoniales”, que involucra a organizaciones, gremios, personas naturales o jurídicas y cualquier interesado en promover procesos integrales de cohesión entre el desarrollo social, cultural y comunitario. El programa requiere aplicar el proyecto de “Creación de talleres participativos para compromiso de la ciudadana con su identidad cultural”. Cabe mencionar que durante la ejecución del programa se debe considerar la oportunidad e idoneidad de ampliación del patrimonio (mejorar los alrededores cercanos como la planificación de calles por franjas, aumento de áreas verdes).

### *Actores Involucrados*

Para el cumplimiento de las estrategias planteadas se requiere del compromiso de tres actores principales: 1) Administración local (La Municipalidad de Ambato), que es el organismo encargado de evaluar la situación patrimonial y establecer ordenanzas y leyes que garanticen la preservación de edificios con valor histórico, 2) La Academia (Las Universidades), por tratarse de instituciones de preparación profesional son los encargados de crear, evaluar y mejorar proyectos urbanos en beneficio de la población, además pueden dictar capacitaciones para recuperar el interés de los propietarios y transeúntes hacia el Centro Histórico de Ambato y sus elementos y 3) La sociedad civil (la población), que es quien utiliza las viviendas patrimoniales y quien debe evitar actos vandálicos, el abandono o gentrificación que acelere el proceso de

deterioro del patrimonio inmueble.

### *Tiempo de aplicación*

El tiempo de aplicación es relativo, pues depende del compromiso de los involucrados y de los recursos económicos; sin embargo, considerando el mejor de los escenarios se estima que las estrategias se aplicarán en un plazo de 1 a 3 años, pues se requiere realizar trabajo de campo con focalización en la problemática arquitectónica y social, seguidamente se deben establecer indicadores y estrategias de evaluación que permitan comprobar el avance o los cambios necesarios para el cumplimiento de metas y por último aceptar o rechazar el proyecto, dependiendo de los beneficios ofrecidos. Cabe mencionar que la estimación de tiempo ha sido propuesta desde la perspectiva de la autora investigativa, en virtud de la información recopilada, las tareas a realizar y a las

consideraciones mostradas por “el marco institucional para el patrimonio en general” que indican que el tiempo estipulado para distribuir facultades y responsabilidades concernientes al cuidado y conservación del patrimonio cultural deben ser razonables y mantenerse en el rango de obtener respuestas positivas en temas de planificación, organización y ejecución (Comité Internacional de Turismo Cultural de ICOMOS, 2021, pág. 77).

### *Conclusion parcial*

Las estrategias de gestión fueron presentadas como un mecanismo para salvaguardar el patrimonio inmueble del centro histórico de Ambato mediante la presentación de programas y proyectos enfocados a solucionar la problemática de conservación mediante una visión de desarrollo integral. Su cumplimiento requiere

de la colaboración de actores que se encuentren comprometidos con el desarrollo de la ciudad sin dejar de lado sus raíces y consientes de los valores tangibles e intangibles inmersos en cada vivienda patrimonial. Las estrategias, programas y proyectos deben ejecutarse y evaluarse de acuerdo con la normativa del PDOT, PUGS y ordenanzas de mantenimiento patrimonial, caso contrario, se elevaría el nivel de confusión sobre lo permitido y prohibido para conservar el patrimonio edilicio.

## RESULTADOS

Al concluir con el proceso de recolección y análisis de datos se observó que el 60% de los edificios patrimoniales presentan un estado de conservación Regular y un 40% Bueno; la problemática se concentra en el deterioro de estético de fachadas y cubiertas, el abandono y modificaciones fuera de contexto. El 60% de las viviendas patrimoniales tienen un grado de protección B y el 40% es de grado C por tanto se permiten modificaciones con alteraciones estructuras pero que no influyan en el valor simbólico de la vivienda.

Ante tales circunstancias, se han planteado estrategias de gestión encaminadas a la conservación de viviendas del patrimonio inmueble, bajo el planteamiento de programas y proyectos que involucran el aspecto técnico – constructivo, económico, administrativo y cultural. Las estrategias deben responder a las

necesidades de actualización de información, socialización, adquisición de recursos financieros y fortalecimiento de la identidad cultural; cabe mencionar que toda medida correctiva debe responder a lo estipulado en ordenanzas municipales y documentos oficiales de planificación.

Las estrategias con enfoque técnico – constructivo buscan manejar información actualizada para incentivar a los propietarios a mantener la tipología histórica de sus viviendas, en su efecto se presentan tres proyectos: i) gestión del Sistema de Información del Patrimonio Cultural, ii) mecanismos para incentivar la inversión y iii) promoción de uso mixto en viviendas patrimoniales.

En el enfoque económico las estrategias de gestión buscan identificar fuentes de financiamiento para lo cual se plantean tres

programas: i) identificación de fuentes de financiamiento públicas y privadas, ii) financiamiento a través de alianzas y iii) estrategias económicas con parámetros sustentables.

Desde el enfoque administrativo se presentaron cuatro estrategias de gestión para perfeccionar la normativa cantonal, las mismas son: i) capacitaciones, ii) perfeccionamiento de los sistemas de compensación, incentivos y sanción, iii) simplificación de los procesos administrativos y iv) planteamiento de una regulación dinámica.

En el aspecto cultural las estrategias buscan vincular a la población en la toma de decisiones, además de analizar diferentes perspectivas y evaluar posibles soluciones de cambio; en su cumplimiento se plantearon dos proyectos: i) exposición de los valores históricos y culturales y ii) consolidación de

estrategias de conservación patrimonial.

Cabe mencionar que las estrategias planteadas abarcan tres líneas de acción: i) Planificación económica, orientada a resolver la falta de presupuesto, ii) fortalecimiento cultural, presenta la educación patrimonial como una alternativa para no perder los valores históricos de una vivienda y iii) formación y capacitación en patrimonio cultural, que incita a la capacitación permanente en técnicas de construcción y materiales tradicionales.

## CONCLUSIONES

- En base a fichas de observación se diagnosticó la situación actual del centro histórico de Ambato, concluyendo que solo el 40% de los edificios patrimoniales presentan un estado de conservación bueno, los restantes presentan un deterioro leve o se encuentran en abandono y a la espera de su caída para construir edificaciones modernas. Las principales causas del deterioro son la falta de mantenimiento en fachadas y cubiertas, el abandono, modificaciones fuera de contexto y problemas sociales (contaminación acústica). Ante la presencia de un grado de protección B y C se permiten modificaciones estructurales, sin embargo, las

fachadas deben conservar su estilo original como una demostración histórica.

- Se estudiaron los criterios de intervención del centro histórico de Quito, Cuenca, Ibarra y Latacunga; los mismos se sintetizaron según la materialidad, actividades de mantenimiento preventivo o menor, cuidado de cubiertas y fachadas y uso o reutilización de edificios patrimoniales. No obstante, aunque los criterios de conservación y la problemática que rige a los centros históricos son similares, las políticas de conservación del patrimonio edificado varían de acuerdo con las ordenanzas municipales y la planificación de crecimiento urbano



y uso del suelo manejado por cada ciudad. Ante tales afirmaciones, fue necesario seleccionar y adaptar los criterios de intervención al PDOT Ambato 2020 y al PUGS 2033, con la finalidad de no plantear alternativas que contradigan las leyes cantonales.

- Se propusieron estrategias gestión como una herramienta de prevención para el cuidado y conservación de las viviendas patrimoniales sin afectar a su integridad y autenticidad histórica. Los mismos fueron seleccionados según los criterios de intervención manejados por centros históricos del país y en pro de remediar las necesidades del CHA. Se aclara que las estrategias fueron planteadas a

partir de entrevistas con profesionales en arquitectura y gestión del patrimonio inmueble, los mismos expresaron que la falta de conservación se debe a problemas externos que influyen en el desinterés de los propietarios, entre los mismos se encuentran la falta de financiamiento, desconocimiento de los procesos de conservación, carencia de valores y las trabas en los realización de trámites municipales. Cabe mencionar que el cumplimiento de estrategias depende en gran medida del involucramiento de los actores y de los recursos financieros.

## RECOMENDACIONES

- Se recomienda que en estudios futuros se analice cada problemática por separado, esto con la finalidad de determinar su influencia en el deterioro del patrimonio inmueble de la ciudad y tomar medidas preventivas desde la raíz del problema. Pues, aunque las técnicas de intervención sean mínimas alteran la autenticidad de la edificación y en añadidura con el desinterés de propietarios y la falta de recursos económicos, el valor histórico y cultural se pierde entre las generaciones presentes y futuras.
- Las estrategias de gestión, los actores y los tiempos de aplicación deben acoplarse a las necesidades

del patrimonio inmueble y a la documentación oficial de planificación urbana, caso contrario los involucrados podrían recibir sanciones.

- Para la redacción de estrategias de gestión se deben aplicar términos claros y veraces que faciliten la lectura y comprensión. Además, los datos y resultados mostrados deben contar con una presentación atractiva para los lectores. (Chaparía, 2005).

## REFERENCIAS

- Achig, M., & Barsallo, G. (2018). El atlas de daños y su aplicación como herramienta de gestión para el patrimonio de la ciudad de Cuenca. *Arte y Sociedad Revista Investigación*(14), 1-16.
- Altieri, A. (2001). ¿Qué es cultura? *La Lámpara de Diógenes*, II(4), 15-20. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/844/84420403.pdf>
- Andrade, F. V. (2010). *Ministerio de cultura y patrimonio*. Ambato. Obtenido de [www.culturaypatrimonio.gob.ec](http://www.culturaypatrimonio.gob.ec)
- Arencibia Fernández, J. (2007). Conceptos fundamentales sobre el mantenimiento de edificios. *Revista de Arquitectura e Ingeniería*, I(1), 1-8. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/1939/193915927005.pdf>
- Asamblea General ICOMOS. (1987). *Carta Internacional para la conservación de ciudades históricas y áreas urbanas históricas*. Washington D.C.
- Atiaga, S., Saltos, R., & Lara, F. (2004). *Inventario Bienes Inmuebles ciudad de Ambato*. Ambato: Coordinación del subproceso de inventario, registro y catalogación de bienes culturales. Obtenido de <https://site.inpc.gob.ec/pdfs/Publicaciones/Ciudades%20Patrimoniales/EXPERDIENTE%20T%C9CNICO.pdf>
- Aznar, J. (1999). *Ley de Ordenación en la Edificación: Los usos de la Edificación*. Código Técnico de Edificación. Obtenido de <http://www.vortize.com/blog/los-usos->

- en-edificacion/
- Banco de Desarrollo del Ecuador B.P. (2022). Créditos para GAD Provinciales, Municipales y empresas públicas. Quito. Obtenido de <https://bde.fin.ec/banco-de-desarrollo-del-ecuador-b-p-otorga-hasta-usd-250-mil-para-financiamiento-de-insumos-y-bienes-por-emergencia-sanitaria/>
- Barzallo, D. (2015). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca*. Cuenca: Alcaldía Cuenca. Obtenido de <http://www.emurplag.gob.ec/sites/default/files/PDOT.pdf>
- Barrera, G., Cardenas, M., Feijoo, P., Orbea, Á., Pérez, B., Samaniego, M., . . . Zambrano, P. (2019). *Plan parcial para el desarrollo del integral del centro histórico de Quito*. Quito: Instituto Metropolitano de Patrimonio. Obtenido de [https://www7.quito.gob.ec/mdmq\\_ord enanzas/Comisiones%20del%20Concejo/Usode%20Suelo/2019/2019-03-01%20Extraordinaria/Información%20IMP/Plan%20Parcial%20Centro%20Histórico/3.%20PROPUESTA%20ESTRATÉGICA%20-%20PLAN%20PARCIAL%20PARA%20EL%20DESARROLLO%20INTEG](https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ord enanzas/Comisiones%20del%20Concejo/Usode%20Suelo/2019/2019-03-01%20Extraordinaria/Información%20IMP/Plan%20Parcial%20Centro%20Histórico/3.%20PROPUESTA%20ESTRATÉGICA%20-%20PLAN%20PARCIAL%20PARA%20EL%20DESARROLLO%20INTEG)
- Botero, C. (1993). Manual de mantenimiento. En C. Botero, *Manual de mantenimiento* (pág. 35). Obtenido de [https://revistas.sena.edu.co/index.php/inf\\_tec/article/view/1188/1302](https://revistas.sena.edu.co/index.php/inf_tec/article/view/1188/1302)
- Brume, M. (2017). Gestión estratégica como herramienta para promover la competitividad de las empresas del sector logístico del departamento del

- Atlántico, Colombia. *Espacios*, XXXVIII(51), 20. Obtenido de <https://www.revistaespacios.com/a17v38n51/a17v38n51p20.pdf>
- Cabezas, C. (2010). *Guía Metodológica para la Elaboración de Modelos de Gestión del Patrimonio Cultural Inmueble*. Santiago de Chile: Ministerio del Interior. Obtenido de <https://www.cultura.gob.cl/wp-content/uploads/2014/06/07guiametodologica.pdf>
- Carrión, F. (2011). *La dimensión temática de los centros históricos*. Bogotá: Pontificia Universidad Javeriana. Obtenido de [https://flacsoandes.edu.ec/web/imagesFTP/1229012134.La\\_dimension\\_tematica\\_de\\_los\\_centros\\_historicos\\_en\\_AL.pdf](https://flacsoandes.edu.ec/web/imagesFTP/1229012134.La_dimension_tematica_de_los_centros_historicos_en_AL.pdf)
- Carta de Atenas. (1931). ATENAS: UNESCO. Obtenido de [https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala\\_carta\\_de\\_atenas\\_1931\\_spaprof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/guatemala_carta_de_atenas_1931_spaprof.pdf)
- Centro Histórico de Cuenca. (2022). Cuenca, Azuay, Ecuador. Obtenido de <https://www.goraymi.com/es-ec/azuay/cuenca/calles-barrrios/centro-historico-cuenca-a7c99d163>
- Chaparía, J. E. (2005). *La doctrina de la restauración de monumentos a través de las cartas internacionales*. Valencia.
- Chávez, R. (10 de Agosto de 2016). El casco urbano de Ambato oferta cultura y diversión. *EL Telégrafo*. Obtenido de <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/septimo/1/el-casco-urbano-de-ambato-oferta-cultura-y-diversion>

- Chiriboga, L., Moscoso, L., Atiaga, S., & Saltos, R. (2013). *Depuración e inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural de la ciudad de Ibarra*. Ibarra: Instituto Nacional del Patrimonio Cultural de Ambato. Obtenido de <https://site.inpc.gob.ec/pdfs/Publicaciones/Ciudades%20Patrimoniales/EXPE-DIENTE%20INVENTARIO%20IBARRA.pdf>
- (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización*. Quito: Presidencia de la República. Obtenido de [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_org.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf)
- Comité Internacional de Turismo Cultural de ICOMOS. (2021). Plan de gestión de turismo sostenible para el monumento BUZLUDZHA. ICOMOS.
- Conferencia mundial de la UNESCO*. (1982). México: UNESCO.
- Conti, A. (Abril de 2018). Se alquila patrimonio: ¿una buena idea? (F. Vacheron, Entrevistador) Obtenido de <https://es.unesco.org/courier/2018-4/se-alquila-patrimonio-buena-idea#:~:text=En%20un%20edificio%20patrimonial%20hay,las%20tradiciones%20vinculadas%20a%20él>.
- Correia, M. (2007). Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra. *Apuntes*, XX(2), 202-219. Obtenido de <https://biblat.unam.mx/hevila/ApuntesBogota/2007/vol20/no2/2.pdf>
- Cunuhay, G., Oña, B., & Palomino, L. (2019). *Centro histórico de Latacunga análisis y perspectivas para el desarrollo del turismo patrimonial*. Latacunga: Universidad de

- las Fuerzas Armadas, ESPE. Obtenido de <http://repositorio.espe.edu.ec/xmlui/bitstream/handle/21000/20529/AA-ESPEL-ITH-0108.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Ekaterina, A., & Marjolaine, N. (2019). *Lineamientos para un plan de gestión patrimonial del conjunto Franciscano de Chillán y su entorno*. Santiago de Chile: Pontificia Universidad Católica de Chile. Obtenido de [https://centropatrimonio.uc.cl/images/informes/Informe\\_Proyecto\\_EAfanasi\\_v\\_MNeely.pdf](https://centropatrimonio.uc.cl/images/informes/Informe_Proyecto_EAfanasi_v_MNeely.pdf)
- El Mercurio. (2015). *La conservación del patrimonio de Cuenca*. Cuenca: CIDAP. Obtenido de <http://documentacion.cidap.gob.ec:8080/bitstream/cidap/697/1/CONSERVACION%20DEL%20PATRIMONIO%20CULTURAL%20CUENCA.pdf>
- Espacio Visual Europa. (19 de Abril de 2020). Obtenido de [https://evemuseografia.com/2014/04/09/valor-del-patrimonio-cultural/#:~:text=El%20valor%20formal%20del%20patrimonio,sensibles%20y%20emocionales%20\(complejas\)](https://evemuseografia.com/2014/04/09/valor-del-patrimonio-cultural/#:~:text=El%20valor%20formal%20del%20patrimonio,sensibles%20y%20emocionales%20(complejas))
- Espinoza, D. (2016). *La normativa jurídica y la contaminación visual provocada por la publicidad en el centro histórico de la ciudad de Latacunga provincia de Cotopaxi*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/23801/1/FJCS-DE-971.pdf>
- Feilden, B., & Jokilehto, J. (2003). *Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio*

- Cultural Mundial*. ICCROM. Obtenido de [https://www.iccrom.org/sites/default/files/2018-02/2003\\_feilden\\_manual\\_manejo\\_spa\\_85882\\_light.pdf](https://www.iccrom.org/sites/default/files/2018-02/2003_feilden_manual_manejo_spa_85882_light.pdf)
- Flor, X. (2017). *Plan de conservación y mantenimiento preventivo de las ornamentaciones de las fachadas de las casas del centro histórico de Cuenca de los siglos XIX-XX*. Cuenca: Universidad de Cuenca. Obtenido de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/28120>
- Franco, C. (2021). *Rehabilitación de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez para el desarrollo comercial turístico y cultural del cantón Cevallos*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato.
- GAD del Distrito Metropolitano de Quito. (2022). *Rehabilitación de vivienda en inmuebles patrimoniales o de interés patrimonial*. Quito: Gob.ec. Obtenido de <https://www.gob.ec/gaddmq/tramites/rehabilitacion-vivienda-inmuebles-patrimoniales-interes-patrimonial>
- GAD Municipal de Ambato. (2020). *Historia de la ciudad*. Ambato, Tungurahua, Ecuador. Obtenido de <https://ambato.gob.ec/historia/>
- Gamund, B., & Moreno, L. (2017). LA INTERVENCIÓN DE EDIFICIOS EN ZONAS PATRIMONIALES Y LA CALIDAD DEL HÁBITAT RESULTANTE. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, vol. 1.
- García, N. (1993). *Los usos sociales del Patrimonio Cultural*. México: Departamento de



- antropología de la UAM. Obtenido de [https://www.iaph.es/export/sites/default/galerias/documentacion\\_migracion/Cuaderno/1233838647815\\_ph10.nestor\\_garcia\\_canclini.capii.pdf](https://www.iaph.es/export/sites/default/galerias/documentacion_migracion/Cuaderno/1233838647815_ph10.nestor_garcia_canclini.capii.pdf)
- García, P. (2011). *El patrimonio cultural. Conceptos básico*. Zaragoza: Prensas universitarias de Zaragoza. Obtenido de [https://books.google.com.ec/books?id=odudDAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=patrimonio&hl=es-419&sa=X&redir\\_esc=y#v=onepage&q=patrimonio&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=odudDAAAQBAJ&printsec=frontcover&dq=patrimonio&hl=es-419&sa=X&redir_esc=y#v=onepage&q=patrimonio&f=false)
- Garric1, J.-P. (2015). Perspectives croisées sur le doctorat en architecture. *a Revista de Arquitectura*.
- Geodatos. (2022). Obtenido de <https://www.geodatos.net/coordenada>
- s/ecuador/ambato
- Gómez, L. (2009). El Centro Histórico Urbano de Camagüey, Patrimonio Mundial. Planeamiento, gestión y manejo. *APUNTES*, 142-155.
- Guerra, M. (2003). *Centro Histórico de Quito. Plan especial*. . Quito.
- IMP. (2019). *Plan parcial para el desarrollo integral del centro histórico de Quito propuesta estratégica*.
- INEC. (2010). *Censo de Población, Densidad Poblacional y Superficie de Ecuador*. Ambato: INEC. Obtenido de <https://www.dateas.com/es/explore/censo-poblacion-densidad-superficie-ecuador/ambato-841>
- INPC. (2011). *Guía metodológica para la elaboración de planes de acción y manejo de los centros históricos de las ciudades medias*

- del Ecuador. Quito: Fundación Tecnalía. Obtenido de <https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2017/04/GUIA-METODOLOGICA-PARA-EL-MANEJO-DE-PLANES-DE-GESTION.pdf>
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2014). *Patrimonio Cultural Material*. Loja.
- (2011). *Instructivo para fichas de registro e inventario Bienes inmuebles*. Quito: INPC.
- Jiménez, J., Cabrera, J. S., & Aviles, F. (2018). *Vulnerabilidad sísmica del patrimonio edificado del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca: Lineamientos generales y avances del proyecto*. Cuenca: Universidad de Cuenca. Obtenido de <https://publicaciones.ucuenca.edu.ec/ojs/index.php/maskana/article/view/1855/1365>
- Konzevik, J. (2002). *La reutilización del patrimonio edificado*. México: Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco. Obtenido de <https://core.ac.uk/download/pdf/128739911.pdf>
- (1979). *Ley de Patrimonio Cultural*. Quito: Consejo Supremo de Gobierno. Obtenido de [https://en.unesco.org/sites/default/files/ecuador\\_decreto\\_3501\\_19\\_06\\_1979\\_spa\\_orof.pdf](https://en.unesco.org/sites/default/files/ecuador_decreto_3501_19_06_1979_spa_orof.pdf)
- (2016). *Ley Orgánica de Cultura*. Quito: Asamblea Nacional. Obtenido de [https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2\\_LEY\\_ORG](https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORG)

- ANICA\_DE\_CULTURA\_julio\_2017.pdf
- f
- Lleida, M. (2010). El patrimonio arquitectónico, una fuente para la enseñanza de la historia y las ciencias sociales. *Enseñanza de las Ciencias Sociales*(9), 41-50. Obtenido de <https://www.redalyc.org/pdf/3241/324127609005.pdf>
- López Robalino, M. (2022). *Estrategias de intervención y desarrollo progresivo de la vivienda social en el centro histórico de la ciudad de Ambato, Tungurahua*. Ambato: Universidad Tecnológica Indoamérica.
- López, A., & Ponce, A. (2021). *Propuesta de conservación integral urbana de ejes de valor patrimonial en el centro histórico de la ciudad de Ambato, Tungurahua*.
- López, C. (13 de Junio de 2022). Avenida 13 de Abril zona patrimonial en deterioro y abandono. *La Hora*. Obtenido de <https://www.lahora.com.ec/tungurahua/avenida-13-abril-zona-patrimonial-deterioro-abandono/>
- Maisanche, F. (5 de Agosto de 2022). El terremoto de 1949 que destruyó Ambato y Pelileo se recordará con un repique de campanas. *El Comercio*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador/terremoto-ambato-pelileo-repique-campanas.html>
- Marín, B., & Moreno, L. (2017). La intervención de edificios en zonas patrimoniales y la calidad del hábitat resultante. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño, vol. 1*.
- Martínez, C. (2021). *Modelo de gestión para la conservación integral del repertorio*

- habitacional del centro histórico y zona de amortiguamiento del cantón San Miguel de Bolívar.* Ambato: Universidad Tecnológica Indoamérica. Obtenido de <http://repositorio.uti.edu.ec/bitstream/123456789/2039/1/MARTINEZ%20GARCIA%20CRISTOBAL%20ANIBAL.pdf>
- Mata, L. (28 de Mayo de 2019). El enfoque cualitativo en la investigación. Obtenido de <https://investigaliacr.com/investigacion/el-enfoque-cualitativo-de-investigacion/>
- Meowweather. (16 de Enero de 2023). Obtenido de <http://ww1.meowweather.com>
- Ministerio coordinador de patrimonio. (2007). *Plan de Protección y Recuperación del Patrimonio Cultural del Ecuador PPRP.* Obtenido de <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/>
- Morocho, J., & Váldez, L. (2018). *Análisis de la matriz de la movilidad en el centro histórico de Cuenca y su relación con la calidad del aire mediante técnicas estadísticas.* Cuenca: Universidad Politécnica Salesiana Sede Cuenca. Obtenido de <https://dspace.ups.edu.ec/bitstream/123456789/16526/1/UPS-CT008017.pdf>
- Municipalidad de Lima. (2019). *Plan maestro del centro histórico de Lima al 2029 con visión al 2035.* Lima.
- Municipalidad de Lima. (2019). *PLAN MAESTRO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LIMA AL 2029 CON VISIÓN AL 2035.*
- Murray, P. (2002). *Gestión - Información -*

- Conocimiento. *Biblios*.  
MDAtYzJkNy00NjgxLThlOTktYjY3YT  
A4NmJiMGIwLnBkZij9.
- (2015). *Ordenanza Municipal para protección del centro histórico de la ciudad de Latacunga*. Latacunga: Ilustre consejo municipal de Latacunga. Orellana, D. (25 de Noviembre de 2021). Proponen bajar a cuatro pisos las construcciones en el centro. Obtenido de <https://www.lahora.com.ec/tungurahua/proponen-bajar-a-cuatro-pisos-las-construcciones-en-el-centro/>
- (2019). *Ordenanza para preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Ambato*. Ambato: Secretaría del Consejo Municipal. Obtenido de <https://gadmatic.ambato.gob.ec/infoambato/ordenanzas.php>
- (2022). *Ordenanza que regula la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural*. Quito: GAD Municipal del cantón San Miguel de Ibarra. Obtenido de [http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10\\_DWL\\_FL/eyJjYXJwZXRhIjoicm8iLCJ1dWlkIjoiZmE4N2Zk](http://esacc.corteconstitucional.gob.ec/storage/api/v1/10_DWL_FL/eyJjYXJwZXRhIjoicm8iLCJ1dWlkIjoiZmE4N2Zk)
- Orías, L. (2011). *Manual para la conservación del patrimonio arquitectónico de Sucre*. (U. P. PRAHS, Ed.) Sucre, Bolivia: AECID Agencia Española De Cooperación Internacional para el Desarrollo. Obtenido de [https://www.aecid.es/Centro-Documentacion/Documentos/Publicaciones%20coeditadas%20por%20AECID/Manual\\_de\\_Intervencixn\\_PRAHS.pdf](https://www.aecid.es/Centro-Documentacion/Documentos/Publicaciones%20coeditadas%20por%20AECID/Manual_de_Intervencixn_PRAHS.pdf)

- Ortiz, J. (2019). Ambato el baúl de los recuerdos históricos. *Boletín de la academia nacional de la historia*, XCV(198). Obtenido de <https://academiahistoria.org.ec/index.php/boletinesANHE/article/view/179/351>
- Palacios, F. (2017). *Plataforma de diálogo para promoción y creación artística en el centro histórico de la ciudad de Ibarra*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/14285/Francisco%20José%20Palacios%20Gutiérrez.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Paredes, H. (2011). *Incidencia de las normativas de preservación del patrimonio edificado y las nuevas construcciones en el tejido del centro de Ambato*. Ambato: Universidad Técnica de Ambato. Obtenido de <https://repositorio.uta.edu.ec/bitstream/123456789/7417/1/Mg.ARQ.1326.pdf>
- Patrimonio, M. C. (2012). *Introducción al patrimonio cultural*.
- Peñaranda, L. (2011). *Manual para la conservación del patrimonio arquitectónico de Sucre*. Sucre: Agencia Española De Cooperación Internacional para el Desarrollo. Obtenido de [https://www.aecid.es/Centro-Documentacion/Documentos/Publicaciones%20coeditadas%20por%20AECID/Manual\\_de\\_Intervencixn\\_PRAHS.pdf](https://www.aecid.es/Centro-Documentacion/Documentos/Publicaciones%20coeditadas%20por%20AECID/Manual_de_Intervencixn_PRAHS.pdf)
- Pérez, S. (8 de Febrero de 2022). ¿Patrimonio material o inmaterial de la humanidad? Conoce cuáles son sus diferencias. Obtenido de <https://www.escapadah.com/tendencias/2022/2/8/patrimonio-material->

- inmaterial-de-la-humanidad-conoce-cuales-son-sus-diferencias-273.html
- Pinassi, A. (2021). Análisis de las estrategias de gestión urbano patrimonial en el centro histórico de Bahía Blanco. *Párrafos Geográficos*, X(1).
- Pizarro, F. J. (2018). *Guía de gestión cultural en sitios de memoria*. Santiago de Chile: Consejo Nacional de la Cultura.
- (2020). *Plan de Ordenamiento Territorial Ambato*. Ambato: Municipalidad de Ambato. Obtenido de <https://gadmatic.ambato.gob.ec/gadmatic/docs/reforma.pdf>
- (2020). *Plan de Uso y Gestión del Suelo 2033*. Ambato: GAD Municipal de Ambato.
- (2012). *Plan Metropolitano de ordenamiento territorial 2012-2022*. Quito: Distrito Metropolitano de Quito. Obtenido de [https://www.quito.gob.ec/documents/rendericion\\_cuentas/AZC/Articulacion\\_politicas\\_publicas/PLAN\\_ORDENAMIENTO\\_TERRITORIAL2012.pdf](https://www.quito.gob.ec/documents/rendericion_cuentas/AZC/Articulacion_politicas_publicas/PLAN_ORDENAMIENTO_TERRITORIAL2012.pdf)
- Plan Pahis. (2004). *Plan PAHIS 2004-2012 del patrimonio histórico de Castilla y León*. Castilla y León: Consejería de Cultura y Turismo.
- Ponce López, A. (2021). *Propuesta de conservación integral urbana de ejes de valor patrimonial en el centro histórico de la ciudad de Ambato, Tungurahua*. teisis, Universidad tecnologica indoamerica, Ambato. Obtenido de <http://repositorio.uti.edu.ec/handle/123456789/2471>
- (2015). *POT Riobamba*. Riobamba: Consejo Cantonal. Obtenido de <https://issuu.com/ramirovallejo/docs/p>

lan\_de\_desarrollo\_2015-2030

Quezada, R., Jiménez, J., & García, H. (2021). Caracterización del Patrimonio edificado del centro histórico de Cuenca-Ecuador. *Ciencia Americana*, X(3). Obtenido de <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/38415/1/documento.pdf>

Robles, M. (2017). *Guía Metodológica*. Obtenido de <https://docplayer.es/38155519-Guia-metodologica-que-es-como-se-realiza-1-definicion-de-objetivo-alcance-y-audiencia-aprobacion-difusion-edicion-y-diseno.html>

*Significados*. (8 de Enero de 2023). Obtenido de <https://www.significados.com/investigacion-de-campo/>

Silva, S., García, C., & Saltos, R. (2014). *depuración e inventario de bienes*

*inmuebles del patrimonio cultural del cantón Latacunga*. Latacunga: INPC. Obtenido de <https://mail.inpc.gob.ec/pdfs/Publicaciones/Ciudades%20Patrimoniales/EXPEDIENTE%20CANT%D3N%20LATA CUNGA.pdf>

(2022). *Subsidios para Sitios de Patrimonio Mundial 2023*. Chile: Subdirección Nacional de Gestión Patrimonial. Obtenido de <https://www.sfgp.gob.cl/noticias/subsidios-para-sitios-de-patrimonio-mundial-2023>

Torres, J. (2021). *Ambato. Terremoto y reconstrucción (1949-1961)*. Quito: Universidad Andina Simón Bolívar. Obtenido de <https://www.uasb.edu.ec/publicacion/ambato-terremoto-y-reconstruccion->



- 1949-1961/
- Ulloa, R. (2016). *Proyecto mixto de puesta en valor en el centro histórico de Latacunga*. Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador. Obtenido de <http://repositorio.puce.edu.ec/bitstream/handle/22000/11566/VOL1.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- UNESCO. (2014). *Indicadores UNESCO de cultura para el desarrollo*. Obtenido de <https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digital-library/cdis/Patrimonio.pdf>
- UNESCO, ICCROM, ICOMOS, & UINC. (2014). *Gestión del patrimonio mundial cultural*. Paris: Organización de Naciones Unidas para la educación, la ciencia y la cultura.
- UPV. (2011). *Guía metodológica para el desarrollo, mantenimiento e integración de aplicaciones del ASIC-A DE LA UPV*.
- Vega, J. (2011). *Propuesta de diseño de un sistema de señaletica para reducir la contaminación visual del centro histórico de la ciudad de Ibarra*. Ibarra: Pontificia Universidad Católica del Ecuador Sede Ibarra.
- Vinuesa, M. Á. (18 Y 19 DE FEBRERO DE 2010.). *Centros históricos: Dinámicas Funcionales y Estrategias de Intervención*. BILBAO .
- Vinuesa, M. Á. (2010). *Centros históricos: Dinámicas Funcionales y Estrategias de Intervención*. . BILBAO.
- Westreicher, G. (2020). *Gestión. Economipedia* .
- Williams, D., & Gracey, A. (1996). *Mantenimiento y dirección*. Roma: Organización de las Naciones Unidas para la agricultura y la alimentación.

Obtenido de

[https://books.google.com.ec/books?id=](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)

[kJ1q-](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)

[leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)

[+definicion&hl=es-](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)

[419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr\\_kxbr8](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)

[AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)

[I#v=onepage&q=mantenimiento%20de](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)

[finicion&f=false](https://books.google.com.ec/books?id=kJ1q-leaxg8C&pg=PA3&dq=mantenimiento+definicion&hl=es-419&sa=X&ved=2ahUKEwjMvr_kxbr8AhUbRTABHQXjChUQ6AF6BAgEEA)





UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA  
Ambato: Calle Bolívar, 20-35 y Quito  
(03) 2 421713 / 2421452  
Quito: Machala y Sabanilla (Cotacollao)  
(02) - 3998227 / 3998238  
[www.uti.edu.ec](http://www.uti.edu.ec)