

**Impacto de los usos de suelo en el patrimonio
edificado de la zona A de protección en el centro
histórico de Quito, 2024**

**Josselyn Stefanya Perez Zhumilima
Carolina Elizabeth Tito Borja**



**Universidad
Indoamérica**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**IMPACTO DE LOS USOS DE SUELO EN EL PATRIMONIO EDIFICADO DE LA
ZONA A DE PROTECCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Arquitecto

Autor(a)

Pérez Zhumilima Josselyn Stefanya

Tito Borja Carolina Elizabeth

Tutor(a)

Arq. Teresa Elena Pascual Wong

**QUITO - ECUADOR
2024**

Pérez, J. (2024).

Tito, C. (2024).

Impacto de los usos de suelo en el patrimonio
edificado de la zona A de protección en el centro
histórico de Quito.

Universidad Tecnológica Indoamérica - Quito

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Nosotras, PÉREZ ZHUMILIMA JOSSELYN STEFANYA Y TITO BORJA CAROLINA ELIZABETH, declaramos ser autoras del Trabajo de Titulación con el nombre “IMPACTO DE LOS USOS DE SUELO EN EL PATRIMONIO EDIFICADO DE LA ZONA A DE PROTECCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, 2024”. como requisito para optar al grado de Arquitecto y autorizamos al sistema de Biblioteca de la Universidad Tecnológica Indoamerica, 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, aceptamos que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán comparados entre nosotras y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaremos 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, aceptamos 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 Quito, a los 27 días del mes de Febrero de 2025, firmo conforme:

.....
PÉREZ ZHUMILIMA JOSSELYN STEFANYA
C.I. 1726077090
Dirección: Pasaje Vinueza y Matilde Huerta
Correo: josselynperez.2903@gmail.com

.....
TITO BORJA CAROLINA ELIZABETH
C.I. 1718027137
Dirección: Av. Luis Tufiño y Juan Clamavea
Correo: caro_1399_2@hotmail.com

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quienes suscriben, declaran que los contenidos y los resultados obtenidos en el presente trabajo de investigación, 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.

Quito, 05 de Marzo de 2025

.....
PÉREZ ZHUMILIMA JOSSELYN STEFANYA

C.I. 1726077090

.....
TITO BORJA CAROLINA ELIZABETH

C.I. 1718027137

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “TÍTULO DEL PROYECTO DE TITULACIÓN, QUITO, 2024” presentado por APELLIDO APELLIDO NOMBRE NOMBRE para optar por el título de Arquitecto., CERTIFICO Que dicho trabajo de investigación 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 del Tribunal Examinador que se designe.

Quito, 05 de Marzo de 2025

.....
PASCUAL WONG TERESA ELENA
C.I. 1756830442

APROBACIÓN TRIBUNAL

El trabajo de Titulación, ha sido revisado, aprobado y autorizada su impresión y empastado sobre el Tema: IMPACTO DE LOS USOS DE SUELO EN EL PATRIMONIO EDIFICADO DE LA ZONA A DE PROTECCIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, 2024, previo a la obtención del Título de Arquitecto, reúne los requisitos de fondo y forma para que el estudiante pueda presentarse a la sustentación del trabajo de integración curricular.

Quito, 05 de Marzo de 2025

.....
LEYVA GUZMAN JOSE RAMON
C.I. 1756756902

.....
MORALES POZO LUIS VLADIMIR
C.I. 1714065354

DEDICATORIA

Dedico esta tesis a mi familia, reflejo de su compañía en tantas noches de desvelo y respaldo incondicional. A mi madre, Rosa Zhumilima, por su fortaleza y por enseñarme que con esfuerzo y paciencia todo es posible. A mi padre, Leonardo Pérez, quien me motivó a seguir esta carrera y me enseñó el valor de la perseverancia. A mis hermanos, David Pérez e Isaac Pérez; a David, quien siempre vivirá en mi corazón, y a Isaac, por ser mi apoyo y orgullo. Gracias por su amor y por acompañarme en cada paso. Este logro es también de ustedes. Los amo.
-Josselyn Pérez

Dedico esta tesis a quienes han sido mi fuente de fortaleza a lo largo de este recorrido. A mi familia, por su apoyo incondicional y amor infinito, especialmente a mi madre, María Borja, por acompañarme en las noches de desvelo y brindarme siempre su aliento; a mi hermano, Miguel Ángel Tito, por cuidarme, acompañarme y asegurarse siempre de que llegara a salvo a la universidad en entregas finales y a mi padre, Miguel Ángel Tito Ruilova, por darme la oportunidad de estudiar, su paciencia y comprensión fueron fundamentales para alcanzar este logro. Asimismo, agradezco a mi tutora, la Arq. Teresa Pascual, por confiar en mí y guiarme en este camino.
-Carolina Tito

AGRADECIMIENTO

Agradezco profundamente a mi familia, padres y hermanos por su gran paciencia, apoyo incondicional y predisposición durante todo este camino, a mis amistades que, de una u otra forma, hicieron que este camino fuera más llevadero, a mis profesores por ser una guía fundamental en mi formación, y a mi tutora la Arq. Teresa Pascual, por confiar en mí, acompañarnos en cada etapa y compartir sus conocimientos, contribuyendo significativamente a la culminación exitosa de esta carrera.
-Josselyn Pérez

Al culminar esta tesis expreso mi más profundo agradecimiento a quienes contribuyeron a mi formación como Arquitecta. A mi familia por ser mi mayor fuente de apoyo y motivación por acompañarme en las largas jornadas de trabajo durante las madrugadas dándome fuerzas en cada desafío. A todos quienes de manera directa o indirecta hicieron posible este trabajo, les debo mi gratitud. Este logro no es sólo mío sino de todos los que me han acompañado en este camino.
-Carolina Tito

RESUMEN EJECUTIVO

Impacto de los usos de suelo en el patrimonio edificado de la zona A de protección en el centro histórico de Quito.

La presente investigación explora el impacto del uso de suelo en el patrimonio edificado de la zona A de protección en el Centro Histórico de Quito, es de gran aporte para el manejo y gestión de esta pieza clave de la ciudad y tiene como objetivo generar lineamientos y estrategias enfocados en los usos de suelo para la conservación de los valores del patrimonio edificado. Se emplea una metodología mixta con enfoque (exploratorio, correlacional y deductivo). La investigación se estructuró en tres fases, en la fase 1 se generó un diagnóstico perceptual del estado actual del patrimonio edificado ante el cambio de uso de suelo, centrándose en el análisis de edificaciones de muestreo mediante fichas de observación en el Centro Histórico de Quito, este abordaje inicial permitió obtener una visión global de las dinámicas presentes en las distintas zonas y sentó las bases para realizar un análisis más detallado dando paso a la fase 2, que se enfoca en la zona A de protección en un polígono de estudio priorizado por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), para lo cual se combinaron diferentes técnicas y herramientas como trabajo de campo, entrevistas a actores claves, fichas de observación y técnicas de inventario patrimonial de 1990 y 1998, fichas comparativas, tablas y análisis catastral, lo que permitió obtener una visión integral de los procesos y efectos derivados de las transformaciones derivadas del impacto del uso de suelo en las edificaciones patrimoniales, con especial énfasis en el análisis realizado en las calles García Moreno y Venezuela; finalmente en la fase 3 se formulan lineamientos generales, urbanos y arquitectónicos en función de la conservación integral del patrimonio cultural y los nuevos usos.

DESCRIPTORES: Centro histórico, Patrimonio Edificado, Usos de suelo.

ABSTRACT

Land usage has an impact on the built heritage of zone A of protection in the Historical Center of Quito.

This research explores the impact of land usage on the built heritage of zone A of protection in the Centro Histórico of Quito, which is a great contribution to the management of this key area in the city and it aims to generate guidelines and strategies focused on the land usage for conservation of the mentioned heritage. A mixed methodology is applied with an exploratory, correlational, and deductive approach. The research was structured in three phases. Phase 1 generated a perceptual diagnosis of the current state of the built heritage in the face of land use change, focusing on the analysis of the different samples of the buildings using visual sheets in the city. This initial approach allowed a global view of the dynamics present in the different zones and laid the foundations for a more detailed analysis leading to phase 2, which focuses on the A zone of protection in a study area prioritized by the Metropolitan Institute of Heritage (IMP), using a variety of tools and techniques such as fieldwork, key-player interviews, observation sheets, and techniques from the 1990 and 1998 heritage inventory, comparative sheets, tables and cadastral analysis, which allowed a comprehensive view of the processes and effects resulting from the transformations resulting from the impact of land use on heritage buildings, with special emphasis on the study carried out on García Moreno and Venezuela streets, finally, in phase 3 general, urban and architectural guidelines are formulated based on the integral conservation of the cultural heritage.

KEYWORDS: Centro histórico, Built heritage, Land usage.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL AUTOR PARA LA CONSULTA, REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TRABAJO DE TITULACIÓN	4
DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD	5
APROBACIÓN DEL TUTOR	5
APROBACIÓN TRIBUNAL	6
DEDICATORIA	7
AGRADECIMIENTO	7
RESUMEN EJECUTIVO	8
ABSTRACT	9
ETAPA 1 Conocimiento previo	23
Conocimiento previo	25
1.1 Introducción	25
1.2 Justificación	34
1.3 Objetivos	35
1.3.1 Objetivo general	35
1.3.2 Objetivos específicos:	35
Fundamentación Teórica	36
2.1 Marco Conceptual	37
2.1.1 Patrimonio Cultural	37
2.1.2 Conservación integral del Patrimonio Cultural	39
2.1.3 Conservación integral de los centros históricos	40
2.1.4 Patrimonio Edificado	41
2.1.5 Conservación de patrimonio edificado	41
2.1.6 Inventario Patrimonial	42
2.1.7 Matriz de Nara	46
2.1.8 Los usos de suelo en los centros históricos	47
2.2 Estado del Arte/Estado de la Cuestión	49

ETAPA 2 Aplicación Metodológica	51
Materiales y Métodos	53
3.1 Fase 1: Generar un diagnóstico perceptual del estado actual del patrimonio edificado por el cambio de uso de suelo en la zona A de protección.	55
3.1.1 Entrevista 1	83
3.2 Fase 2: Evaluar la problemática del impacto del uso de suelo en los ejes seleccionados en la zona A de protección del Centro Histórico de Quito.	85
3.2.1 Calle García Moreno	90
3.2.2 Calle Venezuela	150
3.2.3 Entrevista 2	221
ETAPA 3 Difusión de Resultados	225
Resultados	227
4.1 Fase 3: Generar estrategias que respondan a la problemática enfocada en los ejes peatonales de la zona A de protección del Centro Histórico de Quito.	227
4.1.1 Principios	227
4.1.2 Consideraciones para la operativización de los nuevos usos propuestos (NUP) en edificios patrimoniales	227
Reflexiones finales	233
Recomendaciones	233
Referentes Bibliográficos	235
Anexos	240

ÍNDICE DE TABLAS-guardado

Tabla 1. Variables identificadas para la problemática urbana de los centros históricos en Latinoamérica.	34
Tabla 2. Tabla casos de estudio.	49
Tabla 3. Matriz perceptual.	59
Tabla 4. Lote 1 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	94
Tabla 5. Lote 1 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	95
Tabla 6. Lote 2 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	96
Tabla 7. Lote 2 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	97
Tabla 8. Lote 3 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	98
Tabla 9. Lote 3 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	99
Tabla 10. Lote 4 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	100
Tabla 11. Lote 4 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	101
Tabla 12. Lote 5 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	102
Tabla 13. Lote 5 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	103
Tabla 14. Lote 6 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	104
Tabla 15. Lote 6 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	105
Tabla 16. Lote 7 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	106
Tabla 17. Lote 7 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	107
Tabla 18. Lote 8 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	108
Tabla 19. Lote 8 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	109
Tabla 20. Lote 9 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	110
Tabla 21. Lote 9 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	111
Tabla 22. Lote 10 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	112
Tabla 23. Lote 10 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	113
Tabla 24. Lote 11 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	116
Tabla 25. Lote 11 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	117
Tabla 26. Lote 12 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	118
Tabla 27. Lote 12 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	119
Tabla 28. Lote 13 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	120

Tabla 29. Lote 13 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	121
Tabla 30. Lote 14 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	122
Tabla 31. Lote 14 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	123
Tabla 32. Lote 15 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	124
Tabla 33. Lote 15 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	125
Tabla 34. Lote 16 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	126
Tabla 35. Lote 16 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	127
Tabla 36. Lote 17 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	128
Tabla 37. Lote 17 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	129
Tabla 38. Lote 18 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	130
Tabla 39. Lote 18 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	131
Tabla 40. Lote 19 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	134
Tabla 41. Lote 19 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	135
Tabla 42. Lote 20 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	136
Tabla 43. Lote 20 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	137
Tabla 44. Lote 21 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	138
Tabla 45. Lote 21 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	139
Tabla 46. Lote 22 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	140
Tabla 47. Lote 22 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	141
Tabla 48. Lote 23 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	142
Tabla 49. Lote 23 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	143
Tabla 50. Lote 24 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	144
Tabla 51. Lote 24 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	145
Tabla 52. Lote 25 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.	146
Tabla 53. Lote 25 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.	147
Tabla 54. Lote 1 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	154
Tabla 55. Lote 1 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	155
Tabla 56. Lote 2 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	156
Tabla 57. Lote 2 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	157
Tabla 58. Lote 3 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	158
Tabla 59. Lote 3 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	159

Tabla 60. Lote 4 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	160
Tabla 61. Lote 4 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	161
Tabla 62. Lote 5 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	162
Tabla 63. Lote 5 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	163
Tabla 64. Lote 6 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	164
Tabla 65. Lote 6 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	165
Tabla 66. Lote 7 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	166
Tabla 67. Lote 7 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	167
Tabla 68. Lote 8 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	170
Tabla 69. Lote 8 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	171
Tabla 70. Lote 9 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	172
Tabla 71. Lote 9 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	173
Tabla 72. Lote 10 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	174
Tabla 73. Lote 10 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	175
Tabla 74. Lote 11 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	176
Tabla 75. Lote 11 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	177
Tabla 76. Lote 12 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	178
Tabla 77. Lote 12 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	179
Tabla 78. Lote 13 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	180
Tabla 79. Lote 13 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	181
Tabla 80. Lote 14 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	182
Tabla 81. Lote 14 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	183
Tabla 82. Lote 15 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	184
Tabla 83. Lote 15 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	185
Tabla 84. Lote 16 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	186
Tabla 85. Lote 16 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	187
Tabla 86. Lote 17 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	188
Tabla 87. Lote 17 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	189
Tabla 88. Lote 18 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	190
Tabla 89. Lote 18 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	191
Tabla 90. Lote 19 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	192

Tabla 91. Lote 19 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	193
Tabla 92. Lote 20 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	194
Tabla 93. Lote 20 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	195
Tabla 94. Lote 21 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	196
Tabla 95. Lote 21 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	197
Tabla 96. Lote 22 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	200
Tabla 97. Lote 22 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	201
Tabla 98. Lote 23 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	202
Tabla 99. Lote 23 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	203
Tabla 100. Lote 24 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	204
Tabla 101. Lote 24 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	205
Tabla 102. Lote 25 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	206
Tabla 103. Lote 25 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	207
Tabla 104. Lote 26 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	208
Tabla 105. Lote 26 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	209
Tabla 106. Lote 27 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	210
Tabla 107. Lote 27 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	211
Tabla 108. Lote 28 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	212
Tabla 109. Lote 28 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	213
Tabla 110. Lote 29 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	214
Tabla 111. Lote 29 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	215
Tabla 112. Lote 30 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.	216
Tabla 113. Lote 30 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.	217
Tabla 114. Matriz de Nara Teatro Atahualpa.	222
Tabla 115. Matriz de Nara Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.	223
Tabla 116. Lineamientos Urbanos.	229
Tabla 117. Lineamientos Arquitectónicos.	230

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Centro Histórico de Puebla.	26
Figura 2. Centro Histórico de Mérida.	27
Figura 3. Chile-Valparaíso.	27
Figura 4. Chile-Santiago.	28
Figura 5. Argentina- El Rosario.	28
Figura 6. Argentina- San Luis.	29
Figura 7. Centro Histórico de Ambato.	30
Figura 8. Centro Histórico de Cuenca.	30
Figura 9. Centro Histórico de Cuenca.	30
Figura 10. Centro Histórico de Quito	31
Figura 11. Transformación de vivienda en parqueadero, Centro Histórico de Quito.	32
Figura 12. Casa en mal estado Centro Histórico de Quito.	32
Figura 13. Tuti en edificación patrimonial.	33
Figura 14. Modificaciones en inmueble patrimonial del Centro Histórico de Quito.	33
Figura 15. Marco Teórico.	36
Figura 16. Patrimonio Cultural.	38
Figura 17. Principios fundamentales de la conservación del patrimonio	39
Figura 18. Características del Patrimonio Edificado.	42
Figura 19. Ficha general de Inventario.	44
Figura 20. Ficha general de Inventario.	45
Figura 21. Ficha general de Inventario.	45
Figura 22. Ejemplo de Matriz de Nara.	46
Figura 23. Clasificación del uso de suelo.	47
Figura 24. Marco Metodológico.	53
Figura 25. Plano de la ciudad de Quito.	55
Figura 26. Área delimitada Quito	56
Figura 27. Plano de Hitos en Zona A de protección en el Centro Histórico de Quito.	56
Figura 28. Tendencia de uso de suelo.	57
Figura 29. Estado de la edificación.	58

Figura 30. Ficha de observación	61
Figura 31. Mapa de ubicación de fichas de observación.	62
Figura 32. Zona Norte Ficha 1: Calle Galápagos y Vargas.	63
Figura 33. Zona Norte Ficha 2: Calle Galápagos y Vargas.	65
Figura 34. Zona Sur Ficha 1: Calle 24 de Mayo e Imbabura.	67
Figura 35. Zona Sur Ficha 2: Calle Rafael Barahona con Bahía de Caráquez.	69
Figura 36. Zona Este Ficha 1: Calle Pichincha con Concepción.	71
Figura 37. Zona Este Ficha 2: Calle Rocafuerte con pasaje Rocafuerte.	73
Figura 38. Zona Oeste Ficha 1: Calle Bolívar y Chimborazo.	75
Figura 39. Zona Oeste Ficha 2: Calle Bolívar y Chimborazo.	77
Figura 40. Zona A Ficha 1: Calle José Joaquín de Olmedo y Cuenca.	79
Figura 41. Zona A Ficha 2: Calle Olmedo e Imbabura.	81
Figura 42. Plano Zona A de protección.	85
Figura 43. Iglesia San Francisco de Quito.	86
Figura 44. Iglesia de la Compañía de Jesús.	86
Figura 45. Catedral Metropolitana de Quito.	86
Figura 46. Polígono de estudio.	87
Figura 47. Ejes principales seleccionados.	88
Figura 48. Línea de tiempo.	89
Figura 49. Mapa calle García Moreno.	91
Figura 50. Mapa uso de suelo por frente de manzana en calle García Moreno.	92
Figura 51. Tramo 1 uso de suelo calle García Moreno.	93
Figura 52. Conclusión tramo 1 calle García Moreno.	114
Figura 53. Tramo 2 uso de suelo calle García Moreno.	115
Figura 54. Conclusión tramo 2 calle García Moreno.	132
Figura 55. Tramo 3 uso de suelo calle García Moreno.	133
Figura 56. Conclusión tramo 3 calle García Moreno.	148
Figura 57. Conclusión calle García Moreno.	149
Figura 58. Farmacia Quito frente A tramo 1 calle García Moreno.	150
Figura 59. Almacenes Henry frente B tramo1 calle García Moreno.	150
Figura 60. Mapa calle Venezuela.	151

Figura 61. Mapa usos de suelo por frente de manzana en calle Venezuela..	152
Figura 62. Tramo 1 usos de suelo calle Venezuela.	153
Figura 63. Conclusión tramo 1 calle Venezuela.	168
Figura 64. Tramo 2 uso de suelo calle Venezuela.	169
Figura 65. Conclusión tramo 2 calle Venezuela.	198
Figura 66. Tramo 3 uso de suelo calle Venezuela.	199
Figura 67. Conclusión tramo 3 calle Venezuela.	218
Figura 68. Conclusión calle Venezuela.	219
Figura 69. Hostal Victoria Quito frente A tramo 1 calle Venezuela.	220
Figura 70. Teatro Atahualpa frente B tramo 1 calle Venezuela.	220
Figura 71. Utilización del <i>PAM</i>	228
Figura 72. Diagrama de flujo para obtener el mejor NUP.	228

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Plan especial del Centro Histórico de Quito.	240
Anexo 2. Instructivo para fichas de registro e inventario.	241
Anexo 3. Fichas de Inventario de 1990 y 1998	242

ETAPA 1

Conocimiento previo

● Conocimiento previo

1.1 Introducción

El centro histórico de Quito, declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO, actualmente se halla en un complicado equilibrio entre la conservación de su valioso legado histórico y la adaptación a las expectativas cambiantes de un contexto urbano actual. (Bracchi y otros, 2020)

Esta investigación explora el efecto del uso del suelo en el patrimonio edificado de la Zona A de protección del centro histórico de Quito, enfocándose en establecer cómo las alteraciones en los usos del suelo impactan en la integridad arquitectónica y funcional de los bienes patrimoniales, proponiendo la hipótesis de que un manejo incorrecto del suelo favorece el deterioro y la pérdida de valor del patrimonio edificado.

Se abordará una problemática a escala macro (Latinoamérica), meso (Ecuador) y micro (Quito); desde un enfoque más extenso, inicia analizando los retos a los que se enfrentan las urbes de Latinoamérica en la administración del patrimonio en contextos urbanos cambiantes. Después, limitando la atención, examina el contexto particular de Ecuador y finalmente profundiza en el caso singular de Quito.

Este método multiescalar ofrecerá un entendimiento completo de las presiones y oportunidades que moldean el centro histórico, señalando los factores que influyen en estas transformaciones y sus consecuencias a largo plazo. El alcance se enfoca en tendencias de ocupación del suelo y los impactos físicos y funcionales en la infraestructura patrimonial.

Este estudio contribuye a entender las conexiones entre el progreso urbano y la protección del patrimonio, ofreciendo datos significativos para la creación de estrategias que posibiliten balancear el desarrollo de la ciudad con la conservación de su identidad histórica.

Los centros históricos han estado sometidos a procesos de transformación y constante cambio durante su larga existencia. Según Balandrano (2016), el crecimiento exponencial de los núcleos urbanos suscitado a partir de la segunda mitad del siglo XX hizo que zonas patrimoniales se desconecten de los nuevos desarrollos reconociéndose a sí mismas como áreas de interés histórico.

En este acelerado proceso de cambio surgen nuevas centralidades que modifican las funciones tradicionales especialmente el residencial. En este sentido, Balandrano (2016) sostiene que los centros históricos se han visto inmersos en un proceso de degradación tanto arquitectónica, como social.

En Latinoamérica el proceso de valorización de áreas históricas empieza a partir de la década de 1980 con la designación de varias ciudades como “patrimonio cultural de la humanidad” dando paso a políticas que de alguna manera eviten el inminente deterioro de estas zonas protegidas. Sin embargo, a pesar de los esfuerzos realizados por implementar mecanismos de gestión efectivos, los centros históricos fueron generando problemáticas que atentan a sus valores, así como se dificultaban los esfuerzos para su preservación y conservación. (Jiménez, 2023).

La situación en Latinoamérica resulta crítica, ya que las zonas patrimoniales reconocidas por la UNESCO corren el riesgo de ser comprometidas de manera irremediable (UNESCO, 2011). Uno de los problemas más evidentes es el cambio de uso que ignora la vocación original de los edificios, considerando únicamente intereses comerciales y dejando de lado sus dimensiones simbólicas, espaciales, históricas y arquitectónicas. Este enfoque ha llevado a intervenciones en las fachadas, donde se alteran o eliminan elementos arquitectónicos originales para adaptarlos a nuevos usos, generando modificaciones no planificadas y poco controladas. (Almeida y otros, 2021)

El caso de México ejemplifica de manera contundente la problemática derivada de la transformación de centros históricos. No se trata únicamente de las situaciones en Campeche, Guanajuato y Zacatecas, sino que también se evidencia en otros centros patrimoniales como el de Puebla. En estos contextos, inmuebles que anteriormente cumplían funciones habitacionales se han reconvertido en espacios destinados a usos más rentables, especialmente orientados al turismo, sin que exista una normativa adecuada que regule y preserve su valor patrimonial. Esta transformación ha desencadenado consecuencias negativas tanto en el ámbito social como en el patrimonial: por un lado, se deterioran las condiciones de vida y trabajo de las comunidades locales, al perderse la identidad y funcionalidad original de estos espacios; y por otro, se produce un deterioro físico irreversible de los bienes inmuebles, ya que se realizan intervenciones que alteran o eliminan elementos arquitectónicos y ornamentales fundamentales para su autenticidad histórica.

Figura 1. Centro Histórico de Puebla.



Fuente: Street view de google maps (2021).

Bajo la premisa anterior Ashworth(2002) asegura que México como un país en vías de desarrollo es complicado decir que no a la industria del turismo por lo cual el patrimonio edificado se ve como un recurso para la economía local lo que incentiva al comercio desmedido y falta de regulación en el uso de inmuebles en plantas bajas.

Sumado a esto, los nuevos grupos de población que ingresan en zonas históricas al no tener un sentido de pertenencia sobre el patrimonio modifican los valores de los centros históricos, mutilando elementos característicos de los mismos y haciendo un inadecuado uso de las unidades edificatorias, afectando la integridad física de los inmuebles, así como su valor arquitectónico y cultural (UNAM, 2015)

En el centro histórico de Mérida, Yucatán, el deterioro es muy notable en el cual aproximadamente el 40% del patrimonio edificado muestra algún deterioro por falta de mantenimiento y la negligencia en la aplicación de normativas, lo que provoca abandono de inmuebles a causa de la modernización. Muchos de ellos son propiedad privada complicando las fases o planes de

restauraciones, dejando específicamente el barrio de Santiago como un área susceptible al deterioro y al cambio de uso de suelo. (COLMEX, 2020)

Figura 2. Centro Histórico de Mérida.



Fuente: Street view de google maps (2024).

A pesar de que todos los cascos históricos están resguardados y son elementos esenciales en la identidad de las urbes, en ciertas situaciones se han establecido construcciones que desafían de manera abrupta el contexto histórico y el perfil urbano convencional. Por ejemplo, en urbes como Guanajuato y Zacatecas se han edificado construcciones contemporáneas que perjudican la integridad visual y producen un ruido significativo en espacios patrimoniales. Específicamente, en Guanajuato, el preciado estilo arquitectónico de las construcciones barrocas ha sufrido transformaciones irreversibles a través de las décadas, a causa de la presión financiera y el desarrollo urbano. (UNESCO, 2011)

En varios centros históricos de Chile son casos donde los programas de Renovación Urbana presentan percepciones negativas tanto por parte de organismos

de control como por parte de residentes debido a la atosigante presión del mercado inmobiliario para generar arquitectura en altura incompatible con paisaje urbano histórico y que entorpece los procesos de cohesión social. (Pérez y otros, 2023).

En antiguas zonas residenciales de los cerros Alegre y Concepción, numerosas viviendas se han modificado para propósitos comerciales y turísticos, como restaurantes y hoteles, reemplazando a los residentes tradicionales a causa del incremento del costo de vida y las tensiones del mercado de bienes raíces. (Cáceres, 2019).

Figura 3. Chile-Valparaíso.



Fuente: Street view de google maps (2024).

Además, la expansión del turismo ha provocado cambios constantes en las fachadas de edificaciones históricas. Según Romero Carmona (2021), varios dueños han alterado componentes arquitectónicos originales para adaptarse y colocar vitrinas de comercio, instalaciones contemporáneas o publicidad visual, violando las regulaciones de preservación del patrimonio. Esto ha deteriorado la unidad visual del paisaje urbano histórico, impactando la sensación de autenticidad.

Figura 4. Chile-Santiago.



Fuente: Street view de google maps (2024).

En el caso de Buenos Aires, aunque no ha sido declarado patrimonio por la UNESCO, su centro histórico tiene gran importancia para América Latina, siguiendo la línea narrativa antes presentada se encamina a la turgurización y vaciamiento, así como a la pérdida de valor del suelo y de población. Por otro lado, como menciona Cerletti (2016), la presión inmobiliaria afecta de manera negativa las zonas históricas, pues resulta complicado resolver la ecuación entre valor potencial/valor patrimonial si solo se la limita a términos económicos crudos.

Cuando los centros históricos tienen un alto valor de centralidad, existe el peligro de que se los quiera transformar demoliendo propiedades para construir con un mayor aprovechamiento del suelo, mientras que, si dicho valor es inferior, se exponen a no atraer inversiones.

Dentro del mismo país Argentina encontramos otro factor que agrava la situación de vulnerabilidad de los centros históricos, y es la sobreexplotación sin regulación del uso turístico de las zonas. Cuando se amenaza la misma esencia de lo que se aprecia, ya sea por deserción de los aspectos genuinos, en pro de satisfacer la demanda, o por su exceso de uso. Los aumentos en el valor del suelo y el desplazamiento del área de ciertas actividades vitales representan el riesgo de convertirlas en áreas “maqueta” que solo se aprecian como visitante.

Figura 5. Argentina- El Rosario.



Fuente: Street view de google maps (2023).

Figura 6. Argentina- San Luis



Fuente: Street view de google maps (2023).

Otro caso que podemos mencionar es el de Lima en Perú, donde según Boscán (2023), el principal obstáculo que presenta el proceso de recuperación de la zona histórica es la gestión, ya que el proceso de deterioro de los centros históricos va a la par con el deterioro de la gestión pública; los constantes cambios en las direcciones políticas y las disputas de grupos de poder ha provocado que la gestión patrimonial sea huérfana de un lineamiento general, infranqueable ante los vaivenes administrativos y de gobernanza que entorpecen las acciones efectivas para la preservación de los bienes inmuebles históricos. Además se estima hasta un 40% de las edificaciones del centro histórico de Cusco presentan algún nivel de deterioro en fachada o estructural debido a la falta de mantenimiento y desarrollo turístico (UNESCO, 2021)

Dentro del caso ecuatoriano la realidad no dista de las problemáticas de la región; el deterioro progresivo a causa del desuso, las intervenciones y mutilaciones sobre los elementos arquitectónicos de las edificaciones, así como la falta de control sobre los cambios en los usos de suelo de los centros históricos son problemas que enfrentan casi en su totalidad las edificaciones patrimoniales de las ciudades ecuatorianas.

En el centro histórico de la ciudad de Ambato el indiscriminado cambio en el uso de suelo y la falta de control sobre esta actividad ha provocado que las edificaciones vean alteradas sus funcionalidades originales. Las unidades edificatorias con uso original residencial han sido fragmentadas en múltiples usos comerciales. Prácticas como estas comprometen el valor arquitectónico de las viviendas afectan a la habitabilidad. Salgado(2010) concluye que la fragmentación de los espacios internos y la mutilación de las fachadas son problemas recurrentes en edificaciones patrimoniales debido a cambios funcionales no planificados, especialmente hacia usos comerciales.

La mala política y práctica de la modernidad ha llegado a pasar por alto la estructura original del centro histórico sin tomar en cuenta el contexto histórico de las edificaciones. Estos cambios poco planificados, de acuerdo con Herrera (2017), son resultado de las incesantes presiones del mercado por reemplazar a los edificios patrimoniales por estructuras modernas. Además, la falta de identidad cultural en los propietarios de viviendas patrimoniales agrava la responsabilidad de utilizar de manera adecuada los inmuebles provocando cambios abruptos debido a remodelaciones.

Figura 7. Centro Histórico de Ambato.



Fuente: Street view (2014)

El centro histórico de Cuenca declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad, sufre circunstancias similares a las antes mencionadas, en calles como Gran Colombia y Bolívar las viviendas patrimoniales han recibido adaptaciones para el uso comercial. Esto ha llevado a modificaciones en las fachadas originales para incluir vitrinas comerciales, así como la eliminación de patios centrales para ampliaciones. Guerra Galán (2019) destaca que la adaptación de edificaciones patrimoniales a nuevos usos, muchas veces con intervenciones inadecuadas, genera una pérdida de los valores históricos, estéticos y sociales del bien patrimonial.

En el artículo escrito por Sara Washima Tola (2015), se señala que las remesas enviadas por migrantes cuencanos levantaron nuevas edificaciones y que las existentes fueron modificadas con materiales modernos y nuevas técnicas constructivas de esta manera las casas cuencanas fueron reemplazadas por edificios con expresiones arquitectónicas del extranjero usando estos inmuebles únicamente para uso comercial y otros administrativos.

Figura 8. Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Street view (2022)

A partir de los años 70 se empezó con el interés de preservar y proteger el legado histórico patrimonial buscando revitalizar el CH, sin embargo, después de 41 años no se han podido ver los resultados esperados, dando a notar que las políticas de conservación no están dando los resultados deseados. (UNESCO, 2021)

Figura 9. Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Street view (2022)

Según el estudio de Guerra Galán (2019), "las normativas vigentes suelen ser insuficientes para evitar intervenciones inadecuadas en los centros históricos, permitiendo usos incompatibles y alteraciones destructivas".

El primer centro histórico declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad se encuentra en Quito, hoy ya no es un lugar funcional en términos de habitabilidad o ubicación central, existe una desaparición o pérdida de estructuras que actuaban como unificadoras sociales, como escuelas, hospitales, mercados, lugares de recreación y diversión; el legado cultural, histórico y arquitectónico, junto con la calidad de vida de los habitantes que todavía residen dentro del Centro Histórico en un menor porcentaje actualmente, se encuentra en peligro debido a los impactos adversos que produce la desocupación del mismo. (Puga Cevallos, 2023)

Figura 10. Centro Histórico de Quito



Fuente: Elaboración propia (2024)

Se ha evidenciado que aproximadamente el 14% de las propiedades del Centro Histórico de Quito se encuentran en condiciones tan deterioradas que podrían requerir su derrocamiento. Este alto porcentaje refleja problemas críticos en la infraestructura, como las "enfermedades provocadas por la humedad, el deterioro o por acciones antitécnicas realizadas por sus dueños", que afectan la integridad de estos bienes patrimoniales.

Por otro lado, la protección legal y administrativa de dichos inmuebles varía considerablemente: tan solo el 2% disfruta de una protección total, lo que garantiza medidas integrales de preservación; un 61,7% cuenta con protección parcial, lo que implica que, si bien existen ciertos mecanismos de cuidado, estos no son suficientes para evitar el deterioro; mientras que el 16,5% se encuentra bajo una protección condicionada y el 14,83% bajo protección negativa, lo que evidencia limitaciones significativas en la implementación de políticas de conservación. En conjunto, estos datos subrayan la urgente necesidad de fortalecer las estrategias y normativas de preservación para evitar la pérdida irreversible del patrimonio histórico y arquitectónico de Quito, de acuerdo con la información recopilada en el Municipio Metropolitano de Quito.

María Fernanda Vásquez, encargada de las Áreas Históricas del Ayuntamiento, añade que esta salvaguarda está relacionada con el mantenimiento que deben recibir los edificios, es justo en este punto donde surgen las dificultades, ya que el 96% de estos hogares y construcciones son de propiedad privada y solo el 6% son de propiedad pública, el 2% restante corresponde a congregaciones de fe. En numerosas situaciones, la población percibe "al patrimonio como una molestia", y menciona lo sucedido con la famosa Casa Coloma. Ya que, según el diario El Telégrafo (2017), no se trató del incendio en un inmueble cualquiera, sino que fue un atentado a un bien catalogado como patrimonial.

Figura 11. Transformación de vivienda en parqueadero, Centro Histórico de Quito.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Para evaluar la tendencia al deterioro en el Centro Histórico, se identifican tres factores principales: el uso de espacios públicos para actividades de comercio informal, lo que puede afectar el ambiente urbano; la presencia de propiedades desocupadas que ya muestran deterioro en sus elementos constructivos; y la vulnerabilidad de otras propiedades que, por falta de mantenimiento constante derivado de la escasez de recursos y la indiferencia de las autoridades se encuentran en riesgo de deteriorarse. En este contexto, las actividades comerciales que agravan esta situación incluyen mercados, centros de compras populares y la venta en la calle. (Quishpe Chillán, 2017)

Los edificios sin uso no poseen vigilancia, como sucede con el caso de los inmuebles particulares, que usualmente son ocupadas por individuos no deseados que las invaden y las emplean para conductas antisociales como las guaridas, para consumir drogas o alcohol, e incluso para actos de libertinaje, que intensifican los problemas sociales y de carácter social dándole un sentido

de inseguridad; en la mejor de las situaciones, algunas propiedades invadidas son utilizados para residencias de supervivencia, para individuos en situación de vulnerabilidad. Los edificios en abandono se encuentran en mayor número en la zona de amortiguación, en zonas como San Sebastián y Aguarico en el sector sur, y San Juan en la zona sur, San Blas al norte, áreas donde también se produce la tugurización y se encuentra población marginada de bajos recursos económicos. (Quishpe Chillán, 2017)

Además, en este contexto se identifican aquellas edificaciones catalogadas como inservibles, es decir, construcciones que, debido a un deterioro avanzado en sus componentes estructurales y funcionales, han perdido su capacidad de uso y valor patrimonial, y que requieren de medidas urgentes de intervención como rehabilitación o, en casos extremos, derrocamiento. (Quishpe Chillán, 2017)

Figura 12. Casa en mal estado Centro Histórico de Quito.



Fuente: Jonathan Machado (2024)

Las transformaciones impulsadas por diversas políticas públicas han modificado la percepción y el funcionamiento del Centro Histórico de Quito, generando impactos significativos en el uso de suelo. En la actualidad, la inclusión de nuevos equipamientos, espacios y servicios ha alterado la movilidad peatonal y la dinámica de los espacios públicos, afectando la funcionalidad urbana y la imagen del sector. A pesar de contar con protección internacional, el Centro Histórico experimenta cambios morfológicos constantes que evidencian tensiones entre la conservación patrimonial y las demandas contemporáneas de desarrollo. En este sentido, el uso de suelo se ha convertido en un eje crítico de la problemática, ya que las intervenciones en la zona deben equilibrar la rehabilitación de propiedades y la mejora de condiciones socioeconómicas, sin comprometer la identidad cultural y la integridad histórica de este valioso espacio urbano. (Quishpe Chillán, 2017)

Figura 13. Tuti en edificación patrimonial.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 14. Modificaciones en inmueble patrimonial del Centro Histórico de Quito.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Variables identificadas dentro de la problemática planteada:

El análisis de los centros históricos más relevantes de América Latina con relación a la problemática planteada para este documento ha permitido identificar variables que estos centros históricos tienen en común, tal como se observa en la Tabla 1. Con respecto al centro histórico de Quito, se detectaron factores críticos que afectan directamente a su desarrollo y conservación:

- Cambios de uso de suelo: cambio de uso residencial a comercial y/o turístico lo cual genera movimiento de habitantes y residentes.
- Deterioro de inmuebles: a causa de enfermedades provocadas por la humedad, deterioro o por acciones antitécnicas realizadas por sus dueños o falta de acciones de estos.
- Falta de mantenimiento: inmuebles que no se les da el tratamiento adecuado y se van deteriorando estética y estructuralmente.

- Edificaciones que no siguen el contexto histórico: cuando se demuelen inmuebles vetustos o se remodelan fachadas, suelen cambiar en su totalidad el diseño dentro del contexto histórico al que pertenece la zona. Es así, como bien puede encontrarse un inmueble patrimonial a lado o en la misma cuadra de un edificio moderno rompiendo el diseño y silueta urbana característica del sector.
- Vaciamiento: existen edificaciones que han sido abandonadas y quedan totalmente vacías en estado de deterioro que pueden transformarse en focos de inseguridad.

Tabla 1. Variables identificadas para la problemática urbana de los centros históricos en Latinoamérica.

País	Ciudad	Cambio de uso de suelo	Deterioros inmuebles	Falta de sentido de pertenencia	Falta de mantenimiento	Edificaciones modernas sin contexto histórico	Turistificación	Vaciamiento
México	Campeche	x	x	x				
	Guanajuato	x	x	x			x	
	Zacatecas	x	x	x				
Yucatán	Mérida	x	x		x	x		
	Alegre	x				x		
Chile	Concepción	x				x	x	
Argentina	Buenos Aires						x	x
Perú	Lima		x		x			
	Ambato	x	x		x	x		
Ecuador	Cuenca	x				x	x	
	Quito	x	x		x	x		x

Fuente: Elaboración propia (2024)

1.2 Justificación

La presente investigación, partiendo de la problemática analizada desde una perspectiva latinoamericana hasta su manifestación en Quito, refuerza la necesidad de atender la problemática del uso de suelo que dificulta la valoración y preservación del patrimonio edificado, el cual se ha ido perdiendo paulatinamente por transformaciones muchas de ellas irreversibles derivadas de la inserción de usos inadecuados en las unidades edificatorias patrimoniales. En este contexto, es fundamental destacar la necesidad de mantener los aspectos de autenticidad, integridad y excepcionalidad del Centro Histórico de Quito, los cuales se ven gravemente afectados por dichos cambios. Este enfoque responde y se ajusta a las consideraciones de protección y conservación del Centro Histórico determinadas en la Constitución de la República del 2008, en el Plan Especial del Centro Histórico de 2003 y en el pedido del IMP de realizar un estudio específico sobre el impacto de uso en edificaciones patrimoniales.

La investigación nos proporcionará evidencia clave en respuesta por encargo para el IMP (Instituto Metropolitano de Patrimonio) ya que aborda un tema crítico para la gestión y conservación del Centro Histórico de Quito, el mismo que se enfrenta a amenazas significativas que impacta de manera negativa el patrimonio edificado.

Los aportes de la presente investigación están en función de lo social que genera un análisis concreto de como la implementación de actividades comerciales, turísticas y residenciales no se ajustan al carácter histórico de la región, las cuales han ejercido una presión sobre los bienes patrimoniales causando cambios físicos y funcionales que perjudican su integridad y autenticidad.

Son escasos los estudios que ofrecen una medida de

control específica a la ausencia de normativas rigurosas mismas que han provocado el deterioro y abandono de los edificios, impactando tanto su importancia arquitectónica como cultural.

Esta tesis ayudará a fortalecer los procedimientos de salvaguarda del patrimonio y asegurar que el progreso del centro histórico se realice de manera equilibrada relevando su importancia histórica y cultural mediante la concientización de autoridades como la comunidad local acerca de la relevancia de preservar el patrimonio edificado como recurso esencial para la identidad cultural de Quito y crecimiento económico fundamentado en un turismo responsable. Que puede incentivar posibles inversiones en la restauración y rehabilitación de construcciones desocupadas, fomentando la utilización sostenible y activa de estos lugares.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo general

Evaluar el impacto de los usos de suelo en el patrimonio edificado de la zona A de protección en el centro histórico de Quito.

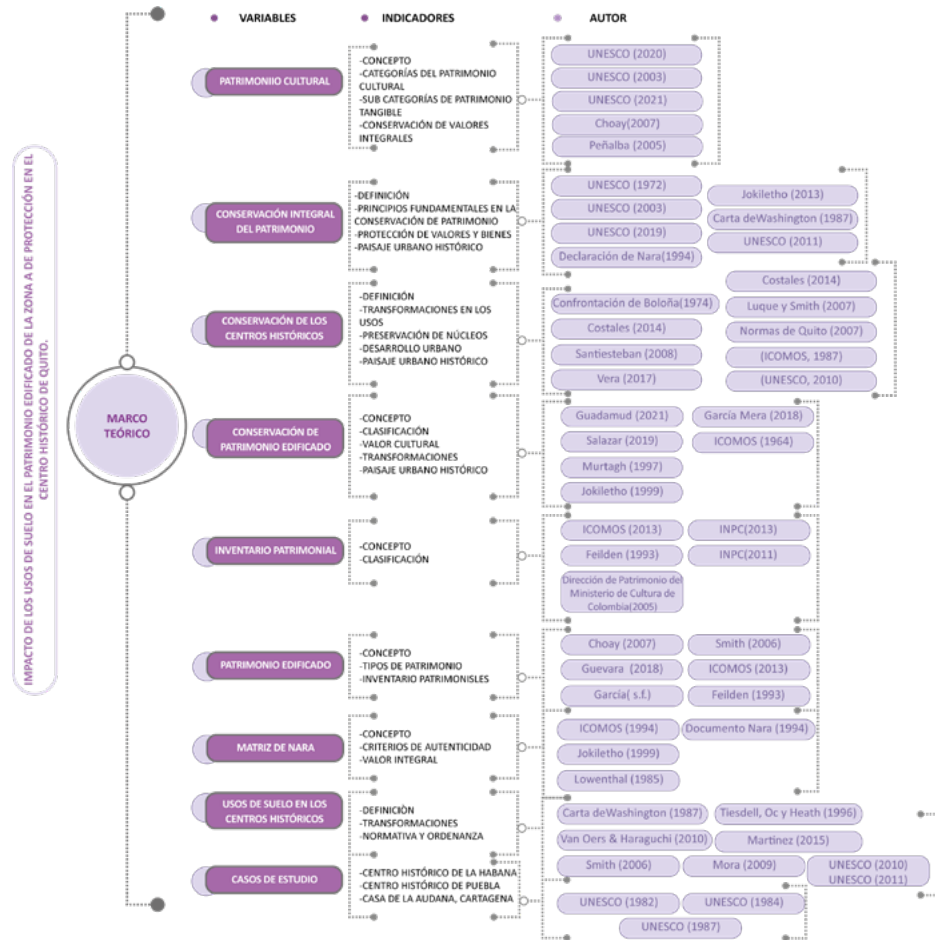
1.3.2 Objetivos específicos:

- Generar un diagnóstico perceptual del estado actual patrimonio edificado por el cambio de uso de suelo en la zona A de protección.

- Evaluar la problemática del impacto del uso de suelo en los ejes seleccionados en la zona A de protección del centro histórico de Quito. Que se puedan llevar a cabo en el tiempo disponible
- Generar estrategias que respondan a la problemática enfocada en los ejes peatonales de la zona A de protección del Centro Histórico de Quito.

Fundamentación Teórica

Figura 15. Marco Teórico.



Fuente: Elaboración propia (2024)

2.1 Marco Conceptual

2.1.1 Patrimonio Cultural

Según la UNESCO (2020), el patrimonio cultural se concibe como el conjunto de elementos materiales e inmateriales los cuales son transmitidos de una generación a otra, reflejando valores de esa comunidad, historia e identidad, esta noción abarca tanto bienes tangibles como bienes intangibles.

De acuerdo con Choay, F. (Choay, 2007), el patrimonio se incorpora en un “discurso social” que se establece en conexión con el pasado y que desempeña un papel de identidad para las comunidades contemporáneas, el concepto de patrimonio no es inalterable, sino que se ve afectado por las transformaciones históricas y los entornos sociopolíticos en los que se ubica, de igual manera, Lull Peñalba (2005) describe el patrimonio cultural como el conjunto de expresiones u objetos derivados de la producción humana, que una sociedad ha heredado como legado histórico, y que representan componentes importantes de su identidad como nación.

Por lo tanto, se corrobora según los autores que el patrimonio cultural es un vínculo entre la identidad histórica y la vida contemporánea, promoviendo un sentido de pertenencia y continuidad para la sociedad y según la UNESCO (2003), el patrimonio cultural se clasifica en dos categorías: tangible e intangible, lo que permite abordar los elementos físicos y simbólicos de una cultura.

La variedad del patrimonio cultural requiere una categorización precisa que simplifique su análisis, preservación y administración, cada clase de patrimonio tiene particularidades y valores específicos que impactan en su valor social y en las tácticas de intervención requeridas para su conservación. En este contexto, es crucial distinguir entre las diferentes clases de patrimonio, teniendo en cuenta su papel, contexto e importancia en la memoria colectiva.

El patrimonio se expresa en múltiples aspectos, incluyendo categorías como el patrimonio doméstico, el patrimonio religioso y los bienes que necesitan intervenciones particulares. Smith (2006) argumenta que el patrimonio doméstico es crucial para entender la identidad y las costumbres diarias de una comunidad, mientras que ICOMOS (2013) destaca la importancia del legado religioso en la construcción de la memoria histórica y la unión social.

Bernard Feilden (1993) sugiere que categorizar los recursos de acuerdo con la necesidad de intervención facilita la creación de estrategias de conservación personalizadas para cada situación. Aunque existe un acuerdo en reconocer la diversidad patrimonial, las prioridades de intervención difieren dependiendo del enfoque de cada autor, lo que subraya la importancia de realizar análisis exhaustivos para definir políticas específicas.

Por lo tanto, la categorización del patrimonio se establece como instrumento esencial para guiar acciones que honren las propiedades inherentes de cada bien cultural. (ICOMOS, 2013).

Comprender los tipos de patrimonio es fundamental para implementar estrategias efectivas de conservación. El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2013) y organismos internacionales como la UNESCO han establecido criterios específicos para la identificación y protección de estos bienes.

Existen diversas categorías de patrimonio, que incluyen el patrimonio doméstico, religioso y aquellos clasificados por su necesidad de intervención. Cada tipo de patrimonio posee características únicas que requieren enfoques de conservación distintos, adaptados a su valor histórico, arquitectónico y social.

El patrimonio doméstico abarca edificaciones y objetos relacionados con la vida cotidiana de las comunidades, tales como viviendas, haciendas y casas coloniales. Estos bienes no solo tienen un valor arquitectónico, sino que reflejan la evolución de los modos de vida y la identidad social de una región. Su conservación es esencial para preservar la memoria colectiva y las tradiciones constructivas. Sin embargo, muchos de estos inmuebles han sido transformados con el tiempo, lo que exige el desarrollo de estrategias de restauración adecuadas. Ejemplos destacados de patrimonio doméstico son las casas tradicionales en los centros históricos de Quito y Cuenca. (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, 2013)

El patrimonio religioso incluye bienes relacionados con la práctica de creencias espirituales, como iglesias, conventos y capillas, que poseen un alto valor histórico y artístico. Estos bienes no solo representan la fe y las tradiciones de las comunidades, sino que también son importantes hitos arquitectónicos dentro del paisaje urbano. La conservación del patrimonio religioso requiere intervenciones especializadas, ya

que muchos de estos templos tienen una gran ornamentación y materiales constructivos que deben ser tratados con cuidado. Ejemplos notables incluyen la Iglesia de la Compañía en Quito y el Santuario de Las Lajas en Colombia. (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador, 2013).

En conclusión, el patrimonio edificado constituye un resultado tangible del pasar del tiempo lleno de historia, arte y cultura de una población. En su valorización y categorización intervienen diferentes factores, los cuales van a variar dependiendo de la región en donde estén ubicados. El tipo de intervención que se le dé a este patrimonio dependerá de las necesidades específicas de cada uno, siempre respetando los principios históricos y culturales que los antecede para preservar su valor e importancia a lo largo de los años.

Figura 16. Patrimonio Cultural.

Patrimonio Cultural	
Patrimonio Intangible	El patrimonio intangible se refiere a las prácticas, conocimientos, expresiones, tradiciones y las habilidades que son transmitidas a través de generaciones. Según la UNESCO (2003), este patrimonio es considerado "el alma viva de una comunidad" e incluye aspectos como, idiomas, festividades, saberes tradicionales y técnicas artesanales.
Patrimonio Tangible	El patrimonio tangible se refiere a los bienes materiales que tienen valor histórico, artístico o arqueológico, este tipo de patrimonio se divide en:
	<p>Patrimonio Mueble: Define a los objetos y colecciones que pueden ser transportados y poseen un valor cultural por ejemplos obras de arte, documentos históricos, herramientas, entre otros.</p> <p>Patrimonio Inmueble: Incluye monumentos, sitios arqueológicos, paisajes urbanos, lugares históricos y edificaciones que poseen un valor histórico y arquitectónico. Los bienes inmuebles abarcan estructuras arquitectónicas y espacios urbanos de relevancia de acuerdo con el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS, 2013)</p>

Fuente: Elaboración propia (2024)

2.1.2 Conservación integral del Patrimonio Cultural

La Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural de la UNESCO (1972), subraya la necesidad de proteger los bienes no solo por sus valores materiales, sino también por los significados culturales que los sustentan. Esta visión se complementa con la Convención para Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial de la UNESCO en el 2003, la cual destaca la importancia de preservar el conocimiento y las tradiciones asociadas a los bienes tangibles, de igual manera indica que la conservación integral del patrimonio se concibe entonces como un proceso que no se limita a la protección de valores o estructuras físicas sino también abarca la preservación y gestión de valores históricos, estéticos y simbólicos vinculados con la identidad cultural, de igual manera define la conservación integral como un proceso ordenado y sistemático que persigue preservar la autenticidad y el recuerdo cultural, fomentando la implicación activa de las comunidades. Los principios fundamentales en la conservación de patrimonio son:

Figura 17. Principios fundamentales de la conservación del patrimonio

Principios Fundamentales de la Conservación de Patrimonio	
Autenticidad	Este criterio se destaca principalmente en la Convención del patrimonio mundial, cultural y natural (1972) para que un bien cultural sea inscrito como Patrimonio Mundial, debe cumplir con criterios de autenticidad en cuanto a diseño, materiales, ejecución y en algunos casos función o uso. La declaración de Nara sobre Autenticidad (1994) afirma que la autenticidad se basa en el respeto a valores culturales y a bienes materiales o inmateriales, la autenticidad se puede manifestar de diversas formas dependiendo del contexto cultural.
Integridad	Se menciona de manera explícita en las Directrices Operativas para la Implementación de la Convención del Patrimonio Mundial (UNESCO, 2019) que refiere a la integridad como la completitud y totalidad de los atributos que expresan el valor original de un bien, esta directriz establece que la integridad implica que el conjunto de los elementos que componen un bien tangible deben estar presentes y ser suficientes para asegurar la protección a largo plazo.
Especificidad o especialidad	En la Convención sobre la protección del patrimonio Mundial, cultural y natural (1972) hace referencia a la importancia de reconocer los bienes que poseen valor excepcional ya que están vinculados a la singularidad y especificidad de cada bien, destacando la importancia única significativa en términos culturales y naturales.

Fuente: Elaboración propia (2024)

En este sentido, Jokilehto, J. (2013) propone un enfoque donde la conservación integral abarca la protección del patrimonio desde una perspectiva multidisciplinaria, según el autor, la conservación no debe limitarse a la preservación de los aspectos físicos, sino también salvaguardar los valores históricos, culturales y sociales que otorgan significado al patrimonio. Además, destaca la necesidad de aplicar criterios de autenticidad y sostenibilidad en los procesos de conservación, reconociendo que la participación de la comunidad es esencial para mantener la vitalidad de los bienes patrimoniales, de igual modo Choay (2007) refuerza este concepto enfatizando que la preservación no solo debe ser de los elementos materiales, sino también de sus valores históricos, estéticos, sociales y simbólicos.

La Carta de Washington (1987), subraya que la conservación de estos centros debe incluir tanto la estructura física como su función y relevancia en la vida contemporánea. Este enfoque busca mantener la autenticidad y la vitalidad de los espacios urbanos, reconociendo que el patrimonio forma parte de un entorno vivo y en constante evolución.

Por otro lado, la UNESCO (2011) introduce un enfoque holístico que combina la preservación de la arquitectura con la integración del entorno natural y las prácticas culturales. Este documento enfatiza que la conservación integral de los centros históricos debe gestionarse como espacios vivos, respetando y valorando tanto los aspectos físicos como los sociales y culturales. Así, la gestión del patrimonio urbano requiere un equilibrio entre la protección del legado histórico y su adaptación a las necesidades de la comunidad actual.

2.1.3 Conservación integral de los centros históricos

Con respecto a la definición de conservación integral de los centros históricos se aborda una perspectiva desde la Confrontación de Boloña, en 1974, hasta el Coloquio de Quito, en 1997 donde se establece como centro histórico “a todos aquellos asentamientos humanos en existencia, fuertemente influenciados por una estructura física del pasado, identificables como reflejos de la evolución de una comunidad”.

Oviedo Costales (2014) considera al Centro Histórico como asentamientos que permanecen inmóviles, desde pueblos o ciudades, como aquellos que, debido a su expansión, hoy forman parte o componentes de una estructura de mayor dimensión, por otro lado, Chateloin Santiesteban (2008) destaca su valor simbólico y el dinamismo que los caracteriza, resaltando que el término “centro histórico” se emplea para referirse a zonas urbanas que conservan una significativa carga simbólica e identidad colectiva, lo que las transforma en lugares donde se unen diversos momentos, actividades e individuos, de acuerdo con Chateloin (2008), es necesario entender los centros históricos como zonas en permanente transformación y adaptación, no como lugares aislados, permitiendo evidenciar la variedad cultural y funcional de la sociedad urbana.

De manera que podemos comprender el término “Centro Histórico” como zonas de identidad comunitaria que fusionan la tradición con la adaptación a la vida en la ciudad contemporánea.

Por otra parte, según los autores Vera (2017); Luque y Smith (2007), desde el siglo XX, el concepto de conservación integral de los centros históricos ha

evolucionado de una perspectiva enfocada en la conservación de monumentos personales a una perspectiva más inclusiva que toma en cuenta los elementos arquitectónicos, sociales y culturales del espacio urbano.

Es necesario señalar que podemos encontrar en las Normas de Quito (2007) la necesidad de integrar la conservación del patrimonio con la planificación urbana, vinculando el valor cultural de los centros históricos con el desarrollo económico y social.

Para la preservación completa de los centros históricos, la UNESCO proporciona sugerencias fundamentales en documentos y cartas a nivel mundial, siendo el recurso esencial para este estudio la “Carta Internacional para la Conservación de Poblaciones y Áreas Urbanas Históricas”, dentro de este documento se subraya la relevancia de salvaguardar la autenticidad de los centros y sus características históricas, culturales y sociales, fomentando una armonización lógica entre el crecimiento urbano y las demandas locales. (ICOMOS, 1987).

De igual manera, la UNESCO (2010) establece que el uso de suelo debe enfocarse en preservar la diversidad funcional y prevenir una excesiva terciarización o su conversión en áreas únicamente destinadas al comercio o al turismo, se sugiere un balance en la utilización del terreno que contemple vivienda, comercio, actividades culturales y servicios, para asegurar la vida y el valor cultural de estos lugares mediante la incorporación de usos variados que conserven una dinámica constante y accesible para la población local.

De esta forma ambos documentos orientan a las autoridades locales y nacionales en la elaboración de planes de gestión y desarrollo que balanceen la conservación del patrimonio con el crecimiento económico y la unidad social.

2.1.4 Patrimonio Edificado

De acuerdo con Choay (2007), el patrimonio edificado es la resultante de procesos humanos que se han venido desarrollando al pasar de los años. En el momento que este patrimonio obtiene valor, se integra también un significado de importancia que permite que sea visible para la población a lo largo de la historia. Por otro lado, Villamón Guevara (2018) resalta que el patrimonio edificado debe ser analizado y evaluado dentro de una escala de valoración histórica, estética y tecnológica para lograr ser reconocido por entidades dentro y fuera de su país formando así, una identidad cultural reconocida a nivel internacional.

Ambos conceptos concuerdan en que el patrimonio edificado debe ser visible e importante no solo a nivel nacional, sino que debe trascender las fronteras para evidenciar la identidad cultural de cada país o región. Dentro de las categorías de intervención del patrimonio edificado se destacan las siguientes: restauración, conservación y la valorización de este patrimonio por parte de la población. (García, s.f.)

De acuerdo con la Ley 9/1993 del Patrimonio Cultural Catalán (1993), el patrimonio edificado se clasifica en las siguientes categorías según su valor y naturaleza: monumento histórico, conjunto histórico, jardín histórico, lugar histórico, área de interés etnológico, área arqueológica. En cambio, en la Ley 16/1985 (1985), clasifica al

patrimonio edificado de acuerdo a su valor histórico en: monumentos, jardín histórico, conjunto histórico y área arqueológica. En tanto que en América Latina se integran a esta clasificación los paisajes culturales, patrimonio industrial, arquitectura vernácula, patrimonio religioso, patrimonio civil y patrimonio doméstico, de acuerdo a lo indicado en el Seminario Historia de la Conservación del Patrimonio Edificado en América Latina y el Caribe patrocinado por la ICCROM.

El concepto de patrimonio edificado cobra relevancia en la actualidad debido a que guarda en él la historia de un lugar; es testigo fiel de instantes históricos determinados que han sido plasmados en los elementos arquitectónicos de las edificaciones. Guadamud (2021) define al patrimonio edificado como el “conjunto de edificaciones, donde la sociedad le atribuye o reconoce un valor cultural” y Salazar (2019) menciona que el patrimonio edificado forma parte fundamental de la identidad de las personas, por su valor cultural e histórico. Los valores culturales de cada región o localidad van a ir adaptando la definición de “patrimonio edificado” a sus propias experiencias y bagaje cultural; la preservación del patrimonio edificado se convierte en un agradecimiento a las generaciones pasadas y un legado para las futuras.

2.1.5 Conservación de patrimonio edificado

Murtagh (1997) indica que el patrimonio edificado juega un papel crucial en la formación de la identidad colectiva, dado que estos recursos simbolizan un vínculo palpable con la historia. Complementándose con Jokilehto, en su obra A History of Architectural Conservation, donde enfatiza que “la conservación del patrimonio edificado no es solo una cuestión de

proteger edificios, sino de preservar la narrativa histórica y cultural que representan”. (Jokilehto J. , 1999)

La preservación de este patrimonio edificado va a estar afectado por diversos factores que modificaran el estado y los valores de las edificaciones; la incorporación de nuevos materiales y técnicas constructivas, los estatutos, reglamentos y ordenanzas que pretendan dictar normas para la conservación, así como también los nuevos usos de suelo que las construcciones van experimentando, provocado por las presiones del mercado. (García Mera, 2018).

De acuerdo con la Carta de Venecia, que ICOMOS (1964) adoptó en 1964, el Patrimonio Edificado no se restringe a los monumentos de gran importancia histórica o artística, sino que incluye también aquellos edificios que poseen un valor cultural en su contexto urbano o rural.

Esta perspectiva subraya la relevancia de la autenticidad y la integridad de las construcciones como componentes esenciales para su preservación.

Las características fundamentales de estos son:

Figura 18. Características del Patrimonio Edificado.

Características del Patrimonio Edificado	
Característica	Descripción
Valor Histórico	Representa un testimonio del pasado, reflejando la historia, cultura y tradiciones de una sociedad.
Valor Arquitectónico	Representa un diseño, estilo o técnicas constructivas que reflejan una época o corriente arquitectónica relevante.
Valor Simbólico y Cultural	Tiene un significado especial para la comunidad, ya sea religioso, social o identitario.

Fuente: Elaboración propia (2024)

2.1.6 Inventario Patrimonial

El inventario patrimonial constituye una herramienta primordial para la gestión y preservación del patrimonio cultural de una región o comunidad, ya que permite registrar, analizar y categorizar los bienes patrimoniales, facilitando su protección y difusión.

El inventario patrimonial representa un procedimiento sistemático de identificación, evaluación y categorización de bienes culturales públicos o privados, esencial para la administración y preservación del patrimonio. ICOMOS (2013) resalta la relevancia de incorporar criterios técnicos y simbólicos en este procedimiento, garantizando que la documentación exacta simplifique el monitoreo y la salvaguarda de cada bien. Laurajane Smith (2006) subraya que la evaluación no debe estar encasillada en los aspectos físicos, sino que debe tener en cuenta también los elementos sociales y culturales, posibilitando intervenciones integrales y contextualizadas.

Bernard Feilden (1993) enfatiza que el uso de métodos estrictos es fundamental para definir prioridades en la conservación. A pesar de que estos escritores comparten la importancia de un inventario completo, varían en la importancia entre los elementos técnicos y los valores intangibles. En general, es esencial contar con un sólido inventario patrimonial para establecer políticas de preservación efectivas. (ICOMOS, 2013)

El carácter del inventario patrimonial es de tipo técnico-administrativo, debido a que recopila de manera sistemática los datos técnicos de los bienes, además tiene un carácter cultural ya que les da valor a su historia, arte y cultura. Tiene, además, un carácter de tipo dinámico debido a que se actualiza de manera constante para lograr mostrar el estado de los bienes

con el paso de los años. (Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura de Colombia, 2005). El carácter dinámico del inventario patrimonial incluye la evaluación del estado constructivo de las edificaciones. Esta evaluación analiza el tipo y estado estructural, tipos y estado de preservación de materiales de construcción, estado de preservación de elementos decorativos y usabilidad del bien. (INPC, 2013).

Para el análisis de los criterios de valoración de bienes para el inventario patrimonial Smith (2006) y propone una triada para la valoración de estos bienes compuesta por objeto, contexto y sujeto; en la que el sujeto corresponde a la percepción que le da la comunidad a dicho bien. Estos criterios concuerdan con los del Manual para Inventarios: Bienes culturales e inmuebles (2005), en el que se propone dentro de la estructura de valoración lo siguiente:

- Sujeto: entidad, especialista, individuo, colectividad
- Objeto: arquitectura, sitio referencial, paisaje cultural, poblaciones, ciudad
- Contexto: territorio sociocultural, territorio geográfico, comunidad

El Inventario del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico de Ciudad Vieja (s.f.) toma en consideración otros criterios, que permiten, además, determinar grados de protección a nivel patrimonial y orientación acerca de las políticas de conservación, tal como se muestra a continuación:

- Calidad de arquitectura y construcción: análisis estético y técnico de la edificación
- Representación de tipologías: representación del bien analizado de acuerdo con una tipología en particular

- Interpretación histórica-cultural: relevancia del bien analizado con respecto a eventos históricos o culturales
- Integración con el entorno urbano: aporte del bien analizado a la calidad y configuración al contexto urbano

Con el análisis de los criterios expuestos, se puede concluir que es importante tener un enfoque global para la valoración del patrimonio cultural integrando aspectos históricos, sociales, culturales y técnicos.

El inventario patrimonial es clasificado en diversas categorías de acuerdo con la función y propiedades del bien dentro del patrimonio cultural, según el Instructivo para fichas de registro e inventario: Bienes inmuebles del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2011), el procedimiento comienza con la Ficha de Registro, cuyo propósito principal es determinar la presencia de un bien cultural. Esta ficha contiene datos cruciales acerca de su ubicación, condición de conservación y uso actual, facilitando un primer acercamiento a la valoración de la propiedad dentro de su marco.

Posteriormente, se emplea la Ficha General de Inventario, que clasifica los bienes inmuebles según su función. Dentro de esta categoría se encuentran los bienes civiles, como viviendas, edificios administrativos, comerciales y educativos; los religiosos, que comprenden iglesias, conventos, basílicas y capillas; los militares, como fortalezas y cuarteles; los industriales, que incluyen fábricas, molinos e ingenios; y los vernáculos, que corresponden a construcciones tradicionales levantadas con materiales locales. Esta categorización facilita la identificación y el análisis de cada bien según su uso histórico y actual, asegurando una correcta gestión de su conservación. (INPC, 2011).

Además, el inventario patrimonial incorpora una clasificación específica para bienes con características particulares. En este grupo se encuentran los conjuntos urbanos, conformados por áreas con valores arquitectónicos y urbanísticos homogéneos; los espacios públicos, como plazas, parques y calles que poseen relevancia patrimonial; y el equipamiento funerario, que abarca cementerios, mausoleos y tumbas de importancia histórica. Esta metodología permite un registro integral del patrimonio, asegurando su documentación y facilitando la implementación de estrategias de protección y restauración acordes a cada tipología de bien. (INPC, 2011)

El inventario de patrimonio arquitectónico se enfoca específicamente en la evaluación de los elementos arquitectónicos. En este subgrupo de bienes inmuebles, se revisan con mayor detalle las transformaciones sufridas por las estructuras a lo largo del tiempo, el estado constructivo actual, y los cambios en los materiales y técnicas constructivas. Es fundamental analizar cómo estas alteraciones impactan la autenticidad del bien, ya que este tipo de inventario busca garantizar que los valores arquitectónicos sean preservados. Así, permite realizar un análisis exhaustivo de cada estructura para determinar su intervención. (INPC, 2013)

Finalmente, los inventarios de intervención son aquellos que categorizan los bienes patrimoniales según su grado de deterioro y las acciones de conservación necesarias. Aunque no constituyen un inventario único, estos permiten clasificar los bienes en función de las transformaciones que han sufrido y su estado de conservación. Este análisis es crucial para determinar el tipo de intervención que cada bien requiere, ya sea restauración, rehabilitación o conservación preventiva. De esta forma, los inventarios de

intervención contribuyen a una adecuada gestión del patrimonio, garantizando su preservación a largo plazo.


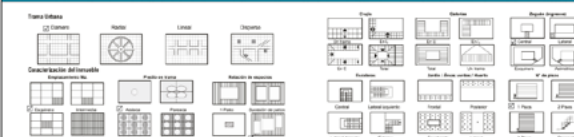
A través de estas herramientas, se garantiza la preservación y difusión del legado cultural para futuras generaciones. (INPC, 2013). A continuación se presentan las páginas más relevantes de una ficha general de inventario:

Figura 19. Ficha general de Inventario.

INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DIRECCIÓN DE INVENTARIO PATRIMONIAL BIENES CULTURALES INMUEBLES FICHA DE INVENTARIO				CÓDIGO BI-06-03-50-000-000038					
1. DATOS DE IDENTIFICACIÓN				3. ÉPOCA DE CONSTRUCCIÓN					
Denominación: IGLESIA SAN LORENZO DE SICALPA				Siglo: I II III IV					
Clave catastral: 060302020120001000 Registro No.: 000038				XVI (1500-1599) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
2. DATOS DE LOCALIZACIÓN				XVII (1600-1699) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
Provincia: CHIMBORAZO Cantón: COLTA Ciudad: VILLA LA UNIÓN				XVIII (1700-1799) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
Parroquia: VILLA LA UNIÓN Urbana <input checked="" type="checkbox"/> Rural <input type="checkbox"/> Mz.				XIX (1800-1899) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
Calle principal: 2 DE AGOSTO N°: SIN Intersección: ALMAGRO				XX (1900-1999) <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
Recinto: Comunidad: Sitio:				XXI (2000 en adelante) <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>					
Coordenadas WGS84 Z17S: X(Este): 9811658 Y(Norte): 747452 Z(Altitud): 3197				Fecha: Autor:					
Nombre del propietario:				Inmueble inventariado: SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> Acto administrativo:					
4. TIPOLOGÍA Y USO				5. RÉGIMEN DE PROPIEDAD					
Arquitectura	Categoría	Categoría	Usos		Público		Privado		
			Original	Actual	Estatil <input type="checkbox"/>	Religioso <input checked="" type="checkbox"/>	Particular <input type="checkbox"/>		
Militar <input type="checkbox"/>									
Civil <input type="checkbox"/>					6. ESTADO DE CONSERVACIÓN				
Religiosa <input checked="" type="checkbox"/>	CULTO	IGLESIA	CULTO	CULTO	Evaluación de la edificación	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Estado General
Institucional <input type="checkbox"/>					Estructura	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	DETERIORADO
Comercio <input type="checkbox"/>					Cubierta	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Servicios <input type="checkbox"/>					Fachadas	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Industrial <input type="checkbox"/>					Pisos / Entrepisos	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Variédula <input type="checkbox"/>					Acabados	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2013)

Figura 20. Ficha general de Inventario.

Otros:	Escaleras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Espacios exteriores	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Instalaciones	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
7. FOTOGRAFIA PRINCIPAL				
				
Descripción de la fotografía: Vista en perspectiva de la iglesia San Lorenzo de Sicalpa. Se aprecia el diseño, volumetría, plástica arquitectónica, en lo que tiene que ver con la escala, ritmo, armonía, textura, composición, proporción, equilibrio y sus elementos integrantes como decorativos, ornamentales y estructurales.				
Código fotográfico: BI-06-03-50-000-000038_1.jpg				
8. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL INMUEBLE				
				

Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2013)

Figura 21. Ficha general de Inventario.

12. INTERVENCIÓNES												
Intervenciones anteriores												
Elementos	Formal		Informal		Quién intervino:							
	Modificaciones											
	Subsuelo		Planta baja		Primera planta		Segunda planta		Otras plantas			
	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A
Estructura	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Cubierta	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Fachadas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Pisos-entrepisos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Acabados	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Escaleras	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacios exteriores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Espacios interiores	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Modificaciones: L = Leves; M = Medias; A = Altas

Modificaciones: Técnico-constructivas: Utilización de materiales ajenos al original.

Tipologías:

Técnico-constructivas: Utilización de materiales ajenos al original.

Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2013)

2.1.7 Matriz de Nara.

La combinación de estas metodologías facilita un entendimiento más profundo y contextual de los bienes patrimoniales. Por lo tanto, la Matriz de Nara se establece como un modelo esencial para la preservación y la intervención delicada en el ambiente edificado.

La Matriz de Nara surgió de la necesidad de redefinir los criterios de autenticidad en la preservación del patrimonio, aceptando que los valores culturales y simbólicos tienen la misma importancia que los elementos técnicos (ICOMOS, 1994), este documento transformó la forma de valorar los bienes al sugerir que la autenticidad es un elemento contextual, donde se debe tener en cuenta el valor histórico y social del inmueble. Jokilehto (1999) resalta que los criterios de autenticidad deben adaptarse y tener en cuenta el contexto particular de cada patrimonio, mientras que Lowenthal (1985) subraya el sentido subjetivo de la interpretación histórica, lo que sugiere que la autenticidad se edifica en la interacción entre el objeto y su comunidad.

Si bien estos métodos mantienen la premisa de que la autenticidad es multidimensional, varían en cómo valoran los aspectos técnicos en comparación con los simbólicos. Así, la Matriz de Nara combina estas visiones para proporcionar un marco de evaluación que se ajusta a las especificidades de cada bien cultural. Por lo tanto, se establece un fundamento metodológico para guiar intervenciones que honren el patrimonio y la identidad de los edificios.

En la Matriz de Nara, los estándares de excepcionalidad e integridad resultan fundamentales para establecer el propósito de un edificio y guiar su preservación.

El Documento Nara (1994), sobre autenticidad, enfatiza que la integridad se refiere a la preservación de los elementos originales y la habilidad del bien para manifestar su valor histórico, mientras que la excepcionalidad está vinculada a su exclusividad y importancia cultural. Jokilehto (1999) sostiene que es vital preservar la integridad estructural y simbólica para mantener la autenticidad, y que cualquier acción debe tener en cuenta estas dimensiones en su totalidad.

Lowenthal (1985) por otro lado, alerta que la desaparición de componentes originales puede deteriorar la relación entre el edificio y su pasado, poniendo en riesgo su vocación. En resumen, la Matriz de Nara ofrece un sólido marco de referencia que facilita la evaluación y guía de las intervenciones basándose en criterios precisos y contextuales, garantizando la preservación del valor patrimonial en la realidad.

Figura 22. Ejemplo de Matriz de Nara.

MATRIZ DE NARA DE USO				
	ARQUITECTÓNICO	HISTÓRICO	CIENTÍFICO	SOCIAL
FORMA Y DISEÑO		El diseño arquitectónico se integra formalmente al contexto, por su altura y cubierta inclinada, además, fue construido con muros de adobe y techos de barro, características del Barro San Francisco.		El elemento del patio, respaldó el uso comercial de la vivienda, siendo un recurso importante en el desarrollo de las relaciones sociales.
MATERIALES Y SUSTANCIAS		Está constituido por elementos tradicionales como maderas, techos de barro, adobe, barro y bamba.		
USO Y FUNCIÓN				La función original fue de vivienda con un comercio de abastos y panadería.
TRACCIÓN TÉCNICA Y EXPERIENCIAL	Estos cerros de las puertas principales cuentan con piezas de higo de tierra adobe.	Ornamentación consistente de cerro rizado, muros de adobe recubiertos con pintura de barro, columnas con capiteles de madera y basamento de piedra, carpintería de maderas con carpas de fierro y detalles en fierro de hierro forjado, Cubaeta tejidos con tela artesanal, cerros muros de barro con encañonado, Muro de adobe en forma de estiba.		
USUARIOS Y ASENTAMIENTOS		Se enfatiza un tipo de canal de agua que atraviesa la zona por su sonido.		Se encuentra próximo a la interacción de un antiguo sendero que muestra la importancia del barrio, la calle Sucre.
ESPIRITU Y SENTIMIENTOS				

Fuente: Belen Moncayo (2022)

2.1.8 Los usos de suelo en los centros históricos.

En este escenario, es indispensable analizar cómo se pueden gestionar los usos del suelo de forma balanceada para asegurar la preservación del patrimonio y el bienestar de las comunidades.

La carta de Washington (1987) establece que el uso de suelo en centros históricos debe tomar en cuenta tanto las estructuras físicas como la funcionalidad contemporánea de los espacios que existen en el inmueble. Esta carta también subraya la importancia de reforzar la necesidad de políticas que integren la conservación y la funcionalidad.

Van Oers y Haraguchi (Van Oers & Haraguchi, 2010) sostienen que la gestión del uso de suelo en centros históricos debe adaptarse y ser flexibles con el fin de responder a cambios demográficos y económicos sin comprometer el valor histórico y cultural de estos lugares. También afirman que la integración de usos mixtos en los centros históricos permite la convivencia de actividades residenciales, comerciales y culturales, fortaleciendo la cohesión social y económica.

Smith (2006) enfatiza sobre la importancia de evitar la gentrificación en estos espacios y argumenta que la planificación del uso de suelo debe tomar en consideración la protección de los residentes originales y el mantenimiento de actividades que refuercen el carácter auténtico en centros históricos, evitando así la pérdida de identidad local y desplazamiento de comunidades.

Por otro lado, Tiesdell, Oc y Heath (1996) argumentan que la revitalización de los centros históricos debe incluir enfoques de preservación del patrimonio con el desarrollo económico. Proponen que “la asignación de usos de suelo estos espacios deben fomentar la vitalidad urbana, permitiendo actividades que puedan contribuir tanto al atractivo turístico como a la calidad de vida de los residentes locales”.

Según Martínez (2015) el uso de suelo en centros históricos se puede clasificar como:

Figura 23. Clasificación del uso de suelo.

Clasificación	Descripción	Recomendación de la UNESCO
Residencial	Vivienda de la población local en el centro histórico.	Fomentar la permanencia de residentes para evitar la gentrificación y rehabilitar viviendas patrimoniales.
Comercial y de servicios	Actividades económicas como tiendas, mercados y oficinas.	Regular el comercio para evitar la sobreexplotación turística y promover negocios tradicionales.
Cultural y educativo	Museos, bibliotecas, centros de investigación, universidades.	Priorizar espacios para educación patrimonial y cultura, integrando instituciones académicas.
Turístico y recreativo	Hoteles, restaurantes, espacios para eventos y turismo.	Gestionar el turismo para evitar deterioro y sobrecarga del patrimonio.
Institucional y Administrativo	Oficinas gubernamentales, entidades públicas y de gestión del patrimonio.	Mantener armonía con el entorno patrimonial y garantizar su compatibilidad con otros usos.

Fuente: Elaboración propia (2024)

(Álvarez Mora, 2009) añade que la combinación de estos usos permite entornos dinámicos y diversos.

Los usos del patrimonio cultural edificado en los centros históricos se corresponden con las actividades cotidianas que realizan los habitantes que desarrollan y utilizan esos espacios. Es así como se garantiza el éxito de su conservación, la cual debe orientarse hacia “el uso sostenible continuo del paisaje, sea urbano o rural, al tiempo que se mantienen y, de ser posible, se reutilizan los vestigios importantes del pasado y se protege el valor del bien” (UNESCO, 2010). Así, entendemos que esa conservación y su efectividad de los edificios históricos depende tanto de la adecuación al uso contemporáneo como de la continuidad de sus fuentes interpretativas. Desde una inevitable relación simbiótica y complementaria entre uso y conservación, el patrimonio arquitectónico debe contar con mecanismos que faciliten la compatibilidad de ambas necesidades, estableciendo las bases para un uso adecuado que respete y no modifique la comprensión del edificio original. El buen uso implica la buena conservación, como cualquier objeto de valor cultural o histórico, un uso incorrecto del mismo puede provocar un daño irreparable. (Mansergas Sellens, 2013).

En este sentido, los usos de los edificios patrimoniales pueden ser tanto económicos como sociales, y están estrechamente vinculados con cómo es configurado el diseño arquitectónico de estos. Estos usos, además, reflejan una dinámica constante de transformación: “las edificaciones patrimoniales tienden a cambiar de uso continuamente. Es entonces que los Centros Históricos pueden mutar de una dialéctica de la congestión/degradación a una de conservación/transformación. (Borja y otros, 2003).

Finalmente, la Sugerencia sobre el Paisaje Urbano Histórico de la UNESCO (2011) fortalece la noción de que la administración del uso del suelo debe ser un enfoque integral que incorpore la salvaguarda de la arquitectura y la incorporación de prácticas sociales y culturales. Este informe subraya que “la organización del empleo del suelo debe fundamentarse en una comprensión de los valores históricos y en la importancia de preservar estos lugares como ambientes vivos y dinámicos” (UNESCO, 2011).

2.2 Estado del Arte/Estado de la Cuestión

Tabla 2. Tabla casos de estudio.

CASOS DE ESTUDIO			
Criterio	Centro Histórico de La Habana, Cuba	Centro Histórico de Puebla, México-“Casa de los Azulejos”	“Casa de la Aduana” Cartagena de Indias
Ubicación	La Habana Vieja, Patrimonio de la Humanidad (UNESCO, 1982)	Puebla, México, Patrimonio de la Humanidad (UNESCO, 1987)	Cartagena de Indias, declarada Patrimonio de la Humanidad (UNESCO, 1984)
Relevancia Metodológica	<ol style="list-style-type: none"> Liderazgo de la Oficina del Historiador de La Habana. Restauración con vocación habitacional, comercial y cultural. Financiamiento mixto (público-privado) Plan de conservación integral Nuevo modelo de gestión con el eje cultural como eje central 	<ol style="list-style-type: none"> Se han realizado esfuerzos para preservar la estructura y los acabados originales del edificio, incluyendo la fachada revestida de azulejos de Talavera gubana y elementos interiores como columnas y fuentes. Regulación del uso para evitar intervenciones agresivas. Se realizó consultoría multidisciplinaria para los famosos azulejos decorativos y otros elementos ornamentales, los cuales han involucrado a arquitectos, historiadores del arte, restauradores especializados en materiales tradicionales y técnicas constructivas de la época virreinal. 	<ol style="list-style-type: none"> Se han seguido lineamientos establecidos por las normativas locales e internacionales (Carta de Venecia) para conservar la autenticidad del inmueble, liderada por el Ministerio de Cultura de Colombia. Participaron arqueólogos, historiadores del arte, arquitectos, restauradores y especialistas en técnicas constructivas coloniales. Restauración basada en principios de conservación estructural y recuperación histórica.
Técnicas de Restauración	<ol style="list-style-type: none"> Se aplicaron métodos conservadores para la restauración de fachadas y elementos ornamentales, combinados con la modernización de instalaciones (eléctricas, hidráulicas y de climatización) de forma discreta. Conservación de carpintería original con maderas tropicales. Recuperación de pavimentos coloniales con técnicas de reintegración. 	<ol style="list-style-type: none"> Sustitución controlada de azulejos de Talavera dañados con réplicas artesanales, se conservó al 100% todo lo que se encontraba en buen estado y se reprodujeron o reemplazaron con técnicas fieles aquellas partes irre recuperables. Especial atención se ha prestado al mantenimiento y restauración del mural “Omnicidencia” de José Clemente Orozco, ubicado en el descanso de la escalera principal, así como de otros elementos ornamentales como el mural de pavos reales del pintor rumano Paco Sque. 	<ol style="list-style-type: none"> Consolidación de muros y estructuras con técnicas de inyección de mortero. Recuperación de elementos en madera con tratamientos para conservación de termitas. Restauración de balcones coloniales con técnicas artesanales. Conservación de murales históricos mediante limpieza y estabilización química.
Adaptación de usos	La intervención permitió la incorporación de nuevas funciones (por ejemplo, espacios culturales, comerciales o de servicios) sin alterar la esencia histórica del edificio. Reactivación a través de proyectos socio-culturales.	Originalmente el inmueble tenía un uso comercial y social, se adecuaron espacios para nuevos usos (por ejemplo, áreas de exhibición, gastronomía o cultural) la transformación del inmueble en un restaurante y tienda departamental ha respetado y realzado su valor histórico y arquitectónico, convirtiéndolo en un punto de encuentro cultural y turístico.	El edificio actualmente alberga la Alcaldía Mayor de Cartagena y oficinas gubernamentales, manteniendo su función administrativa y su importancia en la gestión municipal, su uso respeta su carácter histórico.
Participación comunitaria	La consulta con actores locales y expertos en patrimonio fue fundamental para garantizar que la intervención respondiera a las necesidades de la comunidad y preservara el valor cultural del entorno	<ol style="list-style-type: none"> Uso de mano de obra local para la restauración. Apertura al público con visitas guiadas y exposiciones sobre su historia. 	<ol style="list-style-type: none"> Inclusión de artesanos locales en la restauración. Espacios de difusión cultural abiertos al público para fortalecer el sentido de pertenencia.
Particularidades a considerar:	<ol style="list-style-type: none"> Consentación de actores Eje cultural como eje central de la conservación integral Conservación de la morfología urbana 	<ol style="list-style-type: none"> El inmueble ha sido objeto de múltiples intervenciones que combinan la restauración de elementos originales con la adaptación funcional para su uso comercial, asegurando la conservación del patrimonio mientras se da un uso contemporáneo. Conservación de su icónica fachada cubierta de azulejos de Talavera. Además del mural “Omnicidencia”, el edificio alberga otras obras de arte y elementos decorativos que han sido cuidadosamente conservados y restaurados. 	<ol style="list-style-type: none"> La intervención respetó la estructura original del edificio, asegurando su estabilidad y autenticidad. A diferencia de otros referentes que fueron convertidos en espacios culturales o comerciales, la Casa de la Aduana se adaptó como sede de la Alcaldía Mayor de Cartagena y oficinas gubernamentales, manteniendo su vocación institucional.
Estado Actual	Restauración exitosa con integración funcional de usos mixtos.	La Casa de los Azulejos continúa operando como un restaurante y tienda departamental bajo la marca Sanborns, manteniendo su relevancia como sitio histórico y cultural en el corazón de la Ciudad de México.	Debido a su función administrativa, el acceso al público es restringido, aunque su valor patrimonial sigue siendo apreciado desde el exterior.
Imagen Representativa			

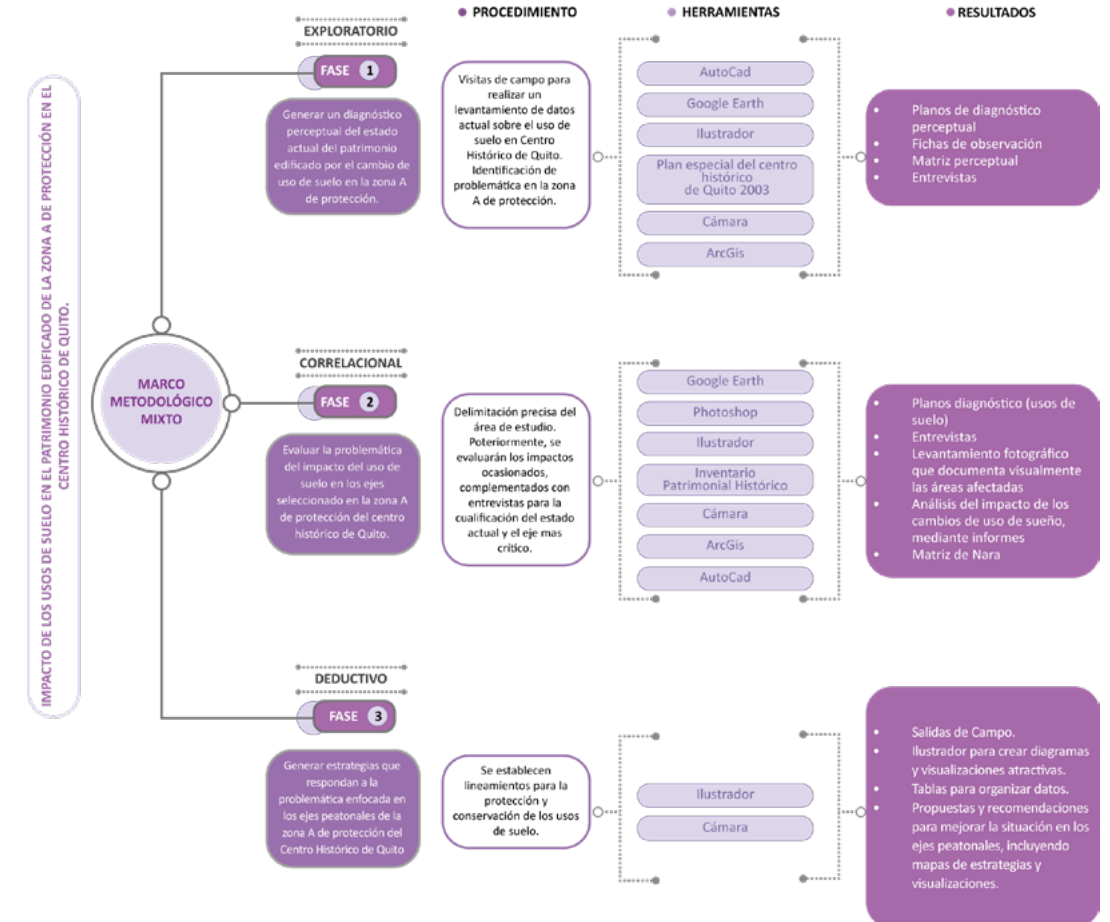
Fuente: Elaboración propia (2024)

ETAPA 2

Aplicación Metodológica

Materiales y Métodos

Figura 24. Marco Metodológico.



Fuente: Elaboración propia (2024)

La investigación seguirá un enfoque mixto, la cual combina métodos cuantitativos y cualitativos con el objetivo de lograr una comprensión sobre la forma en que los usos de suelo en el centro histórico de la ciudad de Quito en la zona A de protección impactan en la conservación del patrimonio existente. Esta investigación permitirá estructurar una idea preliminar de los lineamientos para el uso de suelo en el centro histórico de la ciudad de Quito en la zona A de protección. Según Creswell y Plano Clark (2017) este enfoque nos permitirá integrar fortalezas de ambos métodos, cualitativo y cuantitativo logrando así mayor profundidad y amplitud de análisis. El método cuantitativo se utilizará para recolectar datos estadísticos por medio de encuestas estructuradas para conocer y medir cómo perciben este tema tanto residentes como comerciantes. El enfoque cualitativo será desarrollado mediante la observación directa en el campo utilizando fichas técnicas y entrevistas semiestructuradas, para lograr tener una idea más clara acerca de lo que expertos en el tema opinan o perciben sobre esta problemática en el Centro Histórico de Quito.

La investigación será realizada en tres fases:

- Fase 1: Diagnóstico perceptual en el cual se abordará con un enfoque exploratorio. Según Hernández Sampieri (2021), este enfoque es ideal para indagar nuevas áreas de estudio, identificar variables claves que permitan modificar estrategias conforme avanza la recopilación de datos, se trabajará en un diagnóstico perceptual general del uso de suelo en el Centro Histórico de Quito para identificar percepciones individuales y colectivas, las visitas de campo facilitarán la recolección de datos in situ y promoverán un análisis contextualizado por las interacciones directas con los espacios y sus actores. (Sandoval, 2012). Por medio

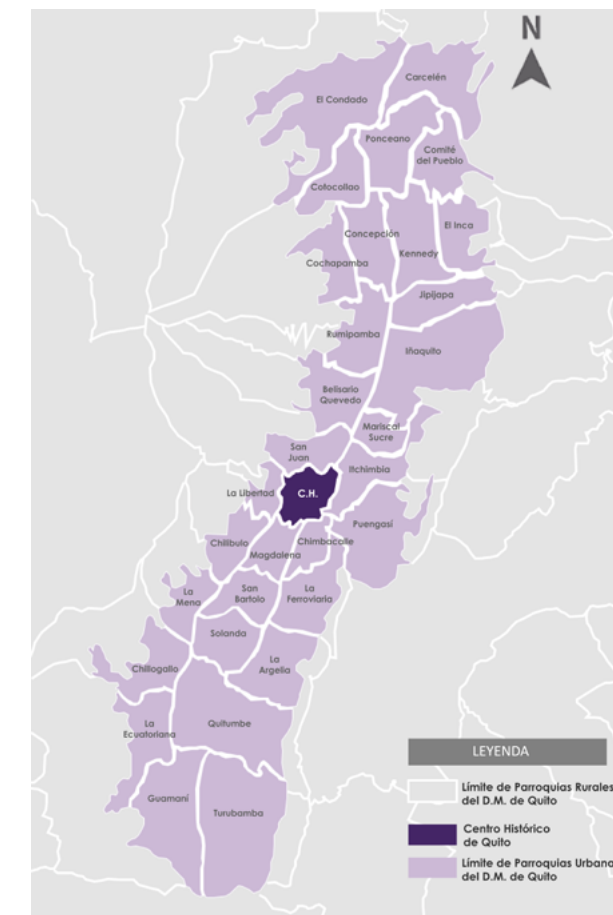
de la ficha de observación, la cual se muestra en la figura 30, se recolectarán datos actuales acerca del uso de suelo, los cuales serán comparados con el inventario patrimonial existente con lo que se podrá observar cuáles serían las alteraciones identificadas en el patrimonio edificado en el área de estudio. Este análisis será realizado en los sectores norte, sur, este y oeste del Centro Histórico de Quito, abarcando un total de ocho edificaciones patrimoniales, asimismo, se incluirá el estudio de dos edificaciones ubicadas dentro de la Zona A de Protección, lo que permitirá obtener una visión integral de las dinámicas de uso y conservación del patrimonio en estas áreas.

- Fase 2: Evaluación de problemática con un enfoque correlacional, el cual permitirá analizar las interacciones de las diferentes variables identificadas tales como uso de suelo, dinámicas de los peatones y conservación del patrimonio. Este enfoque no solo permitirá describir la problemática, sino que también ofrecerá una base cuantitativa para diseñar estrategias informadas y focalizadas que respondan a las necesidades específicas de la zona.
- Fase 3: Lineamientos perceptuales utilizando un enfoque deductivo a través del cual se procederá a la generación de estrategias que aborden de manera específica la problemática identificada en los ejes peatonales de la Zona A de Protección del Centro Histórico de Quito, esto bajo un enfoque metodológico deductivo, se partirá de principios generales relacionados con la protección y conservación del patrimonio, así como del marco normativo vigente, para establecer lineamientos concretos orientados a preservar y regular los usos del suelo en la zona, a través de este proceso, se buscará desarrollar soluciones fundamentadas que sean aplicables a las dinámicas observadas en los ejes peatonales, promoviendo su integración con los valores patrimoniales y urbanos del área estudiada.

3.1 Fase 1: Generar un diagnóstico perceptual del estado actual del patrimonio edificado por el cambio de uso de suelo en la zona A de protección.

El Centro Histórico de Quito ha sido el primer centro declarado por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año 1978, entre los criterios de elegibilidad que respaldaron la declaratoria de la UNESCO, se encuentran el criterio II y IV, el cual se caracteriza por una topografía de pendientes pronunciadas y morfología irregular que incluye colinas, planicies, estas condiciones, combinadas con la presencia histórica de quebradas han influido en la configuración urbana como una de las áreas más significativas gracias a su cultura, arquitectura e historia, que destaca a Quito como un ejemplo único y armonioso de interacción entre la acción humana y la naturaleza, creando un conjunto excepcional. (UNESCO World Heritage Centre, (s. f.))

Figura 25. Plano de la ciudad de Quito.



Fuente: Elaboración propia (2024)

En 1978 se delimitó un área que abarca el núcleo central del Centro Histórico de la ciudad, este núcleo, con una superficie de 70,43 hectáreas, está rodeado por una zona de amortiguamiento que comprende 13 barrios y cubre un total de 304,82 hectáreas. Según el DMQ, se han identificado 4.999 propiedades protegidas en el área de Inventario Continuo, que incluye tanto el núcleo central como los barrios de amortiguamiento. De estas, 96 corresponden a bienes de tipo monumental y 4.903 a edificaciones de arquitectura civil menor, con un 42% de arquitectura religiosa y un 58% de arquitectura civil, esta área, de gran riqueza patrimonial, cuenta con 32 museos, 24 iglesias, 6 capillas, 7 conventos, 6 monasterios y 13 plazas. (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2003)

Figura 26. Área delimitada Quito



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 27. Plano de Hitos en Zona A de protección en el Centro Histórico de Quito.



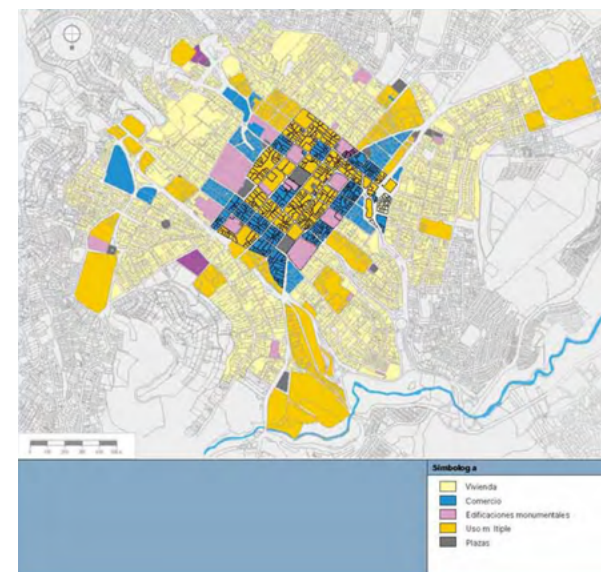
Fuente: Elaboración propia (2024)

En los barrios más céntricos del área de estudio, los usos habitacionales han sido significativamente desplazados hacia áreas periféricas, por actividades económicas, tales como el comercio, bodegas y los servicios, por lo que en el centro histórico predominan los usos administrativos, educativos, comerciales y de servicios, esto se evidencia en calles como Cuenca, Sucre, Chile, García Moreno, Venezuela Guayaquil y Bolívar. (Dirección metropolitana de territorio y vivienda, 2003)

Por lo tanto el deterioro de las edificaciones en el Centro Histórico de Quito está estrechamente relacionado con la alta intensidad de usos y actividades, la sobrepoblación, y el desgaste progresivo de la infraestructura, los servicios públicos y los equipamientos

urbanos, esto quiere decir que el uso de suelo es una de las variables que más inciden en la conservación del Centro Histórico y se caracteriza por el uso de carácter mixto, sin embargo este uso de suelo desde el Plan Especial del Centro Histórico del 2003 ha sido protagonista de distintas falencias y situaciones que lamentablemente han incidido de manera negativa en la conservación integral del patrimonio edificado. (MDMQ, 2003).

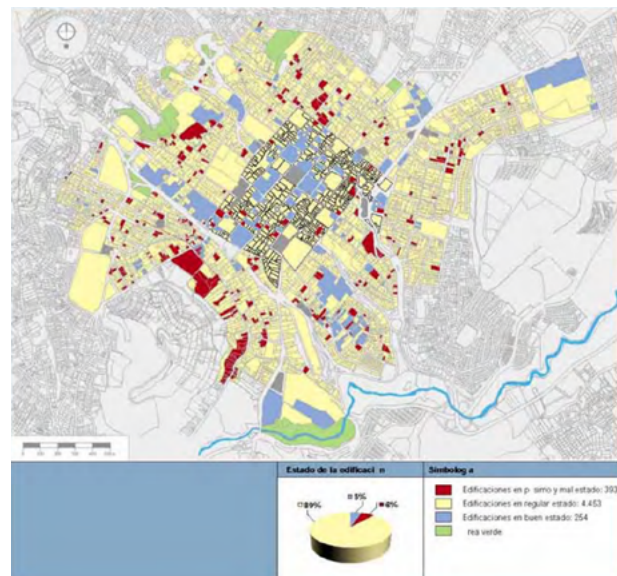
Figura 28. Tendencia de uso de suelo.



Fuente: Plan especial del centro histórico de Quito (2003)

Este desequilibrio en el uso del suelo genera rupturas urbanas que afectan la habitabilidad y la imagen de la zona, disminuyendo su vitalidad. Según el Inventario de Arquitectura en cuanto a la tenencia, el 65% de las viviendas son arrendadas, el 28% son de propiedad de los habitantes y el 5% se entrega a cambio de servicios. Estos datos sugieren un bajo nivel de mantenimiento de la mayoría de las edificaciones, por esta razón el Centro Histórico de Quito ha enfrentado un prolongado periodo de abandono y una limitada inversión en actividades productivas más allá del comercio popular, quedando reducidas principalmente a satisfacer necesidades cotidianas, identificando que la mayoría de estos no atraviesan un valor cultural, patrimonial, gastronómico, artesanal o turístico, de manera que esta situación ha generado un vacío en los servicios esenciales para impulsar el aprovechamiento de su riqueza arquitectónica, sus espacios públicos y otros valores culturales de gran relevancia. (MDMQ, 2003).

Figura 29. Estado de la edificación.



Fuente: Plan especial del centro histórico de Quito (2003)

Tomando como referencia el Plan Especial del Centro Histórico de Quito del 2003 y otros estudios del IMP actualizados, en los cuales ya corroboramos que los usos de suelo son una de las variables que más inciden en la conservación del patrimonio edificado y donde se evidencian que con el paso de los años, muchos edificios, incluso aquellos de alto valor patrimonial, han experimentado cambios en su uso, lo que ha transformado su estructura por lo cual se han ido deteriorando paulatinamente, atentado contra los valores de integridad y unidad arquitectónica, evidenciando cómo los usos de suelo no han considerado adecuadamente las vocaciones originales de los edificios, realizaremos un

diagnóstico perceptual en esta primera fase, con relación a este tipo de irregularidades, lo cual nos permitirá observar que estos cambios están dados fundamentalmente por modificaciones de fachada, alteraciones de la unidad edificatoria, lo que se corrobora en la siguiente tabla:

Tabla 3. Matriz perceptual.




TIPO DE IRREGULARIDADES	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	FOTO
ALTERACIONES DE FACHADA	Jose Joaquín de Olmedo y Cotopaxi	El inmueble, de arquitectura tradicional del CHQ, presenta alteraciones en planta baja. Las ventanas y la puerta principal, originalmente en arco, han sido reemplazadas por vanos rectangulares que desentonan con el estilo original. Además, el uso de persianas metálicas y materiales contemporáneos afecta la coherencia estética y patrimonial del edificio. Estas modificaciones comprometen la autenticidad y rompen con su contexto.	
	Chile e Imbabura	El inmueble muestra intervenciones en la planta baja donde se han abierto nuevos vanos para la instalación de locales comerciales. Estas modificaciones alteran la simetría y proporción original de la fachada, incorporando diseños que no corresponden a la época de construcción. Estos cambios comprometen la integridad arquitectónica y su relación con el contexto histórico.	
	Oriente y Venezuela	El inmueble muestra alteraciones irreversibles en planta baja, donde se abrieron dos grandes vanos para la instalación de locales comerciales que no son compatibles con la vocación del inmueble, estos cambios alteran la simetría y proporción de la fachada, sobre los grandes accesos aún se ven rastros de los antiguos accesos originales, las persianas metálicas alteran la coherencia estética y patrimonial del edificio.	
	Vicente León y Olmedo	El inmueble, que aún conserva su uso habitacional, presenta una intervención significativa en su fachada principal: la apertura de un acceso central para habilitar la entrada a un estacionamiento. Este cambio rompe la simetría original del diseño. La intervención desentona con el estilo del inmueble y evidencia una adaptación funcional que afecta su valor histórico y estético.	
	Galápagos y Vargas	El inmueble, originalmente de una planta presenta una intervención significativa en una de sus fachadas. Se ha abierto un gran vano, de aproximadamente 4 a 5 metros de ancho y casi toda la altura del inmueble, para permitir el ingreso de camiones y facilitar el almacenamiento de materiales de cerámica. Esta alteración afecta gravemente la integridad arquitectónica y estilística del inmueble, desvirtuando su diseño original y su valor patrimonial.	
	ADICIONES INCONGRUENTES DE MATERIALES	José Joaquín de Olmedo y Cotopaxi	El inmueble, de color azul llamativo, presenta en planta baja una fachada donde se ha colocado cerámica, material que desentona con el resto de la estructura. La planta baja alberga un uso comercial dedicado a la distribución de bisutería y artículos similares. Esta intervención, aunque funcional, altera la coherencia estética del edificio, afectando su valor patrimonial y su relación con el entorno arquitectónico tradicional.
Galápagos y Vargas		En planta baja, se ha colocado cerámica sobre la fachada, una intervención que responde al uso comercial del edificio, dedicado a la venta de cerámica e inodoros. Esta adición de material moderno contrasta con la arquitectura tradicional, afectando la coherencia visual del inmueble. La intervención altera la estética original, contribuyendo a la degradación del patrimonio arquitectónico.	


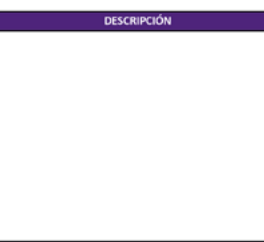

TIPO DE IRREGULARIDADES	UBICACIÓN	DESCRIPCIÓN	FOTO
ADICIONES INCONGRUENTES DE MATERIALES	Jose Joaquín de Olmedo y Cotopaxi	El inmueble presenta cerámica sobre la fachada de la planta baja, en diferentes modelos, específicamente en el local dedicado a la venta de cerámica. A pesar de que la planta baja alberga tres locales comerciales, solo en el de cerámica se han utilizado estos revestimientos, mientras que en los otros dos locales no. Esta diferencia de tratamientos en la fachada genera una incoherencia estética, afectando la unidad visual y el valor patrimonial del edificio.	
	Chile e Imbabura	El inmueble en planta baja alberga cinco locales comerciales, y en su fachada en planta baja presenta un revestimiento de piedra para exteriores, de color claro. La introducción de este material altera la homogeneidad estética de la fachada, impactando la integridad visual y patrimonial del inmueble.	
SOBREPOSICIÓN DE PUBLICIDAD SOBRE FACHADA	Imbabura y Ambato	El inmueble, que alberga tres locales comerciales, presenta una tienda de barrio cuya fachada está completamente cubierta por publicidad de productos, colocada de manera desordenada. Esta sobreposición de anuncios impide la visibilidad de la pintura del inmueble, alterando su apariencia estética. La intervención desorganizada de las publicidades degrada la fachada, distorsionando la identidad visual del edificio.	
	Imbabura y Carabobo	El inmueble tiene 4 locales comerciales con diferente uso, uno es una tienda y el siguiente es una bodega esos dos locales presentan una fachada cubierta parcialmente por publicidad de productos, colocados de manera desordenada, también se ve el cambio de color en planta baja con relación a la planta alta, todo lo comentado empieza a degradar la fachada alterando su apariencia estética	
PINTURA ANTISONANTE (NO MANTIENE CARPETA DE COLOR)	Imbabura y Carabobo	La vivienda patrimonial presenta una intervención cromática inconsistente: en la planta baja se aplicaron colores vibrantes y fuertes, como naranja y amarillo, mientras que en la planta alta se utiliza un tono celeste pastel, con bordes blancos en los vanos. Esta combinación de colores, que no respeta una paleta de color y altera la unidad visual del inmueble	
	Galápagos y Vargas	Este inmueble patrimonial es de relevancia, está ubicado en la entrada de la "guaragua", un local comercial recién establecido en la planta baja presenta una intervención cromática con colores vibrantes: amarillo, naranja, celeste fuerte y durazno. Estos tonos fueron aplicados exclusivamente alrededor del local, creando una alteración visual en la fachada que interrumpe la armonía estética original del edificio.	
	Imbabura y Carabobo	Actualmente la vivienda funciona como un restaurante y bar "Serenito Moreno", que ha ganado popularidad en la zona. Su fachada ha sido pintada en un tono turquesa intenso, que resalta de manera poco armónica. Además, se añadió un mural en una sección de la fachada, donde predomina el amarillo, con un diseño visualmente atractivo, pero cuyos colores disruptivos contrastan con la edificación.	

Fuente: Elaboración propia (2024)

Para esta investigación, utilizamos como una de las herramientas principales las fichas de observación, las cuales nos permitieron analizar edificaciones de muestreo en los sectores norte, sur, este y oeste del centro histórico de Quito. A través de estas fichas, logramos identificar regularidades actuales, así como aspectos que se han mantenido a lo largo del tiempo, a continuación, nos enfocamos detalladamente en desarrollar un modelo que facilitara la organización y análisis de la información recopilada:

Figura 30. Ficha de observación

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES	
FICHA DE OBSERVACIÓN	
Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.	
LOCALIZACIÓN	
Calle principal: N°	Calle secundaria: P: Privado: Área: N° pisos:
Clave Catastral:	Emplazamiento:
UBICACIÓN	USO
	Uso Original
	Uso Actual
FOTO ANTIGUA	FOTO USO ACTUAL
	

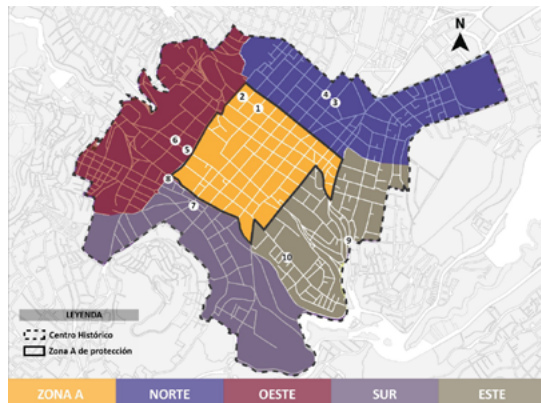
DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
	
CONCLUSIÓN	
	

Fuente: Elaboración propia (2024)

Esta ficha de observación tiene un diseño estructurado que permite registrar la ubicación exacta, el régimen de propiedad, y datos técnicos como el área, el número de pisos y el emplazamiento del inmueble. Además, incluye secciones para documentar el uso original y el actual, así como un apartado para fotografías comparativas que visualizan las transformaciones físicas o funcionales, las descripciones detalladas complementan los datos cualitativos y visuales, proporcionando un análisis integral que facilita identificar patrones de cambio y su impacto en el contexto urbano.

Por lo que respecta esta ficha fue aplicada de la siguiente manera, se escogen un número de calles por zona para analizar, quedando, en la zona Norte dos calles la Galápagos y Vargas; al Sur Calle 24 de Mayo e Imbabura y Calle Rafael Barahona con Bahía de Caráquez; al Este Calle Pichincha con Concepción y Calle Rocafuerte con pasaje Rocafuerte; al Oeste se escogen la Bolívar y Chimborazo y en la Zona A dos calles Olmedo con Cuenca e Imbabura.

Figura 31. Mapa de ubicación de fichas de observación.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 32. Zona Norte Ficha 1: Calle Galápagos y Vargas.

LOCALIZACIÓN		RÉGIMEN DE PROPIEDAD					
Calle principal:	N°	Calle secundaria:	Público:	Privado:	X	Área:	N° pisos:
Galápagos	OE3-158	Vargas				116,92 m2	2
Clave Catastral:			Emplazamiento				
1010114011			Intermedio				
UBICACIÓN				USO			
<p>SIMBOLOGÍA</p> <ul style="list-style-type: none"> CENTRO HISTÓRICO DE QUITO ZONA DE INVESTIGACIÓN EDIFICACIÓN 				Uso Original			
				El uso original del inmueble es vivienda			
				Uso Actual			
Planta Baja. <ul style="list-style-type: none"> Local comercial Ferretek Local comercial S/N Local comercial S/N 				Planta Alta Uso reside			
FOTO ANTIGUA				FOTOS USO ACTUAL			



	
<p align="center">DESCRIPCIÓN</p>	<p align="center">DESCRIPCIÓN</p>
<p>El inmueble anteriormente formaba parte de una serie de edificaciones que tenía una connotación de uso residencial, su principal uso durante un largo tiempo fue el ser de uso residencial, en donde no es visible un estilo arquitectónico, ni técnicas características, sin embargo, si se observa una intención de no desentonar en el entorno patrimonial.</p>	<p>La edificación actualmente es utilizada de manera comercial en su planta baja, con locales de materiales para la construcción. Se puede observar de manera muy evidente las constantes intervenciones sin consideración de proporciones ni valores patrimoniales que la edificación pudo haber tenido. La edificación tiene una cromática completamente contraria a la permitida y recomendada, quedando este inmueble remarcado en el imaginario colectivo de mala manera por su desorden y desorganización.</p>
<p align="center">CONCLUSIÓN</p>	
<p>Se concluye que este inmueble se encuentra en un estado crítico donde ya no son visibles los rasgos de valores patrimoniales que en algún punto de su vida útil pudo llegar a tener.</p>	

Figura 33. Zona Norte Ficha 2: Calle Galápagos y Vargas.

		<p align="center">UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES</p>					
<p align="center">FICHA DE OBSERVACIÓN Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.</p>							
<p align="center">LOCALIZACIÓN</p>				<p align="center">RÉGIMEN DE PROPIEDAD</p>			
<p>Calle principal:</p>	<p>N°</p>	<p>Calle secundaria:</p>	<p>Público:</p>	<p>Privado:</p>	<p>X</p>	<p>Área: 122,00 m2</p>	<p>N° pisos: 2</p>
<p>Vargas</p>	<p>Oe2-36</p>	<p>Galápagos</p>	<p>Clave Catastral:</p>	<p>1010114010</p>	<p>Emplazamiento</p>	<p>Esquinera</p>	
<p align="center">UBICACIÓN</p>				<p align="center">USO</p>			
 <p align="right"> <small>SIMBOLOGÍA</small>  </p>				<p align="center">Uso Original</p> <p>El uso original del inmueble es vivienda desde finales del siglo XIX.</p>			
				<p align="center">Uso Actual</p> <p>Planta Baja.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uso comercial. Locales comerciales de material para la construcción S/N • Local comercial Ferretería Mary <p>Planta Alta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bodega 			
<p align="center">FOTO ANTIGUA</p>				<p align="center">FOTOS USO ACTUAL</p>			
							

Fuente: Elaboración propia (2024)




	
DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
<p>La inmueble desde su construcción tenía un uso netamente residencial en ambas plantas. Esta vivienda es esquinera y se encuentra frente a la entrada de "La guaragua" sobre la calle Vargas.</p> <p>Si bien la construcción no posee elementos característicos de algún estilo arquitectónico, destaca su cubierta de teja roja con aleros que sobresalen de las fachadas, sus proporciones y materiales empleados guardan respeto y concordancia con el entorno ya existente para el momento de su construcción, Por lo que su existencia no compromete la integridad patrimonial ni el valor histórico de la zona.</p>	<p>Actualmente en la planta baja del inmueble funciona un local comercial específicamente de materiales para la construcción. Este cambio en el uso que se le da al inmueble ha provocado que se vea afectada la integridad física de la construcción, debido a que se han ubicado puertas para uso comercial que no respetan proporciones. Tampoco se guarda concordancia entre la cromática permisible y con la que se encuentra pintada edificación.</p> <p>Sumado a esto la adición de elementos cerámicos a la fachada (en concordancia con la actividad económica) genera una disrupción visual bastante llamativa de manera negativa, el inmueble se encuentra en un estado de deterioro considerable y con una falta de homogenización con el contexto patrimonial.</p>
CONCLUSIÓN	CONCLUSIÓN
Podemos evidenciar nuevamente como el cambio de uso por uno comercial provoca que este inmueble cada vez más siga perdiendo el valor patrimonial que posee. Podemos concluir que el entender que esta edificación independientemente de su escala posee un valor histórico bastante importante por su emplazamientos estratégico, y es de suma urgencia generar un intervención que pueda rescatar esos valores que se han ido perdiendo en las intervenciones que se le han realizado.	

Fuente: Elaboración propia (2024)

La zona Norte cuenta con edificaciones que eran de uso residencial y pasaron a ser mixto con deterioro moderado, debido al cambio comercial, el desgaste acumulado por el tiempo y la falta de mantenimiento.

Se requiere priorizar la restauración de fachadas y la implementación de normativas que regulen el uso del suelo para evitar mayores daños estructurales.

Figura 34. Zona Sur Ficha 1: Calle 24 de Mayo e Imbabura.

		UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES					
		FICHA DE OBSERVACIÓN Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.					
LOCALIZACIÓN			RÉGIMEN DE PROPIEDAD				
Calle principal:	N°	Calle secundaria:	Público:	Privado:	X	Área:	N° pisos:
Av. 24 de Mayo	S1-119	Imbabura				210,08 m ²	2
			Clave Catastral:	Emplazamiento			Esquinera
			Clave Catastral:	Emplazamiento			Esquinera
UBICACIÓN				USO			
				Uso Original			
				El uso original es vivienda sin embargo la esquina fue utilizada por la botica "Victoria" (por un largo periodo)			
				Uso Actual			
				Fachada calle Imbabura <ul style="list-style-type: none"> • Farmacia "El descuento" (color azul) • Restaurante de comida rápida "El dolarazo" • Restaurante de comida costeña (S/N) Fachada calle 24 de Mayo <ul style="list-style-type: none"> • Peluquería (S/N) • Confección y arreglo de uniformes escolares (S/N) • Vivienda bloque interior 			
FOTOS ANTIGUA				FOTOS USO ACTUAL			
							


	
<p align="center">DESCRIPCIÓN</p>	<p align="center">DESCRIPCIÓN</p>
<p>La vivienda sigue un diseño colonial, la esquina achaflanada destaca en la vivienda, la pintura blanca es predominante, el borde inferior de la vivienda muestra un zócalo, las fachadas y puertas no presentan ornamentación, la vivienda no cuenta con ventanas pero sí con 4 accesos, la fachada está marcada por grafitis y marcas urbanas, existen cables eléctricos y de servicios distribuidos de manera desordenada y expuesta, en la esquina resaltan letras que indican un uso comercial. La cubierta es a dos aguas en sus tres fachadas, los aleros sobresalen a la fachada para evitar que el agua de lluvia afecte las fachadas. La imagen de referencia es del año 1990.</p>	<p>La vivienda mantiene el estilo colonial, la pintura cambió a un color aparentemente melocotón, sin embargo se ven alteraciones en su fachada como la apertura de puertas para generar accesos a nuevos locales comerciales, estas no conservan una proporción, además del ensanchamiento de las puertas ya existentes, la propaganda se volvió más vistosa y llamativa como en el caso de la farmacia "El descuento" donde es visible la pintura color azul, blanco y amarillo que se superponen en la fachada junto a letreros y elementos vistosos mientras que en los otros negocios se utilizan letreros, los cables siguen siendo parte de la fachada y las cubiertas se mantienen.</p>
<p align="center">CONCLUSIÓN</p>	
<p>El cambio de vivienda a usos comerciales ha generado alteraciones visibles en el inmueble, como la aplicación de pinturas fuera de los tonos originales, la instalación excesiva de propaganda y publicidad, así como el ensanchamiento de puertas y creación de la misma, lo que ha impactado negativamente en su estética y autenticidad arquitectónica. Estas transformaciones evidencian la necesidad de un manejo adecuado que permita preservar los elementos patrimoniales originales, garantizando su conservación para las futuras generaciones.</p>	

Figura 35. Zona Sur Ficha 2: Calle Rafael Barahona con Bahía de Caráquez.

		<p align="center">UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES</p>					
<p align="center">FICHA DE OBSERVACIÓN Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.</p>							
<p align="center">LOCALIZACIÓN</p>				<p align="center">RÉGIMEN DE PROPIEDAD</p>			
<p>Calle principal:</p>	<p>N°</p>	<p>Calle secundaria:</p>	<p>Público:</p>	<p>Privado:</p>	<p>X</p>	<p>Área: 195,00 m²</p>	<p>N° pisos: 2</p>
<p>Rafael Barahona</p>	<p>S3-55</p>	<p>Bahía de Caraquez</p>	<p>Clave Catastral:</p>	<p>3000213002</p>	<p>Emplazamiento</p>	<p>Esquinera</p>	
<p align="center">UBICACIÓN</p>				<p align="center">USO</p>			
				<p align="center">Uso Original</p>			
				<p>El uso original del inmueble es vivienda</p>			
				<p align="center">Uso Actual</p>			
				<p>Planta Baja (fachada esquinera)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Panadería y pastelería <p>Planta Baja</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sitio para el culto (iglesia evangélica) <p>Planta Alta</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sitio para el culto (iglesia evangélica) 			
<p align="center">FOTOS ANTIGUA</p>				<p align="center">FOTOS USO ACTUAL</p>			
							





Fuente: Elaboración propia (2024)




	
DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
<p>El inmueble tiene una cubierta a dos aguas con tejas rojizas el alero sobresale de la vivienda. Las fachada de la edificación es de color blanco, con ventanas pequeñas la carpintería en su totalidad es de madera color café.</p> <p>En la pared lateral de la edificación se observa un grafiti en azul y blanco. También hay una antena parabólica instalada en uno de los techos.</p>	<p>Podemos apreciar que el inmueble ha sufrido adiciones no planificadas con materiales contemporáneos que no respetan el valor de los materiales originales ni las proporciones, la cubierta a dos aguas de teja desapareció en su totalidad, solo se logra ver una cubierta añadida de sing ya no existen vanos solo un ingreso principal, la estructura de acero es visible.</p> <p>Según un miembro de la policía (UPC 24 de mayo) el inmueble que era una vivienda, ahora es una iglesia evangelista, con estructura de acero, ya no existen rastros visibles de la vivienda.</p>
CONCLUSIÓN	
<p>El inmueble patrimonial ha experimentado una transformación significativa que ha alterado su esencia histórica y arquitectónica. Las intervenciones no planificadas con materiales contemporáneos y la conversión de la vivienda en una iglesia evangelista con estructura de acero han llevado a la pérdida de los elementos característicos que definían su valor patrimonial, como las proporciones, los materiales originales y el estilo arquitectónico tradicional. Esto resalta la necesidad de implementar regulaciones y estrategias de conservación más estrictas para proteger y preservar el patrimonio arquitectónico frente a cambios que comprometan su identidad y legado cultural.</p>	

Fuente: Elaboración propia (2024)

En la zona Sur, las edificaciones de carácter comercial o mixto podrían estar acelerando su deterioro, las fachadas muestran signos de daño por sobrecarga funcional, como grietas y deterioro de materiales, el cambio de uso abrupto ocasionó pérdidas de valores patrimoniales significantes.

Figura 36. Zona Este Ficha 1: Calle Pichincha con Concepción.

		UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES					
FICHA DE OBSERVACIÓN Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.							
LOCALIZACIÓN				RÉGIMEN DE PROPIEDAD			
Calle principal:	N°	Calle secundaria:	Público:	Privado:	X	Área:	N° pisos:
Av. Pichincha	E 3-07	Concepción	Clave Catastral:	2010116010	Emplazamiento	Esquinera	179.55 m2 2
UBICACIÓN				USO			
				Uso Original			
				El uso original del inmueble es vivienda			
				Uso Actual			
				El inmueble desde finales del 2022 se encuentra abandonado			
FOTO ANTIGUA				FOTOS USO ACTUAL			
							

	
2015	
	
2022	
DESCRIPCIÓN	
<p>El inmueble desde su inicio tenía un uso netamente residencial. Esta vivienda es esquinera se encuentra sobre la Av. Pichincha, la arquitectura no posee elementos característicos de algún estilo arquitectónico, sobre la fachada que da a la calle Concepción destaca una cubierta a una agua de teja roja los aleros sobresalen mínimamente de la fachada sus vanos son dos ventanas pequeñas y una puerta con carpintería de madera, sus proporciones y materiales empleados guardan respeto y concordancia con el entorno, en la fachada que da a la Av. Pichincha se logra ver a pequeños rasgos una cubierta que ha sido tapada por un pequeño antepecho adherido de manera atemporal, es visible que durante los años la pintura ha cambiado y se ha deteriorado.</p>	<p>El inmueble muestra evidente deterioro, quedan rastros de publicidad de antiguos negocios que funcionaban en la misma, por ejemplo el de la peluquería "Barber Shop", existe desgaste en la pintura y sobre ella los grafitis han ocupado la mayor parte de la vivienda también tiene cableado eléctrico y de servicios sobre la fachada hacia el patio central que aparentemente tiene la vivienda, los vanos en la fachada de la Av. Pichincha se ven atemporales añadidos y adaptados para poder funcionar como locales comerciales</p>
CONCLUSIÓN	
<p>Aunque no existen fotos más antiguas del 2014, se logra ver como en un corto periodo de 10 años el inmueble ha sido afectado en las fachadas para poder implementar usos comerciales, también es evidente como por el abandono desde finales del 2022 hasta mediados del 2024 el inmueble se ha deteriorado visiblemente por el abandono.</p>	

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 37. Zona Este Ficha 2: Calle Rocafuerte con pasaje Rocafuerte.



		UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES							
FICHA DE OBSERVACIÓN Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.									
LOCALIZACIÓN				RÉGIMEN DE PROPIEDAD					
Calle principal:	N°	Calle secundaria:	Público:	Privado:	X	Área:	1223.58 m ²	N° pisos:	2
Rocafuerte	E2-180	Psj. Rocafuerte	Clave Catastral:	3010110005	Emplazamiento			Intermedia	
UBICACIÓN					USO				
					Uso Original El uso original del inmueble es vivienda				
					Uso Actual				
					Planta Baja				
					<ul style="list-style-type: none"> Parqueadero "Rocafuerte" 24 horas Barber Shop "Machalita" 				
					Planta Alta				
					<ul style="list-style-type: none"> Unidades de vivienda Bodega 				
FOTO ANTIGUA					FOTOS USO ACTUAL				
									


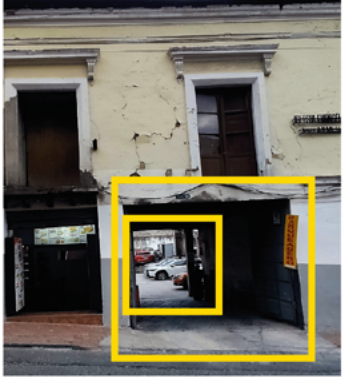
	
DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
<p>El inmueble desde su inicio tenía un uso habitacional, el color de la fachada es un rosa seco, mientras que los bordes de los vanos son de color blanco, en planta alta se conserva la carpintería de madera y balcones con barandales metálicos también hay la presencia de antenas de televisión también se ven cables de energía y servicios sobre la fachada. En planta baja las puertas son metálicas adaptadas por seguridad de los locales comerciales. Las cubiertas son a dos aguas con teja roja los aleros no sobresalen de la fachada.</p>	<p>Actualmente se ve cambios en la fachada como en la pintura que ahora es de color naranja con bordes blancos en los vanos desentonando con el entorno, la carpintería en ventanas se mantiene. Sin embargo, en planta baja si se ven cambios irreversibles como derrocamientos de paredes internas y la unificación de dos accesos para poder adaptarlo como un ingreso de parqueadero, sin embargo, las alteraciones son visibles al interior del inmueble ya que el acceso ahora vehicular se extiende hasta una de las plazas internas que tiene el inmueble. Las antenas de televisión ya no se encuentran en las ventanas ahora están en la cubierta, también se ve mayor cableado eléctrico y de servicios atravesando la fachada.</p>
CONCLUSIÓN	
<p>El inmueble patrimonial ha sufrido transformaciones notables que han afectado tanto su estética como su estructura original. Aunque conserva elementos como la carpintería de madera y las cubiertas de teja, se observan cambios en la fachada, como el color naranja que desentona con el entorno y el incremento de cableado. En planta baja, las alteraciones más significativas incluyen la unificación de accesos para uso vehicular, que ha implicado el derrocamiento de paredes internas. Estas intervenciones reflejan una falta de control en la conservación, poniendo en riesgo el valor patrimonial del inmueble.</p>	

Fuente: Elaboración propia (2024)

La zona Este, es una zona de carácter residencial y refleja un deterioro avanzado en edificaciones antiguas debido al cambio de uso en plantas bajas para carácter comercial continuo y la falta de conservación o adecuación adecuada, reflejando en quiebres abruptos en fachadas para dar soluciones a ingresos vehiculares.

Figura 38. Zona Oeste Ficha 1: Calle Bolívar y Chimborazo.

		UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES					
FICHA DE OBSERVACIÓN							
Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.							
LOCALIZACIÓN				RÉGIMEN DE PROPIEDAD			
Calle principal:	N°	Calle secundaria:	Público:	Privado:	X	Área:	N° pisos:
Bolívar	Oe6-10	Chimborazo	Clave Catastral:	4000205006	Emplazamiento	Intermedia	
UBICACIÓN				USO			
				Uso Original			
				El uso original del inmueble es vivienda			
				Uso Actual			
				Planta Baja <ul style="list-style-type: none"> • Local comercial S/N • Restaurante • Parqueadero, ocupando el patio central interior Planta Alta <ul style="list-style-type: none"> • Unidades de vivienda 			
FOTO ANTIGUA				FOTOS USO ACTUAL			
							

	
DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
<p>El inmueble refleja una arquitectura tradicional, es de dos niveles, su fachada es de color blanco sus vanos tienen carpintería de madera se nota un color azul en vanos, sus balcones de hierro forjado, con barandales sobresalen ligeramente de la fachada portando un elemento ornamental y funcional.</p> <p>La cubierta es a dos aguas de teja tradicional roja un elemento distintivo de la arquitectura colonial de Quito una pequeña parte del alero sobresale de la fachada, existe cableado de servicios en la fachada.</p> <p>El patio interior del inmueble es de piedra vista.</p>	<p>Es evidente el deterioro en fachada existen más grietas, desgaste en pinturas y cambio de color en fachada en planta alta se observa el uso de pintura amarillo mientras que en planta baja se combinan el color blanco y a modo de un zócalo falso pintura color gris.</p> <p>Además, en planta baja se ve la intervención en los accesos, el ensanchamiento se realizó especialmente en la puerta principal para poder funcionar como acceso vehicular para el parqueadero que funciona actualmente, la publicidad de los negocios que funcionan en planta baja no son llamativos, ni afectan físicamente la fachada, existe mayor presencia de cableado eléctrico y de servicios atravesando la fachada, en el patio interior ya no existe piedra vista en el piso ahora es cimentado.</p>
CONCLUSIÓN	
<p>El uso de la plaza interna del inmueble como parqueadero para el sector de San Roque pone en riesgo su estabilidad estructural y contribuye al deterioro de su valor histórico y arquitectónico, al destinar este espacio a actividades inadecuadas para su conservación. Las modificaciones han sido significativas ya que han alterado su estética y funcionalidad original. Cambios como el ensanchamiento de accesos, el desgaste de la pintura, la sustitución del patio de piedra por un piso cimentado, y el aumento de cableado de servicios evidencian la falta de conservación adecuada.</p>	

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 39. Zona Oeste Ficha 2: Calle Bolívar y Chimborazo.

		UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES					
FICHA DE OBSERVACIÓN							
Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.							
LOCALIZACIÓN				RÉGIMEN DE PROPIEDAD			
Calle principal:	N°	Calle secundaria:	Público:	Privado: X	Área: 987.5m ²	N° pisos: 2	
Bolívar	Oe8-75	Chimborazo	Clave Catastral:	4000206006	Emplazamiento	Intermedia	
UBICACIÓN				USO			
				Uso Original			
				El uso original del inmueble es vivienda			
				Uso Actual			
				Fachada principal - Planta Baja <ul style="list-style-type: none"> Local comercial "V&G" Restaurante "Cruz Verde" Parqueadero en el patio interior Planta Alta <ul style="list-style-type: none"> Viviendas 			
FOTOS ANTIGUA				FOTOS USO ACTUAL			
							

 <p>Planta baja</p>	
<p>DESCRIPCIÓN</p>	<p>DESCRIPCIÓN</p>
<p>El inmueble presenta una fachada simétrica, de dos niveles la pintura principal es de color blanco, el zócalo de la fachada contrasta con un tono celeste grisáceo, la fachada está decorada con molduras de yeso alrededor de los vanos del segundo nivel, la cornisa superior tiene detalles decorativos clásicos, como denticulos, que refuerzan el carácter patrimonial, presenta también balcones con diseños decorativos en planta alta con ventanas en forma de arco de medio punto en planta baja los vanos tienen forma rectangular, 2 son puertas de acceso para uso comercial más un acceso principal y dos ventadas con diferente forma, la cubierta es a dos aguas visibles desde el interior.</p>	<p>El inmueble mantiene características en la fachada de su estilo colonial, sin embargo se ven alteraciones en la fachada, la antigua ventana de arco de medio punto ahora es acceso a un local comercial, en el segundo nivel colocaron una luminaria y sobre esta se ven cables eléctricos de postes de luz y cables eléctricos y de servicios de los locales comerciales, además se puede evidenciar que por el acceso principal que antes era peatonal, ahora funciona como ingreso de vehicular, el patio central de la vivienda ahora es parqueadero para los vehículos de los que ocupan los departamentos y para usuarios externos.</p>
<p>CONCLUSIÓN</p>	
<p>El uso de la plaza interna del inmueble patrimonial como parqueadero, tanto para residentes como para terceros, representa un riesgo significativo para su integridad estructural y valor histórico, al someterlo a cargas y actividades para las que no fue diseñado originalmente ya que se encuentra en el CHQ. Además, es visible que en fachada ha existido cambios visibles e irreversibles en planta baja.</p>	

Fuente: Elaboración popia (2024)

La zona Oeste edificaciones antiguas que han sufrido rupturas en fachadas para adecuamiento de parqueaderos internos y vanos para uso comercial en planta baja, lo que genera contrastes en el deterioro. Las construcciones se encuentran afectadas por el tipo de uso intensivo y abrupto, especialmente si se pone en riesgo su estructura.

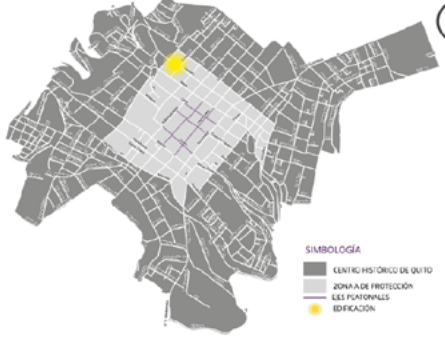

Figura 40. Zona A Ficha 1: Calle José Joaquín de Olmedo y Cuenca.

UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES	
FICHA DE OBSERVACIÓN	
Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.	
LOCALIZACIÓN	
RÉGIMEN DE PROPIEDAD	
Calle principal:	N° Calle secundaria:
José Joaquín de Olmedo	Oe6-134 Cuenca
Público:	Privado: X
Área:	932.26 m2
N° pisos:	2
Clave Catastral:	4000103006
Emplazamiento:	Intermedio
UBICACIÓN	
USO	
<p>Uso Original</p> <p>Educación.</p>	
<p>Uso Actual</p> <p>Planta Baja</p> <ul style="list-style-type: none"> Local Comercial Artículos Varios (S/N) Local Comercial Artículos Varios (S/N) Unidad Educativa Pedro Pablo Borja N°1 <p>Planta Alta</p> <ul style="list-style-type: none"> Unidad Educativa Pedro Pablo Borja N°1 	
 <p>Simbología</p> <ul style="list-style-type: none"> Centro Histórico de Quito Zona A de Protección del Patrimonio Edificación 	
FOTO ANTIGUA	
 <p>2014</p>	
FOTOS USO ACTUAL	
	

 <p style="text-align: right;">2014</p>	
DESCRIPCIÓN	DESCRIPCIÓN
<p>El edificio en el que se encuentra la unidad educativa es representativo de la arquitectura tradicional de la zona, contribuyendo al valor patrimonial del entorno. Su fachada, en excelente estado de conservación, presenta un zócalo de piedra que realza su solidez estructural, mientras que los muros, pintados en tonos naranja y blanco, refuerzan la estética característica de la zona. El inmueble tiene un acceso principal el cual es el ingreso a la Unidad Educativa además de ventanas pequeñas con carpintería color verde, en planta alta se ven balcones en muy buen estado y cubierta de teja a dos aguas.</p>	<p>El inmueble presenta evidentes transformaciones en su fachada, entre las cuales destaca la apertura de dos nuevos accesos destinados a locales comerciales actualmente en funcionamiento. Estas intervenciones han alterado la composición original de la edificación, ya que las proporciones de las aberturas no guardan relación con la integridad arquitectónica del bien patrimonial. Asimismo, las modificaciones en el interior del inmueble son notorias, especialmente en la redistribución de muros, los cuales han sido alterados para adaptarse a las necesidades comerciales. Estas intervenciones, tanto en la fachada como en el interior, han generado cambios irreversibles que afectan la autenticidad y el valor patrimonial del edificio.</p>
CONCLUSIÓN	
<p>El uso de herramientas digitales como Google Street View y a través de su función de historial de imágenes, fue posible visualizar cambios a lo largo del tiempo, permitiendo identificar modificaciones en la estructura, materiales y uso del inmueble. En el caso analizado, la revisión de imágenes de los años 2014 y 2022 lo cual evidenció que el lapso de 8 años hubo intervenciones que han afectado la configuración original del bien, y del 2022 al año 2024 el uso cambió lo que sugiere la necesidad de mecanismos de control y gestión para la conservación del patrimonio construido.</p>	

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 41. Zona A Ficha 2: Calle Olmedo e Imbabura.

		UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA INDOAMÉRICA FACULTAD DE ARQUITECTURA, DISEÑO Y ARTES					
		FICHA DE OBSERVACIÓN Para el análisis de cambios de uso en edificaciones en el Centro Histórico de Quito.					
LOCALIZACIÓN			RÉGIMEN DE PROPIEDAD				
Calle principal:	N°	Calle secundaria:	Público:	Privado:	Área:	N° pisos:	
Olmedo	Oe6-10	Imbabura		X	195,00 m ²	2	
Clave Catastral:			Emplazamiento				
UBICACIÓN			USO				
 <p style="font-size: small;">SIMBOLOGÍA CENTRO HISTÓRICO DE QUITO ZONA A DE PROTECCIÓN LES PATRIMONIALES EDIFICACIÓN</p>			Uso Original				
			El uso original del inmueble es vivienda				
			Uso Actual				
<ul style="list-style-type: none"> Planta Baja • Local comercial 1 artículos varios S/N • Local comercial 2 artículos varios S/N • Planta Alta • Vivienda 							
FOTO ANTIGUA			FOTOS USO ACTUAL				
 <p style="text-align: right;">2014</p>							

	
<p style="text-align: center;">DESCRIPCIÓN</p>	<p style="text-align: center;">DESCRIPCIÓN</p>
<p>El inmueble presenta accesos añadidos que no tienen armonía con el estilo del inmueble.</p> <p>La vivienda esquinera de dos plantas presenta una fachada pintada en tonos verde claro y detalles en verde más oscuro en las molduras y balcones. El techo es a dos aguas y está cubierto de tejas oscuras. En la planta baja se observan negocios.</p> <p>La planta alta cuenta con varias ventanas y pequeños balcones con barandales de madera pintados en verde.</p> <p>La cubierta es de un agua con teja tradicional roja. Aunque ya se observan cambios en la conservación de la cubierta y la pintura es óptima.</p>	<p>El inmueble según moradores del sector tenía el único uso de vivienda, después una farmacia muy popular en la zona, pero ahora se encuentran diversos negocios.</p> <p>Existe una nula preocupación por mantener los valores arquitectónicos del inmueble, debido a que los requerimientos comerciales han sido predominantes sobre aquellos valores históricos y las intervenciones realizadas por necesidades de los comercios son evidencia de aquello.</p> <p>Se evidencia cableado eléctrico y de servicios atravesando la fachada, los grafitis y marcas deterioran visualmente al inmueble.</p> <p>Su cubierta ya no presenta teja.</p>
<p style="text-align: center;">CONCLUSIÓN</p>	
<p>No existen fotos del inmueble antes del año 2014, sin embargo es visible como se ha realizado cambios en fachada para adaptarlos a los negocios como la creación de puertas sin proporción, en 10 años la degradación es muy notoria en el inmueble.</p>	

Fuente: Elaboración propia (2024)

En los límites de la zona encontramos edificaciones antiguas que han sufrido cambios en la estructura, modificaciones de fachadas tanto cromáticamente como rupturas en vanos para adecuamiento de uso comercial en planta baja, lo que genera pérdida de identidad de los edificios, deterioro general debido a las malas intervenciones y presencia de grafitis. Las construcciones se encuentran afectadas por el tipo de uso, principalmente si su estructura se encuentra en situación de riesgo debido a las modificaciones.

De acuerdo con el análisis proporcionado por las distintas fichas de observación, la Zona Sur se perfila como la más crítica, ya que combina edificaciones comerciales y mixtas con un uso intensivo que acelera el deterioro, esto, sumado a la alta probabilidad de sobrecarga funcional y la falta de mantenimiento, representa un riesgo significativo.

Si todas estas alteraciones están diseminadas en el Centro Histórico, que abarca 375,2 hectáreas, y su área de amortiguamiento, es evidente que la zona A de protección no queda exenta de esta anomalía, en donde existen los mayores valores patrimoniales urbano arquitectónico, la cual se ha convertido en el foco de atención de las acciones a corto, mediano y largo plazo por parte del IMP y otras entidades relacionadas responsables de la gestión del Centro Histórico, sin embargo, en este contexto, nuestra investigación propone trabajar a una escala más detallada, enfocándonos en el análisis específico de los ejes seleccionados dentro de esta área, que son las calles: García Moreno y la calle Venezuela, desde las calles mejía hacia la bolívar en sentido Norte-Sur. Estas vías han sido identificadas como prioritarias debido a su relevancia dentro del esquema general del Centro Histórico, es fundamental incidir en el análisis

del comportamiento y los patrones de uso en estos ejes, ya que representan puntos clave dentro de los planes de acción y estrategias de gestión en esta zona protegida.

En el marco del desarrollo de este análisis perceptual y con el objetivo de enriquecer esta etapa y obtener una perspectiva especializada sobre los componentes esenciales del patrimonio en cuestión, se ha considerado esencial la inclusión de la visión de un experto en el tema.

Para una mejor comprensión de los aspectos técnicos, históricos y culturales del patrimonio analizado, así como para contrastar percepciones previas con una visión académica y profesional, a continuación se presenta la entrevista con el experto. Su aporte será clave para el análisis y las conclusiones de esta investigación.

3.1.1 Entrevista 1

Entrevistador: *¿Cuál es la tramitología para los usos del suelo en un lote de propiedad privada? Es decir, si un propietario quiere cambiar el uso de su local de cafetería a talabartería y luego a otro tipo de empresa, ¿Cuáles son los procedimientos que debe seguir?*

Experto: Cada edificación tiene una vocación dada desde su uso original. Por ejemplo, si inicialmente fue destinada a una cafetería o un restaurante, no se puede convertir en una cooperativa de ahorro y crédito sin realizar un proceso adecuado. La rehabilitación de los espacios requiere un estudio histórico para garantizar la compatibilidad del nuevo uso con las características del inmueble.

Esto implica evaluar las transformaciones constructivas que ha sufrido la edificación y realizar una valoración de su impacto.

Entrevistador: *Entonces, en caso de un proyecto de rehabilitación, ¿cómo se determina si un cambio de uso es viable?*

Experto: Se debe hacer una lectura crítica del proyecto para determinar si las modificaciones han agregado o restado valor a la edificación. Para ello, se utiliza una ficha de valoración que puede incluir criterios de protección basados en metodologías como la matriz de Nara. Si el proyecto logra rescatar las características originales sin sacrificar el inmueble, se considera que está bien planteado.

Entrevistador: *¿Quién es responsable de tramitar los permisos para el cambio de uso del suelo: el arrendatario o el propietario?*

Experto: El propietario es el responsable de la solicitud y debe garantizar que el nuevo uso sea compatible con la normativa del sector. Sin embargo, el inquilino también tiene un papel en el proceso, ya que es quien ocupa el espacio y puede iniciar el trámite. En todo caso, la entidad municipal es la encargada de otorgar los permisos correspondientes.

Entrevistador: *¿Cuáles son los principales problemas que se presentan en la regulación del uso del suelo?*

Experto: Uno de los principales problemas es la informalidad. En muchos casos, los cambios de uso se realizan sin notificación a las autoridades, de manera ilegal o sin control. Por ejemplo, durante los fines de semana, se alteran locales comerciales sin autori-

zación. Además, los inventarios de uso del suelo están desactualizados, lo que dificulta la regulación.

Entrevistador: *¿Cuál es el impacto de la falta de regulación en el centro histórico?*

Experto: El impacto es negativo, ya que la identidad y vocación de los espacios se ven afectadas. En zonas comerciales, los usos cambian rápidamente sin control, lo que transforma las edificaciones y altera la imagen urbana. Muchas plantas bajas comerciales han sustituido viviendas, conventillos o residencias, convirtiéndolos en bodegas o locales sin regulación adecuada. (Transcripción completa de la entrevista al Arq. Sebastián Álvarez, especialista de la Dirección de Planificación GAD Ambato, 11 de enero de 2025).

Esta contribución y el análisis realizado es fundamental para avanzar a la siguiente etapa del estudio, en la que se evaluará con mayor profundidad el impacto de uso de suelo y la problemática en los ejes seleccionados de la zona A de protección del centro histórico de Quito.

3.2 Fase 2: Evaluar la problemática del impacto del uso de suelo en los ejes seleccionados en la zona A de protección del Centro Histórico de Quito.

La Zona A de protección del Centro Histórico de Quito es una zona específicamente establecida para proteger y mantener el legado arquitectónico y cultural de la ciudad, la delimitación de esta área surge de la necesidad de proteger el legado histórico y arquitectónico de Quito, particularmente frente a las presiones de modernización y urbanización que podrían comprometer su integridad. Esta zona se estructura en torno a un núcleo central de 68,091 hectáreas, correspondiente a la parroquia González Suárez, que incluye 55 manzanas. (Cabrera Hanna, 2017)

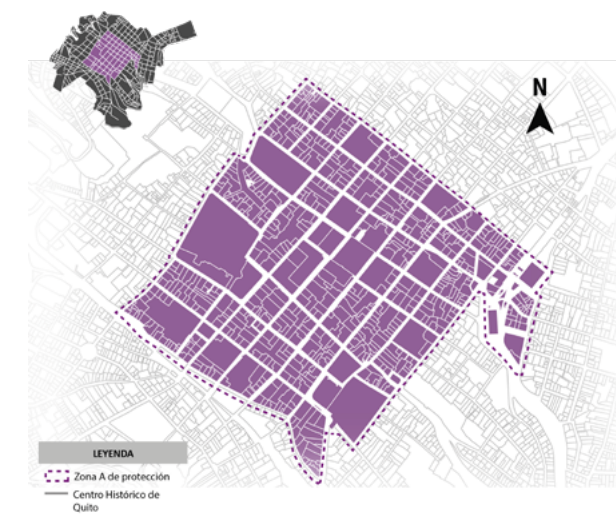
En la actualidad, no hay información actualizada acerca de la población de esta zona. No obstante, en términos generales, en el casco colonial de Quito se contabilizaron 50.145 residentes en 2001, una cifra que, desafortunadamente, bajó a 40.870 en 2010 y a 31.037 en 2020, también de acuerdo con la información, en este sector existen 5.258 propiedades: 2.926 están en óptimas condiciones, 2.228 se encuentran en condiciones regulares y 104 en malas condiciones, a esto se añade que 147 están abandonadas según el IMP. (Primicias, 2023)

Dentro de las iglesias más destacadas en esta zona se incluyen la iglesia de San Francisco, Iglesia de la Compañía de Jesús y la Catedral Metropolitana.

Desde los años 40, tanto la Academia Nacional de Historia como la municipalidad han demostrado una

inquietud persistente por salvaguardar las herencias arquitectónicas consideradas importantes. Esta inquietud se concretó en varias normativas y decretos, como el Decreto Supremo del 11 de marzo de 1966, que definió fronteras precisas para el territorio de los monumentos de Quito antiguo, nombrando organismos encargados de su preservación y destinando fondos económicos para su conservación. (Cabrera Hanna, 2017)

Figura 42. Plano Zona A de protección.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 43. Iglesia San Francisco de Quito.



Fuente: Diego Delso (2015)

Figura 44. Iglesia de la Compañía de Jesús.



Fuente: Ministerio de Turismo del Ecuador (2012)

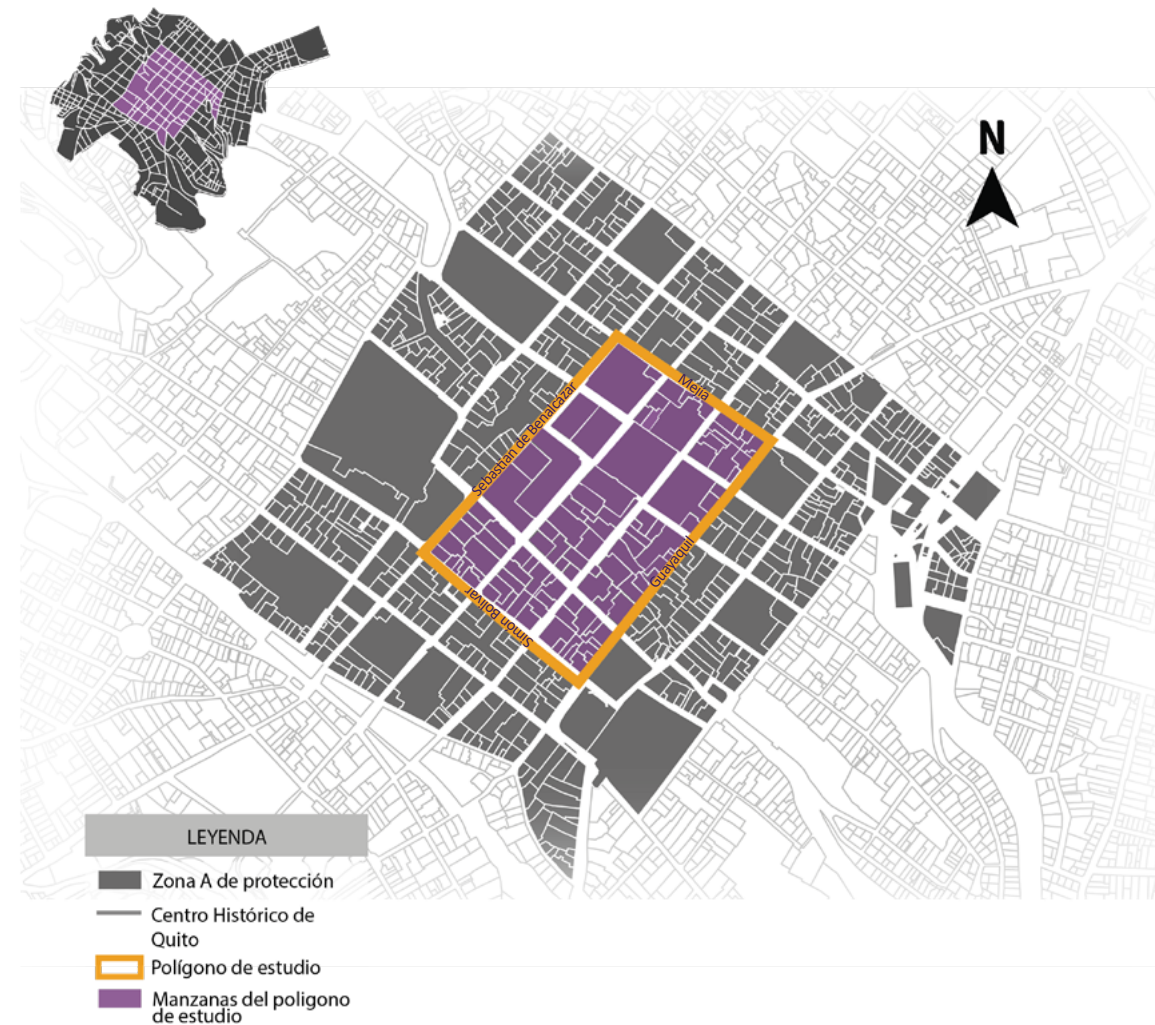
Figura 45. Catedral Metropolitana de Quito.



Fuente: Ángel M. (2024)

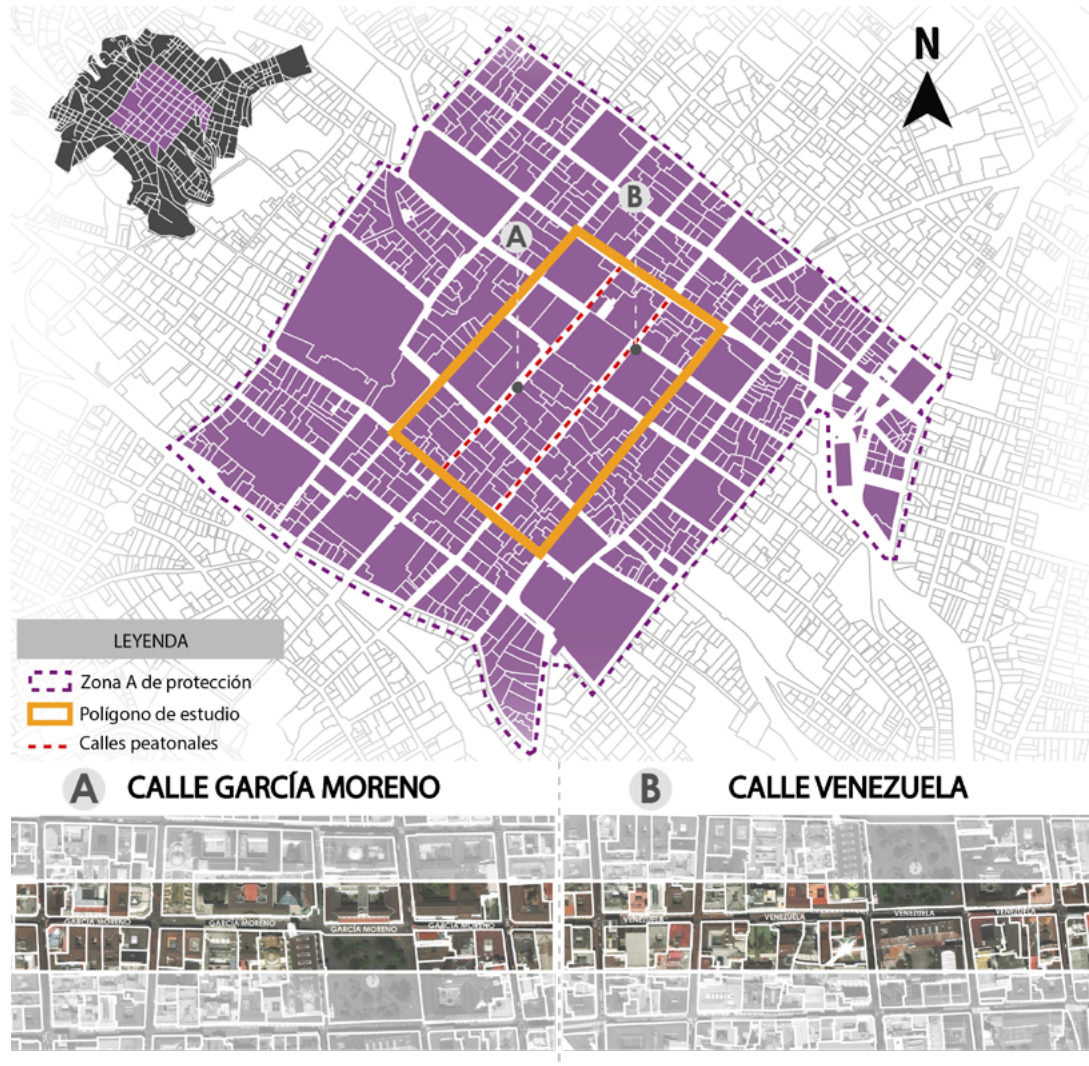
Como se mencionó anteriormente dentro de nuestra zona A de protección, contamos con un polígono de estudio asignado por el IMP, que comprende las calles Sebastián de Benalcázar, Mejía, Guayaquil y Simón Bolívar, en este ámbito, se ha priorizado el estudio de las calles García Moreno y Venezuela, que actuarán como ejes principales para nuestra investigación. En esta fase, nos enfocaremos en el análisis de los frentes de manzana a lo largo de estos ejes.

Figura 46. Polígono de estudio.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 47. Ejes principales seleccionados.

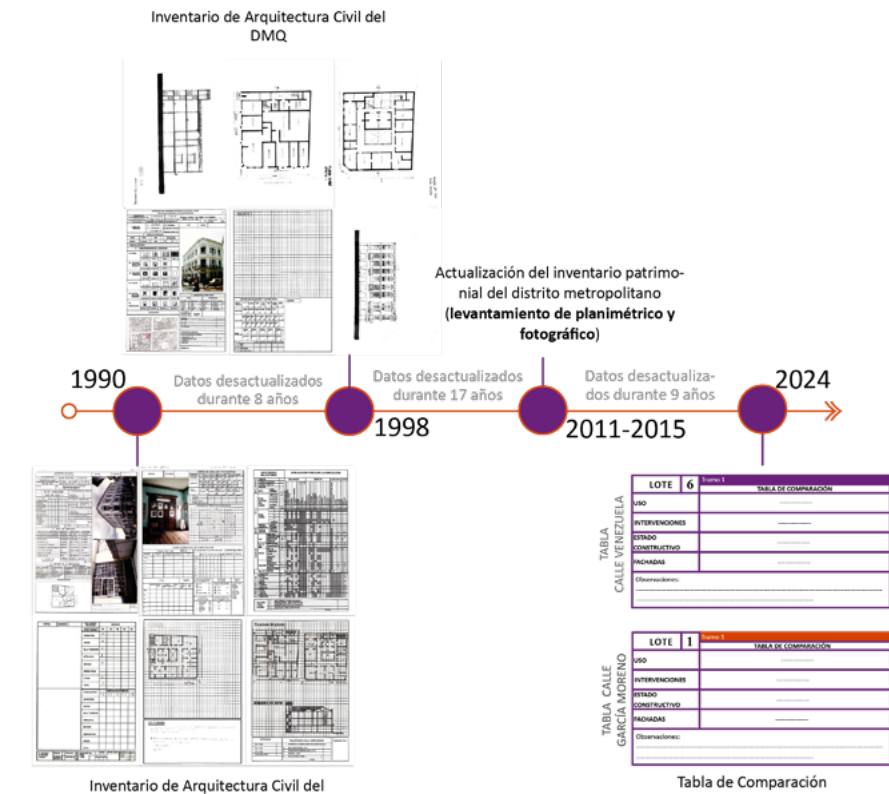


Fuente: Elaboración propia (2024)

A través de un análisis comparativo de los ejes elegidos, aportamos un estudio sobre el impacto del uso de suelo, fundamentado en el inventario patrimonial de 1990 y 1998, además de una evaluación de la situación actual. Es válido mencionar que de acuerdo con los datos entregados por el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), no todos los lotes cuentan con una continuidad de datos entre el inventario de 1990 y el de 1998, es

decir en 55 lotes totales entre la calle García Moreno y Venezuela, apenas 10 lotes cuentan con información inventariada de 1998, por esta razón, en los lotes restantes se trabajará únicamente con la información del inventario de 1990, integrándola con un análisis comparativo evolutivo de la situación actual realizada en el presente estudio.

Figura 48. Línea de tiempo.



Fuente: Elaboración propia (2024)

A partir de estos inventarios, analizaremos las variables (uso de suelo, intervenciones, estado constructivo y fachadas) mediante cruces de datos, con el objetivo de establecer el impacto de los usos del suelo en las edificaciones patrimoniales.

3.2.1 Calle García Moreno

La calle García Moreno es uno de los caminos más emblemáticos de Quito, resaltando por su importancia histórica, arquitectónica y cultural, su trazado recorre una zona de gran relevancia patrimonial y es conocida como la calle de las 7 cruces, en la que se pueden observar edificaciones de diferentes épocas, estilos arquitectónicos y una intensa actividad social y comercial. Con el paso del tiempo, esta calle ha presenciado significativos eventos y cambios que han definido la identidad de la ciudad.

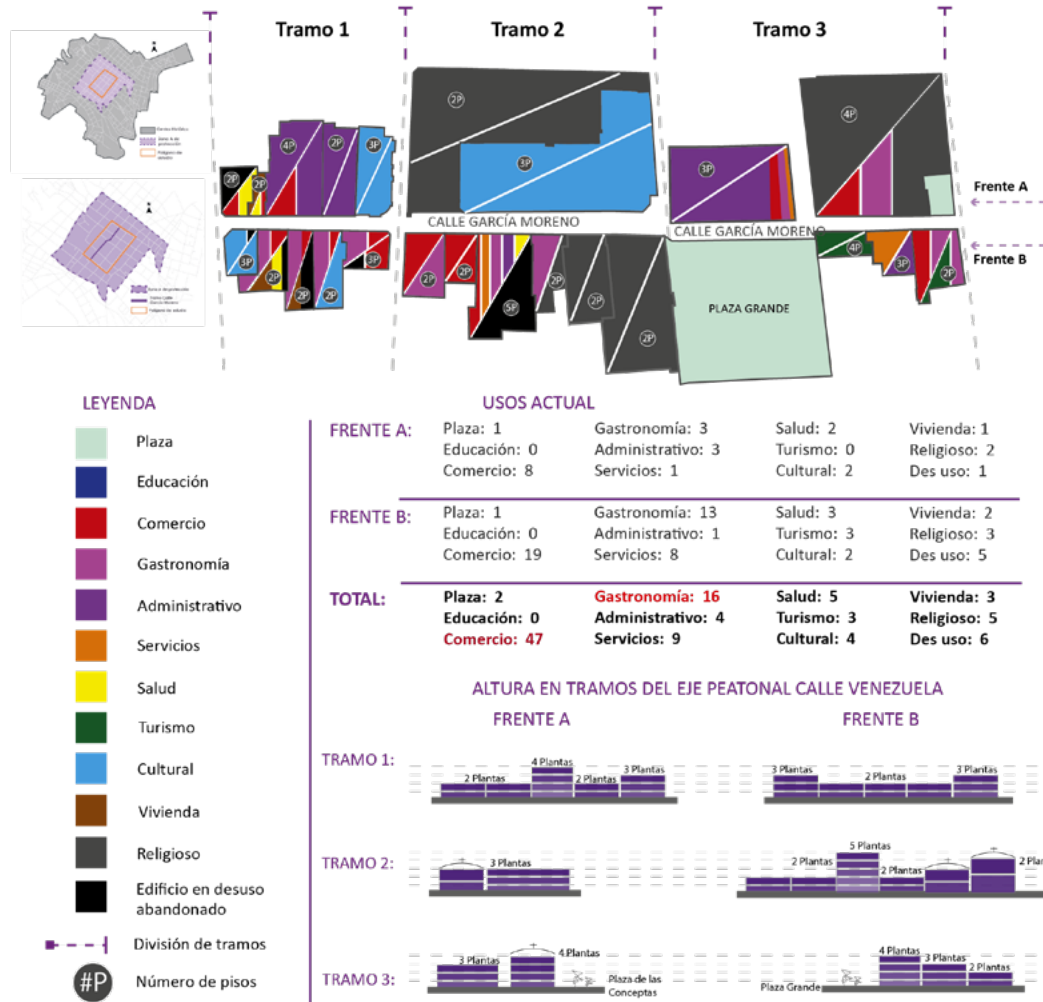
Para comenzar el estudio de la calle García Moreno, y para obtener información a detalle se ha dividido su recorrido en tres tramos, esta segmentación nos permite analizar a mayor escala nuestras variables anteriormente mencionadas, gracias a esta información, es posible realizar una comparativa entre los inventarios de 1990 y 1998 así como con el estado actual.

Figura 49. Mapa calle García Moreno.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 50. Mapa uso de suelo por frente de manzana en calle García Moreno.





Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 51. Tramo 1 uso de suelo calle García Moreno.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 4. Lote 1 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

MUNICIPIO DE QUITO DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS		CODIGOS	
<p>REPARTICION DE LA AREA INFORMACION DE LA AREA VALOR DEL LUGAR</p> <p>CLAVE CATASTRAL CLAVE ALICD</p> <p>INFORMACION FUENTE FECHA</p> <p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. ESOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1. TIPO</p> <p>1.1.2. TIPO</p> <p>1.1.3. TIPO</p> <p>1.1.4. TIPO</p> <p>1.1.5. TIPO</p> <p>1.1.6. TIPO</p> <p>1.1.7. TIPO</p> <p>1.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.3. FORMA DE OCUPACION</p> <p>1.4. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>LOCALIZACION</p>		 		<p>CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS</p> <p>EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION</p> <p>CONTROL LATERAL DERECHO</p> <p>CONTROL LATERAL IZQUIERDO</p> <p>NIVEL</p> <p>Nº DE CUADROS POR PATIOS</p> <p>Nº DE PATIOS</p> <p>TIPO DE OBIERTA</p> <p>TIPO DE GRABIA</p> <p>TIPO</p> <p>BALCONES</p> <p>VANOS</p> <p>REMATOS</p> <p>GUÍA DE CODIGOS</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>ESTRUCTURA</p> <p>RELACION CON EL ENTORNO</p>	

LOTE	1	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Mixticidad en planta baja, vivienda, restaurante, comercio y taller. En planta alta administración comercio y vivienda	No hay inventario
INTERVENCIONES		Relativa	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario
Observaciones: El inmueble de color blanco tiene rotulos de los negocios existentes de la época, además de palabras y frases pintadas en la fachada.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 5. Lote 1 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.



La fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

USOS ACTUALES EN PLANTA BAJA (2025)





Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	1	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Salud- Comercio- Bodega	Salud: (Botica Alemana) - Comercio: Ferrreteria- Almacén (plásticos Israel)
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en fachada a naranja y blanco además de la colocación de un remate de la plata banda en todos los vanos de la planta baja	
Observaciones: El inmueble perdió por completo el uso residencial tanto en planta alta como en planta baja, en planta alta predomina el uso de bodega de almacenamiento en un 90% y se pretende alquilar una oficina en planta alta, mientras que en planta baja es total el uso comercial y de salud, el cierre de estos comercios en general es de 5:00pm a 5:30pm dejando al inmueble completamente cerrado.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 6. Lote 2 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

AMBITO DE QUITO DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS	CODIGOS	
<p>CLAVE CATASTRAL</p> <p>CLAVE ALI</p> <p>INVENTARIO DE PROYECTO</p> <p>CALLE</p> <p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1. TIPO PERMANENTE</p> <p>1.1.2. TIPO TEMPORAL</p> <p>1.1.3. TIPO MIXTO</p> <p>1.1.4. USOS DE AFRESCADO</p> <p>1.1.5. USOS DE ALBERGUE</p> <p>1.1.6. USOS DE ALMACENAMIENTO</p> <p>1.1.7. USOS DE SERVICIOS</p> <p>1.1.8. USOS DE RECREACION</p> <p>1.1.9. USOS DE OTRAS ACTIVIDADES</p> <p>1.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.1. SERVICIOS DE ALTA CALIDAD</p> <p>1.2.2. SERVICIOS DE CALIDAD MEDIA</p> <p>1.2.3. SERVICIOS DE CALIDAD BAJA</p> <p>1.3. FORMA DE OCUPACION</p> <p>1.3.1. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.3.2. ESTADO DE LA OCUPACION</p> <p>1.3.3. ESTADO DE LA FACHADA</p> <p>1.3.4. ESTADO DE LA INTERIOR</p> <p>1.3.5. ESTADO DE LA PLANTA BAJA</p> <p>1.3.6. ESTADO DE LA PLANTA ALTA</p> <p>1.3.7. ESTADO DE LA PLANTA SUBTERRANEA</p> <p>1.3.8. ESTADO DE LA PLANTA SUPERIOR</p> <p>1.3.9. ESTADO DE LA PLANTA INFERIOR</p> <p>1.3.10. ESTADO DE LA PLANTA INTERMEDIA</p> <p>1.3.11. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.12. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.13. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.14. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.15. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.16. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.17. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.18. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.19. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.20. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.21. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.22. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.23. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.24. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.25. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.26. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.27. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.28. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.29. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.30. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.31. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.32. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.33. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.34. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.35. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.36. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.37. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.38. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.39. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.40. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.41. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.42. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.43. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.44. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.45. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.46. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.47. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.48. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.49. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.50. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.51. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.52. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.53. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.54. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.55. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.56. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.57. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.58. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.59. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.60. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.61. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.62. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.63. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.64. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.65. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.66. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.67. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.68. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.69. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.70. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.71. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.72. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.73. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.74. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.75. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.76. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.77. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.78. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.79. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.80. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.81. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.82. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.83. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.84. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.85. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.86. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.87. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.88. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.89. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.90. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.91. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.92. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.93. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.94. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.95. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.96. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.97. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.98. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.99. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p> <p>1.3.100. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSICION</p>		 		

LOTE	2	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de bodega en todo el inmueble, en poco porcentaje uso adm. y comercio en planta baja	No hay inventario
INTERVENCIONES		Ninguna	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Buena	No hay inventario
Observaciones: La fachada del inmueble es de color blanco.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 7. Lote 2 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	2	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Salud- Comercio- Vivienda Farmacia (Quito)- Cabinas	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	
FACHADAS		Cambio de color. En planta alta color durazno y en planta baja color amarillo alterando visualmente el inmueble.	
Observaciones: En planta alta se conserva el uso residencial mientras que en planta baja el uso es mixto entre comercio y salud, la farmacia inicialmente tenía un horario de cierre a las 7:00pm sin embargo por seguridad el horario de cierre varía junto al comercio contiguo entre 5:30pm y 6:00pm			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 8. Lote 3 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

LOTE	3	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de uso educativo en el inmueble, comercio en planta baja y en bajo porcentaje vivienda	Administración/ Comercio
INTERVENCIONES		Mediana	Relativa
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	Conservación media >30<70%
FACHADAS		Regular	No hay información
Observaciones: Desde 1990 a 1998 se ve un cambio de uso en el inmueble eliminando por completo el uso de vivienda, sin embargo, el uso comercial se mantiene por lo que en planta baja se ve la implementación de persianas de metal correspondientes a los comercios que funcionaban en el lugar.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 9. Lote 3 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



USOS ACTUALES EN PLANTA BAJA (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	3	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Comercio- Administrativo Almacén (El gran almacen)- Almacén (Neymatex)- Secretaría General de Planificación	
INTERVENCIONES		Mediana	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en fachada.	
Observaciones: El uso administrativo predomina en el inmueble sin embargo en planta baja existen 3 locales comerciales que alteran la integridad del mismo, dos locales comerciales son de artículos varios, novedades, ropa y un local de telas, todos con sus respectivas bodegas, estos comercios invaden la planta baja con su grandes vitrinas y artículos exhibidos, el cierre de estos varía entre 5:00pm a 5:30 pm.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 10. Lote 4 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

SECTOR DE USO		SECTOR DE PLANEACION		CLAVE CATASTRAL		CLAVE A.U.	
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1 TIPO</p> <p>1.1.2 TIPO</p> <p>1.1.3 TIPO</p> <p>1.1.4 TIPO</p> <p>1.1.5 TIPO</p> <p>1.1.6 TIPO</p> <p>1.1.7 TIPO</p> <p>1.1.8 TIPO</p> <p>1.1.9 TIPO</p> <p>1.1.10 TIPO</p> <p>1.1.11 TIPO</p> <p>1.1.12 TIPO</p> <p>1.1.13 TIPO</p> <p>1.1.14 TIPO</p> <p>1.1.15 TIPO</p> <p>1.1.16 TIPO</p> <p>1.1.17 TIPO</p> <p>1.1.18 TIPO</p> <p>1.1.19 TIPO</p> <p>1.1.20 TIPO</p> <p>1.1.21 TIPO</p> <p>1.1.22 TIPO</p> <p>1.1.23 TIPO</p> <p>1.1.24 TIPO</p> <p>1.1.25 TIPO</p> <p>1.1.26 TIPO</p> <p>1.1.27 TIPO</p> <p>1.1.28 TIPO</p> <p>1.1.29 TIPO</p> <p>1.1.30 TIPO</p> <p>1.1.31 TIPO</p> <p>1.1.32 TIPO</p> <p>1.1.33 TIPO</p> <p>1.1.34 TIPO</p> <p>1.1.35 TIPO</p> <p>1.1.36 TIPO</p> <p>1.1.37 TIPO</p> <p>1.1.38 TIPO</p> <p>1.1.39 TIPO</p> <p>1.1.40 TIPO</p> <p>1.1.41 TIPO</p> <p>1.1.42 TIPO</p> <p>1.1.43 TIPO</p> <p>1.1.44 TIPO</p> <p>1.1.45 TIPO</p> <p>1.1.46 TIPO</p> <p>1.1.47 TIPO</p> <p>1.1.48 TIPO</p> <p>1.1.49 TIPO</p> <p>1.1.50 TIPO</p> <p>1.1.51 TIPO</p> <p>1.1.52 TIPO</p> <p>1.1.53 TIPO</p> <p>1.1.54 TIPO</p> <p>1.1.55 TIPO</p> <p>1.1.56 TIPO</p> <p>1.1.57 TIPO</p> <p>1.1.58 TIPO</p> <p>1.1.59 TIPO</p> <p>1.1.60 TIPO</p> <p>1.1.61 TIPO</p> <p>1.1.62 TIPO</p> <p>1.1.63 TIPO</p> <p>1.1.64 TIPO</p> <p>1.1.65 TIPO</p> <p>1.1.66 TIPO</p> <p>1.1.67 TIPO</p> <p>1.1.68 TIPO</p> <p>1.1.69 TIPO</p> <p>1.1.70 TIPO</p> <p>1.1.71 TIPO</p> <p>1.1.72 TIPO</p> <p>1.1.73 TIPO</p> <p>1.1.74 TIPO</p> <p>1.1.75 TIPO</p> <p>1.1.76 TIPO</p> <p>1.1.77 TIPO</p> <p>1.1.78 TIPO</p> <p>1.1.79 TIPO</p> <p>1.1.80 TIPO</p> <p>1.1.81 TIPO</p> <p>1.1.82 TIPO</p> <p>1.1.83 TIPO</p> <p>1.1.84 TIPO</p> <p>1.1.85 TIPO</p> <p>1.1.86 TIPO</p> <p>1.1.87 TIPO</p> <p>1.1.88 TIPO</p> <p>1.1.89 TIPO</p> <p>1.1.90 TIPO</p> <p>1.1.91 TIPO</p> <p>1.1.92 TIPO</p> <p>1.1.93 TIPO</p> <p>1.1.94 TIPO</p> <p>1.1.95 TIPO</p> <p>1.1.96 TIPO</p> <p>1.1.97 TIPO</p> <p>1.1.98 TIPO</p> <p>1.1.99 TIPO</p> <p>1.1.100 TIPO</p>							
<p>2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.1. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.3. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.4. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.5. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.6. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.7. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.8. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.9. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.10. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.11. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.12. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.13. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.14. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.15. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.16. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.17. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.18. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.19. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.20. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.21. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.22. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.23. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.24. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.25. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.26. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.27. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.28. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.29. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.30. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.31. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.32. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.33. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.34. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.35. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.36. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.37. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.38. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.39. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.40. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.41. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.42. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.43. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.44. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.45. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.46. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.47. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.48. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.49. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.50. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.51. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.52. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.53. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.54. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.55. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.56. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.57. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.58. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.59. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.60. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.61. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.62. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.63. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.64. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.65. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.66. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.67. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.68. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.69. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.70. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.71. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.72. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.73. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.74. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.75. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.76. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.77. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.78. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.79. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.80. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.81. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.82. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.83. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.84. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.85. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.86. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.87. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.88. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.89. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.90. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.91. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.92. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.93. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.94. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.95. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.96. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.97. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.98. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.99. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.100. NIVEL DE SERVICIOS</p>							
<p>3. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.1. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.2. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.3. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.4. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.5. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.6. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.7. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.8. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.9. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.10. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.11. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.12. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.13. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.14. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.15. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.16. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.17. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.18. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.19. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.20. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.21. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.22. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.23. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.24. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.25. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.26. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.27. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.28. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.29. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.30. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.31. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.32. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.33. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.34. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.35. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.36. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.37. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.38. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.39. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.40. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.41. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.42. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.43. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.44. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.45. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.46. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.47. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.48. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.49. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.50. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.51. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.52. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.53. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.54. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.55. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.56. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.57. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.58. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.59. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.60. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.61. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.62. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.63. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.64. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.65. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.66. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.67. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.68. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.69. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.70. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.71. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.72. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.73. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.74. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.75. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.76. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.77. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.78. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.79. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.80. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.81. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.82. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.83. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.84. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.85. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.86. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.87. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.88. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.89. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.90. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.91. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.92. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.93. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.94. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.95. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.96. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.97. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.98. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.99. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.100. ESTADO DE LA EDIFICACION</p>							

LOTE	4	Tramo 1	
USO		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de uso Administrativo y bodega y comercio en bajo porcentaje	No hay inventario
INTERVENCIONES		Ninguna	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno/Regular	No hay inventario
FACHADAS		Bueno	No hay inventario
Observaciones: Fachada color blanco			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 11. Lote 4 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



La fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

USOS ACTUALES EN PLANTA BAJA (2025)



La fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

LOTE	4	Tramo 1	
USO		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Administrativo	
INTERVENCIONES		Mediana	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en la fachada a blanco y azul, además del cierre de vanos y la abertura en los arcos en planta baja.	
Observaciones: Fachada color azul con blanco, existen pequeños detalles en la pintura como abombamientos donde se nota pequeños desprendimientos de pintura existen 3 puertas de ingreso, dos de ellas pasan cerradas lo que ha causado que en las mismas se coloque comercio informal, dado a que su uso es administrativo su horario de cierre es 5:00pm.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 12. Lote 5 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

LOTE	5	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Administración - Educación - Hotel/Restaurante - Bodega	No hay inventario
INTERVENCIONES		Total	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Bueno	No hay inventario

Observaciones: En la ficha existente del Museo Numismático o de la moneda del Banco Central, al ser un inmueble que corresponde a su vocación inicial no presenta problemáticas.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 13. Lote 5 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	5	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Cultural Museo Numismático	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Mantenimiento en su fachada cada cierto tiempo por parte del Banco Central del Ecuador	

Observaciones: El museo numismático recibe mantenimiento en su fachada cada cierto tiempo, según actualizaciones en redes sociales del Banco Central del Ecuador la más reciente sería el 9 de enero del 2025, lo que implica mantenimiento de fachada y limpieza de la misma.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 14. Lote 6 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

Formulario de inventario de bienes raíces de 1990. Incluye datos generales, usos del suelo, y fotografías del edificio.

Formulario de inventario de bienes raíces de 1998. Incluye datos generales, usos del suelo, y fotografías del edificio.

LOTE	6	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de Administración en todo el inmueble con un ligero porcentaje de bodega en el segundo piso	Administración-Cultura
INTERVENCIONES		Mediana	Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	Conservada +70%
FACHADAS		Bueno	Bueno
Observaciones: Inmueble construido en 1917, ganó premio al ornato en 1919 y su uso original es administrativo, en 1927 se alquila al estado para ser sede del Banco Central del Ecuador, en 1990 el banco compra el edificio y empieza a utilizar la planta baja como comercio y bodega, comparando ambos inventarios notamos que en 1998 el uso es administrativo cultural, esto es debido a que en 1992 el edificio es inaugurado como Archivo Histórico del Banco Central.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 15. Lote 6 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	6	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Cultural en planta baja y abandonado en el resto de edificación	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio color de fachada, sin alteración de la cromática, alteración visual en el ingreso de la fachada lateral izquierda por cambio de patio a cantina.	
Observaciones: Cambio en el color de la fachada, su uso original era administrativo y su propuesta de uso es administrativo cultural, actualmente el primer piso es de uso cultural bajo el nombre de "Museo escuela del Pasillo" mientras que el segundo y tercer piso se encuentran abandonados, el ingreso por la fachada izquierda lateral actualmente se encuentra cerrado ya que se ha construido en ese pequeño espacio una cantina, que no se registra en ninguno de los inventarios.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 16. Lote 7 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

MUNICIPIO DE QUITO DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS	COORDOS
<p>INVENTARIO DE LAS AREAS HISTORICAS DE QUITO</p> <p>INVENTARIO DE ADOSADERIAS DEL CASCO</p> <p>CALLE: M INFORMACION EXISTENTE: FICHA: 10</p> <p>BASE DE DATOS: 1990 1998</p>			
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1 TIPO</p> <p>1.1.2 TIPO</p> <p>1.1.3 TIPO</p> <p>1.1.4 TIPO</p> <p>1.1.5 TIPO</p> <p>1.1.6 TIPO</p> <p>1.1.7 TIPO</p> <p>1.1.8 TIPO</p> <p>1.1.9 TIPO</p> <p>1.1.10 TIPO</p> <p>1.1.11 TIPO</p> <p>1.1.12 TIPO</p> <p>1.1.13 TIPO</p> <p>1.1.14 TIPO</p> <p>1.1.15 TIPO</p> <p>1.1.16 TIPO</p> <p>1.1.17 TIPO</p> <p>1.1.18 TIPO</p> <p>1.1.19 TIPO</p> <p>1.1.20 TIPO</p> <p>1.1.21 TIPO</p> <p>1.1.22 TIPO</p> <p>1.1.23 TIPO</p> <p>1.1.24 TIPO</p> <p>1.1.25 TIPO</p> <p>1.1.26 TIPO</p> <p>1.1.27 TIPO</p> <p>1.1.28 TIPO</p> <p>1.1.29 TIPO</p> <p>1.1.30 TIPO</p> <p>1.1.31 TIPO</p> <p>1.1.32 TIPO</p> <p>1.1.33 TIPO</p> <p>1.1.34 TIPO</p> <p>1.1.35 TIPO</p> <p>1.1.36 TIPO</p> <p>1.1.37 TIPO</p> <p>1.1.38 TIPO</p> <p>1.1.39 TIPO</p> <p>1.1.40 TIPO</p> <p>1.1.41 TIPO</p> <p>1.1.42 TIPO</p> <p>1.1.43 TIPO</p> <p>1.1.44 TIPO</p> <p>1.1.45 TIPO</p> <p>1.1.46 TIPO</p> <p>1.1.47 TIPO</p> <p>1.1.48 TIPO</p> <p>1.1.49 TIPO</p> <p>1.1.50 TIPO</p> <p>1.1.51 TIPO</p> <p>1.1.52 TIPO</p> <p>1.1.53 TIPO</p> <p>1.1.54 TIPO</p> <p>1.1.55 TIPO</p> <p>1.1.56 TIPO</p> <p>1.1.57 TIPO</p> <p>1.1.58 TIPO</p> <p>1.1.59 TIPO</p> <p>1.1.60 TIPO</p> <p>1.1.61 TIPO</p> <p>1.1.62 TIPO</p> <p>1.1.63 TIPO</p> <p>1.1.64 TIPO</p> <p>1.1.65 TIPO</p> <p>1.1.66 TIPO</p> <p>1.1.67 TIPO</p> <p>1.1.68 TIPO</p> <p>1.1.69 TIPO</p> <p>1.1.70 TIPO</p> <p>1.1.71 TIPO</p> <p>1.1.72 TIPO</p> <p>1.1.73 TIPO</p> <p>1.1.74 TIPO</p> <p>1.1.75 TIPO</p> <p>1.1.76 TIPO</p> <p>1.1.77 TIPO</p> <p>1.1.78 TIPO</p> <p>1.1.79 TIPO</p> <p>1.1.80 TIPO</p> <p>1.1.81 TIPO</p> <p>1.1.82 TIPO</p> <p>1.1.83 TIPO</p> <p>1.1.84 TIPO</p> <p>1.1.85 TIPO</p> <p>1.1.86 TIPO</p> <p>1.1.87 TIPO</p> <p>1.1.88 TIPO</p> <p>1.1.89 TIPO</p> <p>1.1.90 TIPO</p> <p>1.1.91 TIPO</p> <p>1.1.92 TIPO</p> <p>1.1.93 TIPO</p> <p>1.1.94 TIPO</p> <p>1.1.95 TIPO</p> <p>1.1.96 TIPO</p> <p>1.1.97 TIPO</p> <p>1.1.98 TIPO</p> <p>1.1.99 TIPO</p> <p>1.1.100 TIPO</p>			

CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS		EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION	
<p>1.1.1 TIPO</p> <p>1.1.2 TIPO</p> <p>1.1.3 TIPO</p> <p>1.1.4 TIPO</p> <p>1.1.5 TIPO</p> <p>1.1.6 TIPO</p> <p>1.1.7 TIPO</p> <p>1.1.8 TIPO</p> <p>1.1.9 TIPO</p> <p>1.1.10 TIPO</p> <p>1.1.11 TIPO</p> <p>1.1.12 TIPO</p> <p>1.1.13 TIPO</p> <p>1.1.14 TIPO</p> <p>1.1.15 TIPO</p> <p>1.1.16 TIPO</p> <p>1.1.17 TIPO</p> <p>1.1.18 TIPO</p> <p>1.1.19 TIPO</p> <p>1.1.20 TIPO</p> <p>1.1.21 TIPO</p> <p>1.1.22 TIPO</p> <p>1.1.23 TIPO</p> <p>1.1.24 TIPO</p> <p>1.1.25 TIPO</p> <p>1.1.26 TIPO</p> <p>1.1.27 TIPO</p> <p>1.1.28 TIPO</p> <p>1.1.29 TIPO</p> <p>1.1.30 TIPO</p> <p>1.1.31 TIPO</p> <p>1.1.32 TIPO</p> <p>1.1.33 TIPO</p> <p>1.1.34 TIPO</p> <p>1.1.35 TIPO</p> <p>1.1.36 TIPO</p> <p>1.1.37 TIPO</p> <p>1.1.38 TIPO</p> <p>1.1.39 TIPO</p> <p>1.1.40 TIPO</p> <p>1.1.41 TIPO</p> <p>1.1.42 TIPO</p> <p>1.1.43 TIPO</p> <p>1.1.44 TIPO</p> <p>1.1.45 TIPO</p> <p>1.1.46 TIPO</p> <p>1.1.47 TIPO</p> <p>1.1.48 TIPO</p> <p>1.1.49 TIPO</p> <p>1.1.50 TIPO</p> <p>1.1.51 TIPO</p> <p>1.1.52 TIPO</p> <p>1.1.53 TIPO</p> <p>1.1.54 TIPO</p> <p>1.1.55 TIPO</p> <p>1.1.56 TIPO</p> <p>1.1.57 TIPO</p> <p>1.1.58 TIPO</p> <p>1.1.59 TIPO</p> <p>1.1.60 TIPO</p> <p>1.1.61 TIPO</p> <p>1.1.62 TIPO</p> <p>1.1.63 TIPO</p> <p>1.1.64 TIPO</p> <p>1.1.65 TIPO</p> <p>1.1.66 TIPO</p> <p>1.1.67 TIPO</p> <p>1.1.68 TIPO</p> <p>1.1.69 TIPO</p> <p>1.1.70 TIPO</p> <p>1.1.71 TIPO</p> <p>1.1.72 TIPO</p> <p>1.1.73 TIPO</p> <p>1.1.74 TIPO</p> <p>1.1.75 TIPO</p> <p>1.1.76 TIPO</p> <p>1.1.77 TIPO</p> <p>1.1.78 TIPO</p> <p>1.1.79 TIPO</p> <p>1.1.80 TIPO</p> <p>1.1.81 TIPO</p> <p>1.1.82 TIPO</p> <p>1.1.83 TIPO</p> <p>1.1.84 TIPO</p> <p>1.1.85 TIPO</p> <p>1.1.86 TIPO</p> <p>1.1.87 TIPO</p> <p>1.1.88 TIPO</p> <p>1.1.89 TIPO</p> <p>1.1.90 TIPO</p> <p>1.1.91 TIPO</p> <p>1.1.92 TIPO</p> <p>1.1.93 TIPO</p> <p>1.1.94 TIPO</p> <p>1.1.95 TIPO</p> <p>1.1.96 TIPO</p> <p>1.1.97 TIPO</p> <p>1.1.98 TIPO</p> <p>1.1.99 TIPO</p> <p>1.1.100 TIPO</p>		<p>1.1.1 TIPO</p> <p>1.1.2 TIPO</p> <p>1.1.3 TIPO</p> <p>1.1.4 TIPO</p> <p>1.1.5 TIPO</p> <p>1.1.6 TIPO</p> <p>1.1.7 TIPO</p> <p>1.1.8 TIPO</p> <p>1.1.9 TIPO</p> <p>1.1.10 TIPO</p> <p>1.1.11 TIPO</p> <p>1.1.12 TIPO</p> <p>1.1.13 TIPO</p> <p>1.1.14 TIPO</p> <p>1.1.15 TIPO</p> <p>1.1.16 TIPO</p> <p>1.1.17 TIPO</p> <p>1.1.18 TIPO</p> <p>1.1.19 TIPO</p> <p>1.1.20 TIPO</p> <p>1.1.21 TIPO</p> <p>1.1.22 TIPO</p> <p>1.1.23 TIPO</p> <p>1.1.24 TIPO</p> <p>1.1.25 TIPO</p> <p>1.1.26 TIPO</p> <p>1.1.27 TIPO</p> <p>1.1.28 TIPO</p> <p>1.1.29 TIPO</p> <p>1.1.30 TIPO</p> <p>1.1.31 TIPO</p> <p>1.1.32 TIPO</p> <p>1.1.33 TIPO</p> <p>1.1.34 TIPO</p> <p>1.1.35 TIPO</p> <p>1.1.36 TIPO</p> <p>1.1.37 TIPO</p> <p>1.1.38 TIPO</p> <p>1.1.39 TIPO</p> <p>1.1.40 TIPO</p> <p>1.1.41 TIPO</p> <p>1.1.42 TIPO</p> <p>1.1.43 TIPO</p> <p>1.1.44 TIPO</p> <p>1.1.45 TIPO</p> <p>1.1.46 TIPO</p> <p>1.1.47 TIPO</p> <p>1.1.48 TIPO</p> <p>1.1.49 TIPO</p> <p>1.1.50 TIPO</p> <p>1.1.51 TIPO</p> <p>1.1.52 TIPO</p> <p>1.1.53 TIPO</p> <p>1.1.54 TIPO</p> <p>1.1.55 TIPO</p> <p>1.1.56 TIPO</p> <p>1.1.57 TIPO</p> <p>1.1.58 TIPO</p> <p>1.1.59 TIPO</p> <p>1.1.60 TIPO</p> <p>1.1.61 TIPO</p> <p>1.1.62 TIPO</p> <p>1.1.63 TIPO</p> <p>1.1.64 TIPO</p> <p>1.1.65 TIPO</p> <p>1.1.66 TIPO</p> <p>1.1.67 TIPO</p> <p>1.1.68 TIPO</p> <p>1.1.69 TIPO</p> <p>1.1.70 TIPO</p> <p>1.1.71 TIPO</p> <p>1.1.72 TIPO</p> <p>1.1.73 TIPO</p> <p>1.1.74 TIPO</p> <p>1.1.75 TIPO</p> <p>1.1.76 TIPO</p> <p>1.1.77 TIPO</p> <p>1.1.78 TIPO</p> <p>1.1.79 TIPO</p> <p>1.1.80 TIPO</p> <p>1.1.81 TIPO</p> <p>1.1.82 TIPO</p> <p>1.1.83 TIPO</p> <p>1.1.84 TIPO</p> <p>1.1.85 TIPO</p> <p>1.1.86 TIPO</p> <p>1.1.87 TIPO</p> <p>1.1.88 TIPO</p> <p>1.1.89 TIPO</p> <p>1.1.90 TIPO</p> <p>1.1.91 TIPO</p> <p>1.1.92 TIPO</p> <p>1.1.93 TIPO</p> <p>1.1.94 TIPO</p> <p>1.1.95 TIPO</p> <p>1.1.96 TIPO</p> <p>1.1.97 TIPO</p> <p>1.1.98 TIPO</p> <p>1.1.99 TIPO</p> <p>1.1.100 TIPO</p>	

LOTE	7	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Alto porcentaje de salud en planta baja y primer piso, bajo porcentaje de comercio	No hay inventario
INTERVENCIONES		Mediana	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Bueno	No hay inventario
<p>Observaciones: El inmueble es ocupado en los locales hacia la fachada con almacenes, internamente en planta baja y en el primer piso su uso es de salud, en el cual ejerce la clínica "La Compañía de Jesús" sin embargo su uso estaría destinado para consulta externa y el patio es utilizado como parqueadero.</p>			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 17. Lote 7 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	7	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Comercio, Gastronomía, Salud y Vivienda	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en la fachada, de blanco a color rosa pastel, se agrega zócalo de piedra, la ménsula del segundo balcón se encuentra en tonalidad diferente a los otros.	
<p>Observaciones: Actualmente el uso de este inmueble en planta baja es comercio, con dos locales comerciales de calzado los cuales se encuentran rentados por personas extranjeras, y una heladería igualmente rentada, en el primer piso vive un Doctor y ocupa uno de los consultorios para atención privada sin embargo el primer piso se encuentra en su mayoría abandonado.</p>			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 18. Lote 8 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS		EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION											
		MATERIALES			DEFECTOS			UBICACION			ESTADO		
GENERAL	LATERAL DERECHO												
NIVEL	SIN PATIO												
Nº DE CUartos POR PATIOS	TOTAL												
TIPO DE CUBIERTA	TEJADA												
TIPO DE GALENERIA	TEJADA												
TIPO	PORTADA												
BALCO	NO												
UNIDOS	NO												
PREMATS	NO												
GUÍA DE CÓDIGOS													
RELACION	1												
INFERIO	2												
	3												
	4												
	5												
	6												
	7												
	8												
	9												
	10												
	11												
	12												
	13												
	14												
	15												
	16												
	17												
	18												
	19												
	20												
	21												
	22												
	23												
	24												
	25												
	26												
	27												
	28												
	29												
	30												
	31												
	32												
	33												
	34												
	35												
	36												
	37												
	38												
	39												
	40												
	41												
	42												
	43												
	44												
	45												
	46												
	47												
	48												
	49												
	50												
	51												
	52												
	53												
	54												
	55												
	56												
	57												
	58												
	59												
	60												
	61												
	62												
	63												
	64												
	65												
	66												
	67												
	68												
	69												
	70												
	71												
	72												
	73												
	74												
	75												
	76												
	77												
	78												
	79												
	80												
	81												
	82												
	83												
	84												
	85												
	86												
	87												
	88												
	89												
	90												
	91												
	92												
	93												
	94												
	95												
	96												
	97												
	98												
	99												
	100												

LOTE	8	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de comercio en planta baja con un ligero porcentaje de vivienda y 100% vivienda en plantas altas	No hay inventario
INTERVENCIONES		Relativa	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario

Observaciones: Se observa que en este inmueble la mayor ocupación de uso es vivienda en todas sus plantas, habitada por tres familias, en planta baja existe ligero porcentaje de bodega con comercio, el patio es utilizado como estacionamiento privado.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 19. Lote 8 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	8	Tramo 1
USO		Comercio, Gastronomía y Vivienda
INTERVENCIONES		Relativa
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular
FACHADAS		Cambio de color en la fachada y cromática, se agrega zócalo de piedra, desgaste por falta de mantenimiento en puerta de madera de entrada principal, la ménsula del segundo balcón se encuentra en tonalidad diferente a los otros.

Observaciones: Se observa que en planta baja en un local comercial que era de sastrería con su taller, actualmente es un restaurante en el que se venden desayunos y jugos, en los otros dos locales se mantiene el uso comercial de telas, lo que era usado en casi una totalidad como vivienda, hoy solo se alquila un dormitorio para un estudiante y el resto de la edificación se encuentra abandonada, cambio de color en la fachada.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 22. Lote 10 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

El formulario contiene los siguientes datos:

- Datos Generales:** MUNICIPIO DE GAITHER, DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN, CLAVE CATASTRAL, CLAVE AIG.
- Uso del Suelo:** 1.1.1. TIPO: ADMINISTRATIVO, 1.1.2. TIPO: BOGOTÁ, 1.1.3. TIPO: EDUCACIÓN, 1.1.4. TIPO: SERVICIOS.
- Evaluación Física de la Edificación:** Tabla con columnas para CARACTERÍSTICAS INQUISICIONAS y EVALUACIÓN FÍSICA DE LA EDIFICACIÓN (MATERIALES, DIRECTOS, UBICACIÓN, ESTADO).
- Fachadas:** Sección con ítems como GUARDACORROS, MURIS, COLUMNAS, ARCOS, etc.
- Relación con el Entorno:** Sección con ítems como RELACION CON EL ENTORNO, INTEGRACIÓN DEL TERRENO, etc.

LOTE	10	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de comercio en planta baja, en primer piso se distribuye en administración, salud y vivienda, segundo piso 100% educación	No hay inventario
INTERVENCIONES		Relativa	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario

Observaciones: Se puede observar como en el edificio existe mixticidad de usos, donde encontramos desde comercio hasta educación, en el edificio habitan 3 familias y todas las plantas son ocupadas y habitadas.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 23. Lote 10 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)

Las fotografías muestran el edificio desde diferentes ángulos, destacando su fachada y estructura. Los planos arquitectónicos muestran la planta baja y pisos superiores, con áreas numeradas (1-6) que corresponden a las fotografías.

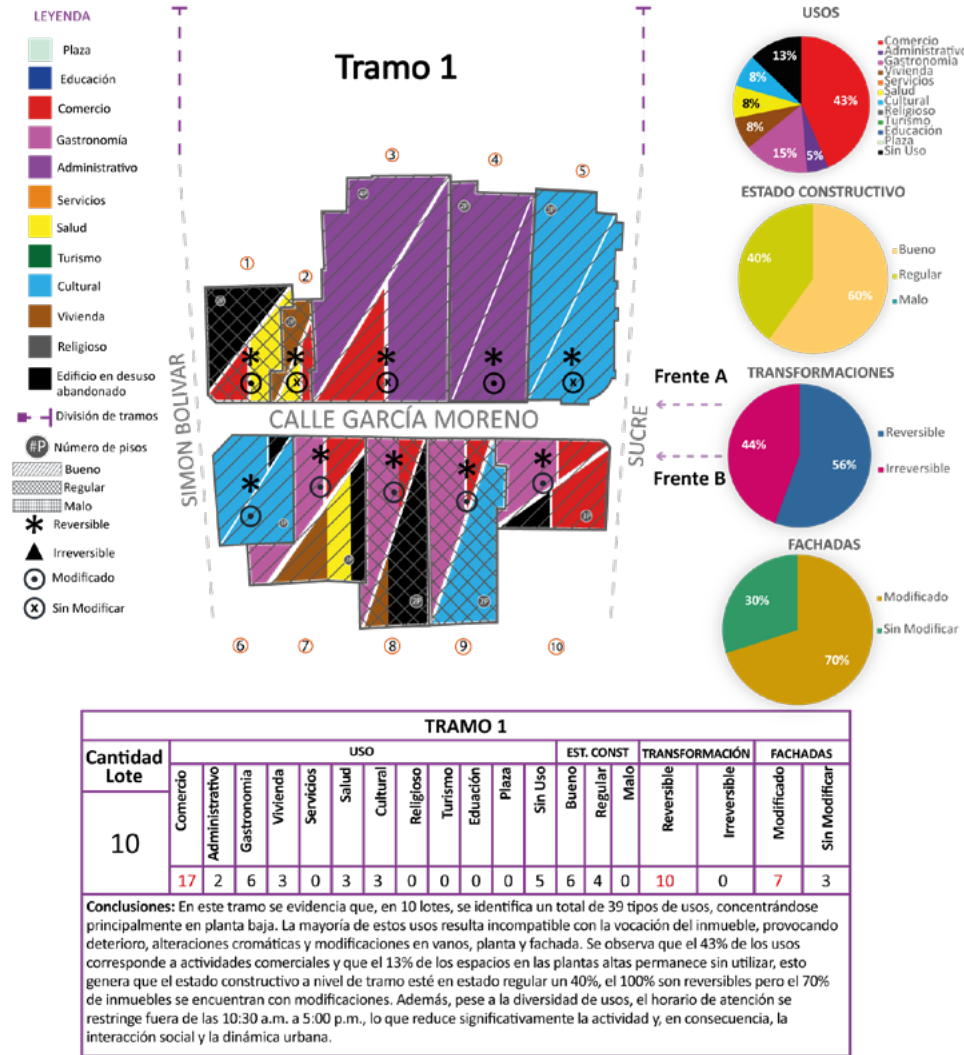
Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	10	Tramo 1
USO		Comercio y Gastronomía
INTERVENCIONES		Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		Sin datos
FACHADAS		Cambio en el color de fachada, se agrega un vano para comercio en puerta de entrada principal al edificio, se resalta con blanco molduras, balcones y esculturas.

Observaciones: Actualmente las plantas altas están abandonadas y es usado como bodega del almacén principal esquinero, el edificio solo es ocupado en planta baja, realizaron varias divisiones internas para tener más locales comerciales, el color en fachada cambió, el ingreso a las plantas altas está cerrado ya que ahora se encuentra un local de ropa.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 52. Conclusión tramo 1 calle García Moreno.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 53. Tramo 2 uso de suelo calle García Moreno.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 24. Lote 11 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

IGLESIA DE LA COMPAÑÍA DE JESÚS	R-6
1605-1765 Ayerdi, Guerra, Deubler, Venancio Gandolfi, entre otros.	Fecha de construcción Constructores
1989-2001 Banco Central del Ecuador, Fonsal, INPC, EPN (estructuras)	Fecha de restauración Autores
García Moreno y Sucre La Compañía	Dirección Sector de la ciudad
8 - Q	Ubicación en el plano guía
Culto	Uso original
Sin restricciones	Accesibilidad




LOTE	11	Tramo 2	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		No hay inventario	No hay inventario
INTERVENCIONES		No hay inventario	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay inventario	No hay inventario
FACHADAS		No hay inventario	No hay inventario
Observaciones: Según la guía de arquitectura de Quito - Sevilla 2004. Uso original: Culto Fecha de restauración: 1989-2001 Autores de restauración: Banco Central del Ecuador, Fonsal, INPC, EPN (estructuras)			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 25. Lote 11 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



La fotografía es de autoría propia, capturada en los recorridos del sitio.

LOTE	11	Tramo 2
TABLA DE COMPARACIÓN		
USO		Religioso
INTERVENCIONES		Ninguna
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno
FACHADAS		La conservación de la fachada es buena. Sin modificaciones
Observaciones: La fachada de este inmueble patrimonial se encuentra en buen estado gracias a la presencia de una reja perimetral que limita el acceso libre y descontrolado. Esta medida de protección contribuye a preservar los detalles arquitectónicos y evitar el deterioro por mal uso o descuido.		

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 26. Lote 12 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

LOTE	12	Tramo 2	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Cultural - Administrativo	No hay inventario
INTERVENCIONES		No hay datos	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario
Observaciones: En una de las imágenes de la ficha se observa autos estacionados en una de sus plazas lo que refiere que no había el control necesario para preservar el lugar.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 27. Lote 12 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	12	Tramo 2	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Cultural - Educación Biblioteca - Centro Cultural	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Bueno/ Sin modificaciones	
Observaciones: El centro cultural mantiene seguridad interna lo que evita el mal uso de las instalaciones su horario de atención es de 9:30 a 4:30 para todas las instalaciones del inmueble			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 28. Lote 13 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

Formulario de datos de lote con fotos y planos. Incluye información general, usos del suelo, nivel de servicios, estado de la edificación y localización.

CARACTERÍSTICAS ANOMORFICAS		EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION												
		MATERIALES		DEFECTOS				UBICACION				ESTADO		
SOLL INGRESO	CENTRAL													
	LATERAL DERECHO													
SOLL NIVEL	INTEL													
	EXTERNO													
PATIO	Nº DE CUARTOS POR PATIOS													
	Nº DE PATIOS													
	TIPO DE CUBIERTA													

Tabla 29. Lote 13 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.



LOTE	13	Tramo 2	
USO		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
		Predominio de comercio en planta baja, en primera planta en su mayoría funciona administración y en segunda planta funciona vivienda	No hay inventario
INTERVENCIONES		Ninguna	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario
Observaciones: Existen dos fichas debido a un cambio de uso en el almacén de telas, por lo que se hace un re-inventario en el '93', en la primera ficha solo hay administración, comercio y taller, sin embargo, en la segunda ficha el uso de suelo es mixto, teniendo administración, bodega, comercio, taller y vivienda, también existe un cambio notorio en el estado constructivo ya que de ser bueno pasó a ser regular en tan solo 3 años.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

LOTE	13	Tramo 2
USO		TABLA DE COMPARACIÓN
		Comercio, Servicio y Gastronomía
INTERVENCIONES		Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno
FACHADAS		Cambio de color de fachada blanca a morada, se agrega zócalo de color en morado oscuro en pb, cambio totalmente de cromática, se agrega marco de piedra o jambaje en los vanos de los ingresos comerciales.
Observaciones: La fachada cambió de color, de tonos naranjas ahora son tonalidades moradas, en planta baja aumentó un comercio de maletas, accesorios y una cooperativa, mientras que la primera planta dejó de ser de uso administrativo, ahora es una cafetería-chocolatería.		

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 30. Lote 14 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

INVENTARIO DE BIENES DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS	CODIGOS	
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.2. TIPO ADMINISTRATIVO</p> <p>1.1.3. TIPO DE BIENES</p> <p>1.1.4. USOS DE AREA LIBRES</p> <p>1.1.5. OCUPACION DE ZONAS</p> <p>1.1.6. OCUPACION DE PATIOS</p> <p>1.1.7. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.1.8. NIVEL DE CALIDAD</p> <p>1.1.9. NIVEL DE SEGURIDAD</p> <p>1.1.10. NIVEL DE SALUBRIDAD</p> <p>1.1.11. NIVEL DE COMODIDAD</p> <p>1.1.12. NIVEL DE ACCESIBILIDAD</p> <p>1.1.13. NIVEL DE INTEGRACION</p> <p>1.1.14. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD</p> <p>1.1.15. NIVEL DE RESILIENCIA</p> <p>1.1.16. NIVEL DE INCLUSIVIDAD</p> <p>1.1.17. NIVEL DE EQUIDAD</p> <p>1.1.18. NIVEL DE PARTICIPACION</p> <p>1.1.19. NIVEL DE TRANSPARENCIA</p> <p>1.1.20. NIVEL DE RESPONSABILIDAD</p> <p>1.1.21. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA</p> <p>1.1.22. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD SOCIAL</p> <p>1.1.23. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</p> <p>1.1.24. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD CULTURAL</p> <p>1.1.25. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD POLITICA</p> <p>1.1.26. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD LEGAL</p> <p>1.1.27. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD TECNICA</p> <p>1.1.28. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD ORGANIZACIONAL</p> <p>1.1.29. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD HUMANA</p> <p>1.1.30. NIVEL DE SOSTENIBILIDAD TECNICA</p>		 		
<p>2. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>2.1. ESTADO DE LA ESTRUCTURA</p> <p>2.2. ESTADO DE LA CUBIERTA</p> <p>2.3. ESTADO DE LA PARED</p> <p>2.4. ESTADO DE LA PUERTA</p> <p>2.5. ESTADO DE LA VENTANA</p> <p>2.6. ESTADO DE LA ESCALERA</p> <p>2.7. ESTADO DE LA PLANTA BAJA</p> <p>2.8. ESTADO DE LA PLANTA ALTA</p> <p>2.9. ESTADO DE LA PLANTA INTERMEDIA</p> <p>2.10. ESTADO DE LA PLANTA SUBTERRANEA</p> <p>2.11. ESTADO DE LA PLANTA SUPERSTERRANEA</p> <p>2.12. ESTADO DE LA PLANTA DE AZEQUE</p> <p>2.13. ESTADO DE LA PLANTA DE CUBIERTA</p> <p>2.14. ESTADO DE LA PLANTA DE SUELO</p> <p>2.15. ESTADO DE LA PLANTA DE TUBERIA</p> <p>2.16. ESTADO DE LA PLANTA DE ELECTRICIDAD</p> <p>2.17. ESTADO DE LA PLANTA DE GAS</p> <p>2.18. ESTADO DE LA PLANTA DE AGUA</p> <p>2.19. ESTADO DE LA PLANTA DE SANEAMIENTO</p> <p>2.20. ESTADO DE LA PLANTA DE TELEFONIA</p> <p>2.21. ESTADO DE LA PLANTA DE INTERNET</p> <p>2.22. ESTADO DE LA PLANTA DE TELEVISION</p> <p>2.23. ESTADO DE LA PLANTA DE RADIO</p> <p>2.24. ESTADO DE LA PLANTA DE ALARMAS</p> <p>2.25. ESTADO DE LA PLANTA DE SEGURIDAD</p> <p>2.26. ESTADO DE LA PLANTA DE ACCESIBILIDAD</p> <p>2.27. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD</p> <p>2.28. ESTADO DE LA PLANTA DE RESILIENCIA</p> <p>2.29. ESTADO DE LA PLANTA DE INCLUSIVIDAD</p> <p>2.30. ESTADO DE LA PLANTA DE EQUIDAD</p> <p>2.31. ESTADO DE LA PLANTA DE PARTICIPACION</p> <p>2.32. ESTADO DE LA PLANTA DE TRANSPARENCIA</p> <p>2.33. ESTADO DE LA PLANTA DE RESPONSABILIDAD</p> <p>2.34. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA</p> <p>2.35. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD SOCIAL</p> <p>2.36. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL</p> <p>2.37. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD CULTURAL</p> <p>2.38. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD POLITICA</p> <p>2.39. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD LEGAL</p> <p>2.40. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD TECNICA</p> <p>2.41. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD ORGANIZACIONAL</p> <p>2.42. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD HUMANA</p> <p>2.43. ESTADO DE LA PLANTA DE SOSTENIBILIDAD TECNICA</p>				

LOTE	14	Tramo 2	
USO		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de comercio y gastronomía en planta baja, en primera planta 80% vivienda	No hay inventario
INTERVENCIONES		Relativa	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario
Observaciones: Este inmueble cuenta con comercio propio en planta baja y vivienda en planta alta, ya se hizo una rehabilitación al edificio, cuenta con un patio interno que lo ocupan como cafetería.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 31. Lote 14 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	14	Tramo 2
TABLA DE COMPARACIÓN		
USO		Comercio
INTERVENCIONES		Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		Buena
FACHADAS		Se agregan arcos en los vanos, se retira parte del recubrimiento de piedra y se deja un diseño de zócalo de piedra, cambia el remate de la planta banda, se cierran los vanos de ingreso, se colocan vidrios para mostrador y se cambia el color de los marcos de las ventanas en planta alta, se deja un ingreso central y se cambia el tipo de puerta.
Observaciones: Se observa cambio significativo en el uso de suelo, actualmente es comercio toda la unidad edificatoria, en esta se encuentra un outlet con diferentes marcas extranjeras, se realizaron cambios en fachada, se colocaron arcos y vidrio en las aperturas para cerrar y dejar como mostrador de maniqués, también internamente se cambió la materialidad del suelo, color de paredes, materialidad en muros y columnas y se colocó un ascensor.		

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 32. Lote 15 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

LOTE	15	Tramo 2	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de comercio en planta baja y uso mixto, desde la primera planta en adelante predominio de uso administrativo	Administración-Comercio
INTERVENCIONES		Ninguno	Relativa
ESTADO CONSTRUCTIVO		Sin datos	Conservación media >30% <70%
FACHADAS		Sin datos	Sin datos

Observaciones: Ganó Premio al Ornato en 1956 y es conocido como Pasaje Amador, podemos ver que el edificio tiene mixtitud de usos en todas sus plantas, tiene alrededor de 21 propietarios y cuartos alquilados, dentro de la ficha del 90' no existen datos sobre el estado constructivo y de fachada sin embargo se puede observar en fotos que se encuentra bastante deteriorado, en la ficha del 98' podemos observar que el uso de suelo solo es administrativo y comercial, mediante planos observamos que existía un teatro-cine en el subsuelo.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 33. Lote 15 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)





Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	15	Tramo 2	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Comercio, Gastronomía, Servicios, Educación	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en la fachada, franja naranja en la mitad, color durazno en los antepechos, recubrimiento de mármol en planta baja y primera planta, se agregan elementos como floreros en línea recta, ventanas de plantas altas rotas sin mantenimiento de locales abandonados.	

Observaciones: Actualmente este edificio se encuentra abandonado en la mayoría de las plantas, solo planta baja conserva uso comercial, en la primera planta existen muy pocos locales abiertos, entre ellos un restaurante, estudio jurídico y funciona un hostal en la parte posterior del edificio, no se tienen datos exactos del funcionamiento de esta hostal ya que no se nos permitió el acceso, la fachada se ve restaurada con mármol y color, una característica importante de este inmueble es que se encuentra unido con el edificio Banco de Préstamos y cuanta con dos entradas, en las calles García Moreno y Venezuela.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 34. Lote 16 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

LIBRO DE SEÑAL DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS		CODIGOS	
CLAVE CATASTRAL	CLAVE ALC				
CLAVE DE SEÑAL	CLAVE ALC				
INTERVENIO DE INTERVENIO	M. LINEA				
CALLE	M. LINEA				
8. DATOS GENERALES					
8.1. USOS DEL SUJETO		8.2. SITUACION DE PATIO			
8.1.1. TIPO		8.1.2. TIPO			
8.1.3. TIPO		8.1.4. TIPO			
8.1.4. TIPO		8.1.5. TIPO			
8.1.5. TIPO		8.1.6. TIPO			
8.1.6. TIPO		8.1.7. TIPO			
8.1.7. TIPO		8.1.8. TIPO			
8.1.8. TIPO		8.1.9. TIPO			
8.1.9. TIPO		8.1.10. TIPO			
8.1.10. TIPO		8.1.11. TIPO			
8.1.11. TIPO		8.1.12. TIPO			
8.1.12. TIPO		8.1.13. TIPO			
8.1.13. TIPO		8.1.14. TIPO			
8.1.14. TIPO		8.1.15. TIPO			
8.1.15. TIPO		8.1.16. TIPO			
8.1.16. TIPO		8.1.17. TIPO			
8.1.17. TIPO		8.1.18. TIPO			
8.1.18. TIPO		8.1.19. TIPO			
8.1.19. TIPO		8.1.20. TIPO			
8.1.20. TIPO		8.1.21. TIPO			
8.1.21. TIPO		8.1.22. TIPO			
8.1.22. TIPO		8.1.23. TIPO			
8.1.23. TIPO		8.1.24. TIPO			
8.1.24. TIPO		8.1.25. TIPO			
8.1.25. TIPO		8.1.26. TIPO			
8.1.26. TIPO		8.1.27. TIPO			
8.1.27. TIPO		8.1.28. TIPO			
8.1.28. TIPO		8.1.29. TIPO			
8.1.29. TIPO		8.1.30. TIPO			
8.1.30. TIPO		8.1.31. TIPO			
8.1.31. TIPO		8.1.32. TIPO			
8.1.32. TIPO		8.1.33. TIPO			
8.1.33. TIPO		8.1.34. TIPO			
8.1.34. TIPO		8.1.35. TIPO			
8.1.35. TIPO		8.1.36. TIPO			
8.1.36. TIPO		8.1.37. TIPO			
8.1.37. TIPO		8.1.38. TIPO			
8.1.38. TIPO		8.1.39. TIPO			
8.1.39. TIPO		8.1.40. TIPO			
8.1.40. TIPO		8.1.41. TIPO			
8.1.41. TIPO		8.1.42. TIPO			
8.1.42. TIPO		8.1.43. TIPO			
8.1.43. TIPO		8.1.44. TIPO			
8.1.44. TIPO		8.1.45. TIPO			
8.1.45. TIPO		8.1.46. TIPO			
8.1.46. TIPO		8.1.47. TIPO			
8.1.47. TIPO		8.1.48. TIPO			
8.1.48. TIPO		8.1.49. TIPO			
8.1.49. TIPO		8.1.50. TIPO			
8.1.50. TIPO		8.1.51. TIPO			
8.1.51. TIPO		8.1.52. TIPO			
8.1.52. TIPO		8.1.53. TIPO			
8.1.53. TIPO		8.1.54. TIPO			
8.1.54. TIPO		8.1.55. TIPO			
8.1.55. TIPO		8.1.56. TIPO			
8.1.56. TIPO		8.1.57. TIPO			
8.1.57. TIPO		8.1.58. TIPO			
8.1.58. TIPO		8.1.59. TIPO			
8.1.59. TIPO		8.1.60. TIPO			
8.1.60. TIPO		8.1.61. TIPO			
8.1.61. TIPO		8.1.62. TIPO			
8.1.62. TIPO		8.1.63. TIPO			
8.1.63. TIPO		8.1.64. TIPO			
8.1.64. TIPO		8.1.65. TIPO			
8.1.65. TIPO		8.1.66. TIPO			
8.1.66. TIPO		8.1.67. TIPO			
8.1.67. TIPO		8.1.68. TIPO			
8.1.68. TIPO		8.1.69. TIPO			
8.1.69. TIPO		8.1.70. TIPO			
8.1.70. TIPO		8.1.71. TIPO			
8.1.71. TIPO		8.1.72. TIPO			
8.1.72. TIPO		8.1.73. TIPO			
8.1.73. TIPO		8.1.74. TIPO			
8.1.74. TIPO		8.1.75. TIPO			
8.1.75. TIPO		8.1.76. TIPO			
8.1.76. TIPO		8.1.77. TIPO			
8.1.77. TIPO		8.1.78. TIPO			
8.1.78. TIPO		8.1.79. TIPO			
8.1.79. TIPO		8.1.80. TIPO			
8.1.80. TIPO		8.1.81. TIPO			
8.1.81. TIPO		8.1.82. TIPO			
8.1.82. TIPO		8.1.83. TIPO			
8.1.83. TIPO		8.1.84. TIPO			
8.1.84. TIPO		8.1.85. TIPO			
8.1.85. TIPO		8.1.86. TIPO			
8.1.86. TIPO		8.1.87. TIPO			
8.1.87. TIPO		8.1.88. TIPO			
8.1.88. TIPO		8.1.89. TIPO			
8.1.89. TIPO		8.1.90. TIPO			
8.1.90. TIPO		8.1.91. TIPO			
8.1.91. TIPO		8.1.92. TIPO			
8.1.92. TIPO		8.1.93. TIPO			
8.1.93. TIPO		8.1.94. TIPO			
8.1.94. TIPO		8.1.95. TIPO			
8.1.95. TIPO		8.1.96. TIPO			
8.1.96. TIPO		8.1.97. TIPO			
8.1.97. TIPO		8.1.98. TIPO			
8.1.98. TIPO		8.1.99. TIPO			
8.1.99. TIPO		8.1.100. TIPO			

CARACTERISTICAS	EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION												
	CONSTRUCCION	MATERIALES	DEFECTOS	UBICACION	ESTADO								
CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE	TIPO DE CALLE
PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO
	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO	TIPO DE PATIO
FACHADAS	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA
	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA	TIPO DE FACHADA
GUIA DE CODIGOS	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA
	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA	TIPO DE GUIA
ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA
	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE ESTRUCTURA
ACABADOS	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO
	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO	TIPO DE ACABADO
RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION
	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION	TIPO DE RELACION
CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL
	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL	TIPO DE CONEL
ENFORN	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO
	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO	TIPO DE ENFORNO

LOTE	16	Tramo 2	
USO		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Uso de comercio y taller en planta baja, en primera planta 50% administrativo 20% vivienda y 20% culto	No hay inventario
INTERVENCIONES		Relativa	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario
Observaciones: En este inmueble la planta baja es de uso comercial mientras que la planta alta es de culto, pertenece a la curia, el inmueble presenta un gran deterioro, no se ha realizado ninguna intervención o mantenimiento, los comercios son alquilados.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 35. Lote 16 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	16	Tramo 2	
USO		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Culto-Religioso, Gastronomía	
INTERVENCIONES		Mediana	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en fachada, se observa diferencia de color en planta baja con la franja inferior, se resaltan en blanco elementos como molduras, existen parches de pintura en planta baja, sobrias y cerramiento para mesas exteriores para gastronomía.	
Observaciones: Se observa que en planta baja dejó de funcionar comercio y ahora funcionan dos restaurantes, sigue siendo de uso religioso en planta alta, funciona la casa parroquial "El Sagrario" y es de uso administrativo.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 38. Lote 18 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

EMPRESA DE QUITO BUREAU DE PLANNING		FOTOS	CODICOS
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1 USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1 TIPO</p> <p>1.1.2 TIPO</p> <p>1.1.3 TIPO</p> <p>1.1.4 TIPO</p> <p>1.1.5 TIPO</p> <p>1.1.6 TIPO</p> <p>1.1.7 TIPO</p> <p>1.1.8 TIPO</p> <p>1.1.9 TIPO</p> <p>1.1.10 TIPO</p> <p>1.1.11 TIPO</p> <p>1.1.12 TIPO</p> <p>1.1.13 TIPO</p> <p>1.1.14 TIPO</p> <p>1.1.15 TIPO</p> <p>1.1.16 TIPO</p> <p>1.1.17 TIPO</p> <p>1.1.18 TIPO</p> <p>1.1.19 TIPO</p> <p>1.1.20 TIPO</p> <p>1.1.21 TIPO</p> <p>1.1.22 TIPO</p> <p>1.1.23 TIPO</p> <p>1.1.24 TIPO</p> <p>1.1.25 TIPO</p> <p>1.1.26 TIPO</p> <p>1.1.27 TIPO</p> <p>1.1.28 TIPO</p> <p>1.1.29 TIPO</p> <p>1.1.30 TIPO</p> <p>1.1.31 TIPO</p> <p>1.1.32 TIPO</p> <p>1.1.33 TIPO</p> <p>1.1.34 TIPO</p> <p>1.1.35 TIPO</p> <p>1.1.36 TIPO</p> <p>1.1.37 TIPO</p> <p>1.1.38 TIPO</p> <p>1.1.39 TIPO</p> <p>1.1.40 TIPO</p> <p>1.1.41 TIPO</p> <p>1.1.42 TIPO</p> <p>1.1.43 TIPO</p> <p>1.1.44 TIPO</p> <p>1.1.45 TIPO</p> <p>1.1.46 TIPO</p> <p>1.1.47 TIPO</p> <p>1.1.48 TIPO</p> <p>1.1.49 TIPO</p> <p>1.1.50 TIPO</p> <p>1.1.51 TIPO</p> <p>1.1.52 TIPO</p> <p>1.1.53 TIPO</p> <p>1.1.54 TIPO</p> <p>1.1.55 TIPO</p> <p>1.1.56 TIPO</p> <p>1.1.57 TIPO</p> <p>1.1.58 TIPO</p> <p>1.1.59 TIPO</p> <p>1.1.60 TIPO</p> <p>1.1.61 TIPO</p> <p>1.1.62 TIPO</p> <p>1.1.63 TIPO</p> <p>1.1.64 TIPO</p> <p>1.1.65 TIPO</p> <p>1.1.66 TIPO</p> <p>1.1.67 TIPO</p> <p>1.1.68 TIPO</p> <p>1.1.69 TIPO</p> <p>1.1.70 TIPO</p> <p>1.1.71 TIPO</p> <p>1.1.72 TIPO</p> <p>1.1.73 TIPO</p> <p>1.1.74 TIPO</p> <p>1.1.75 TIPO</p> <p>1.1.76 TIPO</p> <p>1.1.77 TIPO</p> <p>1.1.78 TIPO</p> <p>1.1.79 TIPO</p> <p>1.1.80 TIPO</p> <p>1.1.81 TIPO</p> <p>1.1.82 TIPO</p> <p>1.1.83 TIPO</p> <p>1.1.84 TIPO</p> <p>1.1.85 TIPO</p> <p>1.1.86 TIPO</p> <p>1.1.87 TIPO</p> <p>1.1.88 TIPO</p> <p>1.1.89 TIPO</p> <p>1.1.90 TIPO</p> <p>1.1.91 TIPO</p> <p>1.1.92 TIPO</p> <p>1.1.93 TIPO</p> <p>1.1.94 TIPO</p> <p>1.1.95 TIPO</p> <p>1.1.96 TIPO</p> <p>1.1.97 TIPO</p> <p>1.1.98 TIPO</p> <p>1.1.99 TIPO</p> <p>1.1.100 TIPO</p>		<p>2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.1 SERVICIO</p> <p>2.2 SERVICIO</p> <p>2.3 SERVICIO</p> <p>2.4 SERVICIO</p> <p>2.5 SERVICIO</p> <p>2.6 SERVICIO</p> <p>2.7 SERVICIO</p> <p>2.8 SERVICIO</p> <p>2.9 SERVICIO</p> <p>2.10 SERVICIO</p> <p>2.11 SERVICIO</p> <p>2.12 SERVICIO</p> <p>2.13 SERVICIO</p> <p>2.14 SERVICIO</p> <p>2.15 SERVICIO</p> <p>2.16 SERVICIO</p> <p>2.17 SERVICIO</p> <p>2.18 SERVICIO</p> <p>2.19 SERVICIO</p> <p>2.20 SERVICIO</p> <p>2.21 SERVICIO</p> <p>2.22 SERVICIO</p> <p>2.23 SERVICIO</p> <p>2.24 SERVICIO</p> <p>2.25 SERVICIO</p> <p>2.26 SERVICIO</p> <p>2.27 SERVICIO</p> <p>2.28 SERVICIO</p> <p>2.29 SERVICIO</p> <p>2.30 SERVICIO</p> <p>2.31 SERVICIO</p> <p>2.32 SERVICIO</p> <p>2.33 SERVICIO</p> <p>2.34 SERVICIO</p> <p>2.35 SERVICIO</p> <p>2.36 SERVICIO</p> <p>2.37 SERVICIO</p> <p>2.38 SERVICIO</p> <p>2.39 SERVICIO</p> <p>2.40 SERVICIO</p> <p>2.41 SERVICIO</p> <p>2.42 SERVICIO</p> <p>2.43 SERVICIO</p> <p>2.44 SERVICIO</p> <p>2.45 SERVICIO</p> <p>2.46 SERVICIO</p> <p>2.47 SERVICIO</p> <p>2.48 SERVICIO</p> <p>2.49 SERVICIO</p> <p>2.50 SERVICIO</p> <p>2.51 SERVICIO</p> <p>2.52 SERVICIO</p> <p>2.53 SERVICIO</p> <p>2.54 SERVICIO</p> <p>2.55 SERVICIO</p> <p>2.56 SERVICIO</p> <p>2.57 SERVICIO</p> <p>2.58 SERVICIO</p> <p>2.59 SERVICIO</p> <p>2.60 SERVICIO</p> <p>2.61 SERVICIO</p> <p>2.62 SERVICIO</p> <p>2.63 SERVICIO</p> <p>2.64 SERVICIO</p> <p>2.65 SERVICIO</p> <p>2.66 SERVICIO</p> <p>2.67 SERVICIO</p> <p>2.68 SERVICIO</p> <p>2.69 SERVICIO</p> <p>2.70 SERVICIO</p> <p>2.71 SERVICIO</p> <p>2.72 SERVICIO</p> <p>2.73 SERVICIO</p> <p>2.74 SERVICIO</p> <p>2.75 SERVICIO</p> <p>2.76 SERVICIO</p> <p>2.77 SERVICIO</p> <p>2.78 SERVICIO</p> <p>2.79 SERVICIO</p> <p>2.80 SERVICIO</p> <p>2.81 SERVICIO</p> <p>2.82 SERVICIO</p> <p>2.83 SERVICIO</p> <p>2.84 SERVICIO</p> <p>2.85 SERVICIO</p> <p>2.86 SERVICIO</p> <p>2.87 SERVICIO</p> <p>2.88 SERVICIO</p> <p>2.89 SERVICIO</p> <p>2.90 SERVICIO</p> <p>2.91 SERVICIO</p> <p>2.92 SERVICIO</p> <p>2.93 SERVICIO</p> <p>2.94 SERVICIO</p> <p>2.95 SERVICIO</p> <p>2.96 SERVICIO</p> <p>2.97 SERVICIO</p> <p>2.98 SERVICIO</p> <p>2.99 SERVICIO</p> <p>2.100 SERVICIO</p>	

Tabla 39. Lote 18 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	18	Tramo 2	
USO	Culto	INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
INTERVENCIONES	Sin datos	No hay inventario	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO	Sin datos	No hay inventario	No hay inventario
FACHADAS	Sin datos	No hay inventario	No hay inventario

Observaciones: La Catedral Metropolitana de Quito fue construida en piedra mediante el sistema de minga. Su ubicación lateral jerarquiza la Plaza Mayor. Los cimientos y parte de los muros datan del siglo XVI. Tras la erupción del Pichincha en 1660, fue reconstruida. En 1755, otra restauración siguió a un terremoto, aunque los daños fueron leves. En 1797, se añadió el Arco de Carondelet. Un sismo en 1868 derribó la torre del campanario, reconstruida en 1930. Hubo nuevas intervenciones para su conservación en 1992, 1997 y 1999.

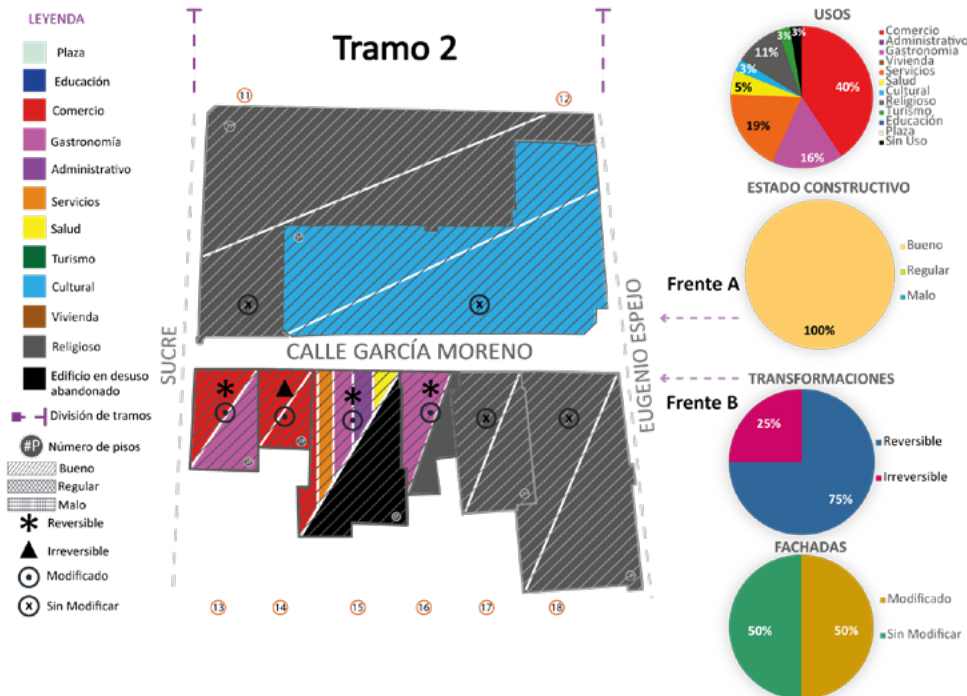
Fuente: Elaboración propia (2024)

LOTE	18	Tramo 2	
TABLA DE COMPARACIÓN			
USO	Culto-Religioso		
INTERVENCIONES	Relativa		
ESTADO CONSTRUCTIVO	Bueno		
FACHADAS	La fachada ha sido intervenida varias veces, la última se dió en 2017, actualmente no se han empleado intervenciones, la pintura luce un poco agrietada y brotada aparentemente debido a la humedad.		

Observaciones: Actualmente la Catedral se encuentra en buen estado y su uso permanece vigente, en el subsuelo se observa presencia de comercios tipo gastronómicos.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 54. Conclusión tramo 2 calle García Moreno.



Cantidad Lote	USO											EST. CONST		TRANSFORMACIÓN		FACHADAS			
	Comercio	Administrativo	Gastronomía	Vivienda	Servicios	Salud	Cultural	Religioso	Turismo	Educación	Plaza	Sin Uso	Buena	Regular	Malo	Reversible	Irreversible	Modificado	Sin Modificar
8	15	0	6	0	7	2	1	4	1	0	0	1	8	0	0	3	1	4	4

Conclusiones: En este tramo se evidencia que, en 8 lotes, se identifican un total de 37 tipos de usos, concentrándose principalmente en planta baja. Del conjunto de usos, el 40% corresponde a actividades comerciales, el 19% a servicios y un 3% permanece sin uso. A pesar de esta diversidad, el estado constructivo es bueno en el 100% de los inmuebles, y todas las alteraciones son reversibles; sin embargo, en el 50% de los casos se han realizado modificaciones, mientras que el otro 50% se mantiene sin alterar. Además, el horario de atención se restringe de 9:30 am a 5:00 pm y de 5:00pm a 8:00 pm, cabe destacar que este tramo tiene 11% correspondiente al uso religioso lo que aumenta un poco la dinámica urbana ya que la mayoría de iglesias ofrecen tours en el día y noche, sin embargo fuera de este intervalo el tramo no es activo.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 55. Tramo 3 uso de suelo calle García Moreno.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 40. Lote 19 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

LOTE	19	Tramo 3	
		INVENTARIO 1991	INVENTARIO 1998
USO		Administración/Diplomático - Comercio - Vivienda	No hay inventario
INTERVENCIONES		Rehanilitación - Mantenimiento	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Bueno	No hay inventario
Observaciones: El inmueble ha tenido varias intervenciones a lo largo su tiempo útil lo que su grado de intervención es media.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 41. Lote 19 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	19	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Administración - Comercio - Vivienda	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Sin modificación	
Observaciones: Los comercios que se encontraban en el frente de la calle García Moreno, se encuentran cerrados de manera temporal ya que por temas de seguridad se encuentra restringido el acceso a los comercios por lo que no existe movilidad ni interacción con aquellos comercios ni el área que se encuentra restringida por vallas y seguridad nacional.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 42. Lote 20 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

R-1	4	IGLESIA Y MONASTERIO DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN
Nombre histórico		
Fecha de construcción		Iglesia. 1625-1635; convento, siglo XVII
Fecha de rediseño		
Autor		
Dirección		García Moreno N5-35 y Chile
Sector de la ciudad		Plaza Grande
Ubicación en el plano guía		8 - O
Uso original		Culto
Accesibilidad		A la iglesia sin restricciones
		



LOTE	20	Tramo 3	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		No hay inventario	No hay inventario
INTERVENCIONES		No hay inventario	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay inventario	No hay inventario
FACHADAS		No hay inventario	No hay inventario
Observaciones: Según la guía de arquitectura de Quito - Sevilla 2004 Uso Original: Culto			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 43. Lote 20 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	20	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Religión - Gastronomía - Comercio Gastronomía: Caravana Fast Food - Almacén (Victoria Jr)	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	
FACHADAS		Con modificaciones	
Observaciones: La fachada del monasterio de la Inmaculada Concepción se encuentra en buen estado gracias a la presencia de una reja perimetral que limita el acceso libre y descontrolado. Sin embargo, en planta baja en la fachada de la calle Chile se encuentra Restaurantes y locales comerciales, uno de esos restaurantes se encuentra bajo intervenciones para adaptar el nuevo uso comercial. Su horario de atención es hasta las 7:00pm.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 44. Lote 21 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

MUNICIPIO DE QUITO DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS	CODIGOS
1. DATOS GENERALES 1.1. UBICACION DE LA EDIFICACION 1.2. TIPO DE EDIFICACION 1.3. NIVEL DE SERVICIOS 1.4. ESTADO DE LA EDIFICACION 1.5. FORMA DE OCUPACION 1.6. LOCALIZACION			
2. DATOS DEL SUELO 2.1. TIPO DE SUELO 2.2. USOS PERMITIDOS 2.3. USOS PROHIBIDOS 2.4. USOS RESTRINGIDOS 2.5. USOS DE TRANSACCION 2.6. USOS DE TRANSACCION RESTRINGIDA 2.7. USOS DE TRANSACCION PROHIBIDA 2.8. USOS DE TRANSACCION RESTRINGIDA Y PROHIBIDA			

CARACTERISTICAS ARQUITECTONICAS	EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION	
	MATERIALES	DEFECTOS
CENTRAL LATERAL ESCALERA PATIO NIVEL TIPO DE PATIO TIPO DE CUBIERTA TIPO DE GALLERIA TIPO DE FACHADA BALCONES VENTANAS REMATE GUARDIA DE CODOGOS ENTREPISO VIGAS COLUMNAS PISOS CUBIERTA ESCALERA PASOS TECHOS PUERTAS VENTANAS	MADERA CEMENTO ALBA ACERO VIDRIO PIEDRA LADRILLO YESO PLASTICO OTROS	AGRIETAS HONGOS MOHOS RAYAS MANCHAS DESGASTE FALTA DE PINTURA FALTA DE MANTENIMIENTO FALTA DE LIMPIEZA FALTA DE REPARACIONES FALTA DE CUBIERTA FALTA DE VENTANAS FALTA DE PUERTAS FALTA DE PASOS FALTA DE TECHOS FALTA DE PUERTAS FALTA DE VENTANAS

Tabla 45. Lote 21 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)




Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	21	Tramo 3	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de uso administrativo en plantas altas, bodega y comercio. En menor porcentaje vivienda.	No hay inventario
INTERVENCIONES		Ninguna	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Nohay datos	No hay inventario
FACHADAS		No hay datos	No hay inventario
Observaciones: El edificio contaba con planta baja y 6 plantas altas			

Fuente: Elaboración propia (2024)

LOTE	21	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Plaza	
INTERVENCIONES		No existe inmueble	
ESTADO CONSTRUCTIVO		No existe inmueble	
FACHADAS		No existe inmueble	
Observaciones: La Dirección Provincial de Salud de Pichincha funcionó en el edificio hasta el año 2013, cuando fue demolido y posteriormente transformado en la Plaza de las Conceptas. En la plaza no existe ningún uso comercial o de dinamismo social, lo cual la vuelve un paso de movilidad peatonal y en ocasiones área de descanso momentáneo.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 46. Lote 22 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

PLAZA GRANDE PRINCIPIOS DEL SIGLO XX



LOTE	22	Tramo 3	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Plaza	No hay inventario
INTERVENCIONES		No hay inventario	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay inventario	No hay inventario
FACHADAS		No hay inventario	No hay inventario
Observaciones: No hay inventario para este predio, donde se ubica la Plaza Grande. Su símbolo principal es el Monumento a la Independencia. La rodean el Palacio de Carondelet (oeste), la Catedral Metropolitana (sur), el Palacio Arzobispal y otros edificios (norte) y el Palacio Municipal (este). Durante siglos, fue solo una explanada empedrada con una fuente central. A fines del siglo XIX, se transformó en un jardín de estilo francés con una verja y varias portadas, diseño que se mantuvo hasta mediados del siglo XX.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 47. Lote 22 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	22	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Plaza	
INTERVENCIONES		No se analiza	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Ninguna	
FACHADAS		No se analiza	
Observaciones: La Plaza Grande ha mantenido su función como espacio público central desde su creación en el siglo XVII.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 48. Lote 23 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.

LOTE	23	Tramo 3	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de administración en todas las plantas y 100% bodega en subsuelo	Administración
INTERVENCIONES		Total	Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		Sin datos	Conservación media >30% <70%
FACHADAS		Bueno	Sin datos
Observaciones: Este inmueble es su totalidad es de uso administrativo, funciona la Mutualista Pichincha, no existen datos del estado constructivo, cuando se realizó el re-inventario en el 93' no se observaron cambios significativos, el propietario de este inmueble es el Municipio de Quito, como protección futura para este inmueble se recomienda rehabilitación.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 49. Lote 23 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	23	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Hotel-Turismo	
INTERVENCIONES		Mediana	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en fachada, de blanca a azul pastel, el color blanco resalta detalles ornamentales como molduras, esculturas y balcones.	
Observaciones: Actualmente en este inmueble funciona el "Hotel Plaza Grande" desde el 2005 cuando un grupo de inversionistas hoteleros adquirió el edificio y lo restauró convirtiéndolo en un hotel boutique de cinco estrellas que combina su valor histórico con comodidades modernas.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 52. Lote 25 tabla comparativa de inventarios calle García Moreno.



Las fotografías son de google maps, 2014-2015.

LOTE	25	Tramo 3	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		No hay inventario	No hay inventario
INTERVENCIONES		No hay inventario	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay inventario	No hay inventario
FACHADAS		No hay inventario	No hay inventario
Observaciones: No existe levantamiento de información inventariada sobre este predio o inmueble en ninguno de los dos inventarios, para comparar se utilizan fotos sacadas de google maps con fecha del 2014 y 2015.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 53. Lote 25 tabla comparativa situación actual calle García Moreno.

ESTADO ACTUAL (2025)

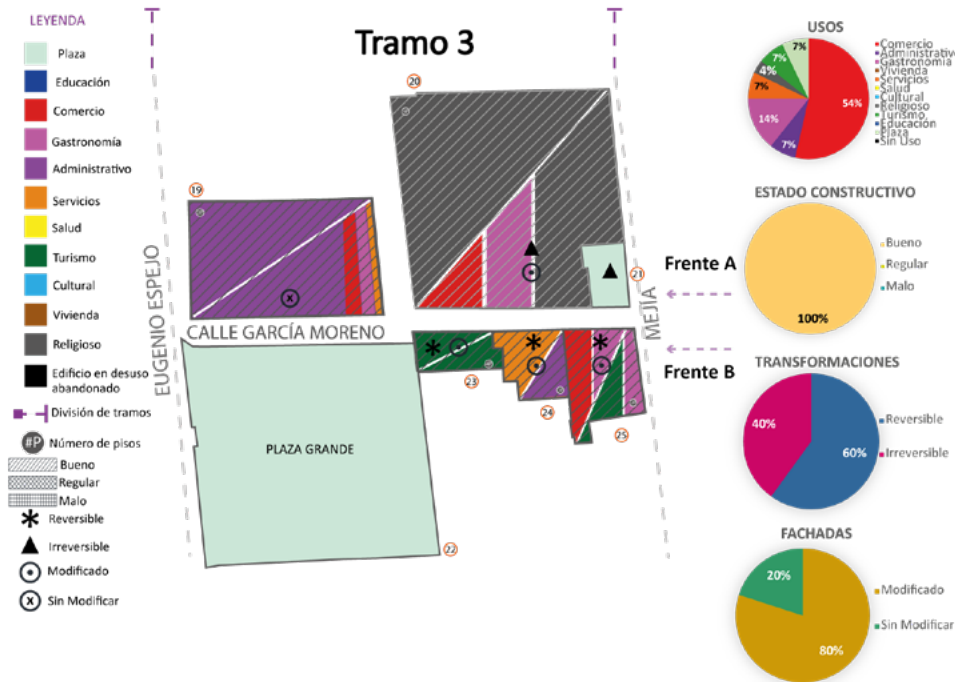


Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	25	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Comercio, Gastronomía, Hotel-Turismo	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		El color de fachada se mantiene, no se evidencian cambios significativos, se observa pintura artística en las lanfor de los comercios.	
Observaciones: Actualmente en este predio funciona hotel y restaurante "Casa Colonial" en planta alta y en planta baja existen tres locales comerciales, en la fachada lateral izquierda en el subsuelo funcionan 3 comercios.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 56. Conclusión tramo 3 calle García Moreno.

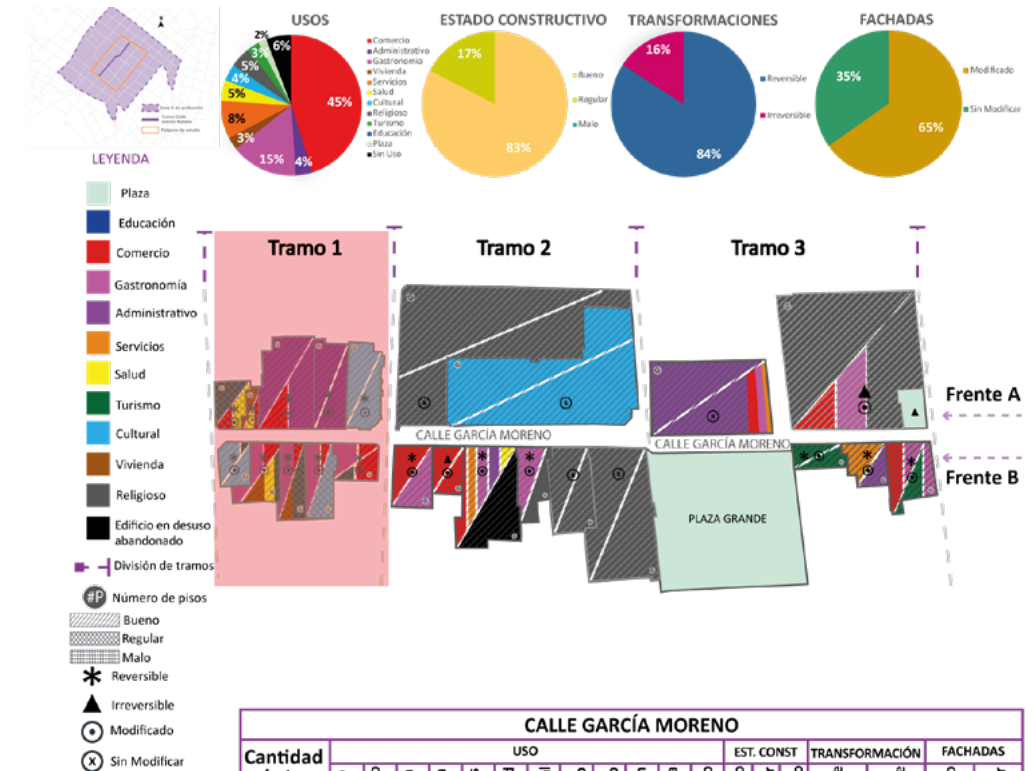


TRAMO 3																			
Cantidad Lote	USO										EST. CONST		TRANSFORMACIÓN		FACHADAS				
	Comercio	Administrativo	Gastronomía	Vivienda	Servicios	Salud	Cultural	Religioso	Turismo	Educación	Plaza	Sin Uso	Bueno	Regular	Malo	Reversible	Irreversible	Modificado	Sin Modificar
7	15	2	4	0	2	0	0	1	2	0	2	0	5	0	0	3	2	4	1

Conclusiones: En este tramo se evidencia que, en 7 lotes, se identifican 28 tipos de usos. Del total, el 54% corresponde a actividades comerciales y el 14% a gastronomía, contamos con un 7% de plaza al registrar 2 y no se registra espacios sin uso. El estado constructivo es bueno en el 100% de los inmuebles, con un 60% de las transformaciones clasificadas como reversibles y un 40% como irreversibles. Asimismo, se observa que el 80% de los inmuebles han sido modificados, mientras que el 20% se mantienen sin alterar. Además, el horario de función se extiende de 7 a.m. a 10:00 p.m. debido a la influencia de la Plaza Grande, Carondelet y el Hotel Gran Plaza, lo que contribuye a un mayor dinamismo y actividad urbana durante el día.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 57. Conclusión calle García Moreno.



CALLE GARCÍA MORENO																			
Cantidad Lote	USO										EST. CONST			TRANSFORMACIÓN		FACHADAS			
	Comercio	Administrativo	Gastronomía	Vivienda	Servicios	Salud	Cultural	Religioso	Turismo	Educación	Plaza	Sin Uso	Bueno	Regular	Malo	Reversible	Irreversible	Modificado	Sin Modificar
25	47	4	16	3	9	5	4	5	3	0	2	6	19	4	0	16	3	15	8

Conclusiones: La Calle García Moreno presenta una diversidad de usos con un total de 104 funciones identificadas, en tan solo 25 lotes, donde el 45% corresponde a comercio, el 15% a gastronomía, el 8% a servicios y el 5% a actividades religiosas, mientras que un 6% permanece sin uso y un 2% corresponde a plazas. El estado constructivo es mayormente bueno con un 83%, aunque un 17% se encuentra en estado regular, sin inmuebles en condiciones malas. Las transformaciones han sido en su mayoría reversibles al 84%, aunque un 16% son irreversibles, y el 65% de las fachadas han sido modificadas, solo un 35% se encuentran sin modificar. Si bien en ciertos tramos los horarios de atención son limitados, en otros la actividad se extiende hasta las 10:00 p.m. debido a la presencia de plazas y sitios emblemáticos, lo que aporta dinamismo urbano. No obstante, la incompatibilidad de algunos usos con la vocación original de los inmuebles ha generado alteraciones constructivas y cambios en la fachada, lo que impacta la imagen urbana y la interacción social en distintos horarios.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tras el análisis de los tramos en la calle García Moreno, hemos determinado que el tramo 1 es el más crítico, debido a que presenta un estado constructivo regular con 7 modificaciones en fachadas de un total de diez inmuebles. Aunque en este sector no se evidencian transformaciones irreversibles en comparación con otros tramos, se observa una alta concentración comercial. Esta situación ha generado un impacto significativo en la configuración arquitectónica de los inmuebles, reflejándose en su progresivo deterioro. Las intervenciones inadecuadas derivadas del uso comercial han afectado la integridad patrimonial del sector, evidenciando la falta de una gestión adecuada. Sin embargo, a pesar de contar con edificaciones de alto valor patrimonial, como el Museo de la Moneda, que debería representar un punto de alto potencial cultural, el tramo se ha consolidado como un espacio de alto potencial comercial, perdiendo así la coherencia entre su riqueza histórica y su uso actual.

Figura 58. Farmacia Quito frente A tramo 1 calle García Moreno.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 59. Almacenes Henry frente B tramo1 calle García Moreno.



Fuente: Elaboración propia (2024)

3.2.2 Calle Venezuela

La calle Venezuela, es otra de las vías más emblemáticas del centro histórico de Quito, asimismo se destaca por su riqueza histórica, arquitectónica y cultural, a lo largo de la historia, esta calle ha recibido varios nombres, sin embargo fue más conocida como Calle del Correo debido a la presencia de la Administración de Correos en la esquina noroccidental de las actuales calles Venezuela y Sucre, dentro de esta calle se encuentran edificaciones de alto valor patrimonial, que muestran una mezcla de estilos coloniales y republicanos, mientras que su actividad social y comercial constante la sitúa como un elemento esencial de la vida en la ciudad.

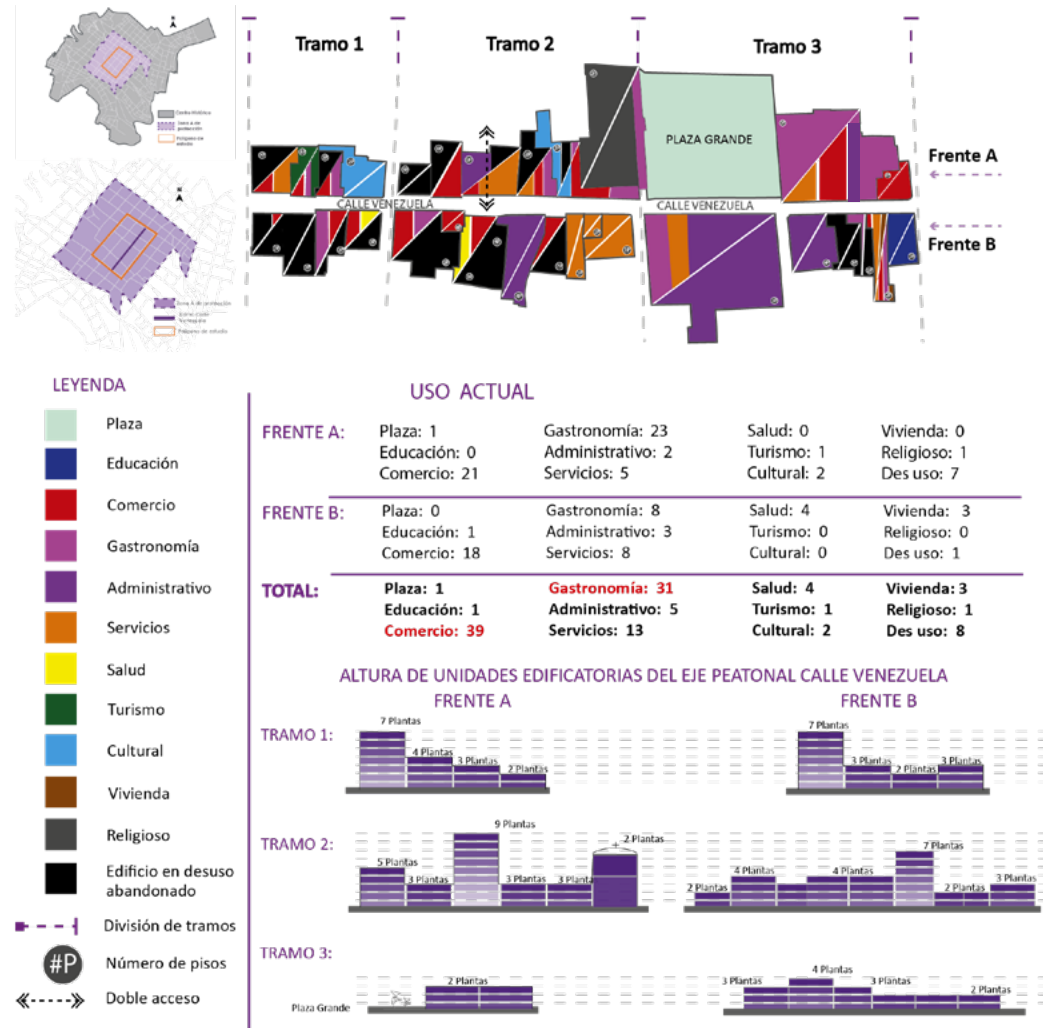
Se ha mantenido la misma metodología para el estudio de la calle Venezuela, dividiendo su recorrido en tres tramos, esta segmentación nos permitirá continuar con el análisis detallado de nuestras variables, gracias a esta información, es posible realizar una comparativa entre los inventarios de 1990 y 1998 así como con el estado actual.

Figura 60. Mapa calle Venezuela.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 61. Mapa usos de suelo por frente de manzana en calle Venezuela.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 62. Tramo 1 usos de suelo calle Venezuela.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 56. Lote 2 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS		EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION												
		MATERIALES				DEFECTOS				UBICACION				ESTAD
CENTRAL														
LATERAL														
TIPO DE PATIO														
NIVEL														
Nº DE CUERPOS POR PATIOS														
TIPO DE ABERTURA														
TIPO DE GALLERIA														
TIPO														
MALOS														
VINDE														
REMITES														
GUÍA DE CÓDIGOS														
TIPO DE ESTRUCTURA														
ACABADO ESTRUCTURAL														
RELACION CON EL ENTORNO														
CONEL														
INFUNDO														
														TOTAL

Tabla 57. Lote 2 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	2	Tramo 1	
USO		Predominio de Hotel/Restaurante en toda la edificación, 40% comercio en planta baja y 100% vivienda en tercera planta	No hay inventario
INTERVENCIONES		Relativa	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Bueno	No hay inventario
Observaciones: Funciona un Hotel-restaurante en casi la totalidad de la edificación, comercio se encuentra alquilado por 3 arrendatarios, en la vivienda no vive nadie, en el tercer piso se realizaron divisiones para adecuación de espacios, todas estas en madera.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

LOTE	2	Tramo 1	
USO		TABLA DE COMPARACIÓN Comercio, Gastronomía, Hotel-Turismo	
INTERVENCIONES		Relativo	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	
FACHADAS		Cambio de color en la fachada, la cromatica no coincide entre planta baja y alta, zócalo de pintura color gris, se pintaron los marcos de las ventanas de color verde, se coloca mampostería ranurada color beige, grietas y brotes en pintura, sin mantenimiento.	
Observaciones: El tipo de uso de Hotel se mantiene en casi toda la edificación, en planta baja podemos observar que se mantiene el uso comercial y además se agregó un uso gastronómico que es un restaurante de pollos en la parte posterior de la entrada al edificio y Hotel, también se observa cambio de colores en la fachada.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 58. Lote 3 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

MUNICIPIO DE UREÑO		FOROS		CODIGOS	
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.2. TIPO</p> <p>1.3. OCUPACION DE PARTES</p> <p>1.4. USO DE AREAS LIBRES</p> <p>1.5. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.6. ESTADO DE LA EDIFICACION</p>					
<p>2. EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION</p> <p>2.1. CARACTERISTICAS ESTRUCTURALES</p> <p>2.2. MATERIALES</p> <p>2.3. DEFECTOS</p> <p>2.4. LOGICACION</p> <p>2.5. ESPACIOS</p>					

Tabla 59. Lote 3 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	3	Tramo 1	
USO		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
INTERVENCIONES		Relativa	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario
<p>Observaciones: Se observa que en planta baja funcionan 2 comercios y el resto de edificación se divide en administrativo, taller y comercio, el predio se intervino totalmente en planta baja, el número de comercios totales es de 4 y todos se encuentran alquilados.</p>			

LOTE	3	Tramo 1	
USO		TABLA DE COMPARACIÓN	
INTERVENCIONES		Comercio y Gastronomía	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en fachada, se coloca zócalo de pintura café sobre zócalo de piedra, se cierra el ingreso al inmueble y se colca una cafetería que altera la fachada con borde de color negro al rededor del ingreso, se agrega muro ciego en plantas altas debido al abandono.	
<p>Observaciones: Cambio en el color de fachada, el uso comercial se mantiene en planta baja, funciona una importadora y un local de ropa interior, además se incorporó una cafetería en el ingreso a la edificación por lo que actualmente el edificio se encuentra abandonado en plantas altas.</p>			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 60. Lote 4 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	4	Tramo 1	
USO		Alto porcentaje de recreación en planta baja y primer piso, 30% administrativo en planta baja	Equipamiento/Cultural
INTERVENCIONES		Ninguna	Relativa
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	Conservación media >30% <70%
FACHADAS		Bueno	Sin datos
Observaciones: Su uso es cultural, en el inventario del 1990 el predio funciona como "Museo Nacional", mientras que en el 1998 funciona como "Museo Casa Sucre", sin embargo se destaca que mantiene el tipo de uso.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 61. Lote 4 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	4	Tramo 1	
USO		Cultural	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		No existe cambio en la cromática, mantiene su estilo, no se evidencian alteraciones de fachadas, en el inventario de 1998 se observa muros ciegos en la planta alta, sin embargo actualmente ya no se evidencian en planta alta.	
Observaciones: Actualmente el predio mantiene su uso cultural y sigue funcionando el "Museo Casa Sucre", según internet el museo está abierto al público de 9am a 4pm, sin embargo, al realizar el levantamiento de datos se pudo observar que la puerta se mantiene casi siempre cerrada y no existe nadie quien brinde información.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 62. Lote 5 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	5	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de uso administrativo en plantas altas, comercio en PB y área recreativa (Cine Atahualpa)	Administración/ Comercio
INTERVENCIONES		Ninguna	Relativa
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay datos	Conservación media >30<70%
FACHADAS		No hay datos	No hay datos
Observaciones: El lote cuenta con dos inmuebles el edificio Simón Bolívar y el Teatro Atahualpa, en la ficha del 98' se muestra como la planta baja del edificio "Simon Bolívar" tiene pintura color rojo.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 63. Lote 5 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

INTERIOR DEL TEATRO






Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos de sitio.

LOTE	5	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Abandonado - Comercio. Un local comercial funcional (Almacén Molina)	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	
FACHADAS		Existe afectaciones como la falta de ventanas, ventanas rotas, pintura desgastada tanto en el edificio Bolívar como en el teatro Atahualpa	
Observaciones: El edificio presenta problemas de higiene, evidenciados por la presencia de malos olores y acumulación de suciedad en el acceso principal, así como en el ingreso al teatro Atahualpa. Además, se identifican deficiencias en la seguridad debido al abandono del inmueble. Según testimonios de trabajadores de los locales contiguos, personas ajenas utilizan el edificio como refugio, lo que ha derivado en actos delictivos dentro de la propiedad, incluyendo el robo de luminarias, vidrios y mobiliario, así como daños a las instalaciones, vandalismo mediante grafitis y otros actos de deterioro. Existe un único local comercial en funcionamiento en PB y un pequeño estante de venta de frutas informal en el acceso.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 64. Lote 6 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

MUNICIPIO DE SAN VICENTE DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS		CODIGOS	
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.2. TIPO</p> <p>1.3. USOS DE LAS AREAS LIBRES</p> <p>1.4. USOS DE LAS AREAS LIBRES</p> <p>1.5. OCUPACION DE ZAGAN</p> <p>1.6. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.7. ESTADO DE LA EDIFICACION</p>		 			

LOTE	6	Tramo 1	
USO		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de vivienda en planta alta y en planta baja mixtidad de comercio, cafetería y taller	No hay inventario
INTERVENCIONES		Ninguna	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario

Observaciones: En la ficha del 90° se muestra rotulos de los negocios de la época en planta baja, según las fotos del inventario el patio interior se encuentra en buen estado.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 65. Lote 6 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



USOS ACTUALES EN PLANTA BAJA (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	6	Tramo 1	
USO		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Planta alta abandonado, planta baja y plaza comercio. Restaurante (La Delicia). Almacén (Polita). Almacén (Dropshop). Almacén y restaurante (Paula Sweet).	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	
FACHADAS		Colocación de material moderno alterando la autenticidad del mismo, presencia de alambre de puas en los balcones, la pintura del inmueble es color amarillo y un zocalo color vino, también se ve grietas en la fachada.	

Observaciones: En el patio interior se colocó una cubierta de acero y la pileta original tiene pintura rosada y sobre ella funciona una isla de comida. Los detalles arquitectónicos no son visibles en la plaza dado a la pintura fucsia y mas elementos que obstruyen la visibilidad sin embargo se ve la mutilación en vanos interiores y según información brindada por un trabajador del restaurante se planifica crear un museo con temática de Hello Kitty en planta alta, los horarios de atención del inmueble son de 9:00am a 4:30pm cerrando por completo sus usos.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 66. Lote 7 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	7	Tramo 1	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Predominio de comercio en Planta Baja y vivienda en Planta Alta	Comercio y Servicio
INTERVENCIONES		Relativa	Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	Conservación media >30<70%
FACHADAS		Regular	Con mantenimiento
Observaciones: En los dos inventarios se observa que la fachada del inmueble se mantiene lo mas conservada posible sin rotulos excesivos que opaquen la fachada			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 67. Lote 7 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



USOS ACTUALES EN PLANTA BAJA (2025)



Fachada calle Sucre



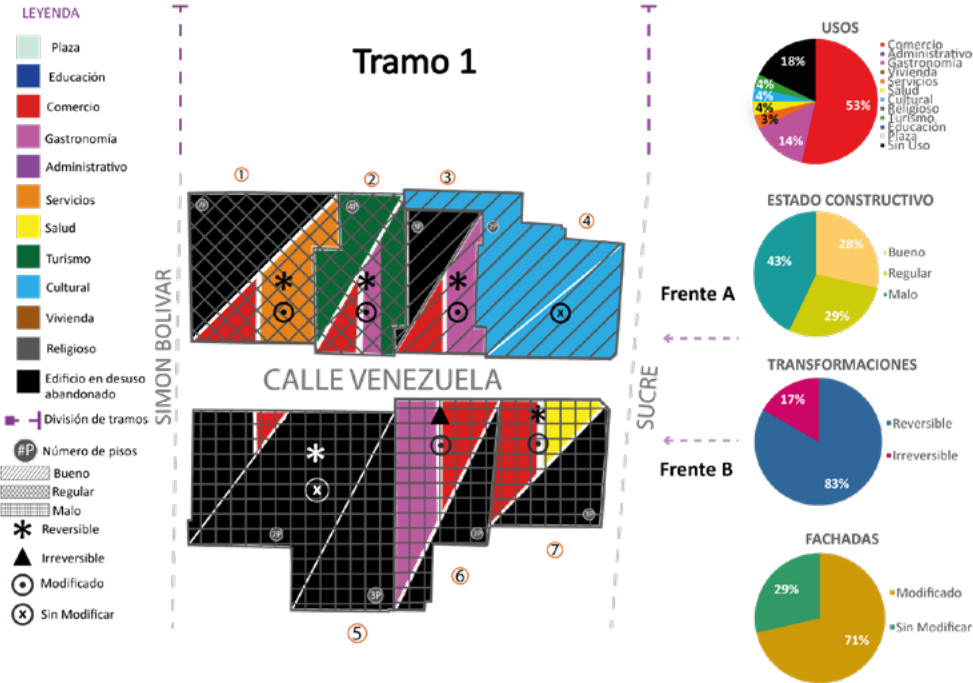
Fachada calle Venezuela

Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	7	Tramo 1	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Abandonado - Comercio - Salud. Almacén (Jin importadora)- Almacén (Algo mas)- joyeria (Willy Jhons) - Sastrería- Optica (Cyber)	
INTERVENCIONES		Mediana	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	
FACHADAS		El edificio tiene color amarillo en planta baja además, en una parte del inmueble colocaron material moderno alterando su autenticidad.	
Observaciones: El inmueble muestra deterioro en su fachada como grietas y desgaste de pintura, las vitrinas de los diversos comercios existentes en planta baja ocupan gran parte de los vanos al igual que la publicidad en las ventanas. El horario de atención general en los locales comerciales es de 9:00am a 6:00pm cerrando por completo el inmueble.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 63. Conclusión tramo 1 calle Venezuela.



Cantidad Lote	USO													EST. CONST			TRANSFORMACIÓN		FACHADAS	
	Comercio	Administrativo	Gastronomía	Vivienda	Servicios	Salud	Cultural	Religioso	Turismo	Educación	Plaza	Sin Uso	Bueno	Regular	Malo	Reversible	Irreversible	Modificado	Sin Modificar	
7	15	0	4	0	1	1	1	0	1	0	0	5	2	2	3	5	1	5	2	

Conclusiones: En este tramo se evidencia que, en 7 lotes, se identifican un total de 28 tipos de usos, concentrándose principalmente en planta baja. La mayoría de estos usos resulta incompatible con la vocación original del inmueble, provocando deterioro y modificaciones en la estructura, ya que el 53% corresponde a actividades comerciales y el 14% a gastronomía, mientras que un 18% de los espacios permanece sin uso, en este porcentaje tenemos en abandono total el Teatro Atahualpa, y el resto corresponde a abandono en plantas altas. Esta situación se refleja en un estado constructivo comprometido, donde solo el 29% de los inmuebles se encuentra en buenas condiciones, otro 29% en estado regular y el 43% en condiciones malas. Aunque el 83% de las transformaciones son reversibles, el 71% de los inmuebles presentan modificaciones, alterando la imagen original del entorno. Además, pese a contar con un museo y un hotel que opera las 24 horas, la funcionalidad general del tramo se restringe al horario de 10:00 am a 5:00 pm, lo que reduce significativamente la actividad, la interacción social y la dinámica urbana.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 64. Tramo 2 uso de suelo calle Venezuela.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 68. Lote 8 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

MUNICIPIO DE QUITO DIRECCION DE PLANEACION		CODIGOS 55-55-4	
<p>FORMA DE INVENTARIO: CLAVE CATASTRAL CLAVE A.D.</p> <p>INFORMACION EXTERNA: FECHA</p> <p>CALLE: VENEZUELA Nº: 1711</p>			
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.2 TIPO: SIN PATIO</p> <p>1.1.3 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.4 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.5 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.6 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.7 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.8 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.9 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.10 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.11 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.12 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.13 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.14 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.15 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.16 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.17 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.18 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.19 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.20 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.21 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.22 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.23 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.24 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.25 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.26 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.27 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.28 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.29 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.30 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.31 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.32 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.33 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.34 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.35 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.36 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.37 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.38 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.39 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.40 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.41 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.42 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.43 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.44 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.45 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.46 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.47 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.48 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.49 TIPO: TEMPORAL</p> <p>1.1.50 TIPO: TEMPORAL</p>			
<p>2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>2.1. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.2. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.3. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.4. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.5. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.6. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.7. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.8. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.9. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.10. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.11. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.12. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.13. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.14. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.15. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.16. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.17. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.18. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.19. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.20. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.21. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.22. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.23. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.24. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.25. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.26. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.27. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.28. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.29. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.30. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.31. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.32. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.33. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.34. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.35. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.36. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.37. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.38. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.39. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.40. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.41. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.42. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.43. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.44. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.45. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.46. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.47. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.48. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.49. SERVICIOS: NORMAL</p> <p>2.50. SERVICIOS: NORMAL</p>			
<p>3. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>3.1. ESTADO: BUENO</p> <p>3.2. ESTADO: BUENO</p> <p>3.3. ESTADO: BUENO</p> <p>3.4. ESTADO: BUENO</p> <p>3.5. ESTADO: BUENO</p> <p>3.6. ESTADO: BUENO</p> <p>3.7. ESTADO: BUENO</p> <p>3.8. ESTADO: BUENO</p> <p>3.9. ESTADO: BUENO</p> <p>3.10. ESTADO: BUENO</p> <p>3.11. ESTADO: BUENO</p> <p>3.12. ESTADO: BUENO</p> <p>3.13. ESTADO: BUENO</p> <p>3.14. ESTADO: BUENO</p> <p>3.15. ESTADO: BUENO</p> <p>3.16. ESTADO: BUENO</p> <p>3.17. ESTADO: BUENO</p> <p>3.18. ESTADO: BUENO</p> <p>3.19. ESTADO: BUENO</p> <p>3.20. ESTADO: BUENO</p> <p>3.21. ESTADO: BUENO</p> <p>3.22. ESTADO: BUENO</p> <p>3.23. ESTADO: BUENO</p> <p>3.24. ESTADO: BUENO</p> <p>3.25. ESTADO: BUENO</p> <p>3.26. ESTADO: BUENO</p> <p>3.27. ESTADO: BUENO</p> <p>3.28. ESTADO: BUENO</p> <p>3.29. ESTADO: BUENO</p> <p>3.30. ESTADO: BUENO</p> <p>3.31. ESTADO: BUENO</p> <p>3.32. ESTADO: BUENO</p> <p>3.33. ESTADO: BUENO</p> <p>3.34. ESTADO: BUENO</p> <p>3.35. ESTADO: BUENO</p> <p>3.36. ESTADO: BUENO</p> <p>3.37. ESTADO: BUENO</p> <p>3.38. ESTADO: BUENO</p> <p>3.39. ESTADO: BUENO</p> <p>3.40. ESTADO: BUENO</p> <p>3.41. ESTADO: BUENO</p> <p>3.42. ESTADO: BUENO</p> <p>3.43. ESTADO: BUENO</p> <p>3.44. ESTADO: BUENO</p> <p>3.45. ESTADO: BUENO</p> <p>3.46. ESTADO: BUENO</p> <p>3.47. ESTADO: BUENO</p> <p>3.48. ESTADO: BUENO</p> <p>3.49. ESTADO: BUENO</p> <p>3.50. ESTADO: BUENO</p>			
<p>4. LOCALIZACION</p> 			

LOTE	8	Tramo 2	
USO	Cafetería, comercio, administración en planta baja, administración en primer piso, hotel-restaurante desde el segundo piso en adelante y 20 % vivienda en el cuarto piso		No hay inventario
INTERVENCIONES	Ninguna	No hay inventario	
ESTADO CONSTRUCTIVO	Sin datos	No hay inventario	
FACHADAS	Bueno	No hay inventario	
<p>Observaciones: En este predio funciona un edificio donde funciona un Hotel-restaurante desde el segundo piso, en planta baja funcionan diferentes comercios y una cafetería y en el primer piso funciona un casino.</p>			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 69. Lote 8 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	8	Tramo 2	
USO	Sin uso		
INTERVENCIONES	Total		
ESTADO CONSTRUCTIVO	Malo		
FACHADAS	Cambio de color en la fachada, doble cromática en planta alta y baja, se agregan elementos como muro ciego en la tercera planta con bloques, se retiraron las ventanas de todos los pisos, grietas en pintura, daños en letreros abandonados y grafitis que dañan la fachada		
<p>Observaciones: El predio se encuentra cerrado y totalmente abandonado, se puede observar que ya no existen ventanas, el segundo piso se encuentra cerrado totalmente con muros de bloques, la edificación se encuentra en deterioro absoluto.</p>			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 70. Lote 9 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.


MUNICIPIO DE OROURO DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS	CODIGOS
<p>REPERTE DE LA REAFECTACION DE LA AREA... CLAVE CATASTRAL... CLAVE AER... CLAVE DE IDENTIFICACION... CLAVE DE IDENTIFICACION... CLAVE DE IDENTIFICACION...</p>			<p>05 S-1-17-11 S-1-17-11</p>
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1 TIPO TEMPORAL PERMANENTE</p> <p>1.1.2 TIPO ZONIFICACION</p> <p>1.1.3 TIPO BODEGA</p> <p>1.1.4 TIPO COMERCIO</p> <p>1.1.5 TIPO EDUCACION</p> <p>1.1.6 TIPO RECREACION</p> <p>1.1.7 TIPO SALUD</p> <p>1.1.8 TIPO VIVIENDA</p> <p>1.1.9 TIPO OTRO</p> <p>1.2. MIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.1 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.2 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.3 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.4 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.5 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.6 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.7 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.8 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.9 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.10 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.11 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.12 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.13 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.14 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.15 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.16 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.17 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.18 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.19 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.20 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.21 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.22 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.23 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.24 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.25 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.26 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.27 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.28 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.29 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.30 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.31 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.32 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.33 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.34 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.35 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.36 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.37 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.38 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.39 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.40 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.41 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.42 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.43 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.44 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.45 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.46 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.47 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.48 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.49 TIPO SERVICIOS</p> <p>1.2.50 TIPO SERVICIOS</p>			
<p>1.3. FORMA DE OCUPACION</p> <p>1.3.1 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.2 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.3 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.4 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.5 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.6 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.7 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.8 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.9 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.10 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.11 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.12 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.13 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.14 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.15 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.16 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.17 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.18 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.19 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.20 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.21 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.22 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.23 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.24 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.25 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.26 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.27 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.28 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.29 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.30 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.31 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.32 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.33 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.34 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.35 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.36 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.37 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.38 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.39 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.40 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.41 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.42 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.43 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.44 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.45 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.46 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.47 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.48 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.49 TIPO OCUPACION</p> <p>1.3.50 TIPO OCUPACION</p>			
<p>1.4. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.4.1 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.2 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.3 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.4 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.5 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.6 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.7 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.8 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.9 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.10 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.11 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.12 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.13 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.14 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.15 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.16 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.17 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.18 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.19 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.20 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.21 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.22 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.23 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.24 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.25 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.26 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.27 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.28 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.29 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.30 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.31 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.32 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.33 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.34 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.35 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.36 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.37 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.38 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.39 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.40 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.41 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.42 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.43 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.44 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.45 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.46 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.47 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.48 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.49 TIPO ESTADO</p> <p>1.4.50 TIPO ESTADO</p>			

Tabla 71. Lote 9 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	9	Tramo 2	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Alto porcentaje de comercio en planta baja, administración, salud y 50% bodega en primera planta, en segunda y tercera planta 80% bodega y en el último piso alto porcentaje vivienda	No hay inventario
INTERVENCIONES		Mediana	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	No hay inventario
FACHADAS		Regular	No hay inventario
<p>Observaciones: El edificio es ocupado en plantas altas por uso administrativo y en planta baja por uso comercial, se encuentra arrendado en su totalidad, el último piso de encuentra arrendado por dos familias para uso de vivienda, se observa que la segunda imagen proporcionada en el inventario no corresponde al inmueble y se desconoce su origen.</p>			

Fuente: Elaboración propia (2024)

LOTE	9	Tramo 2	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Comercio, Bodega	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Cambio de color en fachada, diferente cromática en planta alta y baja, se cierra el ingreso lateral al edificio debido al abandono en plantas altas, ventanas rotas, se agrega rampa color amarillo y negro para ingreso de vehículos al inmueble.	
<p>Observaciones: Actualmente en planta baja funciona la "Distribuidora Dassun" donde se observa que ingresan vehículos al interior del inmueble mediante una rampa, el dueño de este comercio es ahora dueño de todo el edificio, se realizaron cambios en el color de la fachada y en plantas altas el edificio se encuentra una parte abandonada y la otra destinada al uso de bodegas por el tipo de comercio que existe.</p>			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 72. Lote 10 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	10	Tramo 2	
USO		Alto porcentaje de administración en todas las plantas	Administración
INTERVENCIONES		Ninguna	Ninguna
ESTADO CONSTRUCTIVO		Sin datos	Conservación media >30% <70%
FACHADAS		Sin datos	Sin datos
Observaciones: El Edificio Banco de Préstamos es ganador al premio Ornato en 1965, su uso en su totalidad es administrativo, en el inventario del 90' la ficha no tiene datos de su estado constructivo ni estado de fachadas, se observa que el tipo de uso se mantiene en ambos inventarios.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 73. Lote 10 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	10	Tramo 2	
USO		Comercio, Administración, Servicio	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Regular	
FACHADAS		No hay cambio en la cromática sin embargo en el elemento superior de la fachada se observa que retiraron el recubrimiento de mármol o azulejos que tenía, generaron entrada de parqueadero subterráneo al inmueble, se colocan vidrios esmerilados en el banco, cerramientos en los comercios con estructura metálica.	
Observaciones: Actualmente este edificio se une con el "Pasaje Amador" teniendo dos entradas, por la calle García Moreno y la calle Venezuela, en planta baja de este frente se observa un local de vestidos, el Banco del Austro, la recepción del MIES y el ingreso a parqueaderos de este mismo, internamente podemos encontrar un local de celulares, peluquería y una corporación cristiana, en el lado lateral izquierdo las plantas altas son de uso administrativo ya que funcionan las oficinas del MIES, sin embargo no se tiene la misma información sobre el lado lateral derecho que se encuentran sobre el banco.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 78. Lote 13 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

MUNICIPIO DE QUITO DIRECCION DE PLANEACION		FOTOS	CODIGOS
<p>PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL RESEÑA DE LAS ÁREAS DE INTERÉS DE QUITO INVENTARIO DE BIENES PATRIALES DEL MUNICIPIO DE QUITO</p> <p>CALLE VENEZUELA Nº 13</p> <p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO</p> <p>1.1.1. TIPO DE SUELO</p> <p>1.1.2. TIPO DE SUELO</p> <p>1.1.3. TIPO DE SUELO</p> <p>1.1.4. TIPO DE SUELO</p> <p>1.1.5. TIPO DE SUELO</p> <p>1.1.6. TIPO DE SUELO</p> <p>1.1.7. Nº DE DOMICILIOS</p> <p>1.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.1. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.3. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.4. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.5. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.6. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.7. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.8. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.9. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.10. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.11. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.12. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.13. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.14. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.15. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.16. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.17. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.18. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.19. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.20. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.21. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.22. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.23. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.24. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.25. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.26. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.27. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.28. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.29. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.30. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.31. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.32. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.33. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.34. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.35. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.36. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.37. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.38. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.39. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.40. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.41. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.42. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.43. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.44. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.45. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.46. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.47. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.48. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.49. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.50. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.51. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.52. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.53. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.54. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.55. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.56. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.57. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.58. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.59. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.60. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.61. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.62. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.63. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.64. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.65. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.66. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.67. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.68. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.69. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.70. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.71. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.72. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.73. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.74. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.75. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.76. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.77. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.78. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.79. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.80. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.81. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.82. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.83. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.84. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.85. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.86. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.87. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.88. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.89. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.90. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.91. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.92. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.93. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.94. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.95. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.96. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.97. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.98. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.99. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.100. NIVEL DE SERVICIOS</p>			

Tabla 79. Lote 13 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	13	Tramo 2	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Culto	No hay inventario
INTERVENCIONES		Sin datos	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Sin datos	No hay inventario
FACHADAS		Sin datos	No hay inventario

Observaciones: Funciona la "Catedral Metropolitana de Quito", la información ya se encuentra detallada en el Lote 18 de la calle García Moreno.

Fuente: Elaboración propia (2024)

LOTE	13	Tramo 2	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Culto-Religioso, Gastronomía	
INTERVENCIONES		Relativa	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		La fachada ha sido intervenida varias veces, la última se dió en 2017, actualmente no se han empleado intervenciones, la pintura luce un poco agrietada y brotada aparentemente debido a la humedad.	

Observaciones: Actualmente la Catedral se encuentra en buen estado y su uso permanece vigente, en el subsuelo se observa presencia de comercios tipo gastronómicos, funcionan 6 restaurantes.

Fuente: Elaboración propia (2024)

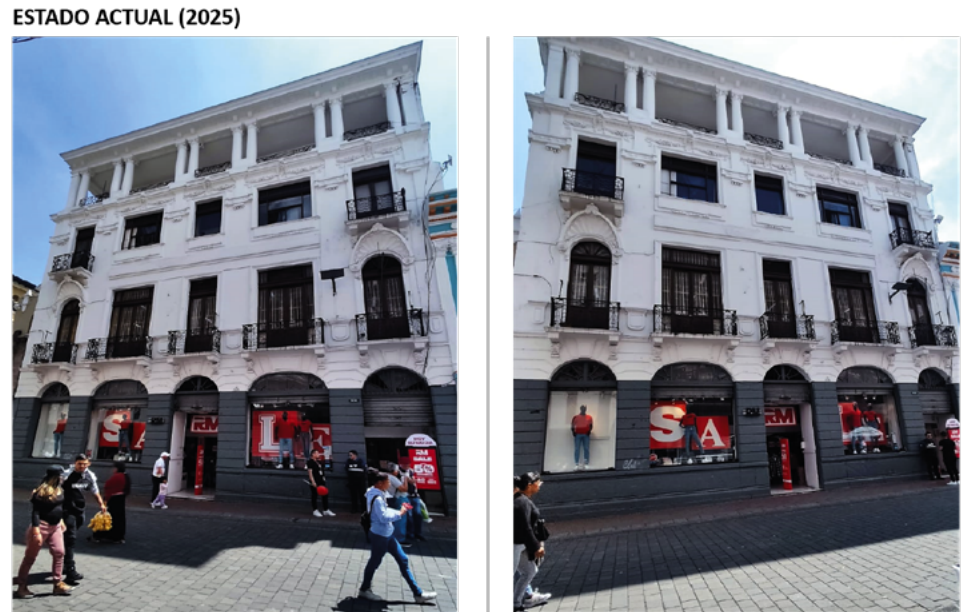
Tabla 82. Lote 15 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

CARACTERÍSTICAS AFOLICITACIONES		EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION	
<p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.1. TIPO</p> <p>1.1.2. TIPO</p> <p>1.1.3. TIPO</p> <p>1.1.4. TIPO</p> <p>1.1.5. TIPO</p> <p>1.1.6. TIPO</p> <p>1.1.7. TIPO</p> <p>1.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.1. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.3. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.4. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.5. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.6. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.7. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.8. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.9. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.10. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.11. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.12. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.13. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.14. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.15. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.16. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.17. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.18. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.19. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.20. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.21. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.22. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.23. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.24. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.25. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.26. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.27. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.28. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.29. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.30. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.31. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.32. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.33. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.34. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.35. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.36. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.37. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.38. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.39. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.40. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.41. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.42. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.43. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.44. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.45. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.46. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.47. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.48. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.49. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.2.50. NIVEL DE SERVICIOS</p>		<p>1.3. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.1. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.2. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.3. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.4. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.5. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.6. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.7. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.8. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.9. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.10. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.11. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.12. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.13. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.14. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.15. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.16. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.17. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.18. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.19. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.20. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.21. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.22. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.23. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.24. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.25. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.26. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.27. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.28. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.29. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.30. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.31. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.32. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.33. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.34. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.35. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.36. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.37. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.38. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.39. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.40. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.41. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.42. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.43. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.44. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.45. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.46. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.47. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.48. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.49. FORMA DE OCCUPACION</p> <p>1.3.50. FORMA DE OCCUPACION</p>	

LOTE	15	Tramo 2	
USO		Mixticidad de usos, predominio de uso administrativo y bodega, en planta baja unicamente comercio.	No hay inventario
INTERVENCIONES		Total	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay datos	No hay inventario
FACHADAS		Buena	No hay inventario
Observaciones:			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 83. Lote 15 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	15	Tramo 2	
USO		Comercio - Bodega Almacén (RM)	
INTERVENCIONES		Mediana	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Existe la transformación de una ventana en un acceso al local comercial.	
Observaciones: El inmueble evidencia cambios en fachada como la transformación de una ventana en un acceso al local comercial, según los trabajadores del local RM en planta baja y primer piso funciona el local comercial, mientras que segunda y tercera planta tiene uso de comedor, vestidor y espacio de descanso para los trabajadores del mismo por lo que todo el inmueble pertenece a una cadena de local comercial de ropa con uso unicamnete en planta baja, su horario de atención es de 9:00am a 7:00pm después de esa hora el inmueble queda inaccesible.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 88. Lote 18 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	18	Tramo 2	
		INVENTARIO 90'	INVENTARIO 98'
USO		Predominio de uso administrativo en planta alta y baja, comercio en planta baja y en porcentaje bajo vivienda.	No hay inventario
INTERVENCIONES		Ninguna	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay datos	No hay inventario
FACHADAS		No hay datos	No hay inventario
Observaciones: El lote cuenta con dos inmuebles el edificio Simón Bolívar y el Teatro Atahualpa, en la ficha del 98' se muestra como la planta baja del edificio "Simon Bolívar" tiene pintura color rojo.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 89. Lote 18 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	18	Tramo 2	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Comercio - Abandonado Almacén (Charleston)	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Las plantas altas tienen vanos ciegos cubiertos por cartones, cortinas telas o muebles también hay ventanas rotas o no hay ventanas dando un aspecto negativo al inmueble.	
Observaciones: Actualmente el edificio se encuentra en venta el único uso actual es en planta baja el local comercial Charleston en uno de sus accesos se ve parqueado un triciclo eléctrico, los dos accesos son hacia el local o vitrinas del mismo por lo que es imposible que cualquier persona tenga acceso a las plantas altas El horario de atención es de 9:50am a 7:30pm después de esa hora el inmueble queda totalmente inaccesible			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 92. Lote 20 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	20	Tramo 2	
		INVENTARIO 90'	INVENTARIO 98'
USO		Administración	Administración
INTERVENCIONES		Total	Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay datos	Bien conservada +70%
FACHADAS		Bueno	Con mantenimiento

Observaciones: En las fichas del 90' y 98' el lote 20 y 21 se muestran como uno solo, donde los inmuebles del lote 20 y 21 en el 90' mantienen una fachada conservada de color blanco mientras que el inmueble del lote 21 en la ficha del 98' se muestra con una fachada de color amarillo con celeste.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 93. Lote 20 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	20	Tramo 2	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Servicios Banco Pichincha	
INTERVENCIONES		Regular	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		El color del inmueble es naranja y blanco sin respetar la paleta de color.	

Observaciones: El inmueble pertenece al Banco Pichincha lo cual su horario de atención es de 8:30am a 4:00pm sin embargo se aprecia como el color de los tres inmuebles que pertenecen al banco pichincha son de color naranja y blanco sin respetar paletas de color también se observa un zocalo de piedra sobre la fachada.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 94. Lote 21 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	21	Tramo 2	
		INVENTARIO 90'	INVENTARIO 98'
USO		Administración	Administración
INTERVENCIONES		Total	Mediana
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay datos	Bien conservada +70%
FACHADAS		Bueno	Con mantenimiento

Observaciones: En las fichas del 90' y 98' el lote 20 y 21 se muestran como uno solo, donde los inmuebles del lote 20 y 21 en el 90' mantienen una fachada conservada de color blanco mientras que el inmueble del lote 21 en la ficha del 98' se muestra con una fachada de color amarillo con celeste.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 95. Lote 21 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



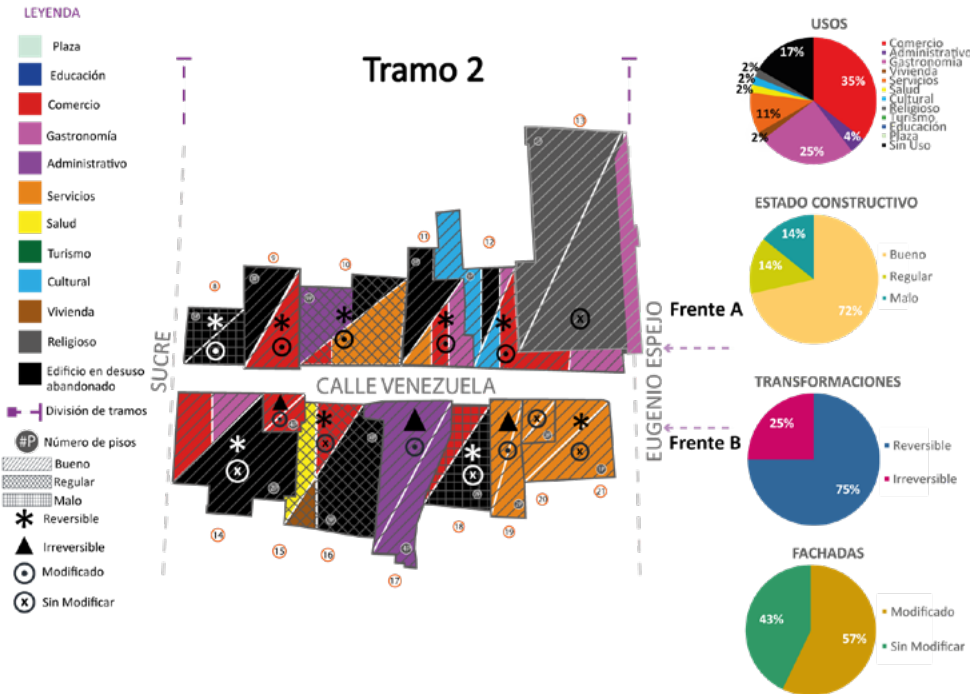
Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	21	Tramo 2	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Servicios Banco Pichincha	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		El color del inmueble es naranja y blanco, sin respetar paletas de color	

Observaciones: El uso total del inmueble es de servicios funciona el Banco Pichincha todas sus plantas corresponden al mismo uso. El inmueble es de gran importancia ya que es esquinero en una ubicación privilegiada del centro de Quito sin embargo su horario de atención es de 8:30am a 4:00pm siendo inaccesible a partir de esa hora tanto en la calle Venezuela como en la calle Espejo.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 65. Conclusión tramo 2 calle Venezuela.



		TRAMO 2																		
Cantidad Lote	USO	USO										EST. CONST		TRANSFORMACIÓN		FACHADAS				
		Comercio	Administrativo	Gastronomía	Vivienda	Servicios	Salud	Cultural	Religioso	Turismo	Educación	Plaza	Sin Uso	Bueno	Regular	Malo	Reversible	Irreversible	Modificado	Sin Modificar
14		17	2	12	1	5	1	1	1	0	0	0	8	10	2	2	9	3	8	6

Conclusiones: En este tramo se evidencia que, en 14 lotes, se identifican un total de 48 tipos de usos, de los cuales el 35% corresponde a actividades comerciales, el 25% a gastronomía, el 11% a servicios y el 17% de los espacios permanece sin uso, dentro de este porcentaje encontramos un inmueble totalmente abandonado donde anteriormente operaban comercios y un casino, y el resto corresponde a abandono en plantas altas. El estado constructivo muestra un 72% de inmuebles en condiciones buenas, mientras que el 14% se encuentra en estado regular y otro 14% en condiciones malas, lo que refleja ciertas deficiencias en el mantenimiento, pese a que en este tramo se encuentra un edificio ganador premio Ornato y la Catedral Metropolitana de Quito. Asimismo, las transformaciones son mayormente reversibles en un 75%, aunque se registra un 25% de intervenciones irreversibles, y el 57% de las fachadas ha sido modificado, contrastando con el 43% que se mantiene sin cambios. Además, la actividad se concentra en el horario de 10:00 am a 5:00 pm, limitando la dinámica urbana y la interacción social fuera de este intervalo.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 66. Tramo 3 uso de suelo calle Venezuela.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 96. Lote 22 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.



LOTE	22	Tramo 3	
		INVENTARIO 1990	INVENTARIO 1998
USO		Plaza	No hay inventario
INTERVENCIONES		No hay inventario	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay inventario	No hay inventario
FACHADAS		No hay inventario	No hay inventario
Observaciones: No hay inventario para este predio, donde se ubica la Plaza Grande, la información ya se encuentra detallada en el Lote 22 de la calle García Moreno.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 97. Lote 22 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)

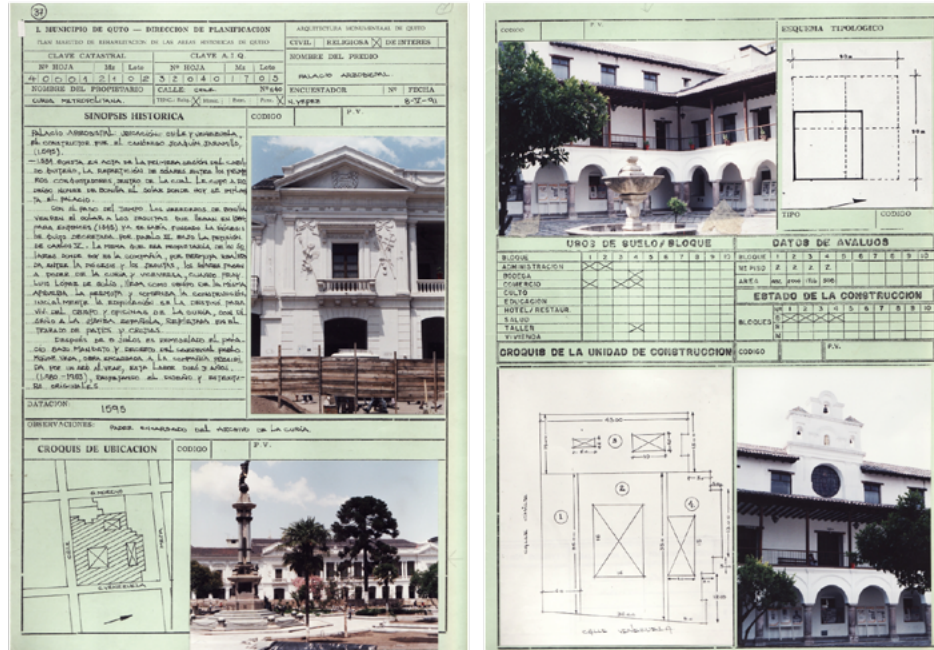


Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	22	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Plaza	
INTERVENCIONES		No se analiza	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Ninguna	
FACHADAS		No se analiza	
Observaciones: La Plaza Grande ha mantenido su función como espacio público central desde su creación en el siglo XVII.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 98. Lote 23 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.



LOTE	23	Tramo 3	
USO		INVENTARIO 1991	INVENTARIO 1998
INTERVENCIONES		Sin datos	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Sin datos	No hay inventario
Observaciones: En este predio funciona el "Palacio Arzobispal", dentro de este se encuentran las oficinas de la curia, el edificio fue restaurado entre 1980-1983, se desconoce el grado de intervención que tuvo, existe descuido de áreas comunales del sector comercial, presencia de humedad, el uso aconsejable es cultural-artístico y musical.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 99. Lote 23 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	23	Tramo 3	
USO		TABLA DE COMPARACIÓN	
INTERVENCIONES		Comercio, Gastronomía, Servicios	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Relativa	
FACHADAS		Bueno	
Observaciones: La fachada del Palacio Arzobispal es de estilo neoclásico y destaca por su portal con arquerías en la planta baja, se conserva su cromática, sin embargo se observa grietas en la pintura. Observaciones: Sigue funcionando el "Palacio Arzobispal", dentro de este funcionan varios restaurantes y un patio de comidas, existen 3 restaurantes hacia el frente de la calle Chile y 3 hacia la calle Venezuela, en planta baja, se observan 2 comercios una librería y un local de vestidos, el ingreso por la Venezuela es hacia el "Centro Comercial Pasaje Arzobispal" donde encontramos, restaurantes y peluquerías, se desconoce si sigue funcionando la Curia Metropolitana.			

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 102. Lote 25 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

LOTE	25	Tramo 3	
		INVENTARIO 90'	INVENTARIO 98'
USO		Administración	Administración
INTERVENCIONES		Relativa	Relativa
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	Conservación media >30<70%
FACHADAS		Bueno	No hay datos

Observaciones: Premio Ornato 1977 - Palacio Municipal.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 103. Lote 25 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.

ESTADO ACTUAL (2025)



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	25	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Administración - Gastronomía - Turismo DMQ - Cafetería (PACARI) - Agencia de Viajes (Gold Tours)	
INTERVENCIONES		Ninguna	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		Las fachadas se encuentran en un buen estado, los colores y el estado de los elementos en fachada se encuentran en un estado aceptable de mantenimiento	

Observaciones: El edificio es un punto de gran importancia debido a su carácter administrativo, donde se realizan trámites municipales; por esta misma razón su horario de ocupación es limitado (08h30 - 17h00). De igual manera se encuentra una mixtura de usos en su planta baja donde dos espacios con vocación comercial (Gold Tours y Pacari) contrastan con el uso predominante, sin embargo a pesar de este cambio el horario de uso no es extendible a la noche.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 106. Lote 27 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

CARACTERÍSTICAS FOTOFECTÓNICAS		EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION	

LOTE	27	Tramo 3	
		INVENTARIO 90'	INVENTARIO 98'
USO		Predominio de uso comercial en planta baja y plantas altas	No hay inventario
INTERVENCIONES		Total	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		No hay datos	No hay inventario
FACHADAS		No hay datos	No hay inventario

Observaciones: Fachada color blanco el inmueble pertenece en su totalidad a la cadena Almacenes El Globo.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 107. Lote 27 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.



Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	27	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Abandonado	
INTERVENCIONES		Total	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		El inmueble ha tenido cambios irreversibles en su acceso para transformarlo en ingreso de autos, no se encuentran daños mayores, el color es permitido sin embargo existen algunas grietas.	

Observaciones: La edificación se encuentra en un evidente estado de abandono, lo que provoca una desconexión entre las edificaciones a sus costados, genera incomodidad y sensación de inseguridad el tránsito diario por frente de la edificación, aunque el edificio fue construido y destinado para los almacenes El Globo actualmente solo es usado como parqueadero.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 108. Lote 28 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

MUNICIPIO DE QUITO DIRECCION DE PLANEACION		FOROS	CODIGOS
<p>CLAVE CATASTRAL</p> <p>CLAVE AIG.</p> <p>REPARTICION DE LAS AREAS</p> <p>REPARTICION DE LAS AREAS</p> <p>CALLE</p> <p>NO</p> <p>REPARTICION DE LAS AREAS</p>			
1. DATOS GENERALES		1.1.3 OCUPACION DE PATIO	
1.1.1 TIPO		1.1.3.1 TIPO	
1.1.2 TIPO		1.1.3.2 TIPO	
1.1.3 TIPO		1.1.3.3 TIPO	
1.1.4 TIPO		1.1.3.4 TIPO	
1.1.5 TIPO		1.1.3.5 TIPO	
1.1.6 TIPO		1.1.3.6 TIPO	
1.1.7 TIPO		1.1.3.7 TIPO	
1.1.8 TIPO		1.1.3.8 TIPO	
1.1.9 TIPO		1.1.3.9 TIPO	
1.1.10 TIPO		1.1.3.10 TIPO	
1.1.11 TIPO		1.1.3.11 TIPO	
1.1.12 TIPO		1.1.3.12 TIPO	
1.1.13 TIPO		1.1.3.13 TIPO	
1.1.14 TIPO		1.1.3.14 TIPO	
1.1.15 TIPO		1.1.3.15 TIPO	
1.1.16 TIPO		1.1.3.16 TIPO	
1.1.17 TIPO		1.1.3.17 TIPO	
1.1.18 TIPO		1.1.3.18 TIPO	
1.1.19 TIPO		1.1.3.19 TIPO	
1.1.20 TIPO		1.1.3.20 TIPO	
1.1.21 TIPO		1.1.3.21 TIPO	
1.1.22 TIPO		1.1.3.22 TIPO	
1.1.23 TIPO		1.1.3.23 TIPO	
1.1.24 TIPO		1.1.3.24 TIPO	
1.1.25 TIPO		1.1.3.25 TIPO	
1.1.26 TIPO		1.1.3.26 TIPO	
1.1.27 TIPO		1.1.3.27 TIPO	
1.1.28 TIPO		1.1.3.28 TIPO	
1.1.29 TIPO		1.1.3.29 TIPO	
1.1.30 TIPO		1.1.3.30 TIPO	
1.1.31 TIPO		1.1.3.31 TIPO	
1.1.32 TIPO		1.1.3.32 TIPO	
1.1.33 TIPO		1.1.3.33 TIPO	
1.1.34 TIPO		1.1.3.34 TIPO	
1.1.35 TIPO		1.1.3.35 TIPO	
1.1.36 TIPO		1.1.3.36 TIPO	
1.1.37 TIPO		1.1.3.37 TIPO	
1.1.38 TIPO		1.1.3.38 TIPO	
1.1.39 TIPO		1.1.3.39 TIPO	
1.1.40 TIPO		1.1.3.40 TIPO	
1.1.41 TIPO		1.1.3.41 TIPO	
1.1.42 TIPO		1.1.3.42 TIPO	
1.1.43 TIPO		1.1.3.43 TIPO	
1.1.44 TIPO		1.1.3.44 TIPO	
1.1.45 TIPO		1.1.3.45 TIPO	
1.1.46 TIPO		1.1.3.46 TIPO	
1.1.47 TIPO		1.1.3.47 TIPO	
1.1.48 TIPO		1.1.3.48 TIPO	
1.1.49 TIPO		1.1.3.49 TIPO	
1.1.50 TIPO		1.1.3.50 TIPO	
1.1.51 TIPO		1.1.3.51 TIPO	
1.1.52 TIPO		1.1.3.52 TIPO	
1.1.53 TIPO		1.1.3.53 TIPO	
1.1.54 TIPO		1.1.3.54 TIPO	
1.1.55 TIPO		1.1.3.55 TIPO	
1.1.56 TIPO		1.1.3.56 TIPO	
1.1.57 TIPO		1.1.3.57 TIPO	
1.1.58 TIPO		1.1.3.58 TIPO	
1.1.59 TIPO		1.1.3.59 TIPO	
1.1.60 TIPO		1.1.3.60 TIPO	
1.1.61 TIPO		1.1.3.61 TIPO	
1.1.62 TIPO		1.1.3.62 TIPO	
1.1.63 TIPO		1.1.3.63 TIPO	
1.1.64 TIPO		1.1.3.64 TIPO	
1.1.65 TIPO		1.1.3.65 TIPO	
1.1.66 TIPO		1.1.3.66 TIPO	
1.1.67 TIPO		1.1.3.67 TIPO	
1.1.68 TIPO		1.1.3.68 TIPO	
1.1.69 TIPO		1.1.3.69 TIPO	
1.1.70 TIPO		1.1.3.70 TIPO	
1.1.71 TIPO		1.1.3.71 TIPO	
1.1.72 TIPO		1.1.3.72 TIPO	
1.1.73 TIPO		1.1.3.73 TIPO	
1.1.74 TIPO		1.1.3.74 TIPO	
1.1.75 TIPO		1.1.3.75 TIPO	
1.1.76 TIPO		1.1.3.76 TIPO	
1.1.77 TIPO		1.1.3.77 TIPO	
1.1.78 TIPO		1.1.3.78 TIPO	
1.1.79 TIPO		1.1.3.79 TIPO	
1.1.80 TIPO		1.1.3.80 TIPO	
1.1.81 TIPO		1.1.3.81 TIPO	
1.1.82 TIPO		1.1.3.82 TIPO	
1.1.83 TIPO		1.1.3.83 TIPO	
1.1.84 TIPO		1.1.3.84 TIPO	
1.1.85 TIPO		1.1.3.85 TIPO	
1.1.86 TIPO		1.1.3.86 TIPO	
1.1.87 TIPO		1.1.3.87 TIPO	
1.1.88 TIPO		1.1.3.88 TIPO	
1.1.89 TIPO		1.1.3.89 TIPO	
1.1.90 TIPO		1.1.3.90 TIPO	
1.1.91 TIPO		1.1.3.91 TIPO	
1.1.92 TIPO		1.1.3.92 TIPO	
1.1.93 TIPO		1.1.3.93 TIPO	
1.1.94 TIPO		1.1.3.94 TIPO	
1.1.95 TIPO		1.1.3.95 TIPO	
1.1.96 TIPO		1.1.3.96 TIPO	
1.1.97 TIPO		1.1.3.97 TIPO	
1.1.98 TIPO		1.1.3.98 TIPO	
1.1.99 TIPO		1.1.3.99 TIPO	
1.1.100 TIPO		1.1.3.100 TIPO	

CARACTERISTICAS RECORRENTES	EVALUACION FISICA DE LA EDIFICACION													
	MANTENIMIENTOS					DEFECTOS					UBICACION		ESTADO	
GENERAL														
LATERAL IZQUIERDO														
LATERAL DERECHO														
ESQUINA														
NIVEL														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														
FORMA														
ESTADO														
TIPO														
USO														

Tabla 110. Lote 29 tabla comparativa de inventarios calle Venezuela.

INVENTARIO DE QUITO		FOTOS		000000	
<p>PLAN Maestro de la zona</p> <p>INFORMACION GENERAL</p> <p>1. DATOS GENERALES</p> <p>1.1. USOS DEL SUELO %</p> <p>1.1.2 TIPO</p> <p>1.1.3 TIPO DE CONSTRUCCION</p> <p>1.1.4 TIPO DE AREA LIBRE</p> <p>1.1.5 TIPO DE OCUACION DE ESPACIO</p> <p>1.1.6 TIPO DE OCUACION DE ESPACIO</p> <p>1.1.7 TIPO DE OCUACION DE ESPACIO</p> <p>1.2. NIVEL DE SERVICIOS</p> <p>1.3. FORMA DE OCUACION</p> <p>1.4. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>LOCALIZACION</p>					
<p>1.5. ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.1 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.2 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.3 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.4 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.5 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.6 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.7 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.8 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.9 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.10 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.11 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.12 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.13 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.14 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.15 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.16 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.17 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.18 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.19 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.20 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.21 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.22 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.23 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.24 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.25 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.26 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.27 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.28 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.29 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.30 ESTADO DE LA EDIFICACION</p>		<p>1.5.31 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.32 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.33 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.34 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.35 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.36 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.37 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.38 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.39 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.40 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.41 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.42 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.43 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.44 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.45 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.46 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.47 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.48 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.49 ESTADO DE LA EDIFICACION</p> <p>1.5.50 ESTADO DE LA EDIFICACION</p>			

LOTE	29	Tramo 3	
		INVENTARIO 90'	INVENTARIO 98'
USO		Mixtidad en plangta baja entre vivienda, comercio y administración.	No hay inventario
INTERVENCIONES		Mediana	No hay inventario
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	No hay inventario
FACHADAS		Bueno	No hay inventario

Observaciones: El inmueble es de color blanco su fachada está catalogada como bueno, aun que en la imagen se la puede ver en buen estado, la foto es similar a la imagen del lote 28 ya que en algún momento fue 1 inmueble.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 111. Lote 29 tabla comparativa situación actual calle Venezuela.



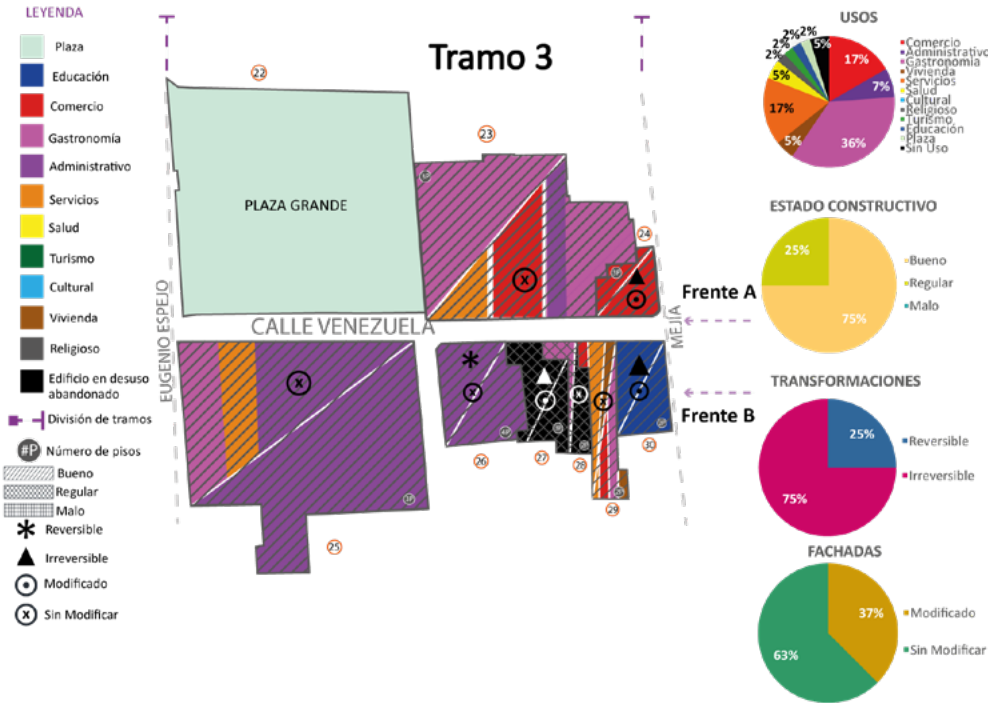
Las fotografías son de autoría propia, capturadas en los recorridos del sitio.

LOTE	29	Tramo 3	
		TABLA DE COMPARACIÓN	
USO		Comercio - Vivienda - Servicio - Salud - Gastronomía	
INTERVENCIONES		Regular	
ESTADO CONSTRUCTIVO		Bueno	
FACHADAS		El color del inmueble es diferente en planta baja y alta, no mantiene uniformidad en pintura.	

Observaciones: Los remates de plata banda que tiene el inmueble en planta baja han sido cubiertos de pintura completamente, la mixtidad de usos mantiene al inmueble abierto para público en general sin embargo existe familias que habilitan el inmueble. Se ha intentado mantener algunos usos originales del inmueble como servicios de fotografía, joyería y salón de eventos.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 67. Conclusión tramo 3 calle Venezuela.

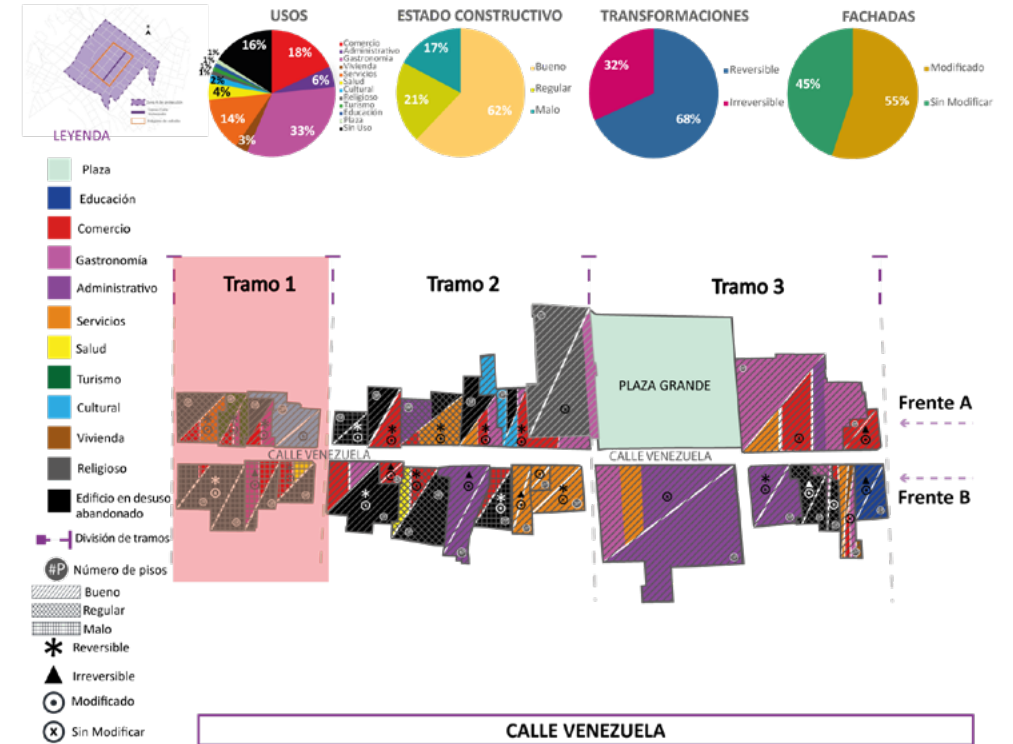


Cantidad Lote	TRAMO 3																		
	USO										EST. CONST		TRANSFORMACIÓN		FACHADAS				
9	Comercio	Administrativo	Gastronomía	Vivienda	Servicios	Salud	Cultural	Religioso	Turismo	Educación	Plaza	Sin Uso	Bueno	Regular	Malo	Reversible	Irreversible	Modificado	Sin Modificar
	7	3	15	2	7	2	0	0	0	1	1	2	6	2	0	1	3	3	5

Conclusiones: En este tramo se evidencia que, en 9 lotes, se identifican un total de 42 tipos de usos, donde contrario a los demás tramos en este prevalece el 36% a gastronomía, 17% corresponde a actividades comerciales, el 17% a servicios y un 5% permanece sin uso, este porcentaje corresponde a un inmueble totalmente abandonado y otro abandonado en planta alta. El estado constructivo es bueno en el 25% de los inmuebles, mientras que el 75% se encuentra en estado regular, lo que refleja ciertas deficiencias en el mantenimiento. Las transformaciones son mayormente irreversibles en un 75%, indicando intervenciones estructurales duraderas, y solo el 25% de las fachadas han sido modificadas, en contraste con el 63% que se mantienen sin cambios. Además, la actividad se organiza en dos franjas horarias: de 8:00 am. a 5:00 pm. impulsada por el Municipio de Quito y demás usos, y de 5:00 p.m. a 10:00 p.m. debido a la influencia de la Plaza Grande, lo que delimita la funcionalidad y dinámica urbana del tramo.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 68. Conclusión calle Venezuela.



Cantidad Lote	CALLE VENEZUELA																		
	USO										EST. CONST		TRANSFORMACIÓN		FACHADAS				
30	Comercio	Administrativo	Gastronomía	Vivienda	Servicios	Salud	Cultural	Religioso	Turismo	Educación	Plaza	Sin Uso	Bueno	Regular	Malo	Reversible	Irreversible	Modificado	Sin Modificar
	39	5	31	3	13	4	2	1	1	1	1	15	18	6	5	15	7	16	13

Conclusiones: La Calle Venezuela presenta una notable diversidad funcional con 94 usos distribuidos en 30 lotes, donde la gastronomía representa el 33%, el comercio el 18%, los servicios el 14% y las actividades culturales apenas el 2%, mientras que un 16% de los espacios permanece sin uso, destacándose el abandono total de dos inmuebles y la desocupación predominante en las plantas altas, lo que afecta la vitalidad urbana y genera riesgos de inseguridad y deterioro del entorno. En cuanto al estado constructivo, solo el 62% de los inmuebles se encuentra en buenas condiciones, el 21% en estado regular y el 17% en mal estado, lo que evidencia desafíos significativos de mantenimiento. Además, si bien la mayoría de las transformaciones son reversibles en un 68%, un 32% son irreversibles, y el 55% de las fachadas ha sido modificado en contraste con el 45% que se mantiene sin alterar, afectando la preservación del patrimonio arquitectónico y la imagen urbana de la calle. Estos factores combinados subrayan la necesidad de intervenciones que integren la revitalización y el mantenimiento del tejido urbano para mitigar el impacto del abandono y asegurar un entorno dinámico y seguro.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Después de evaluar los tramos de la calle Venezuela, hemos establecido que el tramo 1 se encuentra en estado crítico ya que presenta un estado constructivo malo, con una edificación en estado totalmente irreversible y 5 fachadas modificadas en un total de 7 inmuebles. Aunque no registra tantas intervenciones drásticas como otros tramos, la presencia de 15 comercios en solo siete lotes evidencia una intensa presión comercial que ha acelerado su deterioro y afecta negativamente la integridad arquitectónica de la zona. Además, este tramo cuenta con inmuebles totalmente abandonados, lo que los vuelve susceptibles a degradaciones y acelera su deterioro. Esto resulta especialmente alarmante, ya que en este tramo se encuentran edificaciones de alto valor patrimonial, como el Teatro Atahualpa, ganador del Premio Ornato, y el Museo Casa de Sucre, un referente de gran valor cultural e histórico. Por otro lado, el tramo 2, aunque aún no alcanza el nivel de deterioro del tramo 1, presenta un progresivo proceso de transformación que podría convertirlo en un tramo crítico a corto plazo. La presencia de inmuebles con plantas altas abandonadas incrementa su vulnerabilidad. A pesar de que este tramo también alberga edificaciones de alto valor patrimonial y cultural, su nivel de afectación aún es menor en comparación con el tramo 1, aunque su evolución demanda especial atención para evitar que siga el mismo camino de degradación.

Figura 69. Hostal Victoria Quito frente A tramo 1 calle Venezuela.



Fuente: Elaboración propia (2024)

Figura 70. Teatro Atahualpa frente B tramo 1 calle Venezuela.



Fuente: Elaboración propia (2024)

En el contexto de esta evaluación sobre el impacto del uso de suelo, esta investigación busca comprender la realidad de los arrendatarios de inmuebles patrimoniales, específicamente aquellos que operan en establecimientos comerciales dentro de los ejes peatonales analizados, es decir, la calle García Moreno y la calle Venezuela.

La perspectiva de quienes ocupan estos espacios resulta fundamental para identificar las condiciones de uso, los

desafíos que enfrentan en su actividad comercial y las posibles limitaciones impuestas por la normativa patrimonial y urbana.

Sin embargo, se encontró una dificultad significativa en la recopilación de testimonios, dado que numerosos inquilinos manifestaron su negativa a brindar entrevistas por temor a repercusiones con sus empleadores o propietarios de los inmuebles.

A pesar de estas restricciones, se logró entrevistar a un arrendatario en la calle García Moreno, tramo 3, cuyo testimonio ofrece una visión sobre los desafíos del uso comercial en este eje. A continuación, se presenta la entrevista, cuyo aporte es clave para comprender la situación y fundamentar las conclusiones de esta investigación.

3.2.3 Entrevista 2

Nota: El entrevistado, al ser arrendatario de un local comercial (ropa), prefirió no revelar sus datos personales.

Entrevistador: *¿Cuánto tiempo lleva funcionando este local comercial?*

Entrevistado 1: Aproximadamente tres años.

Entrevistador: *¿Ustedes son los propietarios del local o lo arriendan?*

Entrevistado 1: Nosotros arrendamos el local.

Entrevistador: *¿El propietario vive aquí o en otro lugar?*

Entrevistado 1: Vive al lado, ya que la propiedad fue

dividida en dos partes.

Entrevistador: *Cuando abrieron este negocio, ¿tuvieron que seguir alguna norma respecto a la imagen del local en relación con el centro histórico?*

Entrevistado 1: No, en nuestro caso fue libre, aunque sabemos que hay algunas restricciones para ciertos tipos de negocios, por ejemplo, no podíamos colocar un negocio de comida en este local.

Entrevistador: *Si quisieran realizar modificaciones en el local, ¿cómo es el proceso? ¿Tienen que dirigirse al propietario o directamente con el municipio?*







Entrevistado 1: Todo lo hacemos a través del propietario, ya que nosotros solo arrendamos. Cualquier modificación debe ser aprobada por él.

Entrevistador: *¿El local ya tenía las intervenciones que vemos actualmente como pintura, acabados y más o al momento de arrendar ustedes lo modificaron?*

Entrevistado 1: Ya estaba pintado y nos lo entregaron en buenas condiciones, prácticamente como nuevo. (Transcripción completa de la entrevista al: Arrendatario de comercio (local de ropa) en el centro histórico, calle García Moreno, 12 de enero de 2025).







Concluida la evaluación del impacto del uso de suelo en los ejes seleccionados, incorporamos la matriz de Nara como una herramienta clave para evidenciar la autenticidad del patrimonio y valorar la existencia de elementos históricos, lo que fortalece el análisis realizado.

Tabla 114. Matriz de Nara Teatro Atahualpa.

MATRIZ DE NARA - AUTENTICIDAD DE LOS EDIFICIOS PATRIMONIALES						
DIMENSIONES						
	ARTÍSTICA	HISTÓRICA	CIENTÍFICA	SOCIAL		
ASPECTOS	Forma y diseño	El teatro Atahualpa ejemplo de arquitectura moderna de Quito. Con diseño funcionalista y racionalista. Estructura geométrica y el uso de grandes ventanales de vidrio destacan su carácter vanguardista.	Forma parte de la modernización de Quito en la segunda mitad del siglo XX. Diseñado por Sixto Durán Ballén en 1958, representa un hito en la arquitectura del movimiento moderno en Ecuador.	Se utilizaron técnicas innovadoras para la época, como hormigón armado y estructura metálica para amplias superficies acristaladas.	Fue un espacio cultural clave en la vida artística de Quito, pero actualmente está en desuso. Su recuperación podría revitalizar la escena teatral y musical del Centro Histórico.	
	Materiales y sustancia	Construido en hormigón armado, vidrio y hierro, con acabados sobrios y funcionales. Se destacan los ventanales que permitan un juego de luz natural en el vestíbulo.	Conserva elementos originales, aunque el deterioro ha afectado su autenticidad. La falta de mantenimiento ha generado pérdidas en su estructura.	El uso de hormigón armado y acero en grandes luces permitió un diseño innovador para su época. La acústica del teatro fue optimizada con materiales específicos.	La comunidad ha manifestado en ocasiones el interés en su restauración debido a su valor patrimonial y cultural.	
	Uso y función	Diseñado como sala de cine y teatro, con un espacio flexible para eventos culturales, su distribución interna respondía a necesidades acústicas y de visibilidad.	Durante décadas, fue un referente en la oferta cultural de Quito, con proyecciones en le cine y presentaciones teatrales.	La estructura permitía una adecuada circulación del sonido y visibilidad óptima para el público.	Actualmente se encuentra en desuso, lo que ha disminuido su impacto en la vida cultural del centro histórico, sin embargo su rehabilitación podría devolverle su importancia en la ciudad.	
	Tradiciones, técnicas y experticias	Mantiene características originales que evidencian los principios del diseño modernista. La recuperación del inmueble debe respetar estas cualidades.	Representa un testimonio de la transformación urbana de Quito en el siglo XX, cuando se incorporan edificaciones modernas en el centro de histórico.	La integración de elementos estructurales innovadores con los sistemas acústicos lo convierten en un referente técnico de su época.	El cierre del teatro a causado que existan menos espacios culturales en el centro histórico de Quito.	
	Lugares y Asentamientos	El teatro se encuentra en una vía peatonal, en una zona de transición entre el centro histórico y edificaciones modernas dentro del mismo.	Su presencia en el centro histórico de Quito lo convierte en un hito arquitectónico, que se relaciona con edificaciones de diferente época.	La estructura se ha visto afectada por el paso del tiempo y la falta de mantenimiento. Lo que sugiere que en una posible rehabilitación es necesario considerar estudios estructurales.	La comunidad necesita espacios de cultura, por lo que han solicitado su recuperación para integrarlo en la oferta cultural del centro, aprovechando su ubicación.	
	Espíritu y sentimiento	Representa la visión modernista de Quito de los años 50' y 60', con expresiones arquitectónicas basadas en la funcionalidad y la estética racionalista.	El teatro Atahualpa fue un centro cultural de gran importancia, asociado con la vida artística y social de Quito.	Su diseño responde a una concepción de la arquitectura enfocada en la optimización del espacio y tecnología constructiva.	Es un ícono de la memoria cultural de la ciudad pero su cierre ha generado una desconexión con las nuevas generaciones, su reapertura podría fortalecer la identidad cultural de Quito.	

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Tabla 115. Matriz de Nara Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

MATRIZ DE NARA - AUTENTICIDAD DE LOS EDIFICIOS PATRIMONIALES						
DIMENSIONES						
	ARTÍSTICA	HISTÓRICA	CIENTÍFICA	SOCIAL		
ASPECTOS	Forma y diseño	La edificación responde a un estilo neoclásico con influencias republicanas, evidentes en su simetría, proporciones equilibradas y ornamentación en fachadas	Construida a inicios del siglo XX, ha tenido un papel importante en la evolución urbana de Quito, albergando distintas funciones a lo largo del tiempo	Su estructura incorpora técnicas tradicionales de construcción en mampostería de ladrillo y piedra, combinadas con sistemas estructurales reforzados en su restauración.	Su ubicación en el centro histórico la convierte en un punto de referencia para la comunidad.	
	Materiales y sustancia	Se emplearon materiales como piedra, ladrillo, madera tallada, barandas de hierro y detalles ornamentales.	Ha pasado por intervenciones de restauración para conservar su autenticidad, respetando materiales originales.	La restauración incluyó estudios sobre patologías estructurales y consolidación de elementos afectados por humedad y por el paso del tiempo	El edificio es un símbolo del esfuerzo por preservar el patrimonio arquitectónico y garantizar su funcionalidad dentro del contexto urbano actual.	
	Uso y función	Originalmente tuvo función administrativa y ha albergado diversas dependencias gubernamentales. Actualmente, es sede de la Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda y dos locales comerciales.	Su continuidad en el tiempo como edificio público refuerza su importancia en la planificación urbana y la administración de territorio.	Ha sido adaptado para cumplir con normativas contemporáneas de accesibilidad y seguridad sin afectar su valor patrimonial.	Es un espacio de consulta y gestión para ciudadanos, promoviendo la relación entre la comunidad y la planificación territorial.	
	Tradiciones, técnicas y experticias	La restauración ha mantenido elementos característicos de la época, con técnicas tradicionales en la conservación de fachadas y detalles ornamentales.	Representa un testimonio del desarrollo urbano de Quito y la adaptación de espacios históricos a nuevas funciones.	Se han aplicado tratamientos de conservación de materiales y mejoras estructurales para prolongar su vida útil.	Su función institucional refuerza la identidad patrimonial del centro de Quito, al integrarse en estrategias de gestión del espacio público.	
	Lugares y Asentamientos	Su presencia en la calle García Moreno resalta su valor en el contexto patrimonial de Quito, interactuando con edificaciones de diversas épocas.	Se encuentra en un eje histórico clave, cerca de edificaciones patrimoniales como la Catedral Metropolitana, Palacio de Carondelet, Iglesia de la compañía y más.	Su localización ha influido en estudios de impacto urbano y en la integración de estrategias de conservación en el centro histórico de Quito.	Su accesibilidad y uso como edificio público lo convierten en un referente de la gestión patrimonial y urbana en Quito.	
	Espíritu y sentimiento	Su diseño y materiales transmiten la identidad arquitectónica de la época republicana en Quito.	Ha sido testigo de múltiples cambios urbanos y administrativos, reflejando la evolución de la ciudad	La rehabilitación ha buscado mantener la esencia del edificio, respetando sus valores originales.	Es un ícono de la historia administrativa de Quito y un ejemplo de cómo los edificios patrimoniales pueden seguir cumpliendo funciones dentro de la ciudad.	

Fuente: Elaboración Propia (2024)

Esta información es esencial para la próxima etapa de la investigación, donde se elaborarán estrategias de intervención dirigidas a mejorar la gestión, participación ciudadana y acciones dentro de los ejes peatonales de

la Zona A de Protección del Centro Histórico de Quito, abordando de esta manera los retos detectados en la fase 1 y 2 de nuestro análisis.

ETAPA 3

Difusión de Resultados

Resultados

4.1 Fase 3: Generar estrategias que respondan a la problemática enfocada en los ejes peatonales de la zona A de protección del Centro Histórico de Quito.

Los lineamientos de actuación propuestos están encaminados a la conservación de los valores que caracterizan las edificaciones patrimoniales del centro histórico de Quito frente a los cambios de usos que en ellos se generan y a su vez, ellos constituyen una guía para poder determinar usos pertinentes que garanticen la conservación y resalten los valores culturales, simbólico, histórico, arquitectónico en la puesta en valor del patrimonio cultural, así como para la gestión y manejo integral del bien patrimonial.

En este sentido se presentan los principios y consideraciones fundamentales a tener en cuenta:

4.1.1 Principios

- 1.El patrimonio cultural como un factor de desarrollo en el centro histórico de Quito.
- 2.La identidad cultural como guía rectora para los nuevos usos en el patrimonio edificado.
- 3.La integridad arquitectónica de las unidades edificatorias y su adaptabilidad del nuevo uso para no dañar el valor patrimonial.

4.La normativa vigente del patrimonio cultural.

5.Compatibilidad de usos según la vocación, valores del patrimonio edificado con equilibrio entre preservación y desarrollo.

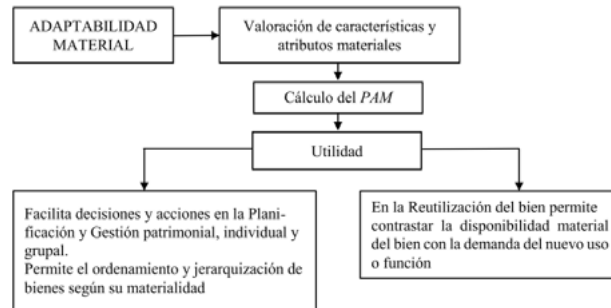
6.Concertación de actores y educación patrimonial.

4.1.2 Consideraciones para la operativización de los nuevos usos propuestos (NUP) en edificios patrimoniales

- Considerar en los usos propuestos la viabilidad patrimonial, observando que debe cumplir con la condición fundamental de asegurar la autenticidad y el carácter del edificio original.
- Adaptación reversible de los nuevos, evitando dañar permanentemente la estructura original del edificio.
- Evaluaciones del grado de impacto, efecto del cambio sobre el edificio y su entorno priorizando la conservación del paisaje urbano histórico.
- Definir el grado de dificultad tecnológica que implica el nuevo uso y las implicaciones de riesgos para el edificio patrimonial.
- Evaluación del factor económico, los riesgos económicos de incertidumbre o de permanencia en el inmueble patrimonial.

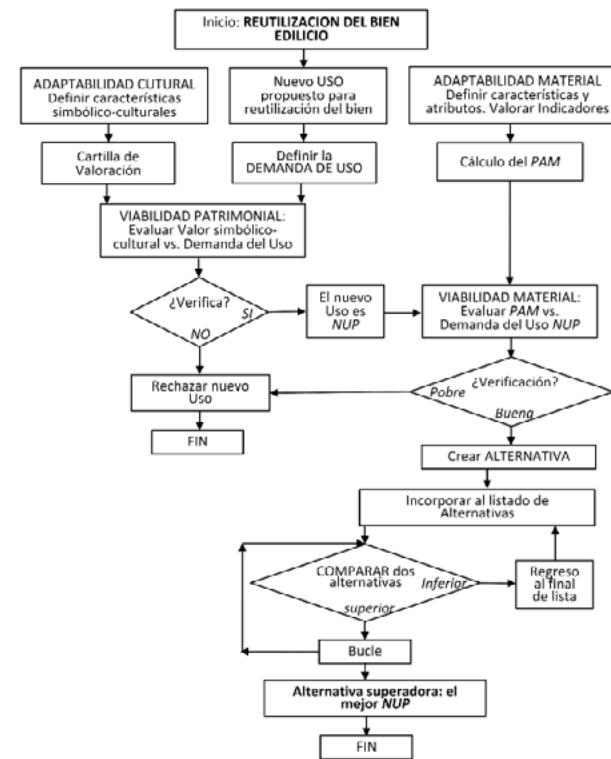
- En el proceso de operativización para los NUP en edificios patrimoniales es inevitable realizar una valoración sistemática del potencial de adaptabilidad material del edificio (PAM) con respecto a la demanda del nuevo uso (NUP) para garantizar la selección del NUP más compatible, preservando así la identidad, integralidad y autenticidad del bien patrimonial. (Cirvina & Gómez, 2022)

Figura 71. Utilización del PAM.



Fuente: Cirvina & Gómez (2022)

Figura 72. Diagrama de flujo para obtener el mejor NUP.



Fuente: Cirvina & Gómez (2022)

Tabla 116. Lineamientos Urbanos.

LINEAMIENTOS URBANOS	
DESCRIPCIÓN	ACCIONES PARA DESARROLLAR EN LOS EJES SELECCIONADOS
1. Los nuevos usos propuestos para edificaciones patrimoniales deben respetar el contexto urbano en el que se emplazan considerando la morfología.	En las calles Venezuela y García Moreno, analizar la relación de cada edificación patrimonial con su entorno inmediato, asegurando coherencia morfológica y funcional.
2. Considerar los usos sugeridos en las zonas en la que se encuentra según lo previsto en el Plan Especial del Centro Histórico.	Identificar en detalle los usos recomendados por el Plan Especial del Centro Histórico para las calles Venezuela y García Moreno, y definir cómo se integran en la propuesta de reanimación urbana, priorizando ya hoy su peatonalidad, fomentando actividades culturales, gastronómicas y comerciales que fortalezcan el eje cultural y dinamicen la zona.
3. El nuevo uso propuesto (NUP) debe tener en cuenta la valoración histórica y la regeneración económica y social del centro histórico, así como la preservación de los valores culturales, integridad y autenticidad y particularidades de su paisaje urbano histórico.	Garantizar que las propuestas de nuevos usos (cafeterías temáticas, espacios socioculturales, exhibiciones, etc.) giren en torno al uso mixto permitido y al eje cultural, reforzando la vinculación con la historia y la memoria del centro histórico, de igual manera, fomentar proyectos que combinen lo cultural, lo comercial y lo gastronómico, siempre priorizando la conservación y puesta en valor del patrimonio.
4. Los nuevos usos propuestos deben aportar no solo al valor del edificio sino también contribuir a una dinámica urbana extendida diurna y nocturna en el centro histórico.	Fomentar actividades y usos mixtos que generen vida urbana constante, incentivando la convivencia diurna y nocturna en el centro histórico, mediante la Integración de eventos, ferias y actividades permanentes o itinerantes que consoliden a las calles Venezuela y García Moreno como corredores culturales y de esparcimiento.

Fuente: Elaboración propia (2024)

Tabla 117. Lineamientos Arquitectónicos.

LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS	
Descripción	Acciones para desarrollar en los ejes seleccionados
<p>Lineamiento General</p> <p>Realizar una investigación exhaustiva para comprender la historia y el valor del edificio en cuestión.</p>	<p>Revisar archivos históricos, actualizar fichas de inventarios de cada inmueble para reflejar los cambios ocurridos, el estado actual y valores patrimoniales vigentes para contribuir en la guía para NUP y registros culturales para obtener información detallada de los 55 predios analizados entre la calle García Moreno y Venezuela</p>
<p>Respetar y preservar los elementos arquitectónicos originales del edificio para garantizar su autenticidad y mantener los valores genuinos de la arquitectura, como la forma, el espacio, el sistema estructural, así como los materiales y texturas que definen su identidad histórica y cultural.</p>	<p>Este lineamiento se aplica a los 55 predios analizados en la investigación, ubicados en las calles García Moreno (25) y Venezuela (30). Estos edificios poseen un alto valor patrimonial o valor contextual, por lo que es fundamental respetar sus valores intrínsecos.</p>
<p>Imágenes</p>  <p>Palacio de Carondelet ubicación calle García Moreno entre Chile y Eugenio Espejo</p> <p>Edificio Pérez Pallares ubicación calle Venezuela y Chile.</p> <p>Hotel Plaza Grande ubicación calle García Moreno y Chile.</p>	
<p>Para un NUP compatible, se deben evitar intervenciones invasivas que puedan comprometer el valor patrimonial del edificio. Es fundamental que las intervenciones se realicen de manera respetuosa, priorizando la compatibilidad y asegurando la adaptabilidad y respeto máximo hacia la preexistencia.</p>	<p>Revertir todas las transformaciones reversibles en las unidades edificatorias de las calles García Moreno y Venezuela (31 en total). Asimismo, se deben evaluar las 10 transformaciones irreversibles identificadas en estas unidades, desarrollar estrategias que permitan recuperar los valores patrimoniales afectados.</p>
<p>Imágenes</p>  <p>Botica Alemana ubicación calle García Moreno y Simón Bolívar</p> <p>Inmueble con cambios reversibles plata banda en vanos</p> <p>Outlet R/B ubicación calle García Moreno y Sucre</p> <p>Inmueble con cambios irreversibles modificación en vanos</p>	
<p>Respetar los criterios de composición cromática de cada unidad edificatoria, considerando las referencias históricas de uso del color obtenidas mediante catas estratigráficas. Propuesta de carta de colores para el centro histórico.</p>	<p>Propuestas de carta de colores específicas para las calles García Moreno y Venezuela, orientadas a recuperar la cromática integral de las unidades edificatorias total (26) que han sido modificadas a lo largo del tiempo.</p>
<p>Imágenes</p>  <p>Casa Merylan ubicación calle Venezuela y Sucre</p> <p>COSP ubicación calle García Moreno y Sucre</p> <p>Casa Museo Augusta Urrutia ubicación calle García Moreno y Sucre</p>	

LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS	
Descripción	Acciones para desarrollar en los ejes seleccionados
<p>En la adaptación al nuevo uso no debe ser alterada la tipología del edificio (los patios, plantas arquitectónicas portales, galerías, así como la materialidad de la cubierta que responde a la lectura integral de la quinta fachada)</p>	<p>Restituir la configuración espacial de la planta arquitectónica en 5 edificios patrimoniales ubicados en ambos ejes, eliminando su uso actual como parqueaderos en los patios originales.</p>
<p>Imágenes</p>  <p>Casa Merylan ubicación calle García Moreno y Simón Bolívar</p> <p>Almacén Globo ubicación calle Venezuela y Eugenio Espejo</p> <p>Casa Merylan ubicación calle Venezuela y Sucre</p> <p>Distribuidora Dassum ubicación calle Venezuela y Sucre</p>	
<p>Para el NUP, se debe garantizar la iluminación y ventilación adecuadas, así como la accesibilidad universal, sin comprometer la estructura original del edificio patrimonial, preservando su integridad arquitectónica y valores históricos.</p>	<p>Evaluación sistemática del IMP y la entidad reguladora municipal en los ejes analizados para evitar soluciones que comprometan las estructuras considerando que actualmente hay 2 edificios críticos con estas irregularidades</p>
<p>Imágenes</p>  <p>Marathon ubicación calle Venezuela y Mejía</p> <p>Outlet R/B ubicación calle García Moreno y Sucre.</p>	
<p>Los elementos singulares de los edificios patrimoniales, como las pinturas murales y los revestimientos interiores y exteriores, deben ser conservados, garantizando su autenticidad y significado cultural.</p>	<p>Socializar los estudios realizados sobre los valores artísticos y simbólicos de los inmuebles para concientizar a los propietarios y arrendatarios para garantizar buenas intervenciones y preservar los valores.</p>
<p>Imágenes</p> <p>No se tuvo acceso completo al interior de los inmuebles para corroborar o visualizar valores artísticos dentro de los inmuebles</p>	
<p>Recuperación paulatina del uso residencial en las edificaciones patrimoniales.</p>	<p>Desarrollar estrategias de políticas públicas que promuevan la recuperación de las viviendas fundamentalmente en las plantas altas de los edificios patrimoniales en estos ejes analizados (29 edificios)</p>
<p>Imágenes</p>  <p>Farmacia Quito ubicación calle García Moreno y Simón Bolívar.</p> <p>Vivienda en planta alta, comercio y salud en planta baja</p> <p>Distribuidora ubicación calle Venezuela y Sucre</p> <p>Vivienda en planta alta, comercio y salud en planta baja</p> <p>Edificio Charlestoneg ubicación calle Venezuela y Eugenio Espejo</p> <p>Sin uso residencial en planta alta</p>	

LINEAMIENTOS ARQUITECTÓNICOS			
Descripción	Acciones para desarrollar en los ejes seleccionados		
En los NUP previstos en los edificios patrimoniales considerar la potencialidad cultural (historia, costumbres, tradiciones y la toponimia de las calles como herramienta central de reactivación)	Vincular en las reanimaciones de los ejes como calles peatonales el concepto integral cultural aprovechando las potencialidades de la historia, costumbres y tradiciones fomentando el sentido de pertenencia en propietarios y arrendatarios incorporando proyectos socio culturales		
Imágenes  <p>Hasta la vuelta Señor/ Palacio Arzobispal ubicación calle Venezuela y Chile</p> <p>Aprovecha una frase de la leyenda local para vincularse con el CHQ</p>	 <p>Paula Sweet ubicación calle Venezuela y Simon Bolivar</p> <p>No se vincula con costumbres o tradiciones. NO es un proyecto socio cultural. Se proyecta un museo de Hello Kitty en planta alta</p>		
Garantizar la reutilización adaptativa compatible en el 100% de las unidades edificatorias de ambos ejes lo que permite el nivel de conservación de los edificios	Realizar un estudio a corto plazo de las potencialidades de adaptabilidad del material (PAM) de los edificios sin usos actualmente con respecto a la demanda de un nuevo uso(NUP) para revertir el estado actual. Inmuebles sin uso, total (4) y 18 edificios con segundas plantas abandonadas, considerando las categorías de intervención para los cada edificio patrimonial .		
Imágenes  <p>Teatro Atahualpa Galardonado al Premio al Ornato Municipal (1958) premio ubicación calle Venezuela y Simón Bolivar</p> <p>Totalmente abandonado</p>	 <p>Casino Auca ubicación calle Venezuela y Sucre</p> <p>Totalmente abandonado</p>	 <p>Edificio Patrimonial ubicación calle Venezuela y Sucre</p> <p>Abandonado en plantas altas.</p>	 <p>Importadora Jimmy ubicación calle Venezuela y Sucre</p> <p>Abandonado en plantas altas.</p>

Fuente: Elaboración propia (2024)

5. Reflexiones finales

La presente investigación tuvo como objetivo principal analizar los factores que degradan los inmuebles patrimoniales del centro histórico de Quito, con base a ellos, proponer lineamientos de conservación efectivas.

A partir del análisis realizado, trabajo de campo y comparación de fichas patrimoniales de 1990 y 1998, se identificó que la falta de mantenimiento adecuado, la presión de crecimiento y la inadecuada intervención en nuevos usos constituyen los principales factores de degradación de los inmuebles patrimoniales. Además, se demostró que la normativa vigente no se implementa de forma eficiente, lo que impacta directamente en el deterioro gradual de estos edificios.

El estudio permitió constatar cambios significativos en los inmuebles ubicados en las calles García Moreno y Venezuela, donde se observaron intervenciones que alteraron y modificaron componentes originales y edificaciones en estado de deterioro debido al abandono o el uso inadecuado. Estos hallazgos corroboran la importancia de actualizar los criterios de catalogación y conservación, además de fortalecer la gestión integral y la participación de las autoridades pertinentes.

En consecuencia, se desarrollaron lineamientos de conservación, que incluyen la prevención, la intervención adecuada y el seguimiento constante del estado de los inmuebles patrimoniales. Estas directrices contemplan la promoción de la concienciación ciudadana y la aplicación estricta de las regulaciones y normativas, junto con incentivos que promuevan el mantenimiento adecuado; con estas sugerencias, se

alcanzan los objetivos establecidos en la presente investigación, y se establecen los principios para futuras acciones de gestión patrimonial en el centro histórico de Quito, garantizando la protección de su patrimonio cultural y arquitectónico.

6. Recomendaciones

Basándose en los resultados de la investigación, se han identificado diversas acciones necesarias para fortalecer la gestión y conservación del patrimonio edificado en el centro histórico. Estas sugerencias tienen como objetivo mejorar el análisis y seguimiento de los inmuebles, promover la participación de la ciudadanía y fomentar un mayor conocimiento sobre la importancia de conservar estos espacios, implementar estas estrategias facilitará una gestión más eficaz y sostenible del patrimonio, garantizando su protección a largo plazo.

En primer lugar, se propone completar el polígono de estudio ya que resulta indispensable que en el futuro los enfoques de investigación se completen y el análisis dé la totalidad del polígono de estudio para obtener datos más precisos y convincentes. Igualmente se aconseja actualizar los datos con más regularidad a través de la creación de una base de datos que se renueve en periodos más breves, esto facilitará un control más exacto y minucioso de los inmuebles, lo que garantizará la disponibilidad de datos actualizados y fiables.

Además, se recomienda mejorar la educación ciudadana a través de un acercamiento integral a la población en general, así como a las entidades públicas, privadas y académicas, con el fin de que en la percepción colectiva se tenga presente la importancia de la participación ciudadana en la supervisión en los procesos de conservación de los inmuebles patrimoniales.

Conjuntamente, se sugiere llevar a cabo campañas de concientización dirigidas a los propietarios de los inmuebles patrimoniales en las áreas de interés. Estas iniciativas deben proporcionar datos e información clara acerca de los usos permitidos y las actividades o acciones que pueden llegar a perjudicar negativamente la conservación del patrimonio edificado en el centro histórico, fomentando de esta manera una gestión responsable y sostenible de estos bienes.

Referentes Bibliográficos

Almeida, M., Zúñiga, L., & Gómez, L. (2021). Vistas relevantes patrimoniales desde concepciones teórico-metodológicas de la gestión urbana. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*.

Álvarez Mora, A. (2009). La renovación de los centros urbanos como práctica ideológica. https://www.researchgate.net/publication/28220438_La_renovacion_de_los_centros_urbanos_como_practica_ideologica

Ashworth, G. (2002). *Heritage, tourism and cities: A review of where we are*.

Balandrano, A. Valero, V. Ziccardi. (2016). *Conservación y desarrollo sustentable de centros históricos*.

Borja, J., Muxi, Z., & Vergara, C. (2003). *Ciudades y centros históricos: los retos de la vivienda y la habitabilidad*. Gustavo Gili.

Boscán, G. (2023). *Gestión de centros históricos en América Latina: Prácticas orientadas a la sostenibilidad?* Compendium.

Bracchi, P., Echarri, F. J., Boix, A., Cabrera, M. C., & Giordanelli, D. (2020). URBAN AND HYDROGEOLOGICAL ALERT ON THE MORPHOCLIMATIC RISK AFFECTING QUITO'S WORLD HERITAGE. *The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*. XLIV-M-1-2020, pág. 825. Copernicus Publications. <https://doi.org/https://doi.org/10.5194/isprs-archives-xxiv-m-1-2020-825-2020>

Cabrera Hanna, S. (2017). *El Centro Histórico de Quito en la planificación urbana (1942-1992). Discursos patrimoniales, cambios espaciales y desplazamientos socioculturales*. Territorios. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.5249>

Cáceres, C. (2019). *Turismo, gentrificación y presión por desplazamiento en los cerros Concepción y Alegre de Valparaíso*. Revista INVI.

Cerletti, A., & Ziccardi, A. (2016). *Academia. Conservación y desarrollo sustentable de centros históricos*: www.academia.edu/118448457/Conservacion_y_desarrollo_sustentable_de_centros_historicos?

Chateloin Santisteban, F. (2008). *El patrimonio cultural urbano y el criterio de centro histórico*. Tesis de maestría.

Choay, F. (2007). *Alegoría del patrimonio*. *Revista de Geografía Norte Grande*.

Cirvina, S., & Gómez, J. A. (2 de Septiembre de 2022). La adaptabilidad en edificios patrimoniales: Conceptos y Apuntes Revista de estudios sobre patrimonio cultural 35. <https://doi.org/https://doi.org/10.11144/Javeriana.apu35.aepc>

COLMEX. (2020). Estudios demográficos y urbanos.

Creswell, J. W., & Clark, V. L. (2017). Understanding mixed methods research. <https://es.scribd.com/document/732489855/Creswell-J-W-Plano-Clark-V-L-2017-Understanding-Mixed-Methods-Research>

Diario El Telégrafo. (2017). Un atentado grave sufrió el patrimonio de Quito. <https://www.eltelegrafo.com.ec/noticias/editoriales/1/un-atentado-muy-grave-sufrio-el-patrimonio-de-quito>

Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura de Colombia. (2005). Observatorio Cultural . https://observatorio-cultural.udgvirtual.udg.mx/repositorio/bitstream/handle/123456789/139/inventario_Bienes_Inmuebles.pdf?isAllowed=y&sequence=1&utm

Dirección metropolitana de territorio y vivienda. (2003). Uso de suelo en el distrito metropolitano de Quito. Quito.

Feilden, B. (1993). Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio Mundial Cultural. www.icrom.org: https://www.icrom.org/sites/default/files/2018-02/2003_feilden_manual_manejo_spa_85882_light.pdf

García Mera, S. M. (2018). Estrategias para la recuperación del patrimonio arquitectónico y urbano. <https://rua.ua.es/dspace/handle/10045/138534>

García, F. (s.f.). Tipos de Intervención. https://catarina.udlap.mx/u_dl_a/tales/documentos/lar/garcia_f_m/capitulo6.pdf

González, M., & J., G. (2013). La rehabilitación urbana sostenible en centros históricos: los casos de León (España) y Puebla (México). <https://estudiosgeograficos.revistas.csic.es/index.php/estudiosgeograficos/article/view/462>

Guadamud Vera, G., & Castro Mero, J. L. (2021). El patrimonio edificado como elemento dinamizador del espacio público y su aporte al desarrollo sostenible del territorio. Dominio de las ciencias.

Guerra, A. (2019). Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el centro histórico de Cuenca y la influencia en los valores del bien. Tesis de pregrado.

HEATH, T., oC, T., & TIESDELL, S. (1996). REVITALIZING HISTORIC URBAN QUARTERS.

Hernández Sampieri, R., Fernández Collado, C., & Baptista Lucio, P. (2021). Metodología de la investigación. McGraw-Hill.

Herrera, E. (2017). Rehabilitación del contenedor y expulsión del contenido. Bitácora urbana territorial.

<https://inventariociudadvieja.montevideo.gub>. (s.f.). Criterios de valoración: <https://inventariociudadvieja.montevideo.gub.uy/criterios-de-valoraci%C3%B3n?utm>

ICOMOS. (1964). Carta de Venecia. ICOMOS.

ICOMOS. (1987). Carta de Washington. Washington D.C.

ICOMOS. (1994). Documento de Nara sobre Autenticidad: <https://www.icomos.org/en/charters-and-texts/179-articles-en-francais/ressources/charters-and-standards/386-the-nara-document-on-authenticity-1994>

ICOMOS. (2007). Normas de Quito 1967. ICOMOS CHILE.

ICOMOS. (2013). Análisis de las nominaciones de 2013. ICOMOS: <https://www.icomos.org/en/what-we-do/image-what-we-do/644-icomos-analysis-of-2013-nominations>

ICOMOS. (2013). ICOMOS. <https://www.icomos.org/charters>

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador. (2013). Depuración e inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural de la ciudad de Ibarra: <https://site.inpc.gob.ec/pdfs/Publicaciones/Ciudades%20Patrimoniales/EXPEDIENTE%20INVENTARIO%20IBARRA.pdf?utm>

Jefatura del Estado Español. (1985). Ley 16/1985 del Patrimonio Histórico Español. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1985-12534>

Jiménez, C. (2023). Patrimonio cultural en latinoamérica.

Jokilehto, J. (1999). Cuestiones de Autenticidad: https://www.icrom.org/sites/default/files/publications/2020-05/convern8_02_jjokilehto_esp.pdf

Jokilehto, J. (1999). A history of architectural conservation. ICCROM.

Jokilehto, J. (2013). Cuestiones de Autenticidad. Conversaciones.

Llul Peñalba, J. (2005). Evolución del concepto y de la significación social del patrimonio cultural. *Arte, Individuo y Sociedad*.

Lowenthal, D. (1985). *The Past is a Foreign Country*. Cambridge University Press.

Mansergas Sellens, Ó. (2013). El uso del patrimonio arquitectónico. *Biblio 3W Revista Bibliográfica y Ciencias Sociales*: <https://www.ub.edu/geocrit/b3w-1049/b3w-1049-11.htm>

Martinez, F. (2015). La rehabilitación integrada de los centros históricos: el reto urbanístico de finales de los ochenta. https://www.researchgate.net/publication/39435769_La_rehabilitacion_integrada_de_los_centros_historicos_el_reto_urbanistico_de_finales_de_los_ochenta

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). Centro histórico de Quito: Plan especial. Quito.

Oviedo Costales, M. S. (2014). Centro histórico de Quito: Cambios en la configuración residencial y usos de suelo urbano asociados al turismo. Tesis de maestría.

Patrimonio cultural Catalán. (1993). Ley 9/1993. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1993-26497>

Pérez, E., Ortega, A., Saavedra, C., & Lobos, P. (2023). Renovación urbana en el centro histórico de Santiago, Chile.

Primicias. (19 de Agosto de 2023). El Centro Histórico de Quito pierde habitantes y analiza cobrar peajes. <https://www.primicias.ec/noticias/sociedad/centro-historico-quito-habitantes-peajes/>

Puga Cevallos, E. (2023). Habitar territorios en riesgo: apropiaciones espaciales y disputas simbólicas en dos barrios periféricos de Quito. *Revista Íconos*.

Quishpe Chillán, J. L. (2017). Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978.

Romero, R., & González, S. (2021). <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=477970592003>.

Salazar, J. (2019). Importancia de la conservación del patrimonio edificado. <https://www.guanacastealaaltura.com/importancia-de-la-conservacion-del-patrimonio-edificado/>

Salgado, T., & Do Nascimento, D. (2010). Historia de la salud de Rio de Janeiro: instituciones y patrimonio arquitectónico.

Sandoval, C. A. (2012). Investigación Cualitativa. Academia: https://www.academia.edu/15022941/Investigaci%C3%B3n_Cualitativa_Carlos_A_Sandoval_Casilimas

Smith, L. (2006). *Uses of Heritage*.

UNAM. (2015). Repositorio UNAM. <https://repositorio.unam.mx/>: <https://repositorio.unam.mx/>

UNESCO. (1972). UNESCO - Patrimonio Mundial. <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

UNESCO. (2003). Convención para la salvaguardia del patrimonio cultural inmaterial.

UNESCO. (2003 versión 2018). UNESCO - Patrimonio Cultural Inmaterial. https://ich.unesco.org/doc/src/2003_Convention_Basic_Texts-_2018_version-SP.pdf

UNESCO. (2010). RECOMENDACIÓN SOBRE EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO. https://unesdoc.unesco.org/ark:/3A/48223/pf0000246162_spa?utm

UNESCO. (2011). Convención sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural.

UNESCO. (2011). Informe de actividades 2011. www.unesco.org.

UNESCO. (2020). Patrimonio Mundial. UNESCO: <https://www.unesco.org/es/world-heritage?utm>

UNESCO. (2021). CENTROS HISTÓRICOS DE PERÚ EN TIEMPOS DE PANDEMIA.

UNESCO World Heritage Centre. ((s. f.)). Ciudad de Quito - Centro del Patrimonio Mundial. <https://whc.unesco.org/es/list/2>

Van Oers, R., & Haraguchi, S. (2010). MANAGING HISTORIC CITIES. <https://whc.unesco.org/en/series/27/>

Villamón guevara, T. (2018). Reflexiones teóricas contemporáneas sobre patrimonio edificado y su significado. https://www.researchgate.net/publication/323713493_Reflexiones_teoricas_contemporaneas_sobre_patrimonio_edificado_y_su_significado?utm

Washima Tola, S. (2015). Normatividad para la conservación patrimonial: el caso del centro histórico de Cuenca, Ecuador. *Revista Estudios sobre conservación, restauración y museología*, IV.

Anexos

Anexo 1. Plan especial del Centro Histórico de Quito



Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (2003)

Anexo 2. Instructivo para fichas de registro e inventario.



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2011)

Anexo 3. Fichas de Inventario de 1990 y 1998



Fuente: Instituto Metropolitano de Patrimonio



Universidad
Indoamérica

Arquitectura
2024