



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Maestría en Conservación y Gestión del Patrimonio Cultural Edificado

La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque

Trabajo de titulación previo a la obtención del título de Magíster en Conservación y Gestión del Patrimonio Cultural Edificado

Autora:

Inés Katerine Castro Fajardo

CI: 0301201612

Directora:

Ximena Alejandrina Salazar Guamán

CI: 0104588355

Cuenca, Ecuador

25-septiembre-2019



Resumen:

A medida que el debate sobre el patrimonio cultural se agudiza se encuentra más difícil definir posiciones bien fundamentadas que permitan conceptualizarlo y estudiarlo. Por ello, el presente trabajo de investigación pretende entender el rol de la tenencia de la propiedad en relación con la conservación y uso del patrimonio cultural edificado, a través de la identificación de impactos que pudieran ser provocados y así poder evaluar sus incidencias sobre los bienes patrimoniales.

Para abordar esta problemática, el área de estudio son los barrios El Vado y San Roque, cuya delimitación fue establecida por el Proyecto Ciudad Patrimonio Mundial en el trabajo de investigación denominado Caracterización de los Barrios del mismo nombre. A través de la recopilación de información y exploración in situ, se pretende caracterizar la tenencia de las edificaciones patrimoniales, su estado de conservación y los usos a los que están sometidas en función de su condición de propias, arrendadas, prestadas, entre otros; sin dejar de lado el observar las implicaciones socioeconómicas que estas conllevan y como las políticas públicas vigentes se refieren a este tema.

Finalmente, se establecen relaciones entre los tres aspectos centrales: tenencia, usos y estado de conservación, con el fin de identificar los impactos provocados. Posterior a su respectiva valoración, se proponen lineamientos generales, con el propósito de contrarrestar los problemas ocasionados en base al marco legal pertinente que garantice su idoneidad para la preservación de los valores patrimoniales de las edificaciones para uso y disfrute de sus ocupantes y la sociedad.

Palabras claves: Patrimonio edificado. Estado de conservación. Usos. Tenencia de la propiedad. Impactos. Lineamientos.



Abstract:

As the debate on cultural heritage deepens, it becomes more difficult to define well-founded positions that allow its conceptualization and study. Therefore, this research work aims to understand the role of ownership of property in relation to the conservation and use of built cultural heritage, through the identification of impacts that could be caused and thus be able to assess their incidences over heritage buildings.

To address this problem, the area of study is the neighborhoods El Vado and San Roque, whose delimitation was established by the World Heritage City Project in the research work called Characterization of Neighborhoods of the same name. Through the collection of information and on-site exploration, it is intended to characterize the ownership of the heritage buildings, their state of conservation and the uses to which they are subjected depending on their condition as their own, leased, lent, among others; without neglecting to observe the socioeconomic implications that they entail and how current public policies refer to this issue.

Finally, relations between the three central aspects are established: tenure, uses and conservation status, in order to identify the impacts caused. After their respective valuation, general guidelines are proposed, with the purpose of counteracting the problems caused based on the relevant legal framework that guarantees their suitability for the preservation of the heritage values of the buildings for the use and enjoyment of their occupants and society.

Keywords: Built heritage. State of conservation. Uses. Tenure. Impacts. Guidelines.



Índice del Trabajo

ÍNDICE DE CONTENIDOS

CAPITULO I

Marco Conceptual

1.1 Patrimonio, semántica desde el enfoque de la Conservación y el Derecho.	13
1.2 Conceptualización y Protección del Patrimonio Cultural	15
1.2.1 Instrumentos Normativos Internacionales	16
1.2.2 Instrumentos Normativos Nacionales	18
1.2.2.1 Constitución de la República del Ecuador, CE.	18
1.2.2.2 Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, PND.	19
1.2.2.3 Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, COOTAD.	20
1.2.2.4 Ley Orgánica de Cultura, LOC	21
1.2.2.5 Reflexiones	22
1.3 El Patrimonio Edificado.....	23
1.3.1 Conceptualización de Patrimonio Edificado.....	23
1.3.2 La conservación del Patrimonio Edificado	25
1.3.3 Reflexiones	28
1.4 Delimitación Conceptual del Tema de Investigación	29
1.4.1 Edificaciones Patrimoniales	29
1.4.2 Evaluación del estado de conservación	30
1.4.3 Usos de Suelo Urbanos	32
1.4.4 El Régimen de Tenencia - Normativa Jurídica	37
1.4.4.1 Clases de bienes.....	38
1.4.4.2 Dominio.....	38
1.4.4.3 Posesión	39
1.4.4.4 Reflexiones	41



1.4.4.5 Los bienes patrimoniales observados como propiedad	42
1.4.4.6 Derechos y Obligaciones de Propietarios/Poseedores	43
1.4.4.7 Incentivos y Sanciones para Promover la Conservación del Patrimonio.....	44
1.4.5 Reflexiones	49
1.5 Impactos sobre el Patrimonio Cultural	51
1.5.1 Conceptualización de impactos.....	51
1.5.2 Proceso de Evaluación de Impactos	52
1.6 Buenas Prácticas.....	53
1.6.1 Relación Contradictoria y Compleja entre Edificaciones Patrimoniales Públicas y Privadas en Morelia, México.....	54
Metodología	54
1.7 Reflexiones Generales	62

CAPITULO II

Marco Metodológico y Caracterización

2.1 Propuesta Metodológica	64
2.2 Estudio del Régimen Tenencia de la Propiedad y sus Impactos sobre la conservación y usos de Edificaciones Patrimoniales en los Barrios El Vado y San Roque.....	67
2.2.1 Contexto Patrimonio Mundial	67
2.2.1.1 Declaratoria de Bien Perteneiente al Patrimonio Cultural de la Nación.....	67
2.2.1.2 Declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad	68
2.2.2 Problemática	70
2.2.3 Objetivos	72
2.2.4 Caracterización del Área de Estudio	72
2.2.4.1 Justificación y delimitación del Área de Estudio	72
2.2.4.2 Instrumentos y Fuentes de Información.....	75
2.2.4.3 Contexto Histórico	79
2.2.4.4 Contexto Socio – Demográfico	82
2.2.4.5 Contexto Socio - Económico	83
2.2.5 Universo de Estudio: Edificaciones Patrimoniales	84



2.2.5.1 Categorización de las Edificaciones	84
2.2.5.2 Edificaciones Patrimoniales de Propiedad Pública y Privada	88
2.2.5.3 Definición del Tamaño de la Muestra	88
2.2.5.4 Distribución Espacial de la Muestra.....	89
2.2.5.5 Diseño de la Herramienta para el Trabajo de Campo.....	91
2.2.6 Levantamiento de información a través del trabajo de campo	93
2.2.6.1 Estado de Conservación General.....	94
2.2.6.2 Usos de Suelo Urbanos.....	106
2.2.6.3 Régimen de Tenencia de la Propiedad.....	124
2.2.6.4 Procesos de Mantenimiento	131
2.2.6.5 Incentivos, Sanciones y Difusión.	132
2.3 Síntesis.....	136

CAPITULO III

Marco Analítico

3.1 Identificación y Evaluación de impactos.....	143
3.2 Identificación de Impactos	143
3.2.1 Impactos de la relación de la tenencia de la propiedad con el estado de conservación general.	143
3.2.2 Impactos de la relación de la tenencia de la propiedad con los usos de suelo.	146
3.2.3 Impactos de la relación del estado de conservación general con los usos de suelo.....	149
3.3 Impactos ocasionados por la tenencia de la propiedad sobre el estado de conservación y uso de las edificaciones patrimoniales.....	151
3.4 Evaluación de Impactos.....	155
3.4.1 Análisis FODA.....	155
3.4.2 Evaluación de Impactos	157
3.5 Convergencias de Políticas y Estrategias	161
3.5.1 Convergencias en relación con el estado de conservación	161
3.5.2 Convergencias en relación con usos de suelo	164
3.5.3 Convergencias en relación con la tenencia de la propiedad.....	165



3.6 Formulación de Lineamientos.....	166
3.6.1 Lineamientos con relación al estado de conservación.....	166
3.6.1.1 Lineamientos en función de los impactos positivos.	166
3.6.1.2 Lineamientos en función de los impactos negativos.	169
3.6.2 Lineamientos con relación a los usos de suelo	175
3.6.2.1 Lineamientos en función de los impactos positivos.	175
3.6.2.2 Lineamientos en función de los impactos negativos.	176
3.6.3 Lineamientos con relación a la tenencia de la propiedad	178
3.6.3.1 Lineamientos en función de los impactos positivos.	178
3.6.3.2 Lineamientos en función de los impactos negativos.	179
Conclusiones	181
Recomendaciones	185
Anexos	187
Bibliografía.....	197

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración No. 1.1: Patrimonio según la Perspectiva de la Conservación y el Derecho	15
Ilustración No. 1.2: Jerarquía Normativa.....	19
Ilustración No. 1.3: Estructura del Plan Nacional de Desarrollo, 2017-2021, en relación con el Patrimonio Cultural.....	20
Ilustración No. 1.4: Identificación del objeto de estudio según la clasificación del patrimonio cultural.....	25
Ilustración No. 1.5: Evaluación del Estado de Conservación	31
Ilustración No. 1.6: Régimen de Tenencia de la Propiedad.	41
Ilustración No. 1.7: Esquema de Análisis.....	50



Ilustración No. 1.8: Catedral de Morelia	54
Ilustración No. 1.9: Metodología	54
Ilustración No. 1.10: Centro Histórico de Morelia	55
Ilustración No. 1.11: Morelia	56
Tabla No. 1.1: Usos de suelo y conservación de patrimonio edificado de propiedad privada en el Centro Histórico de Morelia (elaborada a partir de Ramírez (1981) y trabajo de campo, 2007).	59
Ilustración No. 1.12: Patrimonio edificado en mal estado de conservación y baldíos en el centro histórico de Morelia.	60
Ilustración No. 1.13: Patrimonio edificado en buen estado de conservación en el centro histórico de Morelia.	61
Ilustración No. 2.1: Propuesta Metodológica.....	66
Ilustración No. 2.2: Cuenca vista desde el Mirador de Turi	67
Ilustración No. 2.3: Mapa de Cuenca, 1911	68
Ilustración No. 2.4: Área propuesta para Patrimonio Mundial de la Humanidad.....	69
Ilustración No. 2.5: Área de Estudio.....	73
Ilustración No. 2.6: Delimitación de barrios EL Vado y San Roque	74
Ilustración No. 2.7: Delimitación del Área de Estudio.....	75
Ilustración No. 2.8. Barrio El Vado, vista hacia El Ejido	79
Ilustración No. 2.9: Iglesia de San Roque.....	80
Ilustración No. 2.10: Consolidación de los Barrios El Vado y San Roque	81
Ilustración No. 2.11: Sectores censales que incluyen a los barrios estudiados.....	82
Ilustración No. 2.12: Concentración de usos comerciales y de servicios en el área de estudio.....	83



Ilustración No. 2.13: Edificaciones Patrimoniales y sus categorías – Universo de Estudio	86
Ilustración No. 2.14: Edificaciones Patrimoniales por barrio	86
Ilustración No. 2.15: Edificaciones Patrimoniales de Propiedad Pública y Privada	88
Ilustración No. 2.16: Distribución de unidades de muestra	90
Ilustración 2.17: Síntesis de Herramienta para la recopilación de datos - Ficha	93
Ilustración 2.18: Estado de conservación de edificaciones patrimoniales según Inventarios.	94
Ilustración No. 2.19: Tipología Arquitectónica.....	96
Ilustración No. 2.20: Estado de Conservación de las edificaciones en el área de estudio.....	97
Ilustración No. 2.21: Matriz para determinación y descripción de variables e indicadores para la determinación del estado de conservación general de un bien patrimonial.....	98
.....	98
Ilustración No. 2.21: Matriz de priorización de variables	99
Ilustración No. 2.22: Estado de Conservación de las edificaciones en el área de estudio.....	100
Ilustración No. 2.23: Campaña San Roque_ Restauración del Muro de la fachada, Av. Loja.....	101
Ilustración No. 2.24: Calle Tarqui.....	102
Ilustración No.2.25: Calle Tarqui. Interior.....	102
Ilustración No. 2.26: Presidente Córdova. Fachada.....	103
Ilustración No.2.27: Calle Tarqui. Interior.....	103
Ilustración No. 2.28: calle Mariscal Sucre, fachada en diferentes estados de conservación	103
Ilustración No. 2.29: calle Tarqui, fachada en diferentes estados de conservación.....	103
Ilustración No. 2.30: calle Mariscal Sucre. Cambio de materialidad de accesos y eliminación de aleros	104



Ilustración No. 2.31: calle Coronel Talbot. Cambio de materialidad y elementos patrimoniales.	104
Ilustración No. 2.32: Calle Presidente Córdova. La fachada se mantiene en pie, pero al interior en muy mal estado. Infracción incuria.....	105
Ilustración No. 2.33. Calle Juan Montalvo. Estado: ruina. Infracción Incuria	105
Ilustración No. 2.34: Grafiti 1	105
Ilustración No. 2.35: Grafiti 2	105
Ilustración No. 2.36: Grafiti 3	106
Ilustración No. 2.38: Usos de suelo asignados para el Centro Histórico	107
Ilustración No. 2.39: Usos de suelo según PECHC 1997 e Inventario 2010	109
Ilustración No. 2.40: Usos de suelo en el Centro Histórico	110
Ilustración No. 2.41: Usos de suelo según distribución espacial	113
Ilustración No. 2.42: Número de tipo de usos por edificación	114
Ilustración No. 2.43: Plano de Valor del Suelo Urbano barrios El Vado y San Roque.....	116
Ilustración No. 2.44: Promedio del Valor del Suelo por Metro Cuadrado según Manzanas.....	119
Ilustración No. 2.45: Parqueaderos registrados en la manzana 42, El Vado.....	120
Ilustración No. 2.46: Redistribución de Estacionamientos Rotativos para el Centro Histórico	121
Ilustración No. 2.47: manzana 43, El Vado -2010.....	121
Ilustración No. 2.48: manzana 43, El Vado -2019.....	121
Ilustración No. 2.49: manzana 44, 2010	122
Ilustración No. 2.50: manzana 44, 2019	122
Ilustración No. 2.51: Manzana 47, Bienes públicos patrimoniales en intervención.....	122



Ilustración No. 2.52: Preexistencia de huerto, manzana 48, 2010	123
Ilustración No. 2.53: Eliminación de huerto y predios unificados, manzana 48, 2019	123
Ilustración No. 2.54: Construcción de parqueadero sobre la calle Miguel Ullauri, manzana 48, 2018.....	123
Ilustración No. 2.55: Construcción de parqueadero sobre la calle Miguel Ullauri, manzana 48, 2019.....	123
Ilustración No. 2.56: Tenencia de la Vivienda en el Área de Estudio	124
Ilustración No. 2.57: Tenencia de la Vivienda según Barrios	124
Ilustración No. 2.58: Tenencia de la Propiedad en el Área de Estudio.....	125
Ilustración No. 2.59: Tenencia de la Propiedad según su dominio.....	126
Ilustración No. 2.60: Tenencia de la Propiedad según su posesión	126
Ilustración No. 2.61: Tenencia de la Propiedad en el Área de Estudio.....	126
Ilustración No. 2.62: Varios locales comerciales.....	128
Ilustración No. 2.63: Un local comercial.....	128
Ilustración No. 2.64: Vivienda por departamentos.....	129
Ilustración No. 2.65 Edificación con uso de vivienda y comercio	129
Ilustración No. 2.66: Edificación con uso de vivienda por cuartos.....	129
Ilustración No. 2.67: Vivienda por departamentos.....	130
Ilustración No. 2.68: Vivienda por cuartos.....	130
Ilustración No. 2.69: Fraccionamientos ocasionados por posibles cuestiones de herencias	131
Ilustración No. 2.70: Frecuencias de Mantenimiento según información levantada	132
Ilustración No. 2.71: Involucrados en el estudio.....	134



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla No. 2.1: Matriz de Documentos e Instrumentos a Consultar	77
Tabla No. 2.2: Matriz de Técnicos Consultados.....	78
Tabla No. 2.3: Distribución de unidades de muestra según categoría patrimonial	90
Tabla No. 2.4: Escala cualitativa y cuantitativa de variables según estado general y número de alteraciones a nivel de fachada y al interior	98
Tabla No. 2.5: Área de estudio según usos de suelo registrados in situ	111
Tabla No. 3.1: Relación de la tenencia de la propiedad según el estado de conservación de los bienes patrimoniales en el área de estudio.	144
Tabla No. 3.2: Relación de la tenencia de la propiedad según el estado de conservación de los bienes patrimoniales, El Vado.....	144
Tabla No. 3.3: Relación de la tenencia de la propiedad según el estado de conservación de los bienes patrimoniales, San Roque.	144
Tabla No. 3.4: Relación de la tenencia de la propiedad según los usos de suelo a nivel de área de estudio.	146
Tabla No. 3.5: Relación de la tenencia de la propiedad según los usos de suelo a nivel de El Vado.....	147
Tabla No. 3.6: Relación de la tenencia de la propiedad según los usos de suelo a nivel de San Roque.	147
Tabla No. 3.7: Relación del estado de conservación según los usos de suelo en el área de estudio.....	149
Tabla No. 3.8: Relación del estado de conservación según los usos de suelo a nivel de El Vado	149
Tabla No. 3.9: Relación del estado de conservación según los usos de suelo a nivel de San Roque.....	150
Tabla No. 3.10: Matriz FODA para la evaluación de impactos.....	157
Tabla No. 3.11: Impactos positivos y negativos sobre el estado de conservación	159
Tabla No. 3.12: Impactos positivos y negativos sobre los usos de suelo	160



Tabla No. 3.13: Impactos positivos y negativos de la tenencia de la propiedad.....	160
Tabla No. 3.15: Convergencias políticas en relación con los usos de suelo	165
Tabla No. 3.16: Convergencias políticas en relación con la tenencia de la propiedad	165
Tabla No. 3.17: Sustento legal para el Lineamiento 1.....	168
Tabla No. 3.18: Sustento legal para el Lineamiento 2.....	169
Tabla No. 3.19: Sustento legal para el Lineamiento 3.....	171
Tabla No. 3.20: Sustento legal para el Lineamiento 4.....	172
Tabla No. 3.21: Sustento legal para el Lineamiento 5.....	173
Tabla No. 3.22: Sustento legal para el Lineamiento 6.....	174
Tabla No. 3.23: Sustento legal para el Lineamiento 7.....	176
Tabla No. 3.24: Sustento legal para el Lineamiento 8.....	177
Tabla No. 3.25: Sustento legal para el Lineamiento 9.....	178
Tabla No. 3.26: Sustento legal para el Lineamiento 10.....	179
Tabla No. 3.27: Sustento legal para el Lineamiento 11.....	180

ÍNDICE DE ANEXOS

Anexo No. 1 – Escala cualitativa y cuantitativa de variables	187
Anexo No. 2 – Tabla de priorización de variables	188
Anexo No. 3 – Encuesta de opinión ciudadana.....	189
Anexo No. 4 – Ficha de registro de edificaciones del Inventario 2010.....	191
Anexo No. 5 – Ficha de registro de edificaciones del Inventario 2010.....	194
Anexo No. 6 – Valor/m ² del suelo por predio	196

Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio Institucional

Inés Katherine Castro Fajardo en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación "La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 25 de septiembre de 2019



Inés Katherine Castro Fajardo

C.I: 0301201612

Cláusula de Propiedad Intelectual

Inés Katherine Castro Fajardo, autora del trabajo de titulación “La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque”, certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 25 de septiembre de 2019



Inés Katherine Castro Fajardo

C.I: 0301201612

Agradecimientos

A quienes compartieron sus conocimientos y me apoyaron en la realización del presente trabajo.

Arq. Sebastián Astudillo Cordero

Arq. Fernando Pauta Calle

Sr. Davis Martínez Fernández

Dedicatoria

A Dios, que siempre guía mis pasos y
A mi esposo e hijos, que son el motor que impulsa mi vida.



Capítulo I

Marco Conceptual

Analizar el estado de conservación y uso de las edificaciones patrimoniales es un proceso conocido y ampliamente practicado, en donde generalmente se ha dado enfoque sobre ámbitos históricos, sociales, estéticos, artísticos, ambientales, por mencionar algunos. Sin embargo, existen escasos estudios que aborden aspectos jurídicos, específicamente con relación al “*régimen de tenencia*” de la propiedad, ya que no se puede precisar si las condiciones físicas y la funcionalidad que presentan los bienes son producto de su condición de propios, arrendados, heredadas o prestados.

Para poder discernir esta problemática, a continuación, se desarrolla una reseña conceptual que permita construir un discurso coherente sobre las edificaciones patrimoniales y las incidencias provocadas por la tenencia de la propiedad. En consecuencia, se procede a definir y analizar conceptos, principios y políticas, internacionales y locales; así como también hacer una reflexión sobre la dimensión económica que esta abarca, pues al ser bienes que representan un valor económico para sus propietarios, sin duda su dominio o posesión debe estar influyendo sobre la conservación y uso de los mismos.

1.1 Patrimonio, semántica desde el enfoque de la Conservación y el Derecho.

La conservación y el derecho, al tratarse de dos disciplinas diferentes, es necesario conocer lo que implica el término “*patrimonio*” para ambas, no sin antes indicar que etimológicamente “*Patrimonio*” proviene del latín “*patrimonium*” que significa “lo que se recibe del padre” (Zamora, 2011), es decir, bienes que se han heredado.

Comenzando desde el espectro de la conservación, la semántica cultural que tiene esta palabra es un aspecto complejo por resolver. “Esto se debe a que el significado es acumulativo en relación con la vida histórica de los bienes y vincula las distintas dimensiones multidisciplinarias del contexto en el que se inserta” (Manzini, 2011:28), también depende de cuan arraigado esté dicho “*valor*” para quienes poseen bienes con tales atributos ya que eso repercute en la toma de decisiones en cuanto a la conservación, protección y manejo de los mismos.



La Conservación¹ como disciplina, tiene como objetivo el proteger, transmitir e interpretar el patrimonio (Manzini, 2011), el cual conforme al concepto aceptado por la UNESCO (1977) es el conjunto de bienes muebles e inmuebles, materiales e inmateriales, con un valor excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte, de la ciencia y de la cultura. También, el patrimonio reúne la actuación de especialistas de diversas disciplinas, que basan sus criterios en referencia a las normas, principios, reflexiones teóricas y recomendaciones internacionales, elaboradas por instituciones como la UNESCO. (Manzini, 2011).

En referencia a lo anterior, este grupo de bienes con atributos excepcionales de una determinada cultura, desde el ámbito jurídico ¿qué representa? Pues bien, no se tiene certeza absoluta desde cuando se concibe este término, como lo afirma Trazegnies (1978) en su artículo denominado *“La transformación de Derecho de la Propiedad”*, en el cual también señala que el patrimonio surge como una necesidad de poseer, siendo un derecho inherente al hombre, es decir, se lo relacionaba con *“propiedad”* y *“principalmente en el sentido económico, (...) en referencia a los bienes que son adquiridos o producidos por los individuos o los grupos, que pasan a formar parte de su riqueza y de la que legarán a sus descendientes”* (Zamora Acosta, 2011, p.102). Por lo tanto, se puede decir que al ser un *“legado de bienes”* significa que es una herencia, un patrimonio; pero que a diferencia de la conservación donde se le otorga un valor cultural, para el ámbito jurídico tiene principalmente un valor económico.

A su vez, estos bienes son regulados por un modo específico de organizar un tejido de poderes y deberes. El cómo se organizan y se regulan *“las correspondencias sociales entre individuos con relación a los objetos”* (Trazegnies, 1978, p.80), con el propósito de satisfacer las necesidades de su época bajo una protección legal (que para estos efectos se ve representada por el Estado), es a lo que se conoce como *“propiedad”*.

¹ En la Carta de Nara de 1994, se define a la Conservación como *“todas las acciones diseñadas para comprender una obra, conocer su historia y significado, asegurar su protección material y eventualmente si se requiere, su restauración y puesta en valor”*(ICOMOS, 1994).

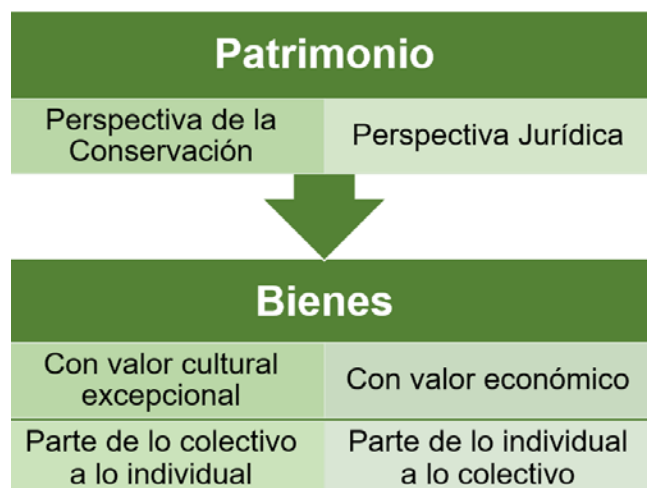


Ilustración No. 1.1: Patrimonio según la Perspectiva de la Conservación y el Derecho
Elaboración: Propia, 2019

Conforme a estas dos visiones es importante entender, que tanto para la conservación como para el ámbito jurídico, el patrimonio constituye un capital simbólico ya que “no es un conjunto de bienes estables y neutros, con valores y sentidos fijados de una vez para siempre, sino un proceso social (...) que se acumula, se renueva, produce rendimientos y es apropiado en forma desigual por diversos sectores” (como se cita en Tello, 2010, p. 119). No obstante, para la conservación el patrimonio tiene un valor cultural excepcional, mientras que para el derecho representa un valor económico. También, se puede decir que, para la esfera cultural, los atributos patrimoniales de los bienes parten de una

valoración colectiva hacia lo individual y para el campo jurídico es a la inversa (Ver Ilustración No. 1.1).

Con el propósito de establecer un orden de análisis, se hará un paréntesis con relación a la “*propiedad*” desde la perspectiva del derecho, el cual se retomará cuando se aborde el tema del régimen de tenencia; por el momento, se profundizará el concepto de “*patrimonio*” desde su valor cultural, para conocer su clasificación y por lo consiguiente determinar en donde se encuentra insertado el objeto de estudio.

1.2 Conceptualización y Protección del Patrimonio Cultural

Desde el marco internacional, la gestión y los diversos procesos de conservación son liderados por la UNESCO, organismo que desempeña una función reguladora y orientadora en el desarrollo de instrumentos legales que permitan salvaguardar el Patrimonio Cultural; de igual manera entidades como la Organización de Monumentos y Sitios (ICOMOS) y el Centro Internacional para el Estudio de la Preservación y Restauración de los Bienes Culturales (ICCROM) aportan y complementan esta normativa. Además, confieren a todos los lugares o bienes patrimoniales inscritos, a beneficiarse con asistencia en: asesoramiento científico y técnico para restaurar y conservar los bienes, suministro de equipos, préstamos o concesiones. Sin embargo, estos acuerdos internacionales son herramientas guía quedando a juicio de cada Estado-Parte, en ejercicio de su legítima soberanía (Asamblea Nacional, 2008), el desarrollar leyes o instrumentos que se ajusten a las necesidades de su entorno social.



A continuación, brevemente se expone como el patrimonio cultural ha ido evolucionando en su conceptualización. Las demandas de las épocas en las que se ha visto envuelto han logrado definir componentes específicos para su estudio y formulación de propuestas beneficiosas para su conservación y disfrute.

1.2.1 Instrumentos Normativos Internacionales

El “*Patrimonio*”, amplio y constantemente en profunda reconceptualización, que toma matices cada vez más relacionados con valores que representan a una determinada cultura, razón por la cual se lo conoce como “*patrimonio cultural*”. Es debido a lo complejo que representa su interpretación y valoración, que hoy en día se lo analiza desde diversos escenarios.

Como una breve revisión histórica se conoce que las políticas del patrimonio cultural tuvieron sus antecedentes en 1889 y 1907, años en que se realizaron las primeras convenciones internacionales en Europa relacionadas con el tema. Sin embargo, su consolidación real se da con la creación de la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) en 1946 (A. Tello, 2010).

El primer gran hito en la materia se da en 1954, año en que se celebra la “*Convención sobre la Protección de los Bienes Culturales en caso de conflicto armado*”. Sin embargo, la primera definición oficial dada por la UNESCO surge en 1972, año en el que se llevó a cabo la “*Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*”, donde se lo define como:

- *Los monumentos*: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia,
- *Los conjuntos*: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia,
- *Los lugares*: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza así como las zonas incluidos los lugares arqueológicos que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico (UNESCO, 1972, Art.1).



“La aceptación de este acuerdo por parte de los distintos Estados-Miembro a nivel mundial, ha implicado desde entonces su compromiso en adoptar políticas claras de identificación, protección, conservación y difusión del patrimonio cultural presente en su territorio” (A. Tello, 2010, p. 117).

Para el año 2003², “el contenido de la expresión patrimonio cultural había cambiado (...) ya que no se limita a monumentos y colecciones de objetos, sino que comprende también tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestros descendientes”(UNESCO, n.d.-a, párr. 1) denominándose como “*patrimonio cultural inmaterial*”.

No obstante, si bien el patrimonio inmaterial es parte y de un alto significado cultural para un determinado pueblo, este ámbito no es de interés para esta investigación ya que el objeto de análisis se circunscribe dentro de los bienes culturales materiales, específicamente los inmuebles que como su nombre lo indica son “obras o producciones humanas que no se pueden trasladar de un lugar a otro y están íntimamente relacionadas con el suelo” (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2014, p. 17).

Pero ¿cómo surge este concepto: “*bienes inmuebles*”? De inicio, no se empleaba este término como tal, sin embargo, el objetivo central de los tratados, documentos y conferencias era el promover la protección de monumentos de interés artístico, histórico o científico bajo la recomendación de que se debería respetar el carácter y la fisonomía de la ciudad o las perspectivas pintorescas que estén en proximidad (UNESCO, 1931); luego en 1964, en la Carta de Venecia, esto se ratifica definiendo que “la noción de monumento histórico comprende la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural; (...) no sólo las grandes creaciones sino también las obras modestas que han adquirido con el tiempo una significación cultural” (ICOMOS, 1964, p. 1). Para el año 1969³, se empieza a hablar de “*patrimonio cultural inmobiliario*” que contempla básicamente lo anteriormente señalado y luego para el año de 1975, en la Declaración de Ámsterdam se emplea el término de “*patrimonio arquitectónico*”, concepto que parte del edificio aislado a los complejos arquitectónicos, centros históricos, ciudades y pueblos (ICOMOS, 1975) con valores propios de las culturas locales. Expresiones como “*patrimonio construido*” o “*patrimonio edificado*” (UNESCO, 2000) se han venido empleando en los últimos años como un concepto integrador que relaciona las diversas realidades de su contexto con la finalidad poner de manifiesto y salvaguardar valores culturales o la identidad de un pueblo.

² El “patrimonio cultural inmaterial” se manifiesta en particular en los ámbitos siguientes: a) tradiciones y expresiones orales, incluido el idioma como vehículo del patrimonio cultural inmaterial; b) artes del espectáculo; c) usos sociales, rituales y actos festivos; d) conocimientos y usos relacionados con la naturaleza y el universo; e) técnicas artesanales tradicionales (UNESCO, 2003).

³ Conferencia General 16C Decimosexta reunión, París, 1970. Punto 21 del Orden del Día Provisional. Conveniencia de Establecer un Instrumento Internacional Sobre Protección de Monumentos y Lugares de Interés Universal.



En conclusión, el patrimonio cultural a través del tiempo ha ido presentando múltiples desafíos que han exigido que este se interprete, analice y proteja detalladamente, partiendo de lo general a lo simple, dilucidando puntos específicos de observación, entre los cuales está el patrimonio edificado. A su vez, este último término aborda argumentos relacionados a monumentos, edificaciones, ciudades históricas y paisaje, siendo cada uno de ellos de gran valor tanto de forma individual como colectiva. No obstante, cada sociedad desarrolla un orden particular para la protección de su identidad y bienes culturales, razón por la cual a continuación se revisan los alcances legales a nivel nacional respecto a la protección del patrimonio cultural.

1.2.2 Instrumentos Normativos Nacionales

1.2.2.1 Constitución de la República del Ecuador, CE.

En el Artículo 3. de la Carta Magna Ecuatoriana, se ordena que son deberes primordiales del Estado el proteger el patrimonio natural y cultural del país. Así como también el velar por los derechos de sus ciudadanos. Por lo consiguiente, entre estos se otorga la libertad de construir y mantener una propia identidad cultural, a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder al patrimonio cultural (CE, Art. 21).

“La Constitución es la norma suprema y prevalece sobre cualquier otra del ordenamiento jurídico”(Asamblea Nacional, 2008, Art. 424), consecuentemente, el orden jerárquico de aplicación de las normas es como se muestra en la Ilustración No. 1.2.

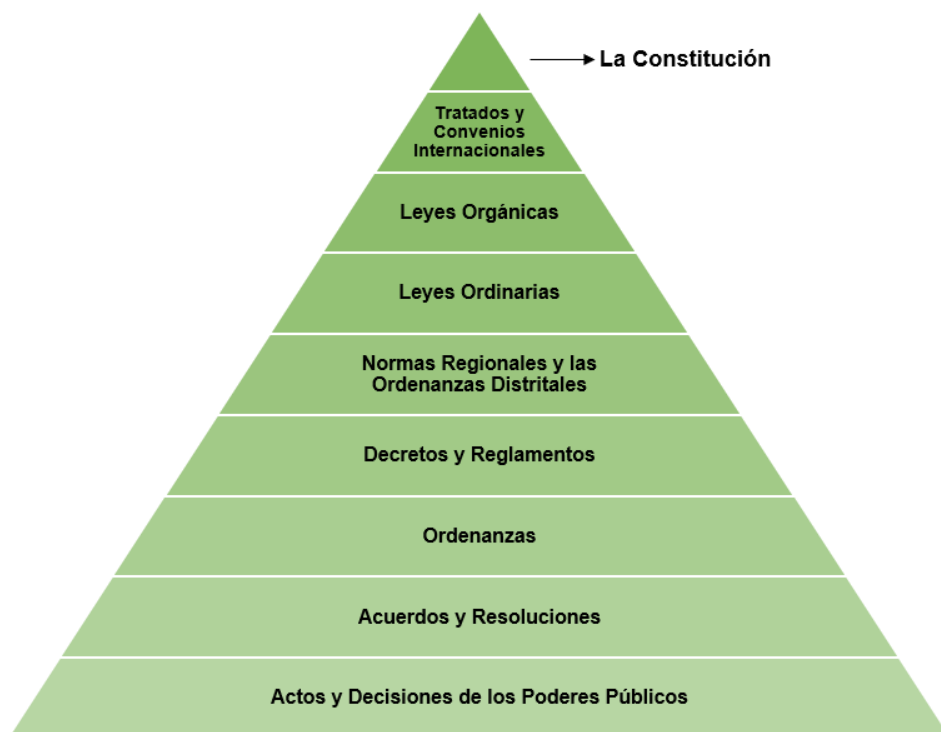


Ilustración No. 1.2: Jerarquía Normativa

Fuente: Constitución de la República del Ecuador

Elaboración: Propia, 2019

El cumplimiento de todos los deberes y derechos estipulados en la Constitución se logran a través de la formulación, ejecución, evaluación y control de políticas públicas (así como también sancionar su incumplimiento), que en el ámbito de sus competencias y complementado por la participación de las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades permitan hacer efectivo el Buen Vivir, “*Sumak Kawsay*” de la nación (Asamblea Nacional, 2008).

1.2.2.2 Plan Nacional de Desarrollo 2017-2021, PND.

El Plan Nacional de Desarrollo es el instrumento al que se sujetarán las políticas, programas y proyectos públicos; la programación y ejecución del presupuesto del Estado; y la inversión y la asignación de los recursos públicos; y coordinar las competencias exclusivas entre el Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados. Su observancia será de carácter obligatorio para el sector público e indicativo para los demás sectores (Asamblea Nacional, 2008, Art. 280).



Ilustración No. 1.3: Estructura del Plan Nacional de Desarrollo, 2017-2021, en relación con el Patrimonio Cultural.

Fuente: SENPLADES, 2017

Elaboración: Propia, 2019

En derecho otorgado por la Constitución sobre la plurinacionalidad e interculturalidad (CE Art.1), el Plan Nacional de Desarrollo vigente, en el primero de sus tres ejes de acción expresa la importancia de atender y proteger las relaciones entre las personas, de manera individual y colectiva, con los espacios físicos/simbólicos culturales, saberes ancestrales, la memoria histórica, entre otros, ya que deben ser vistas como una de las riquezas de la nación (Ver Ilustración No. 1.3).

1.2.2.3 Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización, COOTAD.

Instrumento orgánico que establece la organización político-administrativa del Estado ecuatoriano en el territorio, a través de sus diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política, administrativa y financiera (COOTAD, Art. 1). Entre sus objetivos principales tiene la definición de mecanismos de articulación, coordinación y corresponsabilidad entre los distintos niveles de gobierno para una adecuada planificación y gestión pública. (COOTAD, Art. 2).

Con respecto al Patrimonio Cultural, el Artículo 3 señala que, entre los fines de los gobiernos autónomos descentralizados, conforme a sus competencias, son el potencializar e impulsar el desarrollo territorial centrado en su población, su identidad cultural y valores comunitarios aportando al progreso de todo el país. Sobre estas



entidades recae el deber de proteger, recuperar, preservar e incentivar el desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural (COOTAD, Art. 4).

A nivel municipal, en concordancia con la CE (Art. 264⁴), son de competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado, “el preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines”(Art 55). Según lo anterior, deben “formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines” (COOTAD, Art. 144).

Para el efecto, el patrimonio en referencia será considerado con todas sus expresiones tangibles e intangibles. La preservación abarcará el conjunto de acciones que permitan su conservación, defensa y protección; el mantenimiento garantizará su sostenimiento integral en el tiempo; y la difusión procurará la propagación permanente en la sociedad de los valores que representa (COOTAD, 2010, Art. 144).

1.2.2.4 Ley Orgánica de Cultura, LOC

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, en el año 2016 se expidió la Ley Orgánica de Cultura la cual tiene entre sus objetivos el salvaguardar el patrimonio cultural, definir las competencias, atribuciones y obligaciones del Estado y de las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales que forman parte del mismo (LOC, 2016).

En mandato constitucional (Artículo 380⁵),

Será responsabilidad del gobierno central, emitir las políticas nacionales, salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural y natural, por lo cual le corresponde declarar y supervisar el patrimonio nacional y los bienes materiales e inmateriales, que correspondan a las categorías de: lenguas, formas de expresión, tradición oral y diversas manifestaciones y creaciones culturales;

⁴ Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.

⁵ Art. 380.- Serán responsabilidades del Estado:1. Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador.



las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico; los documentos, objetos, colecciones, archivos, bibliotecas y museos; las creaciones artísticas, científicas y tecnológicas: entre otras; los cuales serán gestionados de manera concurrente y desconcentrada (COOTAD, 2010, Art. 144).

En cumplimiento a lo anterior, la Ley Orgánica de Cultura define las competencias, atribuciones y obligaciones del Estado, los fundamentos de las políticas públicas que garanticen los derechos culturales y la interculturalidad; así como ordenar la integración y funcionamiento del Sistema Nacional de Cultura (LOC, Art. 1). De igual manera, todas las personas, comunidades, pueblos y nacionalidades tienen el deber y la obligación de mantener, conservar y preservar los bienes culturales y patrimoniales que se encuentren en su posesión, custodia o tenencia y facilitar su acceso o exhibición de acuerdo con la Ley (LOC, Art. 7).

En cuanto a solicitudes de conservación, restauración, rehabilitación y usos de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural nacional se tramitarán ante el Gobierno Autónomo Descentralizado o de Régimen Especial competente, quienes deberán notificar al ente rector de Cultura y Patrimonio de manera periódica las autorizaciones emitidas para intervenciones en bienes del patrimonio cultural (LOC, Art. No.73).

El Sistema Nacional de Cultura lo integran todas las instituciones del ámbito cultural que reciban fondos públicos como: Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) y de Régimen Especial, Casa de la Cultura Ecuatoriana Benjamín Carrión y organizaciones no gubernamentales, entidades, actores y gestores de la cultura que, siendo independientes, se vinculen voluntariamente (LOC, Art. 24); siendo el Ministerio de Cultura y Patrimonio el ente rector del sistema (LOC, Art. 25).

Por su parte, es El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) la entidad pública de investigación y control técnico del patrimonio cultural, con personería jurídica propia y competencia nacional, adscrita al Ministerio de Cultura y Patrimonio (LOC, Art. 42), que entre sus atribuciones y deberes tiene el registrar e inventariar el patrimonio cultural nacional para formar parte del Sistema Integral de Información Cultural SIIC (LOC, Art.44).

1.2.2.5 Reflexiones

El Estado ecuatoriano, bajo las recomendaciones internacionales sobre el patrimonio cultural, en observancia de sus deberes y obligaciones constitucionales logra desarrollar diversas herramientas legislativas con la finalidad de identificar, valorar, preservar e incentivar su riqueza cultural. Además, define como ente rector del



Sistema Nacional de Cultura, al Ministerio de Cultura y Patrimonio, entidad sobre el cual recae la responsabilidad de dar cumplimiento a los objetivos señalados.

Por ende, en el marco de sus competencias, cada una de las entidades públicas involucradas (Ministerio de Cultura y Patrimonio, INPC, GADs, por mencionar algunos) cumplen una tarea específica para lograr un objetivo común: el salvaguardar nuestra identidad cultural manifestada a través del *“patrimonio material e inmaterial”* a nivel nacional.

Finalmente, entiéndase como patrimonio material e inmaterial, elementos que por su importancia histórica, artística, científica cumplen una función social que permite fortalecer la identidad nacional y la interculturalidad (LOC, Art. 50). Los elementos materiales son aquellos bienes muebles o inmuebles, de “valor arqueológico, artístico tecnológico, arquitectónico, industrial, contemporáneo, funerario, ferroviario, subacuático, documental, bibliográfico, fílmico, fotográfico, paisajes culturales urbanos, rurales, fluviales y marítimos, jardines, rutas, caminos e itinerarios y, en general, todos aquellos elementos cuya relevancia se inscriba en la definición indicada”(Asamblea Nacional, 2016, Art. 51).

1.3 El Patrimonio Edificado

1.3.1 Conceptualización de Patrimonio Edificado

Las primeras manifestaciones del término *“patrimonio arquitectónico”* se dan en la Declaración de Ámsterdam de 1975, concepto que parte del edificio aislado a los complejos arquitectónicos, centros históricos, ciudades y pueblos. Sin embargo, no se especifica categoría o tipología alguna. No es hasta el año de 1985 que se definen tres tipos: monumentos, conjunto arquitectónicos y sitios (ICOMOS, 1985). Posteriormente, en la Carta de Cracovia se incorpora la siguiente clasificación:

- Patrimonio arqueológico
- Edificio históricos y monumentos
- La decoración arquitectónica, esculturas y elementos artísticos que son parte del patrimonio construido.
- Las ciudades históricas y los pueblos en su contexto territorial
- Paisajes (UNESCO, 2000)



En base a lo anterior, a nivel nacional, el concepto manifestado por el INPC señala al patrimonio edificado como los bienes inmuebles “que conservan valores históricos, culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de singular importancia” (INPC, 2011, p. 20), tales como: edificios(aislados), complejos arquitectónicos, centros históricos, pueblos, plazas, parques, etc. sobre los cuales la sociedad atribuye o reconoce un valor cultural, histórico, artístico, científico o técnico, el cual debe ser preservado y transmitido de generación en generación como parte de su identidad cultural. Estos se clasifican de la siguiente manera: edificaciones aisladas, conjuntos urbanos, espacios públicos y equipamiento funerario.

- *Edificaciones aisladas*: “bienes inmuebles que conservan valores históricos, culturales y simbólicos con características tipológicas, morfológicas y técnico-constructivas de singular importancia como arquitectura: civil, religiosa, vernácula, industrial, funeraria, haciendas y yacimientos arqueológicos” (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2011, p. 20).
- *Conjuntos urbanos*: son dos o más bienes inmuebles en áreas específicas (calles, cuadras, manzanas) destacándose por sus características arquitectónicas-urbanas guardando armonía con relación a su entorno.
- *Espacios públicos*: son de libre circulación y que están sometidos a regulaciones específicas, espacios de encuentro y de uso social conformado por plazas, plazoletas, parques, veredas, espacios verdes, calles, puentes, etc.
- *Equipamiento funerario*: son espacios destinados al descanso eterno, generalmente denominados como cementerios, que incluyen edificaciones como mausoleos, monumentos recordatorios, sarcófagos, nichos, columnas recordatorias, tumbas, pabellones de nichos, criptas y espacios verdes (Instituto Nacional de patrimonio Cultural, 2014).

Entonces, se tiene que, a partir del amplio contenido del patrimonio cultural, se observa que el objeto a ser estudiado corresponde al grupo de las edificaciones patrimoniales, tal como se muestra en la Ilustración No.1.4.

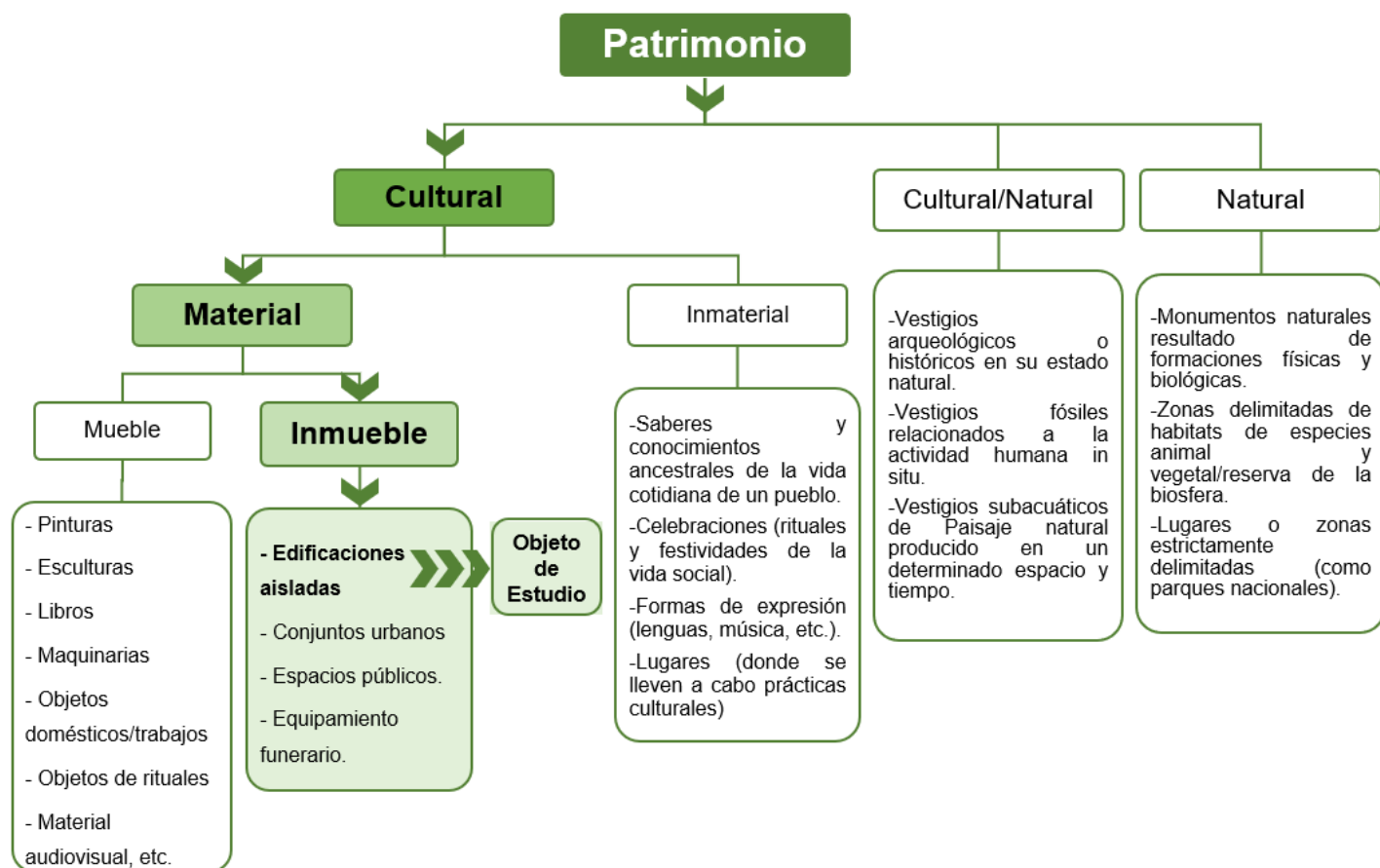


Ilustración No. 1.4: Identificación del objeto de estudio según la clasificación del patrimonio cultural.

Fuente: Cartas y Convenciones de la UNESCO e ICOMOS, INPC.

Elaboración: Propia, 2019

1.3.2 La conservación del Patrimonio Edificado

El patrimonio cultural, reflejado en el patrimonio edificado, es para cada colectividad la memoria de su pasado valorado desde el presente. El proceso de valoración y conservación se va construyendo estrechamente ligado a escenarios sociales, políticos y económicos; sin embargo, estos no son fijos ni permanentes y en ocasiones pueden dar surgimiento a o contextos nunca antes experimentados. Tal es la razón por la cual, a través del tiempo, han surgido distintas maneras de cómo tratar este legado construido.

La “Conservación”, según la Carta de la Conservación y Restauración de los Objetos de Arte y Cultura de 1987, en su Artículo 1, es un conjunto de actuaciones de prevención y salvaguardia encaminadas a asegurar su duración, que pretende ser ilimitada, para la configuración material del objeto considerado. Además, en este



documento se definen otras acciones que de igual manera contribuyen a la preservación del patrimonio y estas son las siguientes:

Prevención: conjunto de actuaciones de conservación, al más largo plazo posible, motivadas por conocimientos prospectivos, sobre el objeto considerado y sobre las condiciones de su contexto ambiental.

Salvaguardia: cualquier medida de conservación y prevención que no implique intervenciones directas sobre el objeto considerado.

Restauración: cualquier intervención que, respetando los principios de la conservación y sobre la base de todo tipo de indagaciones cognoscitivas previas, se dirija a restituir al objeto, en los límites de lo posible, una relativa legibilidad y, donde sea necesario, el uso.

Mantenimiento: conjunto de acciones recurrentes en los programas de intervención, encaminadas a mantener los objetos de interés cultural en condiciones óptimas de integridad y funcionalidad, especialmente después de que hayan sufrido intervenciones excepcionales de conservación y/o restauración (Ministerio de Bienes Culturales Y Ambientales de Italia, 1987, Art.1)

Luego, en el año 2008, el Consejo Internacional de Museos (ICOM), adopta términos como: *conservación preventiva, conservación curativa y restauración*, que conjuntamente constituyen la “*conservación*” del patrimonio cultural tangible, donde estos términos se distinguen entre sí por los diferentes objetivos que presentan las medidas y acciones que los comprenden (ICOM, 2008).

De acuerdo a esta conferencia, las acciones de la conservación siguen persiguiendo el mismo fin que lo mencionado en líneas anteriores: “la salvaguarda del patrimonio cultural tangible, asegurando su accesibilidad a generaciones presentes y futuras”, respetando “el significado y las propiedades físicas del bien cultural en cuestión” (ICOM, 2008, p. 2); siendo la conservación preventiva uno de los temas más trascendentales de este documento.

La conservación preventiva trata de definir medidas y acciones mínimas e indirectas para evitar posibles daños o pérdidas futuras, sin que se modifique la apariencia del bien. Esto quiere decir que se incorpora un “*antes de*” que eviten intervenciones complejas. Para un mejor entendimiento, a continuación, se citan los conceptos formulados por el ICOM:



- *Conservación preventiva*: implica todas aquellas medidas y acciones que tengan como objetito evitar o minimizar futuros deterioros o pérdidas, sin tener en cuenta su edad o condición. Estas medidas y acciones son indirectas ya que no interfieren con los materiales y las estructuras de los bienes. No modifican su apariencia.
- *Conservación curativa*: todas aquellas acciones aplicadas de manera directa sobre un bien o un grupo de bienes culturales que tengan como objetivo detener los procesos dañinos presentes o reforzar su estructura. Estas acciones a veces modifican el aspecto de los bienes.
- *Restauración*: todas aquellas acciones aplicadas de manera directa a un bien individual y estable, que tengan como objetivo facilitar su apreciación, comprensión y uso. Se basan en el respeto del material original. En la mayoría de los casos, estas acciones modifican el aspecto del bien (ICOM, 2008).

Ahora bien, se puede observar que estas medidas o acciones van de lo mínimamente a altamente invasivas, pero la mayoría hacen énfasis sobre la integridad física del bien con el propósito de preservar su autenticidad⁶ conforme a sus valores artísticos/históricos. No obstante, se debe recordar que el patrimonio es un complejo tejido de factores, donde cada uno de sus hilos son de importancia para su valoración y apropiación. Entonces, si se pretende protegerlo, primero se debe entender su realidad, tal como lo señala Kennedy:

Es fundamental conocer los escenarios en los que se irán estructurando las bases de la conservación patrimonial para así comprender como, y desde donde, se gesta la necesidad de cuidar aquello que se cree valioso y se convierte al objeto o evento en un símbolo de identidad nacional, tema especialmente sensible en el período que nos ocupa. (Kennedy, 2008, p. 240).

En este sentido, “la concepción del patrimonio es cultural, es holística, abarcando las dimensiones tangibles e intangibles del mismo y considerando tan patrimoniales los aspectos formales como los usos sociales” (Piedra, 2017, p. 39). Por ejemplo, si se lo analiza desde el ámbito socio económico, el patrimonio edificado constituye: un atractivo turístico en torno al cual surgen fuentes de empleo, también un importante activo inmobiliario con potencial para acoger actividades económicas y residenciales. A su vez, las actividades residenciales juegan un papel central en la preservación de los centros históricos pues la presencia de población residente asegura

⁶ Conforme a la Carta de Nara (1994), la autenticidad y valores se definen por la fuente de información de un bien patrimonial en los siguientes aspectos: forma y diseño, materiales y substancia, uso y función, tradiciones, técnicas y experticia, lugares y asentamientos, espíritu y sentimiento.



el uso continuo de los espacios públicos, generando demanda de actividades comerciales y de servicios (Carrión, 1998).

Por lo tanto, se sugiere establecer conceptos ordenadores (tiempo, espacio, carácter y forma del proceso) para poder definir una “*temática*” de estudio, ya que “es imposible aprehender la totalidad de una sola vez, la tematización aparece como un recurso metodológico utilizado para aproximarse al patrimonio cultural pero desde una perspectiva global”(Carrión, 1998, p. 42).

La temática definida debe apoyarse en tres pilares fundamentales: el Estado, la coyuntura y los paradigmas. El primero por el peso que tienen las diversas políticas públicas y los aparatos que las sustentan; el segundo, porque vincula la realidad con las demandas sociales que justifica el pragmatismo de la acción; y el tercero, porque son organizadores teóricos y metodológicos que permiten desarrollar un tratamiento integral. Como resultado de la yuxtaposición de estos factores algunos temas son de importancia, pudiendo ser preexistentes o que toman nuevos matices, mientras otros emergen (Carrión, 1998).

1.3.3 Reflexiones

El patrimonio cultural edificado, conforme a que el propósito de esta investigación se ve representado por edificios, que no solo poseen valores históricos y artísticos (dimensión formal), sino que además ponen de manifiesto las diversas actividades sociales en las que se ve involucrado (dimensión simbólica). Los valores formales permiten determinar las condiciones físicas del bien para así poder definir las acciones pertinentes para su preservación (Perspectiva Conservacionista⁷), mientras que la dimensión simbólica interpreta las relaciones sociales que se dan entorno al patrimonio pero no solo como un referente histórico sino también como un recurso (Piedra, 2017).

La yuxtaposición de estos factores permite caracterizar la unidad de análisis, permitiendo delimitar su alcance para luego poder desarrollar propuestas que contemplen la conservación integral del patrimonio edificado. Sin embargo, dichas propuestas deben fundamentarse en bases legales tanto a nivel internacional como nacional.

⁷ Según Hernández (Piedra, 2017, p. 38) “(...) tiene que ver con una concepción restrictiva del patrimonio, reducida a una dimensión histórico-artística en la que sólo se considera patrimonio aquel bien que reúne los atributos de antigüedad, estética y excepcionalidad, excluyéndose la dimensión social e intangible del mismo (...)”



En consecuencia, se pretende delimitar teóricamente los ámbitos a ser analizados, es decir, “definir los conceptos que construyen la unidad analítica (el objeto) desde la cual se fraccionan los temas y, además, una vez fraccionados, se puede volver a reconstruir la unidad” (Carrión, 1998, p. 44).

1.4 Delimitación Conceptual del Tema de Investigación

Con la finalidad de alcanzar los objetivos propuestos y haciendo referencia a lo sugerido por Carrión (1998), de el “*desmembrar el tema a estudiar*”, a continuación, se exponen los temas específicos relacionados a esta investigación que son: edificaciones patrimoniales, estado de conservación, usos y tenencia de la propiedad. Sin embargo, de estos podrían derivarse aspectos que de forma complementaria permitan alcanzar los objetivos propuestos.

1.4.1 Edificaciones Patrimoniales

Tal como lo cita Piedra (2017), “las edificaciones patrimoniales resultan ser una forma más directa y visible de conocer la cultura, se pueden ver y tocar, de manera que resulta más sencillo comprender un pasado, una época, una forma de ser de los antepasados”(Piedra, 2017, p. 31-32).

En la actualidad, los valores a los que se asocian a las edificaciones no solo hacen hincapié sobre lo artístico/histórico o monumental, sino también a como estos expresan formas de vida, que se ponen de manifiesto a través de las técnicas constructivas tradicionales o materiales empleados, al como contribuyen con paisaje en el que se insertan como es el caso de las edificaciones modestas o vernáculas, los usos a los que están destinados, entre otros.

Sin embargo, ¿cómo se valora o categoriza cada edificación? Según María Isabel Tello en su artículo denominado: el Proyecto de Conservación Integral del Patrimonio Inmueble, “las relaciones axiológicas⁸ son definidas por la interrelación entre el sujeto que valora, el objeto valorado y el contexto que media la relación entre estos dos” (Tello, 2013, p. 109-110) es decir, que de forma permanente las personas establecen criterios o juzgamientos sobre las cosas que las rodean y basado en ellos jerarquizan las acciones que deben tomar sobre los mismos. Esta jerarquización es responsabilidad del Estado, el cual a través de sus entidades

⁸ La axiología: parte de la filosofía consagrada a la doctrina de los valores. Los filósofos en la historia antigua y la reciente se preocuparon (se siguen ocupando) por entender el porqué de las formas de relación del individuo con su entorno en su más compleja concepción. Protágoras, filósofo griego definió que “al hombre como quien otorga medida de todas las cosas” subjetiviza las relaciones axiológicas que se establecen entre él y todo lo que lo rodea.



competentes establecen categorías o rangos patrimoniales a las edificaciones por medio de ordenanzas o planes especiales, instrumentos que se ajustan a las necesidades del territorio de su competencia.

Consecuentemente, entendido que son las edificaciones patrimoniales la unidad de análisis, para poder encontrar una metodología de estudio que relacione la tenencia de la propiedad con las condiciones físicas y los usos que estas presentan, es importante conocer en qué consisten cada uno de ellos.

1.4.2 Evaluación del estado de conservación

El proceso para evaluar el estado de conservación consiste en determinar las condiciones físicas de un inmueble, es decir, valorar su dimensión formal que se manifiesta a través de lo tangible. La evaluación implica criterios que vayan más allá de como la pintura, los revestimientos, la estructura y todos los elementos arquitectónicos se encuentren, sino que también implica analizar su nivel de “autenticidad”

Con respecto a la autenticidad, la Carta de Nara (1994) señala que esta se define por la fuente de información de un bien patrimonial en los siguientes aspectos: forma y diseño, materiales y substancia, uso y función, tradiciones, técnicas y experticia, lugares y asentamientos, espíritu y sentimiento (ICOMOS, 1994). Aunque entre los objetivos de esta investigación no es valorar la autenticidad de los bienes patrimoniales, es muy importante comprender la esencia del concepto al momento de levantar información.

Entonces, para poder determinar el estado de conservación de una edificación se deben enlazar estos dos aspectos: condición física y como esta manifiesta sus valores patrimoniales desde los parámetros de la autenticidad. Sin embargo, el segundo aspecto envuelve también atributos intangibles, entre los cuales están los “usos”. Entonces, manteniendo el criterio de “conceptos ordenadores”, a lo que la evaluación del estado de conservación se refiere solo se abordará su dimensión formal (arquitectónica), para luego analizar su dimensión simbólica (usos) que de hecho es también parte de esta investigación.

Al momento de iniciar cualquier proceso de evaluación se debe recopilar datos, los cuales son documentados a través de una ficha que normalmente incluye diferentes niveles de registro. Cabe mencionar que este proceso se lo lleva a cabo de manera subjetiva pues dependerá del criterio y los conocimientos del profesional/técnico que levante la información.

Para los aspectos netamente físicos del bien, según Fabian Garré, autor de “*Patrimonio arquitectónico urbano, preservación y rescate: bases conceptuales e instrumentos de salvaguarda*” se pueden establecer de manera general (de toda la edificación) los siguientes estados de conservación:



- (MB): Muy bueno (estado óptimo)
- (B): Bueno (conserva su forma, es funcional, necesita mantenimiento)
- (R): Regular (conserva su forma y es funcional en forma precaria, conserva su forma y no es funcional)
- (M): Malo (conserva vestigios de forma y localización)
- (MM): Muy malo (pérdida de material, fragmentación, ilegibilidad) (Garré, 2001, p. 12)

En cuanto a la autenticidad, consiste en evaluar los componentes de valor patrimonial presentes en la edificación, es decir, si se evidencian daños o alteraciones⁹ en su/s:

- Elementos arquitectónicos: cimientos, estructura, cubierta, carpintería, instalaciones, elementos singulares, pisos.
- Estructura original: vigas, columnas, vigas, arcos, bóvedas, muros.
- Tipología
- Materialidad

La determinación del estado de conservación del bien patrimonial será el resultado del análisis de estos dos campos: formalidad-autenticidad (Ver Ilustración No. 1.5), por medio del empleo de un sistema de “análisis multivariado” (Malczewski, 1999, citado por Achig, Zúñiga, VanBalen, & Abad R, 2013, p. 76) para interrelacionar apropiadamente distintas variables y obtener un indicador integrado.

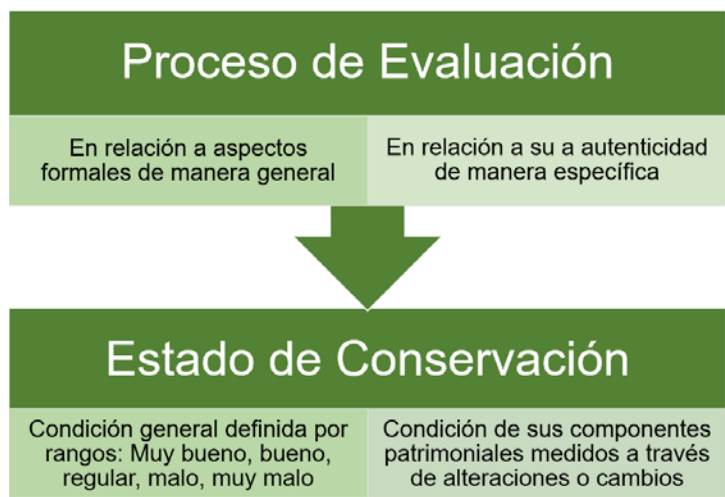


Ilustración No. 1.5: Evaluación del Estado de Conservación.
Elaboración: Propia, 2019

Se trata de un método de priorización de variables basado en matrices. La metodología se sintetiza principalmente en las siguientes partes: (i) definición de indicadores y variables que caracterizan el estado del objeto a ser analizado; (ii) asignación de valores cualitativos y cuantitativos a las variables; y (iii) priorización y ponderación de variables.

La asignación de valores cualitativos y cuantitativos a las variables es el fijar una calificación dependiendo de lo observado utilizando entre tres y cinco posibles niveles en función de la variabilidad.

⁹ Extraído del Módulo: Sistema de Registro y Diagnóstico de Daños en la Edificación Patrimonial. Maestría en Conservación y Gestión del Patrimonio Edificado, 2016



Primero se asigna una escala cualitativa para luego asociarla con cada condición que presenta la variable en función de un valor cuantitativo, lo cual permitirá aplicar un proceso matemático para determinar de forma integrada un indicador de estado que sintetiza el análisis y por consiguiente permite obtener una valoración global del elemento (Achig et al., 2013). (Ver Anexo No. 1).

Finalmente se establece una priorización y ponderación de las variables. La situación real podría presentar de forma simultánea varias condiciones de afectación para las variables definidas, de las cuales: las referidas a magnitud se consideran como factores de incidencia general y, por consiguiente, influyen de forma directa en la calificación del estado general del objeto. Los grados (0; 0,25; 0,5; 0,75; 1) establecen en qué medida influye o depende un atributo hacia los otros, donde el grado 1 indica que una variable es determinante o agravante con respecto a otras. Tomando como ejemplo el estudio llevado a cabo en un muro de adobe (Ver Anexo No. 2) se tiene que: (1) La esbeltez y grosor del muro es determinante o incide totalmente en (14) el grado de inclinación del muro. El grado 0,75 señala que una variable tiene alta incidencia en relación a otras; esta incidencia va disminuyendo en el grado 0,5 y 0,25 hasta llegar al grado 0, en donde no existe relación alguna entre las variables (Achig et al., 2013, p. 76).

Esta fase del proceso constituye la parte más importante en el modelo empleado, puesto que determina en qué medida las variables aportan de manera individual e integrada a la calificación global del objeto analizado, que aplicado en esta investigación permitirá establecer el estado de conservación de las edificaciones patrimoniales.

1.4.3 Usos de Suelo Urbanos

Conforme a lo planteado en párrafos anteriores, se sabe que la conservación integral de los bienes patrimoniales recae sobre la relación entre las dimensiones formales y simbólicas que estos poseen; argumento que está sustentado sobre el hecho de que es “tan importante la conservación de la materia, definidora de la forma y del conocimiento técnico-constructivo del edificio, como la calidad espacial, definidora de los usos y de las formas de vida de los diferentes momentos históricos” (Mansergas, 2013, parr. 7).

Los usos y las formas de vida en determinado espacio son la manifestación de las necesidades que un grupo social presenta, entre las cuales posiblemente tienen que ver con lo económico, como por ejemplo su “*valor inmobiliario*”.

Por lo tanto, está condenado a convivir con la constante amenaza de la proyección de intereses sobre su uso y disfrute, aunque paradójicamente esta condición es indispensable para su correcta conservación,



mantenimiento y durabilidad. La arquitectura necesita ser útil y vivida; de otra manera queda obsoleta y perece, convirtiéndose en una pieza arqueológica (Mansergas, 2013, parr. 4)

Las políticas públicas en teoría son las que regulan el uso en el patrimonio para una efectiva protección y reutilización, que normalmente se logra través de planes de ordenamiento, normativas urbanísticas y arquitectónicas. Sin embargo, estas presentan multitud de incompatibilidades e impedimentos para la correcta aplicación de planes especiales de protección, ya que tienden a ser vulnerables e incapaces de regular tales usos (Mansergas, 2013).

Este argumento se basa sobre la actual propuesta para la Modificación del Plan de Usos de Barcelona, en la cual se pretende adaptar buena parte del patrimonio histórico del frente marítimo de la ciudad a necesidades relacionadas con actividades turísticas y hoteleras. Lo que implica la rehabilitación/readecuación del conjunto histórico, es decir, cambios en su fisionomía que serán destinados a personas foráneas y económicamente solventes que no tienen compromiso con el lugar que visita (Carrión, 1998). “Lo que demuestra que la ciudad no será apenas una mercancía, sino una mercancía de lujo y que a través de su estética icónica se utiliza perversamente como foco de atracción del público consumidor.”(Mansergas, 2013, parr. 11).

Por otro lado, el turismo si bien tiene una visión conservacionista (rehabilitación/readecuación) al ser un uso que permite captar recursos económicos convierte al espacio mayormente valorado por los “*usos rentables*”¹⁰ que genera tales como: comercio y servicios. Debido a la demanda de estas nuevas formas de ocupación del suelo se han generado alteraciones o agresiones a las edificaciones patrimoniales, como por ejemplo la eliminación de los tradicionales huertos (Pauta Calle, 2019), tipología arquitectónica patrimonial en la ciudad de Cuenca, por ejemplo.

Así también, al haber mayor actividad económica implica un incremento en el precio del suelo, tema que afecta sensiblemente al uso de la vivienda. Se debe recordar que la vivienda “imprime y coadyuva sustantivamente a una combinación de usos que permite sostener las ventajas tradicionales de la ciudad (...), a los usos denominados *complementarios*: equipamientos colectivos y establecimientos de abastecimiento cotidiano y de servicios”(Pauta Calle, 2019, p. 116). Sin embargo, tomando como ejemplo el tema de los arredramientos, al ser los predios de las centralidades urbanas más caros, los sectores de bajos ingresos

¹⁰ Los “usos de suelo rentables” están constituidos entre otros por los siguientes: i) comercio ocasional de productos de aprovisionamiento a la vivienda al por menor (centros comerciales en general, supermercados, joyerías y relojerías, ópticas, librerías, perfumerías y cosméticos, almacenes de ropa confeccionada, ...), ii) servicios financieros (bancos, casas de cambio, mutualistas, compañías financieras, corredores de seguros,...), iii) servicios de turismo y recreación (oficinas y agencias de turismo, hoteles, discotecas, salas de recepciones y de baile, casinos, ...), iv) comercio de maquinaria liviana y equipos en general, y repuestos y accesorios. (Pauta Calle, 2019, p. 126)



pueden cubrir tales costos en condiciones de hacinamiento (Pauta Calle, 2019) o en muchas ocasiones se ven obligados a salir hacia otros sectores donde puedan encontrar vivienda dentro del alcance de su bolsillo.

Pero no todo es negativo, se debe reconocer que el incremento del valor del suelo refleja los beneficios que obtienen las actividades económicas. Estos beneficios privados repercuten favorablemente en el desarrollo urbano general, ya que la recentralización de actividades reduce la presión de crecimiento en extensión territorial que ha caracterizado a las ciudades en América Latina y el Caribe (Carrión, 1998, p. 18).

Entonces lo óptimo sería establecer un desarrollo equilibrado a través de un correcto orden o planificación que responda a las demandas cuantitativas y cualitativas espaciales de la población, así como también el de conservar, preservar los elementos valiosos e impulsar los usos de suelo respetuosos de su autenticidad e integridad (Pauta, 2017), tarea sumamente compleja por cierto.

Hoy en día se ha observado, la importancia de la participación de la población residente, de los propietarios de predios y establecimientos económicos, que en el marco de las políticas públicas, juega un papel fundamental pues permiten dilucidar las acciones pertinentes ante los problemas que aquejan a su territorio ((Pauta Calle, 2019). Esto supone superar los déficits de vivienda, equipamiento y servicios públicos, recuperar la seguridad y la calidad ambiental, y garantizar oportunidades de trabajo (sustentabilidad).

La Constitución del Ecuador con el fin de alcanzar un desarrollo sustentable del territorio establece que a través de la planificación se garantiza el ordenamiento de este y que es obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados (CE, Art. 241). Además, estipula que, para este fin, de forma complementaria, los gobiernos municipales deben:

- Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.
- Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón (CE, Art. 264).

Al ser “los usos de suelo la expresión física de las actividades humanas en el territorio” (Pauta, 2017, parr. 1,2,5), se deben establecer relaciones entre las actividades dentro de un determinado sector de planeamiento por medio de la asignación de un orden jerárquico a dichas actividades y sus diversas correspondencias las cuales pueden definirse de la siguiente manera:

- *Usos del suelo principales:* es o son las actividades dominantes que dan carácter de forma fundamental a una determinada unidad urbanística.



- *Usos del suelo complementarios:* la o las actividades necesarias para el desarrollo eficiente de los usos principales asignados a una determinada unidad urbanística.
- *Usos compatibles:* son aquellos que no afectan el normal desenvolvimiento de las actividades principales y complementarias en una determinada unidad urbanística, sino por el contrario, en algunas ocasiones, generan impactos positivos.
- *Usos restringidos:* no son requeridos para el adecuado funcionamiento del/los uso/s principal/es, pero que se permiten bajo determinadas condiciones.
- *Usos prohibidos:* no son compatibles con el uso principal o complementario, y no es permitido en una determinada zona. Si los usos que no son principales, complementarios o restringidos se encuentran prohibidos (Pauta, 2017).

Los diferentes usos dan lugar a flujos económicos, gestiones de tipo privado o pública, religiosa, comunitaria, servicios financieros, etc. razón por la cual pueden ser asignados de la siguiente manera:

- *Usos de suelo vinculados a la gestión y administración.* Estos dependen de la jerarquía político-administrativa del asentamiento, también pueden ser relacionados a la gestión privada, religiosa y comunitaria. No son notables por su número, pero desde el punto de vista cualitativo tienen suma importancia debido a que generan una centralidad.
- *Comercio o intercambio:* son las actividades que dan lugar a usos económicamente fuertes, generadores de centralidades urbanas y su mayor o menor oferta y especialización depende también de la jerarquía del asentamiento y el tamaño de su población. Con fines de ordenación urbanística estos usos se los puede dividir en dos grandes grupos:
 - a) Comercio cotidiano: aprovisionamiento de bienes de demanda diaria y casi diaria por parte de la población de la ciudad, estos pueden ser: tiendas o establecimientos como: lecherías, carnicerías, farmacias, panaderías, bazares, entre otros. Por tales razones, estos usos deben ser asignados en la calidad de complementarios de la vivienda en las unidades de ordenación urbanística en las que este uso es principal.
 - b) Comercio ocasional o de mayor alcance: es el comercio eventual de bienes demandado por la población y sus organizaciones empresariales o productivas y por este motivo requieren de emplazamientos en las centralidades urbanas tales como: joyerías, relojerías, librerías,



almacenes de ropa confeccionada, librerías, ópticas, venta de muebles, electrodomésticos, textiles, etc.

- *Usos de suelo vinculados a la producción de servicios:* tienen similitud con los usos vinculados al comercio en cuanto a su incidencia en la ciudad. Se pueden distinguir diferentes grupos.

- a) Servicios personales y afines a la vivienda: cercanos a la vivienda y de ahí que deben ser asignados en la condición de usos de suelo complementarios de ella. Pueden ser: peluquerías, salones de belleza, lavanderías, talleres de reparación de electrodomésticos, cajeros automáticos, mecánicas automotrices y vulcanizadoras para la reparación y mantenimiento de vehículos livianos, bicicletas, motos, bicimotos, y gimnasios, entre otros.
- b) Servicios generales: engloban una amplia gama de actividades. Se puede distinguir los siguientes grupos de usos: servicios financieros, profesionales, alimenticios, turismo, recreación, industriales de bajo y mediano impacto, de seguridad, de transporte y comunicaciones.

- *Vivienda*

- *Producción de bienes:*

- a) Producción artesanal: de origen histórico en el medio rural y con traslado a las ciudades, estos pueden ser: carpintería, sastrería, hojalatería, ebanistería, zapatería, costura y bordado, talabartería, cerrajería, entre otros, y deben ser motivo de regulación de su comportamiento, pues pueden generar impactos ambientales negativos; ruidos trepidaciones, malos olores, entre otros.
- b) Producción industrial: esto industrias tipo A (pequeñas industrias compatibles con la vivienda), industrias tipo B (son de alto impacto incompatibles con la vivienda) (Pauta, 2017).

De acuerdo con esta estructuración de usos, su jerarquización depende del territorio en el que se emplacen, en consecuencia, para el área propuesta será imprescindible la revisión de la ordenanza correspondiente para el análisis pertinente.



1.4.4 El Régimen de Tenencia - Normativa Jurídica

Retomando el tema de la “*propiedad*”, según Castán, citado en el Derecho Civil III, el término proviene del latino “*propietas*”, que deriva de “*propius*”, que significa lo que es propio de una persona, lo que es propio de ella (Derecho Civil III, 2009, p. 35). Se conoce que fue desarrollado jurídicamente por el “*Code Napoléon*”, que en su artículo No. 544 lo define como:

El derecho de gozar y de disponer de las cosas de la manera más absoluta. Esto significa que la propiedad encierra tres derechos fundamentales: el de gozar; que implica el usar de la cosa [fus utendi] y percibir sus frutos [fus fruendi]; y el de disponer [fus abutendi] de la cosa, es decir, la posibilidad de transferir el dominio a un tercero. (Trazegnies, 1978, p. 80).

Este derecho se reconoce y garantiza en la Constitución Ecuatoriana, en sus diferentes formas: pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental” (CE, 2008, Art. 321).

La propiedad se puede clasificar en:

- *Propiedad privada*: son todos los bienes pertenecientes a particulares, sean estas naturales o jurídicas.
- *Propiedad pública*: la Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales de Perú tiene un concepto semejante al contemplado por nuestro Código Civil Ecuatoriano (CCE) en el que se define a la propiedad pública como todos bienes destinados al uso público como palacios, sedes gubernamentales e institucionales, escuelas, hospitales, estadios, etc. cuya concesión compete al Estado” (N°29151, 2007). El artículo No. 604 del CCE denomina a la propiedad pública “bienes del Estado” o “bienes fiscales”. “Los bienes de dominio público son inalienables e imprescriptibles, e inembargables. En consecuencia, no tendrán valor alguno los actos, pactos o sentencias, hechos concertados o dictados en contravención a esta disposición” (Troya, 2011, p. 49)

Al igual que el concepto de patrimonio, su interpretación también es compleja ya que puede tener varios sentidos: un sentido amplio, que es toda relación jurídica de apropiación de un bien material o inmaterial (propiedad de cosas) y un sentido restringido, que es la apropiación plena o limitada sobre las cosas materiales (derechos reales) (Derecho Civil III, 2009).

De los sentidos descritos se deriva lo que se conoce como “*régimen de tenencia*”, el cual es una de las tantas formas históricas de regulación social, un sistema de derechos y obligaciones que varían con el tiempo, que adquiere diferentes significaciones concretas” (Trazegnies, 1978, p. 76), es decir, es dinámico y variable.



La palabra “tenencia” proviene del término latino “tener” o “poseer”, y la tenencia de la tierra/bien se refiere a los términos bajo los cuales se posee algo, es decir, los derechos y obligaciones del poseedor. Un sistema de tenencia solo puede entenderse en relación a los sistemas económicos, políticos y sociales de los que son producto, creados por un estatuto legal o por comunidades locales (J. Bruce, 2000, p. 1).

Específicamente, en el ámbito jurídico los Derechos Reales o Derecho de Cosas tienen por objeto la resolución de conflictos de interés entre personas, intereses que recaen sobre la titularidad, disfrute o utilización de bienes, esto incluye el derecho de protección provisional (posesión), de protección definitivo (dominio o propiedad) y derechos reales sobre cosa ajena (usufructo, uso y habitación, hipoteca, por mencionar algunos) (Derecho Civil III, 2009).

1.4.4.1 Clases de bienes

Las “cosas” son sinónimo de “bienes”, el concepto jurídico de bien abarca tanto las cosas materiales (jurídicamente entendidas como objetos corporales con valor económico), como los objetos inmateriales (derechos), también con valor económico (Cuadros Villena, 1994). En nuestro Código Civil, Libro II De los bienes y de su dominio, posesión, uso, goce y limitaciones, los bienes se clasifican en corporales e incorporales.

- *Bienes corporales*: se refiere a los bienes muebles e inmuebles, tienen un ser real que pueden ser percibidos por los sentidos, “al mismo tiempo, pueden ser considerados como potenciales de inversión, susceptibles de generar rentas financieras a sus propietarios”(Rodríguez & Barrios, 2003, p. 174). Según el artículo No. 586 del Código Civil Ecuatoriano, los inmuebles son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas y las que se adhieren permanentemente a ellas, como edificios y árboles.
- *Bienes incorporales*: se refieren a los derechos que tiene una persona.

Según el Libro II del Código Civil Ecuatoriano, Título II y VIII, el derecho a la propiedad se lo puede ejercer según su dominio o su posesión.

1.4.4.2 Dominio

“Dominio viene de «domo, as, are», que significa dominar, de «domus», casa, «dominus» es señor de la casa y «dominum» es señorío doméstico” (Derecho Civil III, 2009, p. 37). Para el Código Civil Español al igual que para el nuestro, “dominio se llama también propiedad”(CCE, Art. 599), en ambos se los utiliza como términos sinónimos. Según el Código Civil Ecuatoriano, “el dominio (...) es el derecho real en una cosa corporal, para



gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social”(CCE, Art. 599), esto es en concordancia con lo estipulado por la Constitución de la República del Ecuador según el Numeral 26 del Artículo 66 donde se garantiza “el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”.

Los modos de adquirir el dominio son: la ocupación, la accesión, la tradición, la sucesión por causa de muerte y la prescripción (CCE, Art. 603). Debido a la naturaleza del tema investigado, los dos primeros modos no serán tratados ya que no guardan relación con el mismo.

- *Dominio por tradición:* es la entrega de dominio que hace el dueño a otro individuo, habiendo el debido consentimiento por ambas partes, es decir, que existe la facultad de transferir y la capacidad e intención de adquirir. Normalmente esto se lleva a cabo a través de títulos traslativos como venta, permuta, donación, etc. (CCE, Art. No. 686). Debidamente inscritos en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad. De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca (CCE, Art. 702).
- *Sucesión por causa de muerte:* el adquirir el dominio de los bienes del difunto ya sea a título universal o singular. El título universal es cuando se heredan todos los bienes, derechos y obligaciones, mientras que a título singular es cuando se hereda uno o más bienes determinados(CCE, Art. No. 993).
- *Prescripción:* en el Art. No. 2392 del Código Civil Ecuatoriano se dice que es un modo de adquirir bienes ajenos o de extinguir las acciones y derechos de otros individuos, por haberse poseído las cosas durante cierto tiempo y contando con todos requisitos legales.

El dominio también permite dar en posesión los bienes bajos ciertas cláusulas según el modo por el cual se le dé dicha condición como dar en arriendo, usufructo, derecho de habitación, entre otros.

1.4.4.3 Posesión

El concepto de posesión tanto en lenguaje técnico como vulgar significa «tener», en lenguaje coloquial es sinónimo de propiedad sin embargo en términos jurídicos esta afirmación no es exacta (...) La posesión como derecho es la facultad de usar, disfrutar, disponer o reivindicar (...) El poseer se pone de manifiesto en el ámbito de titularidades jurídicas legitimando su ejercicio (usufructuario, arrendatario o comodatario) (Derecho Civil III, 2009).



Según el Art. 715 del Código Civil Ecuatoriano, la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. La posesión puede ser regular o irregular. Se llama posesión regular la que procede de justo título y ha sido adquirida de buena fe, aunque la buena fe no subsista después de adquirida la posesión. Se puede ser, por consiguiente, poseedor regular y poseedor de mala fe, como viceversa el poseedor de buena fe puede ser poseedor irregular (CCE, Art. 717).

El justo título puede ser constitutivo o translativo de dominio. En relación con bienes inmuebles, es constitutivo de dominio la prescripción, mientras que el translativo puede ser la compraventa, la permuta y la donación (CCE, Art. 718).

El poseedor conserva la posesión, aunque transfiera la tenencia de la cosa, dándola en arriendo, comodato, prenda, depósito, usufructo o a cualquier otro título no translativo de dominio (CCE, Art. 740).

Los modos o calidades de ejercer la posesión son:

- *Arrendamiento*: el Art. 1856 del CCE establece que un “arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa...y la otra a pagar por este goce, un precio determinado”.
- *Usufructo*: consiste en la facultad de gozar de una cosa, con la condición de conservar su forma y sustancia, durante un tiempo limitado (CCE, 2005, art. 778-779).
- *Habitación*: está contemplado conjuntamente con el uso como “derecho al uso y habitación” en el Art. 825 del Código Civil Ecuatoriano, el primero hace referencia a el goce de una parte limitada de las utilidades de una cosa; mientras que el segundo es el que hace referencia a un bien edificado y al derecho de morar en él.
- *Comodato*: Art. 2077 del CCE: comodato o préstamo de uso, es un contrato en que una de las partes entrega a la otra gratuitamente una especie, mueble o raíz, para que haga uso de ella, con cargo de restituir la misma especie después de terminado el uso. Comúnmente se da en comodato a los bienes del Estado.

1.4.4.4 Reflexiones

La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas bajo las normas jurídicas pertinentes, mientras que su “tenencia” son la diferentes formas de como las personas poseen las cosas. Por ejemplo, una persona puede ser propietario de un bien (tiene el dominio). Si lo desea puede morar de alguna u otra forma en dicho bien, por lo tanto, está en posesión de su bien o a su vez, el dueño puede otorgar parte o la totalidad de la posesión del bien a través de los diferentes modos permitidos por la ley sin que éste pierda su dominio.

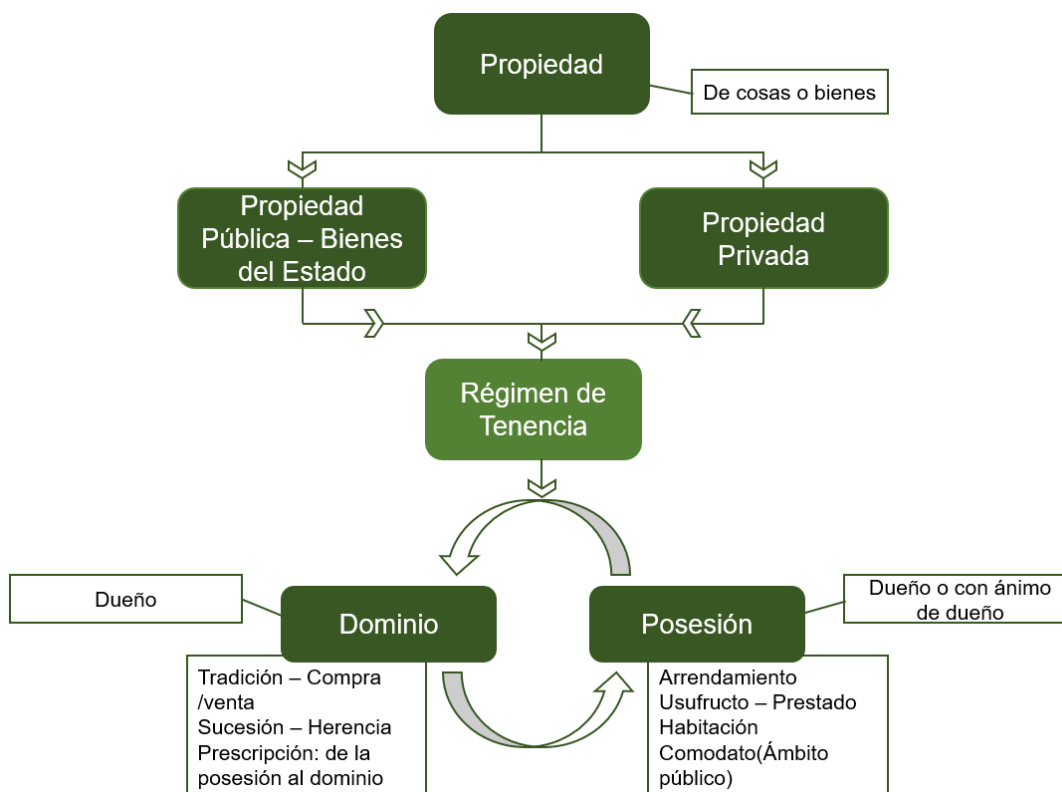


Ilustración No. 1.6: Régimen de Tenencia de la Propiedad.

Fuente: Código Civil Ecuatoriano, 2005

Elaboración: Propia, 2019

Es así como la mera tenencia es la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño. Se puede ser mero tenedor de un bien empeñado, secuestrado, del cual se usufructúa o por el derecho de habitar en él. Lo dicho se aplica generalmente a todo el que tiene una cosa reconociendo dominio ajeno (CCE, Art. 729). Sin embargo, según sea el caso, la posesión puede ser el camino para adquirir el dominio del bien (Ver Ilustración No. 1.6).



1.4.4.5 Los bienes patrimoniales observados como propiedad

Se había dicho qué desde el ámbito jurídico, los bienes son el producto del esfuerzo de individuos con el propósito de formar un patrimonio, el cual será un legado para sus descendientes, que normalmente parten desde una valoración económica (que no siempre tienen una índole cultural) convirtiéndolos en activos netamente de capital. Sin embargo, este patrimonio al verse relacionado con lo “cultural” se torna complejo, pues involucra a una colectividad y por ende de protección pública.

Los conceptos y la visión económica contribuyen sustancialmente para comprender el rol de la sociedad en relación con la conservación del patrimonio. Al ser una ciencia social, la economía arroja luces sobre el comportamiento individual, así como también caracteriza la sociedad (...) y en combinación con otras disciplinas permiten encontrar relaciones con el campo de la conservación (Mason ed, 1998, p. 3).

Los modelos económicos tradicionales para analizar el patrimonio permiten definir valores con relación a precios, según el mercado, no obstante, éste no puede tener un solo marco de referencia. (Mason ed, 1998). El valor económico de un bien no solo recae en sí mismo (como bien inmobiliario) sino también sobre el valor del uso que tiene, es decir, las rentas que genera por las actividades económicas que acoge (Grefe, 2003). Entonces para quienes poseen bienes patrimoniales, los dos aspectos descritos anteriormente, sin duda, influyen al momento de contemplar su conservación.

Es así que “uno de los desafíos actuales es establecer la manera apropiada de evaluar productos patrimoniales más allá de sus resultados en términos exclusivamente monetarios, incorporando factores de evaluación cualitativa intrínsecos a los procesos de construcción y de uso del patrimonio” (Carrión, 1998, p. 102) que a su vez, permitan mitigar situaciones adversas como por ejemplo las suscitadas al momento de darse “un cambio de uso (...) que a menudo se hace sobre un parque inmobiliario que no fue construido para esos fines sometiéndolo a una gran tensión con resultados con frecuencia muy destructivos” (Lulle, Thierry; De Urbina, 2010, SN) dando origen a la tugurización, al desalojo masivo y a la instalación de nuevos usos comerciales, de servicios o residenciales para otros estratos sociales (Pauta Calle, 2019).

El uso de la vivienda no es ajeno a esta situación, ya que al estar sometido a la lógica del régimen de tenencia atentan al mantenimiento de los bienes derivadas de la valoración como propiedad privada en función de la renta del suelo, donde es el propietario (con poder jurídico) el que dispone del bien a modo de cualquier otra mercancía (Pauta Calle, 2019).



Según Greffe (2003) el patrimonio cultural actúa de tres maneras en el desarrollo económico de los territorios: como fuente de actividades, como un factor de atracción y como una palanca para la creatividad. Es una fuente de actividades porque su presencia provoca la generación ingresos o flujos económicos resultantes del turismo, comercio, servicios, entre otros. Es una fuente de atracción, porque desde su propio contexto surgen nuevos residentes e inversionistas que pretender obtener beneficios económicos, siempre que este patrimonio se valore y se conserve, y finalmente como una fuente de creatividad. La creatividad es el resultado del constante debate en el cual se inserta el patrimonio, es decir, en el tiempo en el que se inscribe ofrece a sus integrantes y gobiernos crear criterios, herramientas y políticas que les permite vislumbrar soluciones a necesidades del presente. Dicho de otra forma, “la interacción de los tres ámbitos: el de la sociedad civil, el gobierno y el mercado, se coloca el proceso de decisiones y el manejo del patrimonio”(Carrión, 1998, p. 102) con una proyección a largo plazo, en consecuencia, dentro de los parámetros de un desarrollo sustentable¹¹.

1.4.4.6 Derechos y Obligaciones de Propietarios/Poseedores

Hasta el momento, se ha hecho referencia a como el Estado ha desarrollado herramientas legales para la protección del patrimonio cultural de la nación, Sin embargo, ¿Qué deberes y obligaciones implican para sus poseedores?

Pues bien, siguiendo con la Ley Orgánica de Cultura, el Artículo No. 7 define los deberes y responsabilidades culturales de todas las personas entre las cuales es el participar en la protección del patrimonio cultural, mantener, conservar y preservar los bienes culturales y patrimoniales que se encuentren en su posesión, custodia o tenencia y facilitar su acceso o exhibición de acuerdo con la Ley; así como también tienen la obligación de denunciar ante las autoridades competentes todo acto de destrucción (Literales: a,d,e).

En procesos de conservación y rehabilitación, si se tratase de una funcionalidad en cuanto a usos contemporáneos, ya sean residenciales, culturales, educativos, comerciales o administrativos, se deberá mediar un proceso social, evitando menoscabar su integridad física o su significado, y priorizando los usos culturales frente a otros (LOC, Art. 67).

Los bienes del patrimonio cultural nacional en propiedad o tenencia privada, a excepción de los objetos arqueológicos y paleontológicos cuya titularidad la mantiene el Estado, podrán ser objeto de transferencia de dominio, debiendo registrar este acto bajo la normativa que se dicte para el efecto (Artículo 65).

¹¹ La sustentabilidad, concepto desarrollado en el campo medioambiental, incluye el enfoque de la larga duración que es intrínseco a la noción de patrimonio, y permite una nueva reflexión sobre sus valores y beneficios. Carrión, 1998.



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. Para este fin, las instancias del Estado pondrán a disposición de las personas naturales opciones de financiamiento (LOC, 2016, Art. No. 66).

En cuanto a la posesión por arrendamiento, la Ley de Inquilinato regula las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento y subarrendamientos de locales/bienes (Congreso Nacional, 2000). El arrendador tiene la obligación de entregar el local/bien en buenas condiciones tales como contar con servicios básicos, adecuada ventilación e iluminación, buen estado físico y con el correspondiente Certificado de Sanidad. Además, una vez arrendado el local, en caso de que se presentaran daños, no provocados por el arrendatario, estos deben ser reparados de forma inmediata por parte del arrendador. De no ser así, el inquilino puede acogerse al derecho de subrogación, para lo cual debe acudir a las estancias correspondientes, en donde un juez le otorgará un plazo al propietario para que lleve a cabo la reparación, caso contrario lo hará el inquilino a costa del arrendador pudiéndose descontar los valores invertidos a través de las pensiones de arriendo con el diez por ciento de recargo. Si los daños fueren provocados por el arrendatario, es su obligación la reparación inmediata, a su costo, de lo contrario lo efectuará el arrendador y el inquilino debe cancelar los valores invertidos con un recargo del diez por ciento y dándose por terminado el contrato.

1.4.4.7 Incentivos y Sanciones para Promover la Conservación del Patrimonio

En un régimen de suelo, los incentivos y sanciones son medidas que permiten estimular acciones o controlar infracciones sobre los bienes edificados, respectivamente. Según el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, los incentivos son estímulos o beneficios que se ofrecen a una persona, grupo o sector con el fin de promover acciones, mientras que por el contrario las sanciones son penas que una ley o un reglamento establece para infractores.

Incentivos

Un sistema de incentivos puede ser aplicado de forma directa o indirecta, la primera es cuando el beneficio llega de manera individual al usuario/propietario, mientras que la segunda alcanza a una colectividad o grupo. En ambos casos, pueden ser de carácter financiero o fiscal. La obtención de préstamos a bajo interés, extensión de plazos y reducción de garantías son ejemplos de incentivos de carácter financiero, mientras que los fiscales son de carácter tributario como reducción de impuestos prediales, así como también “exenciones sobre impuestos de servicios, subsidio que beneficia las ventas comerciales y los ingresos por servicios de las



empresas que se instalan en propiedades patrimoniales recuperadas” (Rojas, 2004, p. 262). Según Rojas (1999) la lógica subyacente a estas exenciones de impuestos es compensar a los propietarios y arrendatarios por los mayores costos de la recuperación, operación y mantenimiento de edificaciones históricas.

La forma de incentivar a una colectividad podría ser a través de proyectos con recursos públicos que se encaminen en un sector específico del territorio con la finalidad de que a partir de un estímulo general se direccionen al actuar individual. En otras palabras ...

El enfoque de promover la conservación de áreas históricas (en contraposición a la conservación de monumentos individuales) se centra en intervenciones en varios edificios y espacios públicos que formen un conjunto histórico funcional o coherente. Las experiencias internacionales muestran que este enfoque refuerza la sustentabilidad a largo plazo del esfuerzo de conservación y que es un tipo de intervención que tiene más probabilidades de atraer el interés del sector privado que la conservación de edificios en forma aislada (Rojas & Castro, 1999, P. 20).

Para poder entender la razón del argumento, se toma como ejemplo el caso de La Municipalidad de Recife (Brasil) donde se consiguió cierto éxito en atraer la inversión privada para la rehabilitación y conservación de un sector del centro histórico de la ciudad. A través de recursos municipales se mejoraron espacios públicos como calles, infraestructura, dotación de mobiliario urbano e iluminación, así como también se llevaron a cabo intervenciones en edificaciones adquiridas por la Municipalidad. Los edificios intervenidos se arrendaron a inversionistas privados, los cuales convirtieron la zona en un centro de diversión de moda que sirve a toda la región metropolitana. El éxito alcanzado atrajo más inversión privada para intervenciones en otros edificios del sector, sin mencionar el interés a la posible alza del valor inmobiliario. Con el tiempo, se pudo observar que la inversión pública inicial representa menos de un tercio de la inversión total de la zona¹², convirtiéndose en un emprendimiento sustentable. Sin embargo, si se considera la posibilidad de tener una inversión netamente pública, resulta extremadamente difícil sostener, razón por la cual, resultaría oportuno que los sistemas financieros (Banca) promuevan este tipo de operaciones a favor de la conservación del patrimonio edificado (Rojas & Castro, 1999).

Por su parte, los incentivos directos tienen un sentido inverso ya que promueven a un individuo a tomar acciones positivas sobre su propiedad, lo cual a largo plazo beneficia a una colectividad. En este ámbito, a nivel

¹² Mendes-Zancheti, S. y Lacerca, N., Desempenho do plano de revitalizacao do Barrio de Recife: o caso de polo do Bom Jesus, Recife 1997 (mimeo). Véase también el documento de E. Rojas, El sector privado en la conservación de centros históricos: un análisis de tres casos, Banco Interamericano de Desarrollo, Departamento de Desarrollo Sostenible, Washington, D.C. 1998, citado por (Rojas & Castro, 1999).



nacional, conforme a la Ley Orgánica de Cultura (2016), el ente rector de la Cultura y el Patrimonio emitirá una política de financiamiento sostenible para la investigación, conservación, salvaguarda, puesta en valor y uso social del patrimonio cultural. Además, se establecerán incentivos y financiamientos preferenciales para la participación del sector privado en investigación, conservación, salvaguarda, puesta en valor y uso social del patrimonio cultural.

La ciudad de Quito viene desarrollando, desde finales de la década de los años 80, varios programas para la rehabilitación y mejora de vivienda en áreas patrimoniales, los cuales son financiados con recursos asignados por el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural¹³ (FONSAL), alguna entidad municipal o por otras instituciones del Estado. Para acogerse a estos beneficios, los inmuebles deben pertenecer al inventario patrimonial o calificarse como tal, siempre y cuando tenga vocación residencial. Por medio de créditos se proporciona una parte de los fondos (el resto corren por parte del propietario) para la ejecución obras como las siguientes:

- Reforzamiento y consolidación estructural
- Impermeabilización y tratamiento de humedades
- Dotación de baños y cocinas en viviendas autónomas
- Reparación e instalación de electricidad, agua potable, desagües y red telefónica
- Saneamiento, iluminación y ventilación natural de las dependencias
- Renovación de pisos, revestimientos y carpinterías
- Ampliación de la superficie del inmueble, bien sea por crecimiento en altura o en planta, con sujeción a la reglamentación urbana y a las normas vigentes.

Además, según la Ordenanza Metropolitana Reformativa de la Sección IV, Capítulo II, Título Innumerado "De las Áreas y Bienes Patrimoniales" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano De Quito, Incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 26, en su artículo No. 67, "los propietarios de edificaciones inventariadas ubicadas en el Distrito Metropolitano de Quito sean personas naturales o jurídicas, que rehabiliten, restauren o realicen obras de conservación y mantenimiento en las mismas, debidamente autorizadas por la Comisión de Áreas Históricas" (Concejo Metropolitano de Quito, 2008, Ar. No. 67), luego de concluidas podrán acogerse a los siguientes beneficios:

- La "*Ley de Incentivos Tributarios para la Conservación de las Áreas Históricas de Quito*" (Ley No. 107, publicada en el Registro Oficial 552, segundo suplemento, de 23 de diciembre de 1995), establece que:

¹³ El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural en el año 2010 cambió de nombre a Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP).



- a. La deducción del valor imponible por concepto de impuesto a la renta, de hasta el 20% anual del total de la inversión realizada hasta por un lapso máximo improrrogable de cinco años.
- b. La exoneración del 100% del impuesto predial urbano y sus adicionales, durante un lapso de cinco años, contado a partir del año siguiente de la terminación de las obras.
- c. Exoneración del impuesto de alcabalas a la transferencia de dominio que se la hará efectiva mediante nota de crédito luego de concluida la restauración o rehabilitación debidamente autorizada, si es que dichas obras fueron realizadas en el lapso de los dos años inmediatamente posteriores al traspaso de dominio realizado.

Estos estímulos tributarios se los regula en el libro correspondiente del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

- Beneficio económico hasta del 50% del para la reparación y pintura de fachadas del costo total de las obras y hasta el 30% del costo tanto de cubiertas de la crujía delantera como de acometidas eléctricas.
- Los residentes en viviendas del Centro Histórico tendrán derecho a un descuento del 50% el valor de la tarifa en los parqueaderos municipales ubicados en el Centro Histórico en horario desde 19h00 hasta 7h00 todos los días del año.
- Publicidad gratuita para promoción de arrendamiento o venta de inmuebles hasta de tres veces por el medio publicitario establecido por el IMP.

Conforme a lo anterior, es evidente que Quito posee una política de beneficios detallada y bien estructurada que sin duda alguna resulta atractiva para quienes ejercen el dominio de bienes patrimoniales.

Sanciones

Las sanciones son la penalidad por infracciones cometidas sobre el patrimonio edificado (infracciones urbanísticas). Son infracciones todas las acciones u omisiones tipificadas como tales por su respectiva Ley o Régimen de suelo. Por lo general, las sanciones son un tema controversial, pues confronta dos escenarios, el de la administración pública y el del propietario, los cuales normalmente nunca coinciden en cuanto a prioridades.

Para graduar las sanciones que se tienen que aplicar, además de los criterios incluidos en los principios reguladores de la potestad sancionadora, es preciso atender la gravedad con que la



infracción afecta a los bienes y los intereses protegidos por el ordenamiento, el grado de culpabilidad de cada una de las personas infractoras, la entidad económica de los hechos constitutivos de la infracción y la viabilidad de la legalización de la infracción cometida (Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado, 2017, Art. 220).

En nuestro contexto, la Ley Orgánica de Cultura establece lo siguiente:

Sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales que pudieran establecerse, (...) serán faltas administrativas las que se cometan por parte de las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, contra el pleno ejercicio de los derechos (...) del patrimonio cultural (...) o las que impidieren el cumplimiento de obligaciones institucionales en materia de cultura (LOC, 2016, Art. No. 169).

Además, en la misma LOC, en el Artículo No. 170 se sanciona dos tipos de faltas: leves o graves.

- Faltas leves: restauración, rehabilitación o reparación de los bienes que pertenezcan al patrimonio cultural nacional del Estado sin autorización previa de la autoridad competente de acuerdo con la presente Ley y su Reglamento; Se sancionarán con multas de hasta veinte salarios básicos unificados.
- Faltas graves: incumplimiento a la obligación de reparar integralmente el daño causado a los bienes que pertenezcan al patrimonio cultural nacional del Estado, en los plazos establecidos por la autoridad administrativa. Se sancionarán con multas de veinte a cuarenta salarios básicos unificados.

Nuevamente, en referencia a la Ordenanza Metropolitana Reformatoria de la Sección IV, Capítulo II, Título Innumerado "De las Áreas y Bienes Patrimoniales" del Libro Segundo del Código Municipal para el Distrito Metropolitano De Quito, Incorporado por la Ordenanza Metropolitana No. 26, para el caso de Quito, son infracciones sancionadas en áreas patrimoniales: (Concejo Metropolitano de Quito, 2008, Art. No. 70-76):

- La construcción sin de aprobación o sin registro de planos o sin licencia de construcción serán sancionados con multa equivalente al monto del fondo de garantía sobre la edificación.
- La construcción con aprobación, con registro de planos y licencia de construcción, pero sin sujetarse a ellos, sancionados con la revocatoria del registro de planos y de la licencia de construcción, así como con la retención y cobro a favor de la Municipalidad, del cien por ciento de la garantía depositada o que debió depositarse, además de la suspensión de las obras.



- Por el descuido en el mantenimiento de edificaciones. Luego de la verificación correspondiente, serán sancionados con multa de cinco a diez remuneraciones básicas unificadas.
- Cuando existiere incuria en la conservación de los inmuebles. Las causas de incuria podrán ser de evidente abandono y descuido de la edificación. Para este caso, el Comisario Zonal respectivo notificará a los propietarios para que inicien los procesos de restitución de las características tipológicas y morfológicas de la edificación en un plazo no mayor de 90 días. Si las acciones de reparación o rehabilitación no se produjeren en el plazo establecido, el Comisario Zonal seguirá inmediatamente el procedimiento que establece el Artículo No. 75 para que el inmueble sea declarado de utilidad pública y expropiado de conformidad a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal y demás normativa conexas.
- Por incumplimiento del mantenimiento o reposición de edificaciones por malas intervenciones por derrocamientos no autorizados o por incuria. Luego de vencido los plazos y de persistir el incumplimiento, pasará en los siguientes diez días hábiles a la Administración correspondiente, para que, en el plazo máximo de veinte días hábiles, determine el o los usos deficitarios de equipamiento colectivo o servicios que podrán implementarse en ese inmueble.

Cabe señalar que, para los cinco primeros artículos, no se exige de que el Comisario Metropolitano ordene la suspensión de las obras, la demolición de la construcción realizada, o la restitución de los elementos que hayan sido alterados o eliminados.

Al igual que los incentivos, Quito tiene definido de manera clara el sistema de sanciones para las Áreas Históricas, pues especifica cada una de las infracciones posibles y sus respectivas repercusiones.

1.4.5 Reflexiones

Entorno a las edificaciones patrimoniales existen un sinnúmero de situaciones que repercuten en su conservación integral, que, para fines de este estudio, se centra en tres temas: conservación, usos y tenencia. De los cuales, los dos primeros presentan antecedentes claros en relación con el patrimonio, mientras que el tema de la tenencia, mayormente se la analiza de forma aislada y relacionado con aspectos jurídicos y económicos, razón por la cual se ratifica la necesidad de indagar sobre cómo las diversas formas de poseer podrían provocar impactos sobre los bienes patrimoniales.

Además, para el caso de los bienes de propiedad privada, implica ir más allá de los valores patrimoniales que representan, sino el establecer un enfoque que aluda su realidad como bienes raíces, fuente de ingresos

por arriendos o usos rentables, sin de dejar de lado su potencial principal como vivienda. En consecuencia, se requiere de un enfoque económico que “contribuya a la comprensión de valores del patrimonio mediante la aclaración de algunas ideas básicas sobre el comportamiento individual, la política, y las funciones económicas esenciales de la sociedad”(Mason ed, 1998, p. 9). Con esto no se pretende decir que este sea el aspecto más relevante, sino que en realidad es el enfoque que falta por contemplar.

Como se muestra en la Ilustración No. 1.7, de este proceso de alguna u otra forma podrían derivarse ciertos impactos, motivo por el cual a continuación, se analizará su conceptualización y la manera de como estos podrían ser evaluados.

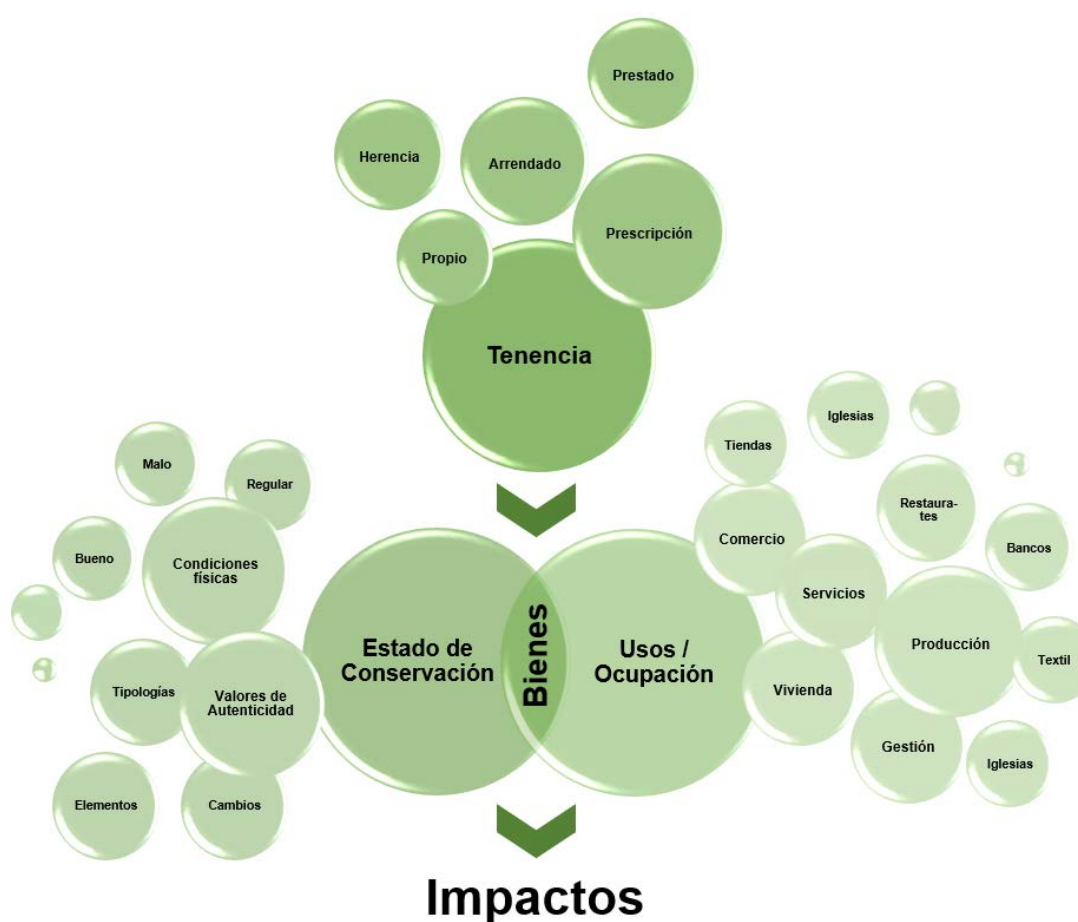


Ilustración No. 1.7: Esquema de Análisis.

Elaboración: Propia, 2019



1.5 Impactos sobre el Patrimonio Cultural

1.5.1 Conceptualización de impactos

La evaluación de impactos (EIA) es un instrumento que nace desde la esfera medio ambiental, política adoptada actualmente en numerosas jurisdicciones. “Se reconoce en tratados internacionales como un mecanismo potencialmente eficaz de prevención de daños ambientales y de promoción del desarrollo sustentable” (Brandis García & Río Lafuente, 1998, p. 39). Su formulación ocurrió por primera vez en los Estados Unidos, a través de la ley aprobada en 1969. Desde entonces se diseminó alcanzando hoy una difusión mundial.

El concepto de “*impacto*” tiene diversas interpretaciones tal como las cita Brandis & Río Lafuente en su trabajo denominado Evaluación del Impacto Ambiental:

“El cambio en un parámetro ambiental, en un determinado período y en una determinada área, que resulta de una actividad dada, comparado con la situación que ocurriría si esa actividad no hubiera sido iniciada” (Wathern, 1988)

“Cualquier alteración al medio ambiente, en uno o más de sus componentes, provocada por una acción humana” (Moreira, 1992).

“Alteración de la calidad ambiental que resulta de la modificación de los procesos naturales o sociales provocada por la acción humana” (Sánchez, 1999);

Por lo tanto, los impactos son los efectos generados por determinadas acciones. Inicialmente hacían alusión solo a efectos o modificaciones perjudiciales, pero se conoce que estos de igual manera podrían ser beneficiosos (ICOMOS, 2011).

Esto en relación con temas medio ambientales, sin embargo, en el contexto del patrimonio cultural, durante la Declaratoria de Xi'an sobre la conservación del entorno de las estructuras, sitios y áreas patrimoniales se propone el empleo de la “EIA para cualquier proyecto que suponga un impacto en el significado de las estructuras, de los sitios y de las áreas patrimoniales, así como en su entorno” (ICOMOS, 2005, N. 8) y posteriormente, para el año 2011 se ofrecen orientaciones para la puesta en marcha de evaluaciones de impacto sobre (EIP) bienes del Patrimonio Mundial con el fin de establecer de manera eficaz el efecto de un proyecto de desarrollo potencial en el Valor Universal Excepcional de los bienes (ICOMOS, 2011). Es decir, que “una EIP enmarcado en el contexto de un EIA no es sino una línea suplementaria en el programa de estudio este, pero



utiliza una metodología diferente claramente focalizada en el VUE (valores universales excepcionales) y los atributos que la transmiten”(ICOMOS, 2011, p. 9).

Según las “*Orientaciones relativas a las evaluaciones de impacto sobre los bienes del Patrimonio Mundial Cultural*”, los impactos pueden ser directos e indirectos presentándose en numerosas formas: acumulados, temporales y permanentes, reversibles o irreversibles, visuales, físicos, sociales y culturales, incluso económicos(ICOMOS, 2011).

Los impactos directos pueden traducirse por la pérdida física de una parte o de la totalidad de un atributo y/o por modificaciones en su entorno como resultado principal de un proyecto, de la modificación de uso o de una construcción. También, pueden afectar al ambiente ocasionando consecuencias visuales y sonoros (ruido) perceptibles que pueden apreciarse en un momento dado, esto como referencia del párrafo anterior. Por otro lado, los impactos indirectos son los causados como efecto secundario de una construcción/ proyecto y pueden traducirse por una pérdida física o una modificación del ambiente de un bien más allá de la impronta del proyecto de desarrollo (ICOMOS, 2011).

1.5.2 Proceso de Evaluación de Impactos

En lo que concierne a la evaluación de impactos de bienes patrimoniales, “los conceptos de límites de las *modificaciones aceptables* y de *capacidad de absorción* están en estudio, pero no existe por el momento ningún consenso sobre su utilidad ni sobre los medios para aplicarlos”(ICOMOS, 2011, p. 5).

El ICOMOS (2011) señala que, al momento de emprender evaluaciones formales, la mayoría siguen el procedimiento de estudio de impacto ambiental (EIA), sin embargo, sugiere realizar adaptaciones previas. De forma general plantea un proceso, en el cual se podrían omitir o extender sus contenidos, dependiendo del bien analizado. Vale la pena señalar que los procesos de EIA y EIP no son objeto de ninguna reglamentación en muchos países y a menudo, no existe ningún marco normativo nacional para su aplicación.

Pese a estas limitaciones, el ICOMOS pretende apoyar el uso e influencia de las EIP razón por la cual propone los siguientes elementos a contemplar en procesos como estos:

1. Contexto

- a) Las especificidades del contexto del patrimonio mundial en cuyo ámbito se emprenden la EIP.
- b) Los diversos contextos reglamentarios de planificación y de gestión.
- c) Los instrumentos, recursos y capacidades necesarias para llevar a cabo una EIP.



2. Sugerencias de procedimientos para la EIP

- a) Introducción
- b) Comprender lo que conviene realizar antes de comenzar una EIP.

3. Datos y documentación

4. Métodos y enfoques apropiados para el bien – optimización de los instrumentos, de las técnicas y de los recursos disponibles

5. Un sistema de evaluación de impactos defendible

6. Los impactos, ¿pueden evitarse, reducirse, rehabilitarse, o compensarse /atenuarse?

7. Producir una evaluación útil y pertinente en el contexto del patrimonio mundial en general y para bienes específicos. (ICOMOS, 2011, p. 3).

1.6 Buenas Prácticas

En los más recientes foros internacionales y locales, el patrimonio edificado aún sigue siendo una de las características más imponentes de aquellos asentamientos vivos provenientes del pasado¹⁴, el cual sólo puede conservarse, sí se usa adecuadamente; pero, al ser los centros históricos las zonas más complejas y contradictorias de las ciudades, donde existen enormes contrastes ya que expresan presiones sociales y económicas (Delgadillo, 2009), los inmuebles patrimoniales han tenido que adaptarse o transformarse lo que ha provocado la demanda de soluciones que permitan preservar su riqueza cultural. Sin embargo, a pesar de contar con una amplia diversidad y cantidad de estudios, programas y proyectos no se ha podido encontrar un abordaje que se vincule de manera directa con el tema de esta tesis.

En consecuencia, a continuación, se analizará el caso de Morelia, ciudad de características patrimoniales semejantes a las de Cuenca, poseedora de riqueza histórica, arquitectónica, cultural, entre otros, por lo que a continuación se abordarán los trabajos realizados en los años 2007 y 2011 que investigan la marcada discrepancia entre dos grandes grupos: bienes patrimoniales públicos y privados. Aun siendo reducidas las variables sobre el régimen de tenencia, los estudios se enfocan en la conservación y usos de estos bienes como resultado de la legislación y normativas existentes en México y a nivel de Morelia.

¹⁴ Jorge Hardoy (1981) define a los Centros Históricos como todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado. Tomado del artículo Centros Históricos ¿Herencia del pasado o construcción del presente? Agentes detonadores de un nuevo esquema de ciudad de Salvador García Espinosa, 2005.

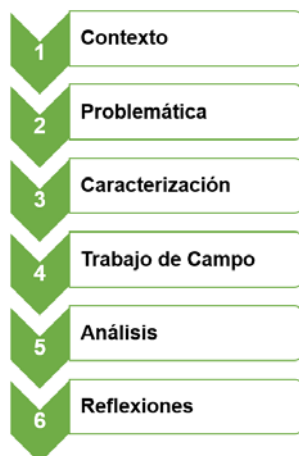
1.6.1 Relación Contradictoria y Compleja entre Edificaciones Patrimoniales Públicas y Privadas en Morelia, México



Ilustración No. 1.8: Catedral de Morelia.

Fuente: Torres Suil, 17/01/2019

Metodología



La metodología diseñada para el caso de Morelia está conformada por siete etapas generales: contexto del objeto de estudio, planteamiento de la problemática y sus alcances, recopilación de datos y documentación para la caracterización del área en análisis, definición de herramientas, técnicas y recursos que serán necesarios para el estudio, levantamiento de información a través del trabajo de campo, análisis de la información y reflexiones sobre como la conservación del patrimonio edificado desde el ámbito de la propiedad privada. (Ver Ilustración No. 1.9)

Ilustración No. 1.9: Metodología
Elaboración: Propia, 2019

1. Contexto



Ilustración No. 1.10: Centro Histórico de Morelia.

Fuente: whc.unesco.org/en/documents/111322

Construida bajo el nombre de Valladolid en el siglo XVI, es una muestra de la planificación española en la época de la colonia. De estilo renacentista e influencia mesoamericana, donde su centro incluye 249 monumentos de mayor importancia, entre los cuales 21 son iglesias y 20 construcciones civiles. Sus calles se adaptan a la topografía del lugar manteniendo su trama original en forma de “damero”. Cuna de próceres de la Independencia Mexicana, como Miguel Hidalgo y José María Morelos, razón por la cual en el año de 1828 la ciudad de Valladolid toma el nombre de Morelia.

En 1991 fue declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad (Unesco, 1991). Según García (2007) Morelia también se caracteriza por poseer “como parte de los edificios patrimoniales la arquitectura doméstica, de vivienda

tradicional o vernácula, (...) que ha conservado a lo largo del tiempo sus características formales, materiales y espaciales, siendo el reflejo de los aspectos culturales de sus habitantes”(Sánchez, 2015, p. 202).

2. Problemática

Los escasos estudios acerca del patrimonio edificado de propiedad privada como los limitados efectos de las políticas públicas instrumentadas para su protección han creado un vacío con la aportación de datos que contribuyan a conocer los problemas urbanos vinculados a la conservación y funcionalidad de los mismos (Escuela Nacional de Conservación, 2011). Más aún, el dividido enfoque que se otorga a lo público y lo privado, debido a que el Estado centra su interés en los bienes estatales mientras que los privados corren el riesgo de transformarse o aún peor destruirse (Mercado, 2011).



Ilustración No. 1.11: Morelia
Fuente: Torres Suil, 04/06/2019

Por tales motivos, se han llevado a cabo diversos trabajos de investigación en la ciudad de Morelia (Michoacán), con la intención de encontrar alternativas para subsanar esta problemática, así como también, exponer las dificultades urbanas vinculadas a la conservación de monumentos y centros históricos del país.

3. Caracterización

La revisión de las políticas públicas para la protección del patrimonio edificado de propiedad privada, ámbito

nacional como internacional permite definir similitudes y diferencias, aciertos y desaciertos, entre otros. Según lo anterior, en primer lugar, se observó el documento denominado “Patrimonio cultural: aspectos económicos y políticas de protección, 2002”, trabajo que estudia los regímenes de protección de diversos países donde se plantearon seis categorías para poder entender el funcionamiento de las políticas públicas, siendo estas las siguientes:

- Definición del patrimonio cultural
- Intervención pública directa a través de la propiedad pública del patrimonio y el gasto en su adquisición, mantenimiento y gestión.
- Limitaciones legales al derecho de propiedad privada de patrimonio cultural.
- Incentivos económicos por parte del Estado para la protección del patrimonio cultural.
- Privatización de propiedad o gestión del patrimonio.
- Educación (Krebs & Schmidt-Hebbel, 2002).

Bajo este concepto, se procedió a abordar las políticas públicas y documentos oficiales del Centro Histórico de Morelia desde 1981 a 2007 para conocer su planimetría urbana; porcentajes de edificaciones catalogadas; proyectos y programas para la conservación y gestión del patrimonio edificado; las entidades a cargo, normativa e incentivos vigentes, proyectos de educación y difusión.



4. Trabajo de campo

Una vez desarrollada una base con datos oficiales, se llevó a cabo la cuarta etapa. El trabajo de campo tomó como muestra a 116 edificaciones. No se especifica que instrumentos se emplearon para el muestreo, sin embargo, se puede observar que fueron identificados usos de suelo, el estado de conservación y mantenimiento, el acceso a inmuebles, sus alteraciones y deterioros.

5. Análisis

Finalmente, los resultados obtenidos fueron relacionados entre sí, así como también comparados con los resultados de estudios previos llevados a cabo en 1981, 1985 y con el Programa Parcial del Centro Histórico de Morelia de 2001 (Mercado López, 2008). Los usos comparados fueron: religioso (convento); comercial; cultural; vivienda; financieros; servicios de hospedaje, alimentación, esparcimiento y en general; educación; sin uso y baldío/derruido. Para el estado de conservación se definieron tres rangos: alto, medio y bajo, con resultados valorados en porcentajes.

Castells (citado en Mercado, 2008) considera que las transformaciones en el sistema urbano son realizadas por la planificación urbana y los movimientos sociales, “condicionando la valoración de las persistencias urbanas y arquitectónicas del pasado, así como la voluntad de conservarlas o transformarlas a través de políticas públicas (...) que determinan el destino y configuración de la ciudad y de sus áreas históricas” (Mercado López, 2008, p. 25). “El concepto de política pública se refiere a un instrumento de trabajo configurado desde el Estado, mediante el cual se pretende alcanzar objetivos de interés para el bienestar de una comunidad” (Mercado López, 2008, p. 24).

En los últimos años, según Pérez de Cuellar (citado en Mercado, 2008) debido al reconocimiento de la cultura como variable fundamental en el desarrollo sostenible, en la mayoría de los países a nivel mundial se han venido desarrollando proyectos y programas para la conservación del patrimonio cultural, existiendo diferencias en su efectividad y alcances. “Los países latinoamericanos han seguido el modelo europeo continental, que enfatiza la intervención directa del Estado en la propiedad y gestión pública del patrimonio cultural, con limitaciones impuestas a la propiedad privada de bienes culturales” (Mercado López, 2008, p. 24). Vale la pena recalcar que propiedad privada y patrimonio edificado son conceptos que surgieron de ámbitos divergentes, afirmación expuesta en el primer subcapítulo. “El patrimonio edificado es un concepto que nace y se sustenta en lo público, por lo cual corresponde a este ámbito establecer condiciones propicias para que los inmuebles de propiedad privada mantengan esa múltiple vigencia que garantice su conservación”(Mercado, 2011).



En México, los bienes y zonas patrimoniales son definidos por ley, tanto en el ámbito nacional como municipal. “El patrimonio edificado tiene la singularidad de formar parte de áreas urbanas de relevancia histórica que se encuentran normadas por planes y programas urbanos” (Mercado López, 2008, p. 25) y en su mayoría, es de propiedad privada cuya conservación es obligación de sus propietarios, quienes deben sujetarse a las normativas vigentes en cuanto al uso de suelo, así como a la autorización para cualquier intervención en los edificios (Mercado López, 2008) con limitaciones legales y bajo la supervisión de institutos federales especializados. La propiedad pública (patrimonial) se somete a regulación de uso; la canalización de recursos para la restauración, mantenimiento, gestión y vigilancia de este se lo gestiona a través de programas y proyectos oficiales.

En relación con el área de estudio, a partir del año 1997, el enfoque de las políticas públicas enfatizó tres vertientes:

- Un cuerpo legal que norma las intervenciones en los inmuebles y acota los derechos de los propietarios.
- La inversión pública en obras de imagen urbana en espacios públicos y edificios emblemáticos.
- Una gestión del patrimonio orientada a la especialización turística (Mercado, 2011, p. 29).

Desde 1998 existen incentivos para la propiedad privada patrimonial como fideicomiso, exenciones y transferencia de potencialidades, sin embargo, estos mecanismos son desconocidos por la mayoría de los propietarios y no se aplican. Luego, por Decreto Federal del 5 de septiembre de 2005 se otorgaron estímulos fiscales para el rescate de zonas de monumentos históricos, apoyo a la inversión para el rescate del patrimonio edificado privado, se facilitó la enajenación de los bienes inmuebles y se determinó como base gravable del impuesto al activo del diez por ciento del valor de los bienes inmuebles.

El Programa de Desarrollo Urbano de Morelia 2004 y el Programa Parcial del Centro Histórico 2001 definieron el impulso al desarrollo turístico, preservación del patrimonio cultural, mejoramiento de la imagen urbana y su integración con la totalidad de la ciudad. Se incluyeron criterios de reutilización, reglamentación para el uso racional de los inmuebles, así como acciones e instrumentos para el cuidado, mejoramiento y revitalización del centro histórico (Mercado López, 2008, p. 26).

En cuanto a la educación, se dio apertura de una maestría en restauración en la Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo con la finalidad de impulsar estas especialidades para proteger y difundir la riqueza patrimonial de Morelia.



Finalmente, de un universo de estudio conformado por 219 manzanas y 1113 edificaciones, 93% de las cuales eran de propiedad privada, de la muestra (116 edificaciones) en la Tabla No. 1.1 se ven reflejados los resultados obtenidos.

Uso	1981				2007			
	%	Conservación %			%	Conservación %		
		Alta	Media	Baja		Alta	Media	Baja
Religioso (convento)	0.91	100	0.00	0.00	0.71	0.00	100	0.00
Comercial	5.45	0.00	33.33	66.67	17.14	41.67	37.50	20.83
Cultural	0.00	0.00	0.00	0.00	2.86	50.00	50.00	0.00
Habitacional	51.82	43.86	43.86	12.28	32.14	48.89	42.22	8.89
Banco	3.64	0.00	100	0.00	3.57	60.00	40.00	0.00
Oficinas y comercio	10.91	0.00	83.33	16.67	12.86	44.44	33.33	22.22
Hotel	8.18	22.22	55.56	22.22	5.71	62.50	25.00	12.50
Restaurante/ bar	5.45	0.00	33.33	66.67	12.86	50.00	38.89	11.11
Educativo	1.82	50.00	50.00	0.00	5.00	85.71	0.00	14.29
Sin uso	10.91	58.33	16.67	25.00	5.71	75.00	12.50	12.50
Baldío/derruido	0.91	0.00	0.00	100.00	1.43	0.00	0.00	100.00

Los inmuebles de ambas muestras son los mismos, originalmente con uso habitacional en su totalidad.

Tabla No. 1.1: Usos de suelo y conservación de patrimonio edificado de propiedad privada en el Centro Histórico de Morelia (elaborada a partir de Ramírez (1981) y trabajo de campo, 2007).

Fuente: Eugenio Mercado López, 2008, p. 28

Las políticas públicas mencionadas anteriormente han generado los siguientes efectos sobre el patrimonio edificado de Morelia:

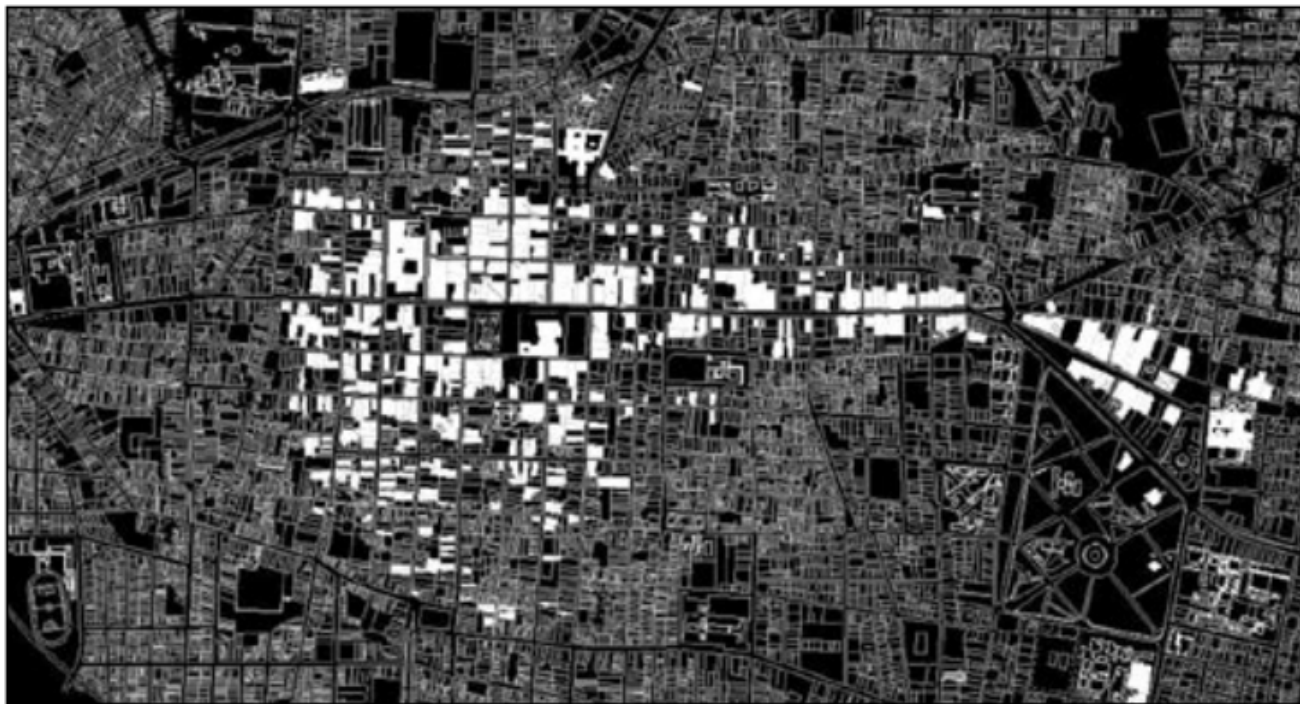
- Para el 2007, los usos preponderantes fueron, por orden decreciente, comercial y oficinas, turismo, así como habitacional y mixto, teniendo esta última un descenso del 30% de la totalidad de los bienes patrimoniales de propiedad privada (Mercado, 2011).
- Mejoramiento del estado de conservación del patrimonio edificado destinados a usos comerciales, turísticos, culturales o educativos, alcanzando un 93% del total de la muestra.
- El patrimonio cultural monumental, comprendido por 34 edificaciones, mantuvo un estado óptimo de conservación. Estos eran originalmente de uso religioso y administrativo, todos en la actualidad pertenecen al Estado.

- El patrimonio cultural relevante comprende 70 inmuebles, sobre el cual se observó un marcado cambio de uso de suelo.
- El patrimonio cultural tradicional suma 799 edificaciones, donde los usos dominantes son comercio, servicios y vivienda, respectivamente. Presentan un buen estado de conservación debido a su capacidad de adaptarse a nuevos usos.
- Las edificaciones patrimoniales populares (520 inmuebles), mantuvieron su uso original, de vivienda y mixtos, sin embargo, presenta un mal estado de conservación. (Ilustración No. 1.12)



*Ilustración No. 1.12: Patrimonio edificado en mal estado de conservación y baldíos en el centro histórico de Morelia.
Fuente: Programa Parcial del centro histórico de Morelia, H. Ayuntamiento, 2001*

- Se observó que los edificios en buen estado se encuentran en el área central y lo largo de la avenida principal, mientras que las edificaciones en mal estado están ubicadas en las zonas perimetrales mayormente pertenecientes al patrimonio edificado popular o del siglo XX. (Ilustración No. 1.13)



*Ilustración No. 1.13: Patrimonio edificado en buen estado de conservación en el centro histórico de Morelia.
Fuente: Programa Parcial del centro histórico de Morelia, H. Ayuntamiento, 2001.*

6. Reflexiones

Sin duda alguna, en el entorno de las ciudades patrimoniales, “las políticas públicas afectan sensiblemente el mercado del patrimonio edificado, ya que tienen un alto impacto en las decisiones de los propietarios sobre su conservación, transformación o destrucción”(Mercado López, 2008, p. 29), siendo la principal herramienta del sector público en el manejo de los bienes patrimoniales.

Específicamente en el caso de Morelia, con su inclusión a la lista de Patrimonio Mundial de la Humanidad, su función urbana se dirigió hacia el turismo; la descentralización de servicios y equipamientos; el desalojo del comercio ambulante y a la realización de proyectos de conservación. Si bien es cierto existieron resultados positivos en cuanto al estado de físico de los inmuebles ubicados en la centralidad de Morelia, por otro lado, esto conllevó a generar impactos no esperados como el incremento del valor de las edificaciones, la gentrificación y la pérdida de usos tradicionales como la vivienda.

La arquitectura vernácula fue la más afectada, debido a su incapacidad de adaptarse a nuevos usos, presenta un notable estado de deterioro y de no existir una valoración apropiada su posibilidad de conservarse es mínima. La concentración de inversiones públicas en las áreas centrales en función de su potencial turístico,



es uno de los factores principales de este evidente resultado que está lejos de ofrecer al visitante la imagen de un destino de turismo cultural consolidado (Mercado López, 2008).

Por lo tanto, se puede afirmar que la conservación del patrimonio edificado responde a varios factores, como la delimitación física, la selección de inmuebles, las inversiones para la conservación de edificios y espacios públicos y la gestión turística del patrimonio; en base a ello puede variar el valor económico del patrimonio edificado privado (Mercado, 2011). No obstante, la decisión del propietario acerca de conservar o no un inmueble puede ser alterada por condiciones externas a los bienes, como son las políticas públicas, desconocimiento de temas relacionados a la conservación, deficiente apreciación del concepto de “patrimonio edificado”, de las ventajas de aprovechar los incentivos fiscales, entre otros.

1.7 Reflexiones Generales

A lo largo del presente capítulo se ha argumentado sobre el patrimonio edificado, desde su concepción global como parte del patrimonio cultural hasta su clasificación como edificación aislada, pudiéndose apreciar la complejidad que representa pues hasta el día de hoy, tanto internacionalmente como a nivel nacional, se unen esfuerzos para entender su realidad.

De acuerdo con las diversas recomendaciones y políticas públicas, se observa que el patrimonio requiere un análisis multidisciplinario y poli dimensional, es decir que su abordaje debe contemplar diversos contextos por lo que necesita del apoyo de distintas ciencias. Su estudio es un difícil proceso cíclico pues va de lo general a lo específico y nuevamente a su origen, transcurso en el cual se distinguen nuevos retos, problemas e inclusive oportunidades donde el principal propósito es lograr que el patrimonio se adapte y prevalezca.

Entonces, conforme al interés de esta investigación, para poder establecer un adecuado proceso primero se deben definir los ámbitos a tratar, que en este caso son los relacionados con valores culturales, políticos y económicos, esto de manera general. Lo cultural implica sus aspectos patrimoniales vistos desde el lente de la conservación (disciplina), lo político toca el tema de legislación tanto patrimonial y de propiedad y finalmente lo económico, el valor monetario que representan los bienes patrimoniales. Sin embargo, el alcance descrito continúa siendo demasiado amplio para poder lograr los objetivos propuestos.

En consecuencia, se debe recordar que a partir del campo del derecho (legislación) los bienes conforman un patrimonio (económico), es decir que la “*propiedad*” representa un interés de acumulación económica (Mercado López, 2008). En base a este argumento, surge la necesidad de analizar si las diferentes condiciones de poseer



la propiedad, ya sea como dueños o simple tenedores, afecta a la conservación integral (estado de conservación y usos) de los bienes patrimoniales.

Por ello, conforme a las recomendaciones formuladas por Carrión (1998), una vez delimitada la temática, esta debe apoyarse en las diversas políticas públicas y los aparatos que las sustentan, en la realidad en la que se desarrolla y en los paradigmas teóricos y metodológicos que puedan permitir alcanzar soluciones sustentables.



Capítulo II

○ Marco Metodológico y Caracterización

2.1 Propuesta Metodológica

La propuesta metodológica se formula en base a las orientaciones dadas por el ICOMOS (2011). Como se había señalado en el capítulo anterior, estas son sugerencias relacionadas a qué componentes deben tener los procesos de evaluación de impacto sobre bienes patrimoniales, los cuales pueden variar u omitirse según las necesidades del estudio. De tal forma que la presente propuesta está conformada por cuatro etapas: definición del contexto, diagnóstico, análisis y formulación de lineamientos.

Es así, que como punto de partida se propone hacer una descripción del contexto Patrimonio Mundial (PM) en el cual se encuentra emplazado el objeto de estudio. Segundo, al ser las orientaciones del ICOMOS consideradas como un instrumento que sirve para fomentar el estudio de factores clave de un momento y de un nivel de detalle apropiados, es importante definir una problemática, en otras palabras, delimitar lo que se desea investigar y que propósitos se pretenden alcanzar.

Luego, el diagnóstico corresponde a la caracterización del área de estudio. Por medio de la identificación de datos y documentos existentes que aporten sobre los aspectos y atributos del patrimonio cultural en la zona convenida que permitan describir de manera coherente y sistemática la evolución histórica del bien, su contexto, su entorno, entre otros, así como también identificar los instrumentos reglamentarios de gestión y planificación pertinentes y los recursos¹⁵ de los que se disponen.

De forma complementaria, por medio del trabajo de campo se recolectará información que quizás no se pudo obtener de estudios previos o a su vez no fue contemplada, sin mencionar que un estudio patrimonial precisamente implica eso, el estar en contacto directo con el objeto estudiado y la comunidad. Para el registro

¹⁵El ICOMOS hace referencia a recursos como: profesionales, entidades gubernamentales o privadas e instrumentos con los que el PM cuenta.



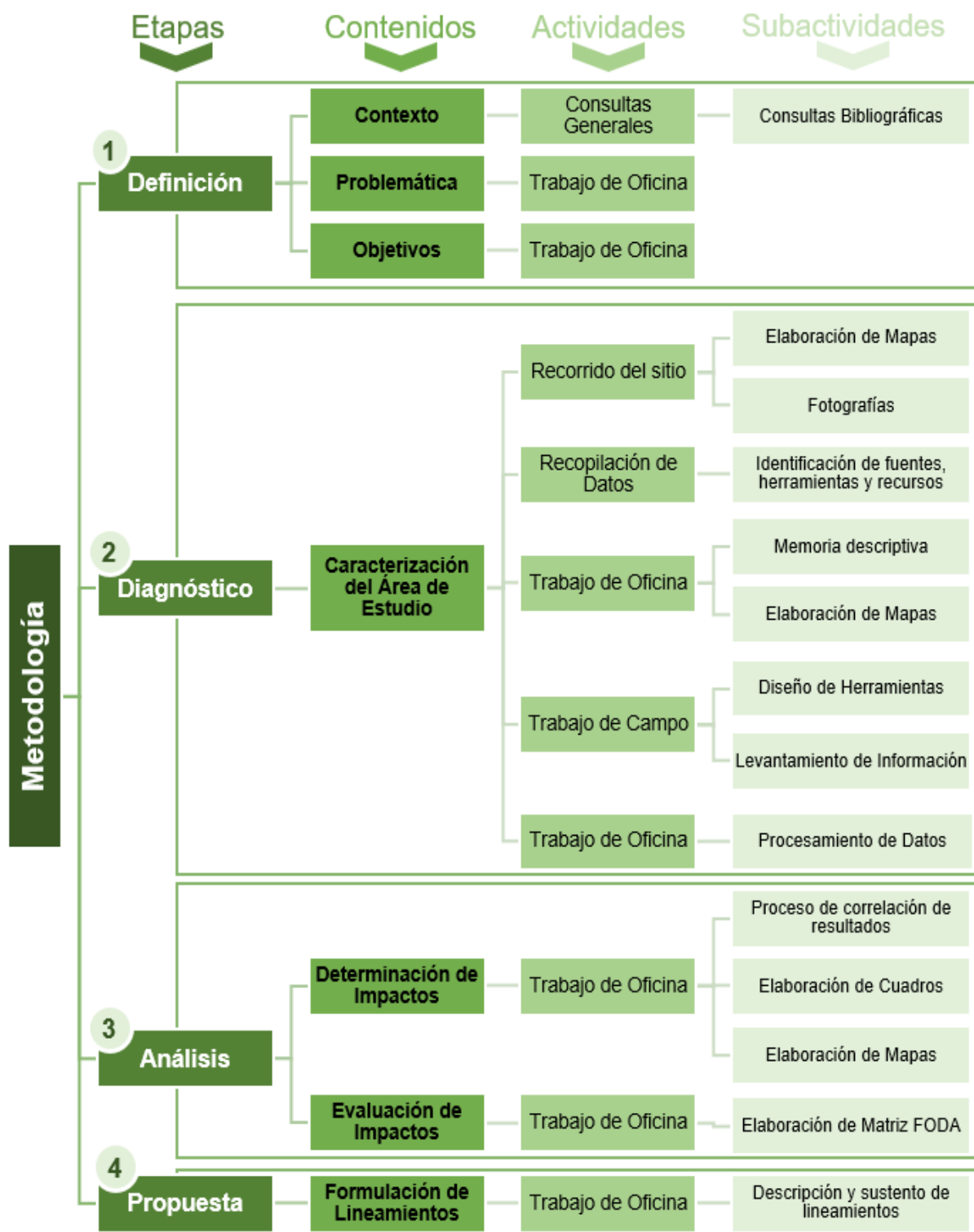
de información se revisará si existen las herramientas pertinentes, caso contrario sería necesario el diseño de estas.

Conforme a los resultados obtenidos, en la etapa del análisis se formularán relaciones entre los tres ámbitos principales de estudio con la finalidad de poder identificar los impactos generados; de ser necesario para poder alcanzar este propósito se recurrirán a técnicas estadísticas pertinentes.

El ICOMOS sostiene que los impactos pueden tener un efecto tanto positivo como negativo, razón por la cual se debe tratar de encontrar un equilibrio ya que *“la conservación es una cuestión de gestión del cambio sostenible”*. Así, un análisis FODA permitirá establecer una evaluación de los factores fuertes y débiles que, en su conjunto, diagnostican la situación interna del sector, así como su evaluación externa, es decir, las oportunidades y amenazas (Ponce, 2007).

Como etapa final se formularán lineamientos a luz de los planes de gestión, de ordenamiento y conforme las normativas locales con el fin de promover, evitar, eliminar o minimizar los impactos detectados.

Todas las actividades descritas anteriormente, se ven reflejadas en el diagrama metodológico siguiente:



*Ilustración No. 2.1: Propuesta Metodológica
Elaboración: Propia, 2019*

2.2 Estudio del Régimen Tenencia de la Propiedad y sus Impactos sobre la conservación y usos de Edificaciones Patrimoniales en los Barrios El Vado y San Roque

2.2.1 Contexto Patrimonio Mundial

2.2.1.1 Declaratoria de Bien Perteneiente al Patrimonio Cultural de la Nación



Ilustración No. 2.2: Cuenca vista desde el Mirador de Turi
Fuente: Matías Cardoso, 2015

“Todas las calles anchas y tiradas a cordel. Los edificios de mármol, como el piso de las aceras. Las casas de arquitectura impecable, en que, se mezcla a los tipos clásicos, no sé qué de nativista, algo de morlaco, produciendo así un estilo autóctono, vernáculo de Cuenca, que ciertamente encanta los ojos de los forasteros...”

El 29 de marzo de 1982, a partir del Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la ciudad de Cuenca, la Ilustre Municipalidad de Cuenca solicitó a la Dirección Nacional del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la Declaratoria del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca como *Bien Perteneiente al Patrimonio Cultural de la Nación* (INPC, 1982, citado por Washima, 2014). La petición presentada por la Municipalidad tuvo acogida favorable en virtud de:

(...) Que el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca constituye una de las muestras de la nacionalidad ecuatoriana que ha continuado ininterrumpidamente hasta nuestros días, con monumentos coloniales y republicanos de propia autenticidad y singularidad.

Que este legado monumental, a más de su valor histórico, posee características de gran valor artístico como conjunto urbano y paisajístico que debe ser preservado, conservado, restaurado y revalorizado para ponerlo en función social (...) (INPC, 1982, citado por Washima, 2014, p. 69).

2.2.1.2 Declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad

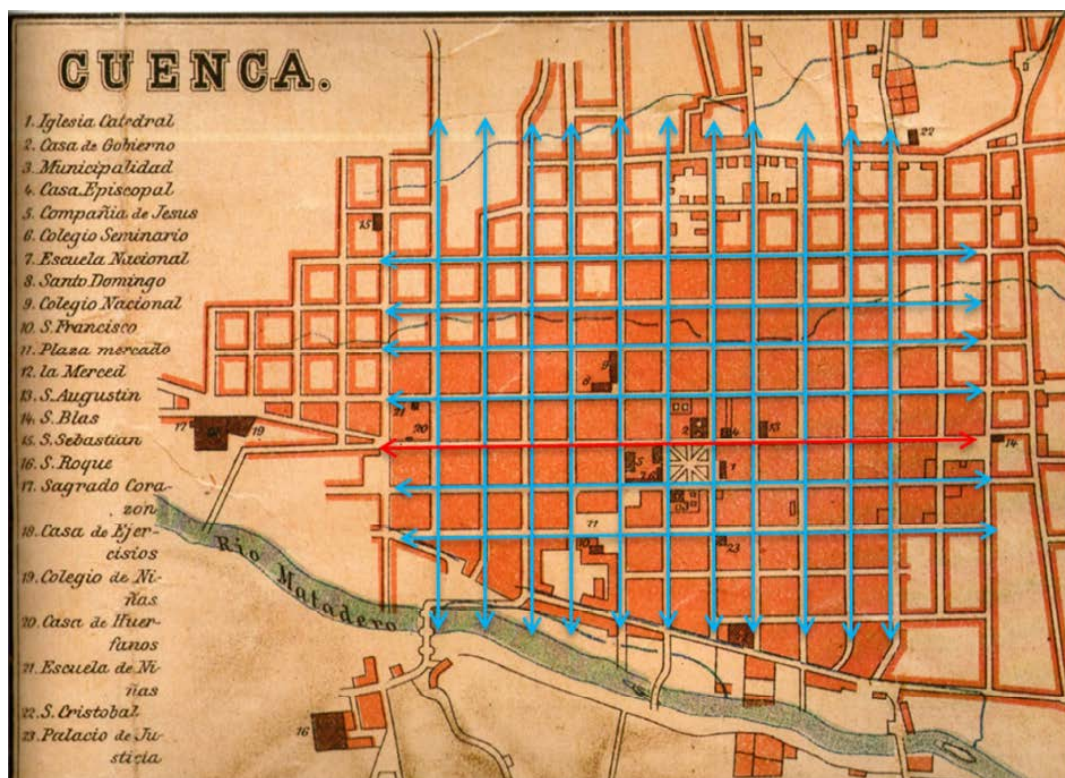


Ilustración No. 2.3: Mapa de Cuenca, 1911
Fuente: Sandra Washima, 2014

La candidatura del Centro Histórico de Cuenca fue presentada a la UNESCO en 1998, con sustento en el documento denominado “Propuesta de inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la lista de patrimonio mundial” (GAD de Cuenca, 2017), por lo que el 4 de diciembre de 1999, el Comité de Patrimonio Mundial inscribió al Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca en la Lista de Patrimonio Mundial con fundamento en los Criterios de Evaluación del Valor Universal Excepcional (Unesco, 1999) los mismos que se detallan a continuación:

- Criterio (ii): Cuenca ilustra la exitosa implantación de los principios renacentistas (Carlos V), de planeamiento urbano en las Américas.
- Criterio (iv): La exitosa fusión de diferentes culturas y sociedades en América Latina, está vívidamente simbolizada en la traza y paisaje urbano de Cuenca.
- Criterio (v): Cuenca es un extraordinario ejemplo de una ciudad colonial española planificada entrotierra (Unesco, 1999).



No obstante, “el texto del expediente desarrolla otras consideraciones importantes (...), los cuales vistos a la luz de los cambios que se han producido en el mundo de la gestión del patrimonio cultural, cobran plena vigencia y por lo tanto son dignos de subrayarse”(GAD de Cuenca, 2017, p. 21).



El genio creador del hombre es palpable en las estructuras urbanas de dos mundos que se encontraron a raíz de la conquista, (criterio i) estas estructuras sobreviven bajo diversas condiciones, en el territorio del Centro Histórico de Cuenca. En la primera -Tomebamba- yace la memoria del pasado indio, guardada aún por la tierra y el enigma, en terrenos que ameritan una mayor investigación; en la segunda -la ciudad de fundación española- se materializa una verdad histórica incuestionable: el mestizaje convertido en una nueva realidad para los pueblos americanos, la que, en el caso de Cuenca, asume formas urbanas al preverse desde el inicio espacios de coexistencia entre indios y españoles dentro de un mismo territorio ciudadano (criterio v).(IMC, 1998 citado por GAD de Cuenca, 2017, p. 23)

El Barranco del Tomebamba puede ser percibido de varias maneras: como un límite natural de la ciudad antigua respecto a la zona de el Ejido, (realmente el único límite neto de la ciudad marcado por un hito natural), como un despliegue alegre y festivo de arquitectura esencialmente espontánea, sin planificación de arquitectos y sin una concreta definición urbanística, o como un espacio compartido por habitantes de diversa condición social y económica, que se alternan a lo largo de ese hermoso balcón natural de la ciudad. No existe ciudad en el Ecuador ni en la subregión latinoamericana, que posea características comparables a las de Cuenca en sus cualidades paisajísticas excepcionales y de inserción tan plena y vital de sus elementos naturales (...) (IMC,1998: 2.d citado por Washima, 2014).

Además, la Municipalidad señaló que el conjunto edilicio presente en el Centro Histórico es resultado de un proceso de...

(...) intervenciones de actualización, reparaciones y modificaciones y de buscar (...) la congenialidad cultural con los gustos de cada época. (...) Es una síntesis de formas que se remiten a lo captado en los ejemplos europeos, que calan de la misma manera, superficialmente, en lo más vistoso y público de la arquitectura: su fachada. (IMC, 1998: 2.c citado por Washima, 2014).

2.2.2 Problemática

El patrimonio cultural, generalmente se lo acostumbra a asociarlo con identidad, tradición, historia, monumentos, etc. de un determinado territorio en el cual *"tiene sentido"* su uso (García Canclini, 1999). Sin embargo, las exigencias sociales del presente han direccionado la percepción del patrimonio hacia otras dimensiones donde resaltan temas como: turismo, desarrollo sustentable, globalización, entre otros.



Estos nuevos enfoques han permitido dilucidar los aspectos económicos que envuelven a los bienes patrimoniales, que son de importancia para quienes hacen uso de estos. Pese a ello, existen escasos estudios que aborden el tema de la tenencia de propiedad en relación con el estado de conservación y usos de las edificaciones patrimoniales.

Conforme a datos obtenidos de estudios realizados en el Centro Histórico, para el año 2017 existían 65 edificaciones patrimoniales privadas en extremo estado de deterioro, debido a falta de mantenimiento o abandono; 15 en proceso judicial por incuria (El Tiempo, 2017) datos que complementados con la información del Proyecto World Heritage City Preservation Managment; Manejo y Preservación de la Ciudad Patrimonio Mundial (VlirCPM) señalan que las infracciones sobre las edificaciones patrimoniales y las altas intensidades de uso guardan una correspondencia entre sí, sin embargo no se ha llegado a abordar si estos resultados inciden con el tipo de tenencia de la propiedad que guardan los bienes, es decir, si responden al hecho de que sean propios, arrendados, heredados o prestados. Además, resulta pertinente el conocer de las posibles causas que obligan a propietarios a no vivir en sus bienes o ponerlos en arriendo, por ejemplo: conflictos legales por herencias, poca rentabilidad económica por el uso que se les da, falta de recursos económicos necesarios para el mantenimiento o por el contrario demasiadas limitaciones arquitectónicas al momento de intervenir por lo que se prefiere no invertir en el inmueble, entre otras.

En consecuencia, se pretende entender la influencia que tiene el hecho de ser propietario o arrendatario de un bien patrimonial, siendo quizás mejor que esté en manos de su propietario o, por el contrario, el propietario satura de usos a la edificación con la finalidad de alcanzar mayores rentas. Los arrendatarios por su parte, ¿cuidan del bien? y ¿qué sucede cuando un bien es heredado? ¿los fraccionamientos permiten conservar los valores patrimoniales del inmueble?

Esto desde el ámbito privado, mientras que las edificaciones de dominio público corren con mejor suerte con relación a su estado de conservación pues en los últimos años se han venido desarrollando diferentes proyectos de restauración y mantenimiento en el Centro Histórico de la ciudad. Considerando que los bienes públicos están bajo la administración de un gran número de individuos en forma más o menos simultánea sin rivalidad o exclusión plena, mientras que los bienes privados son gestionados por un individuo con exclusión o rivalidad respecto de otros (Krebs & Schmidt-Hebbel, 2002), quizás resulte necesario direccionar los recursos públicos hacia proyectos que beneficien a todos los bienes patrimoniales para el disfrute de quienes hacen uso y viven en ellos.



De la reflexión sobre todo lo anterior se podría determinar la existencia de relación manifiesta entre el régimen de propiedad de bienes (normativa jurídica) y su conservación y uso (conservación) donde esta correspondencia podría generar impactos sobre la herencia cultural edificada.

2.2.3 Objetivos

Objetivo General

Entender el rol de la tenencia de la propiedad y su relación con la conservación y uso del patrimonio cultural edificado.

Objetivos Específicos

- Caracterizar el tipo de tenencia de la propiedad correspondiente a las edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque.
- Evaluar los impactos en la conservación y uso de los bienes patrimoniales según su tenencia en el área de estudio.
- Definir lineamientos generales para contrarrestar los problemas ocasionados por la tenencia de la propiedad en el sector.

2.2.4 Caracterización del Área de Estudio

2.2.4.1 Justificación y delimitación del Área de Estudio

El área de estudio está conformada por dos elementos fundamentales en la configuración de la identidad cuencana, que a lo largo del tiempo han puesto de manifiesto su riqueza cultural conforme a sus tradiciones y creencias, legado que hasta hoy se ve impregnado en sus espacios y edificaciones.

El Vado y San Roque son dos espacios con diferentes matices que conjugan valores culturales patrimoniales tanto materiales como inmateriales. Representan un legado histórico que data del periodo colonial. A pesar de que “las representaciones gráficas de Cuenca incluyen a San Roque a partir del periodo republicano, referencias de la colonia respecto a los pobladores del área de Jamaica o Ejido son evidencias de una ocupación previa a la República de ésta área” (García, 2017, p. 4). Además, al estar “ubicados estratégicamente al sur este sobre el límite del área histórica de la ciudad, es una de las zonas de mayor importancia dentro del sistema vial general de la ciudad desde el punto de vista histórico y contemporáneo”(García, 2017, p. 10).

Por la importancia señalada, en los últimos años se han venido llevando a cabo diversos estudios y proyectos con el propósito de enfrentar los actuales desafíos en los que el patrimonio cultural se ve comprometido. También, pese a estar tan cercanos entre sí, cada barrio posee características singulares lo cual permite

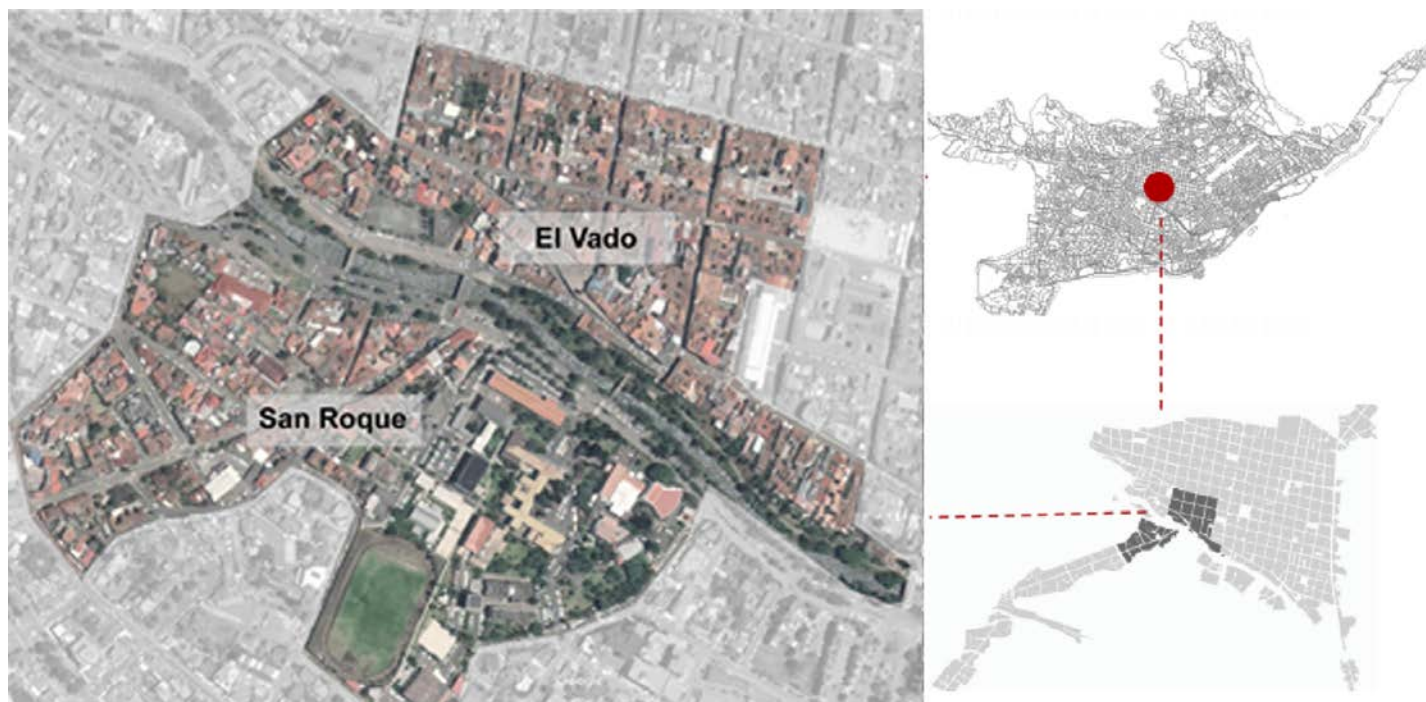


Ilustración No. 2.5: Área de Estudio

Fuente: VliirCPM, 2017 y Google Earth, 2019

Elaboración: Propia, 2019

profundizar sobre el patrimonio cuencano desde diferentes percepciones y entornos. Por ello, al ser referentes de amplia información, su relevancia para el presente trabajo.

Debido a que el definir “*bordes*” o límites de un sector es un proceso con un alto nivel de complejidad ya que no solo involucra parámetros físicos del territorio sino también percepciones y relaciones sociales por parte de quienes hacen uso de este, se toma como límites espaciales los establecidos por el proyecto VliirCPM, que en el año 2011 llevó a cabo un proceso participativo con los habitantes, líderes barriales y autoridades locales de El Vado y San Roque con el propósito de establecer una delimitación cabal de cada barrio, es decir, que integre las opiniones de todos quienes puedan manifestar de manera individual o colectiva un sentido de apropiación y pertenencia. A los participantes se les pidió llenar una encuesta (ver Anexo No. 3) en la cual uno de sus campos consistía en dibujar los límites del barrio. Los “resultados obtenidos mostraron que los bordes de los barrios no corresponden a los límites de manzano, sino más bien a frentistas entornos a vías” (García, 2017, p. 4), definiéndose así la delimitación de la siguiente forma (Ver Ilustración No. 2.6):

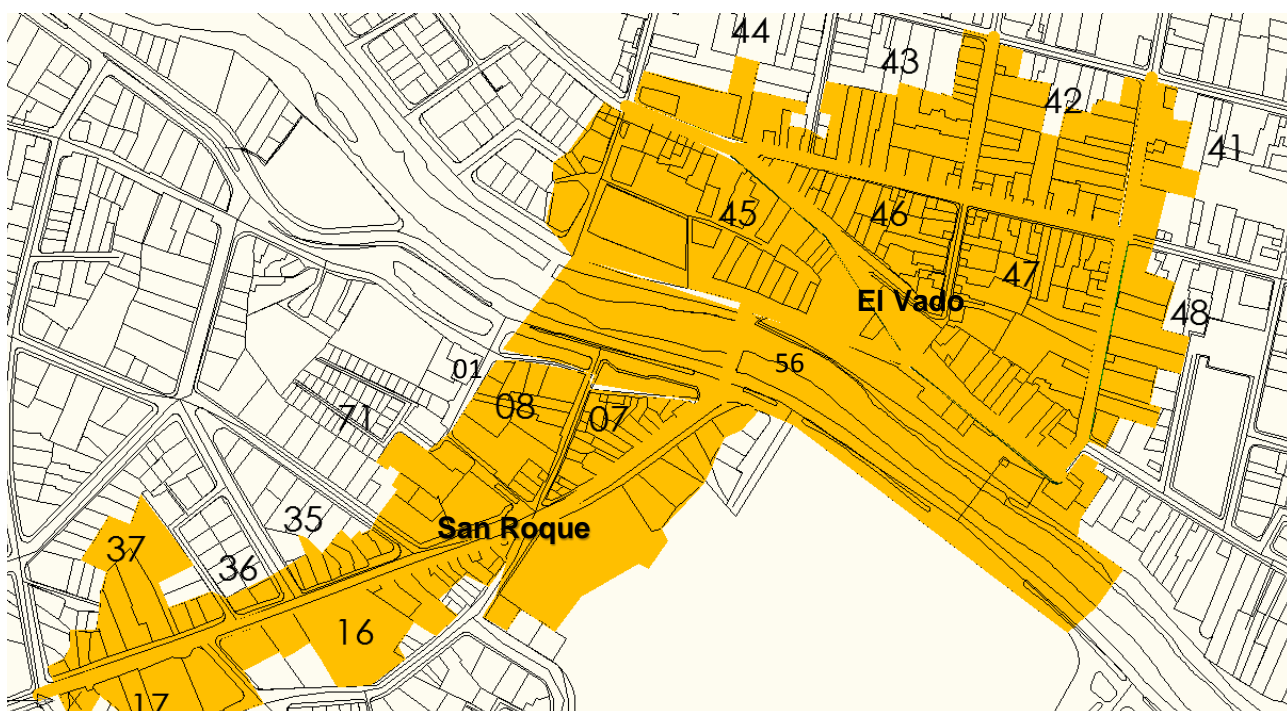


Ilustración No. 2.6: Delimitación de barrios EL Vado y San Roque

Fuente: Proyecto VlirCPM, 2011

Sin embargo, por fines estadísticos se definirán límites manzaneros que conforme al catastro digital del Geo portal del GAD de Cuenca, las manzanas correspondientes al barrio de El Vado son: 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 56 y 74, mientras que para el barrio de San Roque corresponden las siguientes: 1, 7, 8, 9, 16, 17, 35, 36 y 37. Por lo tanto, los límites para el área de estudio son: al norte, calle Mariscal Sucre entre las calles Padre Aguirre y Coronel Talbot, a excepción de la manzana correspondiente al Mercado Diez de Agosto; al noroeste, la calle Coronel Talbot entre la avenida Tres de Noviembre y calle Presidente Córdova; al sur, calle Honorato Loyola entre las calles Remigio Romero y Agustín Cueva; al sureste, calle Larga entre Tarqui y Bajada del Padrón y al sur-oeste, calle Remigio Tamariz Crespo entre las calles Guayas y Lorenzo Piedra (Ilustración No. 2.7).

Simbología

--- Límites barriales según el Vliir CPM



Manzanas



Predios El Vado



Predios San Roque

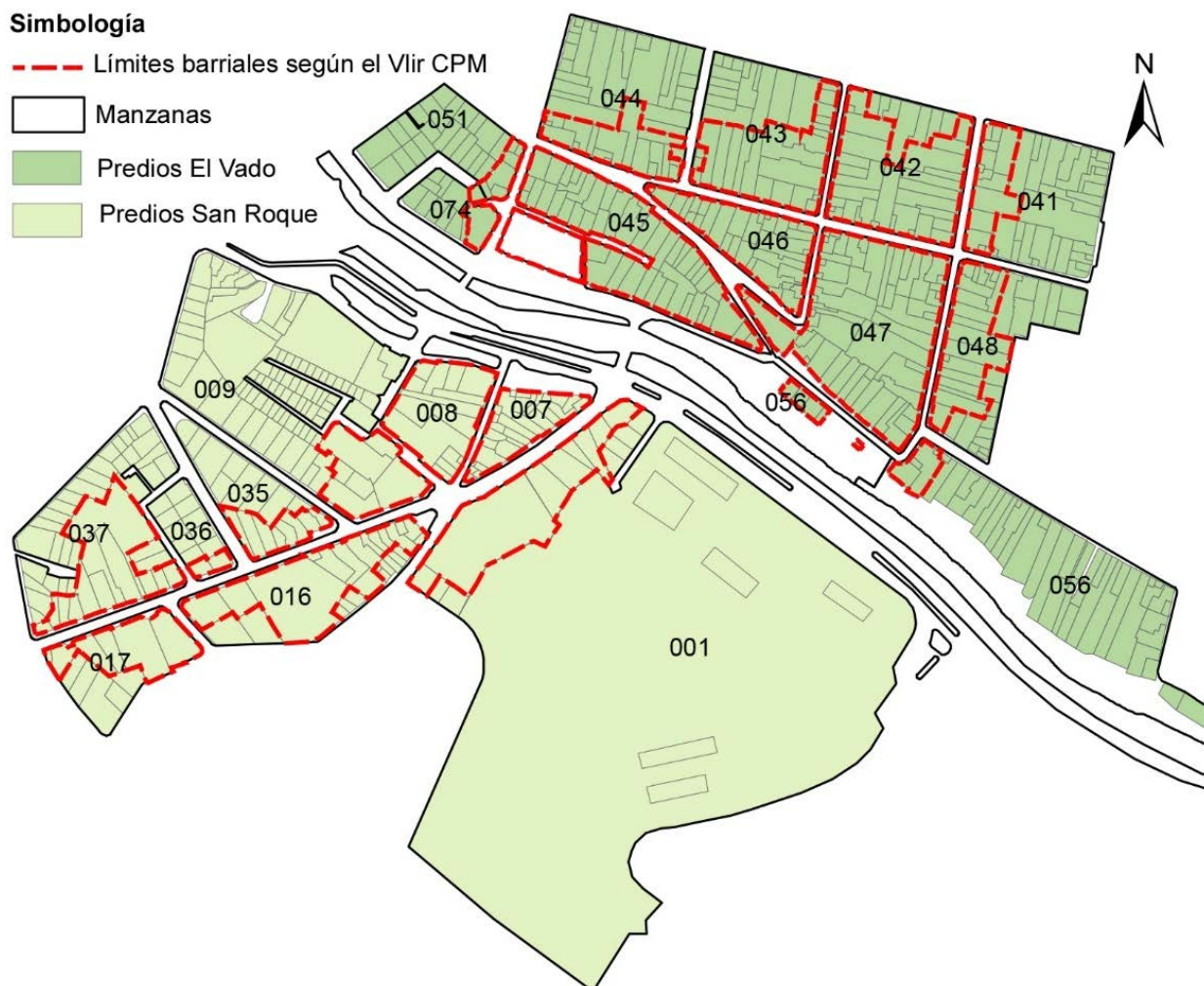


Ilustración No. 2.7: Delimitación del Área de Estudio

Fuente: Proyecto VliirCPM, 2017 y Geoportal Web de Cuenca, 2019

Elaboración: Propia, 2019

2.2.4.2 Instrumentos y Fuentes de Información

Con la finalidad de caracterizar apropiadamente al área de estudio, de forma preliminar se deben definir las fuentes o instrumentos pertinentes. Al decir preliminar hace referencia a que “todo estudio de impactos es un proceso iterativo ya que los resultados de la recopilación de datos y de la evaluación deberían reintegrarse en el proceso de concepción”(ICOMOS, 2011, p. 17).

En la siguiente matriz se especifican los documentos e instrumentos a revisar (Ver Tabla No. 2.1), así como también las entidades/profesionales involucrados en el contexto de estudio (Ver Tabla No. 2.2).



Matriz de Documentos y Herramientas a Consultar			
Título	Autor	Año	Propósito
Libro de Oro de la Ciudad de Cuenca	Ricke Jodoco	1962	Conocer datos históricos de Cuenca
Planificación Plan Especial del Centro Histórico: Libro 3 del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.	Ilustre Concejo Municipal de Cuenca	2006	Conocer la normativa vigente para Cuenca
Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca	Ilustre Concejo Municipal de Cuenca	2010	Conocer la normativa vigente para el CH de Cuenca
Censo Nacional de Población y Vivienda	INEC	2010	Datos censales sobre vivienda y su tenencia
Ordenanza de Aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca	Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca	2011	Conocer la normativa vigente en cuanto a usos del suelo en el área de estudio
INFORME Justificación y Delimitación del Área de Estudio: El Vado y San Roque.	VlirCPM	2012	Recolección de datos sobre los barrios El Vado y San Roque
Ordenanza que Regula el Uso y Ocupación del Suelo de Conformidad con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca	Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca	2013	Conocer sobre la normativa vigente usos de suelo en el CH de Cuenca
El Concepto de Intervención en la Normatividad para la Conservación Patrimonial en Cuenca	Sandra Washima	2014	Referencia de datos de Cuenca
Hacia un Plan Piloto de Conservación Preventiva basado en la Campaña de Mantenimiento de San Roque.	Achig-Balarezo, M. C., Ávila, D. J., Martínez, F. C., & Balen, K. Va	2014	Recolección de datos sobre San Roque



Título	Autor	Año	Propósito
Cuenca, quince años como patrimonio mundial: evaluación de los procesos de documentación y monitoreo	Verónica Heras	2015	Recolección de datos sobre Cuenca
Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano	Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca	2016	Referencias sobre la normativa vigente usos de suelo en el CH de Cuenca
Heritage building's condition at maintenance campaign in San Roque, Cuenca	Achig Balarezo, M. C., Barsallo Chávez, M. G., Briones, J. C., & Cardoso Martínez, F. A.	2016	Recolección de datos sobre San Roque
Análisis comparativo de inventarios fotográficos. Determinación de valores y alteraciones en las edificaciones de valor Ambiental en los barrios de San Roque y El Vado	Karla Cardos	2017	Recolección de datos sobre los barrios El Vado y San Roque
Reporte: Caracterización Interdisciplinar de los barrios El Vado y San Roque.	Gabriela García	2017	Recolección de datos sobre los barrios El Vado y San Roque
Ordenanza de Aprobación del Plano de Valor del Suelo Urbano y Rural, de los Valores de las Tipologías de Edificaciones, los Factores de Corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones y las Tarifas que Regirán para el Bienio 2018-2019	Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca	2017	Conocer la normativa sobre avalúo del suelo
La Conservación Preventiva y su aplicación en el caso : Barrio de San Roque.	Tatiana Rodas	2017	Recolección de datos sobre San Roque

Tabla No. 2.1: Matriz de Documentos e Instrumentos a Consultar

Elaboración: Propia, 2019



Matriz de Técnicos Consultados			
Entidad	Técnico	Cargo/Función	Propósito
VirCPM	Arq. Gabriela García	Investigadora del Proyecto VirCPM	Aporte de Información sobre el área de estudio
GAD de Cuenca	Arq. Paúl Espinoza	Técnico de del Infracciones del Departamento de Control en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales	Aporte de información sobre procesos de control e infracciones en el CH de Cuenca
GAD de Cuenca	Arq. Silvana Araujo	Técnico en el Departamento de Control en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales	Aporte de información sobre procesos de intervención en el CH de Cuenca
GAD de Cuenca	Dr. Juan Carrasco	Director de la Unidad Administrativa Sancionadora de Cuenca	Aporte de información sobre procesos sancionadores en Cuenca
GAD de Cuenca	Ing. Andrés Bernal	Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros de Cuenca	Aporte de información sobre el proceso de avalúos en Cuenca
GAD de Cuenca	Arq. Diana Piedra	Jefa de Centro Histórico	Aporte de información sobre el Plan Especial del Centro Histórico en proceso de aprobación
	Arq. Hans Ochoa	Perito del Consejo de la Judicatura del Azuay	Aporte de información sobre procesos de avalúos de bienes inmuebles

Tabla No. 2.2: Matriz de Técnicos Consultados

Elaboración: Propia, 2019

2.2.4.3 Contexto Histórico

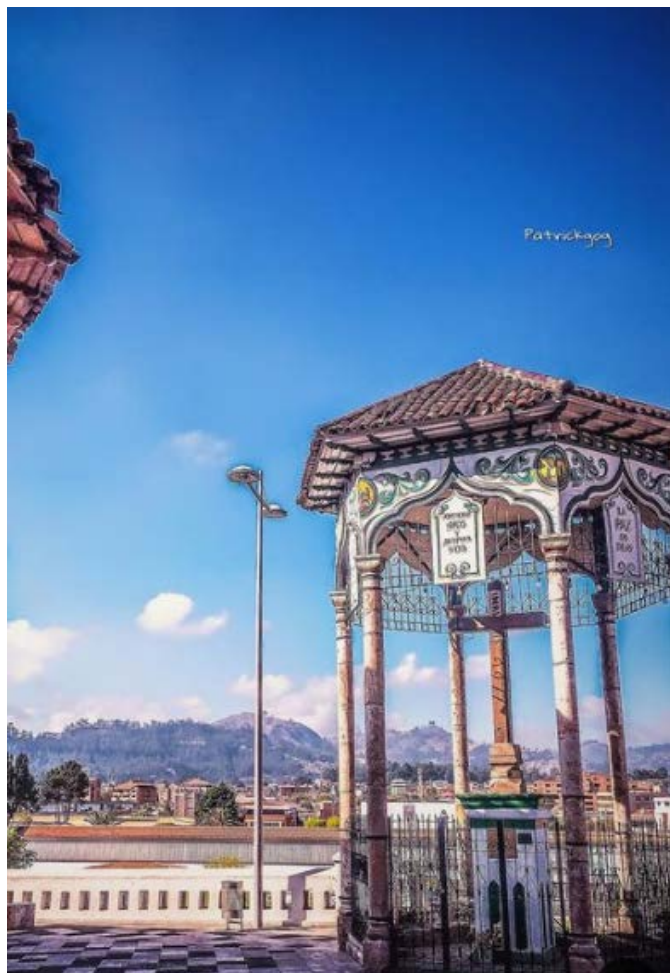


Ilustración No. 2.8. Barrio El Vado, vista hacia El Ejido

Fuente: Patricio Sarmiento. Recuperado de:

<https://www.pinterest.com/pin/538039486719196384/>

El Vado, nombre que surge de la búsqueda de los conquistadores de un “*paraje menos profundo*” o “*vadeable*” para cruzar el río Tomebamba. El barrio crece y se consolida en torno a dos hitos religiosos importantes de la ciudad, San Francisco y San Sebastián, así como también de los mercados y plazas que hoy llevan el mismo nombre de estas entidades religiosas. El área conocida como el Barranco y la calle La Condamine sería la última en consolidarse a inicios del siglo XX (García, 2017).

Al estar dentro del Centro Histórico de la ciudad, el barrio presenta características físicas similares como el trazado de sus calles y la escala arquitectónica, además constituye un mirador natural de interés urbano – ambiental. Desde el punto de vista arquitectónico, las edificaciones forman un conjunto homogéneo, entre dos o tres pisos de altura, donde dominan materiales y técnicas constructivas tradicionales. Entre sus hitos de importancia está la Cruz de El Vado, “que se yergue desde hace siglos sobre la barranquera en un flanco de cangahua florecido de retamales (...), en su majestuosa desnudez de piedra negra” (Jodoco, 1962, p. 69).

San Roque por su parte, “el de las quintas florecidas, donde se albergan los cultivadores de hortalizas, los matarifes y los vendedores de flores” (Jodoco, 1962, p. 67) fue fundada como parroquia urbana eclesiástica en el año 1751 por solicitud del Cabildo de la ciudad (Jodoco, 1962, p. 130). Debido a que desde la colonia y durante el periodo republicano los hospitales se localizaban en las afueras de la ciudad para evitar el contagio entre los ciudadanos, se le da el nombre en honor al Santo protector de la peste y toda clase de epidemias.

Crece y se consolida a lo largo de la avenida Loja que servía de comunicación de la ciudad con otras regiones. Aquí se emplazaban casas y quintas con floridos jardines que hacían de ésta un lugar privilegiado

para ser visitado por la gente de la ciudad en días festivos y vacacionales. Luego, la iglesia de San Roque y la Plaza Sucre¹⁶ marcarían hitos importantes en su desarrollo, así como los proyectos de vivienda social promovidos por el Estado entre los 70 y 80s, los cuales terminarían demarcando los “bordes” del actual barrio de San Roque (García, 2017).



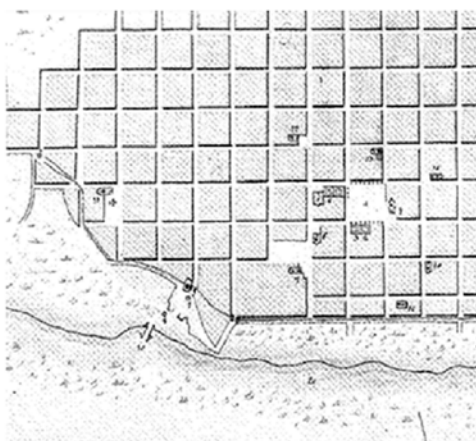
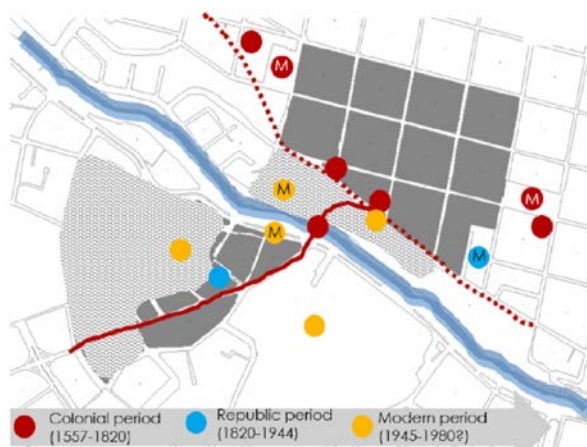
Ilustración No. 2.9: Iglesia de San Roque

Fuente: Patricio Sarmiento. Recuperado de:

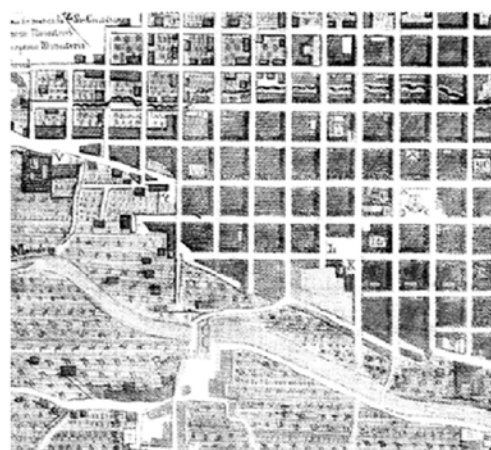
<https://www.pinterest.com/pin/538039486717594051/>

A nivel urbano, elementos naturales, equipamientos y vías de acceso jugaron un importante rol en la conformación de estos barrios hasta 1930 aproximadamente cuando se consolidaron totalmente, tal como se muestra en las Ilustración No. 2.10.

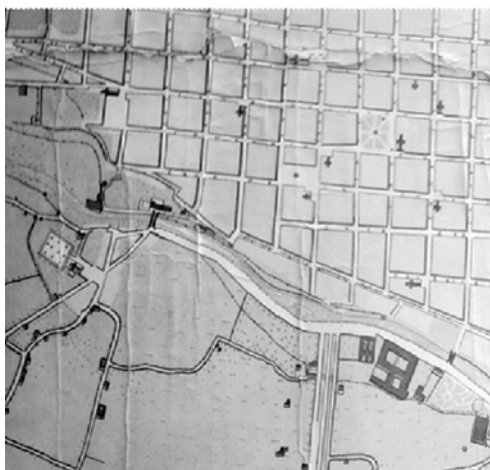
¹⁶ Plaza en honor al Mariscal de Ayacucho Antonio José de Sucre, ubicada entre la Iglesia y Avenida Loja, vía que conectaba a Cuenca con El Oro y Loja. Libro de Oro de la Ciudad de Cuenca, 1962.



Área de Estudio 1816



Área de Estudio 1878



Área de Estudio 1920



Área de Estudio 2005

Ilustración No. 2.10: Consolidación de los Barrios El Vado y San Roque

Fuente: Gabriela García, 2017

Elaboración: Propia, 2019

2.2.4.4 Contexto Socio – Demográfico

En sus orígenes, ambos sectores fueron ocupados por pobladores españoles económicamente pobres e indígenas. Luego en la era republicana, la presencia de mercados en ambos barrios y su proximidad con el Río Tomebamba, antiguamente llamado Matadero¹⁷, establecieron una vinculación directa y que aún persiste, en especial con la población campesina y de migrantes (García, 2017).

Conforme al censo poblacional y vivienda de 2010, el área de estudio comprende 14 sectores censales, los mismos que desbordan la delimitación de barrio, sin embargo, permiten establecer las condiciones de la población que ocupa estos barrios. Es así como alrededor de 4000 personas habitan el área de estudio, 61% concentrados en el Vado.

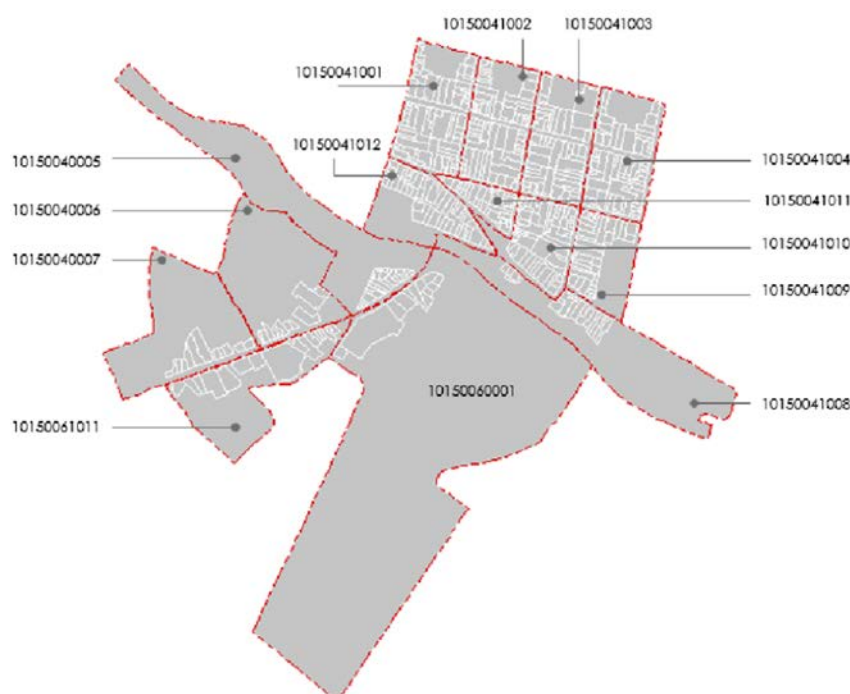


Ilustración No. 2.11: Sectores censales que incluyen a los barrios estudiados.

Fuente: Gabriela García, 2017

Según el INEC (2010) 65% de la población residente de El Vado y 50% de San Roque se considera Población Económicamente Activa (PEA). En el caso de El Vado, se encuentran vinculados predominantemente al comercio (26%) seguido de manufactura (15%); mientras que, en San Roque, 21% se vinculan a actividades

¹⁷ El Río Tomebamba era conocido por quienes vivían en cercanía como Matadero. Nombre con doble significado, uno, por su vínculo con la actividad de desposte de animales y dos, por la fuerza de sus aguas cuando en época de invierno tomaba vidas, razón por la cual se lo llamaba Julián Matadero. Tomado de García, 2017 y Jodoco, 1962.

comerciales, seguida por actividades de enseñanza (10%) y manufactura (8%). Sin embargo, este perfil de empleabilidad de los residentes, no necesariamente indica el perfil de actividades económicas que se desarrollan en los barrios de estudio.

2.2.4.5 Contexto Socio - Económico

De acuerdo con los datos del documento preliminar denominado “Reporte: Caracterización Interdisciplinar de los barrios El Vado y San Roque”, en el área de estudio existían un total de 1627 actividades económicas para el año 2016, 1384 en el barrio de El Vado y 243 en el barrio de San Roque. Dichas actividades se ven mayormente representadas por la vivienda (42.10%) del total de los usos identificados, seguido por usos comerciales (17.3%) y servicios con un 16.23%. A nivel de barrio, en El Vado las dinámicas económicas con mayor tendencia fueron las del sector de intercambio (17.63%) del total de actividades identificadas, mientras que San Roque sobresalían las actividades vinculadas con la producción de servicios generales con un 18.52%.

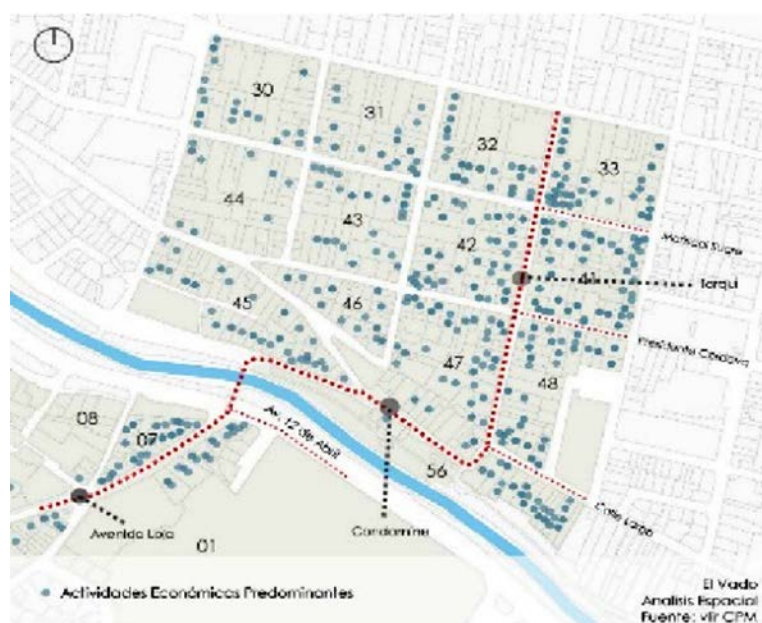


Ilustración No. 2.12: Concentración de usos comerciales y de servicios en el área de estudio

Fuente: Gabriela García, 2017

Los usos comerciales como de servicios, en El Vado y San Roque

respectivamente, muestran su posicionamiento sobre los ejes viales principales de cada barrio, es decir, que en El Vado los usos de intercambio predominan a lo largo de las calles La Condamine y Tarqui entre las intersecciones de la Calle Larga y Mariscal Sucre. En el caso de San Roque es sobre la Avenida Loja y 12 de Abril donde existe mayor oferta de servicios. La cercanía de dos importantes equipamientos (Mercado 10 de Agosto y Universidad de Cuenca) podrían ser la razón para tales resultados (Ver Ilustración No. 12).

Así también, la presencia de más de un uso por edificación marca una correspondencia con los descrito en el párrafo anterior. Las edificaciones que guardan más de un uso están emplazadas en las zonas de mayor presencia de usos comerciales y de servicios. En El Vado, algunos bienes pueden tener de cuatro a ocho usos diferentes, mientras que en San Roque hasta seis.



2.2.5 Universo de Estudio: Edificaciones Patrimoniales

Observando la delimitación del área de estudio y conforme a los catastros digitales del GAD de Cuenca, el área de estudio está comprendida por 20 manzanas. En el barrio de El Vado existen 422 predios urbanos, San Roque tiene 256, siendo un total de 678 predios.

Sin embargo, debido al alcance que pretende esta investigación solo serán consideradas las edificaciones de valor patrimonial, estas serán definidas conforme a la categorización contemplada en la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales (2010).

2.2.5.1 Categorización de las Edificaciones

En el Título III, Artículo No. 13 en base al inventario existente, para efectos de gestión y conservación, se establece la categorización de los bienes en las Áreas Históricas y Patrimoniales, de edificaciones como de espacios públicos (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2010), siendo de pertinencia revisar las categorías del ámbito arquitectónico y estas son:

- *Edificaciones de Valor Emergente (E) (4)*: de características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.
- *Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3)*: las que, cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.
- *Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2)*: Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.
- *Edificaciones de Valor Ambiental (A) (1)*: Estas se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una



lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.

- *Edificaciones sin valor especial (SV) (0)*: Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología) no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.
- *Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1)*: Son aquellas que, por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica urbana (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2010, p. 30).

Conforme a las categorías descritas, son tres las que corresponden para el análisis a realizar: de valor emergente, de valor arquitectónico A y B, grupo al cual se lo denominará “*universo de estudio*” (Ver Ilustración No. 2.13). Sin embargo, al no existir edificaciones de valor emergente, solo se contarían con dos categorías.



Ilustración No. 2.13: Edificaciones Patrimoniales y sus categorías – Universo de Estudio

Fuente: Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010

Elaboración: Propia, 2019

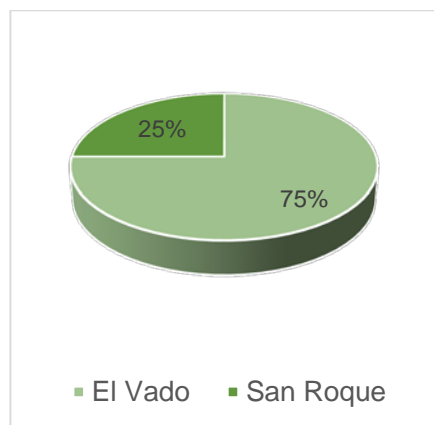


Ilustración No. 2.14: Edificaciones

Patrimoniales por barrio

Elaboración: Propia, 2019

Entonces, en el área de estudio existen 159 edificaciones patrimoniales, de las cuales solo el 14% son VAR A. En El Vado 15 bienes son VAR A y 104 son Var B, ambos representan el 75% del total de los bienes patrimoniales. Por su parte San Roque cuenta con dos VAR A y 32 VAR B, sin embargo, en la manzana 001 se encuentra emplazada la Universidad de Cuenca, la cual posee cinco edificaciones VAR A y una VAR B, por lo tanto, son 40 edificaciones patrimoniales correspondientes a este barrio.



Observación

El empleo de dos instrumentos públicos, Inventario de Categorización de Inmuebles en el Centro Histórico de Cuenca (2010) y Catastros Digitales (2019), han permitido observar ciertos cambios. Del total de las edificaciones del área de estudio, el 5% han sufrido fraccionamiento; situación que motivó a la revisión de datos de los contribuyentes con lo que se pudo observar que algunos guardan relación entre apellidos. Esto podría indicar que el fraccionamiento podría ser el resultado por conflictos de herencias. Otro punto es la existencia de un mismo contribuyente propietario de dos predios o más predios, observándose dos casos en El Vado y dos en San Roque.

Sin embargo, según la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca¹⁸, la información con relación al inventario patrimonial que consta en los catastros digitales todavía no es oficial ya que el proceso de actualización aún no concluye; pese a ello este tipo de situaciones son interés para la presente investigación razón por la cual se creyó pertinente aludirlas.

¹⁸ Araujo. S, comunicación personal, 15 de enero de 2019.

2.2.5.2 Edificaciones Patrimoniales de Propiedad Pública y Privada

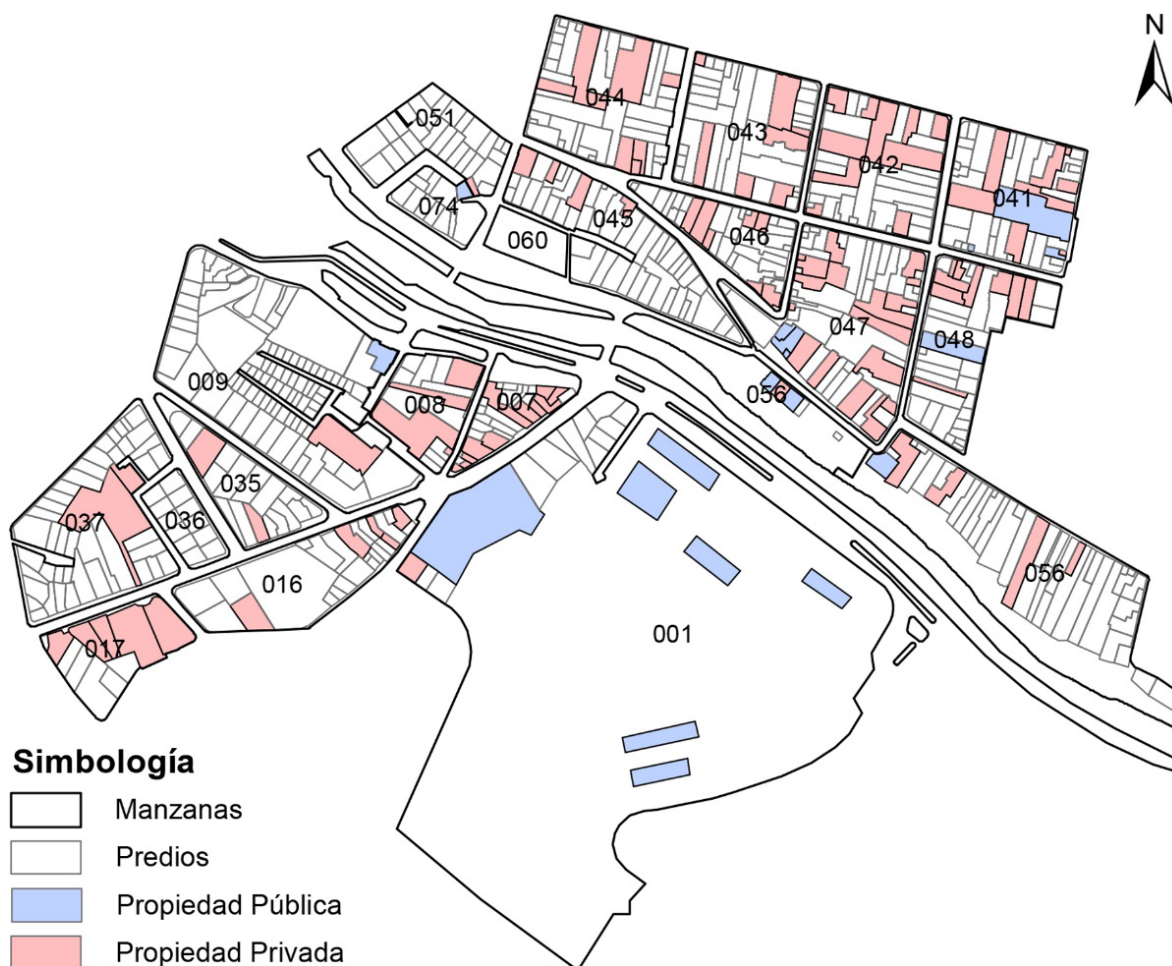


Ilustración No. 2.15: Edificaciones Patrimoniales de Propiedad Pública y Privada
Fuente: Geoportal Web del GAD de Cuenca, 2019 - Elaboración: Propia, 2019

En el área de estudio, se identifican 21 bienes públicos, el 62% están ubicados en El Vado (Ver Ilustración No. 15). El GAD de Cuenca tiene el 52% del total de los bienes con relación a los que posee la Universidad de Cuenca.

2.2.5.3 Definición del Tamaño de la Muestra

Debido a que se divide al área de estudio en estratos que responden a características determinadas (Muestreo aleatorio estratificado¹⁹), de las 159 edificaciones patrimoniales las cuales son el “universo de

¹⁹ Muestreo aleatorio estratificado: técnica que ofrece la misma posibilidad a los elementos de ser seleccionados, por ser tomados al azar. Para ellos se realiza dividiendo a la población en partes o estratos que respondan a características establecidas y luego se eligen aleatoriamente los individuos que se van a estudiar. (Hernández et al., 2010).



estudio”(N) se procede a calcular el tamaño la muestra, para lo cual se empleará la fórmula convencional de estadística para este tipo de procedimientos (Hernández, Fernández, & Baptista, 2010).

El cálculo de la muestra requiere establecer un margen de error, un nivel de confianza y las probabilidades a favor y en contra. Los rangos utilizados son los normalmente recomendados por esta disciplina para la obtención del número de unidades necesarias (muestra), que para esta investigación representan 112 edificaciones patrimoniales (en estadísticas no se redondean al inmediato superior los valores obtenidos).

$$n = \frac{z^2(p)(q)(N)}{e^2(N-1) + z^2(p)(q)}$$

n= Muestra	=	?
N= Universo de estudio	=	159 159
p= %Probabilidad a favor	=	50% 0,5
q= %Probabilidad en contra	=	50% 0,5
z= %Nivel de confianza	=	95% 1,96
e= %Error de muestra	=	5% 0,05

$$n = \frac{(1,96)^2(0,5)(0,5)(159)}{(0,05)^2(159-1) + (1,96)^2(0,5)(0,5)}$$

$$n = \frac{152,7036}{1,3554}$$

$$n = 112,6631253$$

n= 112

2.2.5.4 Distribución Espacial de la Muestra

La distribución de las 112 unidades a estudiarse se la hará de manera proporcional derivado del siguiente desglose como se muestra en la Tabla No. 2.3.

	No. Edificaciones patrimoniales	% Edificaciones Patrimoniales	% VAR A	% VAR B	No. Edificaciones Patrimoniales para muestra	No. Edif. VAR A para muestra	No. Edif. VAR B para muestra
El vado	119	75	13	87	84	11	73
San roque	40	25	17,5	82,5	28	5	23
Área de estudio	159	100			112		

Tabla No. 2.3: Distribución de unidades de muestra según categoría patrimonial
Elaboración: Propia, 2019

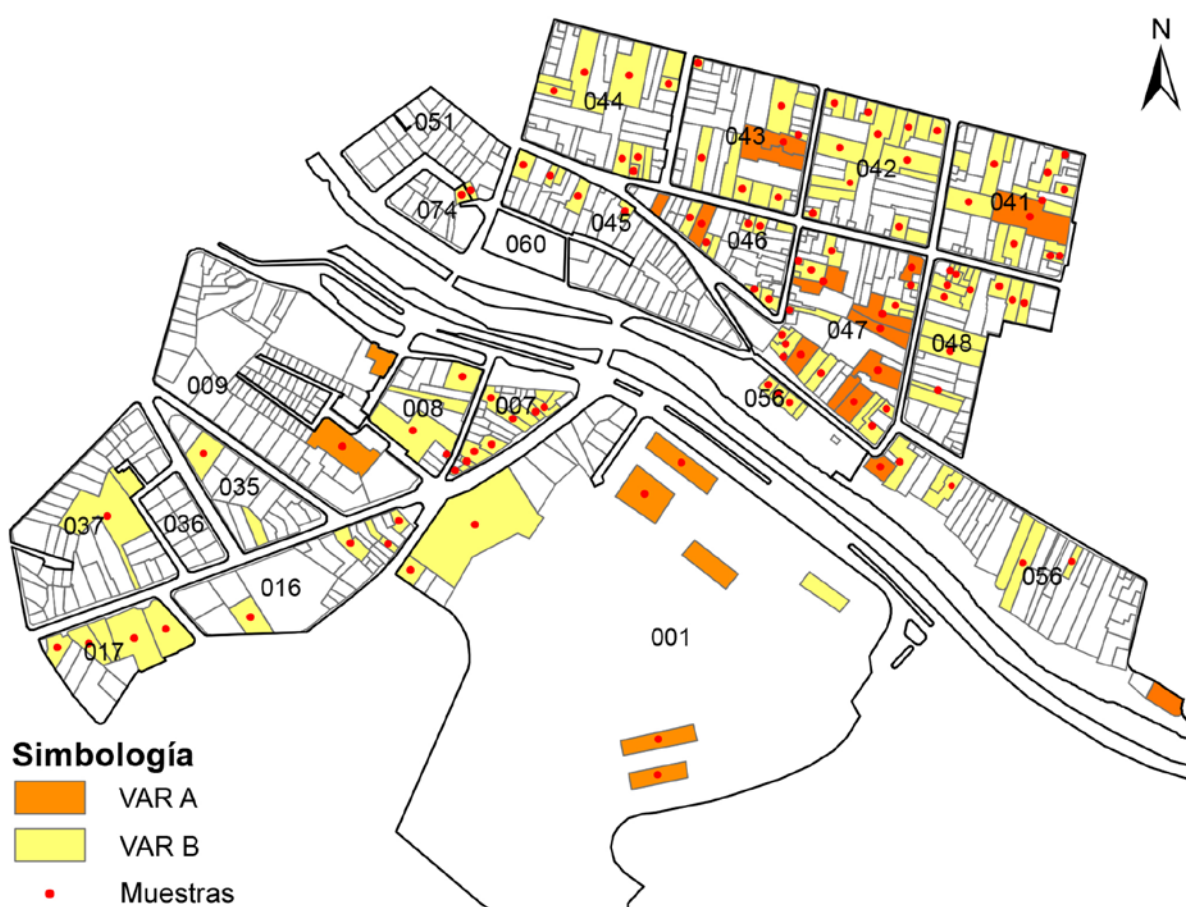


Ilustración No. 2.16: Distribución de unidades de muestra
Elaboración: Propia, 2019

De igual manera estos valores obtenidos serán distribuidos proporcionalmente por manzana, luego por tramo según el número de edificaciones patrimoniales que cada uno posea. (Ver Ilustración No. 16). En la distribución por tramo se darán prioridad intencionalmente a los predios que presentaron observaciones.



2.2.5.5 Diseño de la Herramienta para el Trabajo de Campo.

Previo al planteamiento de instrumento alguno, es importante revisar como se registran datos sobre el patrimonio edificado en nuestra ciudad. Para ello, se toma como antecedente el Proyecto de Actualización de Inventario de Edificaciones Patrimoniales y Revisión de Límites del Centro Histórico de Cuenca del año 2010, llevado a cabo por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales con la colaboración del Proyecto VliirCPM, para el cual se empleó una ficha con los siguientes campos: 1. identificación general en el estado actual, 2. campos de valoración, 3. estructura física del bien, 4. patrimonio tangible asociado in situ, 5. patrimonio intangible asociado, 6. información manzanera y 7. observaciones (Ver Anexo No.4).

En el primer campo se recopilan datos catastrales y usos de la edificación. Los usos son un referente importante de este instrumento, considerado en muchos estudios posteriores, sin embargo, debido a que casi ha transcurrido una década desde su levantamiento y por lo dinámica económica que estos implican, resulta necesario recoger in situ esta información. El segundo campo permite asignar una categoría patrimonial a la edificación de las seis mencionadas en párrafos anteriores. En el tercer campo, *“estructura física del bien”* contempla aspectos relacionados al estado de conservación describiendo los *“peligros inminentes”* y *“materiales y daños visibles”*; en este último, se emplean rangos (bueno, regular y mal estado) para las condiciones físicas de elementos como: fachada, estructura, piso/entrepiso y cubierta, y de ser necesario se definían las acciones requeridas. Si bien es cierto que estos campos de información son de utilidad, estos son muy generales y precisan ampliar su nivel de registro. Por ejemplo, en *“peligros inminentes”*, siendo importante su descripción también debería evaluar el estado físico de la edificación según los diferentes rangos de conservación como lo señala Fabian Garré (2001), tanto a nivel de fachada como al interior de la edificación. Los campos cuatro y cinco son espacios para describir el patrimonio tangible e intangible conexas a la edificación. El campo siete contiene la manzana en estudio y finalmente, el campo siete de *“observaciones”*, se podría considerar como un espacio complementario para registrar alguna singularidad que no se pudiere definir dentro los seis campos anteriores.

Debido a que los procesos de conservación están en constante evolución, donde lo que en algún momento fue oportuno en el presente ya no lo es o porque simplemente la información que se tiene resulta limitada, la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales se encuentra desarrollando el Plan Especial del Centro Histórico en el cual se definirán las áreas turísticas del cantón y sus determinantes de uso y ocupación de suelo (Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, 2016) con el fin de planificar el desarrollo, conservación y revalorización del Centro Histórico (CIDEU, n.d.).



Entre las herramientas que se ensayan en este plan está la *“Ficha de Inventario de Edificaciones Urbanas”*²⁰, que desde el año 2017 solo bajo solicitud del propietario del bien o según requerimiento interno, como por ejemplo Control Urbano, se aplica con el propósito de actualizar y profundizar diversos campos, entre ellos los referentes al estado de conservación, autenticidad e integridad. Sin embargo, debido a que el plan se encuentra en proceso de análisis por el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca para su respectiva aprobación, no se puede tener acceso a la ficha mencionada y como tampoco se puede determinar bajo que esquema de trabajo será empleada.

Por lo tanto, debido a que la ficha en vigencia no aborda toda la información con relación a los objetivos planteados en este estudio, se requiere del diseño de una herramienta que recoja datos relacionados a: estado de conservación (a nivel de fachada y al interior), usos o funciones, régimen de tenencia y campos complementarios tipo encuesta que permitan apreciar el conocimiento y la opinión de los moradores sobre el tema de mantenimiento, incentivos y sanciones, y difusión. Toda esta información se recogerá por medio de variables medidas de manera cualitativa y cuantitativa a través de indicadores y parámetros, según sea su pertinencia.

Entonces, la herramienta a emplearse estará conformada por ocho campos/dimensiones principales: identificación general de la edificación, estado de conservación, usos, régimen de tenencia, mantenimiento, incentivos, sanciones y difusión.

El primero contempla datos descriptivos como: clave catastral, dirección, barrio, categoría patrimonial, propietario, croquis y anexos fotográficos. Luego inicia en sí la etapa de medición, el estado de conservación levantará variables sobre las condiciones generales (muy bueno, bueno, regular, malo y muy malo) y específicas del bien (alteraciones relacionadas a su autenticidad), todo a nivel de fachada y al interior. Las preguntas a emplearse serán cerradas y de opción múltiple. En el caso de no poder acceder al interior del inmueble, se llevará un sondeo tipo encuesta a los moradores del sector, procurando que las personas a las que se le solicite la información estén lo más relacionadas posible al bien. Para los usos, por medio de observación directa se definirá si estos son relacionados a la gestión/administración, equipamiento, comercio, servicios en general, producción artesanal y/o vivienda. En cuanto al régimen de tenencia, se harán preguntas cerradas a los habitantes del sector para definir si los bienes son propios, arrendados, prestados o si se tiene derecho a habitar en él. Por último, como información complementaria, se averiguará si los involucrados llevan a cabo procesos

²⁰ Piedra. D, comunicación personal, 17 de enero de 2019.

de mantenimiento, si conocen sobre los incentivos y las sanciones vigentes, así como también si consideran apropiado el sistema de difusión existente sobre estos aspectos. (Ver Ilustración No. 2.17 y Anexo No. 5).

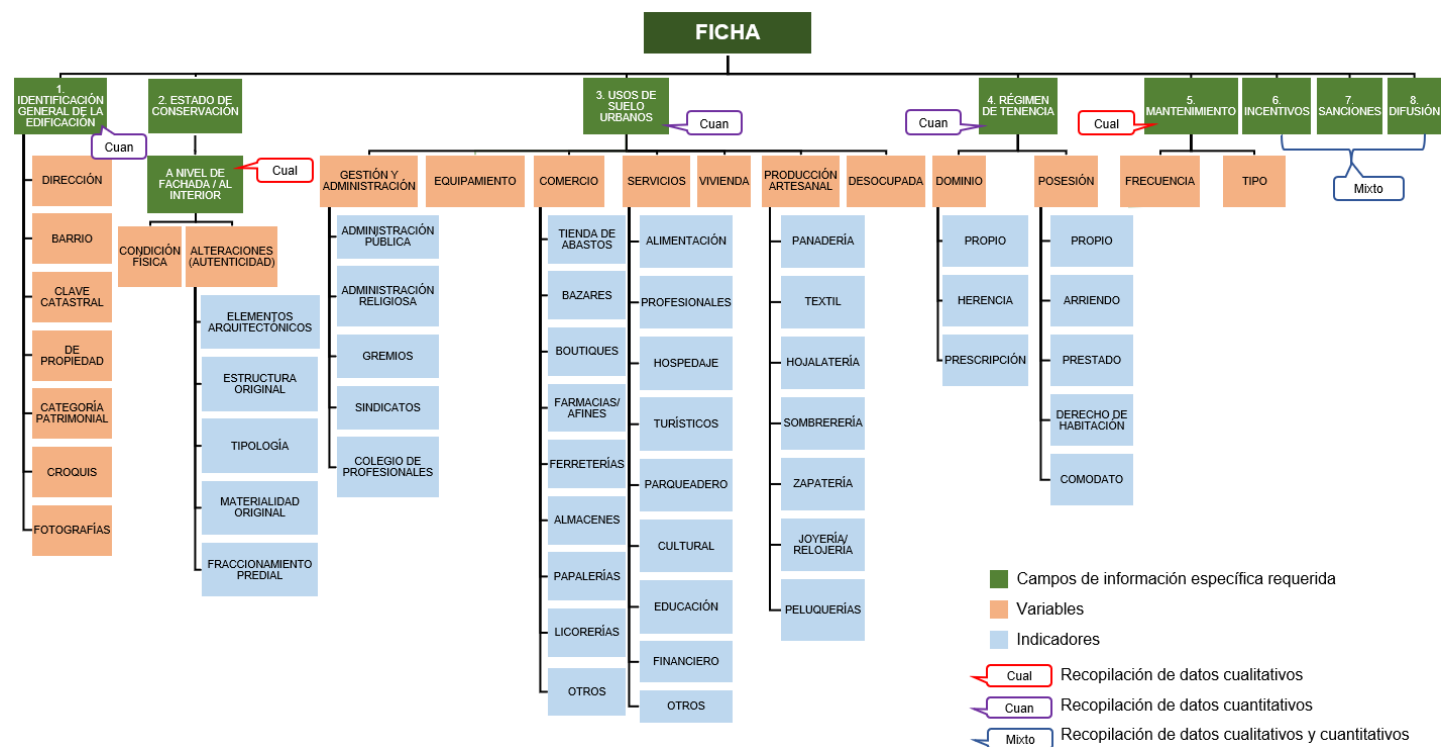


Ilustración 2.17: Síntesis de Herramienta para la recopilación de datos - Ficha
 Elaboración: Propia, 2019

Por otro lado, debido a lo sensible que implica tratar temas económicos con relación al precio del suelo (venta o arriendo), este tipo de información se la pretende abordar por medio de un sondeo verbal (de carácter informal), de tal forma que se puedan tener respuestas francas en función del criterio de quienes tratan de obtener rentabilidad de sus bienes. Para esta actividad se recorrerá el área de estudio con dos propósitos: uno, establecer valores comerciales de los bienes para poder establecer el precio del suelo y dos, conocer los cánones de arriendo, tanto comerciales como de vivienda.

2.2.6 Levantamiento de información a través del trabajo de campo

Luego del diseño y preparación de fichas, inmediatamente se procedió a llevar a cabo el trabajo de campo, durante el cual se pudo notar una gran diferencia en cuanto a la actitud y colaboración de los moradores de cada sector. En El Vado, los participantes mostraron una actitud negativa pues la mayoría expreso que los diversos estudios llevados a cabo en el barrio resultan una pérdida de tiempo al no verse resultados. Lo contrario

se evidenció en San Roque, donde las personas participaron de manera cordial y deseosos de contribuir en lo que pudieren.

A continuación, se exponen los datos obtenidos según el ámbito analizado.

2.2.6.1 Estado de Conservación General

Revisando antecedentes, en la investigación realizada por Washima (2014) se referencian varios inventarios que aportan con información sobre el estado de conservación de las edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca. Según el autor, en el inventario de 1982, por medio de observación directa se evaluaron los diferentes elementos de la edificación a nivel de fachada e interior, es decir, se midieron cualitativamente las condiciones físicas presentes en el bien asignando un valor numérico (3-bueno, 2-regular y 1-malo) para cada uno de ellos. Las edificaciones emplazadas en el perímetro de Primer Orden presentaban el 43% un buen estado de conservación, el 44% estaban en estado regular y el 13% en mal estado. Luego, en el Inventario de 1998, con parámetros de medición semejantes a los de 1982, se determinó que las edificaciones en buen estado de conservación alcanzaban el 54.24%, estado regular el 35.38% y al estado el 12.38% (Washima, 2014). Finalmente, conforme el Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca (2011) citado por Washima, en la Actualización del Inventario de Edificaciones Patrimoniales

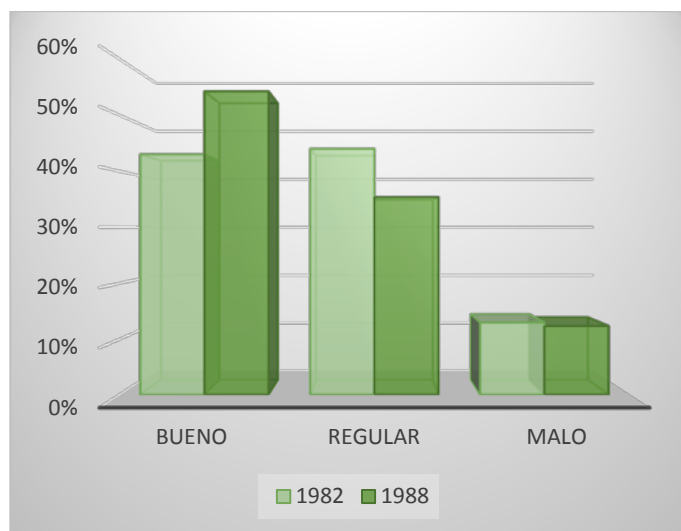


Ilustración 2.18: Estado de conservación de edificaciones patrimoniales según Inventarios.
Elaboración: Propia, 2019

y Espacios Públicos del Centro Histórico de Cuenca, 2009 “la ficha de registro sólo *indicó* las condiciones físicas de la estructura arquitectónica (...) y no *detalló* el estado de cada uno de sus elementos” (Washima, 2014, p. 110).

Entonces, si se comparan los resultados entre inventarios, a nivel del Centro Histórico, se puede observar que el estado de conservación de las edificaciones mejoró en un 12% (Ver Ilustración No. 2.18).

En el presente trabajo, el estado de conservación general de la edificación es valorado según su condición física y como ésta manifiesta sus valores patrimoniales desde parámetros de autenticidad. Los rangos



empleados para la condición física son: muy bueno, bueno, regular, malo y muy malo. La valoración por autenticidad es medida según las alteraciones que se evidencien en los siguientes elementos:

- Elementos arquitectónicos: cimientos, estructura, cubierta, carpintería, instalaciones, elementos singulares, pisos.
- Estructura original: vigas, columnas, vigas, arcos, bóvedas, muros.
- Tipología (Ver Ilustración No. 2.19)
- Materialidad: adobe/terra, teja, madera, piedra, mármol, latón.
- Fraccionamiento²¹

La valoración, en ambos campos, es asignada por medio de observación directa del bien durante el trabajo de campo.

²¹ División del predio/edificación a nivel de fachada y/o al interior, alteración que se pudo evidenciar en los recorridos de los barrios. Fenómeno que quizás es producto por división de bienes por cuestiones de herencia.

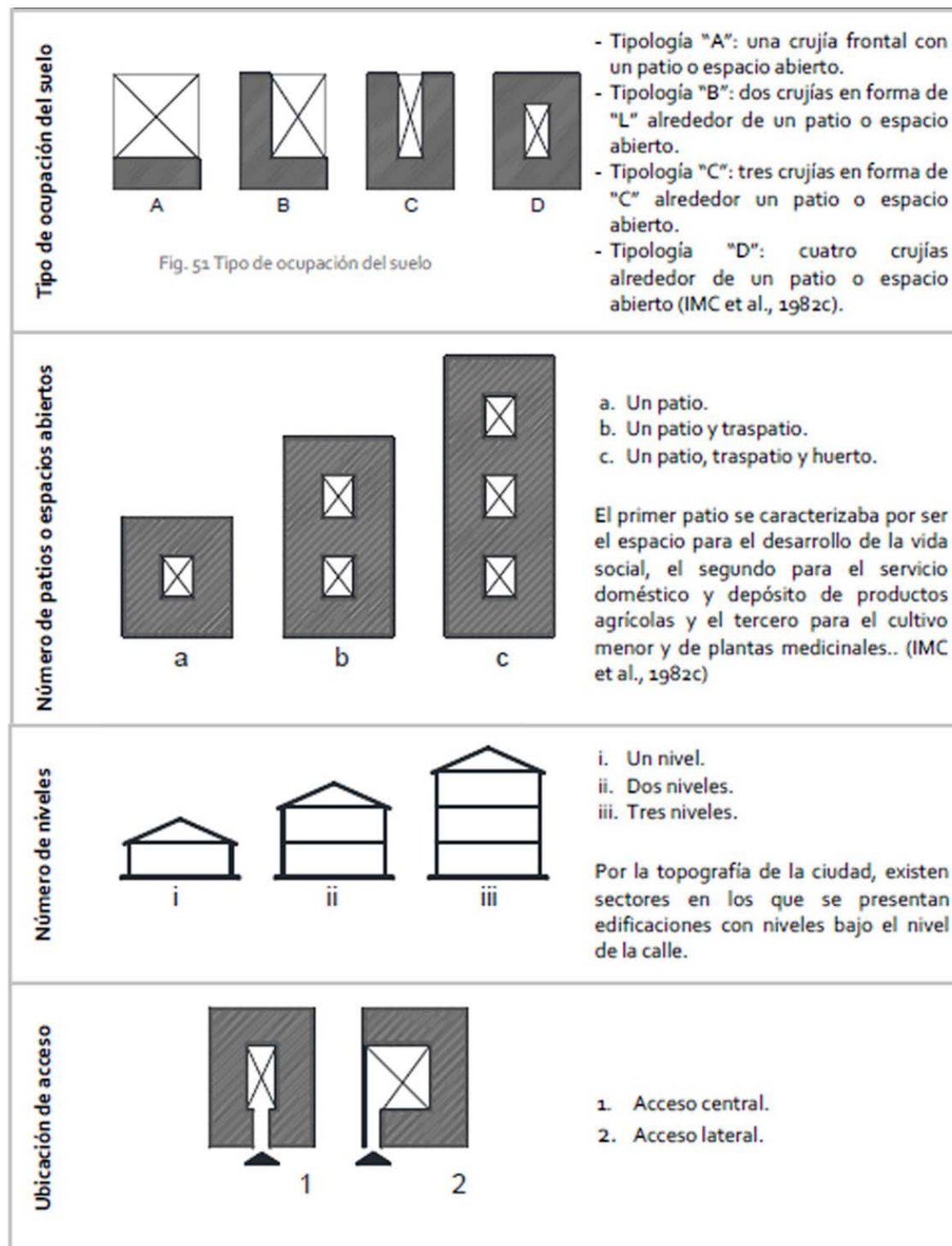


Ilustración No. 2.19: Tipología Arquitectónica

Fuente: Sandra Washima, 2014

Elaboración: Propia, 2019

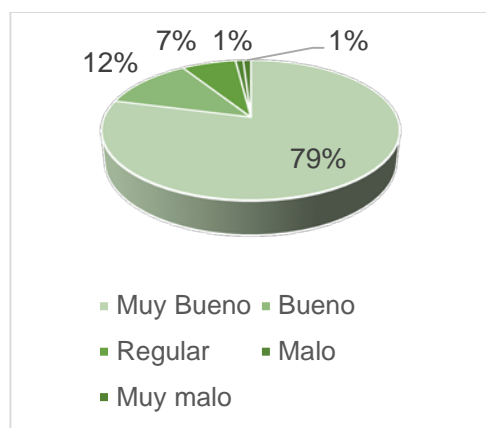
Una vez recopilada toda la información, se establece un estado de conservación general lo cual se logra a través de la priorización y ponderación de variables²². Este proceso consiste en relacionar las variables entre sí por medio de grados de incidencia mutua (Achig, Zúñiga, VanBalén, & Abad R, 2013). En otras palabras, como se ve en la Ilustración No. 2.20, de los indicadores generales se derivan las variables y su respectiva descripción. Luego se establecen grados cuantitativos (0; 0,25; 0,5; 0,75; 1) con los que se identifican las escalas cualitativas y cuantitativas asignadas a las variables levantadas (Ver Tabla No. 2.4), para así poder realizar la respectiva relación de incidencia por medio de la matriz de priorización (Ver Ilustración No. 2.21). El resultado determinado en la matriz de priorización representa la sumatoria para cada variable (PP1 – PP12) obteniendo un factor de incidencia o peso de esa variable en el conjunto de la matriz. Para normalizar los datos se relaciona la sumatoria de las variables a 1 (proporcionalidad por regla de tres). Finalmente, se elabora una base de datos de todas las muestras para poder determinar el indicador integral del estado de conservación (IIEC) por medio de la aplicación de la fórmula que a continuación se detalla.

$$\text{IIEC} = [(V1 * PP1) + (V2 * PP2) + (V3 * PP3) + (V3 * PP4) + (V3 * PP5) + (V3 * PP6) + (V3 * PP7) + (V4 * PP8) + (V4 * PP9) + (V4 * PP10) + (V4 * PP11) + (V4 * PP12)]$$

IIEC = Indicador Integral del Estado de Conservación

V1 _ V4 = Valor cuantitativo

PP1 _ PP12 = Factor de ponderación de cada variable.



Conforme a lo anterior, se tiene que en los barrios estudiados el 79% de las muestras están en muy buenas condiciones, el 12% en buenas, 7% están en estado regular, en mal estado y en muy mal estado de conservación contemplan el 1% cada una (Ver Ilustración No. 2.22 y 2.23). Los bienes en muy buen estado de conservación alcanzan el 75% en El Vado, mientras que San Roque registra un 93%, aquí, no se presentan edificaciones en regular, mal y mal estado. Los bienes públicos no presentan malas ni muy malas condiciones.

Ilustración No. 2.20: Estado de Conservación de las edificaciones en el área de estudio
Fuente y elaboración: Propia, 2019

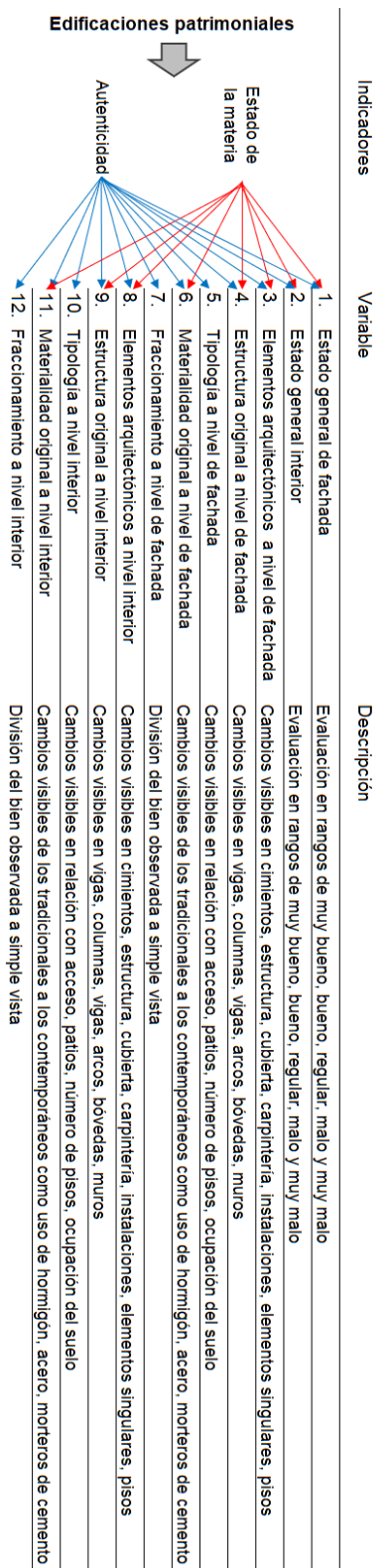
²² Es importante mencionar que esta participación cualitativa es fruto del análisis de estudios de caso, por consiguiente, corresponde a una hipótesis que debe someterse a estudios más específicos para determinar, de ser el caso, ajustes o complementaciones. (Achig et al., 2013).

Elaboración: Propia, 2019

Tabla No. 2.4: Escala cualitativa y cuantitativa de variables según estado general y número de alteraciones a nivel de fachada y al interior

Variables	Escala cualitativa y cuantitativa							
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
V1. Estado general de fachada	MUY BUENO	0	BUENO	0.25	REGULAR	0.5	MALO	0.75
V2. Estado general interior	MUY BUENO	0	BUENO	0.25	REGULAR	0.5	MALO	0.75
V3. Número de alteraciones exterior	NINGUNA	0	1	0.25	2	0.5	3	0.75
V4. Número de alteraciones interior	NINGUNA	0	1	0.25	2	0.5	3	0.75
Leyenda (1) Escala cualitativa; (2) Escala cuantitativa								

Ilustración No. 2.21: Matriz para determinación y descripción de variables e indicadores para la determinación del estado de conservación general de un bien patrimonial



VALORES	pp1	pp2	pp3	pp4	pp5	pp6	pp7	pp8	pp9	pp10	pp11	pp12
	1. Estado general de fachada	2. Estado general interior	3. Alteraciones a elementos arquitectónicos fachada	4. Alteraciones a estructura original fachada	5. Alteraciones a la tipología fachada	6. Alteraciones a la materialidad original fachada	7. Alteraciones a fraccionamiento fachada	8. Alteraciones a elementos arquitectónicos interior	9. Alteraciones a estructura original interior	10. Alteraciones a la tipología interior	11. Alteraciones a la materialidad original interior	12. Alteraciones a fraccionamiento interior
	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	x	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	0,75	0	x	0,25	0,5	0,75	0	0	0	0	0	0
	0,25	0	0,5	x	0,5	0,5	0,25	0	0	0	0	0
	0	0	0,5	0,75	x	0,25	0,25	0	0	0	0	0
	0,75	0	0,25	0,25	0,25	x	0,25	0	0	0	0	0
	0,25	0	0,25	0,25	0,25	0,25	x	0	0	0	0	0
	0	0,75	0	0	0	0	0	x	0,25	0,5	0,5	0
	0	0,5	0	0	0	0	0	0,75	x	0,75	0,25	0
	0	0,75	0	0	0	0	0	1	0,75	x	0,25	1
	0	0,75	0	0	0	0	0	0,25	0,25	0	x	0
	0	1	0	0	0	0	0	1	0,75	0,75	1	x
Sumatoria variable	2	3,75	1,5	1,5	1,5	1,75	0,75	3	2	2	2	1
Referencia a "1"	0,0879	0,1648	0,0659	0,0659	0,0659	0,0769	0,0330	0,1319	0,0879	0,0879	0,0879	0,0440

Ilustración No. 2.21: Matriz de priorización de variables

Elaboración: Propia, 2019



Ilustración No. 2.22: Estado de Conservación de las edificaciones en el área de estudio
Fuente y elaboración: Propia, 2019

De las edificaciones según su categoría, se observa que el estado de conservación que presentan no depende a su condición de ser VAR A o VAR B, pues se evidencian que en los bienes privados diferentes estados de conservación existen entre estas categorías. Entonces a nivel general, los bienes VAR A, el 69% están en muy buenas condiciones, 13% en buenas condiciones y 19% en estado regular.

Observación

Al momento del levantamiento se pudo evidenciar que ocho edificaciones estaban siendo intervenidas, de las cuales cinco eran de propiedad pública.

También vale recalcar, como ya se había señalado, que San Roque no presenta edificaciones en condiciones desfavorables, circunstancia que puede ser producto de la influencia que ha tenido la Campaña de Mantenimiento desarrollada por el Proyecto VllirCPM en el año 2014, que fue un trabajo de intervención realizado en 22 edificaciones de la manzana siete comprendida entre las calles: Av. Loja, Av. 12 de Abril y Calle del Farol.



*Ilustración No. 2.23: Campaña San Roque_ Restauración del Muro de la fachada, Av. Loja
Fuente: Tatiana Rodas, 2016*

Entre los propósitos de estas acciones fueron:

- Ser un punto de partida para la construcción de un Plan Piloto de Conservación Preventiva y aportar insumos para la elaboración del mismo.
- Emprender acciones de mantenimiento emergente en cubiertas, fachadas y elementos en situación de riesgo, a partir de ello plantear la implementación del monitoreo cíclico necesario para la Conservación Preventiva.
- Comprometer y estimular en la Comunidad (vecinos, propietarios, arrendatarios, administradores) el cuidado del patrimonio.
- Evaluar la Campaña Piloto de Mantenimiento y sus resultados, antes, durante y después de su ejecución, aplicando encuestas y entrevistas.

Cabe mencionar que previo a esta campaña, en el sector se llevaron a cabo diversos estudios y talleres donde la participación de la comunidad ha jugado un papel fundamental para alcanzar resultados positivos a largo plazo, donde la idea central fue fomentar la “*conservación preventiva*”, ya que se ha visto en la ciudad que lo común es que se intervengan los bienes cuando estos presentan condiciones graves, a veces hasta a llegar a situaciones irreversibles, recurriendo a acciones significativas y costosas, lo cual podría ser evitado con acciones de monitoreo y mantenimiento aplicadas en tiempo oportuno (Rodas, 2017).

En consecuencia, se puede hacer alusión que este tipo de operaciones provocan impactos positivos a largo plazo, ya que son aproximadamente cinco años desde que llevaron a cabo las intervenciones generando que en otros bienes (de manera individual) se lleven a cabo procesos de mantenimiento leves, que han hecho que de manera general el sector presente condiciones favorables con relación a la condición de sus edificaciones.

Observando los inventarios de 1982 y 1998, las edificaciones tendían a mejorar su estado de conservación, de manera proporcional, sucediendo algo parecido si se relaciona la información levantada en el área de estudio pudiéndose distinguir que, los bienes patrimoniales en buenas condiciones han incrementado considerablemente.

Sin embargo, a pesar de lo positivo que resulta saber que en conjunto los bienes presentan muy buenas condiciones, conforme a las recomendaciones del ICOMOS, es importante ir de lo general a lo particular de manera iterativa. Por ello, a continuación, se describen casos que son de interés por ser situaciones que de no ser controladas o mitigadas podrían en el futuro ser problemas de altas dimensiones.

Situaciones que considerar

1. Fachadismo



Ilustración No. 2.24: Calle Tarqui.



Ilustración No.2.25: Calle Tarqui. Interior



Ilustración No. 2.26: Presidente Córdova. Fachada
Fuente: Propia, 2019



Ilustración No.2.27: Calle Tarqui. Interior

El 30% de bienes presentan muy buenas condiciones a nivel de fachada pero que a su interior son un escenario opuesto, situación que solo ocurre en bienes privados en El Vado, en especial a lo largo de la calle Tarqui y Presidente Córdova. (Ver Ilustraciones No. 2.25 - 2.27).

2. Fraccionamiento



Ilustración No. 2.28: calle Mariscal Sucre, fachada en diferentes estados de conservación.

Fuente: Propia, 2019



Ilustración No. 2.29: calle Tarqui, fachada en diferentes estados de conservación.

El 8% del total de las muestras evidencian fraccionamientos mayormente a nivel de fachada y un 2% muestran divisiones prediales donde se enajenan espacios abiertos como patio o huertos, en las mismas proporciones se evidencian a nivel barrial (El Vado 8% y San Roque 2%). En algunos casos, un mismo frente presenta diferentes condiciones como consecuencia de pertenecer a diferentes propietarios (Ver Ilustración No.2.28 – 2.29).

Sin embargo, cabe recalcar que los datos que se proporcionarán a lo largo de esta investigación solo serán en base a uno de los bienes resultantes del fraccionamiento (muestra respectiva).

3. Alteraciones

Las alteraciones se muestran en el 15% de los bienes, tanto a nivel de fachada como al interior, dándose casi en su totalidad en El Vado. Algunos bienes presentan buenas condiciones físicas, sin embargo, sus atributos patrimoniales han sido modificados y/o eliminados, afectando así su autenticidad tal como se ven en las ilustraciones siguientes:



Ilustración No. 2.30: calle Mariscal Sucre. Cambio de materialidad de accesos y eliminación de aleros.

Fuente: Propia, 2019



Ilustración No. 2.31: calle Coronel Talbot. Cambio de materialidad y elementos patrimoniales.

Este tipo de cambios generalmente son provocados por sus propietarios para adaptar al inmueble a las demandas de la modernidad, donde por lo general también se persiguen fines económicos.

4. Abandono

Dos edificaciones se ven en abandono mostrando su alto nivel de deterioro. (Ver Ilustraciones No. 2.32 – 2.33).



Ilustración No. 2.32: Calle Presidente Córdova. La fachada se mantiene en pie, pero al interior en muy mal estado. Infracción incuria

Fuente: Propia, 2019



Ilustración No. 2.33. Calle Juan Montalvo. Estado: ruina. Infracción Incuria

5. Grafitis

Los grafitis son un problema en incremento viéndose comprometidas gran número de edificaciones, pero en especial el barrio de El Vado (en dirección hacia El Barranco) tal como se muestra en las Ilustraciones No. 2.34–2.37.



Ilustración No. 2.34: Grafiti 1



Ilustración No. 2.35: Grafiti 2



Ilustración No. 2.36: Grafiti 3

Fuente: Propia, 2019



Ilustración No. 2.36: Grafiti 4

2.2.6.2 Usos de Suelo Urbanos

El ordenamiento territorial comprende un conjunto de políticas democráticas y participativas de los gobiernos autónomos descentralizados que permiten su apropiado desarrollo territorial, así como una concepción de la planificación con autonomía para la gestión territorial, que parte de lo local a lo regional en la interacción de planes que posibiliten la construcción de un proyecto nacional, basado en el reconocimiento y la valoración de la diversidad cultural y la proyección espacial de las políticas sociales, económicas y ambientales, proponiendo un nivel adecuado de bienestar a la población en donde prime la preservación del ambiente para las futuras generaciones. (COOTAD, 2010, Art. 296)

En concordancia con el artículo anterior, el ordenamiento territorial tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible. Entre sus objetivos específicos está el definir las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos (COOTAD, 2010, Art. 297).

Los diferentes gobiernos autónomos descentralizados municipales tienen entre sus funciones el establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinará las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal, asegurando porcentajes para zonas verdes y áreas comunales (COOTAD, 2010, Art. 54).

Así, ordenar el territorio permite que en procesos posteriores de control o de conservación se puedan evidenciar si se dan cumplimiento con las normas establecidas o si prevalecen las actividades/ usos tradicionales de un sector determinado

Por lo tanto, al estar el universo de esta investigación circunscrito en el Centro Histórico, conforme al Artículo No. 30 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, la asignación de usos de suelo para el Centro Histórico, El Ejido, Centros Históricos de las Cabeceras Cantonales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón, se rigen por lo que determinen los Planes de Ordenamiento Territorial y/o Planes Especiales, ordenanzas y reglamentos pertinentes donde el ente regulador es la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Según lo anterior, en la actualidad el Departamento de Control de la Dirección se guía conforme el Artículo 6 de la Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (2002)²³ permitiéndose así los usos de suelo para el Sector de Planeamiento Especial CH (Centro Histórico) como se muestra en la Ilustración No. 2.38.

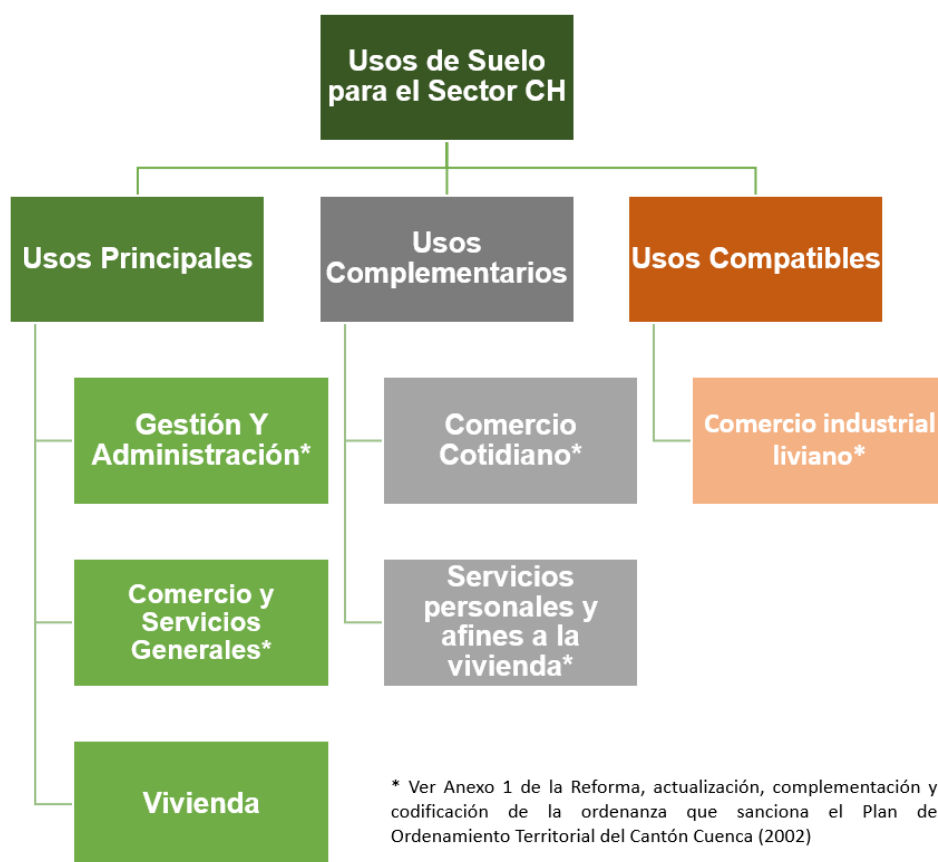


Ilustración No. 2.38: Usos de suelo asignados para el Centro Histórico

Fuente: Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, 2002

Elaboración: Propia, 2019

²³ Araujo. S, comunicación personal, 15 de enero de 2019.



Sin embargo, según el documento preliminar del Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca (PECHC, 2006), la zonificación actual, no responde a parámetros lógicos de desarrollo y crecimiento. En otras palabras...

La ordenanza vigente que sanciona los sectores de planeamiento actuales es una herramienta útil, pero incompleta, puesto que en algunos casos se vuelve inaplicable y se presta para interpretaciones subjetivas. Se debe revisar, ampliar y complementar con otras decisiones de diseño urbano que permitan obtener resultados previstos y deseables en el futuro inmediato, así como en el largo plazo (PECHC, 2006, p. 29).

Como antecedentes se conoce que, de acuerdo al diagnóstico efectuado por el Plan Especial del Centro Histórico en el año de 1997²⁴ (Washima, 2014), los usos predominantes eran:

• Sólo vivienda	37.60%
• Sólo actividad económica	9.25%
• Actividad económica y vivienda	35.98%
• Equipamiento y gestión	0.49%
• Equipamiento, gestión y actividad económica	0.09%
• Usos no urbanos y especiales	8.22%
• Otras combinaciones de usos	8.37%

Luego, para el año 2009, (Inventario 2010) los usos de suelo dominantes fueron:

• Sólo vivienda	40.89%
• Sólo actividad económica	13.22%
• Actividad económica y vivienda	34.13%
• Equipamiento y gestión	2.54%
• Equipamiento, gestión y actividad económica	1.21%
• Usos no urbanos y especiales	6.21%
• No registrados	1.80%

Entre estas dos fuentes se puede apreciar que la vivienda, las actividades económicas, ya sea de manera individual o combinada, han incrementado, al igual que los usos de gestión, pero manera combinada (Ver Ilustración No. 39).

²⁴ Este documento no llegó a ser aprobado por el Ilustre Concejo Cantonal, por cuanto coincidió con el cambio de Administración Municipal.

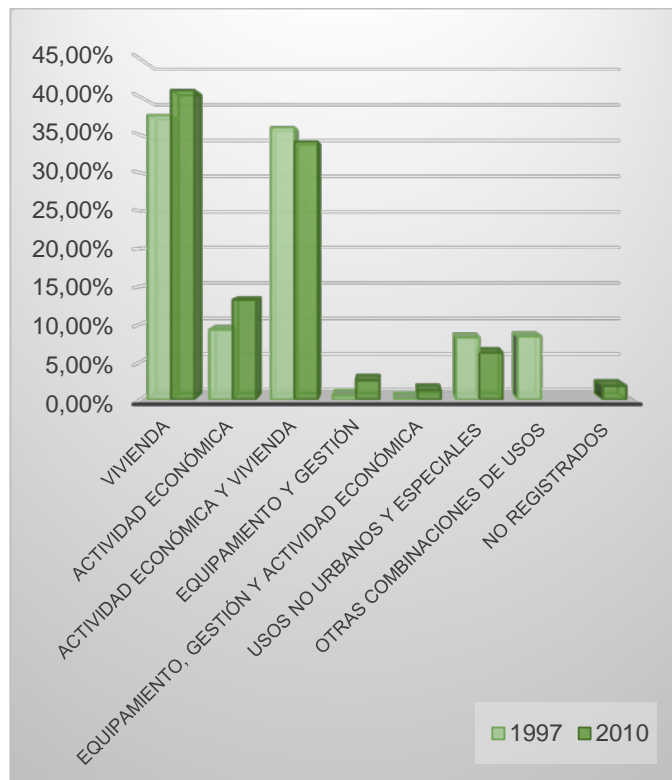


Ilustración No. 2.39: Usos de suelo según PECHC 1997 e Inventario 2010.
Elaboración: Propia, 2019

En la etapa de diagnóstico del PECHC 2016²⁵ también se puede evidenciar que el uso dominante sigue siendo la vivienda, seguido por el comercio, servicios, equipamientos, gestión y producción artesanal, tal como se muestra en la Ilustración No. 2.40.

Con respecto al área de estudio, el proyecto VliirCPM en el mismo año 2016, levantó *in situ* las diferentes dinámicas económicas en los barrios²⁶, teniendo como resultado un perfil mayormente residencial representado por un 42.1%, seguido por comercio con un 17.3% y servicios generales (16.23%). Desde una perspectiva barrial, se tiene que en El Vado las actividades relacionadas al comercio marcan mayor presencia, mientras que en San Roque son los servicios los usos más comunes.

²⁵ En proceso de aprobación por el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca. Piedra, D, comunicación personal, 17 de enero de 2019.

²⁶ El levantamiento incluye a todos los predios que conforman el área de estudio, es decir, bienes con y sin valor patrimonial. Debido a la inaccesibilidad a todas las áreas de la edificación en todos los niveles y a los acelerados procesos de cambio por los que atravesaba el área de estudio, esta información solo cumple un rol de carácter de orientativo. García, G., 2017

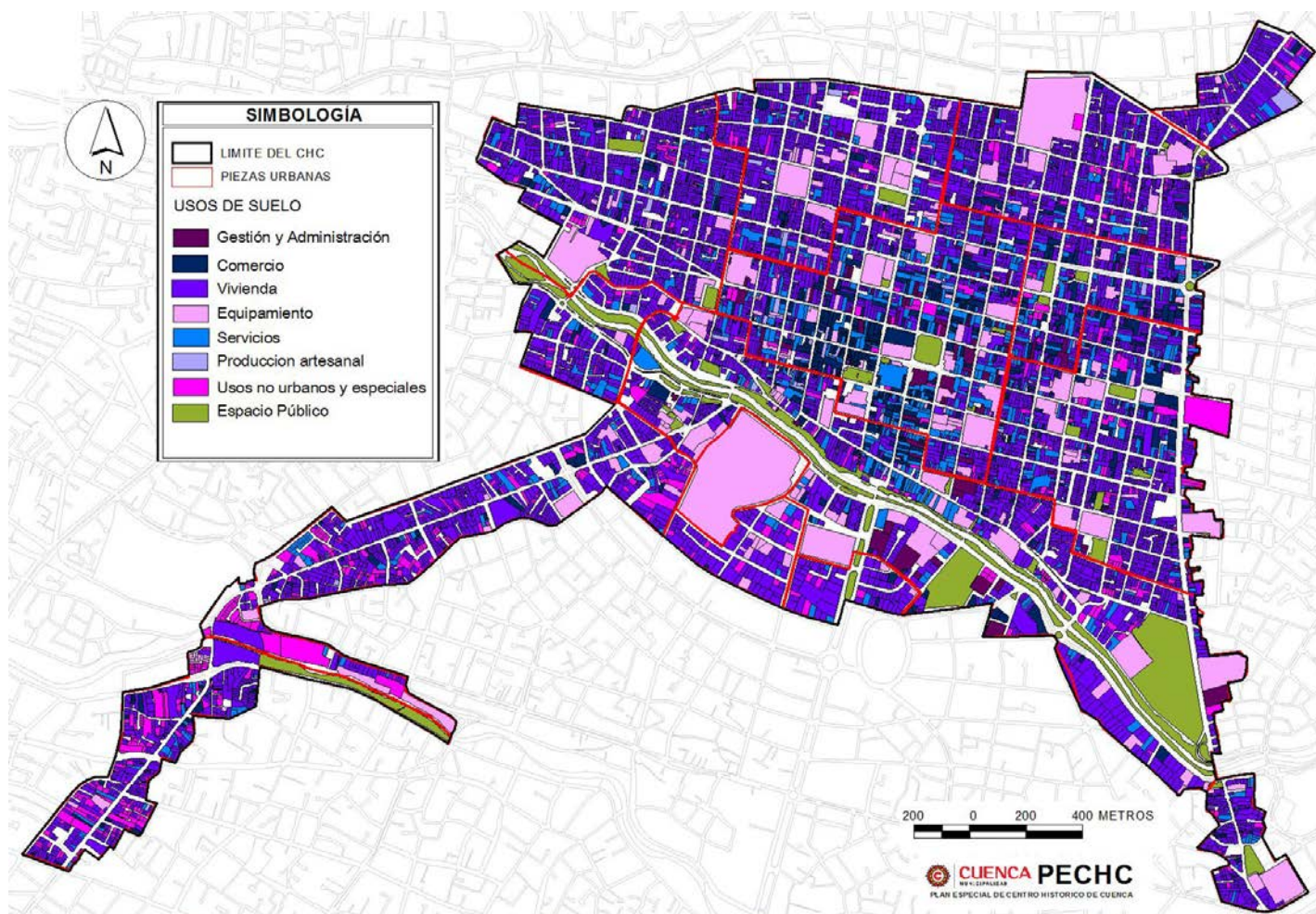


Ilustración No. 2.40: Usos de suelo en el Centro Histórico
Fuente: Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, 2016

En el presente estudio, a través del trabajo de campo se registraron los usos que se detallan en la Tabla No. 2.5.

Descriptor	El Vado		San Roque		Área de Estudio	
TOTAL	191		61		252	
Actividades	Total	%	Total	%	Total	%
Gestión/Administración	4	2,09			4	1,59
Equipamiento			2	3,28	2	0,79
Vivienda	56	29,32	21	34,43	77	30,56
Comercio	35	18,32	13	21,31	48	19,05
Servicios	35	18,32	22	36,07	57	22,62
Producción artesanal	41	21,47	2	3,28	43	17,06
Desocupada	20	10,47	1	1,64	21	8,33

Sub-actividades						
Gestión/Administración	Total	%	Total	%	Total	%
Adm pública	4	100			4	100
Adm religiosa						
Gremios						
Sindicatos						
Colegio profesionales						

Comercio	Total	%	Total	%	Total	%
Tienda de abastos	3	8,57	4	30,77	7	14,58
Bazares	8	22,86	9	40,91	17	35,42
Farmacias/afines	2	5,71			2	4,17
Ferreterías	3	8,57			3	6,25
Almacenes	12	34,29			12	25,00
Boutiques	3	8,57			3	6,25
Licorerías	1	2,86			1	2,08
Otros	3	8,57			3	6,25

Servicios	Total	%	Total	%	Total	%
Alimentación	5	14,29	13	59,09	18	31,58
Profesionales	11	31,43			11	19,30
Hospedaje	1	2,86			1	1,75
Turísticos						
Parqueaderos	3	8,57			3	5,26
Cultura	4	11,43			4	7,02
Educación	1	2,86	8	36	9	15,79
Financieros	2	5,71			2	3,51
Otros	8	22,86	1	4,55	9	15,79

Producción artesanal	Total	%	Total	%	Total	%
Panadería	4	9,76			4	9,30
Textil	17	41,46	2	100	19	44,19
Hojalatería						
Sombrería	7	17,07			7	16,28
Zapatería	7	17,07			7	16,28
Joyerías/Relojerías	6	14,63			6	13,95

Desocupada	Total	%	Total	%	Total	%
Totalmente	13	65,00	1	100	14	66,67
Parcialmente	7	35,00			7	33,33

Tabla No. 2.5: Área de estudio según usos de suelo registrados in situ

Fuente y Elaboración: Propia, 2019



El sector presenta a la vivienda como uso dominante (30.56%), seguido por actividades relacionadas a la producción de servicios (22.62%) y comercio (19.05%), teniendo menor incidencia usos relacionados a la producción artesanal (17.06%), gestión (1.59%) y equipamientos (0.79%); sin embargo, cabe mencionar que existe un 8.33% de edificaciones sin uso²⁷. Pese a que los datos del levantamiento elaborado por el Proyecto VliirCPM considera los usos de todas las edificaciones (con o sin valor patrimonial), vale la pena observar que en el área de estudio se conserva a la vivienda como uso principal, aunque esta haya disminuido. Por barrios, El Vado resaltan los usos relacionados a la producción artesanal, mientras que en San Roque la tendencia es hacia el incremento de la producción de servicios.

Desde una percepción espacial, las actividades están marcadas por la influencia que tiene la cercanía de equipamientos importantes. Para El Vado, las actividades comerciales, servicios y artesanales se ubican próximas al Mercado 10 de Agosto y a la Plaza de San Francisco; por su parte en San Roque, los servicios y actividades de intercambio se ofertan en las aproximaciones de la Universidad de Cuenca. En cuanto a la vivienda, en ambos sectores, este uso tiende a verse de manera combinada cerca de los equipamientos señalados y conforme se aleja, se presenta de manera individual y en altas densidades por edificación. Sin duda, los ejes viales: Av. Loja, calle La Condamine, Tarqui y calle Larga también influyen con lo anterior ya que por estas vías pasan varias líneas de transporte. Los tramos transversales inmediatos a estas calles, de igual manera presentan concentración de usos comerciales y servicios (ver Ilustración No. 2.41).

En cuanto a la ocupación de la edificación, en la unidad de estudio la vivienda se emplaza en planta baja correspondiéndole un 27% (mayormente pasando la primera crujía, hacia el interior), el 66% de estas se emplazan en El Vado. Los usos de intercambio, servicios y artesanales se dan en planta baja, principalmente a nivel de fachada, mientras que la vivienda se ubica al interior del inmueble o en plantas continuas (Ver Ilustración No. 4.41).

De toda el área de estudio, en las manzanas 044 y 046, sobre la calle Presidente Córdova, se pudieron observar edificaciones con altas densidades de este uso y a su vez al interior de los inmuebles presentan mal estado de conservación.

²⁷ Denominadas "desocupadas". Durante el trabajo de campo se registraron edificaciones total y parcialmente desocupadas. Las desocupadas en su totalidad eran por abandono o porque estaban siendo intervenidas, mientras que los bienes parcialmente desocupados eran aquellos que en su planta baja (a nivel de fachada) tenían algún tipo de uso, pero a su interior o en otros niveles no se evidenciaba alguno.

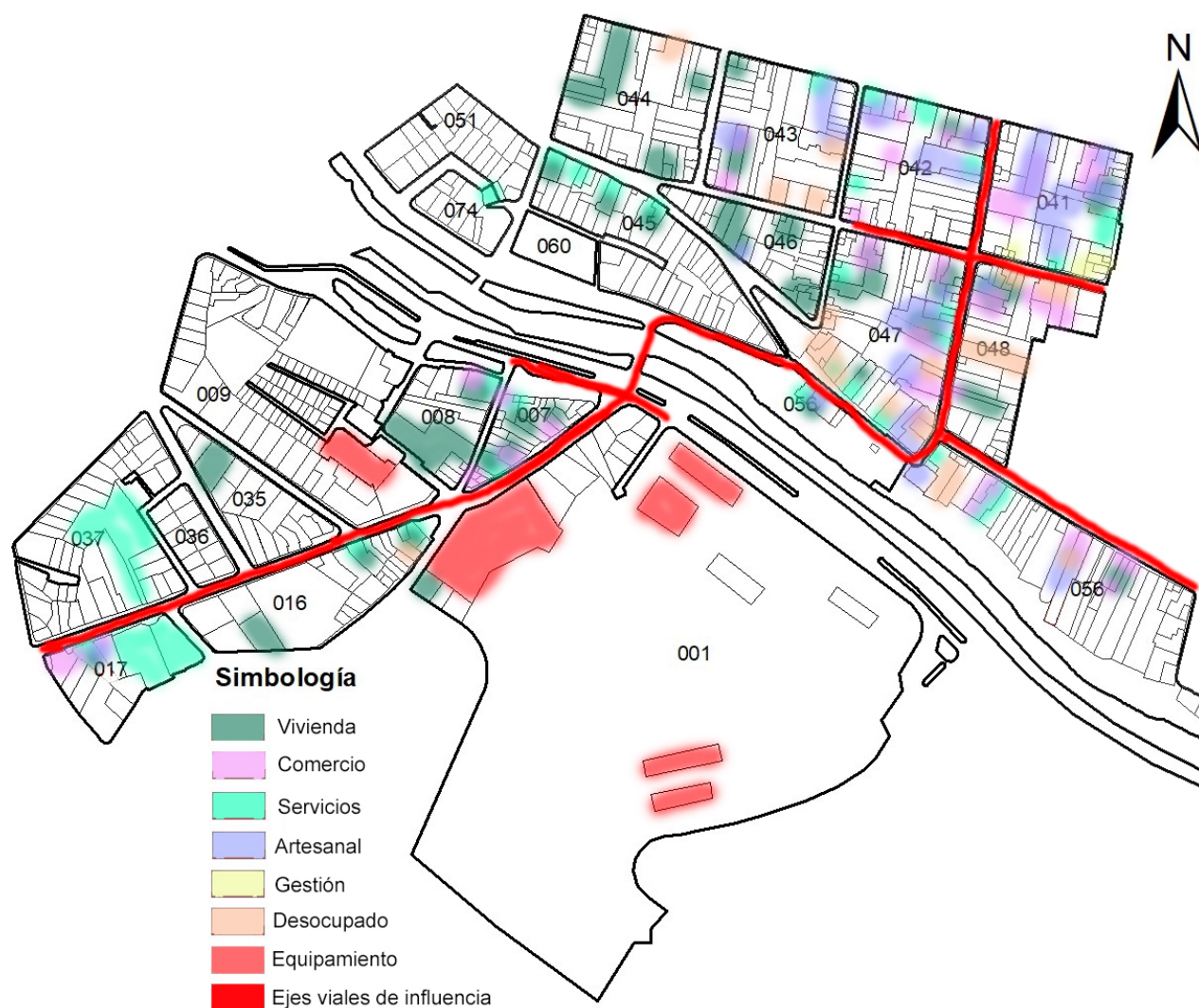


Ilustración No. 2.41: Usos de suelo según distribución espacial

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

De manera detallada, los dos barrios presentan dinámicas económicas que vinculan varios usos en una misma edificación. Así, según el tipo de uso, el 42.1% de las edificaciones presentan un solo tipo de actividad, el 29.5% dos tipos de usos, el 9.8% tres, el 1.7% más de cuatro y sin información un 3.6% (Ver Ilustración No. 2.42). El caso de los bienes que presentan un solo uso mayormente corresponde al de la vivienda, sin embargo, pueden existir de una a varias unidades para tal función.



Ilustración No. 2.42: Número de tipo de usos por edificación
Fuente y Elaboración: Propia, 2019

Según barrios, El Vado mantiene un perfil residencial (29.32%), seguido por producción artesanal (21.47%), comercio y servicios (18.33%), y edificaciones desocupadas representan el 10.47%. Por su parte San Roque evidencia el posicionamiento de producción de servicios (36.07%) como uso dominante dejando a la vivienda (34.43%) en segundo lugar, donde las actividades comerciales (21.31%) pierden presencia al igual que la producción artesanal (3.28%), aquí, solo se registra una edificación desocupada.

Si se analiza por actividades complementarias o fines a la vivienda se puede observar que en El Vado son las actividades artesanales textiles bazares, los almacenes, servicios profesionales, bazares, sombrerería, zapatería, joyería, relojerías y servicios de alimentación las que en mayor número se registran, respectivamente. Las tiendas de abastos presentan una sensible baja, existiendo un número igual al de parqueaderos. En San Roque, los servicios de alimentación, bazares, servicios de educación y tiendas de abastos son las actividades más representativas.



Situaciones que considerar

1. Valor de la propiedad

Las diferentes actividades descritas son la respuesta que tienen las personas para satisfacer sus necesidades, las cuales normalmente son en función de una lógica económica. Por ello, es importante revisar el valor de la propiedad (como un factor que influye) en relación con los distintos usos a los que las edificaciones están sometidas, ya que en lo posterior se pretende entender o determinar si el régimen de la tenencia incide sobre tales condiciones que los bienes presentan.

De acuerdo con el COOTAD, para poder establecer el valor de una propiedad, se debe considerar de forma obligatoria los siguientes elementos:

- El valor del suelo (precio unitario), sea rural o urbano. Este se determina por medio de la comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- El valor de las edificaciones (de existir las), esto se calcula por el método de reposición.
- El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Este valor constituye el precio intrínseco, propio o natural del inmueble y sirve de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

En el artículo 495 del mismo código orgánico, se dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establezcan los parámetros específicos requeridos para la formulación de criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular. Así como también, se obliga las respectivas actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

En concordancia con lo anterior, la Ordenanza de Aprobación del Plano de valor del Suelo Urbano y Rural, de los valores de las Tipologías de Edificaciones, los Factores de Corrección del Valor de la Tierra y Edificaciones y las Tarifas que regirán para el Bienio 2018-2019 establece los planos de valor base predial para propiedades urbanas (Ver Ilustración No. 2.43), define el valor unitario base para cada una de las manzanas o unidades de valoración respectivamente, y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio.

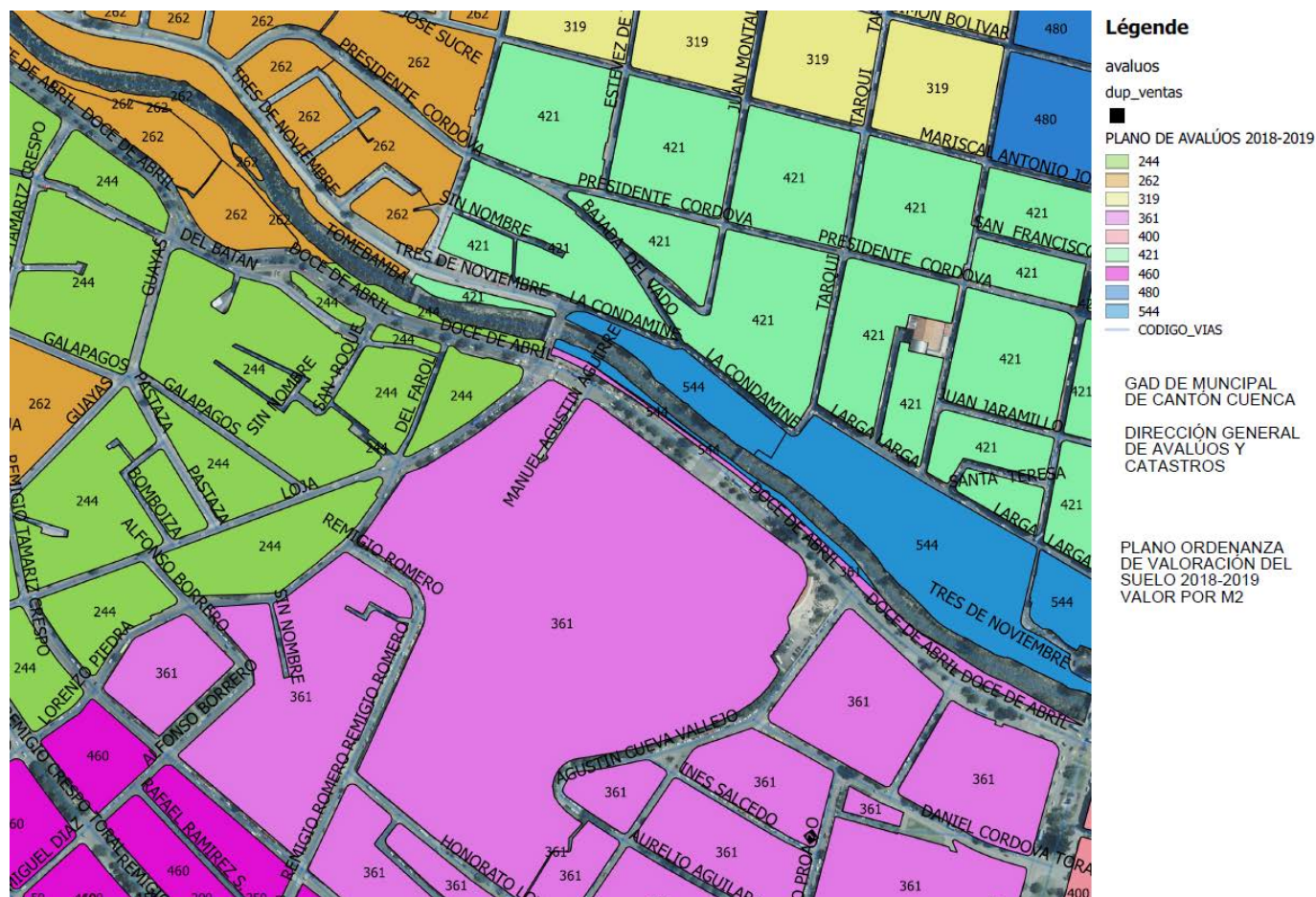


Ilustración No. 2.43: Plano de Valor del Suelo Urbano barrios El Vado y San Roque
Fuente: GAD de Cuenca, 2017

En la Ilustración No. 2.43 se especifican las unidades de valoración, por manzana, correspondiéndole a El Vado un valor por metro cuadrado de suelo de USD. 421 a excepción de la manzana 56 que está valorada en USD. 544; mientras que en San Roque el barrio se divide en dos unidades de valoración, donde la manzana uno está en USD. 361/m² y las manzanas restantes tienen una valoración de USD. 244/m². Con tales valores se aplican los criterios de ajuste fijados por esta misma ordenanza para obtener valores individuales de avalúo de terreno y de construcción (por separado) de acuerdo con las fórmulas que a continuación se detallan; la sumatoria de ambas proporciona en valor catastral total del inmueble.

- Cálculo del avalúo final del terreno en el área urbana.

$$V_t = V_b \times A \times F_c$$

En donde:

V_t = Valor del terreno

V_b = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra



A = Área del lote

F_c = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores que se apliquen.

- Cálculo del avalúo de la construcción en el área urbana

$$V_c = A_c \times V_u \times F_c$$

En donde:

V_c = Valor de la construcción

A_c = Área de la construcción

V_u = Valor por metro cuadrado según tipología

F_c = Factor total de corrección

Ahora bien, estos valores catastrales pueden variar de los del mercado inmobiliario ya que su cuantía es netamente para fines tributarios²⁸. El avalúo comercial, en nuestro medio, generalmente difiere del avalúo catastral en un rango del 40%-50%, lo que quiere decir que, el comercial tiende a duplicar (aproximadamente) al catastral. Esta discrepancia se debe a que los catastros establecen valores en función de unidades de valoración del territorio (homogenización), mientras que un avalúo comercial se establece en función de las características intrínsecas específicas del bien y su entorno, lo que implica un análisis profundo de manera individual²⁹.

Debido a lo extenso que puede resultar establecer avalúos comerciales y a que el considerar este tema tiene tan solo la finalidad entender la lógica económica entre usos y el valor del suelo, se analizará esta relación en base a los valores fijados en los catastros municipales, pues si bien es cierto que se diferencian casi a la mitad del avalúo comercial, el plano de las unidades de valoración permite tener una idea del mercado inmobiliario pues expresa precios conforme a lo estipulado por el artículo 495 del COOTAD. Además, a nivel de barrio, si se analiza el plano de unidades de valoración, se puede observar que El Vado representa un sector de mayor plusvalía, duplicando su valor por m² con relación a San Roque e inclusive a las manzanas aledañas, característica que sin duda pone en ventaja en el mercado inmobiliario.

²⁸ Bernal, A., comunicación personal, 2 de julio de 2019.

²⁹ El proceso de valoración comercial implica analizar: el sector en donde se ubica para establecer comparaciones de precios de mercado, con qué servicios básicos, de transporte, equipamientos y actividades comerciales cuenta, accesibilidad hacia el predio; de existir edificación, establecer su estado físico, metrajes, edad de construcción, entre otros. Fuente: Ochoa, H., comunicación personal, 9 de julio de 2019.



Por lo tanto, a través de los catastros digitales 2019 del GAD de Cuenca, desde una perspectiva a nivel barrial se puede observar que el precio por metro cuadrado del suelo³⁰ es de USD. 566.53 para El Vado y para San Roque es de USD. 403.85, valores que si se los relaciona con los usos registrados in situ se puede evidenciar que debido a las diferentes actividades económicas que se llevan a cabo en El Vado, que son mayor en número que en San Roque, la plusvalía de los bienes incrementa.

Conforme a manzanas, el precio del suelo incrementa según se acerca los principales equipamientos y vías de influencia, tal como sucede con los usos de intercambio, servicios y de producción artesanal. Por su parte la vivienda, en tanto su densidad es alta el valor del suelo disminuye (Ver Ilustración No. 2.44). las manzanas 9, 35, 37, 51 y 74 tienen una sola muestra, por lo tanto, el precio identificado hace referencia únicamente a sí misma. En la manzana 35 existen dos edificaciones, una patrimonial y en lo que en algún momento fue un huerto se emplaza una edificación moderna, que sin duda es la razón por la cual la plusvalía del predio es alta en relación con las otras manzanas que registran un solo predio.

El caso de la manzana 74, donde el precio por metro cuadrado del bien es de USD. 913, se observa que es de dominio público y que se encuentra totalmente restaurado; al igual que varios otros bienes como: Centro Artesanal Casa de La Mujer (1267USD/m²), Casa de Lira (820USD/m²), Asociación de Parroquias Rurales y Barrios de Cuenca (1334USD/m²); inclusive el predio 31 de la manzana 48 que está siendo intervenido y tiene un avalúo de 1286USD/m², avalúos altos que sin duda se deben a las complejas intervenciones realizadas.

En conclusión, en el área de estudio existe relación manifiesta entre la dinámica de usos con el valor de suelo, a mayor densidad de usos con fines económicos mayor valor del suelo; mientras que la vivienda, como uso principal en las edificaciones, sea de alta o baja densidad expresan menor valoración como propiedad, de acuerdo con las características del barrio en las que se emplacen. Según barrios, El Vado representa un lugar atractivo para la apropiación privada, pues su valor inmobiliario es visiblemente superior con relación a San Roque.

³⁰ El precio por metro cuadrado del suelo se obtiene calculando la media aritmética de todos los bienes, según sea el aspecto por analizar. (Ver Anexo No. 6)

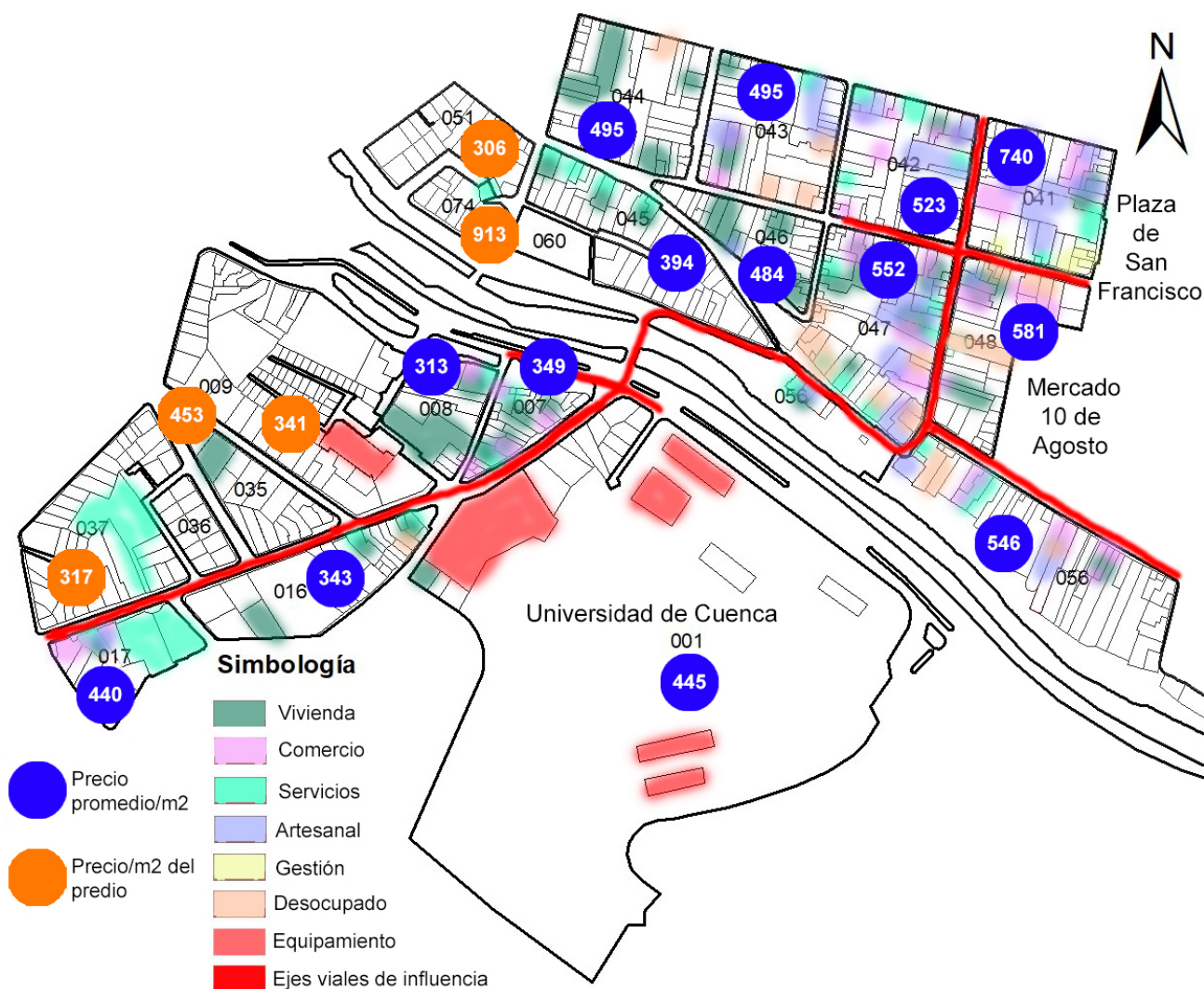


Ilustración No. 2.44: Promedio del Valor del Suelo por Metro Cuadrado según Manzanas.

Fuente: GAD de Cuenca, 2019 y Propia.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

2. Parqueaderos

En el trabajo de campo se registraron tres parqueaderos públicos, siendo en la manzana 42 donde se da la concentración de este uso, como se muestra en la Ilustración No. 2.45. Si se analiza con detenimiento, se observa que dos predios han sido unificados, sin duda para alcanzar áreas requeridas para su funcionamiento. Esta actividad económica constituye una de las subactividades de servicios que ocupan el tercer lugar en El Vado (12.5%), mientras que en San Roque no se registra ningún parqueo público.

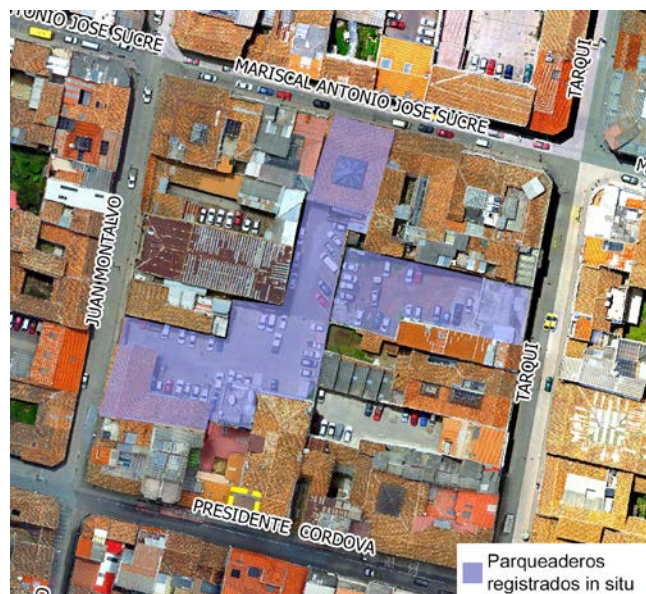


Ilustración No. 2.45: Parqueaderos registrados en la manzana 42, El Vado.

Fuente: GAD de Cuenca, 2010

Elaboración: Propia, 2019

Según la ordenanza vigente Artículo 37 (Ilustre Concejo Municipal de Cuenca, 2010): “en predios que sea factible la implementación de parqueaderos públicos o privados de acuerdo a la ordenanza pertinente, será obligatorio destinar un 20% a espacio verde del área apta para uso de parqueadero.” Sin embargo, en ningún caso de los parqueos identificados se cumple este apartado de la norma.

Según el diagnóstico del Plan de Movilidad y Espacios Públicos (2015), la presión que sufre el Centro Histórico se da por el excesivo número de parqueaderos existentes que han incentivado al uso del vehículo particular, en especial por motivo “*laboral*”, personas que tienen una plaza fija en algún parqueadero debido a que su lugar de trabajo se encuentra en el sector, provocando congestión

vehicular. Un incremento en las plazas de estacionamiento agravaría la situación, debido a que un mayor número de vehículos ingresarían con este fin, aumentando la agitación del tráfico por ello, la mejor alternativa planteada por el Plan es la redistribución de las zonas de rotación del Centro hacia zonas aledañas que posean mayor capacidad para asumir el impacto (Ver Ilustración No. 2.46) (Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca, 2015, p. 410) .

Si bien es cierto que con la redistribución de estacionamientos rotativos se mitiga la congestión vehicular hacia la centralidad urbana, a opinión de la autora del presente trabajo esto conllevaría a que se incrementen las posibilidades de que se susciten intervenciones para este fin en bienes con amplios espacios internos, en especial los patrimoniales que aún conservan sus patios y huertos, como los de las manzanas 43 y 44, tal como se muestran en las Ilustraciones No. 2.47-2.50.

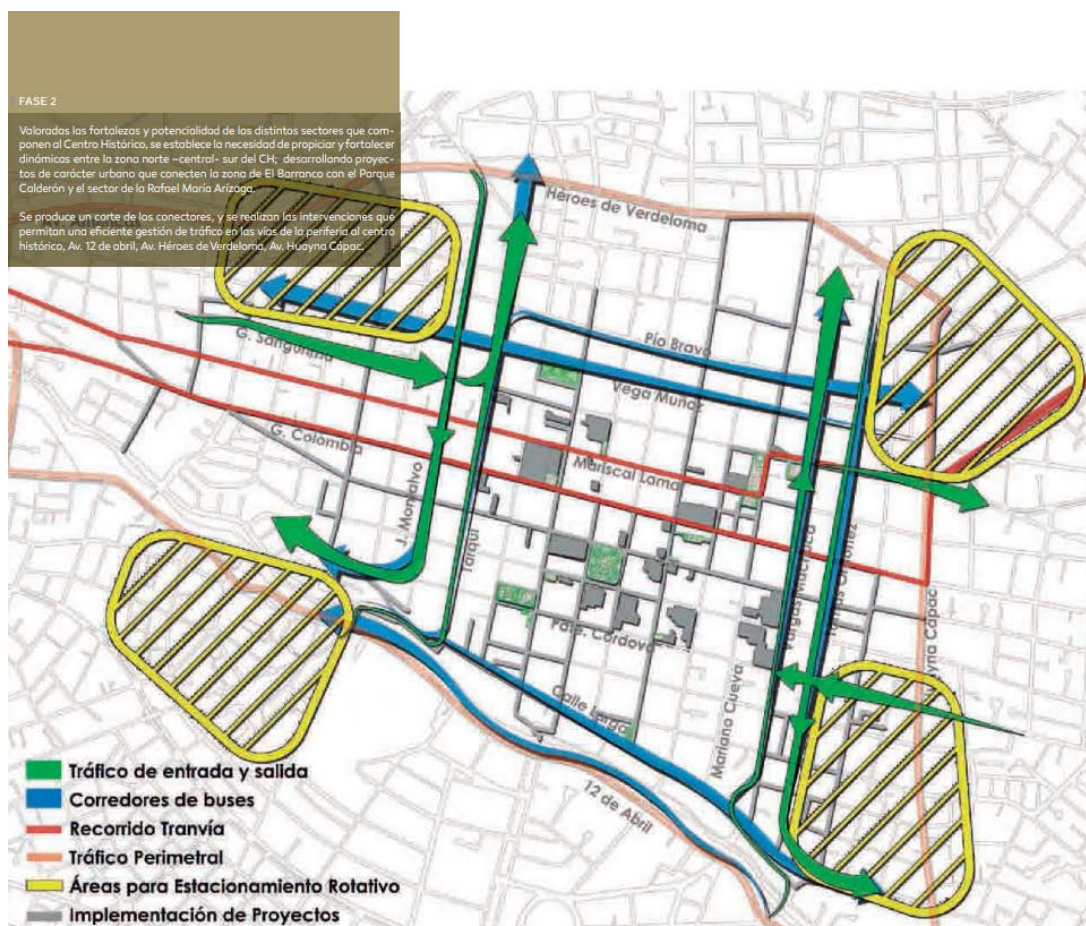


Ilustración No. 2.46: Redistribución de Estacionamientos Rotativos para el Centro Histórico

Fuente: Plan de Movilidad y Espacio Públicos, 2015



Ilustración No. 2.47: manzana 43, El Vado -2010

Fuente: Ilustración No. 2.47 GAD de Cuenca; 2.48 Google Earth.



Ilustración No. 2.48: manzana 43, El Vado -2019



Ilustración No. 2.49: manzana 44, 2010

Fuente: Ilustración No. 2.49 GAD de Cuenca; 2.50 Google Earth.

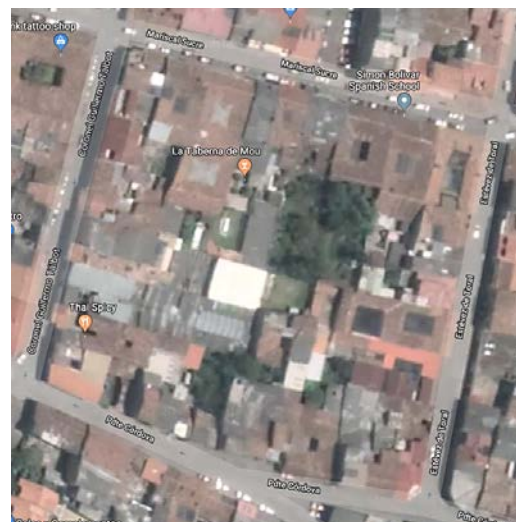


Ilustración No. 2.50: manzana 44, 2019

Contrario a la conservación de las áreas verdes, en la manzana 48, se puede observar un bien que al momento está siendo intervenido muestra la desaparición de un huerto para dar paso a la construcción de un parqueadero³¹, tal como se muestra en las Ilustraciones No. 2.51-2.54. El proyecto contará con tres plantas para estacionamiento rotativo con capacidad para 74 vehículos livianos. Tendrá dos secciones adicionales, una para motocicletas y otra para bicicletas (El Mercurio, 2018).



Ilustración No. 2.51: Manzana 47, Bienes públicos patrimoniales en intervención.

Fuente: GAD de Cuenca, 2010

³¹ En el trabajo de campo se pudo constatar la construcción de obra nueva a cargo del GAD de Cuenca.

Además, se conoce que entre los nuevos usos que tendrán los bienes públicos que están siendo intervenidos, existe un proyecto de parqueadero³² (Ver Ilustración No. 2.55). Entonces, sería necesario conocer si existe algún otro objetivo justificable para no acatar las normas vigentes pues evidentemente no se están dando cumplimiento a las mismas.



Ilustración No. 2.52: Prexistencia de huerto, manzana 48, 2010

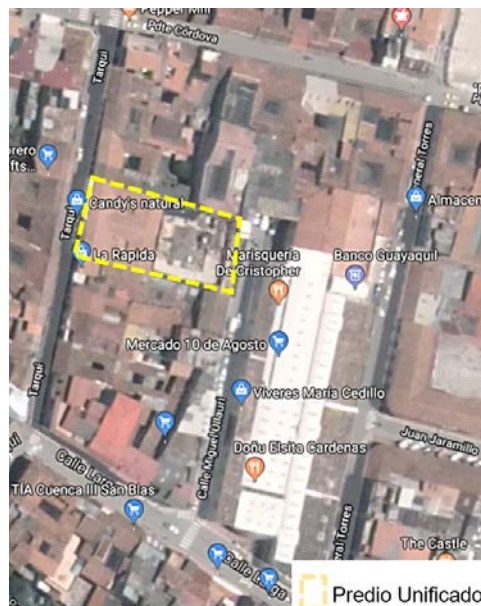


Ilustración No. 2.53: Eliminación de huerto y predios unificados, manzana 48, 2019



Ilustración No. 2.54: Construcción de parqueadero sobre la calle Miguel Ullauri, manzana 48, 2018



Ilustración No. 2.55: Construcción de parqueadero sobre la calle Miguel Ullauri, manzana 48, 2019

Fuente: Ilustración No. 2.51 GAD de Cuenca, 2.52 Google Earth, 2.53 El Mercurio, 2.54 Propia

Elaboración: Propia, 2019

³² Araujo, S., comunicación personal, 10 de julio de 2019.

De lo expuesto surge la pertinencia de abordar este tipo de casos, ya que, de incrementar estas actividades económicas se pone en riesgo los espacios abiertos al interior de las edificaciones que son una de las tipologías arquitectónicas (patio, traspatio, huerto) más relevantes del Centro Histórico, sin mencionar que al eliminar los espacios verdes se provocaría también un impacto ambiental negativo.

2.2.6.3 Régimen de Tenencia de la Propiedad

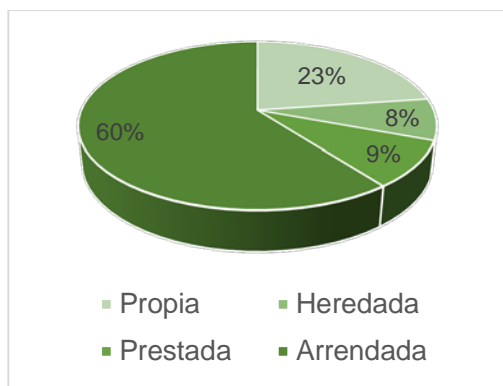


Ilustración No. 2.56: Tenencia de la Vivienda en el Área de Estudio

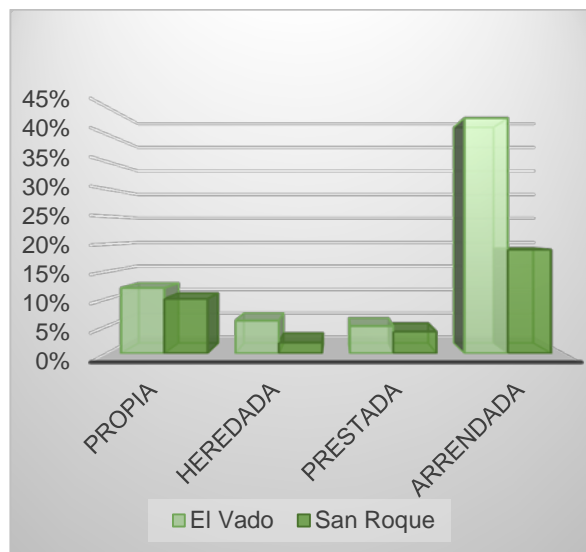


Ilustración No. 2.57: Tenencia de la Vivienda según Barrios

Fuente: INEC, 2010

Elaboración: Propia, 2019

Al inicio de esta investigación se había manifestado que el régimen de tenencia de la propiedad es un ámbito poco analizado en relación con el estado de conservación de los bienes patrimoniales y los diversos usos a los que están sometidos, a nivel local este hecho en parte es corroborado al observar que la Ficha de Registro de Edificaciones del Inventario 2010 (Ver Anexo No. 4) no contempla en ninguno de sus campos este tema, siendo generalmente objeto de interés en estudios censales como los desarrollados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

El Censo de Población y Vivienda 2010, en relación con el tema investigado, contiene datos únicamente sobre vivienda y el régimen de tenencia a la que está sometida, registrando en el área de estudio un 23% de viviendas propias, el 8% habían sido heredadas o prescritas, prestadas el 9% y arrendadas el 61% (Ver Ilustración No. 2.56).

A nivel barrial, en El Vado la vivienda propia representaba el 12%, por herencia el 6%, prestada el 5% y arrendada el 43%; mientras que en San Roque la vivienda propia registraba el 10%, heredada el 2%, prestada el 4% y arrendada el 19% (Ver Ilustración No. 2.57).

En la actualidad, conforme a la información levantada en campo, el 86% de las edificaciones son de propiedad privada, el 14% restante son bienes públicos que están en dominio de la Universidad de Cuenca y del GAD de Cuenca (Ver Ilustración No. 2.58), de los cuales un solo

bien está en arriendo³³. De los bienes privados, se desprende que el 86% son bienes propios y 11% son heredados (del 4% no se tiene información). Según los modos de poseer la propiedad, se registra que el 56% de los bienes están en posesión de sus propietarios, 39% en arriendo y el 5% son prestados.

Desde una perspectiva a nivel de barrio, en El Vado se registra que el 82% de los bienes privados son propios, 14% heredados y del 4% no se tiene información. Por su parte, San Roque presenta 96% bienes propios y 4% sin información. De acuerdo con los modos de posesión, se tiene que en El Vado el 54% los bienes están en posesión de sus propietarios, 41% están en arriendo y el 5% son prestados; mientras que, en San Roque, el 62% son bienes en posesión propia, 32% están en arriendo y el 7% son prestados (Ver Ilustración No. 2.58 – 2.60).

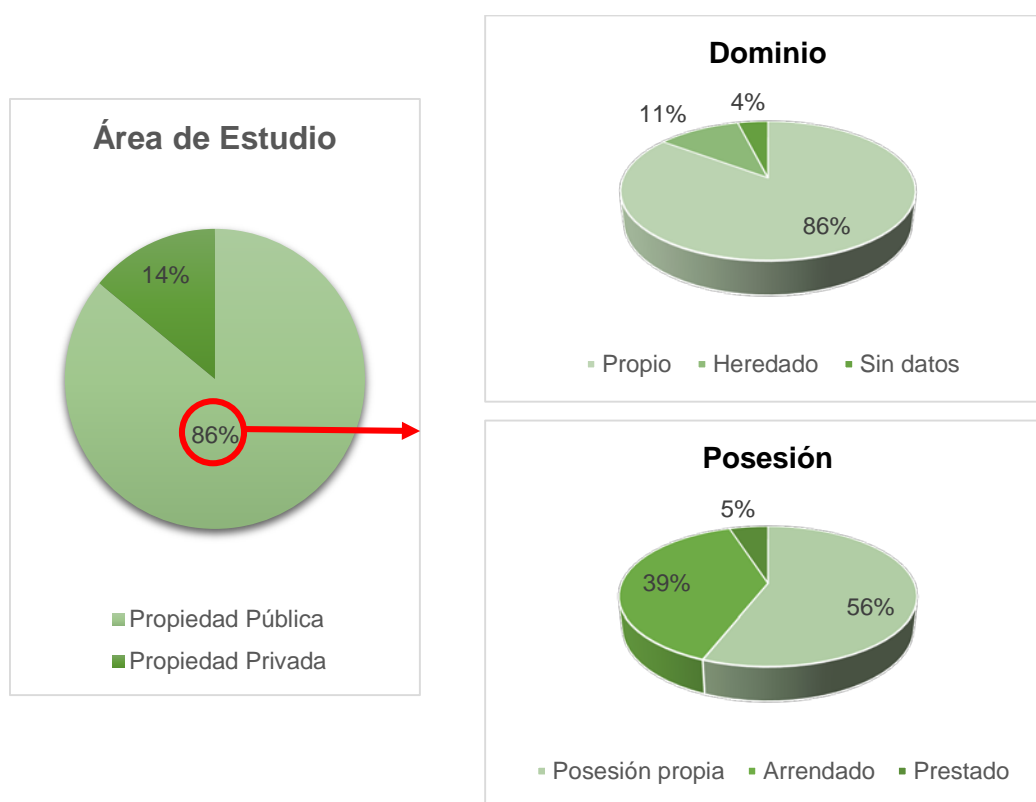


Ilustración No. 2.58: Tenencia de la Propiedad en el Área de Estudio

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

³³ Bien de dominio público de la Universidad de Cuenca ubicado en la calle La Condamine.

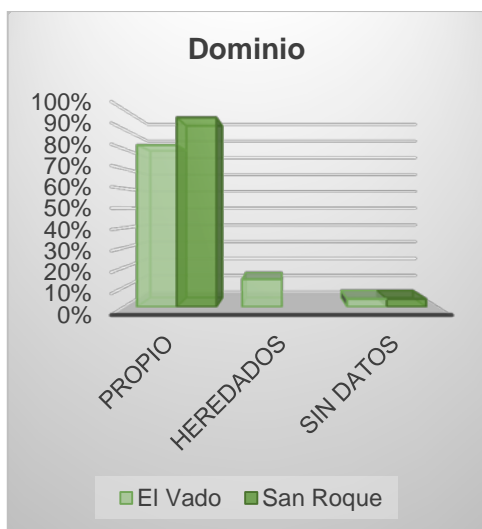


Ilustración No. 2.59: Tenencia de la Propiedad según su dominio

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

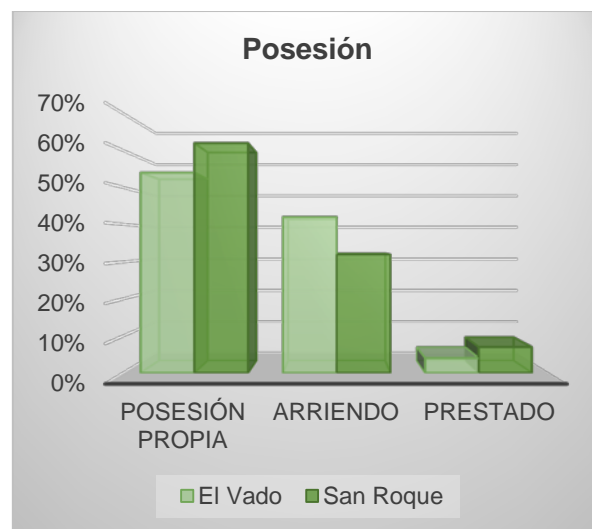


Ilustración No. 2.60: Tenencia de la Propiedad según su posesión

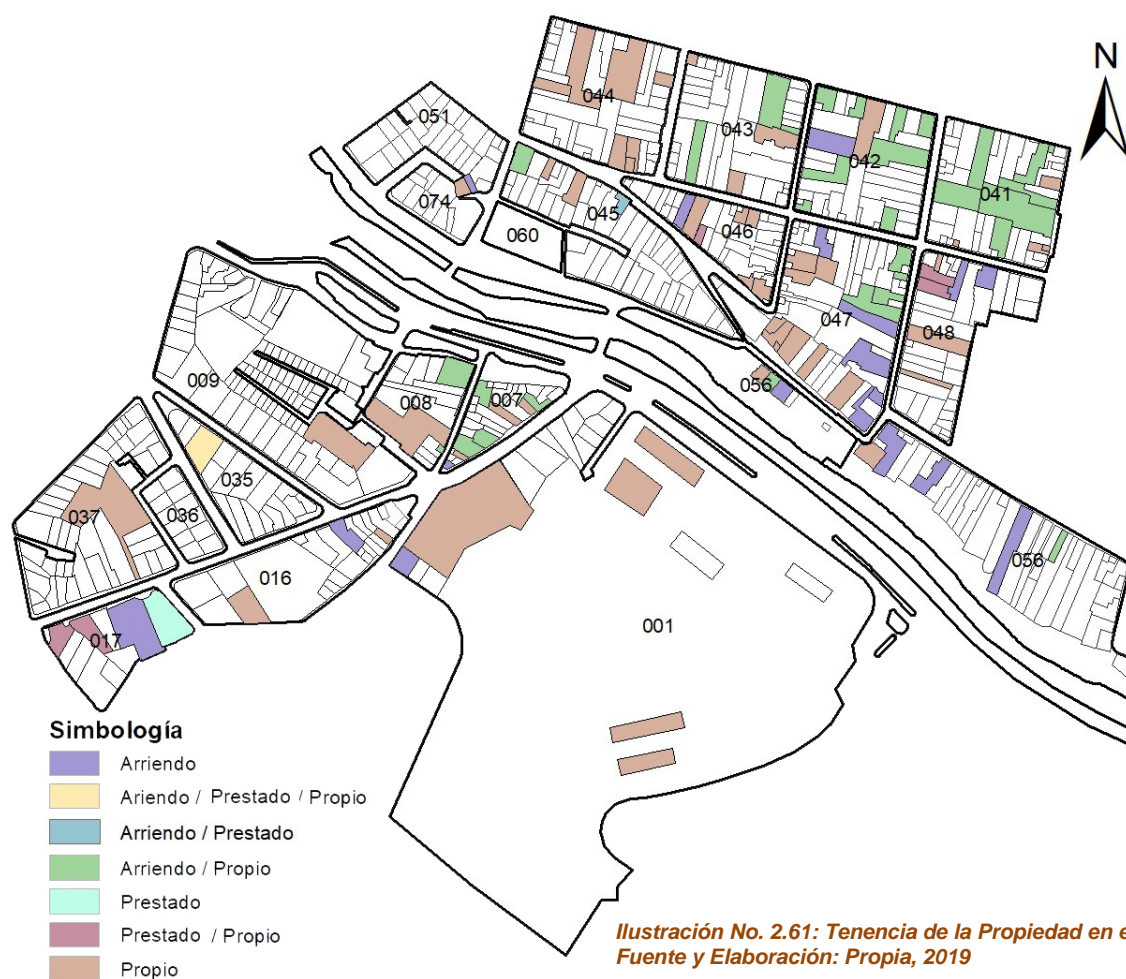


Ilustración No. 2.61: Tenencia de la Propiedad en el Área de Estudio
Fuente y Elaboración: Propia, 2019



Los diferentes modos de tenencia de la propiedad se ven manifestados en el área de estudio de manera individual o en combinación, por ejemplo, un bien puede estar únicamente en posesión propia o puede estar en posesión propia pero alguna parte del bien está en arriendo, tal como se puede observar en la Ilustración No. 2.61. El arriendo es el modo de poseer un bien con mayor número de combinaciones, seguida por la posesión propia.

Situaciones que considerar

De los resultados descritos surgen dos situaciones a considerar, la primera es que, debido al alto índice de bienes en alquiler, se deben revisar los cánones de arrendamiento existentes en el sector para entender los indicadores registrados. Por otro lado, sin bien es cierto que los bienes heredados no superan el 10%, en el trabajo de campo se pudieron observar varias edificaciones con fraccionamientos, especialmente a nivel de fachada, y que, conforme a sus datos catastrales, estos bienes pertenecen a diferentes personas o a su vez a personas que guardan cierto parentesco³⁴.

1. Cánones de arrendamiento

El área de estudio presenta características que lo convierte en un lugar con alta demanda de locales comerciales y de vivienda para extractos sociales medios bajos. En ambos barrios debido al incremento de las actividades económicas, los locales emplazados hacia el exterior (fachada) son tienen buena demanda, de hecho, en los recorridos realizados por la zona escasamente se pudieron evidenciar locales comerciales desocupados. Al interior o en plantas altas generalmente se emplazan oficinas para distintos tipos de servicios, mayormente relacionados a servicios profesionales. La vivienda se emplaza en casas, departamentos y cuartos.

Para conocer la realidad del sector en cuanto a los cánones de arrendamiento existentes, se recurrió a consultas directas, redes sociales y prensa, pudiéndose llegar a definir que, el alquiler de los locales comerciales de aproximadamente 20-30m² oscilan entre los UDS. 300 y 400, siendo estos los locales con mayor presencia; los locales de mayor metraje (50-200m²) fluctúan entre los USD. 600-1800.

A nivel de barrio, al igual que la valoración del suelo, el valor del arriendo incrementa según la ubicación. En otras palabras, los arriendos son fijados bajo parámetros parecidos a los usos de suelo, entre más cercanos a puntos estratégicos (equipamientos y vías) mayor su valor, de tal forma que, en El Vado los arriendos superan en valor a los de San Roque.

³⁴ Se dice que guardan parentesco ya que los apellidos que registran son los mismos o únicamente varían en uno de ellos.

En cuanto al alquiler para uso de vivienda, en ninguno de los barrios se observan edificaciones patrimoniales arrendadas en su totalidad para vivienda unifamiliar. Los valores de arriendo de departamentos oscilan entre USD. 200-300. El caso del arriendo de cuartos marca una diferencia entre sectores. En San Roque, la mayoría son destinados a estudiantes, cuyos valores van desde los USD. 90-110, si son amoblados incrementan a un máximo de USD. 150. Por su parte, El Vado tiene un mercado dirigido a familias de medio a bajos recursos, generalmente de extranjeros, ofertando cuartos hasta de 100 dólares, con baterías sanitarias compartidas, siendo las edificaciones en regular y mal estado las que acogen este tipo de uso.

Si se analiza lo expuesto desde una perspectiva de rentabilidad económica, los locales comerciales son una fuente de ingreso representativa para los propietarios de las edificaciones patrimoniales, más aún si un bien presenta dimensiones frontales grandes, donde se pueda dar cabida a más de un local, ya que, al emplazarse al interior del inmueble, su valor de alquiler disminuye significativamente. También se podría decir que al tener mayores ingresos pueden conservar sus bienes en condiciones favorables (Ver Ilustraciones No. 2.62 y 2.63).



Ilustración No. 2.62: Varios locales comerciales.
Fuente: Propia, 2019



Ilustración No. 2.63: Un local comercial.



Ilustración No. 2.64: Vivienda por departamentos

Fuente: Propia

La vivienda por su parte presenta dos escenarios diferentes. En El Vado, pese a que el valor de alquiler es relativamente bajo, si al inmueble se lo divide en departamentos los ingresos son mayores, que de cierta forma podrían compensar a lo que representa un arriendo comercial y por ende el propietario podría costear procesos de mantenimiento (Ver ilustración No. 2.64); pero en el caso de los cuartos, al ser las edificaciones en mal y regular estado las que acogen este uso, los ingresos son bajos y la saturación del uso provoca mayor deterioro haciéndose casi inalcanzable para sus propietarios el poder llevar a cabo cualquier

tipo de intervención para la conservación del bien. Esta afirmación se corrobora a través de las Ilustraciones No. 2.65 y 2.66, que indican que en un lapso correspondiente a cuatro años el bien empeora en su estado de conservación y los usos a fines a la vivienda desaparecen.



Ilustración No. 2.65 Edificación con uso de vivienda y comercio.

Fuente: Google Earth, 2015



Ilustración No. 2.66: Edificación con uso de vivienda por cuartos.

Fuente: Propia, 2019

San Roque presenta un escenario más favorable con relación al alquiler de departamentos y cuartos, pues en las edificaciones donde se identificó este uso presentan buenas condiciones, tal como se muestra en las siguientes imágenes.



Ilustración No. 2.67: Vivienda por departamentos.

Fuente: Propia, 2019



Ilustración No. 2.68: Vivienda por cuartos.

Quizás el motivo a tales resultados se debe a las diversas campañas llevadas a cabo en el sector, pudiéndose haber logrado una concientización por parte de sus propietarios de la importancia de que “*prevenir es mejor que curar*” (conservación preventiva).

2. Fraccionamientos

En el presente estudio el porcentaje de bienes heredados no supera el 10%, sin embargo, es importante recalcar que los efectos sobre las edificaciones son significativos en cuanto a su estado de conservación integral, como ya se había señalado en párrafos anteriores.



Ilustración No. 2.69: Fraccionamientos ocasionados por posibles cuestiones de herencias.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

En el levantamiento de información se registraron las siguientes edificaciones con fraccionamientos que alteran la lectura arquitectónica de la fachada. Dos bienes, por su parte muestran fraccionamiento interior, donde no se divide a la edificación, sino a su espacio interior teniendo como resultado la eliminación del huerto (Ver ilustración No. 2.68).

2.2.6.4 Procesos de Mantenimiento

El mantenimiento de las edificaciones patrimoniales es un tema al que en los últimos años se le ha dado énfasis en nuestro medio. A través de diversas campañas se ha tratado de generar conciencia en la ciudadanía de la importancia de la conservación de los bienes patrimoniales, fomentando la costumbre de no esperar que los bienes entren en un alto grado de deterioro para poder llevar a cabo algún tipo de mantenimiento. Sin embargo, al tener esta investigación interés de entender el rol de la tenencia de la propiedad, resulta pertinente explorar como y con qué frecuencia quienes poseen el patrimonio llevan a cabo este tipo de actividades.

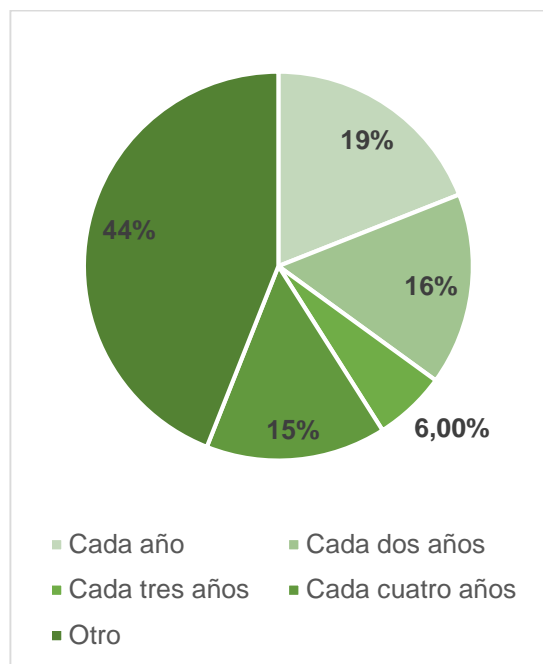


Ilustración No. 2.70: Frecuencias de Mantenimiento según información levantada.

Elaboración: Propia, 2019

Por ello, a través del empleo una pregunta cerrada de opción múltiple, incluida en la ficha de trabajo, se investigó sobre las frecuencias de mantenimiento y en una segunda pregunta (abierta) se requería describir en qué consistía tal proceso.

De los datos obtenidos, se distinguen que el 19% de las edificaciones reciben mantenimiento anualmente, el 16% cada dos años, el 6% cada tres, el 15% cada cuatro años y el mayor porcentaje del 44% corresponde a “otro” (Ver Ilustración No. 2.70). De este último, los participantes afirman que la frecuencia de mantenimiento es mucho más corta a un año justificando que la aparición de fallas, goteras y grafitis implican atención a corto plazo. No obstante, vale señalar que las edificaciones que están en constante mantenimiento son en su totalidad bienes públicos.

Con relación al tipo de mantenimiento, las personas hacen referencia a actividades relacionadas a: pintura, “coger fallas”,

grafitis, goteras y arreglos según el daño (citadas en orden de mayor a menor número de veces que fueron mencionadas).

Todos los gastos por cuestiones de mantenimiento son asumidos y responsabilidad del propietario. Los arrendatarios por su parte, en el mejor de los casos solo proporcionan mantenimiento a nivel de pintura interior de su vivienda o local en arriendo.

2.2.6.5 Incentivos, Sanciones y Difusión.

Incentivos

Revisando el entorno local, en Cuenca a pesar de que la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca señala que constituyen incentivos a la conservación las exoneraciones en las ordenanzas y reglamentos vigentes (Art. No. 62); hasta el momento no se ha desarrollado ley o reglamento alguno sobre incentivos tributarios para la conservación de bienes patrimoniales³⁵.

³⁵ Carrasco, J., comunicación personal, 9 de julio de 2019.



En la misma ordenanza citada anteriormente, el *“Premio Fray José María Vargas”* constituye un incentivo simbólico que conforme a la *“Ordenanza para el Discernimiento de Preseas a Ciudadanos y Entidades de Cuenca que se hayan Destacado o que hubieren realizado Aportes Importantes a la Ciudad, las que se entregaran en las Fiestas de Fundación y de Independencia de Cuenca”*; previo informe por parte de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales; que anualmente se otorga a las personas o instituciones que realizaren las mejores intervenciones en inmuebles ubicados dentro del área del Centro Histórico, del Cantón y en los núcleos urbano parroquiales, en conservación, restauración, readecuación y nueva edificación que demostraren calidad histórica, arquitectónica y artística, de acuerdo con el criterio de la Comisión de Centro Histórico (Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca, 2011, Art. No. 13).

En el año en curso, el Premio Fray José María Vargas fue otorgado al Proyecto VllrCMP y al barrio de Las Herrerías, por la campaña de mantenimiento llevada en el sector. Sin duda alguna, el reconocimiento a aquellas intervenciones pequeñas o grupales que manifiestan un efecto positivo en un sector específico contribuyen significativamente en la conservación del patrimonio edificado, ya que quizás de manera individual los propietarios no tienen las posibilidades económicas para llevar a cabo una intervención de grandes magnitudes.

Pero para la ciudadanía ¿que representa un incentivo? En la encuesta realizada a 100 participantes, a pesar de no tener una idea clara, únicamente el 20% manifestó conocer sobre la existencia de incentivos en nuestra ciudad. De este grupo, el 91.3% le otorga una pésima (5) calificación, el 3.5% considera que no son buenos (malo) y el 5% cree que los incentivos existentes son muy buenos. Entre las opiniones más representativas, consideran que estos deberían ser económicos ya que las intervenciones en los bienes patrimoniales son costosas; un profesional arrendatario cree firmemente que desarrollar un buen programa de incentivos económicos sería la solución para evitar el abandono de muchas edificaciones.

Por otro lado, tomando en consideración al uso de la vivienda, en El Vado se observó que las edificaciones destinadas este uso, en malas condiciones tienden a empeorar tal condición se presenta en altas densidades; siendo necesario desarrollar una política o reglamento, que como en el caso de Quito, permita dirigir beneficios para los propietarios de bienes destinados a este fin tan esencial.

Sanciones

En los procedimientos destinados a determinar responsabilidades, las actuaciones previas se orientan a determinar con la mayor precisión posible, los hechos susceptibles para la iniciación del procedimiento administrativo, la identificación de la persona o personas responsables y las circunstancias relevantes que concurran en unos y otros (COA, 2017, Art. 176). En otras palabras, una vez identificada la infracción, el

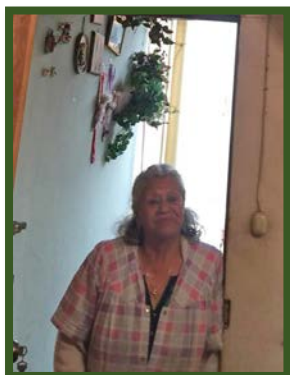


Ilustración No. 2.71: Involucrados en el estudio
Fuente: Propia, 2019

Departamento de Control de Áreas Históricas y Patrimoniales notifica al propietario sobre el hecho, para lo cual este tiene 10 días para justificar dichas acciones (en caso de requerirlo se le concede cinco días más). De no hacerlo, el inspector³⁶ desarrolla un informe que pasa a la Unidad Administrativa Sancionadora donde se inicia el proceso administrativo como tal.

Ya en esta instancia, en ningún caso se impondrá una sanción sin que se haya tramitado el procedimiento necesario. Para ello nuevamente se notifica al implicado de los hechos que se le imputan y las sanciones que podrían constituir. Toda persona mantiene su estatus jurídico de inocencia y debe ser tratado como tal, mientras no exista un acto administrativo firme que resuelva lo contrario (COA, 2017, Art. 248).

Finalmente, el funcionario sancionador revisa las actuaciones para emitir la resolución correspondiente, sea abstentiva (inocencia) o acusatoria. De existir infracción se establece la sanción según sea la gravedad. Las sanciones van desde el 10% del sueldo básico unificado hasta acciones penales, conforme lo establecido por la Ordenanza correspondiente, la Ley Orgánica de Cultura y la Constitución³⁷.

Desde la perspectiva común de las personas que hacen uso del patrimonio edificado, este tipo de procedimientos es desconocido, en especial por arrendatarios, quienes consideran que tales contenidos solo

³⁶ Espinoza, P. comunicación personal, 13 de marzo de 2019.

³⁷ Carrasco, J., comunicación personal, 9 de julio de 2019.



les competen a los propietarios de los inmuebles. Pese a ello, se procedió indagar sobre el nivel de conocimiento que tienen sobre el tema.

Las personas identifican a las “sanciones” como “multas”, por lo tanto, el empleo de este término facilitó el flujo de la encuesta. El 85% de los encuestados tiene conocimiento de la existencia de multas, que, en sus propias palabras, son “*cuando se hacen arreglos sin los permisos correspondientes*”. La forma de evaluarlas fue equilibrada a excepción de una, pues el 28% considera que las sanciones existentes son muy buenas, el 27% como buenas, el 20% regulares, 6% malas y el 19% como pésimas.

Las sanciones al tener una valoración más o menos equitativa en sus rangos de respuestas, los participantes manifestaron opiniones positivas como negativas. Como positivas hubo quienes consideran que las sanciones sirven como control que ayudan a la conservación del patrimonio edificado y a su vez estos evitan daños mayores, inclusive algunos sugieren que las multas deben ser drásticas y que quienes dañen el patrimonio reconstruyan lo dañado. Mientras que las opiniones negativas indican que las sanciones son unilaterales e injustas, solo beneficiosas para el GAD y que nunca se considera la situación del propietario, algunos proponen que en lugar de sancionar primero deberían hacer llamados de atención y si no existiere respuesta favorable proceder a la sanción. Otros por su parte piden que el pintado y arreglo de fallas “*dejen de ser procesos engorrosos*”. Ciertos propietarios encuestados consideran que la funcionalidad del bien debería ser prioritario y que al ser su propiedad pudieran hacer “*lo que les plazca siempre y cuando no afecte a los demás*”.

Difusión

La actual era tecnológica contribuye sustancialmente a que se desarrollen diversos medios que permitan el fácil acceso a cualquier tipo de información, no ajeno a esta realidad, el GAD de Cuenca cuenta con diversas herramientas digitales que permiten a usuarios y a la ciudadanía en general acceder a datos según sus requerimientos, sean estos relacionados a tributación, geo referencias, normativas, entre otros; sin embargo, gran parte de la población no conoce que tal información la puede obtener en línea. Más aún, las sanciones es un tema que llegan a conocer a detalle por incurrir en alguna infracción, sin mencionar que los incentivos son prácticamente desconocidos.

Por ello, siendo de interés de la ciudadanía, en especial para propietarios de bienes patrimoniales, a los participantes se les consultó si el sistema de difusión existente sobre incentivos y sanciones es adecuado. El 78% considera que la difusión es pésima ya que para tener información deben acudir al Municipio o peor aún, a través de notificación escrita conocen las sanciones una vez cometidas las infracciones. El 22% se abstuvieron de otorgar calificación alguna pues no conocían los temas tratados.



2.3 Síntesis

Los barrios de El Vado y San Roque representan espacios urbanos de gran valor patrimonial, ya que en ellos se evidencian características importantes de nuestra ciudad como su riqueza arquitectónica, histórica y cultural; razones por las cuales existe el interés continuo en desarrollar estudios, proyectos y programas que permitan preservar tales atributos.

Los estudios existentes permiten tener una idea clara de las diferentes dinámicas socio económicas que se desarrollan en el área de estudio, demostrando a nivel barrial singularidades, siendo esto una condición beneficiosa para la presente investigación ya que al contar con dos unidades con atributos únicos se puede establecer comparaciones permitiendo así entender con mayor facilidad el rol de la tenencia de la propiedad.

No obstante, si bien es cierto que los datos sobre los usos de suelo hacen referencia a las actividades presentes en los barrios, no se especifica categorización alguna de las edificaciones que guardan tales usos, evidenciándose la misma situación ante los datos referentes a la tenencia, más aún, cuando estos solo abordan el tema de la vivienda. Tales vacíos demandaron el levantamiento de información, en donde solo fueran consideradas las edificaciones patrimoniales.

En cuanto al estado de conservación, los inventarios preexistentes son un referente que permite observar como el patrimonio edificado ha ido evolucionando en el transcurso de los años, pudiéndose evidenciar que las condiciones físicas favorables han incrementado de manera proporcional; sin embargo, el registro es a nivel del Centro Histórico. Por lo tanto, con el propósito de contar con información actualizada al mismo nivel de detalle que lo descrito en el párrafo anterior se procedió a levantar in situ tales condiciones. Al decir actualizada se alude al hecho de que los datos del último inventario fueron tomados casi hace una década.

Consolidada y procesada toda la información se observan los siguientes resultados más relevantes:

- Pese a que los datos levantados en el 2016 consideraron los usos de todas las edificaciones (con o sin valor patrimonial), vale la pena observar que el área de estudio se conserva un perfil residencial (30.56%), aunque este haya disminuido, complementándose con actividades relacionadas a la producción de servicios (22.62%) y comercio (19.05%), producción artesanal (17.06%), gestión (1.59%) y equipamientos (0.79%); sin embargo, cabe mencionar que existen edificaciones sin uso. Según barrios, El Vado resaltan los usos relacionados a la producción artesanal, mientras que en San Roque la tendencia es hacia el incremento de la producción de servicios.



- Desde una percepción espacial, se corrobora que el área de estudio al estar ubicado en una de las zonas de mayor importancia dentro del sistema vial (Av. Loja, La Condamine Tarqui) y que, al contar con equipamientos importantes, incentiva al incremento de las dinámicas económicas (comercio y servicios). Según barrios, en El Vado las actividades comerciales, servicios y artesanales se ubican próximas al Mercado 10 de Agosto y a la Plaza de San Francisco. Por su parte en San Roque, los servicios y actividades de intercambio se ofertan en las aproximaciones de la Universidad de Cuenca. En cuanto a la vivienda, en ambos sectores, este uso tiende a verse de manera combinada cerca de los equipamientos señalados y conforme se aleja, se presenta de manera individual y en altas densidades por edificación.
- De manera detallada, los dos barrios presentan dinámicas económicas que vinculan varios usos en una misma edificación. Así, según el tipo de uso, el 42.1% de las edificaciones presentan un solo tipo de actividad, el 29.5% dos tipos de usos, el 9.8% tres, el 1.7% más de cuatro y sin información un 3.6%.
- Conforme al número de usos, un solo uso mayormente corresponde al de la vivienda, sin embargo, pueden existir de una a varias unidades para tal función por edificación. Las edificaciones que guardan más de un uso están emplazadas en las zonas de mayor presencia de usos comerciales y de servicios. En El Vado, algunos bienes pueden tener de cuatro a ocho usos diferentes, mientras que en San Roque hasta seis.
- En cuanto a la ocupación de la edificación, en la unidad de estudio la vivienda se emplaza en planta baja correspondiéndole un 27% (mayormente pasando la primera crujía, hacia el interior), el 66% de estas se emplazan en El Vado. Los usos de intercambio, servicios y artesanales principalmente se dan en planta baja (espacios frontales), existiendo en menor proporción en otras plantas, donde generalmente son relaciones a servicios profesionales.
- De toda el área de estudio, en dos manzanas, sobre la calle Presidente Córdova, se pudieron observar edificaciones con altas densidades de uso de vivienda y a su vez al interior de los inmuebles presentan mal estado de conservación.
- En detalle, las actividades complementarias o fines a la vivienda son las siguientes: en El Vado los bazares, actividades artesanales textiles, servicios profesionales, sombrerería, parqueaderos, servicios de alimentación, gestión pública, zapaterías y relojerías las que en mayor número se registran, respectivamente. Las tiendas de abastos presentan una sensible baja, existiendo un



número igual al de parqueaderos. En San Roque, los servicios de educación, de alimentación, bazares y tiendas de abastos son las actividades más representativas

- En el área de estudio existe relación manifiesta entre la dinámica de usos con el valor de suelo, a mayor densidad de usos con fines económicos mayor valor del suelo; mientras que la vivienda, como uso principal en las edificaciones, sea de alta o baja densidad expresan menor valoración como propiedad, de acuerdo con las características del barrio en las que se emplacen. Según barrios, El Vado representa un lugar atractivo para la apropiación privada, pues su valor inmobiliario es visiblemente superior con relación a San Roque.
- De los usos registrados, los parqueaderos presentan situaciones de consideración. Pese a que en el universo de estudio tan solo se identificaron tres estacionamientos, estos marcan alteraciones en los espacios internos de las edificaciones. Tanto los parqueaderos existentes como el que está en construcción no dan cumplimiento a la norma de incluir espacios verdes en un 20%.
- El estado de conservación de las edificaciones, conforme a datos de inventarios muestran un incremento de edificaciones en buenas condiciones a nivel del Centro Histórico, estado favorable que actualmente se refleja en el área de estudio, donde el 79% de las muestras están en muy buenas condiciones, el 12% en buenas, 7% están en estado regular y el 1% en mal estado y 1% en muy mal estado de conservación de conservación.
- Los bienes públicos no presentan malas ni muy malas condiciones. Las edificaciones de categoría VAR A el 69% están en muy buenas condiciones, 13% en buenas condiciones y 19% en estado regular, tanto los bienes VAR A y VAR B no presentan malas ni muy malas condiciones.
- Los bienes en muy buen estado de conservación alcanzan el 75% en El Vado, mientras que San Roque registra un 92% de bienes en muy buen estado, además, no presenta edificaciones en regular, mal y mal estado; circunstancia que puede ser producto de la influencia que ha tenido la Campaña de Mantenimiento desarrollada por el Proyecto VliirCPM en el año 2014.
- Campañas como las llevadas a cabo en San Roque (cuyo propósito fue comprometer y estimular a la comunidad en el cuidado del patrimonio) permiten distinguir impactos positivos a largo plazo, ya que son aproximadamente cinco años desde que llevaron a cabo las intervenciones generando que en otros bienes (de manera individual) se lleven a cabo procesos de mantenimiento leves, que han



hecho que de manera general el barrio presente condiciones favorables con relación a la condición de sus edificaciones.

- De manera general, la unidad de estudio presenta bienes en condiciones favorables en cuanto a su estado de conservación, sin embargo, existen situaciones de fachadismo, fraccionamientos, alteraciones, abandono y grafitis que agreden significativamente al patrimonio. El fachadismo toma posicionamiento en el 30% de bienes que presentan muy buenas condiciones a nivel de fachada pero que a su interior son un escenario opuesto, situación que solo ocurre en bienes privados en El Vado. El fraccionamiento se evidencia en el 8% del total de las muestras mayormente a nivel de fachada y un 2% muestran divisiones prediales donde se enajenan espacios abiertos como patios o huertos, en las mismas proporciones se evidencian a nivel barrial (El Vado 8% y San Roque 2%). En algunos casos, un mismo frente presenta diferentes condiciones como consecuencia de pertenecer a diferentes propietarios. Las alteraciones se muestran en el 15% de los bienes, tanto a nivel de fachada como al interior, dándose casi en su totalidad en El Vado. Algunos bienes presentan buenas condiciones físicas, sin embargo, sus atributos patrimoniales han sido modificados y/o eliminados, afectando así su autenticidad. Dos edificaciones se ven en abandono mostrando su alto nivel de deterioro. Finalmente, los grafitis, vandalismo que afecta mayormente a los bienes en dirección hacia el Barranco.
- El régimen de tenencia de la propiedad presentó información que contemplaba únicamente el uso de la vivienda (Censo 2010). En consecuencia, se tuvo que levantar datos que involucren los diferentes modos de tenencia en relación con los bienes patrimoniales. Así, el 86% de las edificaciones son de propiedad privada, el 14% restante son bienes públicos que están en dominio de la Universidad de Cuenca y del GAD de Cuenca, de los cuales un solo bien está en arriendo. De los bienes privados, se desprende que el 86% son bienes propios y 11% son heredados (del 4% no se tiene información). Según los modos de poseer la propiedad, se registra que el 56% de los bienes están en posesión de sus propietarios, 39% en arriendo y el 5% son prestados.
- Los diferentes modos de tenencia de la propiedad se ven manifestados en el área de estudio de manera individual o en combinación, por ejemplo, un bien puede estar únicamente posesión propia o puede estar en posesión propia pero alguna parte del bien está en arriendo. El arriendo es el modo de poseer un bien con mayor número de combinaciones, seguida por la posesión propia.
- A nivel de barrio, en El Vado se registra que el 82% de los bienes privados son propios, 14% heredados y del 4% no se tiene información. Por su parte, San Roque presenta 96% de bienes propios



y 4% sin información. De acuerdo con los modos de posesión, se tiene que en El Vado el 54% los bienes están en posesión de sus propietarios, 41% están en arriendo y el 5% son prestados; en San Roque existen el 62% de bienes en posesión propia, 32% están en arriendo y el 7% son prestados.

- Desde una lógica económica, el área de estudio presenta características que lo convierte en un lugar cotizado por su alto valor inmobiliario y por las diversas actividades productivas que se desarrollan en el mismo, razones por las cuales los bienes patrimoniales son una fuente de ingreso representativa (rentables) para sus propietarios, más aún si un bien presenta dimensiones frontales grandes, donde se pueda dar cabida a más de un local, ya que, al emplazarse al interior del inmueble, su valor de alquiler disminuye significativamente. También se podría decir que al tener mayores ingresos pueden conservar sus bienes en condiciones favorables, lo cual se expresa en el territorio.
- Los cánones de arrendamiento existentes manifiestan que para el alquiler de los locales comerciales de aproximadamente 20-30m² oscila entre los UDS. 300 y 400, siendo estos los locales con mayor presencia en el sector, mientras que los locales de mayor metraje (50-200m²) fluctúan entre los USD. 600-1800. Para el alquiler de vivienda, en ninguno de los barrios se observan edificaciones patrimoniales arrendadas en su totalidad para vivienda unifamiliar. Los valores de arriendo de departamentos oscilan entre USD. 200-300. El caso del arriendo de cuartos marca una diferencia entre sectores. En San Roque, la mayoría son destinados a estudiantes, cuyos valores van desde los USD. 90-110, si son amoblados incrementan a un máximo de USD. 150. Por su parte, El Vado tiene un mercado dirigido a familias de medio a bajos recursos, generalmente de extranjeros, ofertando cuartos hasta de 100 dólares, con baterías sanitarias compartidas, siendo las edificaciones en regular y mal estado las que acogen este tipo de uso.
- El valor de los arriendos, al igual que los usos de suelo, incrementa de acuerdo con su ubicación, entre más cercanos a puntos estratégicos (equipamientos y vías) mayor su valor, de tal forma que, en El Vado los arriendos superan en valor a los de San Roque.
- El problema de fraccionamientos afecta el estado de conservación al 10% de los bienes patrimoniales ya que divide visualmente la fachada (inclusive se anulan elementos arquitectónicos como puertas, ventanas, etc.) o en su interior se eliminan espacios característicos de las tipologías arquitectónicas del Centro Histórico. Fenómeno que se creyó pertinente analizarlo desde la perspectiva de la tenencia de la propiedad. Por medio del empleo de dos instrumentos públicos, Inventario de Categorización de Inmuebles en el Centro Histórico de Cuenca (2010) y Catastros Digitales (2019), se pudo observar



que el 5% de los fraccionamientos registrados fueron dados en este lapso de casi una década y que son el resultado de conflictos por herencias. Argumento que se sustenta sobre la revisión de los datos por contribuyentes pudiéndose notar que los apellidos guardan relación, en algunos casos los dos apellidos coinciden mientras que otros tienen varían en el apellido paterno o materno.

- Al tratarse de una investigación que analiza las distintas formas de poseer un bien, se creyó pertinente revisar la perspectiva que tienen los *tenedores* sobre temas relacionados a procesos de mantenimiento, incentivos, sanciones y como estos son difundidos para conocimiento público. De la encuesta realizada se sabe que:
- Los mantenimientos son frecuentes a nivel de bienes públicos, normalmente dados para corregir fallas y grafitis. Los bienes privados reciben procesos básicos de mantenimiento (pintura y arreglo de fallas) en lapsos mayores a un año. Los arrendatarios incurren en gastos únicamente para procesos de pintura interior, ya que consideran que el resto de procesos solo les competen a los propietarios de los inmuebles.
- Los incentivos, a pesar de no tener una idea clara, únicamente el 20% manifestó conocer sobre la existencia de incentivos en nuestra ciudad valorándolos como pésimos. Entre las opiniones más representativas, consideran que estos deberían ser económicos ya que las intervenciones en los bienes patrimoniales son costosas y que desarrollar un buen programa de incentivos económicos sería la solución para evitar el abandono de muchas edificaciones.
- Las “sanciones” son identificadas como “*multas*”, tema sobre el cual el 85% de los encuestados tiene conocimiento. La forma de evaluarlas fue equilibrada a excepción de una, pues el 28% considera que las sanciones existentes son muy buenas, el 27% como buenas, el 20% regulares, 6% malas y el 19% como pésimas. Los participantes manifestaron opiniones positivas como negativas. Como positivas hubo quienes consideran que las sanciones sirven como control que ayudan a la conservación del patrimonio edificado y a su vez estos evitan daños mayores, inclusive algunos sugieren que las multas deben ser drásticas y que quienes dañen el patrimonio reconstruyan lo dañado. Mientras que las opiniones negativas indican que las sanciones son unilaterales e injustas, solo beneficiosas para el GAD y que nunca se considera la situación del propietario, algunos proponen que en lugar de sancionar primero deberían hacer llamados de atención y si no existiere respuesta favorable proceder a la sanción. Otros por su parte piden que el pintado y arreglo de fallas “*dejen se ser procesos engorrosos*”. Ciertos propietarios encuestados consideran que la funcionalidad



del bien debería ser prioritario y que al ser su propiedad pudieran hacer *“lo que les plazca siempre y cuando no afecte a los demás”*.

- Pese al libre y fácil acceso de información, los encuestados no conocen como acceder a información relacionada a incentivos y sanciones, por lo tanto, considera que la difusión considera que la difusión es pésima (78%) ya que para tener información deben acudir al Municipio o peor aún, a través de notificación escrita conocen las sanciones una vez cometidas las infracciones. El 22% se abstuvieron de otorgar calificación alguna pues no conocían los temas tratados.

Los resultados descritos manifiestan situaciones correspondientes a cada uno de los aspectos centrales investigados, de manera individual pero que expresan alguna u otra forma un vínculo con la tenencia de la propiedad. Sin embargo, estas circunstancias deben ser analizadas con detenimiento para así poder establecer si existe o no relación manifiesta entre la tenencia con los diferentes usos y estado de conservación de los bienes patrimoniales, tema que será tratado en el próximo capítulo.



Capítulo III

Marco Analítico y Propuesta

3.1 Identificación y Evaluación de impactos.

Para la determinación de impactos ocasionados por el régimen de tenencia, a continuación, por medio procesos de contingencia, se relacionan las variables correspondientes entre los grandes grupos: tenencia, usos de suelo registrados y el estado de conservación general que presentan las edificaciones patrimoniales.

En base a los resultados obtenidos en la etapa del diagnóstico, el propósito de establecer vínculos entre estos, es para determinar en qué proporciones incide el régimen de la propiedad sobre el estado de conservación y los usos de los bienes, a lo que se denominarán *“impactos”*.

Posteriormente, estos impactos serán valorados por medio del análisis FODA, herramienta que permitirá vislumbrar los lineamientos pertinentes para contrarrestar los problemas generados en el territorio de estudio.

3.2 Identificación de Impactos

3.2.1 Impactos de la relación de la tenencia de la propiedad con el estado de conservación general.

De la relación entre la tenencia de la propiedad y el estado de conservación de las edificaciones patrimoniales se tiene que casi las tres cuartas partes de los bienes en muy buen estado de conservación son bienes propios. Los bienes heredados a pesar de ser menor en número, estos presentan mayormente muy buen estado de conservación, inclusive los inmuebles de los que no se pudo obtener información presentan condiciones favorables. Según la tenencia por posesión, las edificaciones en muy buenas condiciones en posesión propia bordean el 50%, en alquiler representan el 32% y tan solo el 3% son bienes prestados.

		Estado de Conservación					Total	
		Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	Muy Malo		
		%	%	%	%	%		
Tenencia	Dominio	Propio	70	11	4	1	0	86
		Herencia	7	1	2	0	1	11
		Sin datos	3	0	1	0	0	4
	Posesión	Posesión Propia	48	4	2	1	1	56
		Arriendo	32	4	3	0	0	39
		Prestado	3	1	1	0	0	5
	Total Dominio %		79	12	7	1	1	100
	Total Posesión %		84	9	6	1	1	100

Tabla No. 3.1: Relación de la tenencia de la propiedad según el estado de conservación de los bienes patrimoniales en el área de estudio.

		Estado de Conservación					Total	
		Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	Muy Malo		
El Vado		%	%	%	%	%		
Tenencia	Dominio	Propio	62	12	7	1	0	82
		Herencia	9	1	2	0	1	14
		Sin datos	4	0	1	0	0	4
	Posesión	Posesión Propia	47	4	1	1	1	54
		Arriendo	36	3	3	0	0	41
		Prestado	3	1	1	0	0	5
	Total Dominio %		75	13	10	1	1	100
	Total Posesión %		86	8	5	1	1	100

Tabla No. 3.2: Relación de la tenencia de la propiedad según el estado de conservación de los bienes patrimoniales, El Vado.

		San Roque	Estado de Conservación					Total
			Muy Bueno	Bueno	Regular	Malo	Muy Malo	
Tenencia	Dominio	Propio	93	7	0	0	0	100
		Herencia	0	0	0	0	0	0
		Sin datos	0	0	0	0	0	0
	Posesión	Posesión Propia	52	5	0	0	0	62
		Arriendo	30	5	0	0	0	36
		Prestado	3	4	0	0	0	7
	Total Dominio %		93	7	0	0	0	100
	Total Posesión %		85	15	0	0	0	100

Tabla No. 3.3: Relación de la tenencia de la propiedad según el estado de conservación de los bienes patrimoniales, San Roque.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019



A nivel barrial, en San Roque no se observan edificaciones en regular, mal o muy mal estado de conservación. Pese que en El Vado existen bienes severamente deteriorados, estos son casos aislados.

En general, del 86% de los bienes propios el 81% presentan condiciones favorables, en condiciones semejantes se encuentran los bienes heredados (Ver Tablas No. 3.1-3.3).

En la etapa del diagnóstico se pudieron identificar diversas situaciones de consideración en cuanto al estado de conservación de los bienes patrimoniales, pudiéndose observar lo siguiente:

- Si bien es cierto que los bienes heredados presentan en gran porcentaje muy buenas condiciones, vale la pena puntualizar que tales características corresponden al bien (muestra) resultado de un fraccionamiento, más no a su estado anterior como unidad. Por ello es importante exponer que al darse fraccionamientos las edificaciones patrimoniales pierden valoración en cuanto a su estado de conservación integral (sea en su autenticidad o su aspecto físico), pues como se pudo evidenciar, las unidades que en algún momento fueron un todo, pueden presentar diferentes condiciones.
- El fachadismo registrado se suscita en edificaciones en buen y regular estado de conservación a lo largo de la calle Tarqui y Presidente Córdova, que afecta tanto a edificaciones propias como en arriendo y en menor escala a las prestadas. Esta condición y el abandono de bienes, se los pretende relacionar con los usos para poder profundizarlos, ya que así no presentan mayor incidencia con la tenencia.
- Las alteraciones, a nivel de fachada como al interior de los bienes por lo general son cambios que modifican materialidad, elementos y espacios característicos de las edificaciones patrimoniales cuencanas. Este tipo de cambios generalmente son provocados por sus propietarios para adaptar al inmueble a las demandas de la modernidad, donde por lo general también se persigue un fin económico. Por lo tanto, existe relación directa entre la tenencia y este tipo de fenómenos que afecta el estado de conservación de los bienes.
- Los grafitis son una de las razones por las cuales se consideró importante indagar sobre el “*mantenimiento*” que se proporciona a las edificaciones, pues estos se registran significativamente en el sector. A saber, los grafitis ocasionan constantes procesos de pintado, que casi en su totalidad son llevados a cabo sobre bienes públicos. Las edificaciones que están totalmente en arriendo padecen de este tipo de vandalismo, mientras que las edificaciones donde los propietarios están en posesión tienden a presentar mejores condiciones, aunque a poca escala a nivel general del sector.

- Desde la perspectiva de lo público frente a lo privado, se puede decir, que de hecho los bienes en dominio del GAD y de la Universidad de Cuenca gozan de ventajas, ya que sobre estas se llevan a cabo diversas intervenciones, de gran magnitud, que han podido devolver a la ciudad varios elementos del patrimonio arquitectónico. En todo el sector, solo existe una edificación privada que presenta un complejo proceso de intervención (en la calle La Condamine), que de lo que se pudo saber será destinada a hospedaje.
- Un aspecto a destacar es la influencia positiva que ejercen campañas como las llevadas a cabo por el Proyecto VliirCMP, pues los resultados son evidentes a lo largo del barrio San Roque, destacándose por su buen estado de conservación. Inclusive se pone de manifiesto el rescate de técnicas constructivas tradicionales para las diversas intervenciones menores que se dieron en el año 2014.

3.2.2 Impactos de la relación de la tenencia de la propiedad con los usos de suelo.

Desde este tipo de relación, los bienes propios guardan un poco más las tres cuartas partes de los usos más representativos, mientras que los bienes heredados, aunque menor en volumen, están destinados principalmente al uso de la vivienda. De las edificaciones según su posesión se puede decir que, más de la mitad en posesión propia acogen las diferentes actividades registradas, superando a los bienes en arriendo en un 18% y a los prestados en 51% (Ver Tabla No. 3.4).

		Usos de Suelo							Total	
		Gestión/Adm.	Equipamiento	Vivienda	Comercio	Servicios	P. Artesanal	Desocupado		
		%	%	%	%	%	%	%		
Tenencia	Dominio	Propio	2	1	25	17	21	16	5	86
		Herencia	0	0	6	2	2	1	0	11
		Sin datos	0	0	0	0	0	0	4	4
	Posesión	Posesión Propia	1,50	1	22	10	13	10	0	56
		Arriendo	0,50	0	10	10	10	9	0	39
		Prestado	0	0	1	2	2	0	0	5
	Total Dominio %		2	1	31	19	23	17	8	100
	Total Posesión %		2	1	33	21	25	19	0	100

Tabla No. 3.4: Relación de la tenencia de la propiedad según los usos de suelo a nivel de área de estudio.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

Por barrios, en El Vado las tres cuartas partes de los bienes en dominio propio contienen usos relacionados a la vivienda, producción artesanal, servicios y comercio, los cuales son las actividades más numerosas y que se presentan mayormente de manera combinada. San Roque, por su parte, del 62% de los bienes propios los usos de vivienda, servicios y comercio ocupan el 59% de estos, siendo la vivienda y los servicios los usos dominantes. Características similares presentan los bienes heredados y en arriendo, en menores proporciones, pero manteniendo el mismo patrón (Vera Tablas No.3.5-3.6).

El Vado		Usos de Suelo							Total	
		Gestión/Adm.	Equipamiento	Vivienda	Comercio	Servicios	P. Artesanal	Desocupado		
		%	%	%	%	%	%	%		
Tenencia	Dominio	Propio	2	0	22	15	17	20	6	82
		Herencia	0	0	7	2	3	2	0	14
		Sin datos	0	0	0	0	0	0	4	4
	Posesión	Posesión Propia	2	0	20	9	11	13	0	54
		Arriendo	1	0	11	10	8	11	0	41
		Prestado	0	0	1	2	2	0	0	5
		Total Dominio %	2	0	29	17	20	21	10	100
	Total Posesión %	2	0	33	20	20	24	0	100	

Tabla No. 3.5: Relación de la tenencia de la propiedad según los usos de suelo a nivel de El Vado.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

Tenencia		Dominio	Usos de Suelo							Total
			San Roque							
			Gestión/Adm.	Equipamiento	Vivienda	Comercio	Servicios	P. Artesanal	Desocupado	
			%	%	%	%	%	%	%	
Posesión	Dominio	Propio	0	3	35	23	32	3	0	96
		Herencia	0	0	0	2	0	0	0	2
		Sin datos	0	0	0	0	0	0	2	2
	Posesión	Posesión Propia	0	3	25	12	22	0	0	62
		Arriendo	0	0	8	8	13	2	0	32
		Prestado	0	0	2	2	2	2	0	7
	Total Dominio %		0	3	35	25	32	3	2	100
Total Posesión %		0	3	35	22	37	3	0	100	

Tabla No. 3.6: Relación de la tenencia de la propiedad según los usos de suelo a nivel de San Roque.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019



Por lo tanto, se puede decir, que en el área de estudio más del 50% de los bienes propios contienen dinámicas económicas que complementan al uso de la vivienda; en el porcentaje restante son los bienes en arriendo los que predominan sobre los prestados, guardando poca diferencia con los bienes propios. Condiciones semejantes se reflejan a nivel barrial, con la diferencia de que en El Vado la vivienda y la producción artesanal son los usos principales, mientras que en San Roque el perfil residencial se destaca casi en los mismos parámetros que la producción de servicios.

Tales características permiten dilucidar lo siguiente:

- En el área de estudio existe relación manifiesta entre la dinámica de usos con el valor de suelo, a mayor densidad de usos con fines económicos mayor valor del suelo; mientras que la vivienda, como uso principal en las edificaciones, sea de alta o baja densidad expresan menor valoración como propiedad, de acuerdo con las características del barrio en las que se emplacen. Según barrios, El Vado representa un lugar atractivo para la apropiación privada, pues su valor inmobiliario es visiblemente superior con relación a San Roque. La ubicación juega un papel importante al valor del suelo, que para el caso del El Vado se convierte en edificaciones bien cotizadas. Conforme a lo anterior se justifica el hecho de que la vivienda se emplace al interior o en plantas superiores de los bienes (sea para uso propio o en arriendo) pues los mejores espacios y de fácil acceso se los asignan a usos más rentables.
- Es por esta lógica económica, que a pesar de los conflictos que provocan los parqueaderos sobre los bienes patrimoniales, estos resultan una actividad lucrativa por la demanda de espacios para parqueos en la centralidad urbana.
- El valor de los arriendos, al igual que los usos de suelo, incrementa de acuerdo con su ubicación, entre más cercanos a puntos estratégicos (equipamientos y vías) mayor su valor. Por ello, los locales comerciales son mucho más rentables que el alquiler para vivienda. En el sector se observa que entre más comercial sea el sector, los propietarios tienden a vivir en sus bienes y/o a emprender algún tipo de actividad productiva. Mientras que las edificaciones emplazadas en lugares menos “*privilegiados*”, el uso de la vivienda se satura por su bajo costo, incidiendo sobre el estado de conservación de los bienes.
- Al estar la mayoría de bienes en posesión propia se puede decir que son los propietarios quienes aprovechan los potenciales de cada barrio. En El Vado se evidencia como los propietarios combinan

la vivienda con usos complementarios relacionados a la producción artesanal y comercio. Mientras que, en San Roque, la vivienda se combina principalmente con la producción de servicios.

3.2.3 Impactos de la relación del estado de conservación general con los usos de suelo.

Tal como lo sugiere el ICOMOS, es importante analizar desde todas las perspectivas posibles, de lo individual a lo colectivo, de lo simple a lo complejo. Así, resulta pertinente vincular el estado de conservación con los diferentes usos de suelo presentes en los barrios estudiados, ya que talvez exista algún aspecto que haya pasado inadvertido a lo largo de este análisis.

		Usos de Suelo							
		Gestión/Adm.	Equipamiento	Vivienda	Comercio	Servicios	P. Artesanal	Desocupado	
		%	%	%	%	%	%	%	
Estado de Conservación	Muy Bueno	2	0	24	16	21	16	4	83
	Bueno	0	0	6	2	2	1	0	12
	Regular	0	0	0	1	0	0	3	4
	Malo	0	0	0	0	0	0	0	0
	Muy malo	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total %	2	1	31	19	23	17	8	100

Tabla No. 3.7: Relación del estado de conservación según los usos de suelo en el área de estudio

El Vado		Usos de Suelo							
		Gestión/Adm.	Equipamiento	Vivienda	Comercio	Servicios	P. Artesanal	Desocupado	
		%	%	%	%	%	%	%	
Estado de Conservación	Muy Bueno	2	0	21	14	17	20	6	80
	Bueno	0	0	8	2	3	2	0	14
	Regular	0	0	0	2	0	0	4	5
	Malo	0	0	0	0	0	0	1	1
	Muy malo	0	0	0	0	0	0	1	1
	Total %	2	0	29	17	20	21	10	100

Tabla No. 3.8: Relación del estado de conservación según los usos de suelo a nivel de El Vado

San Roque		Usos de Suelo							
		Gestión/Adm.	Equipamiento	Vivienda	Comercio	Servicios	P. Artesanal	Desocupado	
		%	%	%	%	%	%	%	
Estado de Conservación	Muy Bueno	0	2	32	22	31	3	0	91
	Bueno	0	2	3	3	0	0	0	8
	Regular	0	0	0	0	0	0	2	2
	Malo	0	0	0	0	0	0	0	0
	Muy malo	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total %	0	3	35	25	31	3	2	100

Tabla No. 3.9: Relación del estado de conservación según los usos de suelo a nivel de San Roque.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

Al analizar los diferentes usos con los estados de conservación, se puede observar que la mayoría (83%) de estas actividades se desarrollan en bienes en muy buenas condiciones, el 12% las actividades de tendencia se ubican en bienes en buen estado y un 4% en edificaciones en estado regular (Ver Tabla No. 3.10). El Vado presenta un panorama semejante al global, siendo en este barrio donde se ubican las dos únicas edificaciones en muy malas condiciones. Por su parte San Roque, posee actividades de vivienda y productivas en el 91% de las edificaciones en muy buen estado de conservación.

Si se correlaciona estos datos con los anteriores se puede decir que:

- Los propietarios en posesión de sus bienes, ya sea para el uso de vivienda y/o usos comerciales, donde la rentabilidad es alta, conservan en muy buenas condiciones sus bienes. Sin duda, esto se debe a que el inmueble es una fuente importante de ingresos razón por la cual cuidan de él.
- No obstante, otro escenario se manifiesta si los bienes no son lo suficientemente lucrativos, dando paso al uso de la vivienda en altas densidades, ya que su valor por unidad es bajo y por lo tanto para sacar partido del bien se satura este uso. Además, al ser un bien que representa ingresos no significativos, sus propietarios no proporcionan los debidos cuidados a su propiedad.
- Es esta situación lo que, en algunos casos, provoca el abandono de los bienes. En los dos casos identificados en El Vado, a pesar de no estar muy distante de la influencia de los ejes viales principales y equipamientos, los usos de suelo cambian significativamente razón por la cual su valor disminuye, más aún cuando en los lugares donde se emplazan estos bienes son destinados más al uso de la vivienda.



- A nivel de El Vado, el uso exclusivo de la vivienda no representa un uso lucrativo y por ende esta actividad se identifica, aunque en pocos números, sobre edificaciones en regular, mal y muy mal estado. La falta de un buen sistema de incentivos podría ser una alternativa que permita controlar este tipo de problemas.
- Aunque las sanciones presentan ambigüedades, estas cumplen con su rol de control, pues como se puede observar, el área de estudio presenta muy buenas condiciones sobre sus edificaciones.

3.3 Impactos ocasionados por la tenencia de la propiedad sobre el estado de conservación y uso de las edificaciones patrimoniales.

La tenencia de la propiedad indiscutiblemente parte de una lógica económica desde la cual los propietarios y poseedores presentan conductas derivadas valores económicos y que conforme a los resultados encontrados en el presente estudio llevado a cabo en los barrios El Vado y San Roque se generan los siguientes impactos:

- Existe una marcada diferencia entre la propiedad pública y la privada, donde los bienes públicos son los que cuentan con el apoyo técnico y económico por parte del Estado para los diversos proyectos y programas que buscan la conservación del patrimonio edificado, mientras que los bienes privados, que de hecho son también parte de la riqueza cultural para el goce y disfrute de todos (aunque sea de manera indirecta) cuentan con la solvencia económica de la que dispongan sus propietarios para asumir los gastos que implican su conservación.
- Los bienes de propiedad pública al estar en custodia del Estado, generalmente guardan usos relacionados a gestión y administración, museos, bibliotecas, entre otros. Presentan un constante cuidado y mantenimiento por parte del ámbito gubernamental, razón por la cual se encuentran en un buen estado de conservación integral (conservación de su valor patrimonial como su estado material).
- Por su parte, los bienes privados presentan estados de conservación variados, sin embargo, la mayoría están en buen estado de conservación.
- Las edificaciones patrimoniales están sometidas a las demandas de la modernidad y a los intereses económicos que sus propietarios aspiran de estas.



- Desde el ámbito público la categorización de las edificaciones no incide sobre el rescate del patrimonio edificado, pues se evidencian intervenciones complejas en bienes de alto valor como aquellas sencillas y modestas. Sin embargo, los usos son generalmente direccionados a actividades a fines con el Estado.
- La categoría patrimonial de los bienes privados tampoco es un factor que inflencie sobre el estado de conservación, ya que se registraron edificaciones en buen, regular y mal estado, y los usos que contienen son diversos.
- La ubicación de los inmuebles influye significativamente sobre los usos que los propietarios destinan a sus bienes. Zonas que cuentan con equipamientos importantes, sistemas de transporte y actividades productivas y/o culturales se convierten en puntos estratégicos “rentables”.
- Las edificaciones heredadas sufren fraccionamientos, donde las unidades resultantes pueden presentar diferentes condiciones físicas. Esto agrede significativamente a los valores patrimoniales de las mismas. Alteraciones a nivel de fachada como la clausura o apertura de vanos, contrastes generados por la aplicación de color, cambio de materialidad en elementos como ventanas, puertas, balcones, diferentes condiciones físicas a partir de la división, etc., generan la interrupción en la lectura arquitectónica del bien, sin mencionar implicaciones negativas de la agresión sobre su autenticidad patrimonial. A nivel interior, se suprimen espacios abiertos de alto valor histórico – arquitectónico ya que en ellos se llevaban a cabo las actividades cotidianas de la época a la que pertenecieron, espacios de socialización a nivel residencial (patios) y que a su vez representaban una fuente de sustento interno (huertos).
- Las edificaciones en posesión propia se sujetan a las condicionantes de su ubicación. Las que se emplazan en lugares de alto valor comercial, presentan buenas condiciones derivadas de las aspiraciones lucrativas por parte de sus propietarios, ya que estos bienes son ofertados para usos comerciales, de servicios y de producción artesanal. Mientras que los bienes emplazados en zonas menos rentables, sufren las consecuencias de no ser una fuente de ingreso representativa, donde generalmente se destinan al uso exclusivo de la vivienda, en altas densidades. Al estar en arriendo y el propietario al no contar con los recursos necesarios para su debido mantenimiento, el inmueble se deteriora.
- El uso de la vivienda marca diferencias en el estado de conservación según su tenencia. Los bienes en los cuales viven sus propietarios presentan buenas condiciones de conservación. Mientras que



los bienes en las que no viven sus propietarios, existen dos escenarios: 1. Cuando solo se arrienda para vivienda en una unidad de uso sus condiciones varían de buenas a regular y 2. Cuando se arrienda para acoger varias unidades de vivienda la edificación tiende a presentar malas condiciones.

- Otro tipo de agresión sobre el patrimonio, es el que los propietarios llevan a cabo al adaptar sus bienes a nuevos usos o espacios necesarios en la era moderna e inclusive persiguiendo un fin económico, en donde el parqueo vehicular es un uso conflictivo.
- El fachadismo, fenómeno que responde a dos situaciones, una, el evitar sanciones por un alto nivel de deterioro y dos, como punto de atracción hacia sus locales comerciales, lo cual se debe a que las mejores plazas se posicionan sobre estas, dejando los usos menos rentables al interior de las edificaciones.
- Los grafitis, aunque son una amenaza externa, permiten evidenciar la frecuencia con la que se da mantenimiento a las edificaciones, siendo los bienes públicos los que en su mayoría reciben tratamiento curativo contra este mal, mientras que son pocas las edificaciones privadas que muestran señales de pintado para borrar estas marcas agresoras.
- El Estado, con el propósito de preservar su patrimonio ha desarrollado numerosos proyectos de intervención para rescatar bienes patrimoniales en riesgo. Teniendo evidentemente un impacto positivo sobre el sector en el cual se desarrolla, pues da realce a su entorno a partir de su singularidad. Sin embargo, debido a que el costo que implica llevar a cabo este tipo de procesos, son pocos los propietarios que puedan incurrir en tales gastos o por lo general son inversionistas/empresas las que emprenden estos proyectos.
- Se ha demostrado cuán importante resulta la participación ciudadana en los diferentes procesos de conservación. Uno de los ejemplos claros, es el caso de San Roque, que, a partir de la campaña de mantenimiento llevada a cabo en el año 2014, ha demostrado una concientización por parte de sus moradores en cuanto al cuidado de su patrimonio edificado, pues este en general muestra un buen estado de conservación.
- La tenencia de la propiedad se ve condicionada por factores económicos que inciden sobre el uso y el estado de conservación de los bienes patrimoniales. Esto se debe a que para que una edificación sea rentable no basta únicamente que se encuentre en un lugar estratégico sino también que



presente las condiciones adecuadas para que se desarrollen diferentes actividades productivas que generen o reembolsen, por así decirlo, lo invertido en el bien.

- El valor de los arriendos, al igual que los usos de suelo, incrementa de acuerdo con su ubicación, entre más cercanos a puntos estratégicos (equipamientos y vías) mayor su valor. Por ello, los locales comerciales son mucho más rentables que el alquiler para vivienda. En el sector se observa que entre más comercial sea el sector, los propietarios tienden a vivir en sus bienes y/o a emprender algún tipo de actividad productiva. Mientras que las edificaciones emplazadas en lugares menos “*privilegiados*”, el uso de la vivienda se satura por su bajo costo, provocando su deterioro.
- Pese a que el uso de la vivienda no es desplazado del sector, su uso netamente residencial implica menor rentabilidad, generando como efecto colateral el deterioro de la edificación y la salida de sus propietarios. Sin embargo, esta situación hace referencia únicamente a El Vado.
- Son los intereses económicos los que provocan que los parqueaderos, a pesar de los conflictos ocasionados sobre los bienes patrimoniales, estos resultan una actividad lucrativa por la demanda de espacios para parqueos en la centralidad urbana.
- Al estar la mayoría de bienes en posesión propia se puede decir que son los propietarios quienes aprovechan los potenciales de cada barrio. En El Vado se evidencia como los propietarios combinan la vivienda con usos complementarios relacionados a la producción artesanal y comercio. Mientras que, en San Roque, la vivienda se combina principalmente con la producción de servicios. En otras palabras, cada sector conserva su perfil característico.
- En situaciones de abandono, normalmente los bienes caen en incuria debido a que estos no han podido adaptarse, provocando que poco a poco sus poseedores pierdan el sentido de apropiación permitiendo que la degradación se apodere del bien.
- Aunque las sanciones presentan ambigüedades, estas cumplen con su rol de control, pues como se puede observar, el área de estudio presenta muy buenas condiciones sobre sus edificaciones.

3.4 Evaluación de Impactos

3.4.1 Análisis FODA

Por medio del análisis FODA, se ponen de manifiesto las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas detectadas; características que sirven para desarrollar las estrategias pertinentes fundamentadas en las normativas vigentes, a nivel nacional como internacional.

Los factores, internos y externos, que a continuación se detallan se fundamentan sobre los impactos identificados, los cuales a su vez fueron articulados con la información descrita en la etapa del diagnóstico.

Factores Internos

Fortalezas		Debilidades	
F 1	El mayor porcentaje de bienes patrimoniales en dominio y posesión propia presentan muy buen estado de conservación en cualquier forma de tenencia.	D 1	El Vado presenta casos de edificaciones de abandono, posesión propia en mal y muy malo estado de conservación. (incuria)
F 2	San Roque presenta mayormente edificaciones privadas en muy buen estado de conservación.	D 2	Los fraccionamientos provocados por cuestiones de herencias alteran los bienes perjudicando su conservación integral
F 3	El Vado es un sector con alto valor inmobiliario dado por su ubicación	D 3	Fachadismo vinculado fines económicos se muestra en bienes en posesión propia y en arriendo ubicados sobre los ejes viales principales.
F 4	Los bienes públicos reciben frecuentemente mantenimiento tanto a nivel interior como exterior.	D 4	El valor del suelo en San Roque es inferior en relación con El Vado
F 5	Los bienes públicos en general presentan muy buenas condiciones	D 5	Los propietarios alteran sus bienes para alcanzar mayor rentabilidad y funcionalidad.
F 6	Concientización de los moradores de San Roque sobre la importancia del mantenimiento de los bienes.	D 6	Edificaciones en arriendo reciben únicamente mantenimiento simple como pintura
F 7	El uso de la vivienda predomina en el área de estudio	D 7	Propiedad privada presenta condiciones desfavorables en comparación con los bienes públicos.

Fortalezas		Debilidades	
F 8	Grandes proyectos de intervención en edificaciones de propiedad pública	D 8	En El Vado se evidencian pocos procesos de mantenimiento en las edificaciones de propiedad privada
F 9	Parqueaderos, servicios de alta rentabilidad para propietarios en El Vado.	D 9	Reducido número de proyectos de intervención de gran magnitud para la conservación de edificaciones privadas
F 10	Los diferentes modos de poseer la propiedad genera combinaciones que no marcan sobre el estado de conservación de los bienes.	D 10	Las edificaciones con uso/s destinadas solo a vivienda representan bajos ingresos para propietarios.
F 11	Las actividades más rentables se emplazan en bienes en posesión propia en buen estado de conservación.	D 11	Los parqueaderos públicos agreden al patrimonio privado y publico
F 12	En San Roque existe participación de la comunidad	D 12	Las actividades menos rentables se emplazan en bienes en posesión propia en buen y regular estado de conservación, específicamente en El Vado.
F 13	Diversidad de usos no despoja al uso de la vivienda.	D 13	Falta de campañas de mantenimiento en El Vado
F 14	La diversidad de usos no disminuye el perfil económico característico de cada barrio.	D 14	Se suprimen espacios característicos como: de patios y huertos para uso a nuevos usos urbanos
F 15	Los bienes privados en San Roque reciben frecuentes procesos de mantenimiento.	D 15	En El Vado falta participación por parte de la comunidad
F 16	El mayor porcentaje de propietarios están en dominio y posesión de sus bienes patrimoniales	D 16	Bienes públicos solo contemplan usos de gestión y administración
		D 17	La categorización de los bienes privados no muestran relación con el estado de conservación que presentan.

Factores Externos

Oportunidades		Amenazas	
O 1	Alta demanda de locales comerciales	A 1	Falta de un sistema de incentivos que promueva la conservación del patrimonio edificado privado.
O 2	Proyectos de conservación llevados a cabo por entidades públicas	A 2	Adaptación de edificaciones para cumplir con demandas de modernidad
O 3	Campañas de mantenimiento en áreas patrimoniales	A 3	Vandalismo
O 4	Buen sistema de sanciones	A 4	Alta demanda de parqueaderos públicos.
		A 5	Autorización de usos que incumplen con la normativa vigente

Tabla No. 3.10: Matriz FODA para la evaluación de impactos.

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

3.4.2 Evaluación de Impactos

La evaluación de los factores descritos permitirá señalar las líneas de acción que permitan contrarrestar o mitigar los problemas ocasionados por la tenencia de la propiedad. Por ello, dentro de los mismos ejes centrales que ha llevado esta investigación: el estado de conservación, los usos de suelo y tenencia; de lo que se deriva del FODA, se pueden identificar los aspectos negativos que aquejan al área de estudio, es decir, conocer sus limitaciones (DA), siendo este uno de los objetivos específicos del presente trabajo. Sin embargo, tal como el ICOMOS lo señala, es tan importante el análisis de lo perjudicial como lo beneficioso, razón por la cual los aspectos positivos (Potencialidades - FO) también serán considerados.

Estado de Conservación	
Positivo	
Fortalezas	Oportunidades
El mayor porcentaje de bienes patrimoniales presentan muy buen estado de conservación en cualquier forma de tenencia privada	Proyectos de conservación llevados a cabo por entidades públicas
San Roque presenta mayormente edificaciones privadas en muy buen estado de conservación.	



Estado de Conservación	
Negativo	
Debilidades	Amenazas
En El vado falta participación por parte de la comunidad.	Adaptación de edificaciones para cumplir con demandas de modernidad
Los propietarios alteran sus bienes para alcanzar mayor rentabilidad y funcionalidad.	
Fachadismo vinculado fines económicos se muestra en bienes en posesión propia y en arriendo ubicados sobre los ejes viales principales.	
Falta de campañas de mantenimiento en El Vado	
Edificaciones en arriendo reciben únicamente mantenimiento simple como pintura	
Propiedad privada presenta condiciones desfavorables en comparación con los bienes públicos.	
Reducido número de proyectos de intervención de gran magnitud para la conservación de edificaciones privadas	



Debilidades	Amenazas
Los parqueaderos públicos agreden al patrimonio privado y público	Falta de un sistema de incentivos que promueva la conservación del patrimonio edificado privado.
El Vado presenta casos de edificaciones de abandono, posesión propia en mal y muy malo estado de conservación. (incuria)	
Los fraccionamientos provocados por cuestiones de herencias alteran los bienes perjudicando su conservación integral	Vandalismo
La categorización de los bienes privados no muestran relación con el estado de conservación que presentan.	
Se suprimen espacios característicos como: de patios y huertos para uso a nuevos usos urbanos	

Tabla No. 3.11: Impactos positivos y negativos sobre el estado de conservación

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

Usos de Suelo	
Positivo	
Fortalezas	Oportunidades
El uso de la vivienda predomina en los bienes en posesión propia.	Alta demanda de locales comerciales
La combinación usos (principal y complementarios) expresan mayor rentabilidad para propietarios	
Diversidad de usos no despoja al uso de la vivienda.	
La diversidad de usos no disminuye el perfil económico característico de cada barrio.	
Potencial económico provocado por equipamientos como El Mercado 10 de Agosto, Plaza de San Francisco y Universidad de Cuenca.	
Parqueaderos, servicios de alta rentabilidad para propietarios en El Vado.	

Usos de Suelo	
Negativo	
Debilidades	Amenazas
Las edificaciones con uso/s destinadas solo a vivienda representan bajos ingresos para propietarios.	Alta demanda de parqueaderos públicos.
Las actividades menos rentables se emplazan en bienes en posesión propia en buen y regular estado de conservación, específicamente en El Vado.	
Bienes públicos solo contemplan usos de gestión y administración	Autorización de usos que incumplen con la normativa vigente
Edificaciones en buen y regular estado acogen uso de vivienda en altas densidades	

Tabla No. 3.12: Impactos positivos y negativos sobre los usos de suelo

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

Tenencia de la Propiedad	
Positivo	
El mayor porcentaje de propietarios están en dominio y posesión de sus bienes patrimoniales	
Los diferentes modos de poseer la propiedad genera combinaciones que no marcan sobre el estado de conservación de los bienes.	
Tenencia de la Propiedad	
Negativo	
Debilidades	Amenazas
El valor del suelo en San Roque es inferior en relación con El Vado	

Tabla No. 3.13: Impactos positivos y negativos de la tenencia de la propiedad

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

3.5 Convergencias de Políticas y Estrategias

A partir de la evaluación anterior, los diversos aspectos descritos serán relacionados con la normativa vigente y conforme a ello se proponen las estrategias pertinentes, que, en lo posterior permitan dilucidar los lineamientos adecuados para alcanzar los objetivos propuestos.

3.5.1 Convergencias en relación con el estado de conservación

Estado de Conservación - Negativo		
Debilidades y Amenazas	Políticas Nacionales	Estrategias
En El vado falta participación por parte de la comunidad.	Ley Orgánica de Cultura. Art. 67 Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y el Gobierno Nacional impulsarán la participación de los sectores sociales y ciudadanos para definir las intervenciones patrimoniales, así como promover la intervención del sector privado, mediante incentivos, planes, programas y proyectos.	1. Incrementar los mecanismos o campañas relacionadas a acciones que favorezcan la conservación del patrimonio edificado privado, donde exista el involucramiento directo de la población
Falta de campañas de mantenimiento en El Vado		
Edificaciones en arriendo reciben únicamente mantenimiento simple como pintura		
En El Vado se evidencian pocos procesos de mantenimiento en las edificaciones de propiedad privada		
Los propietarios alteran sus bienes para alcanzar mayor rentabilidad y funcionalidad.	COOTAD Art. 49 El ejercicio de cada gobierno autónomo descentralizado se realizará a través de tres funciones integradas: a) De legislación, normatividad y fiscalización; b) De ejecución y administración; y, c) De participación ciudadana y control social.	2. Mejorar los mecanismos de participación ciudadana relacionados a la protección del patrimonio cultural edificado
Reducido número de proyectos de intervención de gran magnitud para la conservación de edificaciones privadas		
El Vado presenta casos de edificaciones de abandono, posesión propia en mal y muy malo estado de conservación. (incuria)		
Falta de un sistema de incentivos que promueva la conservación del patrimonio edificado privado.		
Propiedad privada presenta condiciones desfavorables en comparación con los bienes públicos.		
	COOTAD Art. 169 Concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria.- La concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanza.	Desarrollar mecanismo de protección para los bienes patrimoniales a través de incentivos económicos que permitan motivar la corresponsabilidad y apropiación social de la herencia cultural edificada.



Estado de Conservación - Negativo		
Debilidades y Amenazas	Políticas Nacionales	Estrategias
Fachadismo vinculado fines económicos se muestra en bienes en posesión propia y en arriendo ubicados sobre los ejes viales principales.	Ley Orgánica de Cultura Art. 69 De la adopción de medidas precautelatorias. El ente rector de la Cultura y el Patrimonio está facultado para exigir a las instituciones del sector público y a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, la adopción de medidas precautelatorias, preventivas y correctivas, para la protección y conservación del patrimonio cultural nacional, en arreglo a la presente Ley, su Reglamento y a la política pública nacional. De igual manera, podrá exigir a los propietarios, administradores, tenedores, poseedores y en general a cualquier persona natural o jurídica que tenga bajo su cargo bienes pertenecientes al patrimonio cultural, la adopción de medidas necesarias para su debida protección y conservación, en arreglo a la presente Ley, su Reglamento y a la política pública nacional.	1. Mejorar los mecanismos de control de las acciones o intervenciones que atenten contra los bienes patrimoniales de propiedad pública y privada, y que se dé a cabalidad el cumplimiento con la Ley.
Los parqueaderos públicos agreden al patrimonio privado y público		
Los fraccionamientos provocados por cuestiones de herencias alteran los bienes perjudicando su conservación integral		
La categorización de los bienes privados no muestran relación con el estado de conservación que presentan.		
Se suprimen espacios característicos como: de patios y huertos para uso a nuevos usos urbanos		
Vandalismo	Ley Orgánica de Cultura Art. 5 f) Acceso a los bienes y servicios culturales y patrimoniales. Todas las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones tienen derecho a acceder a los bienes y servicios culturales, materiales o inmateriales, y a la información que las entidades públicas y privadas tengan de ellas, sin más limitación que las establecidas en la Constitución y la Ley.	2. Mejorar los mecanismos de difusión de la normativa, infracciones y sanciones para las áreas históricas y patrimoniales
Adaptación de edificaciones para cumplir con demandas de modernidad		



Estado de Conservación - Positivo		
Fortalezas y Oportunidades	Políticas Nacionales	Estrategias
<p>El mayor porcentaje de bienes patrimoniales presentan muy buen estado de conservación en cualquier forma de tenencia privada</p> <p>San Roque presenta mayormente edificaciones privadas en muy buen estado de conservación.</p> <p>Los bienes públicos en general presentan muy buenas condiciones</p> <p>Grandes proyectos de intervención en edificaciones de propiedad pública</p> <p>En San Roque existe participación de la comunidad</p> <p>Concientización de los moradores de San Roque sobre la importancia del mantenimiento de los bienes.</p> <p>Los bienes privados en San Roque reciben frecuentes procesos de mantenimiento.</p> <p>Proyectos de conservación llevados a cabo por entidades públicas</p> <p>Buen sistema de sanciones</p> <p>Los bienes públicos reciben frecuentemente mantenimiento tanto a nivel interior como exterior.</p> <p>Potencial económico provocado por equipamientos como El Mercado 10 de Agosto, Plaza de San Francisco y Universidad de Cuenca.</p>	<p>Ley Orgánica de Cultura Art. 26</p> <p>a) Definir, coordinar y evaluar el cumplimiento de la política pública de las entidades que conforman el Sistema Nacional de Cultura para garantizar el ejercicio pleno de los derechos culturales, fortalecer la identidad nacional y las identidades diversas, proteger y promover la diversidad de las expresiones culturales, la interculturalidad y la memoria social, e incentivar la libre creación artística, la producción, innovación, difusión, distribución y disfrute de bienes y servicios artísticos y culturales, y salvaguardar el patrimonio cultural a nivel nacional y, de ser el caso en los espacios que en el exterior se estableciere para el efecto</p>	<p>1. Promover la premiación a los ciudadanos y entidades que se hayan destacado o que hubieren realizado aportes importantes a la ciudad.</p> <p>2. Desarrollar e implementar planes de conservación preventiva y monitoreo con la finalidad de evitar daños complejos, evitando que los propietarios incurran en procesos costosos.</p>

Tabla No. 3.14: Convergencias políticas en relación con el estado de conservación

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

3.5.2 Convergencias en relación con usos de suelo

Usos de Suelo - Negativo		
Debilidades y Amenazas	Políticas Nacionales	Estrategias
Las edificaciones con uso/s destinadas solo a vivienda representan bajos ingresos para propietarios.	Constitución del Ecuador Art. 375 El Estado, 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.	En consideración a la realidad del sector, analizar y revisar las normativas relacionadas al Plan de Ordenamiento Territorial
Bienes públicos solo contemplan usos de gestión y administración	COOTAD Art. 147 Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos.	
Edificaciones en buen y regular estado acogen uso de vivienda en altas densidades	COOTAD Art. 297 Objetivos del ordenamiento territorial.- El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, a través de los siguientes objetivos: a) La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en función de los objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos.	
Las actividades menos rentables se emplazan en bienes en posesión propia en buen y regular estado de conservación, específicamente en El Vado.		
Alta demanda de parqueaderos públicos.		
Autorización de usos que incumplen con la normativa vigente	Ley Orgánica de Cultura Art. 69 De la adopción de medidas precautelatorias. El ente rector de la Cultura y el Patrimonio está facultado para exigir a las instituciones del sector público y a los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial, la adopción de medidas precautelatorias, preventivas y correctivas, para la protección y conservación del patrimonio cultural nacional, en arreglo a la presente Ley, su Reglamento y a la política pública nacional.	Mejorar los mecanismos de control de los usos, acciones o intervenciones que atenten contra los bienes patrimoniales de propiedad pública y privada, y que se dé a cabalidad el cumplimiento con la Ley.

Usos de Suelo - Positivo		
Fortalezas y Oportunidades	Políticas Nacionales	Estrategias
La combinación usos (principal y complementarios) expresan mayor rentabilidad para propietarios	Ley Orgánica de Cultura Art. 3. Buen vivir. Promueve una visión integral de la vida que contemple el disfrute del tiempo libre y creativo, la interculturalidad, el trabajo digno, la justicia social e intergeneracional y el equilibrio con la naturaleza como ejes transversales en todos los niveles de planificación y desarrollo.	Promover el uso de los huertos y patios de los bienes patrimoniales, destinándolos al cultivo de hortalizas o plantas medicinales para que de tal forma se contrarreste el incremento de parqueaderos, así como también se reduzca el impacto ambiental negativo ocasionado por los automotores.
Diversidad de usos no despoja al uso de la vivienda.		
La diversidad de usos no disminuye el perfil económico característico de cada barrio.		
Parqueaderos, servicios de alta rentabilidad para propietarios en El Vado.		

Tabla No. 3.15: Convergencias políticas en relación con los usos de suelo

Fuente y Elaboración: Propia, 2019

3.5.3 Convergencias en relación con la tenencia de la propiedad

Tenencia de la Propiedad - Negativo		
Debilidades y Amenazas	Políticas Nacionales	Estrategias
El valor del suelo en San Roque es inferior en relación con El Vado	Constitución del Ecuador Art. 66 Se reconoce y garantizará a las personas: 26) El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas.	Promover sectores menos concurridos para el desarrollo de actividades productivas en el Centro Histórico de tal forma que la sobrevaloración sea mitigada
	Constitución Art. 375. El Estado 26) Asegurará que toda persona tenga derecho a suscribir contratos de arrendamiento a un precio justo y sin abusos.	
Tenencia de la Propiedad - Positivo		
Fortalezas y Oportunidades	Políticas Nacionales	Estrategias
El mayor porcentaje de propietarios están en dominio y posesión de sus bienes patrimoniales	Ley Orgánica de Cultura Art. 3. Buen vivir. Promueve una visión integral de la vida que contemple el disfrute del tiempo libre y creativo, la interculturalidad, el trabajo digno, la justicia social e intergeneracional y el equilibrio con la naturaleza como ejes transversales en todos los niveles de planificación y desarrollo.	Fortalecer las organizaciones barriales, con el objetivo de lograr mayor participación ciudadana.
Los diferentes modos de poseer la propiedad genera combinaciones que no marcan sobre el estado de conservación de los bienes.		

Tabla No. 3.16: Convergencias políticas en relación con la tenencia de la propiedad

Fuente y Elaboración: Propia, 2019



3.6 Formulación de Lineamientos

Conforme a los criterios concebidos a lo largo del proceso y a la evaluación anterior se proponen los lineamientos generales pertinentes, según el protocolo establecido, que permitan reducir o contrarrestar las debilidades y amenazas (resultados denominados como negativos) y hacer uso de las fortalezas encontradas para aprovechar oportunidades (resultados denominados como positivos), esto por medio de acciones fundamentadas bajo al marco legal correspondiente que sustente su viabilidad dentro los objetivos generales de la conservación y gestión del patrimonio cultural edificado.

Así, se trazan tres ejes centrales: estado de conservación, usos de suelo y tenencia de la propiedad desde los cuales se sustentan los lineamientos que a continuación se proponen.

3.6.1 Lineamientos con relación al estado de conservación

3.6.1.1 Lineamientos en función de los impactos positivos.

En base a lo identificado en el área de estudio, la propiedad pública y privada presentan buen estado de conservación, a pesar de la marcada diferencia con relación a los recursos técnicos y económicos con los que cuenta cada una. Desde el ámbito privado, parte de este resultado se debe a la aplicación del sistema de infracciones y sanciones vigente.

Los numerosos proyectos de intervención para rescatar bienes patrimoniales en riesgo ejecutados por el Estado, han influenciado positivamente sobre quienes poseen bienes de valor patrimonial, pues las edificaciones, propias, heredadas, en arriendo o prestadas, presentan condiciones mayormente favorables. No obstante, cada barrio presenta su singularidad, siendo San Roque un lugar que al momento no presenta casos de inmuebles en regular o mal estado de conservación como consecuencia de la campaña de mantenimiento llevada a cabo en 2014, tiempo desde el cual los moradores han desarrollado una cultura de mantenimiento – conservación preventiva³⁸.

Por ello es de importancia dar realce y promover iniciativas como las señaladas. Las de gran magnitud, aunque no intervienen en el ámbito privado, proporcionan diversos beneficios al entorno como por ejemplo incentivando la reactivación socio económica del sector. Por su parte, pequeños procesos de mantenimiento,

³⁸ A pesar de que la Ordenanza para la Gestión y Conservación señala la existencia del Plan de Monitoreo y Conservación Preventiva, este hasta el momento no se ha desarrollado. Fuente: Araujo, S., comunicación personal, 15 enero 2019.



intervenciones que no implican grandes costos convocan a gran escala a la población ya que al ser algo beneficioso para su patrimonio son actividades que pueden costear.

Es así, que los esfuerzos realizados, sean de manera individual o colectiva, son merecedores de reconocimiento razón por la cual la existencia de la Presea Fray José María Vargas, sin embargo, existe poco conocimiento sobre este. Por ello, sería importante realizar la difusión correspondiente de este incentivo, que promueva hacia una cultura de conservación del legado cultural construido.

Entonces, al ser el patrimonio cultural objeto de investigación, fomento, fortalecimiento, reconocimiento y difusión; los mecanismos desarrollados para tales propósitos también deben ser encaminados de la misma forma. Desde esta perspectiva, la difusión juega un papel fundamental en la conservación del patrimonio, no solo porque permite informar, sino que también involucra a la comunidad en las diferentes actividades y/o proyectos que se llevan a cabo. Razón por la cual se debería dar énfasis a este tipo de estrategias, no solo a nivel de espacios publicitarios en los diferentes medios de comunicación sino también canalizado por medio de las numerosas empresas municipales como: EMAC, ETAPA, EDEC, Fundación El Barranco, entre otras.

Conforme a las estrategias planteadas se derivan los siguientes lineamientos:

Lineamiento 1. Debe desarrollarse el Plan de Mantenimiento de Monitoreo y Conservación Preventiva para las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, en el cual se considere e integre la participación ciudadana.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Declaración de Ámsterdam, 1975 2) La conservación integrada compromete la responsabilidad de los poderes locales y apela a la participación de los ciudadanos</p> <p>Carta de Cracovia 2000 2. El mantenimiento y la reparación son una parte fundamental del proceso de conservación del patrimonio. Estas acciones tienen que ser organizadas con una investigación sistemática, inspección, control, seguimiento y pruebas. Hay que informar y prever el posible deterioro, y tomar las adecuadas medidas preventivas.</p>	<p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 42 El mantenimiento y conservación de los inmuebles deberá sujetarse a las disposiciones del Plan de Monitoreo y Conservación Preventiva establecido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. El Comisario Municipal respectivo, notificará a los propietarios en su debida oportunidad para el cumplimiento de ésta disposición</p>

Tabla No. 3.17: Sustento legal para el Lineamiento 1

Elaboración: Propia, 2019

Lineamiento 2. Deben desarrollarse sistemas de difusión que permitan dar a conocer a la población los beneficios o incentivos existentes para la conservación del patrimonio cultural edificado.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Declaración de Ámsterdam, 1975 2) La conservación integrada compromete la responsabilidad de los poderes locales y apela a la participación de los ciudadanos</p> <p>Carta Europea de Patrimonio Arquitectónico, 1975. recomienda que los gobiernos de los Estados miembros tomen las medidas necesarias, los pasos legislativos, administrativos, financieros y educativos para implementar una política de conservación integrada para el patrimonio arquitectónico. Carta Europea de Patrimonio Arquitectónico, 1975. recomienda que los gobiernos de los Estados miembros tomen las medidas necesarias, los pasos legislativos, administrativos, financieros y educativos para implementar una política de conservación integrada para el patrimonio arquitectónico.</p>	<p>Ley Orgánica de Cultura Art. 67 Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial y el Gobierno Nacional impulsarán la participación de los sectores sociales y ciudadanos para definir las intervenciones patrimoniales, así como promover la intervención del sector privado, mediante incentivos, planes, programas y proyectos.</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 62 h) Llevar a cabo campañas de valoración y difusión del patrimonio cultural de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, informando, simultáneamente, sobre las políticas y planes de acción de la I. Municipalidad de Cuenca sobre el tema.</p>

Tabla No. 3.18: Sustento legal para el Lineamiento 2

Elaboración: Propia, 2019

3.6.1.2 Lineamientos en función de los impactos negativos.

Pese a que el porcentaje de edificaciones en muy buen estado de conservación es alto, en El Vado, existen bienes de propiedad privada que presentan condiciones menos favorables las mismas provocadas mayoritariamente por sus propietarios ya sean por cuestiones de herencia o por perseguir un fin económico a través de sus bienes, siendo un ejemplo claro entre estos el fachadismo.

Los denominados fraccionamientos y las alteraciones que pretenden una adaptación a la modernidad, agreden significativamente a los valores patrimoniales de los bienes, eliminando espacios como huertos y patios, cambios en la tipología arquitectónica y materialidad. En situaciones de abandono, normalmente los bienes caen en incuria debido a que estos no han podido adaptarse, provocando que poco a poco sus



poseedores pierdan el sentido de apropiación permitiendo que la degradación se apodere del bien y por lo tanto requiera de procesos costosos de intervención los cuales se hacen inaccesibles.

A nivel internacional y para el ámbito nacional, el caso de Quito, un sistema de incentivos propicia la conservación del patrimonio sin son direccionados a quienes no cuentan con los recursos necesarios para dar procesos de intervención a su propiedad. También, al solicitar apoyo de empresas públicas se podrían mitigar los efectos ocasionados por el vandalismo, actividad desfiguradora la lectura individual y colectiva de la arquitectura patrimonial.

Debido a estos problemas detectados se plantean los siguientes lineamientos:

Lineamiento 3. Debe formularse y aplicar un sistema de incentivos económicos para la protección de edificaciones patrimoniales, en cual se dé prioridad a las necesidades emergentes del bien, salvaguardando su funcionalidad principal.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea 1976 40. Deberían otorgarse donaciones, ventajas fiscales, subsidios o prestamos en condiciones favorables a los propietarios privados y a los usuarios que efectuaran las obras establecidas en los planes de salvaguardia, con arreglo a las normas fijadas en esos planes. Tales ventajas fiscales, donaciones y prestamos podrían concederse con carácter prioritario a agrupaciones de propietarios o de usuarios de viviendas y locales comerciales, por resultar las operaciones agrupadas económicamente más ventajosas que las acciones individuales. Las ventajas financieras que se concedieran a los propietarios privados y a los usuarios quedarían subordinadas eventualmente al respeto de ciertas condiciones impuestas en interés del publico, tales como garantizar la integridad de los edificios, la posibilidad de visitar los inmuebles, tener acceso a los parques, jardines o lugares, hacer fotografías, ural</p>	<p>Ley Orgánica de Cultura Art. 93.- Del financiamiento y los incentivos para la gestión del patrimonio cultural nacional. El ente rector de la Cultura y el Patrimonio emitirá una política de financiamiento sostenible para la investigación, conservación, salvaguarda, puesta en valor y uso social del patrimonio cultural. Además, se establecerán incentivos y financiamientos preferenciales para la participación del sector privado en investigación, conservación, salvaguarda, puesta en valor y uso social del patrimonio cultural.</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 62 Constituyen incentivos a la conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales las exoneraciones establecidas en las ordenanzas y reglamentos vigentes, las que se crearen en el futuro, como los créditos gestionados por la I. Municipalidad de Cuenca para la intervención en éstas áreas.</p> <p>COOTAD Art. 131 Gestión de la cooperación internacional.-Los gobiernos autónomos descentralizados podrán gestionar la obtención de recursos de la cooperación internacional y asistencia técnica para el cumplimiento de sus competencias propias en el marco de los objetivos nacionales, de sus planes de desarrollo y los principios de equidad, solidaridad, interculturalidad, subsidiariedad, oportunidad y pertinencia. Se mantendrá un registro en el sistema nacional de cooperación internacional.</p>

Tabla No. 3.19: Sustento legal para el Lineamiento 3

Elaboración: Propia, 2019

Lineamiento 4. Previo a la división predial de un bien debe elaborarse un informe, con el aval de un profesional competente en la materia, en el cual se especifiquen los cambios a realizarse mostrando que tales intervenciones permitirán conservar las características patrimoniales originales tanto a nivel de fachada como al interior.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Carta de Nara 1994 9. La conservación del patrimonio en todas sus formas y períodos históricos encuentra su justificación en los valores que se atribuyen a ese patrimonio. Nuestra capacidad de percibir esos valores depende en parte, del grado en que las fuentes de información sobre estos valores sean comprensibles y confiables. Conocimiento y comprensión de estas fuentes en relación con las características originales y últimas del patrimonio cultural y su significado, es un requisito básico para afirmar todos los aspectos de su autenticidad.</p>	<p>Ley Orgánica de Cultura Art. 73.- De la tramitación de la solicitud de restauración, rehabilitación y re funcionalización de edificaciones del patrimonio cultural nacional. Las solicitudes de conservación, restauración, rehabilitación y re funcionalización de edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural nacional se tramitarán ante el Gobierno Autónomo Descentralizado o de Régimen Especial competente, quienes deberán notificar al ente rector.</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 12 f) Conocer y resolver, dentro del marco de la Ley de Patrimonio Cultural, de la Ley Orgánica de Régimen Municipal y las Ordenanzas respectivas, sobre todas las intervenciones Arquitectónicas que el Estado, la misma Municipalidad, Instituciones Públicas y Privadas y ciudadanos en general, intenten realizar en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón y que no podrán ser ejecutadas sin la aprobación previa y expresa de la Dirección Áreas Históricas y Patrimoniales.</p>

Tabla No. 3.20: Sustento legal para el Lineamiento 4
Elaboración: Propia, 2019

Lineamiento 5. Las edificaciones que hayan sido objeto de división predial, en futuras intervenciones deben liberar acciones anteriores que hayan alterado las características patrimoniales originales, inclusive la aplicación inadecuada de color a nivel de fachada.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Carta de Nara 1994 9. La conservación del patrimonio en todas sus formas y períodos históricos encuentra su justificación en los valores que se atribuyen a ese patrimonio. Nuestra capacidad de percibir esos valores depende en parte, del grado en que las fuentes de información sobre estos valores sean comprensibles y confiables. Conocimiento y comprensión de estas fuentes en relación con las características originales y últimas del patrimonio cultural y su significado, es un requisito básico para afirmar todos los aspectos de su autenticidad.</p> <p>Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea 1976 4. Los conjuntos históricos y su medio deberían ser protegidos activamente contra toda clase de deterioros, en especial los resultantes de un uso inapropiado, aditamentos parásitos y transformaciones abusivas o desprovistas de sensibilidad que dañan su autenticidad, así como los provocados por cualquier forma de contaminación. Todas las obras de restauración que se emprendan deberían basarse en principios científicos. Asimismo, debería prestarse especial atención a la armonía y a la emoción estética resultantes del encadenamiento o de los contrastes de los diferentes elementos que componen los conjuntos y que dan a cada uno de ellos su carácter particular.</p>	<p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 12.- Son atribuciones de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales: m) Todas las demás que sean necesarias para la gestión y conservación del Patrimonio Cultural del Cantón.</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 14 f) LIBERACION: Intervención que permite rescatar las características arquitectónicas originales de un inmueble, eliminando añadidos e intervenciones no compatibles con éste.</p> <p>Reglamento para el uso del Color y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico. Que es necesario reglamentar en forma adecuada el uso del color en las edificaciones del Centro Histórico de la ciudad, a fin de evidenciar su autenticidad e integridad.</p>

Tabla No. 3.21: Sustento legal para el Lineamiento 5

Elaboración: Propia, 2019

Lineamiento 6. Deben conformarse acuerdos de cooperación entre las empresas de control municipal y áreas históricas para desarrollar un sistema de control que mitigue el vandalismo sobre los bienes patrimoniales.

Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
  <p>Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea 1976 4. Los conjuntos históricos y su medio deberían ser protegidos activamente contra toda clase de deterioros, en especial los resultantes de un uso inapropiado, aditamentos parásitos y transformaciones abusivas o desprovistas de sensibilidad que dañan su autenticidad, así como los provocados por cualquier forma de contaminación. Todas las obras de restauración que se emprendan deberían basarse en principios científicos. Asimismo, debería prestarse especial atención a la armonía y a la emoción estética resultantes del encadenamiento o de los contrastes de los diferentes elementos que componen los conjuntos y que dan a cada uno de ellos su carácter particular.</p>	<p>ORDENANZA DE CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA GUARDIA CIUDADANA DE CUENCA Art. 2.- Finalidad y Funciones.- Es finalidad de la Guardia de Seguridad Ciudadana ejercer la tutela y guardianía de seguridad ciudadana en el Cantón Cuenca, bien sea de modo directo o en acción de colaboración, apoyo y complementariedad con las que cumplen los demás actores de la seguridad ciudadana en el Cantón.</p> <p>COOTAD Art. 3 c) Coordinación y corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.</p>

Tabla No. 3.22: Sustento legal para el Lineamiento 6

Elaboración: Propia, 2019



3.6.2 Lineamientos con relación a los usos de suelo

3.6.2.1 Lineamientos en función de los impactos positivos.

La ubicación de los inmuebles influye significativamente sobre los usos que los propietarios destinan a sus bienes. Zonas que cuentan con equipamientos importantes, sistemas de transporte y actividades productivas y/o culturales se convierten en puntos estratégicos “rentables”. Para quienes poseen bienes de valor patrimonial, esta característica se aprovecha para obtener un valor por su uso y es que los aspectos socio económicos influyen significativamente en la conservación patrimonial. Pese a tales condiciones de rentabilidad económica, la vivienda en uso propio no es desplazada.

Entonces, al ser sectores que acogen a la vivienda, las actividades productivas deben ser complementadas con actividades recreativas o quizás aquellas que permitan la recuperación de áreas casi perdidas en la centralidad urbana como son los patios y huertos, en los cuales se puede rescatar los espacios verdes que mucha falta le hace al centro desde el punto de vista medio ambiental

Para ello, también resultaría necesario establecer alianzas con aquellas entidades, con la EMAC, por ejemplo, que puedan asesorar a quienes deseen emprender esta actividad, que además podría resultar ser una fuente de ingreso pues se ofertarían productos afines a los que se intercambian en el sector.

De lo anterior se deriva el siguiente lineamiento.

Lineamiento 7. Los patios y huertos deben ser promovidos para el desarrollo de actividades agrícolas menores, y así generar nuevas fuentes de ingresos a partir de los bienes patrimoniales.





Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
<div data-bbox="240 394 435 562">  </div> <div data-bbox="443 394 638 562">  </div> <div data-bbox="646 394 824 562">  </div> <div data-bbox="240 573 435 741">  </div> <p>Carta de Ámsterdam 1975 Atribuir a los edificios las funciones que, respetando en todo su carácter, respondan a las condiciones de vida actual y garanticen así su supervivencia. Una política de conservación implica también la integración del patrimonio arquitectónico en la vida social. El esfuerzo de conservación debe ser valorado no sólo en relación con el valor cultural de los edificios, sino también con su valor de uso. Los problemas conservación integrada sólo pueden ser resueltos mediante una referencia combinada de la estas dos escalas de valor.</p>	<p>COOTAD Art. 3 c) Coordinación y corresponsabilidad.- Todos los niveles de gobierno tienen responsabilidad compartida con el ejercicio y disfrute de los derechos de la ciudadanía, el buen vivir y el desarrollo de las diferentes circunscripciones territoriales, en el marco de las competencias exclusivas y concurrentes de cada uno de ellos. Para el cumplimiento de este principio se incentivará a que todos los niveles de gobierno trabajen de manera articulada y complementaria para la generación y aplicación de normativas concurrentes, gestión de competencias, ejercicio de atribuciones. En este sentido, se podrán acordar mecanismos de cooperación voluntaria para la gestión de sus competencias y el uso eficiente de los recursos.</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 12.- j) Promover las intervenciones en el Patrimonio Cultural con un enfoque integral, preservando el patrimonio material, inmaterial y natural vinculado al bien.</p>

Tabla No. 3.23: Sustento legal para el Lineamiento 7

Elaboración: Propia, 2019

3.6.2.2 Lineamientos en función de los impactos negativos.

En líneas anteriores se había descrito como la ubicación influye sobre los propietarios al momento de cuidar el patrimonio edificado. Esta condicionante permite observar que existe cierta segregación en las edificaciones privadas, entre más se alejan de los puntos comerciales más pierden valor y por ende los usos que generan fuentes de ingresos representativos disminuyen. Los arriendos también guardan valores conforme a tal condicionante.

Otro problema identificado es el querer insertar nuevos usos en las edificaciones patrimoniales, como por el ejemplo parqueo vehicular, sea para uso personal o para servicio público. La adaptación para este fin se ha tornado una necesidad básica, difícil de evitar, pues en un mundo moderno el vehículo juega un papel

protagónico en todos los extractos sociales. Pero en sí, más allá del número existente, el incumplimiento de las normas arquitectónicas y ambientales es el problema más representativo ya que no solo se agrede al patrimonio, sino también al medio ambiente.

El ICOMOS sostiene que encontrar un punto de equilibrio es lo más viable para obtener resultados a largo plazo (sostenibilidad). El patrimonio edificado está condenado a sufrir amenazas según los intereses de las personas y de la época en la que se encuentre, siendo extremadamente complejo encontrar tal equilibrio ya que se debe preservar el legado histórico, pero al mismo tiempo este debe ser útil y vivido, de lo contrario perece.

Lineamiento 8. Los usos de suelo asignados para el sector de planeamiento CH (Centro Histórico) deben ser analizados para determinar si continúan siendo apropiados para el desarrollo territorial.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Carta de Ámsterdam 1975 Atribuir a los edificios las funciones que, respetando en todo su carácter, respondan a las condiciones de vida actual y garanticen así su supervivencia. Una política de conservación implica también la integración del patrimonio arquitectónico en la vida social. El esfuerzo de conservación debe ser valorado no sólo en relación con el valor cultural de los edificios, sino también con su valor de uso. Los problemas conservación integrada sólo pueden ser resueltos mediante una referencia combinada de la estas dos escalas de valor.</p> <p>Carta Europea de Patrimonio Arquitectónico 1975 Recomendamos que los gobiernos de los Estados miembros tomen las medidas necesarias, los pasos legislativos, administrativos, financieros y educativos para implementar una política de conservación integrada para el patrimonio arquitectónico.</p>	<p>COOTAD Art. 297.- Objetivos del ordenamiento territorial.- El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca Art. 30.- Los usos de suelo en el Centro Histórico de Cuenca, Área de El Ejido, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se regirán por lo que determinen los Planes de Ordenamiento Territorial y/o Planes Especiales según sea el caso; así como las Ordenanzas y Reglamentos correspondientes.</p>

Tabla No. 3.24: Sustento legal para el Lineamiento 8

Elaboración: Propia, 2019

Lineamiento 9. Deben ser evaluados los procesos administrativos para la aprobación de usos e intervenciones en el Patrimonio Edificado, público y privado, con el objetivo de observar cumplimiento a las normas dentro del marco de Ley y/o Ordenanzas respectivas. Su incumplimiento debe ser objeto de las sanciones respectivas sin excepción alguna.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Carta de Cracovia 2000 1. La conservación puede ser realizada mediante diferentes tipos de intervenciones como son el control medioambiental, mantenimiento, reparación, restauración, renovación y rehabilitación. Cualquier intervención implica decisiones, selecciones y responsabilidades relacionadas con el patrimonio entero, también con aquellas partes que no tienen un significado específico hoy, pero podrían tenerlo en el futuro</p> <p>Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea 1976 13. Debería imponerse, tanto a las colectividades públicas como a los particulares, el respeto de las medidas de salvaguardia. Sin embargo, debería establecerse un mecanismo de recurso contra las decisiones arbitrarias o injustas.</p>	<p>Ley Orgánica de Cultura Art. 168.- De las Faltas Administrativas. Los hechos que contravengan a las disposiciones del presente título, salvo que se encuentren tipificados como delito, serán considerados como faltas administrativas graves o leves y serán sancionadas conforme a lo dispuesto en los artículos siguientes Cualquier persona podrá, individual o colectivamente, denunciar la comisión de hechos que se inscriban en las conductas determinadas en esta Ley ante las entidades competentes del Sistema Nacional de Cultura, de acuerdo a la materia, o directamente en las oficinas del ente rector de la Cultura y el Patrimonio..</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Art. 64.- Las sanciones que se impongan serán de carácter real y afectarán a los inmuebles independientemente de sus titulares de dominio.</p>

Tabla No. 3.25: Sustento legal para el Lineamiento 9

Elaboración: Propia, 2019

3.6.3 Lineamientos con relación a la tenencia de la propiedad

3.6.3.1 Lineamientos en función de los impactos positivos.

El patrimonio edificado “está condenado a convivir con la constante amenaza de la proyección de intereses sobre su uso y disfrute, aunque paradójicamente esta condición es indispensable para su correcta conservación, mantenimiento y durabilidad” (Mansergas, 2013) tal como se puede observar en el área de estudio.

Tanto en El Vado como en San Roque, la mayoría de propietarios están en posesión de sus bienes sean para uso de vivienda o para actividades comerciales, de manera simple o combinada, pudiéndose notar lo positivo de su presencia en relación al estado de conservación de sus bienes.

El fortalecimiento de las organizaciones barriales permite fomentar un involucramiento de la población, la cual que tiene la potestad en la toma de decisiones sobre los bienes. Además, a partir de ellos se puede conocer su realidad y con la cual se podrían tratar de encontrar soluciones, que sean dentro de lo posible, de su satisfacción.

Lineamiento 10. Al estar gran parte de los bienes en posesión de sus propietarios se deben fortalecer las organizaciones barriales con el propósito de incrementar la participación ciudadana para la conservación integral del patrimonio edificado.


Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
 <p>Declaración de Ámsterdam, 1975 2) La conservación integrada compromete la responsabilidad de los poderes locales y apela a la participación de los ciudadanos</p>	<p>Ley Orgánica de Cultura Art. 99.- De la corresponsabilidad sobre el patrimonio cultural nacional. Los ciudadanos, en uso de su derecho de participación y control social, son corresponsables del cuidado y protección del patrimonio cultural.</p>

Tabla No. 3.26: Sustento legal para el Lineamiento 10

Elaboración: Propia, 2019

3.6.3.2 Lineamientos en función de los impactos negativos.

El aspecto económico desde el cual la tenencia de la propiedad incide sobre los bienes patrimoniales ha marcado una segregación del territorio, provocando que áreas pequeñas, como barrios, por ejemplo, se den diferencias considerables en la valoración del suelo. Esto distribuye a la población según su nivel económico lo cual, a largo plazo conllevan a daños como situaciones de deterioro en los bienes y diversos problemas sociales.

Por lo tanto, estas características deben ser consideradas al momento de formular las respectivas normas urbanísticas para el ordenamiento territorial.

Lineamiento 11. Deben formularse planes de ordenamiento territorial a nivel barrial que permitan controlar el alza especulativa del valor del suelo, esto vinculado al campo de la gestión y conservación del patrimonio cultural edificado.



Respaldo según Cartas Internacionales	Relación con la normativa vigente
<div data-bbox="240 556 630 730">   </div> <p>Recomendación relativa a la Salvaguardia de los Conjuntos Históricos o Tradicionales y su Función en la Vida Contemporánea</p> <p>12. La legislación de salvaguardia debería ir acompañada, en principio, de disposiciones preventivas contra las infracciones al reglamento de salvaguardia y contra toda alza especulativa de los valores inmobiliarios en las zonas protegidas, que pueda comprometer una protección y una restauración concebidas en función del interés colectivo. Podría tratarse de medidas de urbanismo que influyan en el precio de los solares por construir, tales como el establecimiento de planes de ordenamiento de barriada o de extensión más reducida, la concesión del derecho preferente de compra a un organismo publico, la expropiación en beneficio de la salvaguardia o la intervención de oficio en caso de incapacidad o incumplimiento por parte de los propietarios, e instituir sanciones efectivas como la suspensión de las obras, la obligación de reconstruir, y/o una multa adecuada</p>	<p>COOTAD Art. 297.- Objetivos del ordenamiento territorial.- El ordenamiento del territorio regional, provincial, distrital, cantonal y parroquial, tiene por objeto complementar la planificación económica, social y ambiental con dimensión territorial; racionalizar las intervenciones sobre el territorio; y, orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible.</p> <p>Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Histórica</p> <p>Art. 12 c) Elaborar los planes de gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales y ejecutarlos de acuerdo a la programación municipal.</p>

Tabla No. 3.27: Sustento legal para el Lineamiento 11
Elaboración: Propia, 2019



Conclusiones

Durante décadas, a nivel mundial, se han venido desarrollando conceptos y herramientas que permitan entender cada vez más al patrimonio cultural. Su complejidad ha sido merecedora de un análisis multidisciplinario y poli dimensional, teniendo como resultado, un proceso cíclico que va de lo general a lo específico y nuevamente regresando a su origen, transcurso en el cual se vislumbran nuevos retos, problemas e inclusive oportunidades con las que se debe lograr que el patrimonio se adapte y prevalezca según las demandas de su época.

Los extensos estudios desarrollados entorno al estado de conservación y uso de las edificaciones patrimoniales han permitido sentar las bases conceptuales relacionadas al tema investigado, pudiéndose notar que la tenencia de la propiedad, desde el lente de la conservación escasamente es analizado, siendo un tema ampliamente considerado en el ámbito legal, de propiedad, de derechos. Por tales razones, se consideró sensato el analizar al patrimonio desde estas dos perspectivas, con la finalidad de entender a cabalidad su conceptualización, definir diferencias y similitudes, argumentos con los que se pudiera establecer el rumbo que la investigación debería tomar.

En consecuencia, se entiende que el patrimonio, desde el punto de vista de la conservación, contempla valores universales excepcionales que son de gran importancia para una colectividad al ser parte de su historia, cultura e identidad; mientras que, para el derecho, representa un legado de bienes con valor económico para un disfrute personal. Estas formas distintas de valorar al patrimonio, es lo provoca la necesidad de entender si la tenencia de la propiedad puede influenciar sobre el estado de conservación y usos de los bienes, tema que a criterio personal ha sido poco analizado ya que solo se pudo identificar un antecedente, que, a pesar de no de guardar estrecha relación con el presente trabajo, involucra la tenencia de la propiedad desde ámbito de lo público y lo privado.

Dicho estudio muestra la relación contradictoria y compleja entre edificaciones patrimoniales públicas y privadas en Morelia, México. Específicamente, se analiza como las políticas públicas inciden sobre el patrimonio edificado privado y público, pudiéndose observar que estas afectan en sensiblemente a los bienes privados.



En el caso de Morelia, la función urbana fue dirigida hacia el turismo. Si bien es cierto existieron resultados positivos en cuanto al estado físico de los inmuebles ubicados en la centralidad urbana, por otro lado, esto conllevó a generar impactos no esperados como el incremento del valor de las edificaciones, la gentrificación y la pérdida de usos tradicionales como la vivienda. Además, la arquitectura vernácula fue la más afectada, debido a su incapacidad de adaptarse a nuevos usos, presentando un notable estado de deterioro. La concentración de inversiones públicas en las áreas centrales en función de su potencial turístico, es uno de los factores principales de este evidente resultado.

En base a lo anteriormente expuesto, el autor del estudio afirma que la conservación del patrimonio edificado responde a varios factores como la delimitación física, la selección de inmuebles, las inversiones para la conservación de edificios y la gestión turística del patrimonio; aspectos que inciden sobre el valor económico del patrimonio edificado privado. La decisión del propietario acerca de conservar o no un inmueble puede ser alterada por condiciones externas a los bienes, como son las políticas públicas, desconocimiento de temas relacionados a la conservación, falta de apropiación del “patrimonio edificado”, desconocimiento de incentivos fiscales, entre otros.

Una vez sentados todos los precedentes conceptuales pertinentes y siguiendo las recomendaciones del ICOMOS, se procedió al diagnóstico del área de estudio. Los antecedentes históricos, culturales, arquitectónicos, etc. de El Vado y San Roque, permiten justificar y fortalecer la importancia de considerar estos barrios en el presente análisis. A pesar de la cercanía entre ambos, estos presentan singularidades, condición desde la cual se pueden obtener mejores apreciaciones al ser objeto de comparaciones entre sí.

Las distintas fuentes de información existentes fueron de gran utilidad como antecedentes, pero mostraron ciertos vacíos. Por ejemplo, el inventario patrimonial no contempla a la tenencia de la propiedad y la evaluación del estado de las edificaciones es muy general ya que no se consideran aspectos relacionados con la autenticidad; por su parte el Censo Poblacional 2010, registra la tenencia, pero solo en relación al uso de la vivienda. El trabajo de campo permitió llenar tales vacíos, tarea que presentó cierto nivel de dificultad en El Vado. En este sector la población mostró poca cooperación haciendo complicado el registro de datos, la poca confianza en los procesos de conservación fue el motivo para tal actitud.

Conforme a los datos obtenidos y su posterior evaluación se confirma que existe una relación manifiesta entre la tenencia de la propiedad con el estado de conservación de los bienes y los usos a los que están destinados. Afirmación que se sustenta sobre las diversas situaciones identificadas en el área de estudio.



Los bienes culturales representan un valor simbólico y político, pero también un valor económico, por lo cual no es posible pretender que se encuentren disponibles para el disfrute comunitario, en especial aquellos de propiedad privada, ya que están sujetos a las normas de la economía y del mercado inmobiliario. También, las leyes y políticas para la protección del patrimonio cultural, predisponen a que la conservación de los bienes privados quede sujeta a las leyes de mercado y a los efectos ocasionados por las inversiones del gobierno en espacios y edificios públicos, afectando a los inmuebles más modestos, propiciando una segregación espacial y social, situación que se evidencia claramente en El Vado.

Sin embargo, la alta rentabilidad de la propiedad ha incentivado a que los propietarios estén posesión de sus bienes, ya sean para fines comerciales y/o para uso de vivienda, observándose que, en tales circunstancias, el inmueble mantiene un buen estado de conservación. Resultados opuestos se tienen cuando un bien, sin privilegios de rentabilidad, soporta altas densidades de uso en arriendo, en especial de vivienda provocando su deterioro. Sin embargo, a pesar de lo poco rentable que representa la vivienda, esta sigue siendo el uso dominante en el área de estudio.

San Roque, en general, sus bienes presentan únicamente condiciones favorables, lo cual se alude como efecto a las campañas que han involucrado directamente a la población inculcando en ellos una cultura de protección y cuidados siendo fortalecida a través del tiempo. Tipo de actividades que le hacen bastante falta al Centro Histórico, por cierto.

Desde el ámbito entre los bienes públicos y privados, los primeros gozan de los fondos del Estado y de asesoramiento técnico para su protección. Los privados por su parte, presentan limitaciones tanto económicas como técnicas, sin incentivos que promuevan la protección de los valores culturales de los bienes.

Las distintas alteraciones son producto de la necesidad de incorporar nuevos usos en los bienes privados, inclusive en algunos públicos, como el caso del bien ubicado en la calle Miguel Ullauri. Situaciones que conllevan a la eliminación de espacios relevantes como patios y huertos. Agresiones semejantes se dan por situaciones de las herencias, eliminando vanos, elementos como puertas y balcones, cambio de materiales.

Conforme a todo lo expuesto, se esbozan líneas de acción que permitan mitigar los problemas ocasionados por la tenencia de la propiedad. A pesar de que entre los objetivos de la investigación no se contemplan el promover los impactos positivos, estos si fueron considerados ya que, según los preceptos del desarrollo sostenible, toda iniciativa que se emprenda para que sea viable a largo plazo debe tratar de establecer un equilibrio entre lo beneficioso y lo perjudicial.



Los lineamientos propuestos contemplan tres ejes principales de acción, estado de conservación, usos de suelo y tenencia de la propiedad, al estar estrechamente relacionados, pues en base a un interés económico se asigna la función del bien lo cual manifiesta sobre este un determinado estado físico. Estos lineamientos están fundamentados bajo el marco legal correspondiente que sustente su viabilidad dentro los objetivos generales de la conservación y gestión del patrimonio cultural edificado.

La conservación y aprovechamiento del patrimonio edificado, incluso el de propiedad privada, sólo tiene viabilidad como modelo de desarrollo si se sustenta en beneficios colectivos y cumple con la función social para el desarrollo, con el respaldo del Estado. Debido a que el patrimonio edificado se valora de diversas formas que, su propia naturaleza genera un sinnúmero de conflictos. Balancear los intereses económicos y patrimoniales de personas y grupos, así como satisfacer las expectativas comunitarias y de quienes poseen la propiedad, representa un gran desafío para garantizar en mayor medida, la conservación del patrimonio edificado.



Recomendaciones

De los lineamientos formulados se derivan acciones a corto plazo, las cuales se describen brevemente a continuación.

- En desconocimiento de que aspectos se contemplan en el Plan de Centro Histórico en proceso de debate y aprobación, se recomienda la actualización del inventario patrimonial de la ciudad, ya que se aproxima a cumplirse una década desde que fue levantado. Se sugiere que se incluyan campos relacionados a la tenencia de la propiedad, que el campo de estado de conservación sea profundizado con variables relacionadas a aspectos físicos como de autenticidad.
- En materia de ordenamiento territorial, debido a que el tiempo desde que fue elaborada la Reforma, actualización, complementación y codificación de la ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca (2002) es extremo amplio se recomienda la revisión y actualización de los usos asignados para el sector de planeamiento denominado Ch (Centro Histórico).
- Debido a lo importante que es promover la aplicación de incentivos y apoyos previstos en la legislación y conforme al Art. 322 del COOTAD “Los proyectos de ordenanzas, según corresponda a cada nivel de gobierno, deberán referirse a una sola materia y serán presentados con la exposición de motivos, el articulado que se proponga y la expresión clara de los artículos que se deroguen o reformen con la nueva ordenanza. Los proyectos que no reúnan estos requisitos no serán tramitados”, se recomienda el desarrollo y aprobación de la *“Ordenanza de Incentivos Tributarios para la Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”*
- Debido a los efectos significativamente positivos generados por las campañas de mantenimiento, se recomienda el desarrollo y aplicación de *“Plan de Mantenimiento y Conservación Preventiva para las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”*. Iniciativas pasadas como las desarrolladas por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales en alianza con empresas privadas que tuvieron la finalidad de combatir el vandalismo, podrían ser retomadas dentro del Plan pues a pesar de su efímera presencia permitieron involucrar a la comunidad y a su vez proteger al patrimonio.



- Una de las principales amenazas sobre el patrimonio es la pérdida de sentido por el uso, transformándolos en un objeto de consumo más, una mercancía por los ingresos que genera. Por ello, se recomienda desarrollar “*Planes de Ordenamiento Territorial a nivel barrial*”, que permitan controlar el alza especulativa del valor del suelo.
- Se recomienda fortalecer la participación de organizaciones y asociaciones civiles en la conservación del patrimonio edificado, dentro del marco legal vigente, para que coadyuven en el cumplimiento de los programas establecidos por las instancias oficiales.
- Se recomienda analizar si los usos a los que están destinados los bienes públicos en procesos de rescate son lo suficientemente necesarios, quizás sería de mayor provecho que se analice el entorno en el que se emplazan y conforme a esa realidad satisfacer necesidades emergentes, un ejemplo podría ser la vivienda.

En El Vado, se recomienda desarrollar campañas para la “*recuperación de los espacios internos de las edificaciones como huertos y patios*”. Emprendimientos de agricultura doméstica podrían representar una nueva fuente de ingreso ya que se aprovecharía las potencialidades de intercambio propias del sector, sin mencionar lo positivo que representaría para el medio ambiente.

Anexos

Tabla 2. Asignación de valores en términos cualitativos y cuantitativos para las diferentes variables.

Variables	Escala cualitativa y cuantitativa					
	(1)	(2)	(1)	(2)	(1)	(2)
1. Espesor y grosor del muro	Cumple $SL < 6$	0	Próximo a límite $SL = 6-8$	0,5	Supera el límite $SL > 8$	1
2. Conexión entre los muros	Adecuada	0	Parcial	0,5	Sin conexión	1
3. Cargas verticales puntuales	No	0			Si	1
4. Si el muro es de carga o no	Cumple $d < 3$ m	0	Próximo a límite $d = 3$ m	0,5	Supera el límite $d > 3$ m	1
5. Longitud del muro	No	0			Si	1
6. La condición de la base del muro	No	0			Si	1
7. Falta de traba en una o dos hileras verticales	No	0			Si	1
8. Falta de traba entre muros	No	0			Si	1
9. Juntas verticales y horizontales con morteros pobres	No	0			Si	1
10. Longitud de dinteles en vanos	Cumple $l > 40$ cm	0	Próximo a límite $l = 40$ cm	0,5	Supera el límite $l < 40$ cm	1
11. Longitud de vanos	Cumple $v < 1/3 l$; $v < 1,2$ m	0	Próximo a límite $v = 1/3 l$; $v = 1,2$ m	0,5	Supera el límite $v > 1/3 l$; $v > 1,2$ m	1
12. Distancia entre vanos	Cumple $dv < 1,2$ m	0	Próximo a límite $dv = 1,2$ m	0,5	Supera el límite $dv > 1,2$ m	1
13. Posición de los vanos con respecto a la esquina	Cumple $d > 1$ m	0	Próximo a límite $d = 1$ m	0,5	Supera el límite $d < 1$ m	1
14. Grado de inclinación de un muro de 50 cm de espesor	Cumple $i < 5$ cm	0	Próximo a límite $i = 5-10$ cm	0,5	Supera el límite $i > 10$ cm	1
15. Muros sin recubrimiento	No	0			Si	1
16. Porcentaje o presencia de humedad de los muros	No	0	Bajo	0,25	Alto	Muy alto
17. Presencia de revestimientos con baja permeabilidad	No	0			Si	1
18. Presencia de fisuras en los revestimientos con baja permeabilidad al exterior	No	0	Bajo	0,25	Medio	Muy alto
19. Utilización de materiales incompatibles	No	0			Si	1
20. Magnitud (dimensión) del daño (%)						

Legenda: (1) Escala cualitativa, (2) Escala cuantitativa

Anexo No. 1 – Escala cualitativa y cuantitativa de variables.


Fuente: MASKANA, Vol. 4, No. 2, 2013

VARIABLES																			
	1. Esbeltez y grosor del muro	2. Conexión entre los muros y el sistema de cubierta y/o entrepiso	3. Cargas verticales puntuales	5. Longitud del muro	6. La condición de la base del muro	7. Falta de traba en una o dos hiladas verticales	8. Falta de traba entre muros	9. Juntas verticales y horizontales con morteros pobres	10. Longitud de dinteles en vanos	11. Longitud de vanos	12. Distancia entre vanos	13. Posición de los vanos con respecto a la esquina	14. Grado de inclinación del muro	15. Muros sin recubrimiento expuestos al efecto abrasivo de viento	16. Porcentaje o presencia de humedad	17. Presencia de revestimientos con baja permeabilidad	18. Presencia de fisuras en revestimientos con baja permeabilidad al exterior	19. Utilización de materiales incompatibles	
	X	0,75	0,75	0,75	0,75	0,50	0,75	0,50	0,50	0,50	0,50	0,75	1,00	0,25	0,75	0,25	0,25	0,50	
	0,75	X	1,00	0,75	0,25	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25	0,50	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	
	0,75	1,00	X	0,50	0,50	0,25	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25	1,00	0,00	0,50	0,25	0,25	0,50	
	0,75	0,75	0,50	X	0,75	0,25	0,75	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	1,00	0,00	0,50	0,25	0,25	0,50	
	0,75	0,25	0,50	0,75	X	0,25	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	1,00	0,75	0,75	0,75	0,75	0,25	
	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	X	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	X	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
	0,75	0,50	0,25	0,75	0,50	0,25	X	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
	0,75	0,50	1,00	0,75	0,25	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25	0,75	0,25	0,50	0,50	0,50	0,50	
	1,00	0,75	1,00	1,00	1,00	0,25	0,75	0,50	0,75	0,75	0,75	X	0,50	0,50	0,75	0,50	0,50	0,75	
	0,25	0,25	0,00	0,00	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,50	X	0,50	0,50	0,50	0,25	
	0,75	0,50	0,50	0,50	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,75	0,50	X	0,75	1,00	0,75	
	0,25	0,50	0,25	0,25	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,50	0,50	0,75	X	0,75	0,75	
	0,25	0,50	0,25	0,25	0,75	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,50	0,50	1,00	0,75	X	0,75	
	0,50	0,50	0,50	0,50	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,75	0,75	0,75	0,75	X	
	SUMATORIA POR VARIABLE	10,00	8,75	8,25	7,75	8,50	4,50	6,25	5,25	7,25	7,50	7,00	7,25	12,25	5,25	8,75	7,00	7,25	7,25
	REFERENCIA "1"	0,0735	0,0643	0,0607	0,0570	0,0625	0,0331	0,0460	0,0386	0,0533	0,0551	0,0515	0,0533	0,0901	0,0386	0,0643	0,0515	0,0533	0,0533

Anexo No.2 – Tabla de priorización de variables.

Fuente: MASKANA, Vol. 4, No. 2, 2013

ENCUESTA DE OPINION CIUDADANA



1. Edad

2. Usted pertenece a un barrio? Si No indique

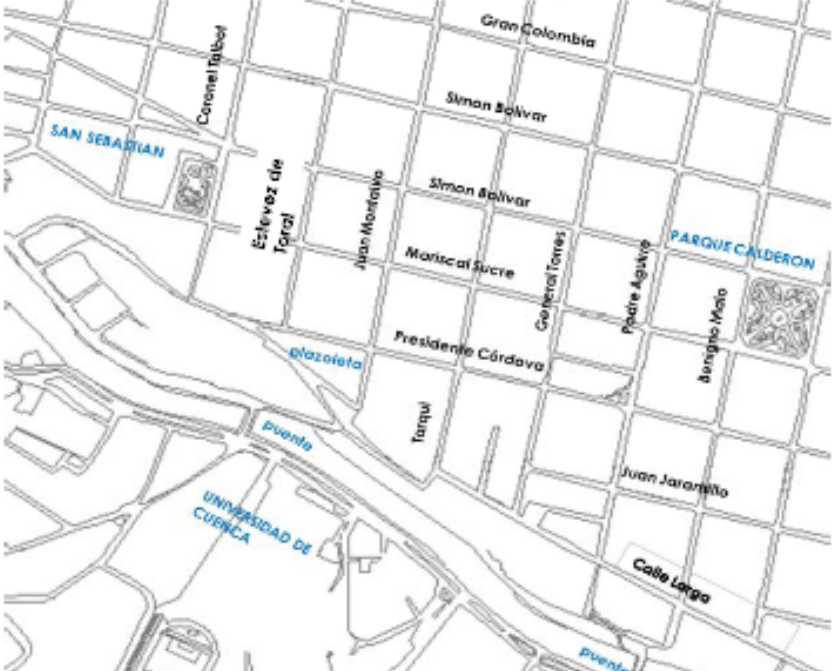
3. Participa en algunas de las actividades organizadas en su barrio?
Si No indique

a. Reuniones coordinación b. Deportivas
c. Festividades d. Religiosas
e. Otras (indique) _____

4. Reconoce Usted algún espacio o edificación sobresaliente en su barrio?
Si No indique

5. Cree que usted tiene responsabilidad en la conservación de el/los elementos sobresalientes del barrio?
Si No

6. Indique los límites de su barrio



Encuestador:

Ficha Cod:

Anexo No.3 – Encuesta de opinión ciudadana

Fuente: VliirCPM, 2011



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE CUENCA									
DIRECCIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES									
PROYECTO DE ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES Y REVISIÓN DE LÍMITES DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA									
FICHA DE REGISTRO DE EDIFICACIONES					FOTOGRAFÍA GENERAL		CODIGO		
					6_0202025075000		5_06 5110		
1. IDENTIFICACIÓN GENERAL EN EL ESTADO ACTUAL									
1.1. UBICACIÓN					1.2. USOS Y FUNCIONES				
Clave Catastral:					Uso (s) Predominante (s) Actual (es):				
Zona	Sector	Manzana	Predio	P. Horiz.	1. Mueblería				
02	02	025	025	000	2. Parquadero				
Calle: M. Cueva y G. Colombia									
No. Cívico: 9-72 9-66 9-68									
Fotografías interiores: 16-0202025075000-1, 16-0202025075000-2									
2. CAMPOS DE VALORACIÓN									
Valoración de Preregistro:					VHAR 1	VHAR 2	VHAR 3	Sin valor	
Valoración de Registro:					E.	VAR A.	VAR B.	A.	SV. N.
3. ESTRUCTURA FÍSICA DEL BIEN									
3.1. PELIGROS INMINENTES									
Descripción:									
3.2. MATERIALES Y DAÑOS VISIBLES									
Elemento	No Visible	Material Predominante	Acciones que se requieren			Anexos fotográficos			
			Emergente	Mediano	Plazo				
Fachada		1				DF			
Estructura		1				DE			
Piso/entrepiso		13				OP			
Cubierta		16				OC			
							DD		
MATERIAL PREDOMINANTE: 1. Adobe 5. Bloque 9. Hierro 13. Madera 17. Teja vidriada 21.									
2. Arena-cemento 6. Cal 10. Hormigón armado 14. Madera-ladrillo 18. Teja de cemento 22.									
3. Bahareque 7. Cerámica 11. Ladrillo 15. Piedra 19. Vidrio 23.									
4. Barro 8. Fibrocemento 12. Ladrón 16. Teja artesanal 20. Zinc 24.									
4. PATRIMONIO TANGIBLE ASOCIADO IN SITU									
Anexos fotográficos:									
5. PATRIMONIO INTANGIBLE ASOCIADO									
Fuente:									
Nombre del registrador: Ma. C. Paredes					Fecha de registro: 23 / 10 / 2009				
Nombre del coordinador: A. Gavilón									
Proyecto VHA-UC: World Heritage City Preservation Management: Manejo y Preservación de la Ciudad Patrimonio Mundial: Cuenca Ecuador, 2009.									



Proyecto VIM-4UC: World Heritage City Preservation Management; Manejo y Preservación de la Ciudad Patrimonio Mundial; Cuenca-Ecuador; 2009.

Anexo No. 4 – Ficha de registro de edificaciones del Inventario 2010.

Fuente: I. Municipalidad de Cuenca, 2010



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
CENTRO DE POSTGRADOS



Ficha para la determinación de Impactos provocados por el Régimen de Tenencia

1. IDENTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICACION

DIRECCIÓN BARRIO CLAVE CATASTRAL

CALLES NÚMERO
PROPIETARIO CATEGORÍA VAR A VAR B

CROQUIS

FOTOGRAFÍAS



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
CENTRO DE POSTGRADOS



Ficha para la determinación de impactos provocados por el Régimen de Tenencia

2. Estado de Conservación				Codificación	
2.1 A nivel de fachada		2.1.3 Nivel de riesgo según su estabilidad (A) y según sus valores patrimoniales (B)		Campo 2.1.1	Cod.
2.1.1 Condición Física:				Muy bueno	1
				Bueno	2
				Regular	3
				Malo	4
				Muy malo	5
2.1.2 Relacionado con la autenticidad				Campo 2.1.2 y 2.2.2	Cod.
No. de Alteraciones en:				a. Cimientos	1
a. Elementos arquitectónicos				Estructura	2
				Cubierta	3
				Carpintería	4
				Instalaciones	5
				Elementos singulares	6
				Pisos	7
				Paredes	8
b. Estructura original				b. Vigas	1
				Columnas	2
c. Tipología				Arcos	3
				Bovedas	4
d. Materialidad original				Muros	5
e. Fraccionamiento				c. Ocupación del suelo	1
				Patios/espacios abiertos	2
				Niveles/escala	3
				Ubicación de acceso	4
2.2 Al interior		2.2.3 Nivel de riesgo según su estabilidad (A) y según sus valores patrimoniales (B)		d. Adobe	1
2.2.1 Condición Física:				Bahareque	2
				Barro	3
				Ladrillo	4
				Cerámica	5
				Madera	6
				Marmol	7
				Piedra	8
				Hierro	9
				Teja	10
2.2.2 Relacionado con la autenticidad				Campo 2.1.3 y 2.2.3	Cod.
No. de Alteraciones en:				A/B	1
a. Elementos arquitectónicos				Alto	2
				Medio	3
				Bajo	4
				No presenta	5
b. Estructura original				Campo 3	Cod.
c. Tipología				a. Adm. Pública	1
d. Materialidad original				Adm. Religiosa	2
e. Fraccionamiento				Gremios	3
				Sindicatos	4
				Colegio profesionales	5
				b. Tienda de abastos	1
				Bazares	2
				Boutiques	3
				Farmacias/oficinas	4
				Ferreterías	5
				Almacenes	6
				Papelerías	7
				Licorerías	8
				Otros	9
				Alimentación	1
				Profesionales	2
				Hospedaje	3
				Turísticos	4
				Parqueadero	5
				Cultural	6
				Educación	7
				Financieros	8
				Otros	9
				d. Vivienda	1
				e. Panadería	1
				Textil	2
				Hojalatería	3
				Sombrerería	4
				Zapatería	5
				Joyerías/relojería	6
				Peluquerías	7
3. Usos					
a. Gestión/administración					
b. Equipamiento					
c. Comercio					
d. Servicios					
e. Vivienda					
f. Producción artesanal					
g. Desocupado					
4. Régimen de Tenencia					
4.1 Modos de ejercer el dominio		4.2 Posesión/Ocupación			
Propio	<input type="checkbox"/>	Propio	<input type="checkbox"/>		
Herencia	<input type="checkbox"/>	Arriendo	<input type="checkbox"/>		
Prescripción	<input type="checkbox"/>	Prestado	<input type="checkbox"/>		
		Der.Habitación	<input type="checkbox"/>		
		Comodato	<input type="checkbox"/>		
		Servidumbre	<input type="checkbox"/>		



UNIVERSIDAD DE CUENCA
FACULTAD DE ARQUITECTURA Y URBANISMO
CENTRO DE POSTGRADOS



Ficha para la determinación de impactos provocados por el Régimen de Tenencia

5. Mantenimiento		Codificación
5.1 Frecuencia <input type="checkbox"/>	5.2 Especifique el tipo de mantenimiento	Campo 5 Cada año 1 Cada dos años 2 Cada tres años 3 Cada cuatro años 4 Otro 5
6. Incentivos		
6.1 ¿Conoce la existencia de incentivos para propietarios de edificaciones patrimoniales?		
<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		
6.2 DE SER POSITIVA LA RESPUESTA, CALIFQUE DEL 1 AL 5, SIENDO 1 PÉSIMO Y 5 EXCELENTE. ¿POR QUÉ?		
7. Sanciones		
7.1 ¿Conoce la existencia de sanciones por cometer infracciones sobre las edificaciones patrimoniales?		
<input type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No		
7.2 De ser positiva la respuesta, califique del 1 al 5, siendo 1 pésimo y 5 excelente. ¿Por qué?		
8. Difusión		
8.1 Califque del 1 al 5, siendo 1 pésimo y 5 excelente, la difusión de la información sobre los incentivos y sanciones y el porqué de su respuesta.		



Clave Catastral	Avalúo Catastral del Terreno	Área Terreno	Avalúo Catastral de Construcción	Área Const.	Avalúo Total	Precio Unitario Terreno	Precio Unitario Const.	Precio Unitario Total
	Precio	m ²	Precio	m ²	Precio	Precio/m ²	Precio/m ²	Precio/m ²
0102041004000	478330,50	662,20	595287,90	1162,00	1073618,40	722,34	512,30	1234,63
0102041010000	14332,50	31,20	980,84	62,00	15313,34	459,38	15,82	475,20
0102041014000	80895,91	176,10	25657,80	352,00	106553,71	459,37	72,89	532,27
0102041016000	183290,57	399,00	203028,96	1112,00	386319,53	459,37	182,58	641,95
0102041017000	422037	490,90	407592	999,00	829629,00	859,72	408,00	1267,72
0102041020000	12908,43	28,10	521,08	28,00	13429,51	459,37	18,61	477,98
0102041021000	120320	113,00	113400,00	420,00	233720,00	1064,78	270,00	1334,78
0102041026000	198909,31	433,00	12613,88	776,00	211523,19	459,37	16,26	475,63
0102041036000	330520,20	719,50	21713,69	1301,00	352233,89	459,37	16,69	476,06
0102041043000	186965,60	407,00	15566,59	793,00	202532,19	459,37	19,63	479,00
0102042001000	145529,95	288,00	87689,67	1091,00	233219,62	505,31	80,38	585,69
0102042004000	145329,50	306,00	39027,60	360,00	184357,10	474,93	108,41	583,34
0102042005000	368326,75	801,80	12591,92	902,00	380918,67	459,37	13,96	473,33
0102042007000	114384,34	249,00	9521,76	498,00	123906,10	459,37	19,12	478,49
0102042009000	118899,99	235,30	13839,15	705,00	132739,14	505,31	19,63	524,94
0102042011000	405857,68	883,50	20044,50	1050,00	425902,18	459,37	19,09	478,46
0102042019000	112822,46	245,60	7210,08	432,00	120032,54	459,37	16,69	476,06
0102042028000	51036,55	101,00	32864,4	360	83900,95	505,31	91,29	596,60
0102042033000	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos			
0102042036000	313155,84	681,70	43758,36	837,00	356914,20	459,37	52,28	511,65
0102043001000	40326,87	82,20	3172,06	196,00	43498,93	490,59	16,18	506,78
0102043009000	368837,87	827,00	29148,50	601,00	397986,37	446,00	48,50	494,50
0102043015000	38444,77	86,20	2870,68	172,00	41315,45	446,00	16,69	462,69
0102043016000	220767,53	495,00	68767,96	411,80	289535,49	446,00	166,99	612,99
0102043022000	122113,43	273,80	2887,37	173,00	125000,80	445,99	16,69	462,68
0102043024000	114576,12	256,90	9422,60	641,00	123998,72	446,00	14,70	460,69
0102043028000	227234,50	510,00	6674,2	340	233908,70	445,56	19,63	465,19
0102044005000	525019,52	1142,90	15150,99	732,00	540170,51	459,37	20,70	480,07
0102044009000	603251,05	1313,20	7655,70	390,00	610906,75	459,37	19,63	479,00
0102044022000	105150,90	228,90	8833,50	450,00	113964,40	459,37	19,63	479,00
0102044023000	43227,17	94,10	3690,44	188,00	46917,61	459,37	19,63	479,00
0102044024000	169371,51	368,70	3087,65	185,00	172459,16	459,37	16,69	476,06
0102044037000	132116,21	287,60	8970,91	457,00	141087,12	459,37	19,63	479,00
0102044041000	76256,23	166,00	44199,16	332,00	120455,39	459,37	133,13	592,50
0102045003000	49061,23	133,50	3191,48	218,00	52252,71	367,50	14,64	382,14
0102045006000	117673,46	320,20	6575,86	394,00	124249,32	367,50	16,69	384,19
0102045011000	54279,73	147,70	5496,40	280,00	59776,13	367,50	19,63	387,13
0102045046000	72684,13	179,80	4456,23	267,00	77140,36	404,25	16,69	420,94
0102046007000	53149,67	115,70	4681,57	239,00	57831,24	459,37	19,59	478,96
0102046013000	69181,85	150,60	2017,94	146,00	71199,79	459,37	13,82	473,20
0102046014000	71754,35	156,20	2139,67	109,00	73894,02	459,37	19,63	479,00
0102046027000	113088,90	223,80	5117,29	265,00	118206,19	505,31	19,31	524,62
0102046028000	42124,67	91,70	2136,64	130,00	44261,31	459,37	16,44	475,81
0102046031000	50714,98	110,40	3533,40	180,00	54248,38	459,37	19,63	479,00
0102046039000	133218,71	290,00	9994,00	520,00	143212,71	459,37	19,22	478,59
0102047004000	132759,33	289,00	42378,82	706,00	175138,15	459,37	60,03	519,40
0102047014000	140527,36	278,10	15468,44	788,00	155995,80	505,31	19,63	524,94
0102047016000	31513,11	68,6	12889,68	258	44402,79	459,37	49,96	509,33
0102047020000	281596,78	613,00	17745,52	904,00	299342,30	459,37	19,63	479,00
0102047021000	251921,17	548,4	14742,13	751	266663,30	459,37	19,63	479,00
0102047024000	305943,65	666,00	20037,09	1025,00	325980,74	459,37	19,55	478,92
0102047026000	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos	Sin datos			
0102047028000	155125,83	341,1	18550,35	945	173676,18	454,78	19,63	474,41
0102047030000	235444,31	495,20	282736,46	1486,60	518180,77	475,45	190,19	665,64



Clave Catastral	Avalúo Catastral del Terreno	Área Terreno	Avalúo Catastral de Construcción	Área Const.	Avalúo Total	Precio Unitario Terreno	Precio Unitario Const.	Precio Unitario Total
0102047033000	235444,32	495,21	282736,47	1486,61	518180,79	475,44	190,19	665,63
0102047035000	187700,56	454,00	98328,00	241,00	286028,56	413,44	408,00	821,44
0102047036000	187700,56	455,00	98328,00	241,00	286028,56	412,53	408,00	820,53
0102047037000	131510,29	276,60	52440,00	450,00	183950,29	475,45	116,53	591,99
0102047038000	63301,85	137,80	4606,44	276,00	67908,29	459,37	16,69	476,06
0102047041000	13781,25	30,00	441,60	30,00	14222,85	459,38	14,72	474,10
0102047048000	157887,14	343,70	13613,58	232,00	171500,72	459,37	58,68	518,05
0102047050000	14286,56	31,10	517,39	31,00	14803,95	459,37	16,69	476,06
0102047056000	238323,67	518,80	5090,45	305,00	243414,12	459,37	16,69	476,06
0102047058000	119850,90	260,90	2630,42	134,00	122481,32	459,37	19,63	479,00
0102048002000	27838,12	60,6	2630,4	138,00	30468,52	459,37	19,06	478,44
0102048005000	110020,28	239,50	8676,46	442,00	118696,74	459,37	19,63	479,00
0102048007000	185357,75	403,50	13446,55	685,00	198804,30	459,37	19,63	479,00
0102048008000	168820,26	367,50	12916,54	658,00	181736,80	459,37	19,63	479,00
0102048009000	144794,95	315,20	45486,18	714,00	190281,13	459,37	63,71	523,08
0102048026000	86821,85	189,00	7525,02	390,00	94346,87	459,37	19,29	478,67
0102048031000	482300,00	689,00	550000,00	938,00	1032300,00	700,00	586,35	1286,35
0102048035000	132254,02	287,90	11306,88	576,00	143560,90	459,37	19,63	479,00
0102048036000	128487,15	279,70	10133,28	558,00	138620,43	459,37	18,16	477,53
0102048037000	50531,23	110,00	44865,82	235,90	95397,05	459,37	190,19	649,56
0102056001000	43430,53	147,50	31746,46	337,00	75176,99	294,44	94,20	388,65
0102056002000	73876,66	146,2	25486,8	408	99363,46	505,31	62,47	567,78
0102056003000	102578,40	203,00	41268,83	545,00	143847,23	505,31	75,72	581,03
0102056005000	166601,48	329,70	17695,47	1109,00	184296,95	505,31	15,96	521,27
0102056007000	304955,99	603,50	95559,98	1153,80	400515,97	505,31	82,82	588,13
0102056013000	180993,69	394,00	183668,38	965,70	364662,07	459,37	190,19	649,57
0102056023000	379213,84	825,50	87492,05	662,00	466705,89	459,37	132,16	591,54
0102056029000	81309,35	177,00	10242,99	531,00	91552,34	459,37	19,29	478,66
0702051004000	32958,71	115,00	4397,60	230,00	37356,31	286,60	19,12	305,72
0702074011000	56115,79	178,00	233220,00	390,00	289335,79	315,26	598,00	913,26
0801007002000	33811,34	105,00	5787,00	300,00	39598,34	322,01	19,29	341,30
0801007003000	30913,23	96,00	3671,04	192,00	34584,27	322,01	19,12	341,13
0801007005000	75673,00	235,00	7953,92	416,00	83626,92	322,01	19,12	341,13
0801007009000	69554,76	216,00	6656,30	350,00	76211,06	322,01	19,02	341,03
0801007010000	79215,14	246,00	11510,24	602,00	90725,38	322,01	19,12	341,13
0801007011000	27049,07	84,00	3212,16	168,00	30261,23	322,01	19,12	341,13
0801007013000	14876,99	42,00	781,62	42,00	15658,61	354,21	18,61	372,82
0801007020000	78529,25	221,70	702,40	44,40	79231,65	354,21	15,82	370,03
0801008001000	153102,43	523,00	13881,12	726,00	166983,55	292,74	19,12	311,86
0801008005000	412495,69	1550,00	167720,14	3124,00	580215,83	266,13	53,69	319,81
0801008006000	8569,27	32,20	2204,79	54,60	10774,06	266,13	40,38	306,51
0801009080000	302984,74	1035,00	42157,17	873,00	345141,91	292,74	48,29	341,03
0801035020000	122326,26	399,70	25775,20	176,00	148101,46	306,05	146,45	452,50
0801037007000	672684,66	2297,90	17784,00	720,00	690468,66	292,74	24,70	317,44
0802001003000	1589610,88	5200,00	318515,93	4026,50	1908126,81	305,69	79,10	384,80
0802001014001	32513339,71	96734,00	3460121,91	30944,90	35973461,62	336,11	111,82	447,93
0802001014002	32513339,71	96734,00	3460121,91	30944,90	35973461,62	336,11	111,82	447,93
0802001014003	32513339,71	96734,00	3460121,91	30944,90	35973461,62	336,11	111,82	447,93
0802001014004	32513339,71	96734,00	3460121,91	30944,90	35973461,62	336,11	111,82	447,93
0802001015000	174368,58	363,90	6760,40	424,00	181128,98	479,17	15,94	495,11
0802016013000	133595,81	643,00	19357,26	236,20	152953,07	207,77	81,95	289,72
0802016019000	130339,67	386,00	11212,16	416,00	141551,83	337,67	26,95	364,62
0802016021000	70572,52	190,00	5786,23	301,00	76358,75	371,43	19,22	390,66
0802016024000	31617,96	103,00	2370,88	124,00	33988,84	306,97	19,12	326,09
0802017002000	153540,30	416,50	9560,00	500,00	163100,30	368,64	19,12	387,76
0802017005000	154763,53	461,80	6805,08	252,00	161568,61	335,13	27,00	362,14
0802017006000	593911,18	1444,60	170677,75	793,90	764588,93	411,13	214,99	626,11
0802017007000	331779,76	900,00	5583,00	300,00	337362,76	368,64	18,61	387,25

Anexo No. 6 – Valor/m2 del suelo por predio.

Fuente: I. Municipalidad de Cuenca, 2010



Bibliografía

- Achig, M. C., Zúñiga, M., VanBalen, K., & Abad R, L. (2013). Sistema de registro de daños para determinar el estado constructivo en muros de adobe, 4(2).
- Agencia Estatal Boletín Oficial del Estado. (2017). Código de Urbanismo de Cataluña.
- Alcalde Silva, J. (2014). De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce. *Revista Chilena de Derecho Privado*, (23), 391–397. <https://doi.org/10.4067/S0718-80722014000200015>
- Asamblea Nacional. Constitución de la República del Ecuador (2008). Montecristi.
- Asamblea Nacional. (2010). Código Orgánico Organización Territorial Autonomía Descentralización. Retrieved from http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- Asamblea Nacional. Ley Orgánica de Cultura (2016). Quito. Retrieved from <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/01/Ley-Organica-de-Cultura-APROBADA-Y-PUBLICADA.pdf>
- Asamblea Nacional. CÓDIGO ORGÁNICO ADMINISTRATIVO COA (2017). Quito. Retrieved from http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/Archivos/Transparencia/2017/07julio/A2/ANEXOS/PROCU_CODIGO_ORGANICO_ADMINISTRATIVO.pdf
- Brandis García, D., & Río Lafuente, M. I. del. (1998). La dialéctica turismo y medio ambiente en las ciudades históricas: una propuesta interpretativa. *Ería: Revista Cuatrimestral de Geografía*. Retrieved from <http://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/34881.pdf>
- Bruce, J. (2000). Conceptos sobre tenencia de la tierra. *Land Tenure Center*, (1), 1–8.
- Carrión, F. (1998). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. (F. Carrión, Ed.). Quito.
- CIDEU. (n.d.). Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca | CIDEU. Retrieved February 15, 2019, from <http://www.cideu.org/proyecto/plan-especial-del-centro-historico-de-cuenca>



Concejo Metropolitano de Quito. Ordenanza Metropolitana en la que se incorpora un Título al Libro Segundo del Código Municipal, referente a las Áreas y Bienes Patrimoniales (2008). Quito.

Congreso Nacional. (2000). LEY DE INQUILINATO CONGRESO NACIONAL. Retrieved from www.fielweb.com

Congreso Nacional. CÓDIGO CIVIL ECUATORIANO (2005). Ecuador: Suplemento del Registro N° 46 Oficial

Año I. Retrieved from https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/35638447/CODIGO_CIVIL.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1508974932&Signature=Cd1pWyVxwBqvlQgt%2F3JuSX0%2FpKo%3D&response-content-disposition=inline%3B filename%3DCODIGO_CIVIL_ECUATORIANO.pdf

Delgadillo, V. (2009). ANÁLISIS COMPARATIVO DEL HÁBITAT DE INTERÉS SOCIAL EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE AMÉRICA LATINA, LECCIONES APRENDIDAS. In M. P. Charo Guerra (Ed.), Manejo y Gestión de Centros Históricos. La Habana: Ediciones Boloña. Retrieved from https://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/32212115/Habitat_social_en_Centros_Historicos.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1525754257&Signature=Kh2isYZsDDnWgl a5VtBZ3X7zEbc%3D&response-content-disposition=inline%3B filename%3DHabitat_s

Derecho Civil III. (2009). Retrieved from www.thegef.org/gef/.../Honduras_BD Project_ProDoc-1.doc%5Cn

Escuela Nacional de Conservación, R. y M. "Prof. M. del C. N. (Mexico). (2011). Intervención. Intervención (México DF) (Vol. 2). Morelia: Escuela Nacional de Conservación, Restauración y Museografía-INAH. Retrieved from http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-249X2011000200006&lng=es&nrm=iso

García Canclini, N. (1999). Los usos sociales del patrimonio cultural. Patrimonio Etnológico. Nuevas Perspectivas de Estudio., 16–33. <https://doi.org/10.1017/CBO9781107415324.004>

Garré, F. (2001). Patrimonio arquitectónico urbano, preservación y rescate: bases conceptuales e instrumentos de salvaguarda. Conserva N° 5. Retrieved from <http://arpa.ucv.cl/texto/Patrimonioarquitectonicourbano.pdf>

Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca. (2015). Plan de Movilidad y Espacios Públicos. Cuenca. Retrieved from <https://hackathon.cedia.edu.ec/dmdocuments/INNOVACION/RETO/www.cuenca.gob.ec-1.pdf>



- Gobierno Autónomo Descentralizado de Cuenca. (2017). Propuesta de Inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la lista de patrimonio mundial_Edición comentada 2017. Cuenca.
- Greffe, X. (2003). La valorisation économique du patrimoine. París: Documentation française.
- Hernández, R., Fernández, C., & Baptista, M. del P. (2010). Metodología de la Investigación. (S. A. D. C. V. McGRAW-HILL / INTERAMERICANA EDITORES, Ed.) (Quinta). México.
- ICOMOS. (1964). CARTA INTERNACIONAL SOBRE LA CONSERVACION Y LA RESTAURACION DE MONUMENTOS Y SITIOS (CARTA DE VENECIA 1964) (p. 4). Venecia. Retrieved from https://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf
- ICOMOS. (1975). DECLARACION DE AMSTERDAM (p. 9). Amsterdam. Retrieved from <http://www.icomoscrr.org/doc/teoria/VARIOS.1975.declaracion.amsterdam.patrimonio.arquitectonico.europ eo.pdf>
- ICOMOS. (1985). CONVENCION PARA LA SALVAGUARDIA DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO DE EUROPA. Granada. Retrieved from <https://ipce.culturaydeporte.gob.es/dam/jcr:73f8d55e-17db-4676-9d80-962fb58eb3b7/1985-convencion-granada.pdf>
- ICOMOS. CONFERENCIA DE NARA SOBRE AUTENTICIDAD 1994 (1994). Retrieved from <http://www.icomoscrr.org/doc/teoria/DOC.1994.nara.documento.sobre.autenticidad.pdf>
- ICOMOS. DECLARACION DE XI'AN SOBRE LA CONSERVACION DEL ENTORNO DE LAS ESTRUCTURAS, SITIOS Y AREAS PATRIMONIALES (2005). Xian. Retrieved from <https://www.icomos.org/xian2005/xian-declaration-sp.pdf>
- ICOMOS. (2011). Orientaciones relativas a las evaluaciones de impacto sobre el patrimonio para los bienes del patrimonio mundial cultural.
- Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca. ORDENANZA PARA EL DISCERNIMIENTO DE PRESEAS A CIUDADANOS Y ENTIDADES QUE SE HAYAN DESTACADO O QUE HUBIEREN REALIZADO APORTES IMPORTANTES A LA CIUDAD, LAS QUE SE ENTREGARAN EN LAS FIESTAS DE FUNDACION Y DE INDEPENDENCIA DE CUENCA. | GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA (2011). Cuenca. Retrieved from <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/10317>



Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca. "REFORMA, ACTUALIZACIÓN, COMPLEMENTACIÓN Y CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA QUE SANCIONA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL CANTÓN CUENCA: DETERMINACIONES PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO" | GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA (2016). Cuenca. Retrieved from [http://www.cuenca.gov.ec/?q=content/\"reforma-actualización-complementación-y-codificación-de-la-ordenanza-que-sanciona-el-plan](http://www.cuenca.gov.ec/?q=content/\)

Ilustre Concejo Municipal de Cuenca. (2006). Planificación Plan Especial del Centro Histórico: Libro 3 del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca.

Ilustre Concejo Municipal de Cuenca. (2010a). ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA | GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA. Retrieved December 4, 2018, from <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>

Ilustre Concejo Municipal de Cuenca. ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA | GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA (2010). Retrieved from <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011). Instructivo para fichas de registro e inventario Bienes inmuebles. Quito. Retrieved from <http://www.competencias.gob.ec/wp-content/uploads/2017/06/09IGC2011-INSTRUCTIVO02.pdf>

Instituto Nacional de patrimonio Cultural. (2014). Patrimonio Cultural Material. Loja: Editorial Gráficas Hernández. Retrieved from <http://site.inpc.gob.ec/pdfs/Publicaciones/atrimcultmaterial-R7.pdf>

International Council of Museums. Triennial Conference (15th : 2008 : New Delhi, I. (2008). 15th Triennial Conference, New Delhi, 22-26 September 2008 : preprints, 1163. Retrieved from https://books.google.it/books?id=jEJQquCeqswC&pg=PA840&lpg=PA840&dq=Al+aluminium+carboxylate+s+1610+ftir&source=bl&ots=7K_xkPnGJ9&sig=J9DPucq-u9ciJ0nsfgYuOhmVfA4&hl=it&sa=X&ved=2ahUKEwifjpzvraHeAhXxz4UKHYcgCcAQ6AEwCHoECAEQAQ#v=onepage&q=Al aluminium carbox

Jodoco, R. (1962). Libro de Oro de la Ciudad de Cuenca. Quito. Retrieved from <https://books.google.es/books?hl=es&lr=&id=27dkGMQ3zXYC&oi=fnd&pg=PA3&dq=la+muralla+de+la+m+acarena+sevilla&ots=FBIJC0Y5t4&sig=-6q2qTDGoiKfmeEJ1tW5IMoFAeY#v=onepage&q&f=false>



- Kadluczka, A; Cristinelli, G; Zador, M. (2000). Principles for the Conservation and Restoration of the Built Heritage, 1–6.
- Kennedy, A. (2008). VALORACIÓN Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ECUATORIANO. ANTECEDENTES (1860-1945), 200–221. Retrieved from https://alexandrakennedy-troya.weebly.com/uploads/6/9/2/5/6925372/valoracion_y_conservacion_del_patrimonio_ecuatoriano.pdf
- Krebs, M., & Schmidt-Hebbel, K. (2002a). Patrimonio cultural: aspectos económicos y políticas de protección.
- Krebs, M., & Schmidt-Hebbel, K. (2002b). Perspectivas 207 Patrimonio cultural: aspectos económicos y políticas de protección. Santiago. Retrieved from <http://arpa.ucv.cl/texto/Aspectoseconomicospatrimoniocultural.pdf>
- Lulle, Thierry; De Urbina, A. (2010). Las dinámicas socioespaciales de los centros históricos versus las políticas públicas de conservación del Patrimonio Urbano. El caso de Bogotá (1994-2010). Retrieved from https://www.researchgate.net/publication/49112981_Las_dinamicas_socioespaciales_de_los_centros_historicos_versus_las_politicas_publicas_de_conservacion_del_Patrimonio_Urbano_El_caso_de_Bogota_1994-2010
- Mansergas, O. (2013, November). El Uso del Patrimonio Arquitectónico. Biblio 3W : Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales. Retrieved from <http://www.ub.edu/geocrit/b3w-1049/b3w-1049-11.htm>
- Manzini, L. (2011, June). El Significado Cultural Del Patrimonio. No.06, 27–42.
- Mason ed, R. (1998). Economics and Heritage Conservation. Retrieved from <http://www.getty.edu/gci>
- Mercado, E. (2011). Patrimonio edificado de propiedad privada: relación compleja y contradictoria entre lo público y lo privado en el Centro Histórico de Morelia. Intervención (México DF), 2(4), 27–34. Retrieved from http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2007-249X2011000200006
- Mercado López, E. (2008). Políticas públicas en el centro histórico de Morelia: éxito turístico y efectos contradictorios en el patrimonio edificado. Morelia. Retrieved from <http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=94814746005>
- Ministerio de Bienes Culturales Y Ambientales de Italia. (1987). CARTA DE 1987 DE LA CONSERVACION Y RESTAURACION DE LOS OBJETOS DE ARTE Y CULTURA. Retrieved from https://www.academia.edu/33014357/CARTA_DE_1987_DE_LA_CONSERVACION_Y_RESTAURACION_DE_LOS_OBJETOS_DE_ARTE_Y_CULTURA



- Pauta Calle, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos. *Estoa*, 8(15), 115–131.
<https://doi.org/10.18537/est.v008.n015.a10>
- Piedra, K. (2017). Puesta en valor de edificios patrimoniales. Caso: Edificaciones de El Salitral. Instituto Tecnológico de Costa Rica.
- Ponce, H. (2007). LA MATRIZ FODA: ALTERNATIVA DE DIAGNÓSTICO Y DETERMINACIÓN DE ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN EN DIVERSAS ORGANIZACIONES Matrix SWOT: An alternative for diagnosing and determining intervention strategies in organizations (Vol. 12). Xalapa. Retrieved from <https://www.redalyc.org/pdf/292/29212108.pdf>
- Rodríguez, j, & Barrios, J. (2003, April). Un modelo logit mixto de tenencia de vivienda en Canarias RODRÍGUEZ. *Estudios de Economía Aplicada*, 21(1), 173–191. Retrieved from <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=169817981008>
- Rojas, E. (2004). Volver al Centro. Washigton, D.C: Banco Interamericano de Desarrollo. Retrieved from [https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/202/Volver al centro.pdf?sequence=1](https://publications.iadb.org/bitstream/handle/11319/202/Volver%20al%20centro.pdf?sequence=1)
- Rojas, E., & Castro, C. D. M. (1999). Préstamos para la conservación del patrimonio histórico urbano: Desafíos y oportunidades. Inter-American Development Bank.
- Sanchez, M. (2015). EL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO DE MORELIA... MÁS QUE UN CENTRO HISTÓRICO. Morelia. Retrieved from <http://venamorelia.com.mx>
- SENPLADES. Plan Nacional de Desarrollo (2017). Quito. Retrieved from <https://www.gobiernoelectronico.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2017/09/Plan-Nacional-para-el-Buen-Vivir-2017-2021.pdf>
- Tello, A. (2010). Cuadernos interculturales. *Cuadernos Interculturales*, 8(15). Retrieved from <https://www.redalyc.org/html/552/55217041007/>
- Tello, M. I. (2013). EL PROYECTO DE CONSERVACIÓN INTEGRAL DEL PATRIMONIO INMUEBLE: Enfoques conceptuales, reflexiones valorativas y apuntes metodológicos para la sustentabilidad integral del patrimonio inmueble 1. Modul. Arqut. CUC.
- Trazegnies, F. De. (1978). La Transformación del Derecho de la Propiedad. *Revista Derecho PUCP*, 75–104.



- Troya, B. (2011). "DEBE REGULARSE EN EL RÉGIMEN ADMINISTRATIVO, LA ENAJENACIÓN DE BIENES FISCALES INMUEBLES DEL SECTOR PÚBLICO." Universidad de Loja.
<https://doi.org/10.1371/journal.pone.0093756>
- Unesco. (1991). Historic Centre of Morelia - UNESCO World Heritage Centre. Retrieved June 8, 2018, from <https://whc.unesco.org/en/list/585>
- Unesco. (1999). Historic Centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca - UNESCO World Heritage Centre. Retrieved June 8, 2018, from <https://whc.unesco.org/en/list/863>
- UNESCO. (n.d.). ¿Qué es el patrimonio cultural inmaterial? - patrimonio inmaterial - Sector de Cultura - UNESCO. Retrieved November 22, 2018, from <https://ich.unesco.org/es/que-es-el-patrimonio-inmaterial-00003>
- UNESCO. (1931). CARTA DE ATENAS PARA LA RESTAURACION DE MONUMENTOS HISTORICOS. In UNESCO (Ed.) (p. 4). Atenas. Retrieved from <http://www.icomoscr.org/doc/teoria/VARIOS.1931.carta.atenas.restauracion.monumentos.historicos.pdf>
- UNESCO. (1972). Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural. Retrieved November 22, 2018, from http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13055&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html
- UNESCO. (2000). CARTA DE CRACOVIA 2000 PRINCIPIOS PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO* PREÁMBULO. Cracovia. Retrieved from http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/guatemala/guatemala_carta_cracovia_2000_spa_orof.pdf
- UNESCO. (2003). Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial; 2003. París. Retrieved from <http://unesdoc.unesco.org/images/0013/001325/132540s.pdf>
- Vásquez, W. (2008). Acerca del Dominio Público y el Dominio Privado del Estado. A Propósito de sus Definiciones en la Nueva Ley General del Sistema Nacional de Bienes Estatales y su Reglamento, (29151). Universidad de Cuenca



Washima, S. (2014). EL CONCEPTO DE INTERVENCIÓN EN LA NORMATIVIDAD PARA LA CONSERVACIÓN PATRIMONIAL EN CUENCA – ECUADOR. ESCUELA NACIONAL DE CONSERVACIÓN, RESTAURACIÓN Y MUSEOGRAFÍA “MANUEL DEL CASTILLO NEGRETE.”

Zamora Acosta, E. (2011). Sobre patrimonio y desarrollo. Aproximación al concepto de patrimonio cultural y su utilización en procesos de desarrollo territorial. 9, 101–113.

Documentos no publicados

García, G. (2017). Reporte: Caracterización Interdisciplinar de los barrios El Vado y San Roque.

Pauta, F. (2017). ASIGNACIÓN DE USOS DE SUELO URBANOS. Cuenca.

Rodas, T. (2017). La Conservación Preventiva y su aplicación en el caso : Barrio de San Roque.

VlirCPM, P. (2012). INFORME Justificación y Delimitación del Área de Estudio: El Vado y San Roque.

Artículos de prensa

El Mercurio. (2018). Un socavón en la obra del parqueadero del 10 de Agosto | Diario El Mercurio. Retrieved July 31, 2019, from <https://ww2.elmercurio.com.ec/2018/10/05/un-socavon-en-la-obra-del-parqueadero-del-10-de-agosto/>

El Tiempo. (2017). Edificios patrimoniales de Cuenca en deterioro.

Entrevistas

Araujo, S., entrevista por Katherine Castro, Cuenca, audio, 15 de enero 2019.

Araujo, S., entrevista por Katherine Castro, Cuenca, audio, 10 de julio 2019.

Bernal, A., entrevista por Katherine Castro, Cuenca, audio, 2 de julio 2019.

Carrasco, J., entrevista por Katherine Castro, Cuenca, audio, 9 de julio 2019.

Espinoza, P., entrevista por Katherine Castro, 13 de marzo de 2019.

Ochoa, H., entrevista por Katherine Castro, 9 de julio de 2019.

Piedra, D., entrevista por Katherine Castro, Cuenca, audio, 17 de enero 2019.



Contenido

Capítulo I Marco Conceptual.....	13
1.1 Patrimonio, semántica desde el enfoque de la Conservación y el Derecho.	13
1.2 Conceptualización y Protección del Patrimonio Cultural	15
1.3 El Patrimonio Edificado.....	23
1.4 Delimitación Conceptual del Tema de Investigación	29
1.5 Impactos sobre el Patrimonio Cultural	51
1.6 Buenas Prácticas.....	53
1.7 Reflexiones Generales	62
Capítulo II Marco Metodológico y Caracterización	64
2.1 Propuesta Metodológica	64
2.2 Estudio del Régimen Tenencia de la Propiedad y sus Impactos sobre la conservación y usos de Edificaciones Patrimoniales en los Barrios El Vado y San Roque	67
2.3 Síntesis.....	136
Capítulo III Marco Analítico y Propuesta	143
3.1 Identificación y Evaluación de impactos.....	143
3.2 Identificación de Impactos	143
3.3 Impactos ocasionados por la tenencia de la propiedad sobre el estado de conservación y uso de las edificaciones patrimoniales.....	151
3.4 Evaluación de Impactos.....	155
3.5 Convergencias de Políticas y Estrategias	161
3.6 Formulación de Lineamientos	166



Conclusiones.....	181
Recomendaciones.....	185
Anexos	187
Bibliografía	197