

**Evaluación del estado de conservación del patrimonio
inmueble, en las parroquias del Chocó Andino: Caso
parroquia Calacalí, DMQ
Quito, 2025**

**Keyla Estefanía Cordero Benítez
Alisson Gabriela Jácome Moyano**

Cordero, K., Jácome, A.(2025).
Título del proyecto de titulación.

Universidad Indoamérica - Quito



**Universidad
Indoamérica**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA Y CONSTRUCCIÓN
CARRERA DE ARQUITECTURA**

**EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE,
EN LAS PARROQUIAS DEL CHOCÓ ANDINO: CASO CALACALÍ, DMQ**

Trabajo de investigación previo a la obtención del título de
Arquitecto

Autor(a)

**Cordero Benítez Keyla Estefanía
Jácome Moyano Alisson Gabriela**

Tutora

Arq. Teresa Pascual

**QUITO - ECUADOR
2025**

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

Nosotros, CORDERO BENÍTEZ KEYLA ESTEFANÍA Y JÁCOME MOYANO ALISSON GABRIELA, declaramos ser autoras del Trabajo de Titulación con el nombre “EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE, EN LAS PARROQUIAS DEL CHOCÓ ANDINO: CASO CALACALÍ, DMQ, QUITO, 2025”. 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, acepto que los Derechos de Autor, Morales y Patrimoniales, sobre esta obra, serán compartidos entre mi persona y la Universidad Tecnológica Indoamérica, y que no tramitaré la publicación de esta obra en ningún otro medio, sin autorización expresa de la misma. En caso de que exista el potencial de generación de beneficios económicos o patentes, producto de este trabajo, acepto que se deba 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 19 días del mes de Febrero 2026, firmo conforme:

.....
CORDERO BENÍTEZ KEYLA ESTEFANÍA
C.I. 1754029286
Dirección: Rigoberto Heredia Oe5-49 y Guillermo Cornejo
Correo: keylaestefania123@gmail.com

.....
JÁCOME MOYANO ALISSON GABRIELA
C.I. 1750240184
Dirección: Av. General Pintag, Conjunto Colibri II, M4 C3
Correo: alisson_jacome_2004@outlook.es

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD

Quien suscribe, declaro 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, 19 de mes de Febrero 2026

.....
CORDERO BENÍTEZ KEYLA ESTEFANÍA
C.I. 1754029286

.....
JÁCOME MOYANO ALISSON GABRIELA
C.I. 1750240184

APROBACIÓN DEL TUTOR

En mi calidad de Tutor del Trabajo de Integración Curricular “EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE, EN LAS PARROQUIAS DEL CHOCÓ ANDINO: CASO CALACALÍ, DMQ, QUITO, 2025” presentado por CORDERO BENÍTEZ KEYLA ESTEFANÍA Y JÁCOME MOYANO ALISSON GABRIELA 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, 19 de Febrero de 2026

.....
ARQ. 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: EVALUACIÓN DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE, EN LAS PARROQUIAS DEL CHOCÓ ANDINO: CASO CALACALÍ, DMQ, QUITO, 2025, 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, 19 de Febrero de 2026

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

.....
ING. PONCE TAMAYO JORGE
C.I. 1757008436

DEDICATORIA

Esta tesis está dedicada a mis queridos padres, Verónica Benítez y Luis Cordero, por su amor, paciencia y apoyo incondicional en cada paso. A mi hermano, Luis Cordero, quien me inspiró a estudiar Arquitectura y me prometió acompañarme siempre, aunque hoy esté lejos físicamente, sé que está presente en cada paso que doy y sigue siendo mi motivo para no rendirme. A mi abuelito Fabián Benítez y a mi hermana Doménica Quevedo, por ser mi fortaleza constante. Y de manera especial, a mi novio Kevin Ibarra, por sostenerme, creer en mí y recordarme cada día que podía lograrlo.

- Keyla Cordero

Quiero dedicar este trabajo a mis padres, en reconocimiento a los esfuerzos y sacrificios que han hecho por mí; agradezco a la vida por tenerlos y saber que cuento con su apoyo y amor; a mi hermana, quien es un ejemplo para mí y siempre estuvo atenta para ayudarme en lo que hiciera falta; a mi tía Mary, quien ha sabido aconsejarme y guiarme para actuar siempre de la mejor manera; y a mi tutora Teresa, excelente profesional y persona, quien supo guiarnos en esta última etapa. Finalmente, a mi gato Mau Mau, que ha crecido a mi lado y me ha brindado su compañía.

- Alisson Jácome

AGRADECIMIENTO

Quiero agradecer a mi familia: Verónica, Luis Cordero, Fabián, Luis Fabián, Doménica y Kevin, por ser mi motor de vida. A mi abuelita Magdalena, Tía Cris, Jorge Pazmiño, Lupita, Jesús y Andreita, por llenar mis días de alegría. A mis mejores amigos Majito, Karito, Daniel, Charly y Mel, gracias por su amor y compañía constante. A mi prima Andreita y a Andrea Rivadeineira, por su apoyo incondicional. Finalmente, a mi tutora, por su paciencia y dedicación. Este logro es nuestro, porque siempre estuvieron para mí.

- Keyla Cordero

Quiero agradecer a todas las personas que me acompañaron en este camino, principalmente a mi abuelita Angélica, quien siempre me ha impulsado a superarme; a mis padres, por apoyarme incondicionalmente en todo; a mi hermana Karen, quien nunca dejó de brindarme confianza para seguir esforzándome; a mis amigas, quienes hicieron más amena mi vida universitaria: Alisson y Karen, a quienes valoro mucho, y a Anthony, quien me apoyó y me acompañó durante mucho tiempo. Agradezco a la vida por enseñarme que siempre podemos soñar con un porvenir mejor.

- Alisson Jácome

RESUMEN EJECUTIVO

La presente investigación aborda la gestión y conservación del patrimonio cultural inmueble de la parroquia rural de Calacalí, ubicada en la zona de transición de la Reserva de Biósfera del Chocó Andino. El estudio parte de una concepción integral del patrimonio, entendida como la articulación entre arquitectura tradicional, paisaje cultural y dinámicas socio territoriales. En este contexto, se reconoce la importancia de los inmuebles de valor patrimonial como parte del proceso de consolidación de la parroquia y de la identidad de sus habitantes. El objetivo principal es establecer lineamientos de intervención urbano-arquitectónicos orientados a la conservación del patrimonio inmueble y a la preservación de la identidad constructiva local frente a las presiones de la urbanización contemporánea. La metodología adopta un enfoque cualitativo-técnico, integrando el levantamiento y actualización de fichas de inventario patrimoniales, el análisis del núcleo histórico y la evaluación de cada inmueble desde un punto de vista estético y formal basándose en una tipología funcional y técnica constructiva teniendo en consideración el contexto urbano e histórico testimonial. La propuesta se estructura en cinco dimensiones; territorial, arquitectónica, técnica, socio-cultural y de gobernanza formulando lineamientos integrales para la conservación y puesta en valor del patrimonio construido, puesto que, Calacalí constituye un eje estratégico para la consolidación del paisaje cultural del Chocó Andino y un espacio fortalecido para el desarrollo sostenible y la cohesión social de la comunidad local.

DESCRIPTORES: Conservación, Identidad cultural, Paisaje cultural, Patrimonio inmueble.

ABSTRACT

This research examines the management and conservation of the immovable cultural heritage of the rural parish of Calacalí, located in the transition zone of the Chocó Andino Biosphere Reserve. The study is grounded in a comprehensive understanding of heritage, conceived as the interrelation between traditional architecture, cultural landscape, and socio-territorial dynamics. Within this context, the significance of heritage buildings is acknowledged as fundamental to the parish's consolidation process and the identity of its inhabitants. The main objective is to establish urban–architectural intervention guidelines aimed at preserving the immovable heritage and safeguarding local constructive identity in the face of contemporary urbanization pressures. The methodology adopts a qualitative–technical approach that integrates the surveying and updating of heritage inventory records, the analysis of the historic core, and the evaluation of each building from an aesthetic and formal standpoint based on functional typology and construction techniques, while taking into account the urban, historical, and testimonial context. The proposal is structured across five dimensions—territorial, architectural, technical, sociocultural, and governance—formulating comprehensive guidelines for the conservation and enhancement of built heritage. Calacalí is thus positioned as a strategic axis for the consolidation of the Chocó Andino cultural landscape and as a strengthened space for sustainable development and the social cohesion of the local community.

KEYWORDS: Conservation, Cultural identity, Cultural landscape, Immovable heritage.

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	17
1.Introducción	19
1.1 Problemática	19
1.2 Justificación	23
1.3 Objetivos	25
1.3.1. Objetivo general	25
1.3.2. Objetivos específicos:	25
2.Fundamentación Teórica	26
2.1 Estado del Arte	26
2.1.1. Tipologías y formas arquitectónicas rurales: preservación del patrimonio arquitectónico de la parroquia Calacalí	26
2.1.2. El paisaje como indicador de transformaciones territoriales en la parroquia Calacalí	27
2.1.3. La regulación jurídica y la protección del patrimonio cultural inmueble en el Ecuador	27
2.2 Marco teórico	28
2.2.1. Patrimonio cultural	29
2.2.2. Paisaje cultural.....	30

2.2.3. Patrimonio inmueble	31
2.3 Estudios de caso	33
2.3.1. Pueblos Mágicos – Pátzcuaro, México	33
2.3.2. Aldeas Vivas – Caso Froxán, España	33
2.3.3. Pueblos patrimonio - Barichara, Colombia	34
ETAPA 2: Aplicación metodológica	37
3. Materiales y métodos.....	39
3.1 Marco metodológico	39
3.2 FASE 1: Diagnóstico	41
3.2.1. Aproximación al área de estudio	41
3.2.2. Uso y ocupación de suelo	46
3.2.3. Zonas de expansión	48
3.2.4. Vialidad	50
3.2.5. Patrimonio cultural	52
3.2.5.1. Evaluación del contexto urbano - Plaza Carlota Jaramillo	54
3.2.5.2. Evaluación del contexto urbano - Plaza Sucre	56
3.2.6. Componente social y económico	58
3.2.7. Análisis y resultados de las encuestas	61
3.2.8. Entrevistas	74
3.2.9. Síntesis de la Fase 1: Diagnóstico.....	77
3.3 FASE 2: Evaluación.....	78
3.3.1. Mapa de usos y equipamientos	79
3.3.2. Calle Guayaquil	80
3.3.2.1. Inmueble No. 1.1	80
3.3.2.2. Inmueble No. 1	81
3.3.2.3. Inmueble No. 2	82
3.3.2.4. Inmueble No. 3	83
3.3.2.5. Inmueble No. 4	84
3.3.2.6. Inmueble No. 5	85
3.3.2.7. Inmueble No. 18	86

3.3.2.8. Inmueble No. 10	87
3.3.2.9. Inmueble No. 11	88
3.3.2.10. Inmueble No. 9	89
3.3.2.11. Inmueble No. 12	90
3.3.3. Calle García Moreno	91
3.3.3.1. Inmueble No. 6	91
3.3.3.2. Inmueble No. 12	92
3.3.3.3. Inmueble No. 8	93
3.3.3.4. Inmueble No. 20	94
3.3.3.5. Inmueble No. 22	95
3.3.4. Calle Pichincha	96
3.3.4.1. Inmueble No. 19	96
3.3.4.2. Inmueble No. 24	97
3.3.4.3. Inmueble No. 25	98
3.3.5. Calle Flores.....	99
3.3.5.1. Inmueble No. 15	99
3.3.5.2. Inmueble No. 16	100
3.3.5.3. Inmueble No. 17	101
3.3.6. Calle Simon Bolívar	102
3.3.6.1. Inmueble No. 13	102
3.3.6.2. Inmueble No. 14	103
3.3.7. Calle Imbabura.....	104
3.3.7.1. Inmueble No. 23	104
3.3.8. Calle Montalvo.....	105
3.3.8.1. Inmueble No. 13	105
3.3.9. Diagnóstico patrimonial.....	106
3.3.10. Resultado del baremo.....	107
3.3.11. Síntesis de la Fase 2: Evaluación	108

ETAPA 3: Difusión de resultados.....111

4.Resultados 113

4.1 FASE 3: Lineamientos	113
4.1.1. Lineamientos Territoriales	114
4.1.2. Lineamientos de Gobernanza	114
4.1.3. Lineamientos Arquitectónicos	116
4.1.4. Lineamientos Socio - culturales	117
4.1.5. Lineamientos Técnicos	118
5. Reflexiones finales	119
6. Recomendaciones	120
7. Referencias bibliográficas	124

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Síntesis casos de estudio	36
Tabla 2. Línea de investigación	41
Tabla 3. Lineamientos Territoriales.....	116
Tabla 4. Lineamientos de Gobernanza.....	116
Tabla 5. Lineamientos arquitectónicos	118
Tabla 6. Lineamientos socio - culturales	119
Tabla 7. Lineamientos técnicos.....	120
Tabla 8. Indicadores Territoriales.....	123
Tabla 9. Indicadores Arquitectónicos.....	123
Tabla 10. Indicadores Técnicos	124
Tabla 11. Indicadores Socio-culturales	124
Tabla 12. Indicadores para la Gobernanza.....	125

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Zonas rurales abandonadas	21
Figura 2. Abandono de zonas rurales, Chile	21
Figura 3. Deterioro progresivo en el Bajío mexicano.....	22
Figura 4. Vivienda vernácula en Quisapincha	23
Figura 5. Abandono de viviendas vernáculas	23
Figura 6. Invasión a los bordes naturales.....	23
Figura 7. Deterioro de viviendas en Nulti	24
Figura 8. Vivienda abandonada en deterioro	24
Figura 9. Centro Regional de Distribución Tía	25
Figura 10. Inmueble con valor patrimonial no registrado	25
Figura 11. Síntesis de los antecedentes	28
Figura 12. Teorías de estudio	30
Figura 13. Patrimonio cultural	31
Figura 14. Valor Universal Excepcional	31
Figura 15. Clasificación paisaje cultural	32
Figura 16. Relación del paisaje cultural	33
Figura 17. Patrimonio inmueble	33
Figura 18. Conservación integral	34
Figura 19. Pátzcuaro	35
Figura 20. Froxán, Galicia.....	35
Figura 21. Patrimonio inmueble	36
Figura 22. Síntesis de investigación	42
Figura 23. Ubicación de la Mancomunidad del Chocó Andino en el Distrito Metropolitano de Quito.	43
Figura 24. Parroquias del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la Mancomunidad de Chocó Andino	43
Figura 25. Reserva de Biósfera Chocó Andino	43
Figura 26. Áreas de conservación y uso sustentable	44
Figura 27. Complejo arqueológico Tulipe	44

Figura 28. Límites parroquiales	45
Figura 29. Plaza Carlota Jaramillo.....	45
Figura 30. Línea del tiempo.....	46
Figura 31. Ficha de inventario, 1990.....	47
Figura 32. Cráter Pululahua	47
Figura 33. Industrias al ingreso de Calacalí.....	48
Figura 34. Mapa de uso y ocupación de suelo	49
Figura 35. Bordes urbanos Calacalí.....	50
Figura 36. Ingreso a Calacalí	50
Figura 37. Mapa de zonas de expansión	51
Figura 38. Sendas Calacalí	52
Figura 39. Mapa de vialidad.....	53
Figura 40. Museo a cielo abierto Calacalí	54
Figura 41. Mapa de delimitación del área de estudio	55
Figura 42. Crecimiento poblacional	60
Figura 43. Poca afluencia de gente durante la semana	60
Figura 44. Población por género.....	61
Figura 45. Población por grupos etarios.....	61
Figura 46. Actividades económicas.....	61
Figura 47. Afectaciones provocadas por las industrias.....	62
Figura 48. Presión sobre los servicios ecosistémicos.....	62
Figura 49. Encuesta	63
Figura 50. Resultados pregunta 1 en 2024	63
Figura 51. Resultados pregunta 1 en 2025	63
Figura 52. Resultados pregunta 2 en 2024	64
Figura 53. Resultados pregunta 2 en 2025	64
Figura 54. Resultados pregunta 3 en 2024	64
Figura 55. Resultados pregunta 3 en 2025	64
Figura 56. Resultados pregunta 4 en 2024	65
Figura 57. Resultados pregunta 4 en 2025	65
Figura 58. Resultados pregunta 5 en 2024	65
Figura 59. Resultados pregunta 5 en 2025	65
Figura 60. Resultados pregunta 6 en 2024	66

Figura 61. Resultados pregunta 6 en 2025	66
Figura 62. Resultados pregunta 7 en 2024	66
Figura 63. Resultados pregunta 7 en 2025	66
Figura 64. Resultados pregunta 8 en 2024	67
Figura 65. Resultados pregunta 8 en 2025	67
Figura 66. Resultados pregunta 9 en 2024	67
Figura 67. Resultados pregunta 9 en 2025	67
Figura 68. Resultados pregunta 10 en 2024	68
Figura 69. Resultados pregunta 10 en 2025	68
Figura 70. Resultados pregunta 11 en 2024	68
Figura 71. Resultados pregunta 11 en 2025	68
Figura 72. Resultados pregunta 12 en 2024	69
Figura 73. Resultados pregunta 12 en 2025	69
Figura 74. Resultados pregunta 13 en 2024	69
Figura 75. Resultados pregunta 13 en 2025	69
Figura 76. Resultados pregunta 14 en 2024	70
Figura 77. Resultados pregunta 14 en 2025	70
Figura 78. Resultados pregunta 15 en 2024	70
Figura 79. Resultados pregunta 15 en 2025	70
Figura 80. Resultados pregunta 16 en 2024	71
Figura 81. Resultados pregunta 16 en 2025	71
Figura 82. Resultados pregunta 17 en 2024	71
Figura 83. Resultados pregunta 17 en 2025	71
Figura 84. Resultados pregunta 18 en 2024	72
Figura 85. Resultados pregunta 18 en 2025	72
Figura 86. Resultados pregunta 20 en 2024	73
Figura 87. Resultados pregunta 20 en 2025	73
Figura 88. Resultados pregunta 21 en 2024	73
Figura 89. Resultados pregunta 21 en 2025	73
Figura 90. Resultados pregunta 22 en 2024	74
Figura 91. Resultados pregunta 22 en 2025	74

Figura 92. Resultados pregunta 23 en 2024	74
Figura 93. Resultados pregunta 23 en 2025	74
Figura 94. Resultados pregunta 24 en 2024	75
Figura 95. Resultados pregunta 24 en 2025	75
Figura 96. Resultados pregunta 25 en 2024	75
Figura 97. Resultados pregunta 25 en 2025	75
Figura 98. Resultados pregunta 26 en 2024	76
Figura 99. Resultados pregunta 26 en 2025	76
Figura 100. Entrevista en el GAD de Calacalí	76
Figura 101. Cráter Pululahua	77
Figura 102. Pileta franciscana	77
Figura 103. Manifestaciones en contra de las industrias.....	78
Figura 104. Vivienda en avanzado deterioro	79
Figura 105. Ficha de 1990.....	80
Figura 106. Ficha de actualización INPC	80
Figura 107. Vivienda con intervenciones inadecuadas.....	110
Figura 108. Visita y levantamiento de datos	110
Figura 109. Principios rectores	115
Figura 110. Síntesis de criterios de intervención	115
Figura 111. Mapa de articulación de los lineamientos	117

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo 1. Levantamiento de encuestas	133
Anexo 2. Actualización Ficha general de inventario, INPC 2025	133
Anexo 3. Fichas de observación inmuebles derrocados	133

ETAPA 1

Conocimiento previo



Introducción

1.1 Problemática

A lo largo de la historia en América Latina, los pueblos originarios y las comunidades rurales han enfrentado procesos de invisibilización cultural y territorial. Esta lógica se manifiesta en prácticas institucionales que definen qué merece ser reconocido y qué no, es decir, “se imponen y legitiman prácticas hegemónicas de identificación y catalogación patrimonial” (Rodríguez Echeverry, 2017, p. 75).

Figura 1. Zonas rurales abandonadas



Fuente: Joseph Sohm

Frente a esta exclusión, surge una contradicción con los marcos globales, ya que desde el ámbito internacional la UNESCO reconoce que “el patrimonio cultural y natural es uno de los bienes más valiosos e irremplazables, no solo de cada nación, sino de la humanidad en su conjunto”, advirtiendo además que “la pérdida, por deterioro o desaparición, de cualquiera de estos bienes tan preciados constituye

un empobrecimiento del patrimonio de todos los pueblos del mundo” (UNESCO, 2012, p. 2, traducción propia).

La migración constituye una de las problemáticas más relevantes en comunidades con patrimonio cultural, ya que la insuficiencia de condiciones económicas adecuadas impulsa a la población a abandonar su lugar de origen en busca de alternativas de subsistencia. Este proceso genera transformaciones aceleradas en las dinámicas socioculturales y contribuye a la progresiva pérdida y desarticulación de los patrimonios culturales locales (De la Esperanza Olvera Estrada, 2023, p. 73).

Esta dinámica se manifiesta de manera evidente en distintos contextos rurales de la región, como en el caso de Tarapacá, en Chile. En esta zona, históricamente caracterizada por la presencia de haciendas de origen hispánico, se ha identificado una situación crítica en la que numerosas viviendas con más de un siglo de antigüedad presentan daños asociados a eventos sísmicos, a la falta de mantenimiento y al abandono, derivado de la ausencia de mano de obra especializada para su recuperación (Rosas-Bustos, 2020, p.108).

Figura 2. Abandono de zonas rurales, Chile



Fuente: Rosas - Bustos

En este sentido, la persistencia de desigualdades territoriales, junto con las limitadas capacidades institucionales a escala local, debilita los procesos de gestión y protección del patrimonio cultural y natural, afectando la sostenibilidad del desarrollo en los territorios (UNESCO, 2011).

Esta problemática se evidencia de manera particular en el Bajío mexicano, una región históricamente vinculada a la actividad productiva, donde la presencia de numerosas haciendas dio lugar a un significativo patrimonio cultural que actualmente se encuentra en situación de riesgo, principalmente por el abandono, la falta de mantenimiento y la escasa inversión en su conservación.

Al respecto, Navarro Rossell (2010) señala que estos bienes han experimentado procesos acelerados de deterioro y abandono como resultado de la modernización productiva, la pérdida de funcionalidad de las infraestructuras históricas y la ausencia de políticas de revalorización, generando una ruptura en la relación simbólica y territorial de las comunidades con este patrimonio, lo que ha propiciado su desvalorización y pérdida progresiva.

Figura 3. Deterioro progresivo en el Bajío mexicano



Fuente: Archdaily

En Ecuador, la conservación del patrimonio inmueble enfrenta limitaciones sistémicas, para García (2020) “la normativa ecuatoriana sobre patrimonio es extensa, pero su implementación se ve obstaculizada por la fragmentación institucional, la falta de presupuesto y la escasa participación de las comunidades locales en los procesos de conservación”. Esta situación es reconocida incluso por el propio Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, que admite que “persisten brechas institucionales, técnicas y presupuestarias que afectan la gestión integral del patrimonio cultural inmueble, especialmente en zonas rurales” (INPC, 2021, p. 42).

En adición, el mismo organismo señala que “existe un número importante de bienes patrimoniales que no cuentan con fichas técnicas completas ni con información sobre su vulnerabilidad” (INPC, 2023, p. 12). A esta situación se suma que la mayor proporción de estos bienes se localiza en ciudades y centros poblados, zonas urbanas mientras que un porcentaje considerablemente menor se encuentra en zonas rurales, evidenciando desequilibrios territoriales en los procesos de registro, gestión y protección del patrimonio cultural (Godoy, 2014).

En la parroquia de Quisapincha, provincia de Tungurahua, la arquitectura vernácula ha sido progresivamente marginada de los procesos de reconocimiento y gestión patrimonial. Rodríguez (2017) señala que estas viviendas presentan altos niveles de abandono, tanto total como parcial, y que la inexistencia de un marco normativo que garantice su protección ha propiciado su transformación o pérdida. Esta situación se relaciona, además, con el limitado conocimiento de la población respecto al valor cultural de estos inmuebles y con la desactualización de los inventarios patrimoniales.

Figura 4. Vivienda vernácula en Quisapincha



Fuente: María Soledad Salazar

En este contexto, la vulnerabilidad del patrimonio edificado en la parroquia se ve agravada por la ausencia de políticas públicas orientadas a su conservación, así como por dinámicas territoriales como la migración, la sustitución progresiva de materiales constructivos tradicionales por elementos contemporáneos y la incidencia de eventos sísmicos. En conjunto, estos factores han colocado a las viviendas de arquitectura vernácula en una condición de riesgo crítico, con una alta probabilidad de desaparición si no se implementan medidas urgentes de salvaguardia patrimonial (Guamán Cabezas, 2020, p. 87).

Figura 5. Abandono de viviendas vernáculas



Fuente: Rodríguez Núñez

En la parroquia de Nulti, ubicada en el ámbito periurbano-rural de Cuenca, se evidencia una problemática similar relacionada con la gestión del patrimonio cultural inmueble, los cuales se ven potencialmente en amenaza, a pesar de formar parte de la memoria histórica y del paisaje cultural. Estudios recientes señalan que la presencia de inconsistencias en los registros oficiales, específicamente en la plataforma SIPCE, ha dificultado la actualización y manejo adecuado de la información patrimonial, lo que limita la conservación efectiva del patrimonio vernáculo y revela un marcado abandono institucional en el territorio (Chica y Rodríguez, 2024).

En este contexto, los instrumentos de planificación territorial señalan que la mayoría de los bienes patrimoniales identificados presenta un deterioro significativo, lo que pone en evidencia la necesidad de fortalecer la gestión desde el ámbito cantonal mediante la formulación de lineamientos e instrumentos de planificación que permitan definir intervenciones prioritarias y estrategias de largo plazo orientadas a la recuperación del patrimonio inmueble afectado (PDOT de Nulti, 2023–2027).

Figura 6. Invasión a los bordes naturales



Fuente: Shutterstock

Otro factor determinante en el deterioro del patrimonio inmueble está vinculado a las intervenciones inadecuadas realizadas por los propietarios, quienes, ante la ausencia de criterios técnicos, contribuyen a la pérdida progresiva de inmuebles con valor patrimonial. En viviendas de adobe, Chica y Rodríguez (2024) evidencian que la falta de mantenimiento ha derivado en la sustitución de sistemas constructivos tradicionales y en la incorporación de materiales contemporáneos como zinc, hormigón, ladrillo y bloque, en detrimento de las técnicas vernáculas.

Figura 7. Deterioro de viviendas en Nulti



Fuente: Daniel Orellana

Al adentrarnos en el Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), encontramos que la Ordenanza Metropolitana N.º 081 (2024) establece como uno de sus objetivos principales “registrar, conservar, proteger, difundir, y en general, intervenir y gestionar los bienes del patrimonio cultural [...]”. A pesar de que existe un marco normativo que busca salvaguardar el patrimonio en el DMQ, su aplicación no se cumple de manera adecuada. Pérez Peña (2018) advierte que la protección y gestión del patrimonio cultural enfrentan diversas dificultades, entre

ellas la débil articulación de los actores responsables y los problemas derivados de la transferencia de competencias en los procesos de preservación, especialmente cuando estos se desarrollan en ámbitos comunitarios, como consecuencia, el patrimonio cultural queda expuesto al deterioro y a intervenciones inadecuadas.

Figura 8. Vivienda abandonada en deterioro



Fuente: Elaboración propia

En este contexto, la Reserva de Biosfera Chocó Andino enfrenta importantes desafíos para su sostenibilidad. Al tratarse de un territorio de alto valor ecológico que alberga asentamientos rurales, es fundamental fortalecer la estrecha relación entre la población y el paisaje cultural como parte de una gestión integral del territorio, sin embargo, la migración progresiva de sus habitantes debilita su permanencia y arraigo, lo que dificulta la gestión, preservación y transmisión de los valores naturales y culturales que caracterizan a la región.

Esta situación se evidencia en la parroquia rural de Calacalí, ubicada al noroccidente del Distrito Metropolitano de Quito, donde los cambios en el uso del suelo y la expansión industrial han incidido tanto en el patrimonio inmueble como en el bienestar de la población y la

integridad del paisaje cultural, generando procesos de venta, abandono y transformación de edificaciones con valor patrimonial (Novillo, 2024).

Figura 9. Centro Regional de Distribución Tía



Fuente: Almacenes Tía

En adición, se identifican problemáticas estructurales asociadas a la falta de legalización de los lotes y a la ausencia de un catastro actualizado, factores que incrementan la vulnerabilidad del patrimonio inmueble. Estas condiciones, sumadas a la inexistencia de políticas de vivienda y criterios técnicos de intervención, han llevado a que los pobladores adopten soluciones autónomas sobre sus viviendas, afectando la integridad de edificaciones patrimoniales.

Asimismo, la carencia de un registro integral y actualizado de las edificaciones en la cabecera parroquial, los barrios aledaños y las antiguas haciendas ha propiciado procesos de deterioro, abandono y pérdida del patrimonio construido, profundizando la desvinculación entre la comunidad, su paisaje cultural y su bienestar territorial (Novillo Albuja, 2024).

Figura 10. Inmueble con valor patrimonial no registrado



Fuente: Elaboración propia

1.2 Justificación

La UNESCO ha sido pionera en el establecimiento de estándares internacionales para la preservación del patrimonio cultural y, desde sus inicios, ha definido que “es obligación de los Estados Partes identificar, proteger, conservar, rehabilitar y transmitir a las generaciones futuras el patrimonio cultural y natural situado en su territorio” (UNESCO, 1972, art. 4). En concordancia con este enfoque, el ODS 11.4 plantea la necesidad de fortalecer las acciones orientadas a la protección, conservación y gestión del patrimonio cultural y natural, reconociendo su papel fundamental en la construcción de la identidad de los pueblos y en la sostenibilidad de los territorios, tanto urbanos como rurales (ONU, 2015).

En el Ecuador, la protección del patrimonio cultural está sustentada dentro de su marco jurídico, en el artículo 377 de la Constitución, se establece que se debe “fortalecer la identidad nacional, promover la diversidad de las expresiones culturales (...) salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural”. De acuerdo con esta norma, en el artículo 379, objeto de interpretación, estable-

ce aquellos bienes tangibles e intangibles que forman parte del patrimonio cultural y, por tanto, constituyen la base de identidad y memoria individual y colectiva responsabilizando al Estado de su salvaguarda, es decir, su cuidado, protección y conservación. (Constitución de la República del Ecuador, 2008).

Por su parte, la Ley Orgánica de Cultura (2016) establece que: todos los titulares de cualquier derecho real, administradores, tenedores, poseedores y en general cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo o responsabilidad, bienes pertenecientes al patrimonio cultural nacional, tienen la obligación de protegerlos, conservarlos, restaurarlos y ponerlos en valor social.

En este contexto, al tratarse de un Estado pluricultural, resulta imprescindible reconocer que “la valoración del patrimonio cultural implica abarcar diversas representaciones del mundo y múltiples perspectivas para la preservación de la cultura y la naturaleza, contribuyendo al mantenimiento del equilibrio social y ambiental” (Flores Gómez, 2025, p. 48).

Este marco normativo adquiere especial relevancia a partir del reconocimiento internacional otorgado por la UNESCO, institución que, gracias a los esfuerzos de la población y de los actores locales, reconoció “la séptima reserva de la biosfera en Ecuador, correspondiente al Chocó Andino de Pichincha, que fue nominada por el Consejo Internacional de Coordinación del Programa MAB durante su reunión celebrada en Palembang, Indonesia, el 26 de julio de 2018” (UNESCO, 2019, traducción propia).

En este contexto, el presente trabajo de investigación se desarrolla por encargo del Instituto Metropolitano de Patrimonio, en respuesta a la necesidad de preservar los valores históricos, arquitectónicos y culturales de la parroquia de Calacalí. Esta situación ha sido identifica-

da como prioritaria por dicha entidad, la cual impulsa acciones orientadas a la salvaguarda, documentación y actualización del inventario patrimonial del territorio, en coherencia con los lineamientos establecidos por la UNESCO y las políticas culturales de alcance nacional.

Esta investigación busca aportar herramientas técnicas y conceptuales que aseguren la sostenibilidad y permanencia del patrimonio construido de Calacalí en el tiempo, reconociendo su potencial no solo como testimonio histórico, sino también como motor de desarrollo local. En este sentido, el turismo se configura como una actividad económica que fortalece los procesos impulsados por las comunidades rurales, a través de iniciativas que valoran y respetan sus prácticas y modos de vida tradicionales. Al mismo tiempo, estas acciones resaltan la necesidad de proteger y conservar los recursos existentes, promoviendo un desarrollo económico que integre criterios de sostenibilidad ambiental, social y cultural (UNESCO, 2007).

Desde el punto de vista metodológico, la investigación aporta un enfoque integral para la evaluación del estado de conservación del patrimonio cultural inmueble en contextos rurales. Asimismo, contribuye a la actualización y validación de instrumentos técnicos de inventario patrimonial, fortaleciendo los procesos de documentación como base para la toma de decisiones en políticas de conservación, gestión y rehabilitación del patrimonio inmueble rural, adaptadas a las particularidades ambientales, sociales y culturales de la parroquia de Calacalí.

En el ámbito social, la investigación aporta al reconocimiento y fortalecimiento de la identidad cultural local al revalorizar la arquitectura tradicional de Calacalí como manifestación tangible de los modos de vida, los conocimientos constructivos y la memoria colectiva de la comunidad. Asimismo, al posicionar el patrimonio edificado

como un bien común y un recurso clave para el desarrollo territorial sostenible, la investigación fomenta una mayor sensibilización social respecto a la relevancia de la conservación del patrimonio cultural inmueble.

Desde una perspectiva práctica, la investigación genera insumos técnicos concretos para el Instituto Metropolitano de Patrimonio, tales como la actualización del inventario patrimonial. Además, aporta una base técnica para la formulación de estrategias de rehabilitación del patrimonio inmueble rural, orientadas a su uso sostenible y puesta en valor, considerando su potencial para el turismo cultural, la reactivación de economías locales y la generación de empleo en oficios tradicionales.

Esta investigación busca aportar herramientas técnicas y conceptuales que aseguren la sostenibilidad y permanencia del patrimonio construido de Calacalí en el tiempo, reconociendo su potencial no solo como testimonio histórico, sino también como motor de desarrollo local. En efecto, la rehabilitación del patrimonio inmueble rural puede impulsar el desarrollo local al fomentar el turismo cultural, generar empleo en oficios tradicionales y reactivar economías comunitarias (UNESCO, 2013, p. 24, traducción propia).

1.3 Objetivos

1.3.1. Objetivo general

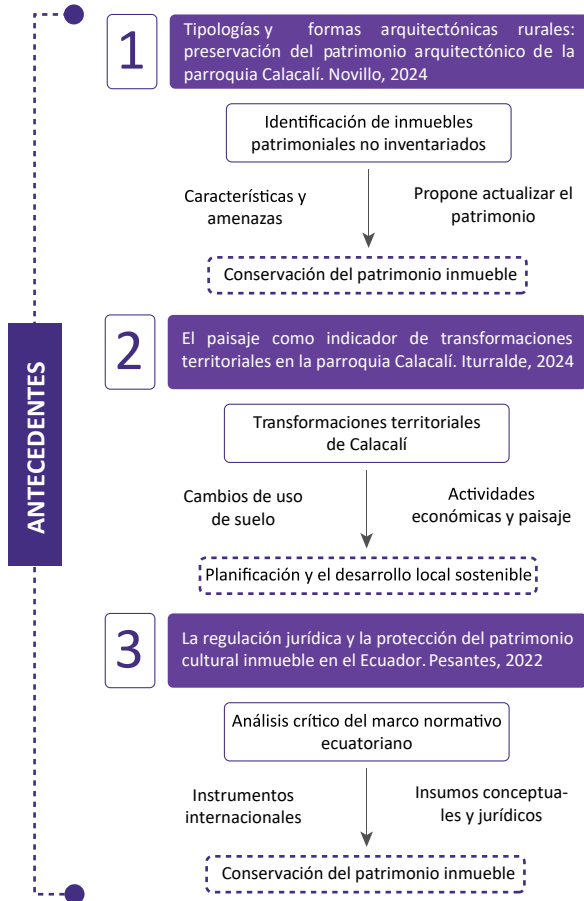
Evaluar el estado de conservación del patrimonio inmueble en la parroquia Calacalí, perteneciente al Chocó Andino del Distrito Metropolitano de Quito y la formulación de lineamientos que contribuyan a la conservación y gestión sostenible de sus bienes culturales.

1.3.2. Objetivos específicos:

- Desarrollar un diagnóstico perceptual integral de la parroquia Calacalí, considerando los ámbitos físico, social y ambiental, con el fin de comprender las dinámicas territoriales y su relación con el patrimonio cultural.
- Evaluar el estado de conservación de los inmuebles patrimoniales del área histórica de la parroquia Calacalí, como base para contribuir a la conservación integral y al fortalecimiento de la identidad cultural local.
- Proponer lineamientos generales de carácter patrimonial urbano-arquitectónico orientados a la gestión, conservación y puesta en valor del patrimonio cultural, que promuevan la sensibilización ciudadana y la apropiación social de sus valores patrimoniales.

Fundamentación Teórica

Figura 11. Síntesis de los antecedentes



Fuente: Elaboración propia

2.1 Estado del Arte

2.1.1. Tipologías y formas arquitectónicas rurales: preservación del patrimonio arquitectónico de la parroquia Calacalí

Autor: Bryan Ramiro Novillo Albuja

Tesis de pregrado - 2024

Resumen:

El estudio tiene como objetivo analizar las condiciones actuales de las edificaciones vernáculas de la parroquia de Calacalí, así como los principales problemas y necesidades que enfrentan sus habitantes, la investigación busca revalorizar el patrimonio construido, con énfasis en la conservación de los inmuebles de interés patrimonial que no han sido considerados en registros oficiales. Como resultado, se proponen lineamientos orientados a la conservación de los valores patrimoniales de las edificaciones, así como directrices para el desarrollo urbano y la incorporación de nuevos modelos arquitectónicos en la parroquia (Novillo Albuja, 2024).

Aporte:

La investigación aporta evidencia académica y técnica sobre la relevancia de conservar la arquitectura vernácula de Calacalí, identificando inmuebles patrimoniales no registrados, sus características y amenazas, mediante este diagnóstico se ve la necesidad de actualizar el inventario patrimonial local y plantea lineamientos para su conservación, articulándose con enfoques territoriales.

2.1.2. El paisaje como indicador de transformaciones territoriales en la parroquia Calacalí

Autor: Isidro Emiliano Iturralde Crespo

Tesis de posgrado - 2024

Resumen:

En la parroquia de Calacalí se evidencian procesos de transformación en la forma en que la población se apropia de su territorio, tanto desde la dimensión paisajística como desde el capital social. La investigación identifica diversos factores que inciden en estos cambios, entre los que destacan las actividades económicas y productivas, el turismo, la agricultura y la minería, los cuales influyen de manera significativa en el desarrollo territorial de la parroquia. Uno de los aspectos más relevantes es el cambio de uso de suelo de agrícola a industrial en el área urbana, fenómeno que se presenta como el elemento más visible en una aproximación inicial al territorio, la investigación propone una metodología y genera insumos orientados a la formulación de políticas y dinámicas que promuevan un desarrollo territorial planificado. (Iturralde Crespo, 2024).

Aporte:

La investigación ofrece un enfoque integral para analizar las transformaciones territoriales de Calacalí, relacionando cambios de uso de suelo, actividades económicas y paisaje, mediante herramientas cualitativas, cuantitativas e índices comparables, evidencia impactos espaciales y sociales, y aporta insumos para la planificación y el desarrollo local sostenible.

2.1.3. La regulación jurídica y la protección del patrimonio cultural inmueble en el Ecuador

Autor: Mónica Pesantes Rivera

Tesis de pregrado - 2022

Resumen:

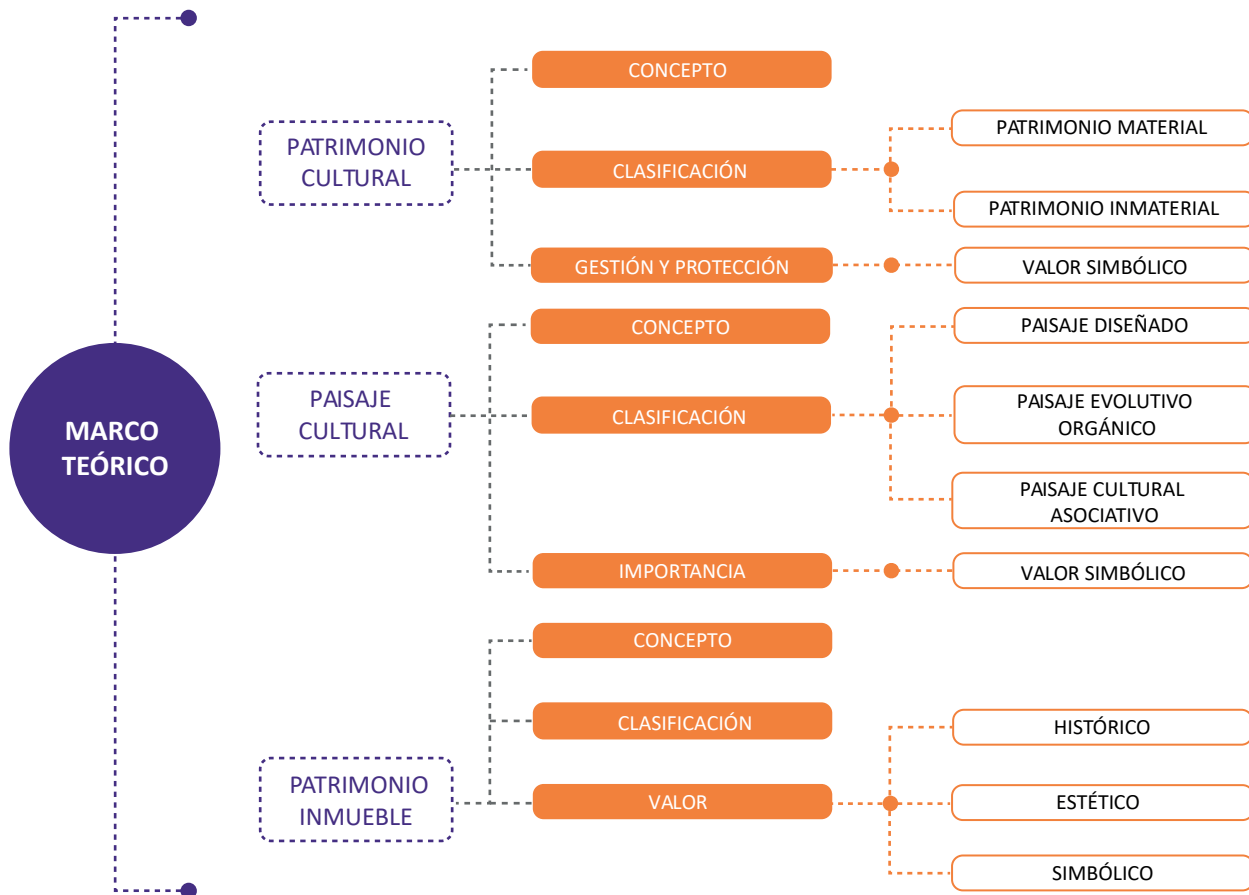
La protección y conservación del patrimonio cultural inmueble se fundamentan en su reconocimiento como un derecho vinculado al desarrollo social y económico de los territorios. El artículo analiza el grado de protección que el marco normativo ecuatoriano otorga al patrimonio cultural, con énfasis en el patrimonio inmueble. Para ello, se examinan los principales cuerpos legales nacionales relacionados con la protección patrimonial, contrastando su alcance y aplicación con los instrumentos internacionales vigentes en esta materia. Los resultados evidencian que, si bien existe normativa nacional orientada a la conservación del patrimonio cultural, su efectividad depende en gran medida de la adecuada incorporación y aplicación de los lineamientos establecidos en los instrumentos internacionales (Pesantes Rivera, 2022).

Aporte:

La investigación aporta un análisis crítico del marco normativo ecuatoriano en materia de patrimonio cultural inmueble, evidenciando la importancia de los instrumentos internacionales como soporte para su aplicación efectiva, además proporciona insumos conceptuales y jurídicos útiles para fortalecer procesos de gestión, conservación y planificación patrimonial a nivel territorial.

2.2 Marco teórico

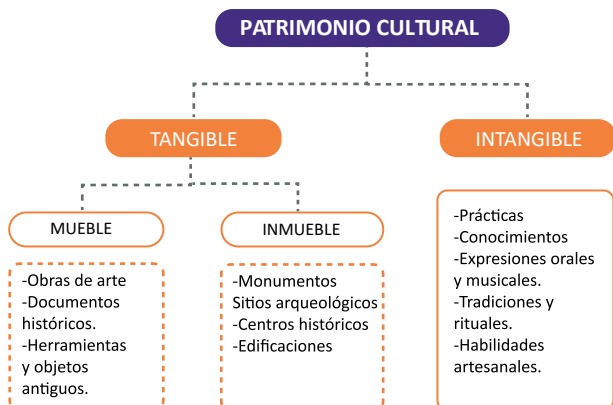
Figura 12. Teorías de estudio



Fuente: Elaboración propia

2.2.1. Patrimonio cultural

Figura 13. Patrimonio cultural



Fuente: Elaboración propia

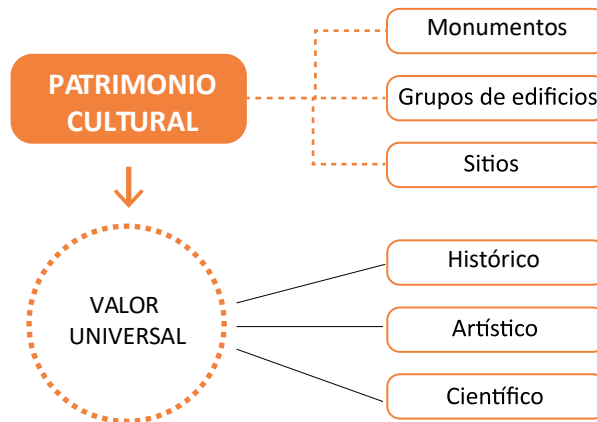
El concepto de patrimonio se definió inicialmente como “el conjunto de monumentos, grupos de edificios y sitios con valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, artístico o científico” (UNESCO, 1972, art.1). No obstante, esta noción se ha ido ampliando paulatinamente en diferentes tratados emitidos por la UNESCO, de este modo en la Convención de 2003, se incorporó el patrimonio cultural inmaterial, entendido como “los usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes que las comunidades, los grupos y en algunos casos los individuos reconozcan como parte integrante de su patrimonio cultural” (UNESCO, 2003, art. 2).

En este contexto, se reconoce que “todas las culturas y sociedades se fundamentan en formas y medios particulares de expresión, tanto tangibles como intangibles, que

constituyen su patrimonio y que deben ser respetados” (ICOMOS, 1994). Sin embargo, este reconocimiento adquiere pleno sentido únicamente cuando el patrimonio es comprendido en su dimensión territorial concreta, en tanto “se manifiesta en un sitio, donde genera transformaciones materiales y simbólicas, así como vinculaciones entre elementos, sujetos y territorios” (Torres, 2023, p. 154).

Por este motivo, “la conservación del patrimonio cultural debe ser una parte integral de los procesos de planificación y dirección de una comunidad, y puede contribuir al desarrollo sostenible, cualitativo, económico y social de dicha comunidad” (Martínez Yáñez, 2006, p. 557). En coherencia con este enfoque, “la protección y la gestión de los bienes del Patrimonio Mundial deben garantizar que su Valor Universal Excepcional, incluidas las condiciones de integridad y/o autenticidad existentes al momento de su inscripción, se mantengan o mejoren a lo largo del tiempo” (UNESCO, 2012, p. 25, traducción propia).

Figura 14. Valor Universal Excepcional



Fuente: Elaboración propia

En la Carta de Nara sobre la Autenticidad se establece que la conservación del patrimonio cultural en todas sus formas y periodos históricos se fundamenta en los valores atribuidos al patrimonio. Nuestra capacidad para comprender estos valores depende, en parte, del grado en el cual las fuentes de información sobre valores puedan considerarse como creíbles y verídicas. (ICOMOS, 1994). Este planteamiento permite entender que dentro de la identificación y valoración del patrimonio se incluyen criterios interpretativos que varían según el contexto, en este sentido, “el patrimonio ha estado sujeto a intereses, visiones de mundo e ideologías, y es por ello que, a través del tiempo, son múltiples sus sentidos y sus usos” (Téllez Luque, 2013, p. 10).

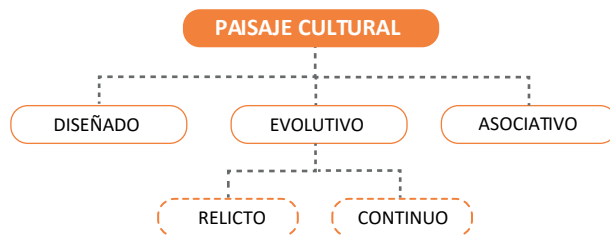
En este sentido, el patrimonio cultural puede clasificarse según su forma de manifestación, ya que “el patrimonio puede presentarse de modo material, tangible, bienes muebles e inmuebles, o de manera inmaterial, intangible, bienes culturales o naturales” (Noguera, 2002; Pérez, 2020b; Roigé et al., 2019, como se citó en Torres, 2023, p. 154). En relación con esta distinción, “el patrimonio tangible es acervo histórico fundamental para la identidad y la memoria de la sociedad” (Chaparro, 2018), y “está compuesto por todos los objetos, formas expresivas o bienes culturales perceptibles por los sentidos y que se presentan de manera material; éstos pueden ser muebles e inmuebles” (INPC, 2011).

Por otro lado, “el patrimonio cultural inmaterial reúne las tradiciones y las expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestros descendientes” (UNESCO, 2003). En concordancia con este planteamiento, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural señala que, en el contexto ecuatoriano y especialmente en los ámbitos rurales, los saberes ancestrales constituyen una rica diversidad de expresio-

nes asociadas a los conocimientos sobre la naturaleza y la relación con el universo (INPC, 2011). De este modo, “el patrimonio de una nación surge como resultado de la interacción del lenguaje entre el ser humano y su medio; entre una comunidad y el territorio que habita, compuesto por elementos heredados y actuales” (Tapia Pérez & Park Key, 2012).

2.2.2. Paisaje cultural

Figura 15. Clasificación paisaje cultural



Fuente: Elaboración propia

A partir de la interrelación entre las dimensiones materiales e inmateriales del patrimonio, resulta necesario ampliar la comprensión del fenómeno patrimonial hacia enfoques que integren de manera simultánea el territorio, las prácticas sociales y los sistemas simbólicos que les otorgan sentido. En este marco conceptual, el concepto de paisaje cultural hace referencia a “las distintas manifestaciones interactivas entre el ser humano y su entorno natural. Los individuos, en sus prácticas de domesticar y explotar el entorno natural (agricultura o actividad agro-pastoral) han ido creando entornos” (INPC, 2011).

El paisaje cultural se configura a partir de las relaciones que las comunidades establecen con su territorio, en este

sentido Nogué (2010) sostiene que “las sociedades humanas, a través de su cultura, transforman los originarios paisajes naturales en paisajes culturales, caracterizados no sólo por una determinada materialidad, sino también por la translación al propio paisaje de sus valores, de sus sentimientos”. En consecuencia, el patrimonio se “comprende un conjunto de componentes, materiales e inmateriales, que se corresponden con el pasado de una comunidad, constituyendo un legado de gran valor histórico, cultural, paisajístico, etcétera” (Pinassi, 2019, p. 101).

Figura 16. Relación del paisaje cultural



Fuente: Elaboración propia

Los paisajes culturales se agrupan en tres categorías: los paisajes claramente definidos, diseñados y creados intencionalmente por el ser humano; los paisajes culturales evolutivos u orgánicamente desarrollados, resultado de la interacción entre la sociedad y el entorno natural, que pueden ser relictos cuando su proceso evolutivo se ha detenido, aunque conserva rasgos materiales visibles o continuos, cuando dicho proceso sigue activo y cumple una función social vigente; y los paisajes culturales asociativos, cuyo valor patrimonial se sustenta principalmente en las asociaciones religiosas, artísticas, culturales u otras vinculadas a elementos

naturales, más que en evidencias materiales culturales (UNESCO, 2008, traducción propia).

2.2.3. Patrimonio inmueble

Figura 17. Patrimonio inmueble



Fuente: Elaboración propia

En este contexto, el patrimonio inmueble constituye un medio a través del cual el patrimonio cultural se manifiesta físicamente en el territorio y se articula con el paisaje cultural. Es así como, el INPC (2011) establece que “se refiere a los bienes culturales que no pueden trasladarse de sitio. Encierran características y valores únicos con los cuales es posible interpretar el desarrollo de las sociedades a través del tiempo”.

Se clasifica en monumentos, entendidos como obras arquitectónicas, escultóricas o pictóricas con valores excepcionales; conjuntos, conformados por agrupaciones de edificaciones o ciudades históricas cuya unidad arquitectónica e integración con el entorno les confiere relevancia patrimonial; y sitios, que incluyen espacios arqueológicos, industriales o de producción que evidencian procesos históricos y formas de organización social. Asimismo, se reconocen los paisajes culturales, “resultados de la interacción entre el ser humano y el entorno natural, que pueden ser relictos cuando su proceso evolutivo se ha detenido, aunque conserva rasgos materiales visibles o continuos, cuando dicho proceso sigue activo y cumple una función social vigente; y los paisajes culturales asociativos, cuyo valor patrimonial se sustenta principalmente en las asociaciones religiosas, artísticas, culturales u otras vinculadas a elementos

tantes de la interacción histórica entre el ser humano y el medio natural, y los lugares sagrados, definidos como áreas naturales con valores simbólicos” (INPC, 2011).

La Carta de Cracovia (2000), establece que la “conservación es el conjunto de actitudes de una comunidad dirigidas a hacer que el patrimonio y sus monumentos perduren”. En este sentido, la conservación integral del patrimonio inmueble trasciende la protección de su materialidad física, al reconocer su complejidad y el impacto positivo de su intervención en los ámbitos físico, urbano, territorial, social, ambiental, histórico, político y económico (Tello Fernández, 2013).

Por ende, “la intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén estos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original” (ICOMOS, 2000). Por ende, esta se articula con los valores culturales del patrimonio; históricos, estéticos y simbólicos que estos representan y que contribuyen a la construcción de la identidad y la memoria colectiva.

Figura 18. Conservación integral



Fuente: Elaboración propia

El valor histórico se concibe al inmueble como un testimonio físico de su fundación, evolución o vinculación con eventos y hechos relevantes, así como por su trascendencia y el papel que ha desempeñado en los contextos físico, político, social y económico en los que se inserta. A partir de esta base histórica, el valor estético se expresa en la composición arquitectónica y en la tecnología constructiva empleada, entendidas como manifestaciones formales y técnicas coherentes con su diseño y época. Finalmente, el valor simbólico trasciende lo material al vincular el inmueble con la memoria colectiva, la identidad local y su relación con manifestaciones culturales inmateriales como la religión, las costumbres y las tradiciones, otorgándole un significado social que refuerza su condición patrimonial (Lebrún Aspíllaga & Geovannini Acuña, 2023).

La conservación integral se comprende como el nivel de protección que garantiza la preservación total de los atributos materiales, espaciales y formales que sustentan sus valores culturales. En coherencia con lo señalado por ICOMOS (2000), la finalidad de la conservación es mantener la autenticidad e integridad del bien, incluyendo no solo su envolvente arquitectónica, sino también su configuración interna, sistemas constructivos, elementos decorativos y relación con el entorno.

De este modo, el inmueble es entendido como un documento histórico tangible cuya materialidad constituye soporte de memoria e identidad colectiva. Por tanto, la conservación integral no constituye únicamente una categoría técnica de intervención, sino una estrategia de gestión patrimonial que reconoce al inmueble como un bien cultural complejo, cuya permanencia física está estrechamente vinculada a la continuidad de los valores sociales y territoriales que lo legitiman (UNESCO, 1972; UNESCO, 2011).

2.3 Estudios de caso

2.3.1. Pueblos Mágicos – Pátzcuaro, México

Figura 19. Pátzcuaro



Fuente: Informador.MX

El Programa Pueblos Mágicos, aplicado en la localidad de Pátzcuaro, constituye una iniciativa de gestión territorial orientada a la conservación del patrimonio cultural inmueble como eje del desarrollo local. La intervención en este territorio ha incorporado instrumentos técnicos como inventarios patrimoniales, catálogos de inmuebles históricos y normativas de imagen urbana, los cuales permiten evaluar el estado de conservación del patrimonio construido y regular las intervenciones en el entorno urbano tradicional.

La iniciativa ha contribuido a la valorización del patrimonio arquitectónico, fortaleciendo la identidad local y promoviendo su integración en procesos de planificación territorial. Asimismo, ha generado mecanismos institucionales para la protección legal de los inmuebles patrimoniales y su articulación con políticas públi-

cas locales. No obstante, diversos análisis señalan que la presión turística asociada al programa ha introducido tensiones entre la conservación patrimonial y los intereses económicos, evidenciando la necesidad de evaluaciones técnicas permanentes que prioricen la sostenibilidad y autenticidad del patrimonio inmueble.

2.3.2. Aldeas Vivas – Caso Froxán, España

Figura 20. Froxán, Galicia



Fuente: Aldeas vivas

La iniciativa Aldeas Vivas, aplicada en la aldea de Froxán, en la Serra do Courel (Galicia), constituye un modelo de revitalización rural basado en la conservación del patrimonio inmueble y del paisaje cultural. La intervención parte de un diagnóstico territorial y patrimonial que permite identificar las tipologías de arquitectura vernácula, evaluar el estado de conservación de las edificaciones tradicionales y reconocer las principales amenazas derivadas del abandono y la despoblación.

La metodología integra herramientas técnicas de documentación del patrimonio construido, junto con procesos participativos que involucran a la comunidad local

en la gestión y recuperación de los inmuebles. Como resultado, la iniciativa ha contribuido a la rehabilitación de viviendas tradicionales mediante criterios de arquitectura vernácula, al fortalecimiento de la identidad local y a la reactivación social del territorio. Asimismo, ha demostrado que la evaluación técnica del patrimonio inmueble puede convertirse en un instrumento clave para orientar estrategias de desarrollo rural sostenible, priorizando la conservación y el uso social del patrimonio sobre enfoques exclusivamente turísticos.

2.3.3. Pueblos patrimonio - Barichara, Colombia

Figura 21. Patrimonio inmueble



El caso de Barichara, Santander, dentro de la Red de Pueblos Patrimonio de Colombia, constituye un referente de gestión integral del patrimonio inmueble aplicable como estudio de caso. Su incorporación a la red parte de la declaratoria como Bien de Inte-

rés Cultural de la Nación, lo que establece un marco normativo de protección respaldado por el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP). La metodología implementada articula regulación urbana (control de alturas, materiales y tipologías), recuperación del espacio público histórico y reutilización adaptativa de edificaciones tradicionales, integrando funciones turísticas compatibles sin alterar su estructura morfológica ni sus sistemas constructivos originales.

Entre los principales aportes se evidencian la conservación sostenida del centro histórico, la activación económica mediante turismo cultural sostenible y el fortalecimiento de la identidad arquitectónica local. Este modelo demuestra que la conservación del patrimonio inmueble puede consolidarse cuando se vincula a planificación técnica, gobernanza colaborativa y uso productivo compatible, evitando el abandono y garantizando continuidad histórica.

Tabla 1. Síntesis casos de estudio

CASOS DE ESTUDIO	CASOS DE ESTUDIO	ESTRATEGIA	APORTE	IMAGEN
Programa Pueblos Mágicos	Municipio de Pátzcuaro, Michoacán, México	Gestión de elementos culturales, entre ellos el patrimonio inmueble como eje del desarrollo local, mediante inventarios patrimoniales, regulación de imagen urbana y articulación de normativa.	El uso de inventarios patrimoniales, la evaluación del estado de conservación como insumo para la planificación y la necesidad de marcos normativos claros para orientar intervenciones urbano – arquitectónicas.	
Programa Aldeas Vivas	Aldea de Froxán, Galicia, España	Conservación activa del patrimonio inmueble vernáculo articulada al paisaje cultural y a la participación comunitaria en contextos rurales.	El enfoque de conservación activa, la integración paisaje, arquitectura y comunidad y la idea del patrimonio como recurso vivo, base para definir lineamientos socioculturales y territoriales.	
Programa Pueblos Patrimonio	Pueblo Barichara, Santander, Colombia	Se basa en una gestión integral que parte de la declaratoria como Bien de Interés Cultural (BIC), se apoya en instrumentos técnicos como los Planes Especiales de Manejo y Protección (PEMP).	Articula gobierno, comunidad y sector turístico para conservar el patrimonio inmueble mediante regulación urbana, mejora del espacio público y reutilización adaptativa, vinculando conservación con desarrollo sostenible.	

Fuente: Elaboración propia

ETAPA 2

Aplicación metodológica



Materiales y métodos

Tabla 2. Línea de investigación

Tipo de Proyecto	Proyecto de investigación
Línea de investigación	Teoría, crítica y Patrimonio Cultural (EPAC) Estudios de Patrimonio y Cultura
Áreas de Investigación:	Mancomunidad del Chocó Andino, parroquia Calacalí
Delimitación Temporal:	Período académico B25

Fuente: Elaboración propia

3.1 Marco metodológico

La presente investigación adopta una metodología mixta, la cual como establece Sampieri y Mendoza (2008) “representan un conjunto de procesos sistemáticos, empíricos y críticos de investigación e implican la recolección y el análisis de datos cuantitativos y cualitativos, así como su integración y discusión conjunta, para realizar inferencias producto de toda la información recabada”.

Desde el componente cuantitativo, en la primera fase se realiza un diagnóstico integral del área histórica de Calacalí, analizando sus condiciones físicas, ambientales y sociales, a través de encuestas, entrevistas, revisión documental y registro fotográfico, se identifican

dinámicas territoriales y problemáticas patrimoniales, estableciendo la línea base del estudio, lo que permite describir objetivamente el estado del entorno construido y su relación con el paisaje.

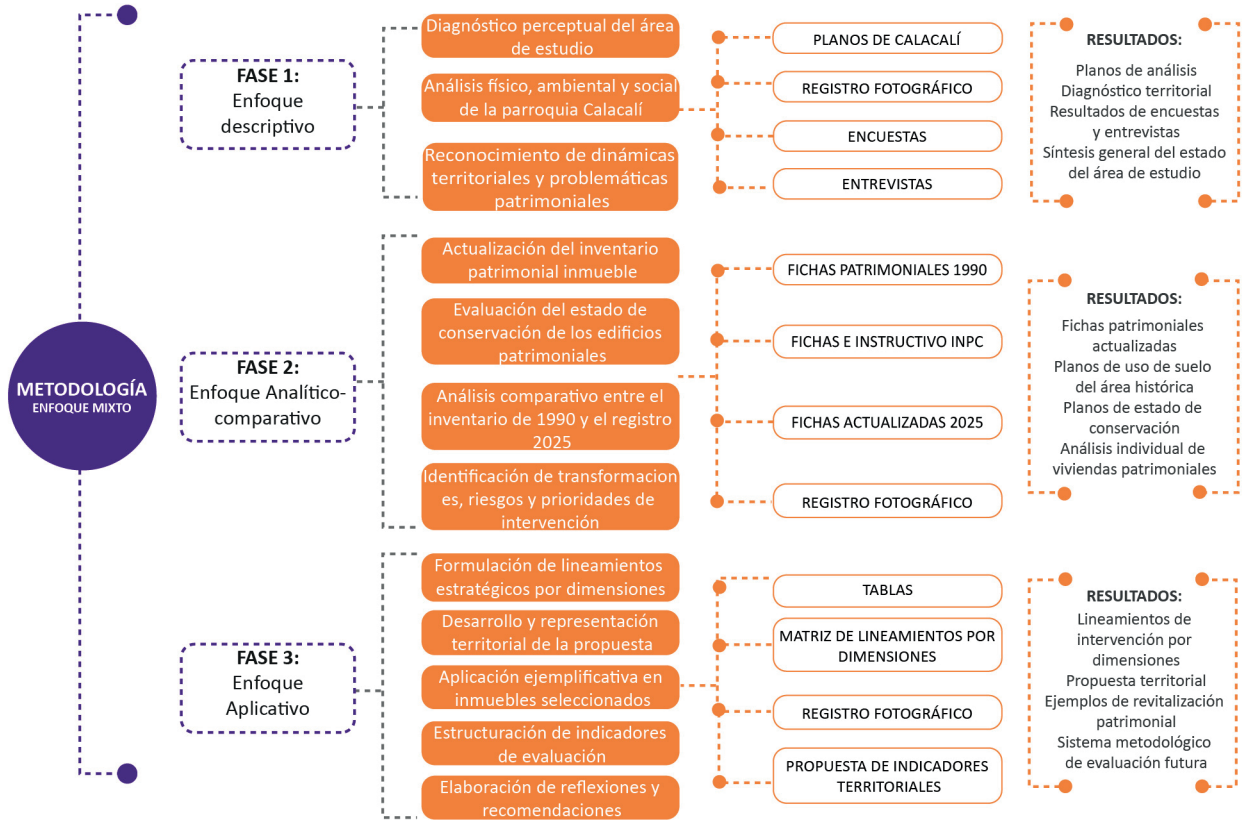
De manera complementaria, el componente cualitativo se orienta a comprender las percepciones, significados e interpretaciones sociales asociadas al patrimonio, a través de entrevistas semiestructuradas y observación directa, con el fin de identificar dinámicas de uso, apropiación e identidad cultural.

Ambos enfoques se desarrollan de forma concurrente y sus resultados se integran en una fase de análisis conjunto, lo que posibilita la construcción de un diagnóstico perceptual integral que vincula la dimensión material del patrimonio con su dimensión social y ambiental, constituyéndose en la base metodológica para la evaluación de los inmuebles inventariados.

En la segunda fase se utiliza un enfoque analítico-comparativo, el cual desarrollará la evaluación técnica del patrimonio inmueble, actualizando el inventario y comparando las fichas de 1990 con el registro 2025, con el fin de identificar transformaciones, niveles de conservación, riesgos y prioridades de intervención en los inmuebles patrimoniales.

Finalmente se formularán lineamientos estratégicos y propuestas de intervención, traduciendo el análisis en herramientas concretas de gestión y conservación. Se plantean estrategias territoriales, criterios de actuación e indicadores de evaluación para la revitalización sostenible del área histórica.

Figura 22. Síntesis de investigación



Fuente: Elaboración propia

3.2 FASE 1: Diagnóstico

3.2.1. Aproximación al área de estudio

El Chocó Andino, situado al noroccidente del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ), se configura como una zona reconocida por su riqueza natural y cultural, condición que responde tanto a las características intrínsecas del territorio como a los procesos de organización y gestión impulsados a escala local. En este marco, en 2016 se conforma la Mancomunidad del Chocó Andino, integrada por las parroquias de Calacalí, Nono, Nanegalito, Nanegal, Gualea y Pacto, como resultado de los esfuerzos conjuntos entre las comunidades y las entidades municipales orientados a la articulación territorial.

Figura 23. Ubicación de la Mancomunidad del Chocó Andino en el Distrito Metropolitano de Quito.



Fuente: Elaboración propia

La Mancomunidad del Chocó Andino (MCA) surge a partir del compromiso colectivo y los procesos de autogestión territorial, en concordancia con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). En particular, el artículo 285 habilita la conformación de unidades estratégicas denominadas mancomunidades, las cuales se constituyen “[...] con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias y favorecer sus proce-

sos de integración [...]” (COOTAD, art. 285).

Figura 24. Parroquias del Distrito Metropolitano de Quito, que conforman la Mancomunidad de Chocó Andino



Fuente: Elaboración propia

Posteriormente, este territorio fue reconocido como Reserva de Biósfera por la UNESCO, en el marco de la trigésima reunión del Consejo Internacional de Coordinación del Programa sobre el Hombre y la Biósfera (MAB), realizada en Palembang, Indonesia (CONDESAN, 2018), reconocimiento que posiciona al Chocó Andino como un territorio estratégico para la conservación de la biodiversidad y la gestión sostenible del paisaje, y que refuerza la necesidad de articular los procesos de planificación territorial.

Figura 25. Reserva de Biósfera Chocó Andino



Fuente: Manuel Peralvo

La relevancia ambiental del territorio se sustenta en la amplitud de su extensión y en la diversidad de los sistemas ecológicos que lo conforman. Al respecto, el Observatorio de la Producción del Territorio Ecuatoriano (2019) señala que, en una extensión de 286.805 hectáreas, correspondiente al 30,31 % del territorio provincial, la Reserva de Biósfera alberga tres áreas núcleo con doce tipos de bosques, cuatro clasificaciones climáticas, una reserva geobotánica, un Bosque Modelo Iberoamericano, cuatro IBAs (Important Bird Areas), nueve bosques protectores, tres áreas de conservación y uso sustentable, el Corredor Ecológico del Oso Andino y más de treinta y cinco reservas y bosques privados; además, en su subsuelo se conserva el legado cultural Yumbo.

Figura 26. Áreas de conservación y uso sustentable



Fuente: MAATE

Además de sus valores ambientales, el territorio incorpora una dimensión cultural asociada a procesos históricos de ocupación humana; en este sentido, se ha identificado que “en el territorio de las parroquias de la MCA se han georreferenciado 528 vestigios arqueológicos de las culturas yumbo e inca, e incluso de culturas anteriores” (IMP, 2019, como se citó en Torres y Peralvo, 2019), lo

que da cuenta de una construcción territorial resultado de la interacción prolongada entre sociedad y naturaleza. Desde esta perspectiva, “el paisaje se define como una porción de territorio con características propias, las que son el resultado de la interrelación de procesos naturales y antrópicos a lo largo del tiempo” (Mazzoni, 2014, como se citó en Mijal, 2018), comprensión que permite abordar el territorio desde la noción de “paisaje cultural como un museo vivo, para la conservación o difusión ecológica, histórica o turística” (Urquijo, 2020).

Figura 27. Complejo arqueológico Tulipe



Fuente: Instituto Metropolitano de Patrimonio

En este contexto, el análisis se focaliza en la parroquia rural de Calacalí, conocida como la “Puerta del Chocó Andino”, como unidad territorial clave dentro de la MCA. La parroquia limita al norte con San José de Minas, al sur con Nono, al este con San Antonio de Pichincha y al oeste con Nanegalito y Nanegal (PDOT Calacalí, 2019–2023). Su extensión territorial es de aproximadamente 214,5 km², con una población de 4.964 habitantes según el Censo 2022. Su altitud varía entre los 2.200 y los 3.000 metros sobre el nivel del mar, condición que genera una

diversidad de microclimas que incide directamente en la productividad agrícola y en las condiciones de vida de la población local (PDOT Calacalí, 2024–2027).

Figura 28. Límites parroquiales



Fuente: Elaboración propia

La comprensión de las dinámicas territoriales, sociales y espaciales actuales de la parroquia de Calacalí requiere una revisión de los procesos históricos que han configurado su estructura y su relación con el entorno natural. En este sentido, desde sus orígenes, el territorio ha tenido una relevancia significativa, ya que “la parroquia de Calacalí fue una zona prehispánica de gran importancia astronómica, comercial y agrícola para la región, especialmente por la presencia del pueblo yumbo (entre 800 d. C. y 1600 d. C.), el cual dominó una amplia extensión del territorio al noroccidente de lo que actualmente constituye el Distrito Metropolitano de Quito” (PDOT 2019–2023).

Esta importancia territorial antecede a su consolidación durante el periodo colonial. Históricamente, “Calacalí

forma parte del Valle Equinoccial y fue fundada como parroquia eclesiástica en 1572, por el obispo Federico González Suárez” (PDOT 2015–2019). Posteriormente, durante la época colonial y la etapa republicana temprana, el territorio asumió un rol productivo significativo, asociado inicialmente al funcionamiento de un ingenio azucarero y, más adelante, al cultivo de caña de azúcar en sectores como El Infiernillo, actividad orientada a la producción de aguardiente y que se ha mantenido como una práctica tradicional en la parroquia hasta la actualidad (Caldas, 2014).

Figura 29. Plaza Carlota Jaramillo



Fuente: Fotografía propia

De acuerdo con el PDOT (2015–2019), el origen del nombre Calacalí presenta diversas interpretaciones asociadas tanto a las características naturales del territorio como a su historia de ocupación. Una de ellas lo vincula con la presencia recurrente de neblina que cubre el paisaje en determinados momentos del día, fenómeno que habría dado lugar a la denominación Calacalí, entendida en quechua como “manto”.

Figura 30. Línea del tiempo

800 DC - 1600 DC
Los caranquis, yumbos y niguas habitan la región del noroccidente de Pichincha.



1736

La Misión Geodésica Francesa visitó el Ecuador y sus miembros se alojaron en la hacienda San Juan



1964

Reforma Agraria, las haciendas son parceladas y entregadas a los huasipungueros.



1990

Construcción de la carretera Calacalí-La independencia.



Fuente: Elaboración propia



1576

Fundada por el obispo Federico González Suárez tras expulsar al encomendero por el despojo violento de las tierras indígenas.



1900

Auge de las haciendas con sistemas de trabajo como el huasipungo y las obligaciones de los yanapas



1978

Reconocimiento de la Reserva Geobotánica del Pululahua



2018

La región del Chocó Andino es declarada Reserva de Biosfera por la UNESCO.

La dimensión cultural expresa los procesos sociales de ocupación y consolidación de la parroquia, vinculados a la relación de la población con su entorno y a sus dinámicas comunitarias a lo largo del tiempo. En este sentido, Novillo (2024) señala que “es innegable la relación espiritual y religiosa que los habitantes de la parroquia mantienen hasta la actualidad, la cual se ve plasmada en sus manifestaciones culturales, tradiciones, gastronomía y lenguaje”.

La religión constituye un eje fundamental en la vida cotidiana de la parroquia; como señala Caldas (2014), diversas festividades de carácter religioso forman parte central de su calendario cultural, entre las principales celebraciones se encuentran la fiesta de fundación de la parroquia, el Corpus Christi, la Cuaresma y la Semana Santa, así como tradiciones específicas como el Viernes Santo, la devoción a Jesús del Gran Poder en Yunguilla, las fiestas de San Pedro y San Pablo en Rayocucho y la conmemoración del Día de los Difuntos.

El ámbito cultural de la parroquia presenta un alto potencial vinculado a la valoración de su patrimonio material y simbólico, se destaca los hitos históricos de la parroquia, así como la delimitación de la línea equinoccial, monumento ecuatorial, pila de San Francisco, hornos de cal, orígenes prehispánicos, museos, patrimonio natural y áreas protegidas constituyen elementos fundamentales, razón por la cual los habitantes anhelan promover su identidad cultural (PDOT, 2015–2019).

Figura 31. Festividades de la parroquia

Fundación de la parroquia
Se celebra desde el mes de junio a julio y coincide con la del Inti-Raymi.



Cuaresma

Celebración que marca la preparación de la Iglesia para la gran fiesta de la Pascua.



Viernes Santo

Conmemora la crucifixión y muerte de Jesucristo, es día de luto y reflexión.



San Pedro y San Pablo

Procesión hacia la capilla del pueblo, banda y feligreses.



Fuente: Elaboración propia



Corpus Christi

Se celebra varias semanas después de la Pascua de Resurrección y exalta el valor espiritual católico de la eucaristía.



Semana Santa

Celebración religiosa que recuerda los últimos días de la vida de Jesucristo.



Jesús del Gran Poder

Procesión con banda, danzantes y feligreses.



Día de los Difuntos

Visita al cementerio de la parroquia para el arreglo y mantenimiento de las tumbas.

La gastronomía constituye una manifestación cultural, en donde sus prácticas culinarias se fundamentan en el aprovechamiento de productos locales derivados de la agricultura y la ganadería, así como en saberes transmitidos de manera intergeneracional. En este contexto, se identifican preparaciones como sopas preparadas con mote, habas, mellocos o maíz como la colada de churos, yaguarlocro, caucara, locro de papa, también se ofrece cuy asado con papas, fritada, empanadas de viento y secos de pollo, una bebida tradicional es la chicha de arroz y un postre autóctono es la espumilla con hielo (PDOT, 2015-2019).

Se reconocen monumentos e hitos de alto valor simbólico, entre ellos destacan el monumento original a la Mitad del Mundo, la pileta franciscana y la cruz de piedra, como elementos representativo. De manera complementaria, espacios históricos y culturales como la Casa Museo Carlota Jaramillo, la iglesia de Calacalí y el Museo de Arte Ortega constituyen referentes de valor histórico, religioso y artístico, a ello se suma el mirador de Ventanillas, que, además de su valor paisajístico, funciona como un punto de articulación entre la comunidad y el entorno natural, consolidándose como un espacio de contemplación y reconocimiento del paisaje cultural de Calacalí.

Figura 32. Cráter Pululahua



Fuente: Elaboración propia

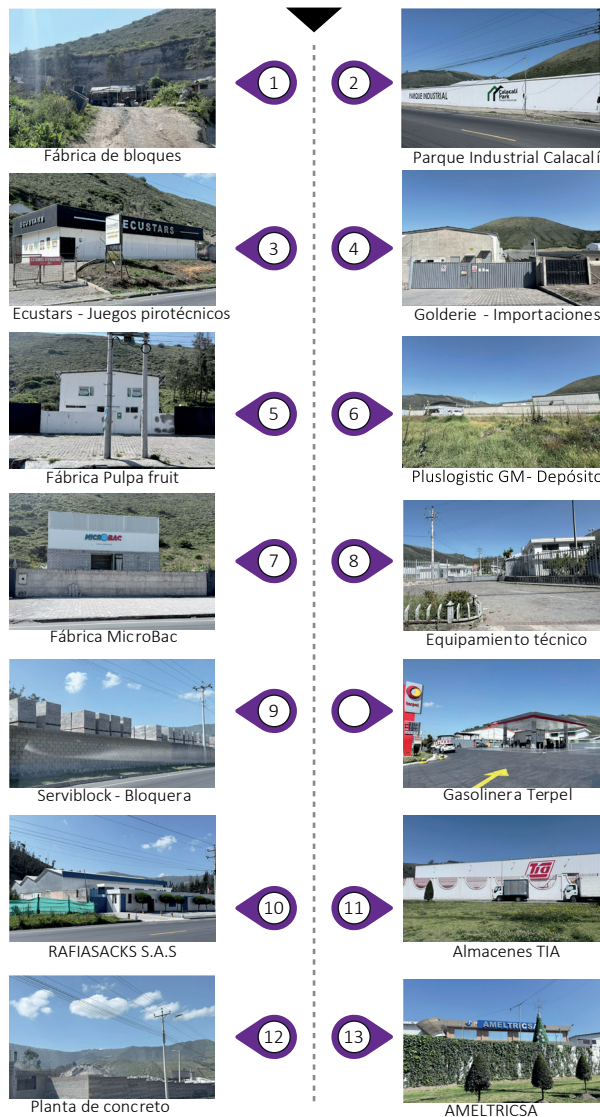
3.2.2. Uso y ocupación de suelo

El análisis del uso del suelo permite comprender la forma en que se organiza y ocupa el territorio. Desde esta perspectiva, y de acuerdo con lo establecido en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de Calacalí 2024–2027, el territorio se caracteriza por la coexistencia de actividades agrícolas, ganaderas y forestales, junto con áreas destinadas a la conservación.

Morfológicamente, se organiza a partir de un núcleo histórico consolidado, en el que se concentran usos mixtos, vivienda y equipamientos barriales orientados a satisfacer las necesidades cotidianas de la población y a mantener una relación cercana con el entorno natural. No obstante, hacia las áreas periféricas se evidencia el predominio de actividades industriales y parcelaciones extensas que ejercen presión sobre los límites naturales del territorio, situación que responde a su reconocimiento como “Área Edificada Industrial”, conforme a lo establecido en el PM-DOT 2015–2025.

En este contexto, la expansión industrial y la transformación progresiva del suelo rural han generado procesos de fragmentación del paisaje y una reducción de las actividades productivas tradicionales, a lo largo de la vía Calacalí–La Independencia, en los primeros 2 km desde el acceso a la parroquia se identifican 18 industrias, configurando un frente industrial continuo, esta situación refuerza la necesidad de implementar estrategias de ordenamiento que prioricen la compatibilidad entre usos.

Figura 33. Industrias al ingreso de Calacalí



Fuente: Elaboración propia

Figura 34. Mapa de uso y ocupación de suelo



1 Ingreso a Calacalí caracterizado por la concentración de usos industriales.



2 Parcelaciones extensivas que rompen los límites naturales del territorio.



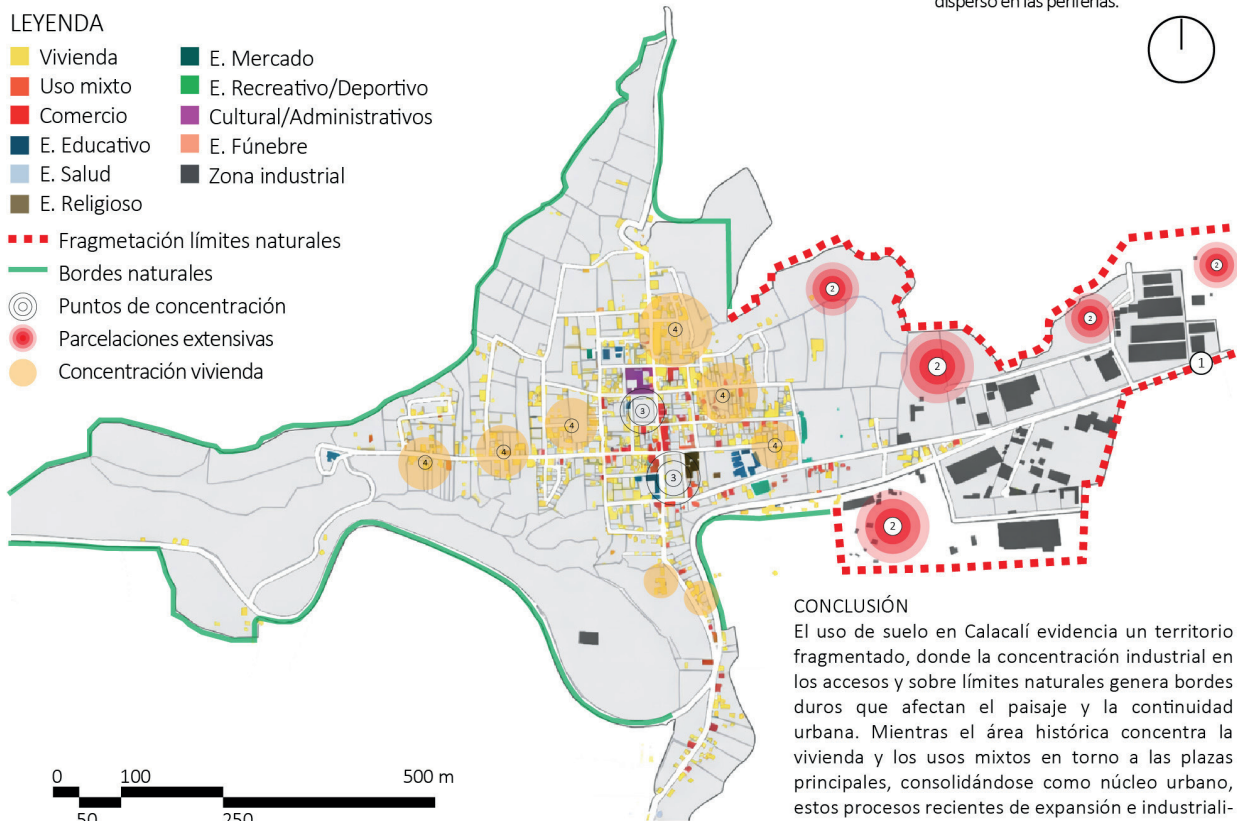
3 Concentración de usos mixtos en torno a las plazas principales.



4 Predominio de uso residencial concentrado en el límite histórico y disperso en las periferias.

LEYENDA

- | | |
|--|--|
| ■ Vivienda | ■ E. Mercado |
| ■ Uso mixto | ■ E. Recreativo/Deportivo |
| ■ Comercio | ■ Cultural/Administrativos |
| ■ E. Educativo | ■ E. Fúnebre |
| ■ E. Salud | ■ Zona industrial |
| ■ E. Religioso | |
- - - Fragmentación límites naturales
— Bordes naturales
 Puntos de concentración
 Parcelaciones extensivas
 Concentración vivienda



CONCLUSIÓN

El uso de suelo en Calacalí evidencia un territorio fragmentado, donde la concentración industrial en los accesos y sobre límites naturales genera bordes duros que afectan el paisaje y la continuidad urbana. Mientras el área histórica concentra la vivienda y los usos mixtos en torno a las plazas principales, consolidándose como núcleo urbano, estos procesos recientes de expansión e industrialización tienden a aislarla y a debilitar la identidad territorial de la parroquia.

Fuente: Elaboración propia

3.2.3. Zonas de expansión

Los bordes urbanos permiten entender la fragmentación del territorio al evidenciar las transiciones o rupturas entre distintos sistemas espaciales (Lynch, 1960). En el caso de Calacalí, estos bordes no funcionan como espacios de articulación, sino como límites duros que interrumpen la continuidad del tejido urbano, del paisaje cultural y de la vida social.

Figura 35. Bordes urbanos Calacalí



Fuente: Elaboración propia

Las zonas de expansión son áreas estratégicas destinadas a absorber el crecimiento físico del asentamiento y la incorporación de nuevas actividades productivas, por lo que deben planificarse como espacios de transición entre lo urbano, lo rural y lo natural, asegurando un equilibrio entre el desarrollo económico, la sostenibilidad ambiental y la preservación.

Para entender la configuración parcelaria de la parroquia, es importante indicar que la fragmentación del suelo, como ocurre a lo largo del Ecuador, se deriva de la subdivisión de antiguas haciendas mediante el siste-

ma de huasipungos. Históricamente, en las áreas centrales, organizadas en torno a plazas fundamentales y bajo un trazado ortogonal, se consolidaron solares que, con el transcurso del tiempo fueron fraccionándose en lotes de menor dimensión.

Figura 36. Ingreso a Calacalí



Fuente: Elaboración propia

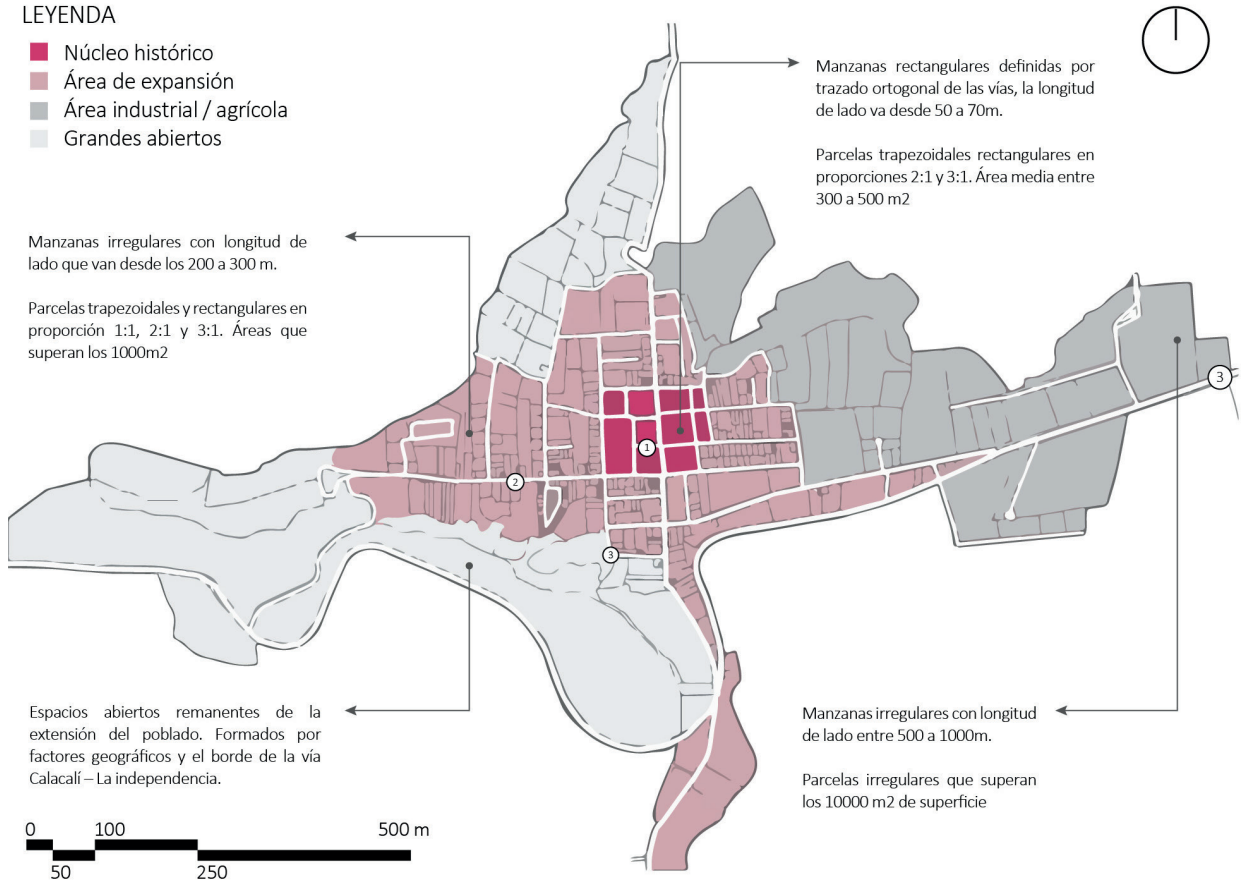
El núcleo histórico de Calacalí se organiza bajo un trazado en damero, con manzanas rectangulares regulares de entre 50 y 70 metros por lado. En las zonas de expansión Este y Oeste, las manzanas son más grandes, con proporciones 3:1 y 3:2, alcanzando entre 200 y 300 metros por lado. El sector industrial presenta manzanas aún mayores, de 500 a 1000 metros, debido a sus requerimientos funcionales. En la periferia predominan grandes espacios abiertos condicionados por factores geográficos y la vía Calacalí–La Independencia.

Figura 37. Mapa de zonas de expansión



LEYENDA

- Núcleo histórico
- Área de expansión
- Área industrial / agrícola
- Grandes abiertos



Fuente: Elaboración propia

3.2.4. Vialidad

El sistema vial de la parroquia de Calacalí constituye el principal soporte de su organización espacial y condiciona de manera directa la forma en que el territorio es percibido, recorrido y comprendido, la estructura de la movilidad no solo articula las distintas escalas territoriales, sino que define transiciones, jerarquías y relaciones entre el ámbito rural, las zonas de expansión y el núcleo urbano consolidado.

Figura 38. Sendas Calacalí



Fuente: Elaboración propia

En este contexto, la vía Calacalí – La Independencia se configura como el eje estructurante que concentra altos flujos vehiculares y transporte pesado, se manifiesta como un corredor de tránsito continuo y rápido, donde predominan la velocidad y el ruido, generando una imagen de territorio de paso. A partir de este eje se produce el acceso directo al núcleo histórico, donde la estructura vial adquiere una escala distinta y responde a una lógica urbana más consolidada.

Por un lado, la estructura vial se organiza mediante un trazado ortogonal claramente definido, estructurado

por la calle Simón Bolívar como eje norte–sur y la calle Guayaquil como eje este–oeste, este esquema configura manzanas predominantemente rectangulares y parcelas de menor escala. En contraste, hacia las áreas de expansión y comunidades periféricas, el trazado urbano se vuelve más irregular y fragmentado, con manzanas de mayor tamaño, parcelaciones extensas y presencia de grandes espacios abiertos, esta configuración espacial se asocia a una percepción de baja densidad. Se reconoce como una de las principales problemáticas parroquiales que “la vialidad en las comunidades es ineficiente y no existe un adecuado mantenimiento” (PDOT, 2019 - 2023).

En conjunto, la relación entre vialidad, trazado urbano y forma de las manzanas evidencia una estructura territorial desequilibrada, donde un núcleo histórico legible y estructurado se ve afectado por flujos externos, mientras que las zonas de expansión presentan una débil articulación vial y urbana, esta condición incide directamente en la manera en que se experimenta el territorio y pone en evidencia la necesidad de replantear la vialidad como un elemento integrador entre movilidad, forma urbana y paisaje, fortaleciendo la continuidad espacial y la identidad parroquial.

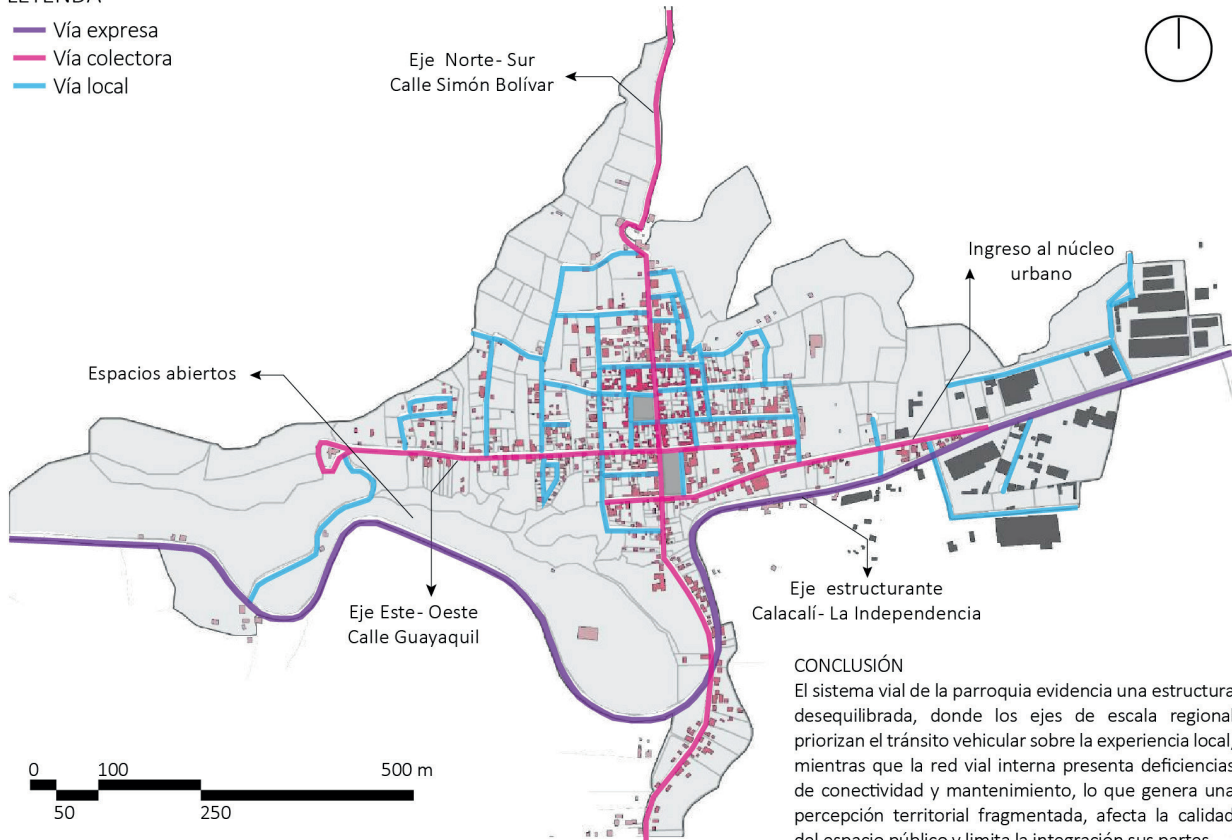
Cuenta con dos líneas de transporte público que aseguran su conectividad con el norte del Distrito Metropolitano de Quito: una desde el sector de El Condado y otra desde La Ofelia, sin embargo, la parroquia enfrenta un conflicto vial significativo debido a la alta afluencia de transporte pesado que atraviesa su eje principal. Esta condición genera congestión, deterioro de la infraestructura, contaminación ambiental y riesgos para el peatón, evidenciando una incompatibilidad entre el carácter residencial–industrial.

Figura 39. Mapa de vialidad



LEYENDA

- Vía expresa
- Vía colectora
- Vía local



CONCLUSIÓN
 El sistema vial de la parroquia evidencia una estructura desequilibrada, donde los ejes de escala regional priorizan el tránsito vehicular sobre la experiencia local, mientras que la red vial interna presenta deficiencias de conectividad y mantenimiento, lo que genera una percepción territorial fragmentada, afecta la calidad del espacio público y limita la integración sus partes.

Fuente: Elaboración propia

3.2.5. Patrimonio cultural

El componente patrimonial parte del reconocimiento de la existencia de haciendas e inmuebles incluidos en el inventario del Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), los cuales constituyen elementos clave en la construcción de la memoria histórica y la identidad territorial de la parroquia. Estas edificaciones no solo poseen valor arquitectónico, sino que reflejan procesos históricos, productivos y sociales que han configurado el desarrollo del asentamiento a lo largo del tiempo, sin embargo, varios de estos bienes han experimentado transformaciones físicas, intervenciones inadecuadas y procesos de deterioro progresivo que han afectado su integridad y autenticidad. La falta de mantenimiento especializado, el cambio de usos y la incorporación de materiales ajenos a la tipología tradicional han contribuido a la pérdida de coherencia formal y a la desvalorización de sus atributos patrimoniales.

El área de estudio, delimitada en torno al núcleo histórico con una superficie aproximada de 8,96 hectáreas, concentra la mayor cantidad de inmuebles inventariados. Este ámbito no solo reúne edificaciones con valor individual, sino que conforma un sistema patrimonial articulado, estrechamente vinculado al paisaje cultural. En él se integran hitos, nodos y recorridos que estructuran la experiencia espacial y que se relacionan con prácticas tradicionales, dinámicas comunitarias y formas de vida propias de la parroquia.

No obstante, este sistema se encuentra actualmente amenazado por procesos de expansión urbana, la inserción de usos incompatibles y la fragmentación del tejido histórico. Estas dinámicas han alterado la percepción del conjunto, debilitando la relación entre el patrimonio construido y su entorno natural y rural, y generando una ruptura progresiva entre arquitectura, paisaje e identidad colectiva.

Figura 40. Museo a cielo abierto Calacalí



Fuente: Elaboración propia

3.2.5.1. Evaluación del contexto urbano - Plaza Carlota Jaramillo



Calle Carrión- Plaza Carlota Jaramillo



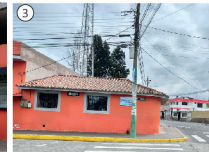
La falta de criterios técnicos para el control de alturas, volumetría e integración urbana ha provocado la pérdida de continuidad del frente histórico y de su jerarquía espacial. Las intervenciones no reguladas en fachadas, cubiertas, materialidad, cromática y elementos técnicos visibles han alterado el lenguaje arquitectónico patrimonial, generando un paisaje urbano fragmentado.



El conjunto respeta la altura del contexto y mantiene la relación con el paisaje cultural.

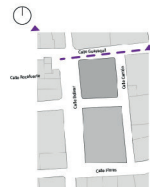


Se evidencia un retranqueo en la fachada que no respeta la línea de fábrica establecida.



Presencia de cableado y de una antena de señal, elementos que afectan la imagen urbana.

Calle Guayaquil- Plaza Carlota Jaramillo



El perfil urbano evidencia una imagen fragmentada producto de vacíos urbanos sin tratamiento, retranqueos volumétricos y vallas publicitarias invasivas, que interrumpen la continuidad del frente edificado y el respeto de alturas. Estas intervenciones afectan la lectura del paisaje cultural, debilitan la identidad histórica y reducen la calidad visual y simbólica del entorno de la plaza.



El tratamiento de esquina se integra al espacio público.



Estacionamiento informal en la vía pública, pese a la existencia de zonas azules reguladas.



Presencia de cableado como un elemento que afectan la imagen urbana.



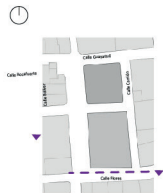
Calle Bolívar- Plaza Carlota Jaramillo



El perfil urbano evidencia una lectura fragmentada por el deterioro de la edificación educativa y otros inmuebles, la coexistencia de volúmenes de menor escala con edificaciones de tres pisos, y la presencia de retranqueos y vallas publicitarias invasivas. Estas condiciones rompen la continuidad formal, afectan la jerarquía del conjunto y debilitan la imagen urbana del entorno histórico.



El tratamiento de fachada resulta inadecuado, ya que no respeta criterios patrimoniales. El retranqueo altera el perfil de la vía, generando una amplia priorización del espacio vial antes que al peatón. La vía es excesivamente amplia, priorizando al vehículo antes que al peatón.



Calle Flores- Plaza Carlota Jaramillo



Se evidencia la pérdida del tejido patrimonial por el derrocamiento de inmuebles históricos, reemplazados por locales comerciales de pequeña escala que rompen la continuidad formal y volumétrica del conjunto. La presencia de vallas publicitarias e intervenciones inadecuadas en fachadas y materiales refuerzan la fragmentación visual, afectando negativamente la imagen urbana y el paisaje cultural del entorno de la plaza.



La incorporación de edificaciones contemporáneas incide en la integridad del núcleo histórico. Intervenciones inadecuadas en fachada, que alteran el lenguaje arquitectónico. Presencia de cableado como un elemento que afectan la imagen urbana.

3.2.5.2. Evaluación del contexto urbano - Plaza Sucre



El perfil urbano presenta pérdida del contexto histórico por el derrocamiento y reemplazo total de inmuebles, incorporación de nuevas viviendas con alturas incompatibles y ruptura de la línea de cornisa. La vegetación parásita en cubiertas evidencia abandono y deterioro, afectando la coherencia formal, la imagen urbana y el valor del paisaje cultural del entorno.



1 El tratamiento de la esquina es adecuado, presenta un retranqueo en fachada.

2 Derrocamiento y reemplazo total de un inmueble con valor patrimonial.

3 La vía presenta una sección adecuada y se mantiene en buen estado de conservación.

Calle Montúfar - Plaza Sucre



Este perfil urbano evidencia una fuerte variación de alturas que rompe la continuidad de la línea de cornisa y desarticula la escala histórica del entorno. La presencia de cableado aéreo genera contaminación visual y refuerza la imagen de desorden. Además, un inmueble en avanzado estado de deterioro afecta negativamente la imagen urbana y el paisaje cultural del sector.



1 El conjunto respeta la altura del contexto y mantiene la relación con el paisaje cultural.

2 Presencia de cableado como un elemento que afectan la imagen urbana.

3 El inmueble se encuentra en un avanzado estado de deterioro, lo que afecta la imagen urbana.



Calle Gabriel García Moreno - Plaza Sucre



El perfil urbano presenta una lectura armónica donde la iglesia se consolida como hito central y elemento ordenador del paisaje urbano. Las edificaciones mantienen alturas controladas, volúmenes compatibles y retranqueos coherentes. Su buen estado de conservación, las intervenciones adecuadas refuerzan la imagen urbana y el valor patrimonial del entorno.



El remate visual en la esquina corresponde a un inmueble en avanzado estado de deterioro.

Presencia de cableado como un elemento que afectan la imagen urbana.

El cerramiento de la calle permite la extensión de la plaza y fortalece la relación espacial entre la iglesia y el parque.

Calle Bolívar - Plaza Sucre



El perfil urbano evidencia una pérdida de coherencia contextual por la presencia de una vivienda en avanzado estado de deterioro, vacíos urbanos no cualificados y la incorporación de viviendas contemporáneas con alturas y lenguajes incompatibles. Estas condiciones rompen la continuidad del frente edificado, debilitan la lectura histórica y afectan negativamente la imagen urbana y el paisaje cultural del sector.



Presencia de cableado como un elemento que afectan la imagen urbana.

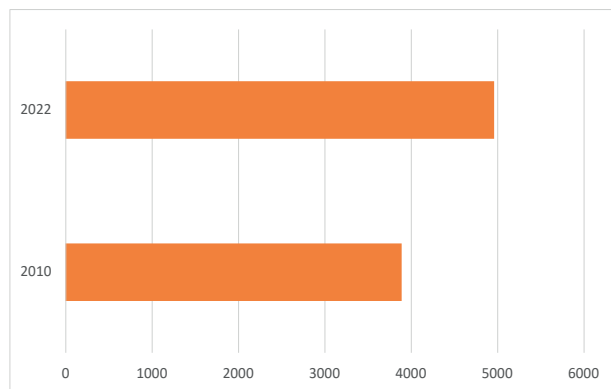
La incorporación de edificaciones contemporáneas incide en la integridad del núcleo histórico.

Los vacíos urbanos y el estado de abandono contribuyen al deterioro de la imagen urbana.

3.2.6. Componente social y económico

La estructura poblacional de la parroquia de Calacalí constituye un componente fundamental para comprender las dinámicas sociales y territoriales y la forma en que estas se desarrollan. De acuerdo con datos del INEC (2010), la población de Calacalí ascendía a 3.895 habitantes; no obstante, para el año 2022 se registra un incremento hasta alcanzar 4.964 habitantes (INEC, 2022), lo que representa un crecimiento poblacional del 27,45 %. Este aumento evidencia una dinámica de expansión sostenida durante el período intercensal, asociada posiblemente a procesos de movilidad residencial, consolidación de viviendas y mayor articulación con el Distrito Metropolitano de Quito.

Figura 42. Crecimiento poblacional



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del INEC

Este aumento se relaciona, entre otros factores, con su localización estratégica, ya que la parroquia “se ubica aproximadamente a 17 km al norte de Quito, cerca de la Mitad del Mundo” (PDOT, 2015–2019), lo que ha propiciado la consolidación de Calacalí como un territorio residencial de apoyo, donde una parte significativa de

la población se desplaza diariamente hacia otros sectores del Distrito Metropolitano de Quito para desarrollar actividades laborales, educativas y de servicios, configurando a la parroquia como una ciudad dormitorio.

Asimismo, la consolidación de áreas de carácter industrial en los accesos a la parroquia ha introducido una dinámica adicional asociada a la presencia de población flotante, conformada por trabajadores provenientes de otras parroquias y cantones, que se desplazan diariamente hacia Calacalí sin establecer residencia permanente ni vínculos sociales con el territorio, esta población flotante incrementa la presión sobre la infraestructura vial, los servicios básicos y el espacio público, sin generar procesos de arraigo ni apropiación del patrimonio cultural y del paisaje, reforzando la percepción de Calacalí como un territorio de tránsito y producción.

Figura 43. Poca afluencia de gente durante la semana

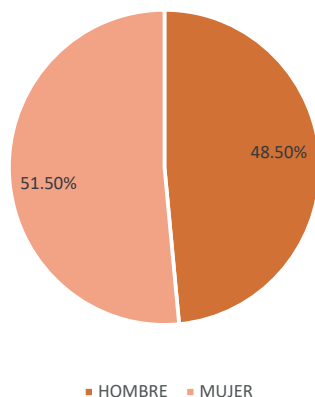


Fuente: Elaboración propia

Desde el punto de vista demográfico, la parroquia de Calacalí evidencia una mayor presencia de población femenina en relación con la masculina, rasgo caracte-

rístico de territorios rurales próximos a áreas metropolitanas, esta condición puede asociarse a procesos de movilidad laboral diferenciada por género, en los que una parte de la población masculina se desplaza diariamente o de manera temporal hacia otros centros urbanos para desempeñar actividades productivas, mientras que las mujeres tienden a permanecer en el territorio, asumiendo roles vinculados al ámbito doméstico, comunitario y a actividades económicas locales.

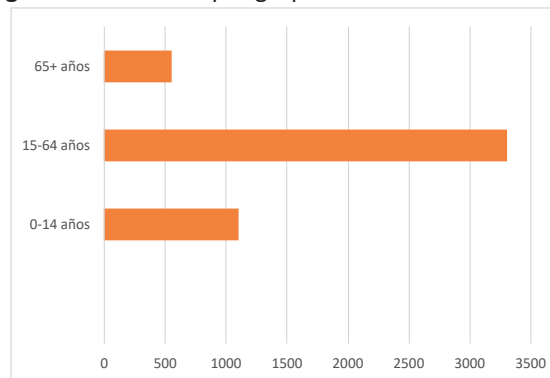
Figura 44. Población por género



Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la estructura etaria, existe un predominio de la población en edad económicamente activa (15–64 años), que representa el 66,6 % del total poblacional, equivalente a 3.304 habitantes, seguida por el grupo de 0 a 14 años, que concentra el 22,2 % (1.103 habitantes), y por la población de 65 años y más, que corresponde al 11,2 % (557 habitantes) (INEC, 2022), esta distribución refleja una parroquia con una base poblacional mayoritariamente activa, pero que presenta también una tendencia al envejecimiento.

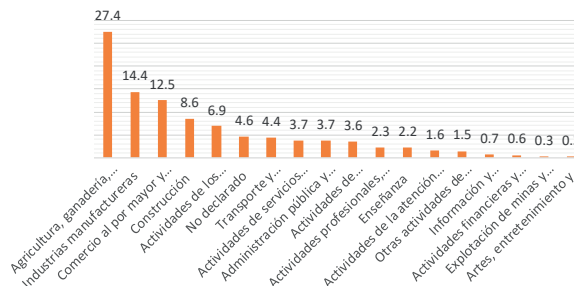
Figura 45. Población por grupos etarios



Fuente: Elaboración propia a partir del Censo 2022

De acuerdo con el PDOT (2020), la principal actividad económica corresponde a la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca, que concentra el 27,4 % de la población ocupada, reflejando la persistencia de prácticas productivas vinculadas al uso y aprovechamiento del suelo rural. De manera complementaria, se identifican actividades como las industrias manufactureras (14,4 %), el comercio al por mayor y menor (12,5 %) y la construcción (8,6 %), asociadas a los procesos de crecimiento territorial y transformación del uso del suelo.

Figura 46. Actividades económicas



Fuente: Elaboración propia en base al PDOT 2019

Por tanto, la conservación integral no constituye únicamente una categoría técnica de intervención, sino una estrategia de gestión patrimonial que reconoce al inmueble como un bien cultural complejo, cuya permanencia física está estrechamente vinculada a la continuidad de los valores sociales y territoriales que lo legitiman (UNESCO, 1972; UNESCO, 2011).

Figura 47. Afectaciones provocadas por las industrias



Fuente: Elaboración propia

Como consecuencia, se evidencia una progresiva pérdida de actividades productivas tradicionales y una transformación de los modos de vida rurales, acompañada de problemáticas ambientales asociadas a emisiones contaminantes, manejo inadecuado de residuos y afectaciones a la calidad del aire, el suelo y los cuerpos de agua, condiciones que han derivado en un creciente descontento por parte de los moradores del sector, manifestado en acciones colectivas de protesta y movilizaciones ciudadanas.

En conjunto, la parroquia de Calacalí se configura como un territorio donde convergen valores ecológicos, procesos históricos de ocupación y dinámicas sociales contemporáneas marcadas por tensiones socioambienta-

les, su estructura poblacional, la condición de ciudad dormitorio y la presencia de población flotante vinculada a la actividad industrial evidencian un escenario complejo, en el cual los beneficios económicos no compensan los impactos territoriales y ambientales percibidos por la población local.

Figura 48. Presión sobre los servicios ecosistémicos



Fuente: Daniel Cazar Baquero

En este contexto, se refuerza la necesidad de una planificación territorial integrada que articule el desarrollo económico con el fortalecimiento de la identidad local, la protección de la salud comunitaria y la preservación del paisaje cultural, en coherencia con el rol estratégico de Calacalí dentro del ámbito del Chocó Andino.

3.2.7. Análisis y resultados de las encuestas

Las encuestas utilizadas como base para este análisis corresponden originalmente al año 2024; sin embargo, para el desarrollo de la presente investigación fueron actualizadas en el año 2025 mediante la aplicación de un nuevo levantamiento de información con una muestra de 30 encuestados. Esta actualización respondió a la necesidad de contrastar y validar los resultados obtenidos previamente, incorporando posibles variaciones sociales, territoriales y económicas que hayan surgido en el último año.

Figura 49. Encuesta

The image shows a survey form with the following sections and questions:

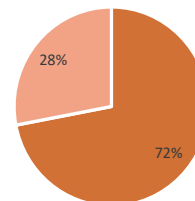
- 1.- ¿Considera que es importante la preservación de las edificaciones patrimoniales, como parte de la cultura, memoria y saberes de la parroquia Calacalí?**
 - SI
 - NO
- 2.- ¿Cuáles son los tipos que facturas se emiten en el momento de abandonar de las edificaciones patrimoniales de la parroquia (en caso de escoger la opción "SI" especificar en la línea debajo)**
 - Alquiler
 - Paga de servicios esenciales
 - Documentos que se emiten (diferente constructores tradicionales)
 - De la...
 - De la...
 - De la...
- 3.- ¿Cómo evalúa la calidad de los servicios gubernamentales o municipales en por de la conservación del patrimonio edificado de la parroquia?**
 - MUY BUENO
 - BUENO
 - REGULAR
 - DEFICIENTE
- 4.- ¿En su opinión (con facultad) el crecimiento del sector industrial representa una amenaza para el patrimonio cultural y cultural de la parroquia?**
 - MUY BUENO
 - BUENO
 - REGULAR
 - DEFICIENTE
- 5.- En su opinión (con facultad) de la parroquia con de mayor amenaza para los territorios tradicionales y sostenibles que habitan Calacalí?**
 - Clima
 - Recursos/Infraestructura
 - Migraciones/Flujos
 - Inseguridad
 - Otros
- 6.- En su opinión:**
 - Fuga
 - Proliferación
 - Abandono
 - Opciones
 - Inseguridad
 - Otros
- 7.- El material patrimonial de la estructura es:**
 - Bases
 - Madera
 - Hierro
 - Mamparas
 - Otros
- 8.- El material patrimonial de la estructura es:**
 - Tipo
 - Materiales
 - Madera
 - Hierro
 - Mamparas
 - Otros
 - Otro material
- 9.- El material patrimonial de la estructura es:**
 - Tierra
 - Madera
 - Hierro
 - Mamparas
 - Otros
- 10.- ¿Le gusta vivir en su vivienda?**
 - SI
 - NO
- 11.- ¿Qué servicios básicos posee su vivienda?**
 - Agua
 - Luz
 - Teléfono
 - Internet
 - Otros
- 12.- ¿Le gusta vivir en su vivienda (en caso de escoger la opción "NO" especificar el por qué)?**
 - SI
 - NO
- 13.- ¿Le gustaría seguir en su vivienda (en caso de escoger la opción "NO" especificar el por qué)?**
 - SI
 - NO
- 14.- En qué época(s) de su vivienda más su tiempo y ¿por qué?**
 - Desembarco
 - Pasa
 - Día
 - Noche
 - Opciones
 - Otros
- 15.- ¿Cómo vive de momento cuando que pasa su vivienda?**
 - Bueno
 - Regular
 - Deficiente
- 16.- ¿Le gusta vivir en su vivienda (en caso de escoger la opción "NO" especificar el por qué)?**
 - MUY BUENO
 - BUENO
 - REGULAR
 - DEFICIENTE
- 17.- ¿Le gustaría vivir en su vivienda (en caso de escoger la opción "NO" especificar el por qué)?**
 - SI
 - NO
- 18.- ¿Le gustaría vivir en su vivienda (en caso de escoger la opción "NO" especificar el por qué)?**
 - SI
 - NO

Fuente: Bryan Ramiro Novillo

La recolección de información constituyó un proceso particular y significativo, ya que durante el acercamiento se evidenciaron diversas reacciones frente al estudio, la encuesta estuvo dirigida a propietarios y ciudadanos en general que habitan dentro de la parroquia. En este sentido el instrumento de recolección se estructuró a partir de 26 preguntas, organizadas en cinco secciones temáticas y una sección adicional, las cuales se detallan a continuación.

Pregunta 1.- ¿Considera que es importante la preservación de las edificaciones patrimoniales, como parte de la cultura, memoria y saberes de la parroquia Calacalí?

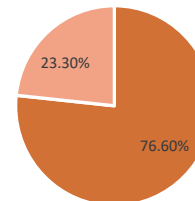
Figura 50. Resultados pregunta 1 en 2024



■ SI ■ NO

Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 51. Resultados pregunta 1 en 2025



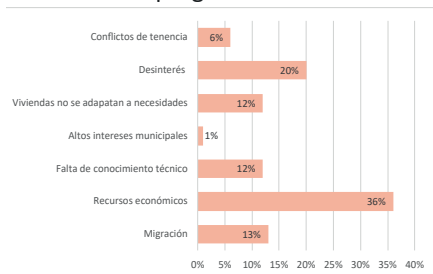
■ SI ■ NO

Fuente: Elaboración propia

Las encuestas de 2024 y 2025 evidencian una valoración mayoritariamente positiva de la preservación del patrimonio edificado, con un incremento del reconocimiento del 72% al 76,7%. No obstante, persisten percepciones negativas asociadas a cargas funcionales y a los procesos de modernización, lo que evidencia la necesidad de fortalecer estrategias de sensibilización patrimonial.

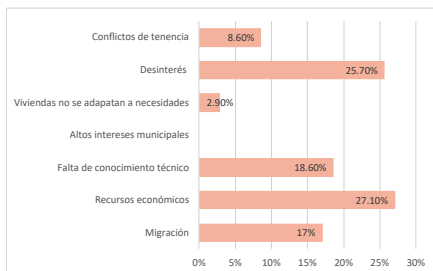
Pregunta 2.- ¿Desde su punto de vista, que factor(es) influye en el deterioro y abandono de las edificaciones de carácter patrimonial de la parroquia?

Figura 52. Resultados pregunta 2 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 53. Resultados pregunta 2 en 2025

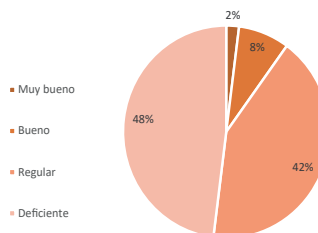


Fuente: Elaboración propia

Se evidencia que la falta de recursos económicos se mantiene como el principal factor que incide en el deterioro y abandono de las edificaciones patrimoniales, aunque presenta una disminución porcentual entre 2024 (36%) y 2025 (27,1%). En contraste, el desinterés incrementa su relevancia, pasando del 20% en 2024 al 25,7% en 2025, lo que refleja un mayor peso de los factores socioculturales en la problemática patrimonial.

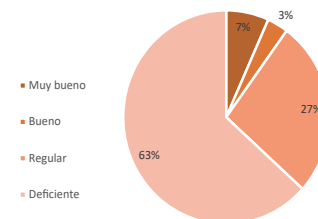
Pregunta 3.- ¿Cómo evalúa la actuación de las instituciones gubernamentales y municipales en pro de la conservación del patrimonio edificado de la parroquia?

Figura 54. Resultados pregunta 3 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 55. Resultados pregunta 3 en 2025

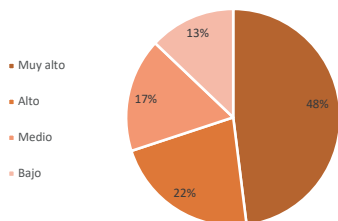


Fuente: Elaboración propia

Se evidencian que en ambos años predomina una percepción negativa, en 2024, las valoraciones deficiente y regular concentraron el 90% de las respuestas (48% y 42%, respectivamente). En 2025, estas categorías alcanzaron el 90% del total, con un incremento de la valoración deficiente del 48% al 63,3% y una disminución de la categoría regular del 42% al 26,7%. Las valoraciones positivas continúan siendo minoritarias en ambos periodos.

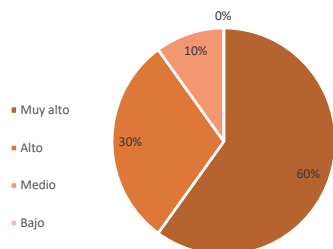
Pregunta 4.- ¿En qué nivel considera que el crecimiento del sector industrial representa una amenaza para el patrimonio natural y cultural de la parroquia? Pregunta

Figura 56. Resultados pregunta 4 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 57. Resultados pregunta 4 en 2025

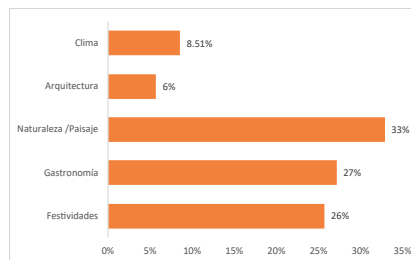


Fuente: Elaboración propia

El crecimiento del sector industrial es percibido como una amenaza significativa, en 2024, el 70% de los encuestados lo calificó como una amenaza muy alta o alta (48% y 22%), mientras que en 2025 esta percepción aumentó al 90% (60% muy alta y 30% alta). De forma paralela, las valoraciones medias y bajas disminuyen, destacándose que en 2025 desaparecen las percepciones de amenaza baja, lo que evidencia un incremento en la percepción de riesgo asociado al crecimiento industrial.

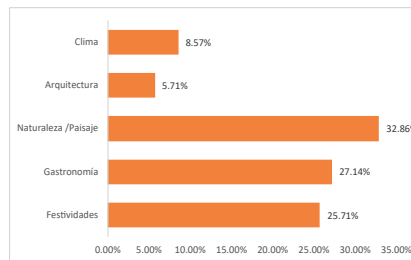
Pregunta 5.- ¿Qué factor(es) de la parroquia son de mayor atractivo para los turistas nacionales y extranjeros que visitan Calacalí?

Figura 58. Resultados pregunta 5 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 59. Resultados pregunta 5 en 2025

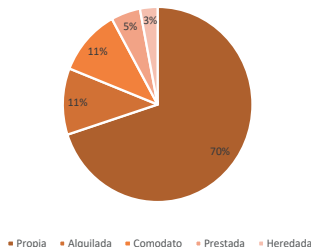


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el principal atractivo turístico fueron las festividades (53 %), seguidas de la gastronomía (39 %) y la naturaleza/paisaje (30 %); la arquitectura (23 %) y el clima (10 %) tuvieron menor incidencia. En 2025, tras normalizar los datos para que sumen 100 %, la naturaleza/paisaje pasa a ocupar el primer lugar con 32,86 %, seguida de la gastronomía (27,14 %) y las festividades (25,71 %), mientras que la arquitectura (5,71 %) y el clima (8,57 %) mantienen una participación secundaria.

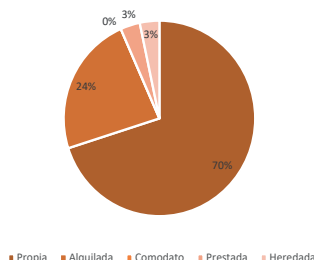
Pregunta 6.- La vivienda es:

Figura 60. Resultados pregunta 6 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 61. Resultados pregunta 6 en 2025

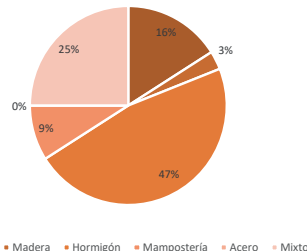


Fuente: Elaboración propia

En la comparación entre 2024 y 2025 se evidencia que la vivienda propia se mantiene como la forma predominante de tenencia, representando el 70% de los casos en ambos años, lo que refleja una relativa estabilidad residencial en la parroquia. No obstante, se identifican variaciones en las modalidades secundarias: el alquiler presenta un incremento significativo, pasando del 11% en 2024 al 24% en 2025.

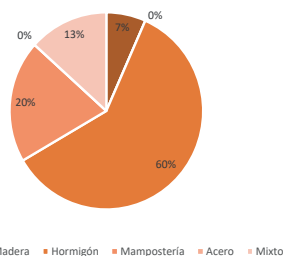
Pregunta 7.- El material predominante de la estructura:

Figura 62. Resultados pregunta 7 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 63. Resultados pregunta 7 en 2025

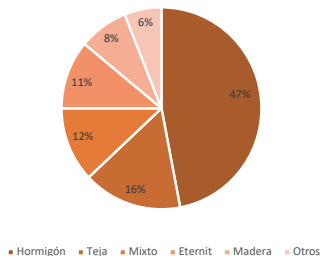


Fuente: Elaboración propia

Se evidencia una consolidación del uso de hormigón y mampostería como sistemas constructivos. El hormigón incrementa su participación del 47% al 60%, mientras que la mampostería pasa del 9% al 20%, lo que refleja una clara preferencia por materiales contemporáneos. En contraste, las estructuras de tierra y mixtas muestran una reducción significativa, especialmente estas últimas, que descienden del 25% al 7%, evidenciando la sustitución progresiva de sistemas tradicionales por soluciones modernas.

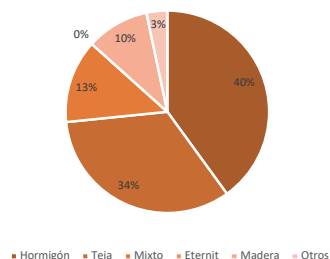
Pregunta 8.- El material predominante de la cubierta es:

Figura 64. Resultados pregunta 8 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 65. Resultados pregunta 8 en 2025

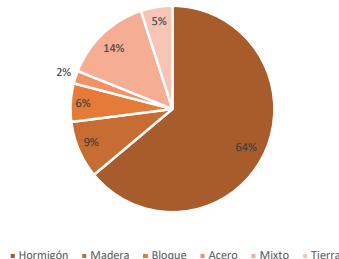


Fuente: Elaboración propia

Se confirma la predominancia de soluciones contemporáneas asociadas al hormigón, aunque con una ligera disminución porcentual, pasando del 47 % al 40 %. Las cubiertas de teja presentan un incremento significativo, del 16 % al 34 %, lo que evidencia su permanencia y revalorización dentro de la arquitectura local. Las cubiertas mixtas y de Eternit mantienen una presencia intermedia, mientras que la madera y otros materiales continúan siendo minoritarios.

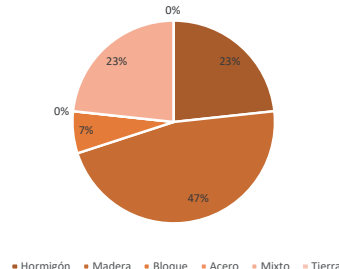
Pregunta 9.- El material predominante del piso es:

Figura 66. Resultados pregunta 9 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 67. Resultados pregunta 9 en 2025

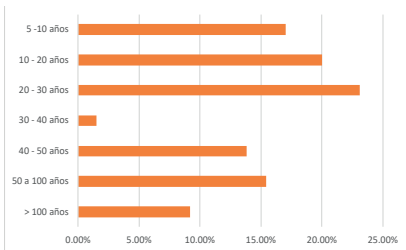


Fuente: Elaboración propia

Se evidencian que en ambos años predomina una percepción negativa, en 2024, las valoraciones deficiente y regular concentraron el 90% de las respuestas (48% y 42%, respectivamente). En 2025, estas categorías alcanzaron el 90% del total, con un incremento de la valoración deficiente del 48% al 63,3% y una disminución de la categoría regular del 42% al 26,7%. Las valoraciones positivas continúan siendo minoritarias en ambos periodos.

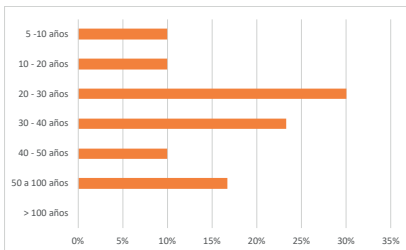
Pregunta 10.- La edad de la vivienda es:

Figura 68. Resultados pregunta 10 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 69. Resultados pregunta 10 en 2025

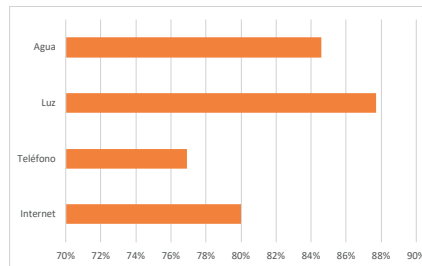


Fuente: Elaboración propia

En 2024 y 2025 predomina la vivienda con antigüedad entre 10 y 30 años, alcanzando en 2025 el 40 % del total (10–20 años: 10 %; 20–30 años: 30 %). Asimismo, las edificaciones con más de 50 años representan el 16,75 % en 2025, evidenciando la persistencia de inmuebles antiguos que, en muchos casos, presentan deterioro o intervenciones inadecuadas que afectan su autenticidad.

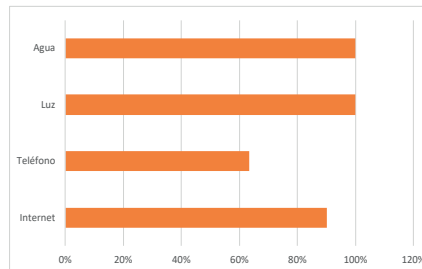
Pregunta 11.- Que servicio(s) básico posee su vivienda:

Figura 70. Resultados pregunta 11 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 71. Resultados pregunta 11 en 2025

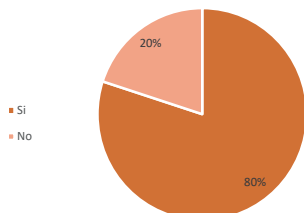


Fuente: Elaboración propia

Entre 2024 y 2025 la cobertura de servicios básicos se mantiene elevada. En 2024, agua (85,9 %) y luz (89,1 %) presentan mayor cobertura frente a internet (80 %) y teléfono (76,9 %). Para 2025, agua y luz superan el 95 %, evidenciando mejoras en la infraestructura básica, mientras que el internet incrementa su cobertura y la telefonía muestra una disminución relativa. No obstante, persiste como principal problemática la deficiente cobertura del sistema de alcantarillado, afectando la calidad de vida.

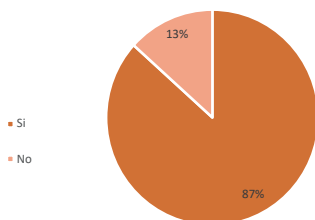
Pregunta 12.- ¿Le gusta su vivienda?

Figura 72. Resultados pregunta 12 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 73. Resultados pregunta 12 en 2025

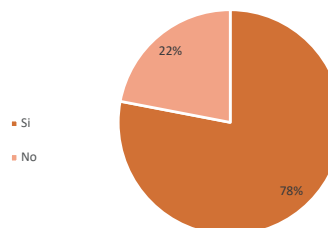


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 80 % de las familias encuestadas manifestó que sí le gusta su vivienda, frente a un 20 % que indicó lo contrario. Para 2025, esta percepción positiva aumenta al 87 %, mientras que el desagrado descien- de al 13 %. Estos resultados reflejan una mejora en la valoración subjetiva de la vivienda, asociada no solo a las condiciones físicas, sino al significado social y al esfuerzo propio que representa contar con un espacio de protección y arraigo familiar.

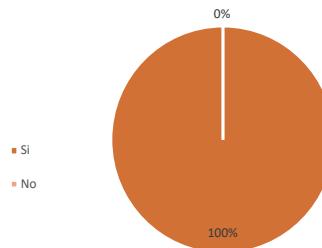
Pregunta 13.- ¿Se siente seguro en su vivienda?

Figura 74. Resultados pregunta 13 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 75. Resultados pregunta 13 en 2025

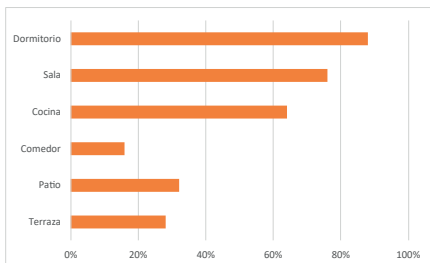


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 78 % de las familias encuestadas manifestó sentirse segura en su vivienda, mientras que el 22 % indicó lo contrario, asociando la inseguridad principal- mente a factores externos como la delincuencia, más que a la edificación en sí. Para 2025, la percepción de seguridad aumenta significativamente, alcanzando el 100 % de respuestas afirmativas, lo que sugiere una mejor valoración de las condiciones constructivas y del entorno inmediato, así como un fortalecimiento de la sensación de protección en el ámbito habitacional.

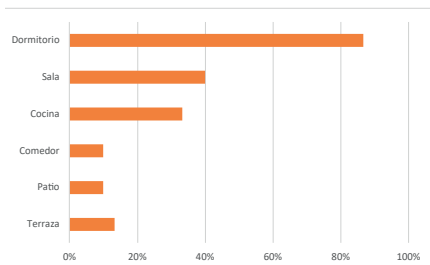
Pregunta 14.- En que espacio(s) de la vivienda dedica más su tiempo

Figura 76. Resultados pregunta 14 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 77. Resultados pregunta 14 en 2025

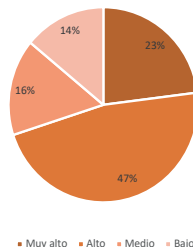


Fuente: Elaboración propia

En 2024 y 2025 se evidencia que el dormitorio es el espacio donde las familias dedican mayor tiempo, con valores cercanos al 85 %, seguido de la sala (75 % en 2024 y alrededor del 40 % en 2025) y la cocina (65 % en 2024 y 35 % en 2025). Esto se relaciona con la presencia de población adulta mayor, que prioriza espacios de descanso. En contraste, los espacios exteriores como patio y terraza presentan menor uso (10–35 %), ya que muchas actividades se desarrollan en espacios públicos de la parroquia.

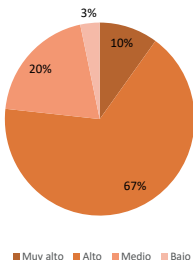
Pregunta 15.- ¿Qué nivel de resistencia considera que posee su vivienda?

Figura 78. Resultados pregunta 15 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 79. Resultados pregunta 15 en 2025

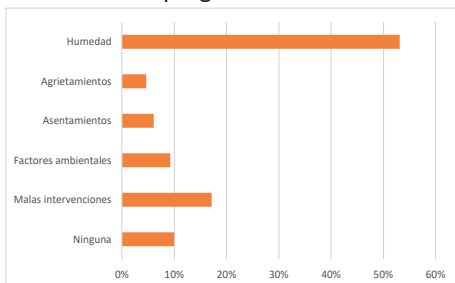


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 70 % de las familias percibe que su vivienda tiene una resistencia alta o muy alta (47 % muy alta y 23 % alta), asociando esta condición principalmente al uso del hormigón como símbolo de solidez. Para 2025, esta percepción positiva aumenta al 77 % (67 % muy alta y 10 % alta), mientras disminuyen las valoraciones media y baja. En varios casos, especialmente en viviendas de tierra, la confianza estructural se sustenta en la participación directa de los propietarios en el proceso constructivo.

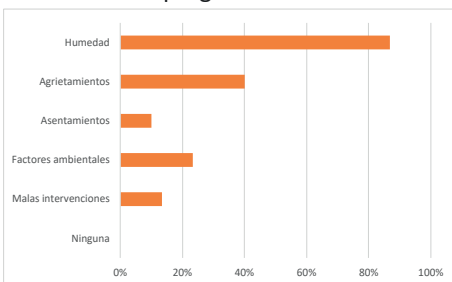
Pregunta 16.- ¿A que problema(s) u amenaza(s) se enfrenta su vivienda?

Figura 80. Resultados pregunta 16 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 81. Resultados pregunta 16 en 2025

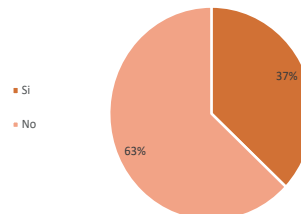


Fuente: Elaboración propia

En 2024, la humedad es el principal problema en las viviendas (53,1 %), seguida de las malas intervenciones (17,2 %), mientras que factores ambientales (9 %), agrietamientos (5 %) y asentamientos (3 %) presentan menor incidencia. En 2025, la problemática se intensifica, destacando la humedad (86,7 %) y los agrietamientos (40 %), seguidos de factores ambientales (23,3 %), malas intervenciones (13,3 %) y asentamientos (10 %), evidenciando un incremento general de patologías.

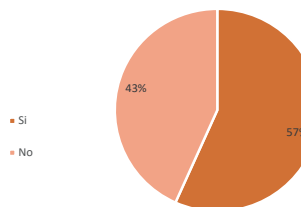
Pregunta 17.- ¿Ha realizado modificaciones a su vivienda?

Figura 82. Resultados pregunta 17 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 83. Resultados pregunta 17 en 2025

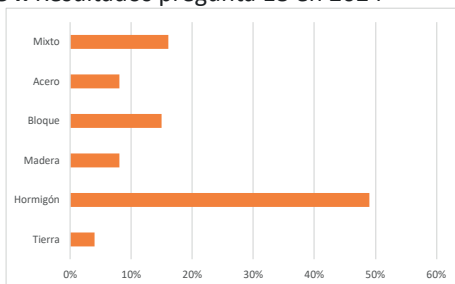


Fuente: Elaboración propia

Se evidencian que en ambos años predomina una percepción negativa, en 2024, las valoraciones deficiente y regular concentraron el 90% de las respuestas (48% y 42%, respectivamente). En 2025, estas categorías alcanzaron el 90% del total, con un incremento de la valoración deficiente del 48% al 63,3% y una disminución de la categoría regular del 42% al 26,7%. Las valoraciones positivas continúan siendo minoritarias en ambos periodos.

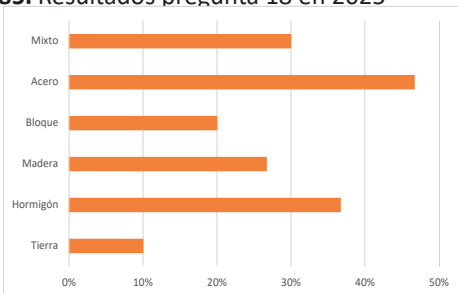
Pregunta 18.- ¿Qué material (es) de construcción utilizaría para ampliar/remodelar su vivienda?

Figura 84. Resultados pregunta 18 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 85. Resultados pregunta 18 en 2025



Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 63 % de los encuestados indicó no haber realizado modificaciones en su vivienda, mientras que el 37 % sí efectuó cambios, principalmente para responder a nuevas necesidades familiares. En 2025, la tendencia se invierte, ya que el 57 % manifestó haber realizado modificaciones, frente a un 43 % que no lo hizo. Estos resultados evidencian un aumento progresivo de intervenciones habitacionales asociadas a la adaptación funcional de las viviendas a lo largo del tiempo.

Pregunta 19- ¿Qué cambiaría de su vivienda, o que considera que le hace falta?

En Debido a las limitaciones del estudio, se sistematizaron las respuestas más recurrentes, las cuales ofrecen una visión general de las principales necesidades habitacionales de las familias de la parroquia.

En 2024, las respuestas se concentraron en:

a) la construcción de un piso adicional o la ampliación del número de habitaciones, como respuesta al crecimiento del núcleo familiar.

b) la carencia de espacios abiertos para recreación exterior, como jardines, patios o huertos.

c) la readecuación de espacios interiores y la restitución de acabados en pisos, paredes y mobiliario.

En 2025, las respuestas evidencian un cambio de enfoque, priorizando:

a) el cambio de la cubierta o techo.

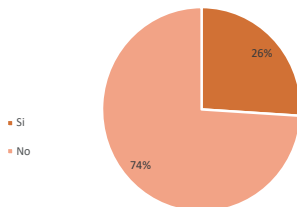
b) la modernización de la fachada.

c) la incorporación de áreas verdes o un garaje.

En conjunto, los resultados muestran una evolución de las necesidades habitacionales, pasando de demandas centradas en la ampliación por crecimiento familiar en 2024 hacia intervenciones de mejoramiento físico, funcional y estético de la vivienda en 2025, evidenciando un proceso progresivo de adaptación y consolidación del espacio habitacional.

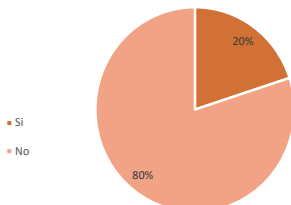
Pregunta 20.- ¿Considera que su vivienda tiene un aporte a la identidad, memoria o cultura de la parroquia?

Figura 86. Resultados pregunta 20 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 87. Resultados pregunta 20 en 2025

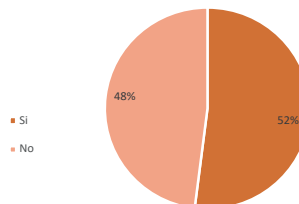


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 74 % de los encuestados considera que su vivienda no aporta a la identidad, memoria o cultura de la parroquia, lo que se relaciona con el uso de hormigón y la reciente antigüedad de las edificaciones, muchas menores a 30 años. Incluso en viviendas de interés patrimonial, predomina una percepción negativa, ya que la protección patrimonial es vista como una limitación, favoreciendo el abandono o el derrocamiento.

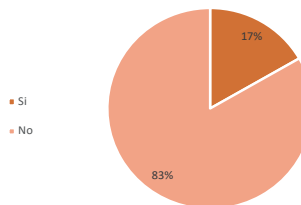
Pregunta 21.- ¿Tiene conocimiento en cuanto a técnicas constructivas tradicionales (ancestrales) de la parroquia Calacalí?

Figura 88. Resultados pregunta 21 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 89. Resultados pregunta 21 en 2025

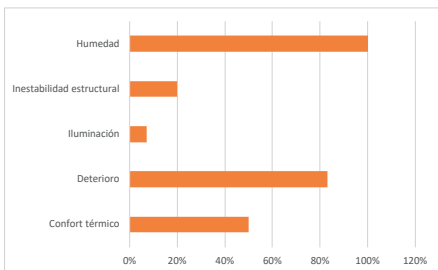


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el conocimiento sobre técnicas constructivas tradicionales en Calacalí se presentó de forma equilibrada: el 52 % de los encuestados afirmó conocerlas y el 48 % indicó desconocerlas. En 2025, esta tendencia cambia significativamente, ya que el 83 % manifestó no tener conocimiento, frente a solo un 17 % que sí lo posee, evidenciando una pérdida acelerada de saberes ancestrales, principalmente entre la población más joven.

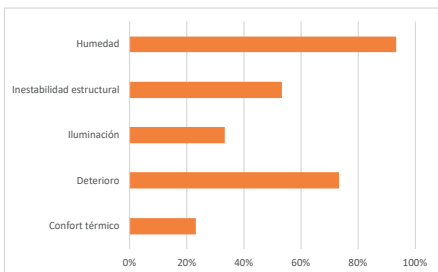
Pregunta 22.- ¿Qué problemas puede asociar a las edificaciones con sistemas constructivos tradicionales?

Figura 90. Resultados pregunta 22 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 91. Resultados pregunta 22 en 2025

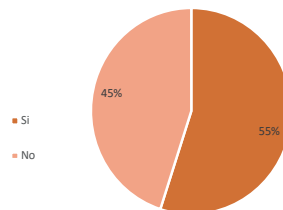


Fuente: Elaboración propia

La mayor parte de los encuestados identifica la humedad como el principal problema de las viviendas con sistemas constructivos tradicionales. Este inconveniente también se presenta en edificaciones de hormigón, lo que sugiere fallas técnico-constructivas más que materiales. En segundo lugar se señala el deterioro (83 %), seguido del bajo confort térmico (50 %), percibiéndose estos espacios como fríos y poco confortables.

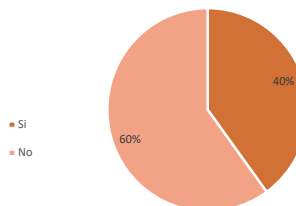
Pregunta 23.- ¿Ha escuchado sobre el sistema constructivo del helecho o del agave?

Figura 92. Resultados pregunta 23 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 93. Resultados pregunta 23 en 2025

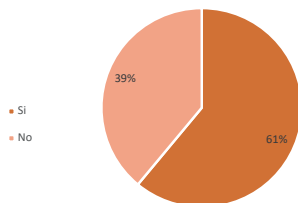


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 55 % de los encuestados manifestó haber escuchado sobre el sistema constructivo de helecho o agave, frente a un 45 % que indicó desconocerlo, evidenciando un nivel de conocimiento relativamente equilibrado. En 2025, esta tendencia cambia, ya que solo el 40 % afirma conocer estas técnicas, mientras que el 60 % las desconoce. Quienes las identifican las asocian principalmente a edificaciones patrimoniales específicas de la parroquia.

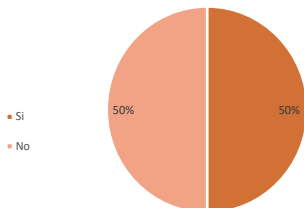
Pregunta 24.- ¿Considera que las viviendas con sistemas constructivos tradicionales brindan condiciones adecuadas para el desarrollo y calidad de vida de quienes la habitan?

Figura 94. Resultados pregunta 24 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 95. Resultados pregunta 24 en 2025

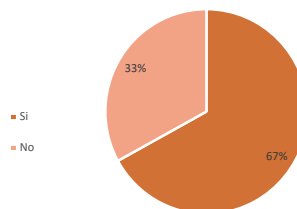


Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 61 % de los encuestados considera que las viviendas con sistemas constructivos tradicionales sí brindan condiciones adecuadas para el desarrollo y la calidad de vida, frente a un 39 % que opina lo contrario. En 2025, la percepción se equilibra, con un 50 % de respuestas afirmativas y un 50 % negativas. Pese a que la mayoría habita viviendas de hormigón y recientes, se reconoce el valor simbólico y afectivo de las viviendas tradicionales.

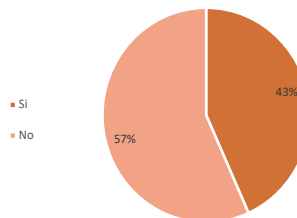
Pregunta 25.- ¿Considera que las viviendas con sistemas constructivos tradicionales pueden adaptarse a las necesidades actuales de la parroquia?

Figura 96. Resultados pregunta 25 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 97. Resultados pregunta 25 en 2025

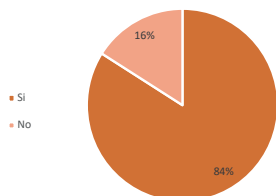


Fuente: Elaboración propia

En 2024 el 67 % de los encuestados considera que las viviendas con sistemas constructivos tradicionales sí pueden adaptarse a las necesidades actuales de la parroquia, frente a un 33 % que opina lo contrario. En 2025, esta percepción se mantiene mayoritaria, aunque disminuye al 57 %, mientras que el 43 % considera que no es posible. Sin embargo, existe un reconocimiento predominante de la posibilidad de conservación y adecuación funcional.

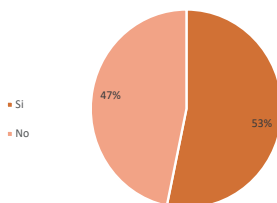
Pregunta 26.- ¿Considera que la preservación del patrimonio arquitectónico servirá como motor de desarrollo económico, turístico, y para la promoción cultural de Calacalí?

Figura 98. Resultados pregunta 26 en 2024



Fuente: Elaboración propia a partir de Novilla

Figura 99. Resultados pregunta 26 en 2025



Fuente: Elaboración propia

En 2024, el 84 % de los encuestados considera que la preservación del patrimonio arquitectónico puede convertirse en un motor de desarrollo económico, turístico y cultural para Calacalí, frente a un 16 % que no lo considera así. En 2025, esta percepción positiva se mantiene mayoritaria, aunque disminuye al 53 %, frente a un 47 %. Los resultados evidencian un fuerte apego identitario, condicionado por las exigencias de la vida contemporánea.

3.2.8. Entrevistas

- **Andy Mosquera – secretario administrativo del GAD Parroquial de Calacalí**

Figura 100. Entrevista en el GAD de Calacalí



Fuente: Elaboración propia

El patrimonio cultural de la parroquia de Calacalí, tanto tangible como intangible, presenta una valoración insuficiente y una gestión limitada. En el ámbito del patrimonio tangible, destaca la Escuela Línea Equinoccial, edificación centenaria reconocida por su valor histórico y simbólico para la comunidad. Pese a su importancia, el inmueble se encuentra en avanzado estado de deterioro, y su recuperación excede las capacidades económicas del GAD parroquial, requiriendo la intervención de entidades nacionales o cooperación internacional. En relación con el patrimonio cultural inmaterial, Calacalí posee una identidad territorial fuertemente vinculada a su organización barrial, cuyos nombres provienen de festividades religiosas heredadas del proceso de evangelización franciscana.

Esta estructura no solo define el espacio, sino que tam-

bién articula la vida comunitaria mediante celebraciones locales que integran prácticas religiosas, actividades colectivas, gastronomía tradicional y eventos deportivos, fortaleciendo la cohesión social y la memoria colectiva, entre ellas encontramos la arepa calacaleña, un postre elaborado a base de maíz, zapallo y panela, cuya producción es exclusiva de la parroquia.

Figura 101. Cráter Pululahua



Fuente: Elaboración propia

En el ámbito del turismo comunitario y patrimonial, se identifican iniciativas y recursos relevantes, como la experiencia comunitaria de Yunguilla, los antiguos culuncos que conectaban Nanegal y Calacalí actualmente reconocidos como rutas arqueológicas los hornos de cal históricos y las prácticas agrícolas tradicionales de la zona de Nieblí, así como el territorio perteneciente a la caldera del Pululahua, reconocido por su valor ecológico, geológico y cultural.

Asimismo, la parroquia alberga hitos monumentales y simbólicos de relevancia histórica, entre ellos la pila franciscana trasladada desde Quito en 1917, el obelisco equinoccial asociado a la Misión Geodésica Francesa

y la casa-museo de Carlota Jaramillo. No obstante, este conjunto patrimonial carece de una adecuada difusión y articulación dentro de una oferta turística integral, debido a la limitada coordinación entre actores locales y la ausencia de plataformas de comunicación actualizadas, lo que evidencia la necesidad de fortalecer la gobernanza cultural y patrimonial a nivel local.

Figura 102. Pileta franciscana



Fuente: Elaboración propia

- **Elizabeth Bahamontes – Comerciante local y residente histórica de la parroquia**

La entrevistada identificó una alta concentración de actividades industriales en el entorno inmediato del barrio, entre las que se encuentran centros de acopio, fábricas de asfalto, industrias textiles, plantas de procesamiento avícola, jabonerías e imprentas. La presencia de estas actividades ha configurado un escenario de presión ambiental constante, caracterizado por la generación de contaminación atmosférica, acústica y olfativa. Particularmente, se mencionan los olores provenientes de las fábricas textiles y avícolas, las emisiones asociadas a la producción de asfalto y el tránsito

to permanente de camiones pesados, elementos que inciden directamente en las condiciones de habitabilidad y en la calidad de vida de la población residente.

Desde la perspectiva de la entrevistada, el incremento progresivo de estas externalidades negativas ha motivado la salida de residentes históricos, quienes han optado por trasladarse debido al deterioro del entorno ambiental y social. Este proceso ha sido acompañado por la llegada de población vinculada laboralmente a las industrias, proveniente de otros territorios, que no necesariamente reconoce el carácter rural de la parroquia. En consecuencia, se evidencia una transformación demográfica que impacta en la identidad local y debilita las dinámicas comunitarias tradicionales, generando una progresiva fragmentación del tejido social.

En este contexto, Calacalí tiende a configurarse como un “barrio dormitorio”, donde la actividad industrial no se traduce en procesos de dinamización económica local ni en la consolidación de espacios de interacción social y cultural. La entrevistada subrayó la carencia de espacios públicos y recreativos, especialmente destinados a la población infantil, así como la ausencia de estrategias de turismo rural o comunitario que permitan revalorizar el territorio y diversificar las oportunidades económicas. A pesar de las solicitudes vecinales orientadas a la implementación de áreas verdes y espacios de convivencia, estas demandas no han sido priorizadas por las instancias competentes.

Destacó la existencia de movilizaciones comunitarias en rechazo a la contaminación industrial, lo que evidencia un conflicto socioambiental persistente en el territorio. Sin embargo, la continuidad de estas problemáticas sugiere la insuficiencia de mecanismos de control ambiental y regulación efectiva de las actividades

industriales, manteniéndose latente la tensión entre el modelo productivo implantado y las necesidades de sostenibilidad ambiental, cohesión social y preservación del carácter rural de la parroquia.

Figura 103. Manifestaciones en contra de las industrias



Fuente: Bryan Novillo

En relación con el patrimonio arquitectónico, la entrevistada señaló que numerosos inmuebles con valor histórico no han sido intervenidos ni restaurados, debido principalmente a limitaciones económicas y a la escasa prioridad otorgada por las autoridades locales a su conservación. Esta situación ha provocado un deterioro progresivo del patrimonio edificado, así como su reemplazo por construcciones que no responden a la identidad arquitectónica tradicional de la parroquia.

Este proceso se ve agravado por la ausencia de políticas de protección patrimonial y de incentivos para la rehabilitación, lo que favorece la invisibilización del valor histórico del entorno construido. En consecuencia, se debilita la memoria colectiva y se acentúa la pérdida del carácter rural y cultural de Calacalí.

3.2.9. Síntesis de la Fase 1: Diagnóstico

El análisis perceptual permitió establecer un diagnóstico integral de la situación actual del patrimonio inmueble de la parroquia de Calacalí, a partir de una lectura crítica del territorio que articula las escalas urbana y arquitectónica. Esta aproximación metodológica no solo consideró los aspectos físicos y formales del entorno construido, sino también las dinámicas sociales, funcionales y simbólicas que inciden en la configuración del paisaje cultural.

En una primera aproximación, el estudio se centró en el contexto parroquial general, evidenciando problemáticas asociadas a la imagen urbana, la calidad y continuidad del espacio público, el estado de conservación de plazas y áreas de encuentro, así como las dinámicas de uso y apropiación ciudadana. Se identificó además una progresiva pérdida de coherencia morfológica, manifestada en la inserción de edificaciones que no dialogan con la tipología tradicional, alterando la lectura histórica del tejido urbano. Esta lectura macro permitió reconocer tensiones entre el crecimiento urbano contemporáneo, las presiones derivadas de actividades industriales y la permanencia de los valores patrimoniales tradicionales.

Al profundizar el análisis en el área histórica, se constató que las edificaciones de alto valor patrimonial presentan distintos grados de deterioro físico, vulnerabilidad constructiva y alteración arquitectónica. Estas condiciones responden a intervenciones no reguladas, cambios de uso incompatibles con su vocación original, falta de mantenimiento sistemático y, en algunos casos, procesos de derrocamiento parcial o total. Tales transformaciones han generado pérdidas materiales y simbólicas que afectan la autenticidad e integridad del patrimonio inmueble.

Este escenario evidencia una situación crítica que com-

promete el rol identitario del patrimonio dentro de la memoria colectiva y de la estructura urbana de Calacalí, debilitando su capacidad de actuar como elemento articulador del paisaje cultural. En este contexto, se identifica la necesidad técnica y metodológica de realizar una actualización detallada del inventario patrimonial, priorizando aquellas edificaciones que presentan mayores niveles de deterioro, riesgo estructural y transformación tipológica.

La actualización del inventario se plantea como una herramienta estratégica de gestión, orientada a reconocer el estado real de conservación de los inmuebles, documentar las transformaciones ocurridas en el tiempo y establecer criterios técnicos objetivos para su intervención, conservación y puesta en valor. Considerando que el patrimonio inmueble cumple un rol estructurante en la identidad histórica y cultural del territorio, su registro actualizado constituye un insumo fundamental para la formulación de políticas de protección, lineamientos normativos y estrategias integrales de revitalización urbana y patrimonial.

Figura 104. Vivienda en avanzado deterioro



Fuente: Elaboración propia

3.3 FASE 2: Evaluación

El presente objetivo se orienta al desarrollo de un análisis comparativo entre los inmuebles inventariados y catalogados previamente por el Instituto Metropolitano de Patrimonio y la actualización del inventario patrimonial, siendo un total de 26 inmuebles localizados en el área histórica de Calacalí. Este análisis comparativo se fundamenta en la confrontación del inventario elaborado en 1990, proporcionado por el IMP, con la información levantada mediante visitas de campo.

Figura 105. Ficha de 1990

Figura 105 muestra una ficha de inventario de 1990. Incluye un formulario con secciones como 'DATOS DE IDENTIFICACIÓN', 'DATOS DE LOCALIZACIÓN', 'ESTADO DE CONSERVACIÓN' y 'DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MONUMENTO'. También se ven planos arquitectónicos y una fotografía del inmueble.

Fuente: Instituto Metropolitano de Patrimonio

Debido a las limitaciones de acceso a los espacios interiores de los inmuebles, el análisis se desarrolló a nivel de fachada y organizado por ejes viales, metodología que, si bien restringe la evaluación estructural interna, posibilita una lectura consistente de los elementos formales, constructivos y morfológicos visibles, así como del uso actual y el grado de intervención arquitectónica. Esta aproximación permite identificar patrones de transformación y conservación desde el espacio público, manteniendo cri-

terios comparables con los registros históricos.

Las 26 viviendas patrimoniales analizadas se distribuyen en las calles García Moreno (5 inmuebles), Guayaquil (11 inmuebles), Pichincha (3 inmuebles), Montalvo (1 inmueble), Imbabura (1 inmueble), Bolívar (2 inmuebles) y Juan José Flores (3 inmuebles). Esta distribución permitió estructurar el análisis de manera ordenada y comparativa, evidenciando que los procesos de deterioro, intervención y cambio de uso responden a condiciones específicas de cada inmueble, más que a una lógica homogénea por calle, lo que refuerza la necesidad de un análisis inmueble por inmueble.

En consecuencia, la actualización de las fichas de inventario, elaboradas conforme a la metodología establecida por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), constituye un insumo técnico fundamental para evaluar las variaciones en el estado de conservación, los cambios de uso y los niveles de intervención registrados en los inmuebles patrimoniales. Las fichas actualizadas se incorporan como anexos del presente estudio, consolidándose como un soporte documental que respalda el diagnóstico realizado.

Figura 106. Ficha de actualización INPC

Figura 106 muestra una ficha de actualización del INPC. Incluye un formulario con secciones como 'DATOS DE IDENTIFICACIÓN', 'DATOS DE LOCALIZACIÓN', 'ESTADO DE CONSERVACIÓN' y 'DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DEL MONUMENTO'. También se ven fotografías del inmueble y planos arquitectónicos.

Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

3.3.1. Mapa de usos y equipamientos



14: Vivienda con uso mixto que presenta fragmentación de fachada en planta baja por la incorporación de locales comerciales, alterando la proporción y lectura original de la fachada evidenciando pérdida de unidad compositiva.

13: Vivienda transformada mediante cerramiento de vanos originalmente destinados a accesos, fachada como resultado del cambio de uso.

16: Antigua vivienda derrocada parcialmente y transformada en uso comercial, con pérdida total de fachada original, planta e identidad arquitectónica.

12: Edificación con intervenciones no originales, donde los balcones fueron reemplazados por elementos metálicos, alterando el material, proporción y carácter original de la fachada.

DATOS GENERALES

ÁREA HISTÓRICA (8,96 Ha)

26 IMBUEBLES PATRIMONIALES:

- Calle García Moreno: 5
- Calle Guayaquil: 11
- Calle Pichincha: 3
- Calle Montalvo: 1
- Calle Imbabura: 1
- Calle Bolívar: 2
- Calle Juan José F: 3

LEYENDA

- VIVIENDA
- COMERCIO
- GASTRONOMÍA
- CULTURA
- EDUCACIÓN
- RELIGIÓN
- LOTE VACÍO
- ESPACIO PÚBLICO
- CALLE MÁS CRÍTICA



El uso cultural es mínimo (3,8 %) y se reduce a hitos puntuales como la referencia a Carlota Jaramillo; sin embargo, no existe un proyecto cultural permanente que sostenga la activación urbana ni aporte de forma continua a la conservación e identidad del área histórica.

CONCLUSIONES

El análisis de uso del suelo en los 26 inmuebles patrimoniales evidencia un claro predominio de la vivienda (76,9 %), lo que confirma el carácter mayoritariamente residencial del área histórica. El comercio (30,8 %) se concentra principalmente en un eje específico vinculado al espacio público central, generando una activación puntual y no extendida en todo el tejido urbano.

Fuera de este tramo, la dinámica urbana se debilita considerablemente, manteniéndose un comportamiento pasivo durante la mayor parte de la semana. El uso cultural es mínimo (3,8 %) y se limita a referentes identitarios como el asociado a Carlota Jaramillo, sin consolidarse como un proyecto cultural permanente que dinamice el área de manera sostenida.

En conjunto, los usos actuales no configuran una dinámica urbana integral ni fortalecen la identidad patrimonial del sector, evidenciando una activación fragmentada y concentrada que no logra articular de forma equilibrada vivienda, comercio y cultura dentro del área histórica.

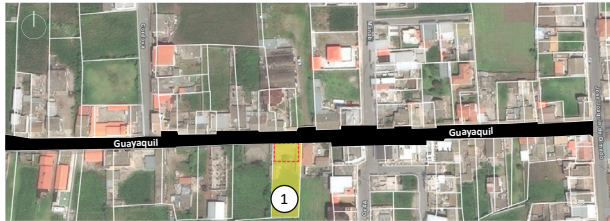
Calles	Nº de lotes	Vivienda	Comercio	Gastronomía	Cultura	Educación	Religión	Lote Vacío	Espacio Público
Calle García Moreno	5	4					1		1
Calle Guayaquil	11	10	5						
Calle Pichincha	3	2	1						
Calle Montalvo	1	1							
Calle Imbabura	1	1							
Calle Bolívar	2	2	2						1
Calle Juan José Flores	3			2	1	1	1	1	2
Total	26	20	8	2	1	1	1	1	2



3.3.2.2. Inmueble No. 1



Inmueble No. 1



Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCION GENERAL DE PLANNIFICACION		FICHA 1	
PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO DE LA AREA DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO					
CLAVE GENERAL: SALVADORA		CLAVE ALC: SALVADORA		CLAVE CANTON: SALVADORA	
INVENTARIO DE LA PROPIEDAD:		INVENTARIO:		CALIFICACION:	
1. USOS DEL INMUEBLE:		1.1. USO ORIGINAL: VIVIENDA		1.2. USO ACTUAL: VIVIENDA	
2. FORMA DE OCUPACION:		2.1. TIPO:		2.2. TIPO:	
3. CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION					
3.1. TRABAJO:					
3.2. EMPLAZAMIENTO EN MANZANA:					
3.3. RELACION EDIFICACION:					
3.4. ALTURA:					
3.5. CALIDAD DE LA EDIFICACION:					
3.6. INTEGRACION:					
LOCALIZACION:					
4. ESTADO DE LA EDIFICACION:					
5. MIGRACION DE LA EDIFICACION:					
6. OBSERVACIONES:					

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

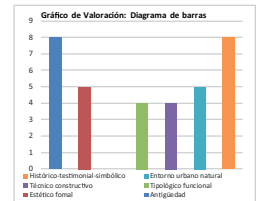
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



Transformación en fachada con doble antepecho, doble pintura (amarillo y terracota), y elemento de vidrio mal ubicado, que afecta la proporción original.

Detalle de cubierta en mal estado de conservación, con deterioro visible de la teja y estructura.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	34
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



El inmueble mantiene características arquitectónicas del periodo colonial con sistema constructivo bahareque con cubierta a dos aguas con estructura de madera y teja de barro.

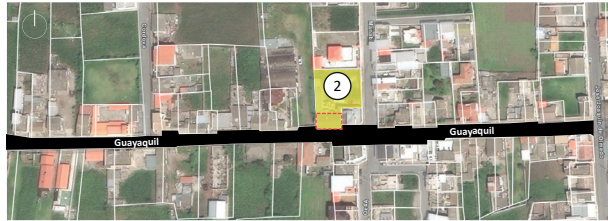
Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En comparación con la ficha de 1990, el inmueble mantiene su uso habitacional y volumetría general; sin embargo, las intervenciones realizadas han generado transformaciones irreversibles en la fachada y en los materiales, provocando la pérdida de valores patrimoniales y afectando su autenticidad.

3.3.2.3. Inmueble No. 2



Inmueble No. 2



Predio Construcción

Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION	
1. USOS DEL INMUEBLE			
1.1	USO ORIGINAL	1.2	USO ACTUAL
2. FORMA DE OCUPACION			
3. CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION			
4. ESTADO DE LA EDIFICACION			
LOCALIZACION			

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

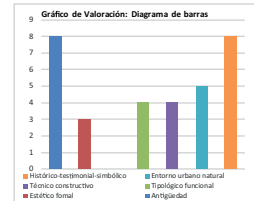
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones		Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	
Vivienda		X				X		



Fachada lateral con vegetación parásita, pintura mal aplicada; se conserva el remate superior original.

Fachada con pintura deteriorada por humedad y carpintería en mal estado, alterando la lectura original del conjunto.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	32
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



Fachada continua de un solo nivel, con vanos verticales regulares y cubierta a dos aguas con teja de barro, característica de la arquitectura tradicional colonial.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

El inmueble mantiene su uso habitacional, volumetría y organización espacial registradas en la ficha de 1990; no obstante, las intervenciones posteriores han generado modificaciones en la fachada y en los materiales que han afectado parcialmente la lectura original y la integridad de sus valores arquitectónicos.

3.3.2.4. Inmueble No. 3



Inmueble No. 3



Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN	
PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		CLASE A.1.5.	
CATEGORÍA DE USO: URBANO		ZONA: URBANA	
USO DEL INMUEBLE:		USO ACTUAL: VIVIENDA	
FORMA DE OCUPACIÓN:		ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:	
1.1. USO ORIGINAL:		1.1. BUENO	
1.2. USO ACTUAL:		1.2. BUENO	
1.3. USO PROYECTADO:		1.3. BUENO	
2. FORMA DE OCUPACIÓN:		3. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN:	
2.1. TIPO:		3.1. TRABAJO:	
2.2. ESTRUCTURA:		3.2. EMPLEO DE MATERIALES:	
2.3. RELACION ESPACIAL:		3.3. RELACION ESPACIAL:	
2.4. ALTURA:		3.4. ALTURA:	
2.5. CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN:		3.5. CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN:	
2.6. INTEGRACIÓN:		3.6. INTEGRACIÓN:	
LOCALIZACIÓN:		VALORES PATRIMONIALES:	
LOCALIZACIÓN:		VALORES PATRIMONIALES:	

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

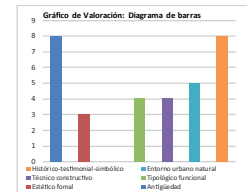
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



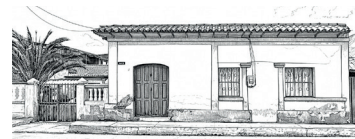
Deterioro en el acabado de la fachada, con desprendimiento de revestimiento, pérdida de pintura y afectación en el antepecho inferior.

Cubierta de teja en estado de conservación deficiente, con signos visibles de envejecimiento y alteraciones estructurales.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	32
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual

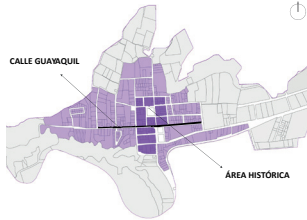


Fachada con composición y ritmo de vanos legibles, propios del periodo colonial, aunque con una lectura discontinua debido a intervenciones puntuales.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En relación con la ficha de 1990, el inmueble mantiene su uso, volumetría y sistema constructivo tradicional. Las modificaciones observadas corresponden a acabados, cromática y deterioro superficial en fachada y cubierta, de carácter reversible, sin afectar la configuración arquitectónica ni los valores patrimoniales.

3.3.2.5. Inmueble No. 4



Inmueble No. 4



Predio Construcción

Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda					X		X		



Lote correspondiente a la antigua Casa 4, actualmente derrocada; se evidencia la pérdida total del inmueble original.

Sistema constructivo contemporáneo, con ventanas corridas, garaje metálico y puertas modernas, sin correspondencia tipológica ni material con la edificación preexistente.

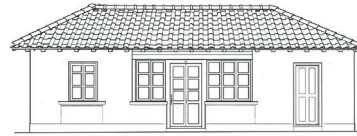
Fachada Actual



OBSERVACIONES

- Se evidencia la pérdida irreversible de un inmueble de valor patrimonial, asociado a técnicas vernáculas y tipología rural.
- La edificación actual no conserva rasgos formales, constructivos ni simbólicos del inmueble anterior.
- Alteración de la continuidad tipológica y volumétrica del tejido urbano tradicional.
- Introducción de una imagen arquitectónica descontextualizada respecto al paisaje cultural.
- El inmueble actual carece de valor histórico-testimonial, aunque mantiene funcionalidad habitacional.

Fachada Antigua

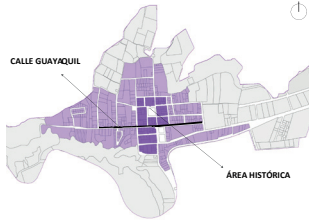


Fachada de una planta, de tipología tradicional, con sistema constructivo en bahareque y cubierta a dos aguas de madera y teja de barro.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

La ficha de 1990 registraba un inmueble habitacional tradicional, de una planta y coherente con la tipología del entorno. En el estado actual, el inmueble ha sido derrocado y sustituido por una edificación contemporánea, perdiéndose por completo la volumetría, materialidad y lectura histórica original.

3.3.2.7. Inmueble No. 18



Inmueble No. 18



Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION		FICHA 18	
CLAVE CATASTRAL		CLAVE A.I.S.		CUBILDADE	
NOMBRE DE LA EDIFICACION		FECHA		CALLE CALIFICACIONAL	
1. USOS DEL INMUEBLE		2. USOS PRESENTES		3. USOS POTENCIALES	
3. CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION					
5.1 TRAMA					
5.2 EMPLEAZO EN BANDERAS					
5.3 RELACION ESPACIO					
5.4 ALTURA					
5.5 CALIDAD DE LA EDIFICACION		6. ESTADO DE LA EDIFICACION		7. RECOMENDACIONES	
8. INTEGRACION		LOCALIZACION			

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en codigo QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

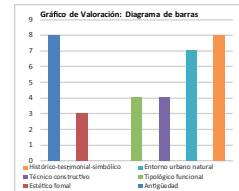
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda	X					X			



Fachada que conserva la volumetría original, pero presenta alteraciones por apertura de vanos comerciales y pérdida de acabados tradicionales.

Esquina con mayor impacto urbano, donde el uso comercial intensivo y la rotulación informal generan contaminación visual y distorsionan la configuración formal.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	34
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada actual



La fachada mantiene su composición general, aunque las intervenciones comerciales alteran su coherencia formal y relación con el contexto.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En comparación con la ficha de 1990, el inmueble mantiene su volumetría y configuración general; sin embargo, las intervenciones posteriores han generado transformaciones reversibles en la fachada y en los materiales, que alteran su lectura sin comprometer de forma permanente sus valores patrimoniales.

3.3.2.8. Inmueble No. 10



■ Predio ■ Construcción Plano de la Calle Guayaquil

Resumen de Inventario Actualizado 2025

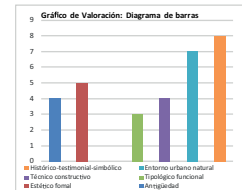
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



Cubierta en estado regular, se observa patologías en el entablado y las tejas cuentan con vegetación parásita.

El inmueble mantiene sus ornamentos y lenguaje arquitectónico, evidenciando un desgaste leve propio del paso del tiempo.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	31
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Ficha de Inventario 1990

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

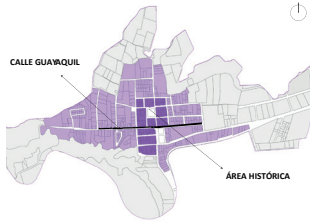


El inmueble cuenta con dos niveles, muros portantes y fachada simétrica de carácter tradicional, en planta baja presenta vanos verticales, uno con arco de medio punto; el nivel superior incorpora balcones con barandas de madera y ventanería modular.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

El inmueble evidencia una mejoría en imagen urbana y acabado superficial, con recuperación cromática y orden compositivo. No obstante, se identifican intervenciones contemporáneas que, aunque funcionales, modifican elementos originales, incidiendo parcialmente en la autenticidad patrimonial.

3.3.2.9. Inmueble No. 11



Inmueble No. 11



Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

USOS DEL INMUEBLE	
1.1 USO ACTUAL	VIVIENDA
1.2 USO PROHIBIDO	

FORMA DE OCUPACIÓN	
2.1 TIPO DE OCUPACIÓN	INDIVIDUAL
2.2 TIPO DE OCUPACIÓN	INDIVIDUAL

CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN	
3.1 TIPO DE TIENDA	ABRILADA
3.2 EMBLIZA BASTIDO DE MANIZANA	ESQUINADA
3.3 RELACION ESPACIOS	SEMIENCLAVADO
3.4 ALTURA	DE 3 A 5 NIVELES
3.5 CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	BUENA
3.6 INTEGRACIÓN	BUENA

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	
4.1 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	REGULAR
4.2 ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	REGULAR

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

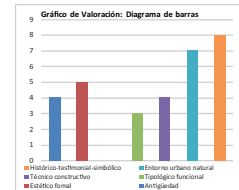
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



Los canales de agua y el cableado expuestos en fachada alteran la lectura formal del inmueble y afectan negativamente su imagen urbana.

La presencia de vallas publicitarias genera una afectación negativa a la imagen urbana del entorno.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	31
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Inmueble patrimonial de dos niveles, con composición formal simétrica, presenta muros portantes y vanos con arcos de medio punto en planta baja, mientras que el nivel superior incorpora balcones y carpintería de madera.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

Se evidencia que el inmueble presenta alteraciones funcionales y técnicas que afectan elementos originales, orientadas al mantenimiento, persisten problemas de integración de instalaciones y compatibilidad material, lo que compromete parcialmente su autenticidad y exige criterios de conservación más rigurosos.

3.3.2.10. Inmueble No. 9



Inmueble No. 9



Predio Construcción

Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCION GENERAL DE PLANEACION	
CLAVE CATASTRAL	CLAVE A.S.	CLAVE A.S.	CLAVE A.S.
INVENTARIO DE EDIFICACIONES	PROYECTO	FECHA	FECHA
1. USOS DEL INMUEBLE	1.1. USO ORIGINAL	1.2. USO ACTUAL	1.3. USO PROYECTADO
2. FORMA DE OCUPACION			
2.1. TRABAJO	2.2. ESPACIO LIBRE	2.3. RELACION ESPACIOS	2.4. ALTURA
3. CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION			
3.1. TRABAJO	3.2. ESPACIO LIBRE	3.3. RELACION ESPACIOS	3.4. ALTURA
4. ESTADO DE LA EDIFICACION			
LOCALIZACION			



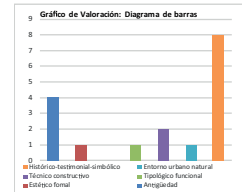
Resumen de Inventario Actualizado 2025

Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda			X				X		



La fachada evidencia deterioro avanzado, con enlucidos desprendidos, humedad y adiciones inadecuadas que afectan su autenticidad. Derrocamiento parcial del inmueble, aparente estado de abandono, lo que propicia su deterioro.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	17
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



El inmueble presenta una pérdida total de la planta alta, alterando gravemente su volumetría y lectura tipológica original, la fachada evidencia deterioro avanzado.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

El inmueble evidencia un deterioro progresivo, marcado por patologías de humedad, pérdida de revestimientos y la incorporación de intervenciones incompatibles, estas alteraciones afectan su integridad, autenticidad e imagen urbana, incrementando su vulnerabilidad y el riesgo de degradación acelerada.

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

3.3.2.11. Inmueble No. 12



Inmueble No. 12



■ Predio ■ Construcción

Plano de la Calle Guayaquil

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		FICHA 5.2	
<p>PLAN MAESTRO DE INVENTARIO DE LA CIUDAD DE QUITO</p> <p>CLAVE CATASTRAL: CLAVE ALG: CLAVE ALG:</p> <p>INDICADOR DE IDENTIFICACION DEL INMUEBLE: PUNTO: No. UN: PUNTO: No. UN: CALLE GUAYAQUIL, No. 12, TORONDO, QUITO</p> <p>1. USOS DEL INMUEBLE: 1.1 USO ORIGINAL: PISO 1.2 USO ACTUAL: Oficina y vivienda</p> <p>2. FORMA DE OCUPACION: 2.1 FORMA DE OCUPACION: SIN FOLLAJE Y TERRESTRE</p> <p>3. CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION: 3.1 TRAMA: 3.2 EMPLEAZAMIENTO EN MANZANA: 3.3 RELACION ESPACIO: 3.4 ALTURA: 3.5 CALIDAD DE LA EDIFICACION: 3.6 INTEGRACION:</p> <p>4. ESTADO DE LA EDIFICACION: 4.1 USOS ACTUALES: 4.2 SITUACION: 4.3 SITUACION: 4.4 SITUACION: 4.5 SITUACION: 4.6 SITUACION: 4.7 SITUACION: 4.8 SITUACION: 4.9 SITUACION: 4.10 SITUACION:</p> <p>LOCALIZACION: 1. LOCALIZACION: 2. LOCALIZACION: 3. LOCALIZACION: 4. LOCALIZACION: 5. LOCALIZACION: 6. LOCALIZACION: 7. LOCALIZACION: 8. LOCALIZACION: 9. LOCALIZACION: 10. LOCALIZACION:</p> <p>REMARKS:</p>			

Resumen de Inventario Actualizado 2025

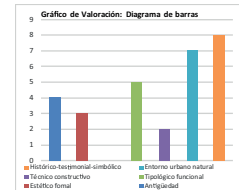
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



La fachada presenta un deterioro leve y la exposición de cableado, lo cual incide negativamente en la imagen urbana.

Se identifica una alteración en la materialidad original de los balcones, sustituida por elementos metálicos.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	29
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Inmueble esquinero de dos niveles, con fachada continua y composición simétrica, de uso comercial, la planta alta presenta elementos ornamentales como frontón, cornisa y friso, balcones corridos con barandas metálicas y una escalera circular exterior.

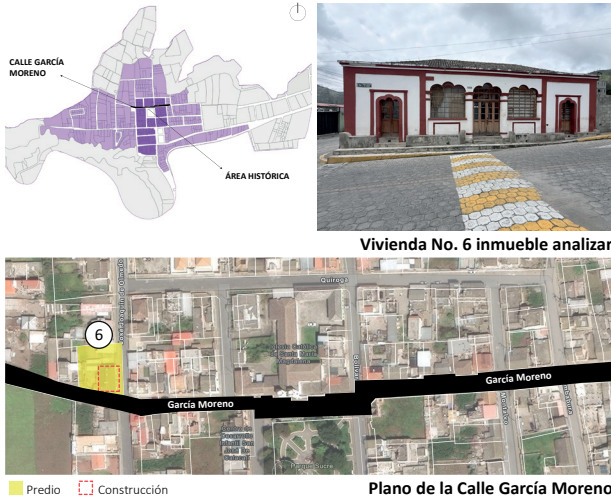
Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

Se evidencia una transformación progresiva del inmueble, con refuerzo de elementos formales en el tiempo reciente; sin embargo, se mantienen intervenciones añadidas, cableado expuesto y modificaciones funcionales que alteran la lectura original, afectando parcialmente la autenticidad y coherencia del inmueble.

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

3.3.3. Calle García Moreno

3.3.3.1. Inmueble No. 6



Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN

SECTOR: SUR-ORIENTAL
 ZONAS: SUR-ESTE

1. USOS DEL INMUEBLE
 1.1. USO ORIGINAL: VIVIENDA
 1.2. USO ACTUAL: VIVIENDA
 1.3. USO PROYECTADO: VIVIENDA

2. FORMA DE OCUPACIÓN
 2.1. TIPO DE OCUPACIÓN: VIVIENDA
 2.2. TIPO DE OCUPACIÓN: VIVIENDA

3. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
 3.1. TRAMA: [Diagrama de trama]
 3.2. DESPLAZAMIENTO EN BARRIO: [Diagrama de desplazamiento]
 3.3. RELACION ESPACIAL: [Diagrama de relación espacial]
 3.4. ALTURA: [Diagrama de altura]
 3.5. CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: [Diagrama de calidad]
 3.6. INTEGRACIÓN: [Diagrama de integración]

4. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
 4.1. ESTADO: BUENO
 4.2. ESTADO: REGULAR
 4.3. ESTADO: MALO
 4.4. ESTADO: RUINOSO
 4.5. ESTADO: DERROCADO

5. LOCALIZACIÓN
 5.1. LOCALIZACIÓN: [Diagrama de localización]

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

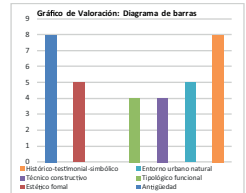
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



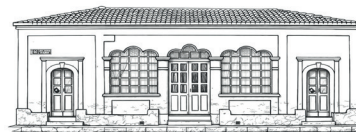
Fachada con grietas en el paramento inferior y antepecho deteriorado, que afectan su estado de conservación.

Cubierta con vegetación parásita y desgaste de carpintería, que alteran la lectura patrimonial.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	34
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



Vivienda de una planta con sistema constructivo en bahareque y cubierta a dos aguas de madera y teja de barro.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En la ficha de 1990, la vivienda de una planta en bahareque presentaba grietas visibles y deterioro en fachada. En el estado actual mantiene el uso habitacional; sin embargo, las capas de pintura ocultan patologías previas y se evidencian desgaste del antepecho, afectaciones en la carpintería, alterando su lectura.

3.3.3.2. Inmueble No. 12



Vivienda No. 7 inmueble analizar



Plano de la Calle García Moreno

Ficha de Inventario 1990

The form is titled 'MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION'. It includes sections for 'CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION' (3.1 Trama, 3.2 Emplazamiento, 3.3 Relación Espacial, 3.4 Altura, 3.5 Calidad de la Edificación) and 'LOCALIZACION' (4.1 Estado de la Edificación, 4.2 Ubicación, 4.3 Inscripción de la Edificación). A photograph of the building's interior structure is included.

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

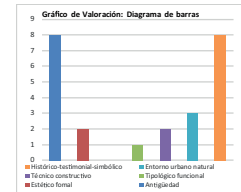
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda				X			X		



Colapso parcial de la cubierta, pérdida del bahareque y exposición de la estructura, lo que compromete gravemente su estabilidad y valores patrimoniales.

Fachada en estado ruinoso, con pérdida del revestimiento, bahareque expuesto, grietas y vegetación parásita, evidenciando alto riesgo de colapso.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	24
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual

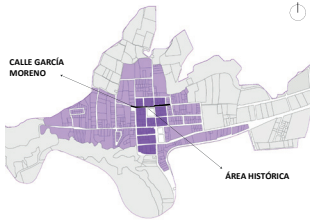


Composición original del inmueble en bahareque; sin embargo, se reconocen fisuras, pérdida de material y alteraciones reflejando un estado de conservación vulnerable.

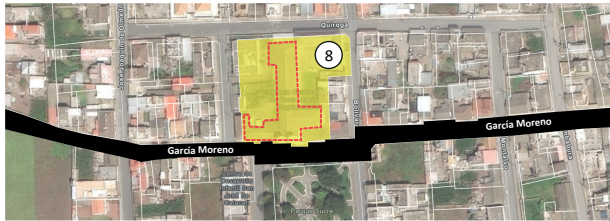
Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En 1990 el inmueble mantenía su volumetría y lectura tipológica en un estado malo. En la actualidad presenta ruina avanzada, con colapso parcial, pérdida de revestimientos, fisuras y vegetación parásita, lo que reduce significativamente su integridad y estabilidad patrimonial.

3.3.3.3. Inmueble No. 8



Vivienda No. 8 inmueble analizar



Plano de la Calle García Moreno

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN		FICHA 8	
PLANEACIÓN DEL TERRITORIO		CLASE CATEGORÍA		CLASE B.U.O.	
RECONSTRUCCIÓN DE LA CIUDAD DEL QUITO		CALLE CALACALU		CALLE CALACALU	
SECTOR DE LA CIUDAD		PROMO. Nº 10.112		CALLE CALACALU (SECTOR)	
USO DEL INMUEBLE		USO ORIGINAL		USO ACTUAL	
FORMA DE OCUPACIÓN		FORMA DE OCUPACIÓN		FORMA DE OCUPACIÓN	
CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		ESTADO DE LA EDIFICACIÓN		ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	
LOCALIZACIÓN		LOCALIZACIÓN		LOCALIZACIÓN	

Resumen de Inventario Actualizado 2025

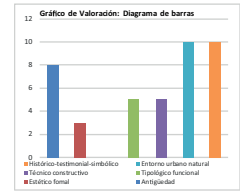
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones		Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	
Vivienda	X							X



Las torres presentan una imagen consolidada y mejorada respecto a 1990, con un leve desgaste de pintura que no afecta la lectura patrimonial.

La edificación presenta una condición notablemente mejorada, con una fachada más limpia, mayor uniformidad formal y una lectura patrimonial fortalecida.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	41
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



Edificación religiosa con composición simétrica, conformada por dos torres campanario y cuerpo central, con cubierta a dos aguas y teja elementos formales que responden a una tipología tradicional.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En relación con la ficha de 1990, la edificación evidencia una mejora en su estado de conservación, manteniendo su volumetría y composición arquitectónica. El estado actual presenta una imagen más consolidada, con paramentos uniformes y un leve desgaste de pintura que no afecta la lectura patrimonial.

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

3.3.3.5. Inmueble No. 22



Inmueble No. 22



Plano de la Calle García Moreno

■ Predio □ Construcción

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN
FICHA 22

CLASE CENTRAL: CLASE ALTA
CLASE ALTA: CLASE ALTA
CLASE ALTA: CLASE ALTA

1. USOS DEL INMUEBLE
1.1. USO ACTUAL: RESIDENCIAL
1.2. USO PRECIBIERTO: RESIDENCIAL

2. FORMA DE OCUPACIÓN
2.1. TIPO: BAHAREQUE
2.2. TIPO: BAHAREQUE
2.3. TIPO: BAHAREQUE
2.4. TIPO: BAHAREQUE

3. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
3.1. TRAMA: BAHAREQUE
3.2. ESTRUCTURA: BAHAREQUE
3.3. RELACION ESPACIO: BAHAREQUE
3.4. ALTURA: BAHAREQUE
3.5. CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN: BAHAREQUE
3.6. INTEGRACIÓN: BAHAREQUE

4. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
4.1. ESTADO: BAHAREQUE
4.2. ESTADO: BAHAREQUE
4.3. ESTADO: BAHAREQUE
4.4. ESTADO: BAHAREQUE

LOCALIZACIÓN
CALLE GARCÍA MORENO
CALLE GARCÍA MORENO
CALLE GARCÍA MORENO

VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN
1. ESTRUCTURA: BAHAREQUE
2. ESTRUCTURA: BAHAREQUE
3. ESTRUCTURA: BAHAREQUE
4. ESTRUCTURA: BAHAREQUE

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

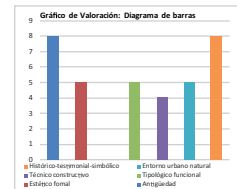
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



Figuras y desprendimientos superficiales del revestimiento en el muro inferior, asociados a humedad y deterioro de acabados.

Cubierta con desgaste y presencia de vegetación parásita, junto a afectaciones en la carpintería, que alteran la lectura patrimonial del inmueble.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	35
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	Parcial



Fachada Actual



Vivienda de una planta, con sistema constructivo en bahareque y cubierta a dos aguas de madera y teja de barro, de tipología tradicional.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En la ficha de 1990, el inmueble mantiene su uso habitacional y volumetría general, con leves afectaciones en muros; en el estado actual sigue presente la coherencia formal, aunque se evidencian mayores fisuras, desprendimientos superficiales y deterioro de la cubierta.

3.3.4. Calle Pichincha

3.3.4.1. Inmueble No. 19



Inmueble No. 19



Plano de la Calle Pichincha

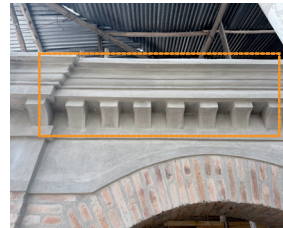
■ Predio ■ Construcción

Ficha de Inventario 1990

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

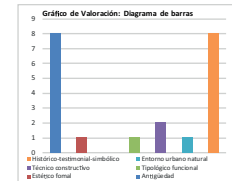
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Buena	Regular	Mala	Ruinosa	Derrocada	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda			X				X		



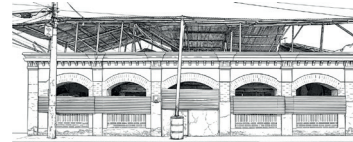
Las acciones visibles corresponden a una reconstrucción total, incorporando elementos y acabados ajenos a la lógica original de fachada.

El inmueble evidencia una construcción desde cero, con soluciones de cubierta y remate que no guardan relación con la tipología.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	21
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



Fachada con soluciones de cubierta y remate incongruentes, que rompen la lectura arquitectónica del conjunto.

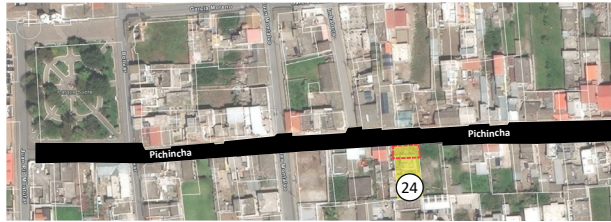
Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En la ficha de 1990, el inmueble conservaba su configuración original. En el estado actual, la edificación ha sido prácticamente reemplazada, con un cambio de uso hacia locales comerciales y una condición de abandono, presentando una imagen ajena al entorno y evidenciando la pérdida total de sus valores.

3.3.4.2. Inmueble No. 24



Inmueble No. 24



Plano de la Calle Pichincha

PredioC Construcción

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN		FICHA 25	
CLAVE CANTONAL		CLAVE ALC.		CANTÓN	
PUNTO		CALLE PICHINCHA		CALLE PICHINCHA	
1.1 USO ORIGINAL		1.2 USO ACTUAL		1.3 USO PROYECTADO	
2.1 TRAMA		2.2 FORMA DE OCUPACIÓN		2.3 RELACION ESPACIO	
3.1 TRAMA		3.2 EMPLEZO BIENIO DE BANDERA		3.3 RELACION ESPACIO	
3.4 ALTURA		3.5 CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN		3.6 INTEGRACIÓN	
4. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN		5. LOCALIZACIÓN		6. SALUDACION DE LA EDIFICACIÓN	

Resumen de Inventario Actualizado 2025

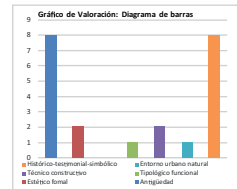
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda				X			X		



Restos de fachada con colapso parcial de muros y pérdida de materialidad, grafitis y vegetación parásita, en estado avanzado.

Fachada residual sin cubierta, con fisuras, grafitis y vegetación parásita, en estado de abandono.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	22
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



La edificación original ha desaparecido casi en su totalidad, conservándose únicamente restos de fachada que ya no permiten reconocer el inmueble previo

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

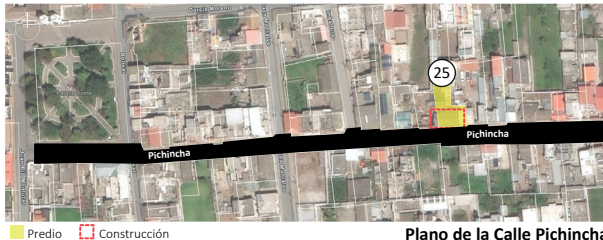
En la ficha de 1990, el inmueble conservaba una edificación continua y coherente con la tipología tradicional. En el estado actual, la edificación original ha desaparecido casi por completo, siendo reemplazada por una configuración fragmentada con usos comerciales y una imagen desvinculada del entorno.

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

3.3.4.3. Inmueble No. 25



Inmueble No. 25



Plano de la Calle Pichincha

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		FICHA 26	
CLAVE GENERAL CLAVE SIGO			
1. USOS DEL INMUEBLE		2. FORMA DE OCUPACION	
3. CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION			
4. ESTADO DE LA EDIFICACION			
LOCALIZACION			

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en codigo QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

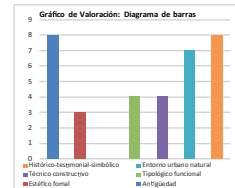
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones		Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles Sin transformar	
Vivienda		X				X		



Las carpinterías presentan desgaste visible, con pérdida de pintura y deterioro superficial, lo que afecta la lectura formal y la calidad material de la fachada.

El zócalo evidencia desprendimientos de material, irregularidades en el acabado y desgaste, generando una lectura discontinua.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	34
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



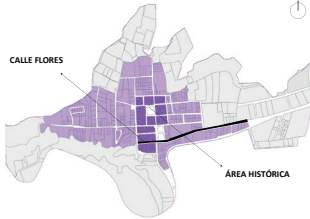
La fachada mantiene la volumetría general, presenta una cubierta a dos aguas con teja de barro, acorde al contexto constructivo.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

Tanto la ficha de 1990 como el estado actual mantienen la misma volumetría y configuración general del inmueble, en relación con su contexto urbano; no obstante, se evidencian signos de falta de mantenimiento y desgaste que afectan su estado de conservación sin alterar su lectura original.

3.3.5. Calle Flores

3.3.5.1. Inmueble No. 15



Inmueble No. 15



Predio Construcción

Plano de la Calle Flores

Ficha de Inventario 1990

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda			X				X		X

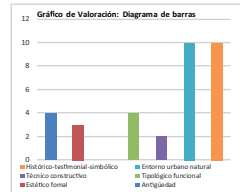


Fachada con colapso parcial de elementos constructivos, presencia de humedades, grietas y vegetación parásita, evidenciando un avanzado estado de deterioro.



Fachada con deterioro visible en cubierta y acabados, presencia de vegetación parásita y ausencia de mantenimiento.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	33
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada actual

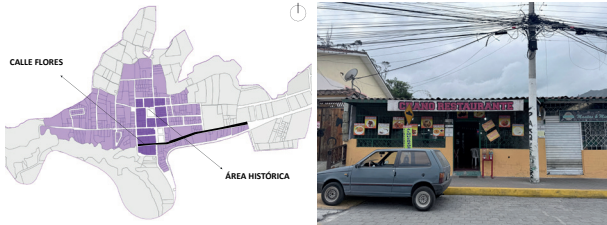


El inmueble corresponde a una edificación del periodo colonial, con sistema constructivo en bahareque y cubierta a dos aguas de estructura de madera y teja de barro, actualmente afectada por deterioro avanzado.

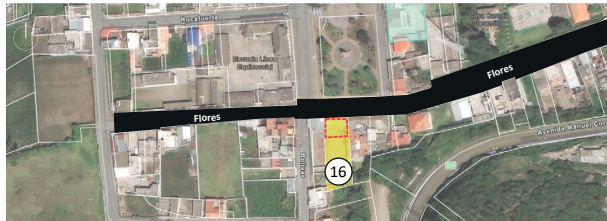
Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En comparación con la ficha de 1990, el inmueble mantiene su uso educativo; sin embargo, las intervenciones realizadas han generado transformaciones irreversibles en la fachada y en los materiales, debido a su deterioro y condición de riesgo, actualmente no se encuentra en uso ni alberga estudiantes.

3.3.5.2. Inmueble No. 16



Inmueble No. 16



■ Predio ■ Construcción

Plano de la Calle Flores

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN		FICHA N. 16	
PLAN GENERAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	
1. USOS DEL INMUEBLE 1.1. USOS OFICIALES 1.2. USOS PARTICULARES		2. FORMA DE OCUPACIÓN 2.1. TIPOLOGÍA DE LA OCUPACIÓN 2.2. TIPOLOGÍA DE LA OCUPACIÓN	
3. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN 3.1. TRAMA 3.2. EMPLAZAMIENTO EN MANZANA 3.3. RELACION ESPACIAL 3.4. ALTURA 3.5. CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN 3.6. INTEGRACIÓN		4. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN 4.1. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN 4.2. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	
LOCALIZACIÓN LOCALIZACIÓN		LOCALIZACIÓN LOCALIZACIÓN	

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda					X		X		



El inmueble se encuentra totalmente derrocado, evidenciando la pérdida irreversible del bien y la eliminación de sus valores arquitectónicos y patrimoniales.

En relación con su estado previo, la demolición dio paso a un uso comercial, sustituyendo la edificación tradicional y generando una ruptura en la continuidad.

OBSERVACIONES
-Se evidencia la pérdida total del inmueble patrimonial original, asociado a vivienda tradicional.
-Ruptura de la tipología habitacional rural, sustituida por una edificación comercial genérica.
-Alteración significativa de la imagen urbana histórica del sector.
-Introducción de elementos discordantes (rótulos, colores, cerramientos) que afectan la lectura del paisaje urbano.
-Cambio de uso que incrementa la presión funcional y visual sobre un entorno de valor patrimonial.
-El inmueble actual carece de valor histórico, testimonial o simbólico.

Fachada Actual



Fachada Antigua



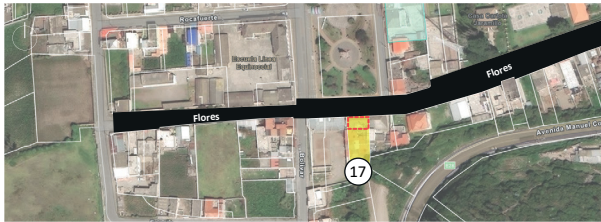
Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

La edificación registrada en 1990 correspondía a una tienda de carácter tradicional, hoy completamente derrocada. El estado actual evidencia su reemplazo por un local de gastronomía, con una transformación total de la fachada, volumetría e imagen arquitectónica, generando una ruptura irreversible.

3.3.5.3. Inmueble No. 17



Inmueble No. 17



■ Predio ■ Construcción

Plano de la Calle Flores

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		DIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION		FICHA N.º 17	
PLAN REGULADOR DE ORDENACION DE USOS		CLASIFICACION GENERAL DE USOS		CATEGORIA DE USOS	
USO ORIGINAL		USO ACTUAL		CATEGORIA DE USOS	
1. USOS DEL INMUEBLE		1.1 USOS ORIGINALES		1.2 USOS ACTUALES	
2. FORMA DE DESARROLLO		3. CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION		4. ESTADO DE LA EDIFICACION	
2.1 TRAMA		3.1 TRAMA		4.1 ESTADO DE LA EDIFICACION	
2.2 EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		3.2 EMPLAZAMIENTO EN MANZANA		4.2 ESTADO DE LA EDIFICACION	
2.3 RELACION EDIFICACION		3.3 RELACION EDIFICACION		4.3 ESTADO DE LA EDIFICACION	
2.4 ALTURA		3.4 ALTURA		4.4 ESTADO DE LA EDIFICACION	
2.5 CALIDAD DE LA EDIFICACION		3.5 CALIDAD DE LA EDIFICACION		4.5 ESTADO DE LA EDIFICACION	
2.6 INTEGRACION		3.6 INTEGRACION		4.6 ESTADO DE LA EDIFICACION	
LOCALIZACION		LOCALIZACION		LOCALIZACION	

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

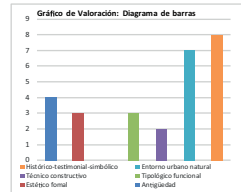
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



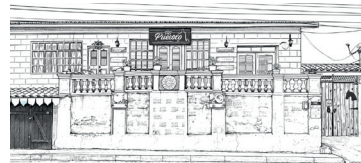
Fachada con alteraciones formales y materiales que distorsionan la lectura original del inmueble, evidenciando pérdida de coherencia tipológica.

Presencia de humedad persistente en muros y zócalos, fisuras y degradación superficial asociada a falta de mantenimiento.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	27
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada actual



La edificación mantiene su volumetría, aunque las adiciones vinculadas al uso comercial han provocado deterioro en sus materiales.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

Tanto la ficha de 1990 como el estado actual mantienen la misma volumetría y configuración general del inmueble, en relación con su contexto urbano; no obstante, se evidencian signos de falta de mantenimiento y desgaste que afectan su estado de conservación sin alterar su lectura original.

3.3.6. Calle Simón Bolívar

3.3.6.1. Inmueble No. 13



Inmueble No. 13



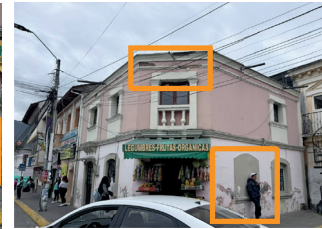
Predio Construcción

Plano de la Calle Bolívar

Ficha de Inventario 1990

Resumen de Inventario Actualizado 2025

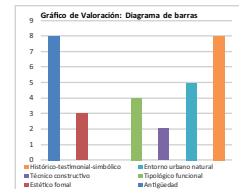
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



Las fachadas presentan desconchamientos y cableado visible, lo cual incide negativamente en la imagen urbana.

Se registran desprendimientos en las cornisas, lo que requiere atención preventiva para evitar mayores afectaciones.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	30
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	PARCIAL



Inmueble patrimonial de dos niveles, con fachada continua en esquina y predominio de tonos claros y rosados, contrastados por molduras que enmarcan los vanos, cuenta con cornisa marcada y balcón lateral con balaustras.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

Se evidencia una pérdida progresiva de integridad y autenticidad del inmueble, se conserva la volumetría original, el estado actual presenta deterioro de acabados, cableado expuesto y usos comerciales invasivos, alterando la lectura arquitectónica y debilitando sus valores patrimoniales.

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

3.3.7. Calle Imbabura

3.3.7.1. Inmueble No. 23



Inmueble No. 23



Predio Construcción

Plano de la Calle Imbabura

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO		FICHA N. 23	
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN		CALLE IMBABURA	
CALLE IMBABURA		CALLE IMBABURA	
I. USOS DEL INMUEBLE		II. FORMA DE OCUPACIÓN	
III. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		IV. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN	
V. LOCALIZACIÓN		VI. OBSERVACIONES	

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

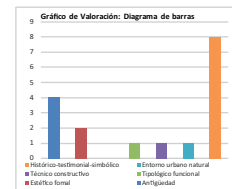
Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Buena	Regular	Mala	Ruinosa	Derrocada	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda		X				X			



Aplicación de revestimientos y carpinterías ajenas a la tipología original, que alteran la lectura del conjunto.

Cubierta con acabados contemporáneos no compatibles, evidenciando intervenciones sin criterio patrimonial pese a mantener la volumetría.

Criterios de Valoración		
Grados de Protección	Puntuación	Resultados
Absoluta	36 - 50	17
Parcial	26 - 35	
Condicionada	16 - 25	
Sin protección	01 - 15	



Fachada Actual



La fachada mantiene la volumetría original, pero los acabados y carpinterías ajenas a la tipología tradicional.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

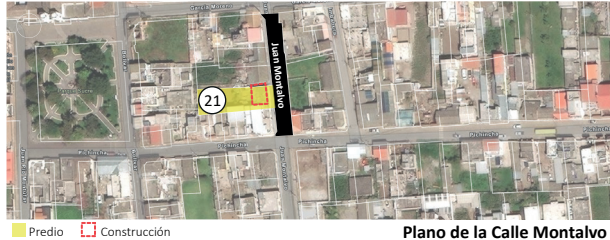
En la ficha de 1990, el inmueble presentaba una vivienda de una planta coherente con la tipología del entorno, con leves afectaciones en muros. En el estado actual, esta coherencia formal se mantiene; sin embargo, se evidencian mayores deterioros en acabados, fisuras superficiales y desgaste de la cubierta.

3.3.8. Calle Montalvo

3.3.8.1. Inmueble No. 13



Inmueble No. 21



Plano de la Calle Montalvo

Ficha de Inventario 1990

MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN		FORMA: 21
1. IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE		
2. FORMA DE OCUPACIÓN		
3. CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACIÓN		
4. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN		
LOCALIZACIÓN		

Nota: La ficha de inventario actualizada se encuentra en anexo en código QR

Resumen de Inventario Actualizado 2025

Uso	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
	Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Vivienda					X		X		



Fachada ajena al contexto patrimonial, con acabados contemporáneos que rompen la coherencia del entorno.

El inmueble evidencia una implantación discordante, donde materiales, proporciones y soluciones constructivas no corresponden a la tipología histórica del entorno.

Fachada Actual



OBSERVACIONES
-Se constata la pérdida total del inmueble patrimonial original, tanto en lo formal como en lo constructivo.
-El crecimiento en altura altera la escala histórica del entorno urbano.
-Ruptura de la continuidad morfológica y paisajística del tejido patrimonial.
-El inmueble actual carece de valor histórico, testimonial o simbólico, aunque mantiene continuidad funcional.
-Se evidencia un proceso de sustitución arquitectónica sin criterios de conservación.

Fachada Antigua

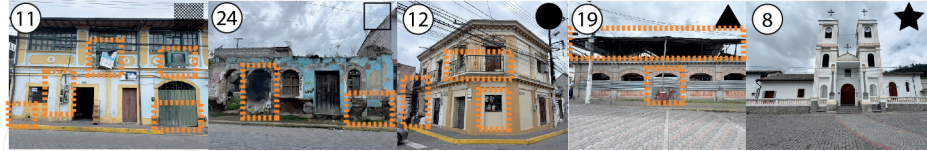


Fachada de una planta, de tipología tradicional, con sistema constructivo en bahareque y cubierta a dos aguas de madera y teja de barro.

Comparación Ficha 1990 vs Estado Actual 2025

En la ficha de 1990 se registraba una vivienda tradicional, de una planta y articulada al tejido urbano del sector; en el estado actual, el inmueble ha sido completamente reemplazado por una edificación contemporánea de mayor escala, lo que implica la pérdida irreversible de su tipología y valores patrimoniales.

3.3.9. Diagnóstico patrimonial



11 Inmueble en esta regular que conserva su configuración original, con desgaste moderado por uso y falta de mantenimiento.

24 Edificación en estado ruinoso materiales y elementos constructivos, que compromete su conservación.

12 Inmueble con intervenciones reversibles, como escalera de caracol, barandaes, puertas (lanfors).

19 Nueva intervención con mala interpretación a nivel de fachada.

8 Iglesia de Calacali Alto Valor Patrimonial

DATOS GENERALES

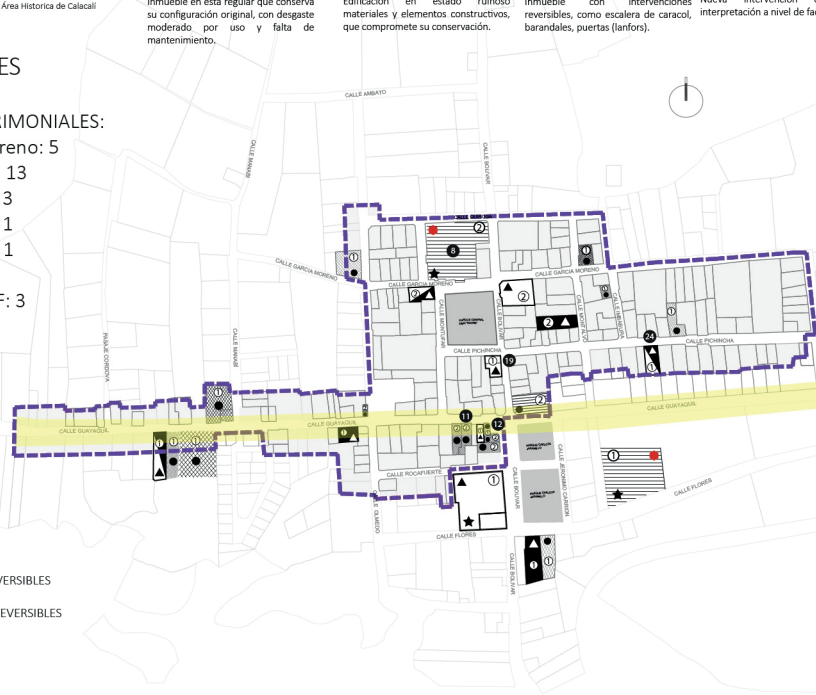
ÁREA HISTÓRICA (8,96 Ha)

26 IMBUEBLES PATRIMONIALES:

- Calle García Moreno: 5
- Calle Guayaquil: 13
- Calle Pichincha: 3
- Calle Montalvo: 1
- Calle Imbabura: 1
- Calle Bolívar: 2
- Calle Juan José F: 3

LEYENDA

- BUEN ESTADO
- REGULAR
- MALO
- RUINOSO
- DERROCADO
- #DE PISOS
- TRANSFORMACIONES REVERSIBLES
- TRANSFORMACIONES IRREVERSIBLES
- SIN TRANSFORMAR
- EDIFICIO DE VALOR PATRIMONIAL
- CALLE MÁS CRÍTICA



CONCLUSIONES

El análisis de los 26 lotes evidencia un predominio de inmuebles en estado regular, con 14 edificaciones (54%), seguido por 4 inmuebles en mal estado (15%), lo que refleja una condición general de vulnerabilidad del conjunto edificado.

Esta problemática se concentra en la calle Guayaquil, identificada como la más crítica del sector, al registrar 11 inmuebles, de los cuales 7 se encuentran en estado regular, junto con una alta presencia de transformaciones reversibles (8) e irreversibles (3), evidenciando intervenciones sin criterios de conservación y pérdida de integridad arquitectónica.

De mantenerse esta tendencia, las proyecciones para 2035 y 2050 muestran un empeoramiento progresivo del estado de conservación, con una proporción reducida de edificaciones en buen estado, incrementándose los inmuebles ruinosos y derrocados y acelerando la pérdida de identidad y valores vernáculos.

TABLA RESUMEN

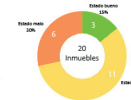
Calle	Nº de lotes	Estado Constructivo					Transformaciones			Edif. Alto valor patrimonial
		Bueno	Regular	Malo	Ruinoso	Derrocado	Reversibles	Irreversibles	Sin transformar	
Calle García Moreno	5	1	2	1	1	0	2	2	1	1
Calle Guayaquil	11	1	7	1	1	1	8	3	0	0
Calle Pichincha	3	0	1	1	1	0	2	1	0	0
Calle Montalvo	1	0	0	0	0	1	0	1	0	0
Calle Imbabura	1	0	1	0	0	0	1	0	0	0
Calle Bolívar	2	0	2	0	0	0	2	0	0	0
Calle Juan José Flores	3	1	1	1	0	1	1	2	1	2
Total	26	3	14	4	3	3	16	9	2	3

2025 – Situación actual de conservación



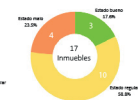
Prepredomina el estado regular. De 26 inmuebles (100%), solo 3 (11.1%) están en buen estado, los 23 restantes (88.9%) se encuentran entre estado regular, malo, ruinoso y derrocado.

2035 – Pronóstico a mediano plazo (10 años)



De 20 inmuebles (100%), se excluyen los inmuebles en estado derrocado (3) y ruinoso (3). Solo 9 inmuebles (45%) se mantienen en buen estado, mientras 17 (85%) se concentran entre estado regular y malo, evidenciando un deterioro progresivo del conjunto edificado.

2050 – Pronóstico a largo plazo



De 17 inmuebles (100%), va sin presencia de inmuebles derrocados (3) y ruinosos, solo 3 (17.6%) permanecen en buen estado, mientras 14 (82.4%) se concentran entre estado regular y malo, evidenciando una pérdida sostenida de calidad constructiva.

PRONÓSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN SEGUN TENDENCIA ACTUAL

3.3.10. Resultado del baremo



1 Inmueble con conservación parcial, mantiene volumetría y cubierta tradicional, aunque presenta intervenciones en acabados y fachada.

21 Edificación patrimonial totalmente demolida y reemplazada por una vivienda contemporánea, evidenciando pérdida irreversible de su integridad histórica y tipológica.

9 Inmueble con pérdida significativa de integridad, evidenciando alteraciones estructurales y fragmentación volumétrica.

19 Presenta transformaciones en fachada y adaptaciones funcionales que modifican parcialmente su imagen original.

DATOS GENERALES

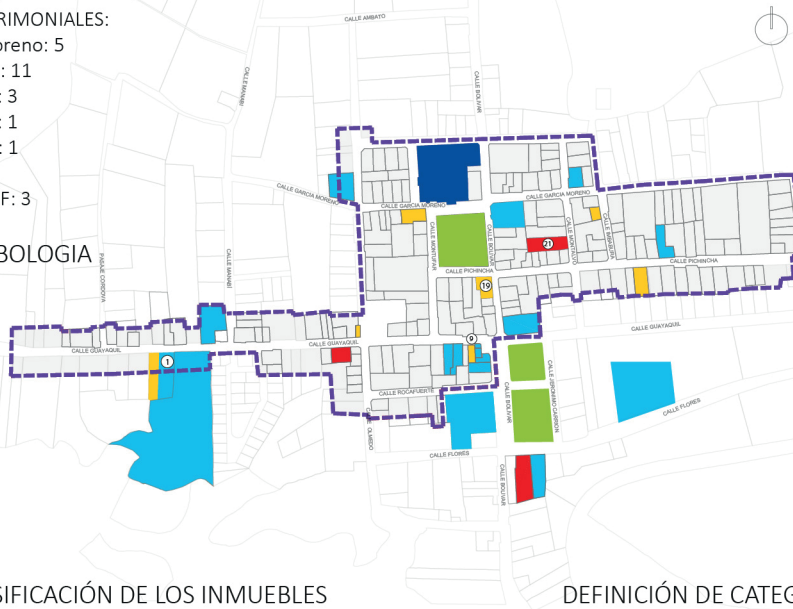
ÁREA HISTÓRICA (8,96 Ha)

26 IMBUEBLES PATRIMONIALES:

- Calle García Moreno: 5
- Calle Guayaquil: 11
- Calle Pichincha: 3
- Calle Montalvo: 1
- Calle Imbabura: 1
- Calle Bolívar: 2
- Calle Juan José F: 3

LEYENDA Y SIMBOLOGIA

- DERROCADA
- SIN PROTECCIÓN
- CONDICIONADA
- PARCIAL
- ABSOLUTA



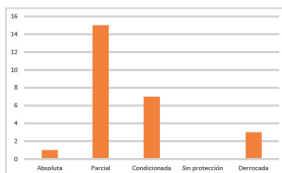
CONCLUSIONES

El resultado de la aplicación del baremo evidencia que la mayoría de los inmuebles patrimoniales se encuentran en estado de conservación parcial (15 de 26), lo que representa una condición predominante de intervenciones que han modificado elementos originales sin comprometer totalmente la estructura.

Siete inmuebles se clasifican como condicionados, evidenciando alteraciones más significativas, mientras que únicamente uno conserva un estado absoluto. Tres edificaciones han sido derrocadas, reflejando pérdida irreversible del patrimonio edificado.

En conjunto, el área histórica presenta una conservación intermedia con tendencia a la transformación progresiva del tejido patrimonial.

CLASIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES



Predomina la conservación parcial, evidenciando alteraciones progresivas en el conjunto. La conservación absoluta es mínima y se registran casos de pérdida total, lo que confirma una condición intermedia con tendencia a la transformación.

Absoluta	1
Parcial	15
Condicionada	7
Sin protección	0
Derrocada	3
TOTAL	26

DEFINICIÓN DE CATEGORÍAS DEL BAREMO

Absoluta	Conservación íntegra sin alteraciones significativas.
Parcial	Conserva estructura principal con intervenciones leves.
Condicionada	Presenta alteraciones que afectan su integridad.
Sin protección	No cuenta con reconocimiento normativo.
Derrocada	Ha perdido total o mayoritariamente su edificación original.

La asignación de categorías se realizó mediante una lectura integral que consideró factores históricos, formales, tipológicos, constructivos y contextuales, determinando el grado de conservación según la permanencia o pérdida de sus valores patrimoniales.

3.3.11. Síntesis de la Fase 2: Evaluación

El análisis perceptual a escala territorial, urbana y arquitectónica permitió identificar una serie de procesos de transformación física, ambiental y social que inciden directamente en la pérdida progresiva del patrimonio inmueble y del paisaje cultural en la parroquia de Calacalí.

Figura 107. Vivienda con intervenciones inadecuadas



Fuente: Elaboración propia

A nivel territorial, se evidencian parcelaciones extensivas, procesos de desbroce de laderas y montañas, y la expansión de infraestructuras y usos no compatibles, los cuales han alterado la relación histórica entre el asentamiento, el entorno natural y el sistema productivo tradicional, debilitando la lectura integral del paisaje cultural.

En el ámbito urbano y arquitectónico, estas dinámicas se traducen en problemáticas visibles en la imagen urbana, como el deterioro generalizado de fachadas, abandono de edificaciones patrimoniales, presencia de cableado aéreo desordenado, acumulación de residuos sólidos, falta de mantenimiento del espacio público y la inserción de usos incompatibles con el carácter histórico del área.

Las patologías identificadas desde esta lectura perceptual fueron verificadas y profundizadas mediante el análisis individual inmueble por inmueble y la actualización del inventario patrimonial de 26 edificaciones. Este ejercicio permitió constatar que las problemáticas detectadas a escala urbana se materializan en cada inmueble a través de distintos grados de deterioro físico, alteraciones de materialidad, cambios de uso y niveles de intervención, tanto reversibles como irreversibles.

Figura 108. Visita y levantamiento de datos



Fuente: Elaboración propia

El predominio de edificaciones en estado regular confirma que la vulnerabilidad que enfrenta el patrimonio inmueble en la parroquia, como un fenómeno no aislado, sino un patrón recurrente en el área histórica, lo que compromete su lectura integral. Asimismo, el análisis individual evidenció que muchas de las intervenciones responden a decisiones empíricas y carentes de criterios técnicos de conservación, caracterizadas por la sustitución de materiales y técnicas constructivas tradicionales por soluciones contemporáneas, comprometiendo la autenticidad e integridad arquitectónica de los bienes.

Complementariamente, la aplicación del baremo de conservación permitió clasificar los inmuebles según su grado de integridad, evidenciando una condición predominantemente intermedia en el conjunto analizado. La mayoría de edificaciones se encuentran en categoría de conservación parcial, lo que confirma una tendencia sostenida de transformación progresiva del tejido patrimonial: se mantienen estructuras principales, pero con alteraciones formales, tipológicas y materiales que modifican su imagen original. La presencia de inmuebles condicionados y casos de demolición refleja, además, la pérdida irreversible de valores patrimoniales en determinados sectores, reduciendo la cohesión y continuidad del paisaje urbano histórico.

En consecuencia, la articulación entre el análisis perceptual y el análisis evaluativo demuestra que la pérdida del patrimonio inmueble en Calacalí responde a un proceso integral y multiescalar, vinculado tanto a transformaciones del paisaje cultural como a dinámicas urbanas no reguladas e intervenciones arquitectónicas inadecuadas. El área histórica aún conserva valores significativos; sin embargo, se encuentra en un punto crítico que exige la formulación de directrices estratégicas de carácter integral, orientadas a la gestión, conservación y puesta en valor del patrimonio inmueble. Estas deberán abordar simultáneamente la protección del paisaje cultural, la mejora de la imagen urbana, el fortalecimiento normativo y la promoción de intervenciones técnicamente fundamentadas que garanticen la permanencia de la identidad territorial y la integridad del tejido patrimonial

ETAPA 3
Difusión de resultados



Resultados

4.1 FASE 3: Lineamientos

La fase de propuesta concibe como eje central la conservación activa del patrimonio, entendiendo a Calacalí como un territorio con valores históricos, paisajísticos y sociales cuya protección debe orientarse desde principios fundamentales: el respeto a la memoria colectiva, la integración entre paisaje y arquitectura, el uso social del patrimonio y el desarrollo sostenible del territorio. Bajo esta premisa, toda intervención urbano-arquitectónica en la parroquia de Calacalí se plantea como un proceso integral de conservación activa:

- Lineamientos Territoriales
- Lineamientos Gobernanza
- Lineamientos Arquitectónicos
- Lineamientos Técnicos
- Lineamientos Socio - culturales

En consecuencia, se configura un instrumento de ordenamiento y gestión que sistematiza criterios de intervención, prioriza acciones y establece parámetros claros para la actuación sobre el patrimonio edificado. Esta base estratégica permite optimizar recursos, delimitar responsabilidades institucionales y consolidar una actuación planificada, evitando respuestas fragmentadas y promoviendo una gestión patrimonial con enfoque integral y prospectivo.

Figura 109. Principios rectores



Fuente: Elaboración propia

Figura 110. Síntesis de criterios de intervención



Fuente: Elaboración propia

4.1.1. Lineamientos Territoriales

Tabla 3. Lineamientos Territoriales

Objetivo: Garantizar la integración armónica entre paisaje, tejido rural y nuevas implantaciones.	Correspondencia con principios de la UNESCO	Correspondencia con Ordenanza Metropolitana OM081-2024. DMQ
<ul style="list-style-type: none"> • Respetar la estructura histórica del asentamiento (centralidad parroquial, relación con los bordes de la parroquia y su paisaje natural). • Priorizar densificación controlada sobre expansión periférica. • Proteger visuales hacia el paisaje natural (cerros, campos agrícolas). • Mantener continuidad del espacio público tradicional (plazas, atrios, senderos). • Localizar nuevos equipamientos en áreas ya consolidadas o vacíos urbanos. 	<p>Paisaje Cultural</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protección de áreas patrimoniales. • Reconocimiento del entorno cultural • Espacio público patrimonial • Regulación del uso del suelo

4.1.2. Lineamientos de Gobernanza

Tabla 4. Lineamientos de Gobernanza

Objetivo: Articular las propuestas con normativa patrimonial y planificación local. La arquitectura debe ser herramienta de política pública territorial. La dimensión gobernanza garantiza viabilidad legal y operativa	Correspondencia con principios de la UNESCO	Correspondencia con Ordenanza Metropolitana OM081-2024. DMQ
<ul style="list-style-type: none"> • Alinear el proyecto con la Ordenanza Metropolitana 081-2024. • Respetar el régimen de suelo del PDOT parroquial. • Proponer fases de implementación. • Incorporar gestión participativa. • Formular criterios replicables para futuras intervenciones 	<p>Gestión integrada</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Régimen de intervención • Planificación territorial • Gestión progresiva • Lineamientos técnicos • Gobernanza cultural

Figura 111. Mapa de articulación de los lineamientos

TERRITORIAL

Evitar que la ciudad crezca descontroladamente y mantienen la relación con del paisaje.



Respeto al área histórica y sus componentes identitarios



Incorporar los destinos gastronómicos a las rutas turísticas.



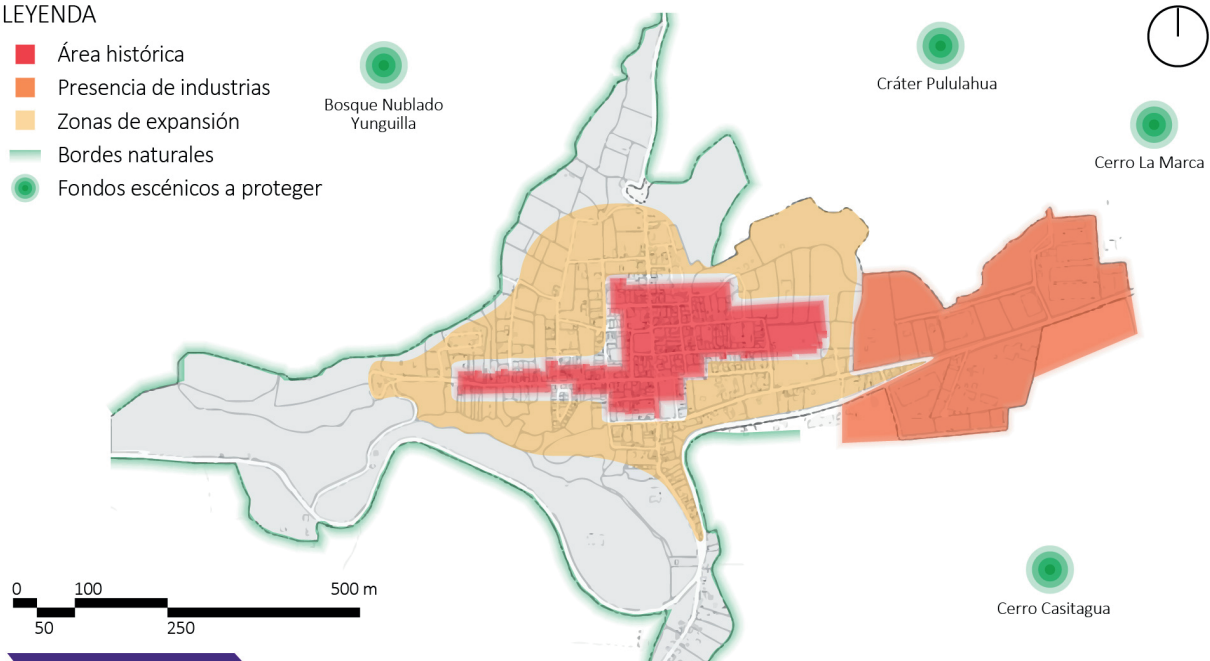
Protección de los fondos escénicos y su valor natural.



Controlar nuevas inserciones para evitar contraste.

LEYENDA

- Área histórica
- Presencia de industrias
- Zonas de expansión
- Bordes naturales
- Fondos escénicos a proteger



GOBERNANZA

Articular las propuestas con normativa patrimonial y planificación local, con el fin de garantizar la viabilidad legal y operativa.



- NORMATIVA**
- PROTECCIÓN Y GESTIÓN DEL PATRIMONIO INMUEBLE
 - INCORPORAR EN EL PDOT LOS ESTUDIOS TÉCNICOS DEL ÁREA HISTÓRICA
 - MEJORAR LAS POLÍTICAS PÚBLICAS
 - ADECUADA OBSERVANCIA DE LAS ORDENANZAS PARA LA MANCOMUNIDAD DEL CHOCÓ ANDINO

Fuente: Elaboración propia

4.1.3. Lineamientos Arquitectónicos

Tabla 5. Lineamientos arquitectónicos

Objetivo: Preservar la identidad tipológica y volumétrica mediante inserciones contemporáneas respetuosas que dialoguen con la arquitectura vernácula.	Correspondencia con principios de la UNESCO	Correspondencia con Ordenanza Metropolitana OM081-2024. DMQ
<ul style="list-style-type: none"> Mantener alturas predominantes (1–2 pisos) Respetar proporciones de fachada, ritmo de vanos y relación lleno–vacío. Reinterpretar tipologías tradicionales (casa patio, corredor, galería). Evitar mimetismo estilístico; aplicar contraste controlado. Priorizar implantación perimetral y patios interiores. Diferenciar claramente lo nuevo de lo existente 	<p>Inserción compatible</p>	<ul style="list-style-type: none"> Control de altura Integración formal Respeto al tejido Diferenciación entre nuevo y antiguo

BUENAS PRÁCTICAS

Calle García Moreno



Demolición total y sustitución por edificación contemporánea sin integración contextual. Pérdida de identidad arquitectónica.



Se incorporó un uso gastronómico de comida tradicional respetando altura y materialidad compatible con el entorno, sin recurrir al mimetismo estilístico.

MALAS PRÁCTICAS

Calle Pichincha



Se evidencia pérdida progresiva de acabados y desvalorización formal del inmueble, afectando su lectura patrimonial dentro del conjunto urbano.



Se incorporan elementos formales ajenos que rompen control de altura, integración formal e inserción compatible, contradiciendo los lineamientos arquitectónicos establecidos.

4.1.4. Lineamientos Socio - culturales

Tabla 6. Lineamientos socio - culturales

Objetivo: Fortalecer el sentido de pertenencia comunitaria mediante arquitectura con función social.	Correspondencia con principios de la UNESCO	Correspondencia con Ordenanza Metropolitana OM081-2024. DMQ
<ul style="list-style-type: none"> • Incorporar espacios comunitarios multifuncionales. • Reconocer prácticas culturales locales (ferias, fiestas, producción agrícola). • Promover usos mixtos que reactiven la centralidad parroquial. • Involucrar actores locales en el diagnóstico. • Diseñar espacios apropiables y flexibles. 	Centralidad de la comunidad	<ul style="list-style-type: none"> • Función social • Adaptabilidad • Valor inmaterial • Gestión participativa

BUENAS PRÁCTICAS

Calle García Moreno



Presenta deterioro estructural severo y pérdida significativa de materialidad, comprometiendo su estabilidad y permanencia dentro del tejido histórico.

BUENAS PRÁCTICAS

Calle Juan José Flores



Reactivación de la Casa de Carlota Jaramillo con programación cultural permanente, fortaleciendo identidad y memoria colectiva. Cumple el lineamiento al convertir patrimonio en espacio vivo.



Se incorpora uso mixto (gastronómico + cultural), activando la planta baja y generando apropiación comunitaria. Responde al lineamiento al reactivar el tejido social mediante actividades permanentes.



Se propone activar la Plaza Carlota Jaramillo con ferias, talleres, actividades escolares y oficios locales. El lineamiento se materializa al integrar comunidad, paisaje cultural y actividad permanente.

4.1.5. Lineamientos Técnicos

Tabla 7. Lineamientos técnicos

Objetivo: Integrar sistemas constructivos contemporáneos compatibles con saberes locales, considerando que la técnica es también patrimonio.	Correspondencia con principios de la UNESCO	Correspondencia con Ordenanza Metropolitana OM081-2024. DMQ
<ul style="list-style-type: none"> • Incorporar materiales locales (adobe estabilizado, madera, piedra, teja). • Promover sistemas estructurales reversibles. • Aplicar estrategias bioclimáticas pasivas (orientación, ventilación cruzada, inercia térmica). • Favorecer tecnologías de bajo impacto ambiental. • Documentar técnicas constructivas tradicionales como parte de los proyectos. 	Sostenibilidad	<ul style="list-style-type: none"> • Compatibilidad constructiva • Intervención mínima • Sostenibilidad • Documentación patrimonial

BUENAS PRÁCTICAS

Calle Juan José Flores



El inmueble presentaba deterioro en cubierta y afectaciones en su sistema constructivo, evidenciando la necesidad de intervención técnica para garantizar su estabilidad y permanencia.



Se rehabilita la escuela mediante compatibilidad constructiva, recuperación estructural y respeto a técnicas tradicionales, alineándose con los lineamientos de sostenibilidad e intervención mínima.

MALAS PRACTICAS

Calle Guayaquil



Pérdida irreversible de técnica y material tradicional, incumpliendo los lineamientos de conservación constructiva.



Aumento de altura y cambio de sistema constructivo que rompen la coherencia del tejido tradicional.

De las 26 edificaciones analizadas, 24 presentan algún nivel de deterioro o pérdida patrimonial (14 en estado regular, 4 en estado malo, 3 en condición ruinoso y 3 derrocadas), lo que evidencia la urgencia de aplicar los lineamientos para evitar su desaparición progresiva.

Reflexiones finales

El análisis de los referentes permitió consolidar una base metodológica y conceptual para la formulación de lineamientos de intervención urbano–arquitectónica del patrimonio inmueble en la parroquia rural de Calacalí. Las experiencias estudiadas demuestran que la conservación patrimonial en contextos rurales exige un enfoque integral, sustentado en instrumentos técnicos de diagnóstico, inventarios actualizados y criterios de intervención que articulen el patrimonio construido con el paisaje cultural y la planificación territorial.

A partir de estos aportes, la investigación define prioridades de actuación orientadas a la conservación activa del patrimonio inmueble, identificando como áreas estratégicas las dos plazas parroquiales y su relación con las visuales predominantes hacia el paisaje cultural, entendidas como elementos estructurantes del espacio público y de la identidad local. De manera complementaria, los 26 inmuebles inventariados se constituyen como el núcleo de intervención patrimonial, para los cuales se establecen criterios diferenciados que permiten evaluar su estado de conservación y orientar intervenciones compatibles con su valor histórico, arquitectónico y territorial.

La propuesta se estructura desde una visión integral que articula los componentes territorial, arquitectónico, técnico, sociocultural y la gobernanza, incorporando indicadores cualitativos y cuantificables que posibilitan una evaluación objetiva de las intervenciones urbano–arquitectónicas. Este enfoque asegura la coherencia de las propuestas con los principios internacionales de conservación, particularmente los establecidos por la UNES-

CO, así como con el marco normativo local vigente, la Ordenanza Metropolitana N.º 081-2024 como instrumento clave para la gestión del patrimonio cultural en el Distrito Metropolitano de Quito.

En este contexto, la dimensión de gobernanza se configura como un eje transversal y estratégico del proyecto, al garantizar la viabilidad legal, institucional y operativa de los lineamientos propuestos. La investigación plantea la necesidad de articular la intervención arquitectónica con la normativa patrimonial y los instrumentos de planificación local, entendiendo a la arquitectura no solo como una respuesta formal, sino como una herramienta de política pública territorial.

Asimismo, se reconoce que la efectividad de las estrategias de conservación depende del fortalecimiento de la apropiación y el entendimiento del patrimonio como una parte de su historia e identidad colectiva. En este sentido, la educación patrimonial y los procesos de capacitación dirigidos a la población local y al sistema educativo se plantean como acciones complementarias indispensables para consolidar la relación entre comunidad, patrimonio inmueble y paisaje cultural.

En conjunto, la investigación se consolida como una herramienta técnica y estratégica que integra la intervención arquitectónica con la gobernanza y la planificación territorial, orientada a la conservación activa del patrimonio inmueble y a la protección del paisaje cultural, en busca de fortalecer la identidad local.

Recomendaciones

En función de los hallazgos obtenidos en la presente investigación y la identificación previa de 46 predios con alto interés patrimonial dentro del polígono de intervención, en una investigación anterior, encontramos que los 26 inmuebles registrados en el inventario del Instituto Metropolitano de Patrimonio y la presencia de haciendas dispersas en las periferias parroquiales se recomienda estructurar una evaluación integral del patrimonio edificado en Calacalí que articule de manera sistemática estos tres componentes, superando la fragmentación entre bienes catalogados, inmuebles con potencial valor y unidades rurales de significación histórico-productiva.

Por la relevancia histórica, arquitectónica y paisajística del territorio, se recomienda incorporar con mayor jerarquía y fuerza vinculante los estudios técnicos de las áreas históricas de la parroquia en los instrumentos de planificación del Distrito Metropolitano de Quito. Esta incorporación debe trascender el carácter descriptivo y consolidarse como insumo normativo para la regulación del uso del suelo, las intervenciones constructivas y la gestión del crecimiento urbano. De este modo, la planificación no solo protegerá inmuebles individuales, sino que garantizará la coherencia entre morfología urbana, memoria histórica y soporte ambiental.

Se recomienda fortalecer los mecanismos de articulación y coordinación entre instituciones públicas, privadas, académicas y comunitarias vinculadas a la gestión del patrimonio. La conservación efectiva del patrimonio edificado requiere una gobernanza colaborativa que integre capacidades técnicas, recursos financieros y estrategias

de intervención coherentes. En este marco, la educación patrimonial debe consolidarse como eje transversal, promoviendo procesos de sensibilización, formación técnica y apropiación social del patrimonio. La sinergia interinstitucional permitirá evitar duplicidades, optimizar recursos y establecer agendas comunes orientadas a la sostenibilidad de las acciones de conservación, fortaleciendo el vínculo entre comunidad y territorio.

Para garantizar una valoración objetiva y sistémica del territorio, se propone articular los lineamientos arquitectónicos previamente formulados (aplicables a nivel de inmueble) con un sistema de indicadores orientados a medir el desempeño territorial de manera integral, es decir, mientras los lineamientos establecen directrices específicas para la intervención, conservación y gestión individual de cada bien, los indicadores deben operar a una escala superior, permitiendo evaluar el territorio en función de cinco componentes estratégicos: territorial, gobernanza, arquitectónico, socio-cultural y técnico.

En este sentido, se sugiere estructurar indicadores que permitan medir variables como presión de expansión urbana, articulación con la estructura ecológica, nivel de coordinación interinstitucional, grado de integridad tipológica del conjunto edificado, apropiación social del patrimonio y capacidad técnica para su gestión, con el fin de establecer un sistema coherente de evaluación y monitoreo, facilitando la toma de decisiones basada en evidencia y consolidando una herramienta metodológica replicable en otros contextos y para futuras investigaciones y procesos de planificación.

Tabla 8. Indicadores Territoriales

Indicador	Variable	Forma de medición
Integración al tejido existente	Relación con trama histórica	% de alineación con ejes tradicionales
Preservación del paisaje	Visuales protegidas	Nº de visuales mantenidas
Ocupación del suelo	Densificación vs expansión	m ² reutilizados / m ² nuevos
Continuidad del espacio público	Conectividad peatonal	Longitud de recorridos integrados
Implantación	Ubicación en área consolidada	Sí / No

Fuente: Elaboración propia

Tabla 9. Indicadores Arquitectónicos

Indicador	Variable	Forma de medición
Compatibilidad volumétrica	Altura	Diferencia en metros respecto promedio
Proporción de fachada	Ritmo de vanos	% coincidencia
Tipología	Uso de patio o corredor	Presente/Ausente
Inserción contemporánea	Contraste controlado	Evaluación cualitativa (alto-medio-bajo)
Legibilidad histórica	Diferenciación nuevo/existente	Sí / Parcial / No

Fuente: Elaboración propia

Tabla 10. Indicadores Técnicos

Indicador	Variable	Forma de medición
Uso de materiales locales	Porcentaje	% del total
Reversibilidad	Sistema estructural desmontable	Si/No
Bioclimática	Sistema estructural desmontable	Nº implementadas
Huella ambiental	Consumo energético estimado	kWh/m ² /año
Saberes tradicionales	Técnicas reinterpretadas	Nº registradas

Fuente: Elaboración propia

Tabla 11. Indicadores Socio-culturales

Indicador	Variable	Forma de medición
Uso comunitario	Superficie pública	% del Área Total
Flexibilidad espacial	Espacios multifunción	No
Identidad cultural	Incorporación simbólica	Evaluación cualitativa
Participación local	Actores consultados	No
Activación social	Nuevos usos	Nº de actividades previstas

Fuente: Elaboración propia

Tabla 12. Indicadores para la Gobernanza

Indicador	Variable	Forma de medición
Cumplimiento OM 081-2024	Artículos aplicados	No
Alineación PDOT	Compatibilidad	Sí / Parcial / No
Fases de implementación	Etapas propuestas	No
Replicabilidad	Criterios transferibles	Si/No
Gestión participativa	Modelo propuesto	Presente / Ausente

Fuente: Elaboración propia

Referencias bibliográficas

Caldas, M. (2014). Potencialidades de los atractivos turísticos de Calacalí. *Kalpana*, (11), 16–31. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4740432>

Chaparro, M. C. (2018). Patrimonio cultural tangible: retos y estrategias de gestión [Ensayo de Máster, Universidad de Barcelona]. <https://gc.scalahed.com/recursos/files/r161r/w25416w/ec501.pdf>

Chica Moncayo, E. M., & Rodríguez Peralta, N. del C. (2024). Análisis de la pérdida del patrimonio rural edificado en el periurbano de la ciudad de Cuenca. Caso de estudio: parroquia Nulti [Trabajo de titulación de grado, Universidad de Cuenca]. Repositorio Institucional UCuenca. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/items/60468391-9e10-4611-bd01-d732318eff88>

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [COOTAD]. (19 de octubre de 2010). Registro Oficial Suplemento 303. Ecuador. <https://www.cpcs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>

CONDESAN. (2018, 25 de julio). UNESCO declara al Chocó Andino de Pichincha como reserva de biósfera. <https://condesan.org/2018/07/25/unesco-declara-al-choco-andino-pichincha-reserva-biosfera/>

Constitución de la República del Ecuador. (20 de octubre de 2008). Registro Oficial 449. https://www.defensa.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2021/02/Constitucion-de-la-Republica-del-Ecuador_act_ene-2021.pdf

De la Esperanza Olvera Estrada, L. (2023). Patrimonios culturales en riesgo, ¿causa pérdida o pérdida con causa? *Boletín Científico de Artes del IA*, 11(21), 69–77. <https://doi.org/10.22201/fa.2007252xp.2023.21.85123>

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UCE. (s.f.). Manual territorial para sus habitantes. Universidad Central del Ecuador. <https://drive.google.com/file/d/10n9CCfoqOzwTwntogPcNE8g6RdpRRq5J/view>

Flores Gómez, A. R. (2025). Valoración del patrimonio biocultural desde los habitantes de Landa, Guerrero (1932–2022) [Tesis doctoral, Universidad Autónoma Metropolitana]. Repositorio Institucional UAM.

Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Calacalí. (2015). Plan de desarrollo y ordenamiento territorial de la parroquia Calacalí 2015–2019. http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenio_paginas/archivos/PDOT%20CALACAL%C3%8D%202015.pdf

Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Calacalí. (2019). Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial de la parroquia Calacalí 2019–2023. http://sitp.pichincha.gob.ec/repositorio/disenio_paginas/archivos/Actualizaci%C3%B3n%20PDOT%20Calacal%C3%AD%202019-2023.pdf

Gobierno Autónomo Descentralizado Parroquial Rural de Nulti. (2023). Actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de la parroquia Nulti 2023–2027. <https://gadpr-nulti.gob.ec/>

Godoy Carrera, I. (2014). Gestión de uso y riesgos del patrimonio inmueble en el Ecuador: El caso del Palacio Municipal de Vinces [Trabajo de fin de máster, Universidad Politécnica de Valencia]. Repositorio Institucional RIUNET.

- Guamán Cabezas, D. C. (2020). Diagnóstico del estado de conservación del patrimonio arquitectónico en la parroquia Quisapincha, cantón Ambato [Tesis de maestría, Universidad Técnica de Ambato]. Repositorio Institucional UTA.
- ICOMOS. (1994). Documento de Nara sobre la autenticidad (V. Magar, M. Rojas Vences & G. Peñuelas Guerrero, Trads.). ICCROM.
- ICOMOS. (2000). Carta de Cracovia 2000: Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2010). Censo de población y vivienda 2010: Resultados por parroquia. INEC.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2023). Censo de población y vivienda 2022: Resultados por parroquia. INEC.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011). ABACO: Manual de uso para el manejo del Sistema de Información Patrimonial.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2021). Plan Nacional de Patrimonio Cultural 2021–2025.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2023). Informe de rendición de cuentas INPC 2023.
- Lebrún Aspíllaga, A. M., & Geovannini Acuña, H. (2023). El valor cultural del patrimonio inmueble en el Perú para la renovación del turismo cultural. *Intervención*, 14(27), 55–78. <https://doi.org/10.30763/intervencion.278.v14n27.57.2023>
- Ley Orgánica de Cultura. (29 de diciembre de 2016). Registro Oficial Suplemento 913. Ecuador.
- Martínez Yáñez, C. (2006). El patrimonio cultural: Los nuevos valores, tipos, finalidades y formas de organización [Tesis doctoral, Universidad de Granada]. Digibug.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2024). Ordenanza Metropolitana N.º 081-2024.
- Navarro Rossell, M. E. (2010). La pérdida del patrimonio cultural industrial rural en el Bajío guanajuatense en vías de su revaloración, salvaguarda y adaptación a la actualidad. *Revista de Urbanismo y Arquitectura*, (21).
- Nogué, J. (2010). El retorno al paisaje. *Enrahonar*, (45), 123–136. <https://doi.org/10.5565/rev/enrahonar.224>
- Novillo Albuja, B. R. (2024). Tipologías y formas arquitectónicas rurales: Preservación del patrimonio arquitectónico de la Parroquia Calacalí [Trabajo de titulación de grado, Universidad Central del Ecuador]. Repositorio Académico UCE.
- Organización de las Naciones Unidas. (2015). Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible (Resolución A/RES/70/1).
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2007). Un museo sostenible: Museo y comunidad en la preservación activa del patrimonio. UNESCO.
- Orihuela, G. M. (2018). Nociones de “paisaje” y “paisaje cultural”: Un estado de la cuestión. *Revista Pensum*, 4(4), 44–56.

Pérez Peña, O. A. (2018). Desafíos de la protección jurídica y la gestión del patrimonio cultural ecuatoriano. *Revista Lasallista de Investigación*, 15(2), 194–209.

Pinassi, A. (2019). Espacio vivido patrimonial: una mirada alternativa del patrimonio cultural desde la ciencia geográfica. *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*, 39(1), 99–107. <https://doi.org/10.17811/er.1.2019.99-107>

Rodríguez-Chaves, A., & Solís-Rosales, S. (2016). Turismo y patrimonio cultural inmaterial: Alternativa de complementariedad para el desarrollo de los territorios rurales. *Revista Espiga*, 15(32), 169–181.

Rodríguez Echeverry, N. (2017). Encuentros y desencuentros de saberes y experticias en el patrimonio cultural inmueble. Reflexiones del contexto colombiano. *Apuntes*, 30(1), 70–87. <https://doi.org/10.11144/Javeriana.apc30-1.edse>

Rodríguez Núñez, A. S. (2017). *Arquitectura vernácula en viviendas de la parroquia Quisapincha: análisis espacial y formal* [Tesis de pregrado, Universidad Técnica de Ambato].

Rosas-Bustos, C. (2020). Factibilidad de gestión de los conocimientos tradicionales desde el hacer de la cultura sobre el territorio. *Revista de Estudios Andaluces*, (40), 96–116.

Tapia Pérez, M., & Park Key, J. (2012). Patrimonio tangible e intangible: Aportes al debate del distingo, desde las “prácticas agrícolas”. *Revista de Ciencias Sociales (RCS)*, 18(4), 684–701.

Téllez Luque, A. M. (2013). El patrimonio: Un espacio en disputa y construcción. *Revista Nuestra América*, 1(1), 7–22.

Tello Fernández, M. I. (2013). El proyecto de conservación integral del patrimonio inmueble: Enfoques conceptuales, reflexiones valorativas y apuntes metodológicos. *Módulo Arquitectura CUC*, 12(1), 99–130.

Torres, C. (2023). El debate teórico patrimonial con relación al ordenamiento territorial, el espacio rural y el turismo. *Turismo y Patrimonio*, (21), 151–166. <https://doi.org/10.24265/turpatrim.2023.n21.09>

Torres, R., & Peralvo, M. (2019). Dinámicas territoriales en el Chocó Andino del Distrito Metropolitano de Quito. CONDESAN, Programa Bosques Andinos.

UNESCO. (1972). Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural. <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

UNESCO. (2011). Recomendación sobre el paisaje urbano histórico, con inclusión de un glosario de definiciones.

UNESCO. (2019). UNESCO Quito: Annual report 2018–2019. UNESCO Digital Library.

UNESCO. (2024). *Textos fundamentales de la Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial* (Ed. 2024).

UNESCO World Heritage Centre. (2012). *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*.

Urquijo, P. S. (2020). Paisaje cultural: un enfoque pertinente. Universidad Nacional Autónoma de México.

Anexos

Anexo 1. Levantamiento de encuestas



Anexo 3. Fichas de observación inmuebles derrocados



Anexo 2. Actualización Ficha general de inventario, INPC 2025





**Universidad
Indoamérica**

**Arquitectura
2025**