



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO**

**VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN,  
VINCULACIÓN Y POSGRADO**

**DIRECCIÓN DE POSGRADO**

**TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL GRADO DE:**

**MAGÍSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES  
CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO**

**TEMA:**

**“PROPUESTA DE REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO  
EN DESUSO DE LA PARROQUIA YARUQUÍES: CASO VIVIENDA DE  
LA FAMILIA LEÓN CEVALLOS”**

**AUTOR:**

Ing. Edwin Guillermo Contero Abarca

**TUTOR:**

Arq. Karina Elizabeth Cajamarca Dacto, Mg.

**Riobamba – Ecuador**

2025

## **Certificación del Tutor**

Certifico que el presente trabajo de titulación denominado: **“Propuesta de rehabilitación del patrimonio edificado en desuso de la parroquia Yaruquíes: caso vivienda de la familia León Cevallos”**, ha sido elaborado por el Ingeniero Edwin Guillermo Contero Abarca, el mismo que ha sido orientado y revisado con el asesoramiento permanente de mi persona en calidad de Tutor. Así mismo, refrendo que dicho trabajo de titulación ha sido revisado por la herramienta antiplagio institucional; por lo que certifico que se encuentra apto para su presentación y defensa respectiva. Es todo cuanto puedo informar en honor a la verdad.

Riobamba, 21 de marzo del 2025

---

Arq. Karina Elizabeth Cajamarca Dacto, Mg.

**TUTORA**

## **Declaración de Autoría y Cesión de Derechos**

Yo, Edwin Guillermo Contero Abarca, con número único de identificación **060333283-4**, declaro y acepto ser responsable de las ideas, doctrinas, resultados y lineamientos alternativos realizados en el presente trabajo de titulación denominado: “Propuesta de rehabilitación del patrimonio edificado en desuso de la parroquia Yaruquíes: caso vivienda de la familia León Cevallos” previo a la obtención del grado de Magíster en Restauración y Conservación de Bienes Culturales con Mención en Patrimonio Edificado.

- Declaro que mi trabajo investigativo pertenece al patrimonio de la Universidad Nacional de Chimborazo de conformidad con lo establecido en el artículo 20 literal j) de la Ley Orgánica de Educación Superior LOES.
- Autorizo a la Universidad Nacional de Chimborazo que pueda hacer uso del referido trabajo de titulación y a difundirlo como estime conveniente por cualquier medio conocido, y para que sea integrado en formato digital al Sistema de Información de la Educación Superior del Ecuador para su difusión pública respetando los derechos de autor, dando cumplimiento de esta manera a lo estipulado en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior LOES.

Riobamba, 21 de marzo del 2025

---

**Ing. Edwin Guillermo Contero Abarca**

N.U.I. 060333283-4

## **Agradecimiento**

Ante todo, quiero agradecer a Dios, la fuerza vital que impulsa y da sentido a mi existencia, habiéndome brindado la salud y sabiduría en este nuevo reto académico y el cual me ha permitido culminar, en especial a mi tutora Arq. Karina Cajamarca por su paciencia, orientación en este nuevo camino de aprendizaje, estaré agradecido enormemente por su ayuda y confianza brindada, sin poder dejar a un lado a la familia León Cevallos por abrirme las puertas de su vivienda haciendo posible que este proyecto, dejando una huella indeleble en mí.

Culminando mi reconocimiento a todas las instituciones, personas y amigos que de una u otra manera me brindaron su ayuda desinteresada y acompañándome en este proceso, haciendo que cada esfuerzo valiera la pena. A todos ustedes, de corazón, muchas gracias.

Guillermo Contero

## **Dedicatoria**

Dedico este trabajo con profundo cariño a la memoria de mi arquitecto, amigo y padre, Pedro, su partida dejó un vacío inmenso en mi vida, aunque el tiempo ha pasado su legado cargado de amor, valiosas enseñanzas permanecen intactas en mí y sé que continúa iluminando mi camino. A mi querida madre Matilde, quien siempre fue y será mi roca; su fortaleza en los momentos más oscuros me ha enseñado a nunca rendirme y ser capaz de alcanzarlo todo.

Mi dulce hija Julieth, que es el reflejo de todo lo que amo, siendo la motivación detrás de cada esfuerzo.

A mis hermanas Eleana y Livina con mis sobrinos Sebastian, Danna y Emily, con quienes comparto un lazo inquebrantable haciéndose más fuerte al pasar los años, porque me han sabido brindar su cariño y apoyo incondicional en cada paso que doy.

Esta obra es para ustedes, quienes llenan mi vida de sentido y amor. Siempre estaré agradecido y los llevare en mi corazón.

Guillermo Contero

## Índice General

<b>Certificación del Tutor</b> .....	<b>2</b>
<b>Declaración de Autoría y Cesión de Derechos</b> .....	<b>3</b>
<b>Agradecimiento</b> .....	<b>4</b>
<b>Dedicatoria</b> .....	<b>5</b>
<b>Índice General</b> .....	<b>6</b>
<b>Índice de Tablas</b> .....	<b>8</b>
<b>Índice de Figuras</b> .....	<b>9</b>
<b>Resumen</b> .....	<b>11</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>12</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>13</b>
<b>El Problema</b> .....	<b>15</b>
Planteamiento del problema .....	15
Formulación del Problema.....	18
Directrices del problema .....	18
Justificación de la Investigación.....	18
Objetivos.....	19
Objetivo General.....	19
Objetivos Específicos.....	20
<b>Capítulo 1 Marco Teórico</b> .....	<b>21</b>
2.1 Fundamentación Teórica.....	21
Antecedentes Investigativos .....	21
<b>Capítulo 2 Patrimonio edificado</b> .....	<b>27</b>
2.1 Patrimonio Edificado .....	27
2.2 Importancia de la rehabilitación en la conservación del patrimonio.....	30
2.3 Concepto de rehabilitación del patrimonio edificado .....	31
2.3.2 Criterios y metodologías para la rehabilitación del patrimonio.....	33
2.4 Patrimonio Cultural.....	37

2.5	Patrimonio Arquitectónico.....	39
<b>Capítulo 3 Fundamentación legal .....</b>		<b>42</b>
3.1	Fundamentación legal a nivel internacional .....	42
3.2	Fundamentación legal nacional .....	47
<b>Capítulo 4 Análisis de metodologías existentes referentes al caso de estudio .....</b>		<b>54</b>
4.1	Levantamiento de información .....	74
4.2	Procedimientos sugeridos para aplicarse en la rehabilitación de la vivienda de la familia León Cevallos. ....	88
<b>Capítulo 5 Diseño Metodológico .....</b>		<b>126</b>
5.1	Enfoque de la Investigación .....	126
5.2	Diseño de la Investigación .....	126
5.3	Tipo de investigación .....	128
5.4	Nivel de Investigación.....	128
5.5	Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos .....	129
<b>Capítulo 6 Conclusiones y Recomendaciones .....</b>		<b>130</b>
6.1	Conclusiones .....	130
6.2	Recomendaciones.....	131
<b>Referencias Bibliográficas .....</b>		<b>132</b>

## Índice de Tablas

Tabla 1. <i>Categorías</i> .....	28
Tabla 2. <i>Cuadro de resumen de la investigación de Delgado (2019)</i> .....	55
Tabla 3. <i>Cuadro de resumen de la investigación de Segovia (2023)</i> .....	61
Tabla 4. <i>Cuadro de resumen de la investigación de Félix (2023)</i> .....	68
Tabla 5. <i>Cuadro de síntesis de las metodologías analizadas referentes al caso de estudio</i> .....	71
Tabla 6. <i>Elementos del Exterior</i> .....	83
Tabla 7. <i>Descripción del Interior</i> .....	86
Tabla 8. <i>Diagnóstico de patologías de los elementos constructivos de la vivienda León Cevallos</i> .99	
Tabla 9. <i>Valoración de la vivienda Familia León Cevallos</i> .....	104
Tabla 10. <i>Soluciones a las patologías existentes</i> .....	121

## Índice de Figuras

Figura 1 <i>Vivienda Familia Carrión</i> .....	22
Figura 2. <i>Edificación intervenida en el Centro Histórico de Quito</i> .....	23
Figura 3 <i>Casa Vélez Merino</i> .....	24
Figura 4 <i>Casa Malo de Valdiviezo</i> .....	25
Figura 5. <i>Carácter Multidisciplinario y Sistémico del Patrimonio Cultural</i> .....	38
Figura 6 <i>Ubicación del Bien Patrimonial</i> .....	76
Figura 7 <i>Fincha de inventario del Bien Patrimonial</i> .....	77
Figura 8 <i>Fincha de inventario del Bien Patrimonial</i> .....	78
Figura 9 <i>Vivienda de la Familia León Cevallos</i> .....	79
Figura 10 <i>Vista Exterior de la Vivienda</i> .....	80
Figura 11 <i>Planos de corte de la vivienda</i> .....	81
<b>Figura 12</b> <i>Vista Interior de la Vivienda</i> .....	85
Figura 13 <i>Fachada</i> .....	91
Figura 14 <i>Techo</i> .....	91
Figura 15 <i>Pasillo</i> .....	92
Figura 16 <i>Estado del interior de la vivienda</i> .....	93
Figura 17 <i>Ventanas</i> .....	95
Figura 18 <i>Puertas</i> .....	96
Figura 19 <i>Piso, suelo y pared</i> .....	97
Figura 20. <i>Plano de la fachada frontal</i> .....	108
Figura 21. <i>Criterios sugeridos para restituir la fachada frontal</i> .....	109

Figura 22. <i>Propuesta de fachada frontal</i> .....	110
Figura 23. <i>Planta arquitectónica</i> .....	110
Figura 24. <i>Planta arquitectónica (Baño)</i> .....	112
Figura 25. <i>Plano frontal</i> .....	113
Figura 26. <i>Implantación arquitectónica</i> .....	114
Figura 27. <i>Restitución de las ventanas</i> .....	116
Figura 28. <i>Sustitución o restauración de puertas</i> .....	117
Figura 29. <i>Readecuación del techo</i> .....	118
Figura 30. <i>Tratamiento de problemas de humedad</i> .....	119
Figura 31 <i>Diseño de la Metodología Propuesta</i> .....	126

## **Resumen**

La presente investigación trata la cuestión de la rehabilitación del patrimonio arquitectónico en desuso, utilizando como caso de estudio la casa patrimonial de la familia León Cevallos, situada en la parroquia Yaruquíes, cantón Riobamba. Esta edificación, levantada entre los años 1950 y 1960, posee un valor histórico y arquitectónico destacado, pero se halla en abandono y deterioro por la falta de cuidado, humedad en su estructura y sustitución de materiales originales. La meta principal fue presentar un lineamiento de procedimientos para su correcta rehabilitación, que funcione además como referencia para construcciones semejantes. El estudio empleó un método cualitativo, con un diseño no experimental, y utilizó la metodología Anamnesis-Diagnosis-Terapia, bien reconocida en el ámbito de la conservación del patrimonio. Se utilizaron métodos como la revisión de documentos, el análisis de legislación y la recolección de datos en el terreno para evaluar la condición de conservación del edificio. Los resultados muestran la necesidad de actuar con criterios técnicos, conservando los elementos originales como muros de adobe, ventanas de madera y techos de teja, y asegurando la sostenibilidad de las intervenciones. Se determina que la implicación de la comunidad, la utilización de recursos tradicionales y el respeto a la normativa son fundamentales para mantener la autenticidad del patrimonio. Finalmente, se sugiere impulsar la educación patrimonial, administrar los recursos institucionales y estimular el uso práctico del inmueble como hogar, garantizando su conservación y beneficio social.

**Palabras clave:** arquitectura, conservación, patrimonio, rehabilitación, Yaruquíes.

## Abstract

This research aims about the rehabilitation of architectural heritage in disuse, using as a reference case the patrimonial house belonging to the family León Cevallos, located in Yaruquíes parish, Ríobamba canton. This building, was built between 1950 and 1960 and has an outstanding historical and architectural value, but it is in state of abandonment and deterioration due to lack of care, humidity in its structure and replacement of original materials. The main objective was to provide a manual of procedures for its correct rehabilitation, which would also be used as a reference for similar constructions. We used a qualitative approach, with a non-experimental design, and we used the Anamnesis-Diagnosis-Therapy methodology, which is well known in the field of heritage conservation. We used methods such as document review, legislation analysis and field data collection to evaluate the conservation condition of the building. The results demonstrate the need to act with technical criteria, preserving the original elements such as adobe walls, wooden windows and tile roofs, and ensuring the durability of the interventions. Consequently, the involvement of the community, the use of traditional resources and respect for regulations are essential to preserve the authenticity of heritage. We suggest promoting heritage education, managing institutional resources and stimulating the practical use of the property as a home, ensuring its conservation and social benefit.

### Keywords:

ARCHITECTURE, CONSERVATION, HERITAGE, REHABILITATION, YARUQUÍES.



Reviewed by  
Msc. ENRIQUE GUAMBO YEROVI  
**ENGLISH PROFESSOR**  
C.C. 0601802424

## Introducción

El estudio se centra en la propuesta de rehabilitación del patrimonio edificado en desuso en la Parroquia Yaruquíes, Ecuador. Se destaca la importancia de conservar y revitalizar más que el legado arquitectónico y cultural de la región es para contribuir al desarrollo sostenible y la identidad local. Se menciona la vivienda de la familia León Cevallos, parte del patrimonio inventariado local, que enfrenta el desuso y deterioro. Su rehabilitación no solo conservará un bien histórico, sino que también revitalizará el entorno urbano y promoverá el turismo cultural.

El estudio ofrece un lineamiento aplicable para la rehabilitación del patrimonio, basada en aspectos técnicos y socioculturales, con el objetivo de servir como referencia para futuros proyectos de conservación. Se resalta el potencial económico que presenta la rehabilitación para generar empleo y dinamizar la construcción especializada de este tipo y el turismo local. Desde una perspectiva social, se enfatiza que la rehabilitación fortalece los lazos comunitarios y la identidad cultural, fomentando un sentido de arraigo y orgullo en la comunidad.

Para el abordaje de la temática de investigación se ha previsto separar la a la investigación en cinco capítulos, los cuales se describen a continuación:

**Capítulo I. Problema:** En este capítulo se destaca la relevancia de rehabilitar edificaciones en desuso para conservar la memoria cultural. Se resalta la necesidad de considerar aspectos técnicos, históricos y económicos en este proceso. Se señala que en Ecuador muchas edificaciones del siglo XIX y XX están en mal estado por falta de atención y financiación. Se destaca la importancia de la participación ciudadana en la preservación del patrimonio y se propone la elaboración de una guía para la rehabilitación de estas edificaciones.

**Capítulo II. Marco Teórico:** En este apartado se abordan investigaciones relacionadas a la temática, además de fundamentos teóricos relacionados con proporcionar una visión completa de la importancia y los procesos de rehabilitación del patrimonio arquitectónico. Comienza con la categorización actual de edificaciones según su valor patrimonial, que va más allá de la estética y se

basa en la interpretación cultural. Se destaca la necesidad de utilizar materiales y técnicas tradicionales, junto con nuevas tecnologías y consideraciones ambientales, en la rehabilitación.

**Capítulo III. Diseño Metodológico:** La metodología de este estudio se fundamentó en un enfoque cualitativo, descriptivo, exploratorio y explicativo, utilizando un diseño no experimental enfocado en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico en desuso. Se utilizó el modelo Anamnesis–Diagnosis–Terapia, que facilitó la organización del análisis histórico, técnico y propositivo del caso de la vivienda de la familia León Cevallos en Yaruquíes. La etapa de Anamnesis reunió información documental y contextual; la Diagnosis analizó el estado físico y arquitectónico del edificio; y la Terapia sugirió medidas de intervención alineadas con la normativa actual. La información fue obtenida a través de la revisión de documentos, el análisis de campo y el estudio normativo, con el propósito de desarrollar unos lineamientos para la conservación de este tipo de patrimonio.

**Capítulo IV. Análisis y Discusión de los Resultados:** La tesis se basó en el modelo Anamnesis – Diagnosis – Terapia (ADT), adecuado para procesos de conservación patrimonial. En la fase de Anamnesis se recopiló información histórica, arquitectónica y cultural de la vivienda. En la Diagnosis se identificaron los daños estructurales, materiales y funcionales del inmueble. Finalmente, en la Terapia se propusieron acciones de rehabilitación como la restauración de elementos originales, el tratamiento de humedad y la adecuación funcional. Esta metodología permitió un abordaje integral. Se respetaron principios técnicos y legales. Además, se generó una guía útil para casos similares.

**Capítulo V. Conclusiones y Recomendaciones:** Las conclusiones de este estudio destacan la necesidad de comprender los fundamentos científicos, normativos y técnicos para realizar una adecuada rehabilitación del patrimonio edificado en desuso, evidenciando que la vivienda de la familia León Cevallos posee más que valor arquitectónico es un valor cultural significativo que debe ser preservado. Se concluye que aplicar metodologías como Anamnesis–Diagnosis–Terapia permite un análisis del bien patrimonial y orienta hacia intervenciones responsables. Como recomendación general, se sugiere promover la educación patrimonial en la comunidad.

## **El Problema**

### **Planteamiento del problema**

La rehabilitación del patrimonio edificado en desuso exige el conocimiento de todas las acciones que se deben llevar a cabo para que este proceso pueda ocurrir de una forma correcta. En este sentido, a nivel general “la rehabilitación arquitectónica es entendida como el conjunto de acciones que permiten habilitar un lugar o una obra existente recuperando las funciones desempeñadas en ellos, o bien, integrándoles nuevos usos” (Torres, 2014, p. 32). No obstante, en algunos casos la recuperación del patrimonio edificado en desuso supone un reto importante para la sociedad actual por lo que se debe tener en cuenta que las intervenciones implementadas en edificios históricos deben cumplir una serie de procedimientos para las personas que desean llevar a cabo acciones de rehabilitación (Cabrera & Ochoa, 2020).

La pérdida del patrimonio histórico, la falta de inversión para su preservación, el olvido, la falta de respeto y, aún peor, el desconocimiento por parte de los habitantes de un mismo lugar, afectan negativamente las representaciones culturales y su preservación en el tiempo. Por otro lado, los materiales que componen estas edificaciones tienen una vida útil y se dañan o desgastan con el tiempo, por el uso y otros factores (Pérez, 2019). También es importante considerar que las edificaciones propuestas para la rehabilitación, en algunos casos, se encuentran con el problema sobre el tipo de procedimiento que van a seguir, los materiales que deben utilizar y la forma en que deben hacer dicho trabajo, lo cual, para la población en general es algo que se dificulta mucho debido a la ausencia de una guía que pueda servir de apoyo en esta tarea.

En Ecuador, las edificaciones arquitectónicas construidas al final del siglo XIX y XX han sido declaradas parte del patrimonio cultural (INPC, 2013), lo que indica que estas edificaciones, deben mantenerse en buen estado con el fin de cuidar la resistencia de las estructuras como paredes, tejados, ventanas, puertas entre otras características. Según Rosas, (2019), existen obras reconocidas como patrimonio cultural por el Estado que no han sido puestas en uso y se encuentran en mal estado por la falta de atención y descuido de los propietarios y gobierno de la ciudad. Estos espacios

merecen especial atención debido a que sus sistemas constructivos ya no están en uso, debido a los avances arquitectónicos en los sistemas constructivos, aunque esto también se aplica a los aspectos económicos ya que los propietarios no disponen de financiación para este tipo de obras de rehabilitación y por ende los edificios históricos están abandonados y en mal estado.

Conforme al párrafo anterior, es fundamental analizar los temas del patrimonio cultural en el desarrollo del territorio ecuatoriano, donde existen algunos lugares, como las casas antiguas, que son una fuente importante de conocimientos históricos, por lo tanto, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural investiga, regula, recomienda e implementa políticas para proteger y preservar el patrimonio de la nación permanentemente mientras realza la historia ya que sirve de sustento de la política del patrimonio cultural y permite a los ciudadanos conocer, actuar y participar activamente en sus derechos a conservar el patrimonio edificado. Aunque no siempre es así, ya que la población tiende de desconocer su papel como promotor de cuidado del legado histórico (INPC, 2013).

Mientras tanto, según investigaciones de Solís, (2020) resalta que la ciudad de Riobamba cuenta con varios bienes de patrimonio colonial y algunos bienes de patrimonio republicano, de los cuales la mayoría han sido restaurados, pero se han ido destruyendo con el paso del tiempo, así como la hacienda “La Armenia” ubicada en la parroquia de Lican con una extensión de 70 hectáreas, pero actualmente se ubica en la clasificación de un inmueble edificado en desuso y con un deficiente mantenimiento. Por lo tanto, la rehabilitación no solo se centra en entregar un bien sin determinar un uso posterior, ya que, con la recuperación del patrimonio edificado se puede establecer otro tipo de usos y poner a disposición de la población este tipo de representaciones arquitectónicas.

En la actualidad es común ver edificaciones patrimoniales inactivas que están perdiendo su valor con el tiempo, lo que lleva a su deterioro físico y a la pérdida de la construcción, así como a una disminución del sentido de pertenencia en la sociedad. Por otro lado, algunas de estas representaciones se están utilizando de manera diferente a su función original, con el objetivo de que no estén necesariamente vinculados a su uso original, sino que puedan variar y permitir trasladar un poco del pasado en al presente (Franco, 2021).

Según Franco, (2021), al hablar de la rehabilitación cultural, es importante destacar que las acciones para mejorar un espacio deben ser respetuosas con la arquitectura y la historia del lugar y se enfocarán en la conservación de la edificación. Esto indica que, es necesario mencionar que el nuevo uso que se le dé a la edificación estará relacionado con las necesidades económicas de sus habitantes y con el contexto en el que se desarrolla. Asimismo, los nuevos espacios que se generen darán lugar a una nueva historia, sin descartar las experiencias y relatos que identifican a la vivienda.

En el caso específico de la vivienda de la familia León Cevallos, en el contexto de la parroquia Yaruquíes cantón Riobamba, se reconoce un tema fundamental que corresponde a su condición de bien de interés patrimonial. Construida entre las décadas de 1950-1960, en la época republicana, dicha vivienda de carácter tradicional expresa un conjunto de elementos arquitectónicos de valor patrimonial con paredes de adobe, zócalo de piedra, y decoración con canecillos y cornisa; por lo que se puede observar también el estado en el que se encuentra, de ruina y abandono, acentuado ante el estado de humedad en su estructura, el cambio de materiales originales (ventanas de metal en lugar de las de madera), y la falta de un mantenimiento adecuado, lo cual pone en peligro su integridad física y su valor cultural, ya se ha presentado por la falta de intervención en los mecanismos que garanticen los principios de conservación patrimonial, lo que corre el riesgo de entorpecer la producción de un resultado histórico representativo de la identidad cultural y de la adaptación de su arquitectura en Yaruquíes.

Además, la vivienda afronta retos en torno a la carencia de recursos, económicos y técnicos, del propietario para poder desarrollar su rehabilitación, así como un desconocimiento generalizado en el seno de la comunidad sobre la urgencia de salvaguardar este tipo de bienes. Aunque sí, la edificación no ha sido objeto de acciones concretas de salvaguarda, lo que el objetivo en este caso refleja que existe una problemática general contra el patrimonio edificado en desuso. La rehabilitación de la vivienda León Cevallos no sólo requiere la búsqueda de soluciones, de forma paralela también es importante una solución que permita su utilización contemporánea garantizando

su sostenimiento y un nuevo sentido para el papel que esta vivienda tendrá dentro del contexto social y cultural de Yaruquíes en su configuración en la valoración comunitaria y desarrollo local.

### **Formulación del Problema**

¿Cómo se puede llevar a cabo la rehabilitación del patrimonio edificado en desuso?

### **Directrices del problema**

¿Cuáles son los fundamentos científicos sobre rehabilitación del patrimonio edificado en desuso?

¿Cuáles son las características que debe cumplir el patrimonio edificado en desuso para una correcta rehabilitación?

¿Qué procedimientos se deben aplicar en la rehabilitación del patrimonio edificado en desuso?

### **Justificación de la Investigación**

Los procesos de rehabilitación del patrimonio edificado pueden estar motivados por muchas razones, no obstante, llevar a cabo este tipo de acciones puede brindar oportunidades con respecto a la prolongación del ciclo de vida arquitectónico de una determinada edificación (Ruiz & Rubio, 2006). En este sentido, es importante indicar que Riobamba se caracteriza por contar con una riqueza arquitectónica significativa, la cual debe mantenerse y preservarse en el tiempo para que la sociedad actual y venidera pueda disfrutar de estos espacios. Cabe recalcar que la rehabilitación pretende en lo posible mantener la morfología de la edificación sometida a este proceso y con ello mantener viva la memoria histórica de la población.

Aunque los entes gubernamentales como el INPC (2022) encaminan acciones para la preservación de la mayor cantidad de bienes patrimoniales, esta tarea se ve afectada por el desconocimiento de las personas respecto de la importancia de preservar estas representaciones culturales. De este modo, es importante que la población pueda conocer sobre las acciones que puede llevar a cabo para la preservación del patrimonio, de este modo, la guía que se pretende elaborar

puede servir de orientación para que edificaciones como las viviendas en desuso puedan ser rehabilitadas de una forma adecuada para brindarles una nueva funcionalidad.

La intervención en la edificación tiene como objetivo proteger el inmueble rehabilitándolo, asegurando su correcto funcionamiento como sistema constructivo y alargando su vida útil para darle dinamismo al patrimonio cultural edificado sin perder su carácter histórico ya que tiene como finalidad revivir y fortalecer la memoria histórica. Por lo tanto, conforme a esta premisa cabe resaltar que las edificaciones del patrimonio histórico de un sector no deben estar en abandono ni en deterioro ya que su historia es importante, y es por ello, que el presente proyecto está dirigido principalmente para los habitantes de la parroquia Yaruquies y moradores de otras localidades ya que con la guía de rehabilitación del patrimonio edificado los interesados podrán obtener beneficios como es la activación del comercio, economía y el turismo.

Con las pautas para la recuperación de este bien patrimonial, las demás viviendas que se encuentran en el sector pueden utilizar los procedimientos sugeridos y aplicarlos en el tipo de construcción que se asemeje a los criterios que se plantean en el desarrollo de la guía. La guía puede ser utilizada como referencia por otros habitantes de la parroquia y moradores de otras localidades que deseen rehabilitar sus edificaciones de manera adecuada. De este modo, la presente tesis tiene como objetivo proponer una guía para la rehabilitación adecuada del patrimonio edificado en desuso, tomando como caso de estudio la vivienda de la familia León Cevallos en la parroquia Yaruquíes.

## **Objetivos**

### **Objetivo General**

- Proponer una guía con procedimientos para la rehabilitación del patrimonio edificado en desuso de la parroquia Yaruquíes, considerando el caso de la vivienda de la familia LEÓN – CEVALLOS actual propietario del bien inmueble en desuso e inventariado dentro del sistema SIPCE con código IBI-06-01-05-000-000014, los cuales a su vez puedan ser utilizados en otras edificaciones con similares características tipológicas.

**Objetivos Específicos**

- Identificar los fundamentos científicos, normativos y administrativos referentes a la rehabilitación del patrimonio edificado en desuso, mediante la revisión de fuentes bibliográficas.
- Analizar metodologías referentes al caso de estudio.
- Levantar información de campo para la identificación de las características arquitectónicas, históricas y culturales, así como la evaluación del estado de conservación y uso de la vivienda.
- Determinar los procedimientos que deben aplicarse en la rehabilitación del patrimonio edificado, en el caso de la vivienda de la familia León-Cevallos

## Capítulo 1

### Marco Teórico

#### 2.1 Fundamentación Teórica

##### Antecedentes Investigativos

El trabajo de investigación considera algunos planteamientos teóricos de otros autores, los cuales se relacionan con la temática y se describen de la siguiente forma:

Como antecedentes se tiene la tesis titulada "Rehabilitación de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez para el desarrollo comercial turístico y cultural del cantón Cevallos", cuya autoría corresponde a Eliska Fuentes & Sara Franco (2021) de la Universidad Técnica de Ambato, con el objetivo de desarrollar una propuesta de resignificación de dicha casa. Se emplearon enfoques cuantitativos y cualitativos, así como métodos de investigación de campo y bibliográfica, incluyendo encuestas y análisis estadísticos con una muestra de 367 individuos. Los hallazgos obtenidos muestran que el 50.40% de la población encuestada estuvo totalmente de acuerdo con la existencia de una edificación para funciones turísticas y comerciales mientras que solo el 0.8% está en desacuerdo.

Además, el 60.8% conoce la Casa, y el 51.2% considera muy importante su recuperación y asignación de una nueva funcionalidad. Estos resultados reflejan el interés y apoyo de la comunidad hacia la propuesta de resignificación de la Casa Museo para impulsar el desarrollo turístico y cultural del cantón Cevallos. En la conclusión, se resalta la importancia de mantener viva la historia del lugar y se propone la creación de un espacio cultural-gastronómico como parte de una visión comercial para impulsar el desarrollo económico del cantón. Este estudio se diferencia de otras investigaciones al centrarse en un caso específico y proponer soluciones concretas para la revitalización del patrimonio edificado en desuso, como la vivienda de la familia León Cevallos en la parroquia Yaruquíes.

Por otro lado, se tiene a la investigación de Joe Cueva (2018), titulada "Rehabilitación arquitectónica de la vivienda patrimonial propiedad de la familia Carrión ubicada en la ciudad de

Gonzanamá”, realizada para la Universidad Internacional del Ecuador, planteando como objetivo elaborar una propuesta de rehabilitación arquitectónica de la vivienda, con la finalidad de poder salvaguardar este bien patrimonial. La metodología que ha empleado se basa principalmente en tres métodos: el deductivo, que deriva conclusiones de postulados aceptados; el analítico, que descompone un todo para entenderlo mejor; y el descriptivo, que utiliza descripciones detalladas para definir y clasificar el objeto de estudio.

### **Figura 1**

*Vivienda Familia Carrión*



Fuente: Cueva (2018)

Entre los hallazgos más importantes se destaca que la vivienda, además de alojar a la familia Carrión, ha albergado a varios comercios, incluyendo una droguería, una oficina de correos, una tienda de telas y, en 1945, la primera fábrica de sodas del pueblo. También se destaca que la vivienda, construida con técnicas tradicionales, ha sufrido cambios debido a factores climáticos y humanos, y falta de mantenimiento. Aunque se han tomado medidas correctivas, algunas áreas han sido modificadas y otras conservan su estado original. Los materiales originales se han reemplazado con técnicas modernas como el hormigón armado y la mampostería de ladrillo. Concluyendo que el diagnóstico del inmueble proporcionó datos para criterios de intervención, revelando el valor arquitectónico de la vivienda y los aspectos que deben preservarse en futuras propuestas.

Mientras que la presente investigación se centra en la vivienda de la familia León Cevallos en la parroquia Yaruquíes, proporcionando una perspectiva única sobre la rehabilitación del patrimonio edificado en un contexto geográfico y cultural diferente al de la investigación de Cueva (2018), que se centra en la vivienda patrimonial de la familia Carrión en Gonzanamá; se trata de un edificio en desuso, lo que implica desafíos y oportunidades diferentes en términos de rehabilitación y conservación en comparación con la vivienda de la familia Carrión, que ha sufrido cambios debido a factores climáticos y humanos, y falta de mantenimiento; aunque ambas investigaciones comparten el objetivo general de rehabilitar viviendas patrimoniales, la investigación tiene objetivos adicionales o diferentes, como revitalizar la comunidad local, promover el turismo, etc.

En otra investigación de José Ricardo Delgado Panimboza (2019), titulada “Rehabilitación arquitectónica con puesta en valor de un bien patrimonial en el Centro Histórico de Quito”, realizada para la Universidad Central del Ecuador, toma como objetivo general la realización de una propuesta de rehabilitación de un inmueble patrimonial. En la metodología se considera una estructura en cuatro fases: denuncia, conceptualización, planteamiento arquitectónico y documentación. Comienza con el análisis de antecedentes, establece un marco teórico, diseña detalles arquitectónicos y finaliza con la documentación necesaria. Esta metodología guía desde su inicio a fin.

**Figura 2.**

*Edificación intervenida en el Centro Histórico de Quito*



Fuente: Delgado Panimboza (2019)

Se concluye que el crecimiento urbano en Quito ha causado problemas en una vivienda histórica. Su rehabilitación, considerando técnicas y materiales adecuados, podría motivar la recuperación de otras edificaciones, fortaleciendo así el patrimonio de la ciudad. De este modo, el aporte de dicho trabajo se basa principalmente en la elaboración de una propuesta de rehabilitación, lo cual se relaciona directamente con la propuesta que se plantea en esta investigación. La principal diferencia que se tiene con dicha propuesta se debe a que no se centra en la descripción histórica detallada, sino que más bien se trata de establecer lineamientos detallados con los cuales realizar la rehabilitación.

Desde otro punto de vista, Sandra Abigail Veloz Abarca & Washington Alexander Mogrovejo López (2018), presentan su investigación titulada “Propuesta de rehabilitación patrimonial de la “Casa Vélez Merino” para uso de la carrera de arquitectura”, teniendo como objetivo elaborar una propuesta de rehabilitación y ampliación arquitectónica del inmueble patrimonial. Además, se considera una metodología que busca entender la relación entre el deterioro y la rehabilitación de un edificio para uso educativo. Se recogen datos reales y se utiliza un enfoque cualitativo. Se realizan encuestas a estudiantes y entrevistas a docentes de la UNACH. Finalmente, se realiza un levantamiento arquitectónico del estado actual del edificio.

### **Figura 3**

*Casa Vélez Merino*



Fuente: Veloz Abarca & Mogrovejo López (2018)

Entre los hallazgos más importantes se destaca que los materiales constructivos identificados son adobe, ladrillo y madera, con pisos de cerámica y piedra, y revestimientos de enlucido, pintura, papel tapiz y madera. El estado de conservación varía, con algunos elementos en buen estado y otros en estado ruinoso. Concluyendo que la ampliación se centró en las necesidades académicas, introduciendo nuevos materiales y formas que reflejan el avance tecnológico y social. De este modo, la investigación que se está llevando a cabo se relaciona debido a que se plantea darle un nuevo uso a la edificación, no obstante, la principal diferencia radica en que la estructura no será destinada a fines académicos sino al uso particular.

En última instancia se ha considerado el trabajo realizado por Cristian Hernan Abad Ullauri & Cristhian Fabian Allaico Coraizaca (2022), denominado “Propuesta para la rehabilitación sísmica de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca, Casa Malo de Valdiviezo”, realizado para la Universidad de Cuenca, en el cual se planteado como objetivo generar una propuesta de rehabilitación arquitectónica de la edificación. La metodología empleada responde a la aplicabilidad de conceptos como conservación preventiva, sus principio y niveles, además se utiliza las fases de la conservación preventiva como anamnesis, diagnóstico, terapia y control, también emplea herramientas de conservación preventiva como el sistema de inventarios, de referencia, registro de daños, gestión de datos, de información geográfica y de modelado.

#### **Figura 4**

*Casa Malo de Valdiviezo*



Fuente: Abad Ullauri & Allaico Coraizaca (2022)

Entre los hallazgos se destaca el desarrollo de una propuesta de rehabilitación para la Casa Malo Valdivieso en Cuenca, mejorando su resistencia sísmica y valor patrimonial. Con el empleo de la “Conservación Preventiva” del ICOMOS, que se presenta como un estudio pionero en Cuenca, se combina la arquitectura e ingeniería para conservar el patrimonio respetando las necesidades funcionales del inmueble. Las conclusiones destacan que la casa, que está en buen estado estructural, requiere mantenimiento y, en caso de daños críticos, reemplazo de elementos estructurales. De este modo, la investigación aporta un marco muy detallado de todos los aspectos, tanto en revisión teórica, como legal, teniendo como resultado una propuesta extendida sobre las consideraciones que se deben tomar en cuenta para la rehabilitación del inmueble, no obstante, en este caso no se pretende ahondar en aspectos no tengan que ver directamente con la propuesta.

## Capítulo 2

### Patrimonio edificado

#### 2.1 Patrimonio Edificado

El patrimonio edificado se refiere a un conjunto de bienes culturales y arquitectónicos que representan la historia, la cultura y la identidad de una comunidad (Riedel, 2021), estos bienes incluyen edificios, monumentos, obras de ingeniería, conjuntos urbanos, entre otros como un legado valioso para las generaciones futuras, ya que permite entender y apreciar la evolución de una sociedad a lo largo del tiempo. A través de estos estudios, se pueden conocer las técnicas y estilos arquitectónicos utilizados en diferentes épocas, como formas de vida, creencias y valores que prevalecían en la sociedad (Herrera & Cuevas, 2020).

En la catalogación gráfica de bienes inmuebles de valor arquitectónico, el Patrimonio Edificado adquiere gran importancia al describir los aspectos geométricos, constructivos y decorativos de las fachadas (Riedel, 2021). En este sentido, se deben crear proyectos que buscan fortalecer el conocimiento y las experiencias prácticas en el uso de la técnica fotogramétrica para enriquecer la documentación detallada del patrimonio con el fin de desarrollar y conservar el patrimonio de la ciudad a través de la creación de imágenes a escala de las relevantes edificaciones patrimoniales de un sector. En definitiva, la catalogación gráfica del Patrimonio Edificado es fundamental para preservar y proteger el patrimonio arquitectónico de una ciudad, además de proporcionar información detallada y útil para su estudio y difusión (Ochoa, 2017).

La categorización de edificios es un proceso importante en la planificación y el desarrollo urbano (Riedel, 2021), ya que cada edificación en una ciudad tiene una función y un impacto específico en su entorno. Es por ese motivo que se han establecido diferentes categorías que permiten identificar el valor y la importancia de cada edificio. En este sentido (Quezada, et. Al., 2021), han definido categorías como Valor Emergente, Valor Arquitectónico A, Valor Arquitectónico B, Valor Ambiental, Sin Valor e Impacto Negativo. Estas categorías se basan en criterios como la estética, la historia, la escala, el significado social y la tecnología utilizada en la construcción.

**Tabla 1.***Categorías*

<b>Categorización</b>	<b>Descripción</b>
<b>Valor Emergente (E)</b>	Edificios que ejercen una función destacada en la comunidad debido a su estética, historia, tamaño o significado especial son considerados como edificaciones de relevancia.
<b>Valor Arquitectónico A (VAR A)</b>	Edificios que forman parte de la morfología de un área debido a su función, características estéticas e históricas o importancia social son considerados como elementos constitutivos del paisaje urbano.
<b>Valor Arquitectónico B (VAR B)</b>	Edificios que contribuyen a una estética coherente en una zona y que poseen atributos históricos o un significado relevante para la comunidad local son considerados como edificaciones que consolidan un tejido urbano unificado.
<b>Valor Ambiental (A)</b>	Edificios que no sobresalen de manera particular debido a sus características estéticas, históricas o de tamaño, pero que cumplen una función complementaria, son considerados como elementos que reflejan la cultura popular a través de su materialidad, tecnología constructiva y soluciones espaciales.
<b>Sin Valor (SV)</b>	Edificios que no tienen un valor significativo para la ciudad, pero que tampoco generan un impacto negativo en la configuración urbana, son considerados como construcciones cuya integración es aceptable.
<b>Impacto Negativo (N)</b>	Edificio que, debido a su tamaño, tecnología constructiva y falta de atributos estéticos, tienen un impacto negativo en la imagen urbana y su calidad visual se ve deteriorada.

Fuente: (Quezada, et al., 2021).

La valoración del patrimonio edificado por parte de instituciones nacionales e internacionales se basa en una escala de criterios históricos, estéticos y tecnológicos (Riedel, 2021). A través de esta valoración, se busca fomentar una identidad cultural a nivel regional o nacional que cumpla con los ideales de las comunidades o instituciones que avalan este reconocimiento. No obstante, a nivel local o doméstico, los usuarios de este patrimonio pueden otorgar cualidades adicionales al objeto arquitectónico que están relacionadas con su propia identidad cultural en un nivel más personal e informal. A pesar de que pueden reconocer los valores históricos, estéticos y tecnológicos del patrimonio, estas cualidades adicionales pueden ser de mayor importancia para ellos (Villamón, 2018).

El vínculo entre las personas y el patrimonio edificado se construye de manera desigual y a ritmos diferentes tanto en el interior de cada individuo como en una sociedad en su conjunto (Riedel, 2021), por lo tanto, es importante tener en cuenta que el patrimonio edificado no se limita únicamente a aquellos edificios que se consideran históricos y monumentales, tal como se suele entender en el discurso político y técnico actual, pues cada sociedad y cultura asume y manifiesta su propio legado del pasado de manera única. En cuanto a las actitudes y decisiones que se toman frente a los objetos construidos, ya sea que tengan poco o mucho tiempo de existencia, son las que definen su valor patrimonial, el cual no siempre es determinado por su estética (Stang & Espoz, 2019). Por esta razón, hablar de "patrimonio cultural" permite cambiar la forma en que se mira un objeto (ya sea un edificio, una puerta, una mesa, un libro, etc.).

Otro aspecto fundamental que se debe considerar es que el patrimonio edificado no se limita a ser considerado como una arquitectura especial, sino que su valor patrimonial se construye a lo largo del tiempo y en función de la interpretación de cada contexto cultural (Herrera & Cuevas, 2020). La condición de patrimonio no es una realidad en sí misma, sino una cualidad que se adquiere a partir de los valores históricos, estéticos y tecnológicos que se le atribuyen. Estos valores no son estáticos, sino que cambian y evolucionan a medida que lo hace la sociedad y su cultura, por lo que la valoración del patrimonio también puede variar (Villamón, 2018). En este sentido, el patrimonio

edificado es como un palimpsesto que registra y refleja los cambios socioculturales a lo largo del tiempo.

Por lo tanto, conforme a los párrafos mencionados anteriormente cabe recalcar que el patrimonio edificado es un recurso invaluable para la identidad cultural y la memoria histórica de una sociedad, que puede contribuir al desarrollo económico y turístico de una región. Su conservación y protección son responsabilidad de toda la sociedad, y es esencial trabajar juntos para identificar, proteger y preservar el patrimonio edificado con el fin de fomentar el disfrute y la valoración de este patrimonio por parte de las futuras generaciones, asegurando su legado para el futuro ya que su preservación es una tarea fundamental para garantizar la continuidad de nuestra historia y cultura, y para mantener vivo el legado de nuestros antepasados (Villamón, 2018).

## **2.2 Importancia de la rehabilitación en la conservación del patrimonio**

La rehabilitación es una de las prácticas más importantes en la conservación del patrimonio arquitectónico, ya que permite la recuperación y restauración de edificios históricos, tanto en términos de su valor artístico y cultural, como en su función y uso (Fernández, 2018). Uno de los principales objetivos de la rehabilitación es la conservación de los elementos históricos de la arquitectura, tales como fachadas, elementos estructurales, interiores, y otros elementos significativos que son importantes para la comprensión y apreciación de la historia y la cultura de una región o país (Delgado, 2019).

La rehabilitación también es importante para el mantenimiento de la identidad y la continuidad cultural de una comunidad. A menudo, los edificios históricos son los símbolos más importantes de la historia y el patrimonio de una comunidad, y la restauración de estos edificios ayuda a mantener su legado y su significado cultural (Delgado, 2019). Además, la rehabilitación también es una forma efectiva de preservar los recursos naturales y reducir la huella de carbono. La restauración de edificios históricos a menudo implica la utilización de técnicas y materiales sostenibles y renovables, y puede ayudar a mejorar la eficiencia energética y la sostenibilidad en el uso de los recursos (Moran, 2022).

La rehabilitación también tiene un impacto económico importante en las comunidades locales. La restauración de edificios históricos puede atraer a turistas y visitantes interesados en la historia y la cultura de la región, lo que puede contribuir a la economía local y el desarrollo sostenible (Moran, 2022). A menudo implica la contratación de arquitectos, ingenieros, contratistas y artesanos locales, lo que puede crear empleos y aumentar la actividad económica en la región (Delgado, 2019). Además, la rehabilitación puede atraer a turistas y visitantes interesados en la historia y la cultura de la zona, lo que puede aumentar los ingresos del turismo y contribuir al desarrollo sostenible de la economía local (Fernández, 2018).

### **2.3 Concepto de rehabilitación del patrimonio edificado**

La rehabilitación del patrimonio edificado se refiere a la intervención y recuperación de edificios o conjuntos urbanos históricos, arquitectónicos o culturales que han perdido su valor original debido al desgaste del tiempo, la falta de mantenimiento o la inadecuada utilización (Ortega & Rodríguez, 2022). El objetivo de la rehabilitación es preservar y restaurar el patrimonio edificado para que recupere su valor cultural, arquitectónico y social, y así mantener su importancia histórica y estética en el entorno urbano.

Según Mallma & Rosales (2021), Para la rehabilitación del patrimonio edificado se requiere de una realización de estudios previos para determinar las intervenciones necesarias, el uso de técnicas y materiales apropiados, y la implementación de medidas de protección para garantizar su conservación a largo plazo, ya que no solo permite la preservación de la historia y la cultura, sino que también contribuye a la revalorización del patrimonio y a la revitalización de la zona donde se encuentra, promoviendo su uso para fines culturales, turísticos y recreativos (Pertuz, 2022)

La rehabilitación de un patrimonio edificado puede incluir acciones de reconstrucción, renovación o restauración, y se representa en un ciclo de vida de la edificación que incluye la extracción, la explotación, la conservación, la ejecución de la conservación, el diagnóstico y el desuso (Mallma & Rosales, 2021), por lo tanto es fundamental tener en cuenta que la rehabilitación

del patrimonio edificado es imprescindible para garantizar la vida útil de la edificación y su contenido histórico y artístico, así como para la conservación de la ciudad.

### 2.3.1 El caso de Ecuador

Para Pertuz (2022) la arquitectura patrimonial de Ecuador es un referente cultural a nivel latinoamericano, sin embargo, su conservación ha sido un tema de bajo interés en el país. A pesar de esto, la Constitución de la República del Ecuador (2008) reconoce y garantiza el derecho de la ciudadanía a mantener, recuperar, proteger, desarrollar y preservar su patrimonio cultural e histórico, y establece que el estado proveerá los recursos necesarios para ello. Además, el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como uno de los fines de los gobiernos autónomos descentralizados la protección y promoción de la diversidad cultural y la recuperación, preservación y desarrollo del patrimonio cultural que se describen a continuación:

**Art. 264.** Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines. (COOTAD, 2012).

**Art. 4.** Se atribuye como fines de los GAD a: “La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y el patrimonio cultural”. (COOTAD, 2012).

La conservación y restauración de bienes muebles del patrimonio cultural, incluyendo los objetos arqueológicos y paleontológicos, deben ser realizados por profesionales debidamente acreditados. Esto garantiza que las intervenciones necesarias sean realizadas de manera adecuada y siguiendo los criterios técnicos establecidos para la conservación del patrimonio edificado (COOTAD, 2012). Es importante que se promueva una cultura de conservación y se provean los recursos necesarios para su ejecución, de esta manera se contribuirá a la preservación del patrimonio cultural y arquitectónico de Ecuador, no solo para las generaciones presentes, sino también para las futuras.

El mantenimiento constructivo es la planificación periódica de una serie de trabajos que garantizan las condiciones técnicas de la edificación durante su vida útil, tanto preventivos como correctivos. El mantenimiento preventivo comprende trabajos de poca complejidad para alargar la vida útil del edificio, mientras que el correctivo aborda la reparación de averías imprevistas (Casas, et al., 2019). El objetivo general es alcanzar un nivel óptimo de mantenimiento en las viviendas con la finalidad de impulsar la economía local al generar empleos en la industria de la construcción y el turismo, y al mejorar la calidad de vida de los residentes de la zona, aumentando su sentido de pertenencia y orgullo por su patrimonio (Moreno, et al., 2019), ya que puede contribuir a la mitigación del cambio climático y a reducir la necesidad de construir nuevos edificios.

### **2.3.2 Criterios y metodologías para la rehabilitación del patrimonio**

La rehabilitación del patrimonio arquitectónico es una práctica esencial para garantizar la conservación de los edificios históricos y monumentos que forman parte del patrimonio cultural de una comunidad (Sánchez, 2020). Sin embargo, la rehabilitación de estos edificios no puede llevarse a cabo de forma arbitraria, sino que es necesario seguir ciertos criterios y metodologías para garantizar que se respeten los valores históricos, arquitectónicos y culturales de estos edificios.

Según Rodríguez (2018) los criterios sugeridos para la rehabilitación del patrimonio arquitectónico pueden ser entendidos de la siguiente forma:

**Respeto por los valores culturales y arquitectónicos:** El primer criterio que se debe seguir en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico es el respeto por los valores culturales y arquitectónicos de los edificios. Esto significa que cualquier intervención en estos edificios debe preservar su autenticidad y su valor histórico, evitando cualquier alteración que pueda afectar negativamente a su identidad y su integridad (Rodríguez, 2018).

**Uso de materiales y técnicas tradicionales:** En la rehabilitación de edificios históricos, se debe utilizar materiales y técnicas tradicionales siempre que sea posible, para mantener la autenticidad y la integridad de los edificios. De esta manera, se garantiza que la restauración no altere

la apariencia original del edificio, y que los materiales utilizados sean compatibles con los materiales originales (Rodríguez, 2018).

**Integración de nuevas tecnologías:** Si bien es importante mantener la autenticidad de los edificios históricos, también es importante integrar nuevas tecnologías y sistemas modernos en la rehabilitación. Esto puede incluir la instalación de sistemas de iluminación eficientes, sistemas de calefacción y refrigeración modernos, y sistemas de seguridad avanzados.

**Sostenibilidad ambiental:** La sostenibilidad ambiental también es un criterio importante en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico. Las intervenciones en los edificios deben tener en cuenta la eficiencia energética, el uso de materiales sostenibles y la reducción de emisiones de carbono (Rodríguez, 2018).

Por otro lado, también es importante considerar las metodologías para la rehabilitación del patrimonio arquitectónico, las cuales, según Hurtado (2018) pueden definirse de la siguiente forma:

**Análisis histórico y arquitectónico:** El primer paso en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico es realizar un análisis histórico y arquitectónico detallado del edificio. Esto implica una evaluación de la estructura del edificio, la identificación de los elementos originales y la determinación de los cambios que se han realizado a lo largo del tiempo (Hurtado, 2018).

**Planificación y diseño:** Una vez que se ha realizado el análisis histórico y arquitectónico, se debe proceder a la planificación y diseño de la rehabilitación. En esta etapa, se deben establecer los objetivos y las estrategias de la rehabilitación, así como definir el alcance de la intervención (Hurtado, 2018).

**Intervención en fases:** La intervención en fases es una metodología importante en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico. Esto implica la realización de intervenciones en el edificio en fases, lo que permite una evaluación constante de los resultados y la adaptación de las intervenciones según sea necesario. Esta metodología también ayuda a minimizar el impacto en la estructura del edificio y garantiza que la restauración se realice de manera gradual y cuidadosa (Hurtado, 2018).

Participación de la comunidad y de expertos: La participación de la comunidad y de expertos es esencial en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico. La opinión de la comunidad local debe ser tomada en cuenta en todas las fases del proceso de rehabilitación, y se deben involucrar a expertos en arquitectura, ingeniería y conservación para garantizar que las intervenciones se realicen de manera profesional y adecuada (Hurtado, 2018).

Control de calidad y seguimiento: Finalmente, el control de calidad y seguimiento es una metodología importante en la rehabilitación del patrimonio arquitectónico. Esto implica la realización de pruebas y evaluaciones periódicas de la restauración para garantizar que se cumplan los criterios y objetivos establecidos, y que el edificio se mantenga en buenas condiciones a largo plazo (Hurtado, 2018).

Para el caso del presente estudio se ha considerado la metodología anamnesis, diagnosis y terapia. Estos tres pasos se consideran importantes para lograr una rehabilitación adecuada del bien patrimonial. Dicho esto, cada una de las partes se describen a continuación:

#### **2.3.2.1 Anamnesis**

La anamnesis, en el campo de la conservación del patrimonio edificado, y como una de las componentes de la metodología, es la primera fase desarrollada para el proceso de estudio y el proceso de intervención, y tiene el mismo objetivo de aportar información histórica y contextual del bien patrimonial (Tenze et al., 2020). Deriva del ámbito médico y significa la "recuperación del recuerdo" o "recopilación de antecedentes", y busca documentar el modo de ser del inmueble y su historia, su evolución y significado cultural a partir de la documentación, entrevistas y observaciones (Ramos, 2021).

En el caso de la vivienda de la familia León Cevallos en Yaruquíes, la anamnesis corresponde a la aproximación histórica, donde además de analizar las relaciones que se establecen entre la construcción que se levantó en la época republicana (1950-1960) y la tipología arquitectónica (adobe, zócalo de piedra, canecillos), se recupera el valor patrimonial del inmueble que se determina a partir del SIPCE (código IBI-06-01-05-000-000014), y que se extiende al contexto socioeconómico

y cultural de la parroquia. La vivienda también se sitúa en un contexto socioeconómico y cultural de la parroquia recogiendo aspectos como el abandono del inmueble y el desconocimiento que supone para la comunidad el no saber del valor patrimonial que tiene, esto da un gran empuje y sustento para las siguientes fases de la praxis del diagnóstico y la propuesta de intervención que se plantean (Abad & Allaico, 2022).

La segunda componente fundamental en la anamnesis es el levantamiento de información, que aprehende las características concretas del estado actual del bien cultural, indicado por las influencias que han propiciado el deterioro del bien, tal y como se determina a partir de las fuentes que se han obtenido, sean primarias o secundarias (Tenze et al., 2020). Este levantamiento informativo ha consistido en obtener la razón del abandono (falta de recursos económicos y técnicos), los cambios que se aplicaron (como el cambio de ventanas de madera por ventanas metálicas), las expectativas de uso (residencial), una revisión de documentación normativa del ámbito local (en este caso la Ordenanza 016-2020 de Riobamba) y del ámbito nacional (la Ley Orgánica de Cultura), además de antecedentes investigativos que hacen referencia a otros trabajos como la Casa Carrión o la Casa Vélez Merino. El levantamiento de información permite identificar los factores históricos, sociales y legales que han afectado a la vivienda, lo que da lugar a un completo panorama, que sirve de guía para el análisis estructural de la vivienda y el de conservación en la fase de Diagnósis, así como poder garantizar que la propuesta de rehabilitación respete el valor patrimonial y sirva a las necesidades de la comunidad de Yaruquíes.

#### **2.3.2.2 Diagnósis**

La Diagnósis, la cual se visualiza en este trabajo como la segunda tarea de la metodología, se articula en un análisis técnico y en un correlato objetivo del estado de la vivienda de la familia León Cevallos, a partir del estado de conservación tal como se visualiza. En este sentido, se obtienen problemas específicos como son la humedad en los muros de adobe, el daño de la cubierta de teja rústica, el cambio de las ventanas originales de madera por metálicas o del necesario mantenimiento

mediante técnicas como puede ser la observación directa, la documentación gráfica y el análisis de los datos venidos del inicio de la anamnesis.

El propio diagnóstico se establece según los enunciados de la Carta de Venecia (1964, Art. 9) y de los Principios ISCARSAH (2003, Principio 2) atendiendo a los testimonios que otorga para intentar entender las razones del desuso y del deterioro (como la falta de medios económicos y técnicos, etc.) del inmueble, a partir de los cuales se pueden establecer criterios de intervención estricta en la fase de Terapia que hagan pactables el valor patrimonial y las características arquitectónicas originales del bien inmueble.

### **2.3.2.3 Terapia**

La fase de la Terapia, que concluye este ciclo de la metodología, está dedicada a la proposición de una intervención concreta para la rehabilitación de la vivienda familiar León Cevallos, a través de la definición de criterios de acción y al desarrollo de la propuesta como tal. Se plantean, en este sentido, medidas de intervención concretas a partir de los hallazgos de las fases anteriores, como la restitución de los materiales originales (ventanas metálicas por madera y uso de adobe y teja rústica), medidas de prevención de la humedad (limpieza de canalones y refuerzo de la cubierta) o actividades de sensibilización de la comunidad de los Yaruquíes a través de talleres formativos, esto mismo en cumplimiento de normativas internacionales como la Carta de Venecia (1964, art. 9) o la Ley Orgánica de Cultura (2016, 70), que empujan a la conservación de la autenticidad del bien y a que las prácticas de intervención sean de buen sentido y sostenibles para garantizar su legado.

## **2.4 Patrimonio Cultural**

El patrimonio cultural es un producto y un proceso que proporciona a las sociedades una riqueza que proviene del pasado, se crea en el presente y se transmite a las generaciones futuras. Incluye tanto el patrimonio material como el natural e inmaterial y se considera esencial para promover la paz y el desarrollo sostenible, ya que es el "capital cultural" de las sociedades contemporáneas, es fuente de inspiración y puede enriquecer el capital social (González, 2018). Por

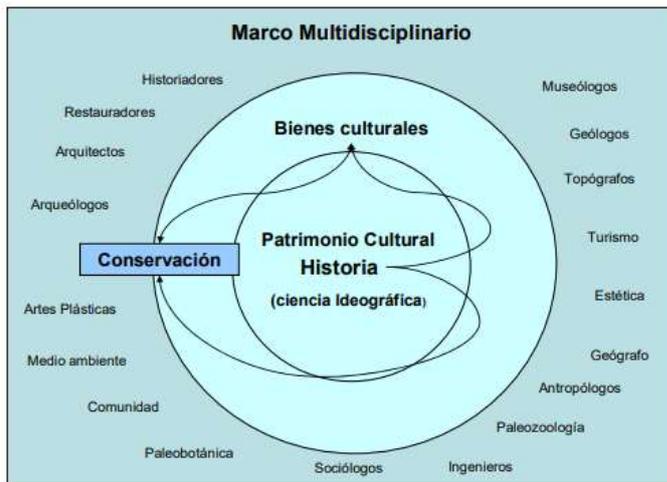
lo tanto, el patrimonio cultural debe ser continuamente revisado y actualizado para mantener su relevancia. La sostenibilidad del patrimonio es una prioridad para los Indicadores de la Cultura para el Desarrollo, que consideran que la protección de la "riqueza frágil" del patrimonio cultural depende de políticas y acciones que respondan a los desafíos e impactos actuales (Monsalve, 2021).

El patrimonio cultural se divide en dos categorías: patrimonio cultural material (tangibles) y patrimonio cultural inmaterial (intangibles) (Díaz, 2019). Según la Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial de UNESCO de 2003, el patrimonio cultural inmaterial incluye "usos, representaciones, expresiones, conocimientos y técnicas junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales que les son inherentes" (Jiménez & Seño, 2018, p. 353). Estas expresiones culturales son transmitidas de generación en generación y están en constante evolución dentro de las comunidades y grupos que las reconocen como parte de su herencia. Además, contribuyen a la identidad, diversidad cultural y creatividad humana.

Por otro lado, el patrimonio cultural material se refiere a "expresiones materiales, bienes muebles o inmuebles, entre ellos objetos, utensilios, libros, monumentos, conjuntos y lugares, entre otros, que poseen un valor particular desde el punto de vista histórico, artístico, estético, etnológico, antropológico y científico para una determinada comunidad" (Hernández, 2022). Estos bienes pueden ser muebles o inmuebles, y se consideran parte del patrimonio cultural de los pueblos por su importancia histórica, artística, científica, etc., tal y como muestra la Figura 5.

**Figura 5.**

*Carácter Multidisciplinario y Sistémico del Patrimonio Cultural*



Fuente: (Díaz, 2019)

Por otra parte, la Convención para la Protección de los Bienes Culturales en Caso de Conflicto Armado de 1954 define los bienes culturales como aquellos que tienen una gran importancia para el patrimonio cultural de los pueblos (Molano, 2019). En 1972, la Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural creó el concepto de patrimonio de la humanidad, que incluye bienes culturales y naturales que son considerados de importancia universal para la humanidad (Jiménez, 2018). Ambas categorías de patrimonio cultural son protegidas por las convenciones y regulaciones de UNESCO, y son un testimonio de la riqueza y diversidad de la cultura humana.

## 2.5 Patrimonio Arquitectónico

El patrimonio arquitectónico es un legado heredado y representa la identidad, cultura y tradición de un pueblo (Cely & Álvarez, 2021). Por lo tanto, es importante preservar este patrimonio para estudiar nuestro pasado, comprender nuestro presente y proyectar nuestro futuro. Los arquitectos tienen la responsabilidad de preservar, restaurar y mantener el patrimonio arquitectónico. Sin embargo, en muchas ocasiones, intereses personales, políticas públicas y privadas equivocadas, apatía y falta de conocimiento han llevado a la destrucción de este patrimonio (Jabonero, 2020).

El Movimiento Moderno en arquitectura fue un fenómeno acompañado de una amplia literatura, pero esto no garantiza la exactitud o profundidad de la información. La historia tradicional de la arquitectura moderna se remonta a 1923 con la obra de Adolf Behne, "La construcción

funcional moderna" (Vela, et. al, 2019). Sin embargo, los descubrimientos resultantes de la restauración de edificios significativos del Movimiento Moderno han revelado la cantidad de información que aún desconocemos, como los sistemas constructivos, el esquema de colores original, el papel de arquitectos y clientes, entre otros aspectos. Además, muchas características esenciales de los proyectos más debatidos eran desconocidas hasta la investigación documental. La restauración ha causado una conmoción en los cimientos de la historiografía y ha desmentido muchos supuestos ideológicos atribuidos a los "maestros del siglo XX" (Del Pino & Carrión, 2021).

La conservación y restauración de edificios del Movimiento Moderno plantea dos problemas principales: filosófico y relacionado con la conservación material de los edificios. La mala conservación material de los edificios y las decisiones tomadas por sus arquitectos en su construcción hacen que la restauración arquitectónica sea más difícil (Jabonero, 2020). Además, los edificios modernos experimentales tenían un margen discutible de confianza en los procedimientos utilizados, y con el tiempo se han revelado sus omisiones e inadvertencias. Estos defectos afectan especialmente la idea de confort y la falta de aislamiento térmico es un motivo común de insatisfacción por parte de los usuarios. Las fachadas de los edificios modernos, con una gran cantidad de cristal, plantean problemas de aislamiento y conservación que pueden ser difíciles de resolver sin alterar la imagen original. Otros elementos como las cubiertas planas, voladizos, huecos enrasados, sistemas mecánicos, muros "ligeros" y componentes prefabricados también plantean desafíos inusuales para el restaurador (Vela, et. al, 2019).

El patrimonio arquitectónico del siglo XX también está sujeto a los principios de conservación y protección, los cuales se basan en convenciones culturales propias de cada época y lugar (Cely & Álvarez, 2021). En el siglo XXI, se está trabajando en definir los edificios del siglo anterior que serán seleccionados como patrimonio cultural y cumplirán ciertas condiciones. Desde finales de los años 80, muchos países de Europa han incorporado una gran cantidad de edificios modernos importantes a sus catálogos de edificaciones protegidas. Estados Unidos y muchos países latinoamericanos también cuentan con catálogos de edificios protegidos relativamente recientes. Sin

embargo, la tarea de proteger y conservar el patrimonio arquitectónico del siglo XX aún está en sus primeras etapas (Vela, et. al, 2019).

El siglo XX ha sido un periodo de grandes logros tecnológicos y culturales, pero también ha sido testigo de grandes tragedias. Esto ha dejado una herencia cultural rica y diverso, pero también vulnerable (Vela, et. al, 2019). El patrimonio cultural generado en el siglo XX ha sido considerado valioso recientemente, pero aún es frágil debido a los materiales y métodos utilizados para su creación. Estos bienes culturales también son especialmente vulnerables debido a la falta de protección y apreciación por parte de la sociedad. La civilización actual ha generado una cantidad sin precedentes de patrimonio, pero también es la más efímera y tiene una huella tenue. Hay un riesgo de que muchas de las ideas y objetos creados desaparezcan, dejando un vacío en el patrimonio cultural (Cely & Álvarez, 2021).

Por otra parte, Calizaya (2019) identifica cuatro grados de intervención en la disciplina Arquitectónica: Preservación, Conservación, Restauración y Mantenimiento. El proceso de restauración más común es renovar o reconstruir elementos de un edificio o ciudad y abarca una amplia gama de actividades, como la limpieza de fachadas y la consolidación de cimientos. Todos los edificios requieren mantenimiento para su conservación y funcionamiento adecuado (Cely & Álvarez, 2021). Los tres tipos de restauración principales son Limpieza, Reparación y Sustitución. Calizaya (2019) también señala los diferentes grados de intervención en el patrimonio arquitectónico con el fin de evitar su deterioro. Estos grados son Liberación, Consolidación, Restructuración, Preservación, Reintegración, Integración, Reconstrucción, Conservación, Restauración, Mantenimiento y Reutilización (Cely & Álvarez, 2021). Esto indica que la conservación y restauración son procedimientos técnicos de las estructuras arquitectónicas permitirá garantizar la unidad formal original y prevenir futuros deterioros, mientras que el mantenimiento es un trabajo constante para evitar el deterioro del inmueble.

## Capítulo 3

### Fundamentación legal

Para la fundamentación legal del presente proyecto es importante mencionar que se toma como referencias normativas a nivel internacional como nacional. El fundamento legal considera planteamientos de La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), Ley Orgánica de Cultura, El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Ordenanza para el control y administración del centro histórico y el patrimonio cultural edificado de la ciudad de Riobamba y el Código Urbano del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba (GADMR).

Todos estos reglamentos ayudan al desarrollo de la investigación, es decir que se considera la normativa necesaria para una correcta formulación de la propuesta. De este modo, de acuerdo con los planteamientos de la UNESCO (2023), esta institución tiene como objetivo global fomentar la identificación, salvaguarda y conservación del patrimonio cultural y natural que se considera excepcionalmente valioso para la humanidad. Este compromiso se refleja en un acuerdo internacional conocido como la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural, que fue ratificado por la UNESCO en 1972.

#### 3.1 Fundamentación legal a nivel internacional

##### **Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural (1972).**

La Conferencia General de la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura), en su 17a reunión en París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972, reconoció que el patrimonio cultural y natural enfrenta crecientes amenazas de destrucción debido a factores socioeconómicos. Esta degradación y pérdida representan un empobrecimiento para toda la humanidad. Dada la insuficiencia de recursos nacionales, se reconoce la necesidad de una protección internacional. Basándose en la Constitución de la UNESCO, que insta a proteger el patrimonio universal, se considera esencial adoptar medidas internacionales para su preservación (UNESCO, 2023).

Según la UNESCO (2023) se reconoce la importancia excepcional de ciertos bienes culturales y naturales, que deben conservarse como parte del patrimonio mundial. Ante los nuevos y graves peligros, se establece la responsabilidad de la comunidad internacional en la protección de este patrimonio, complementando las acciones estatales. Se decide aprobar una Convención Internacional para establecer un sistema efectivo y permanente de protección del patrimonio cultural y natural de valor excepcional, utilizando métodos científicos y modernos.

Con respecto a la convención, la UNESCO (1972) establece en su **Art. 1** que "patrimonio cultural" se representa como monumentos, conjuntos y lugares de importancia excepcional en términos de historia, arte o ciencia. El **Art. 2** describe el "patrimonio natural" como formaciones físicas y biológicas de valor universal en términos estéticos o científicos. El **Art. 3** establece que cada Estado debe identificar y delimitar los bienes mencionados en los artículos 1 y 2 en su territorio. Al definir claramente estos términos y asignar responsabilidades a los Estados, la convención busca fomentar la cooperación internacional y promover la preservación de la herencia cultural y natural para las generaciones futuras.

El **Art. 4** de la Convención establece que cada Estado tiene la responsabilidad principal de proteger y preservar su patrimonio cultural y natural, utilizando sus propios recursos y esfuerzos, y buscando ayuda internacional si es necesario. El **Art. 5** detalla las medidas que los Estados deben tomar para proteger y conservar eficazmente su patrimonio. Estas incluyen adoptar políticas de integración del patrimonio en la planificación general, establecer servicios dedicados a la protección del patrimonio, promover la investigación científica y técnica, tomar medidas legales y financieras apropiadas, y apoyar la creación de centros de formación en protección del patrimonio y la investigación científica en este ámbito.

Por otro lado, se crea El Comité Intergubernamental de Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural, establecido por la UNESCO, el cual consta de representantes de 15 Estados Parte, con la posibilidad de aumentar a 21 miembros, tal y como se expresa en los **Art. 8 y 9**. Estos representantes son elegidos para asegurar una distribución equitativa en términos de regiones y

culturas. En los **Art. 10 y 11** se considera que el Comité tiene un mandato de tres años y puede invitar a representantes de organizaciones pertinentes como asesores consultivos. Los Estados Parte deben presentar al Comité un inventario de sus bienes culturales y naturales para su posible inclusión en la Lista del Patrimonio Mundial. Esta lista, junto con una lista de bienes en peligro, se actualiza regularmente, siguiendo criterios establecidos y con el consentimiento del Estado afectado.

Con respecto a iniciativas que estén orientadas a la protección del patrimonio, en el **Art. 17** se establece:

Los Estados Partes en la presente Convención considerarán o favorecerán la creación de fundaciones o de asociaciones nacionales públicas y privadas que tengan por objeto estimular las liberalidades en favor de la protección del patrimonio cultural y natural definido en los **artículos 1 y 2** de la presente Convención (UNESCO, 1972, p. 10).

De este modo, se sustenta la importancia de promover iniciativas como las que se presenta en la investigación y con ello contribuir a la protección de las diferentes representaciones patrimoniales. Con esta premisa se deja en claro la factibilidad del proyecto, ya que los reglamentos internacionales respaldan este tipo de propuestas a fin de apoyar a quienes toman este tipo de iniciativas. Cabe recalcar que en este caso no es necesario la empleabilidad de recursos estatales o de organizaciones no gubernamentales ya que corresponde a un bien particular que se encuentra en peligro.

Con la propuesta se busca que la persona propietaria del bien patrimonial pueda tener una guía adecuada sobre como implementar la rehabilitación de forma adecuada, lo cual se alinea con los establecido por la Convención en sus **artículos 27 y 28**. Estos artículos mencionan que los Estados Partes de la Convención se comprometen a fomentar el respeto y aprecio por el patrimonio cultural y natural mediante programas educativos e informativos, y a informar al público sobre las amenazas a este patrimonio y las actividades realizadas en virtud de la Convención. Además, aquellos que reciban asistencia internacional deben tomar medidas para dar a conocer la importancia

de los bienes que han recibido asistencia y el papel que ha desempeñado dicha asistencia (UNESCO, 1972).

### **Carta de Atenas para la Restauración de Monumentos Históricos (1931)**

La Carta de Atenas para la Restauración de Monumentos Históricos (1931), adoptada en el Primer Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, establece unos principios básicos en relación con la conservación y la restauración del patrimonio cultural. Este documento desarrollado por la Oficina Internacional de Museos, erigido en un contexto en el cual la modernización de los entornos amenazaba la intangibilidad de los monumentos históricos se plantea cómo el equilibrio entre la salvaguarda del patrimonio y las necesidades contemporáneas. La carta defiende que el sistema de conservación preventiva sea el sistema de intervención que prevalezca sobre el sistema de restauración, argumentando que la indagación para una adecuada conservación, mantenimiento de las estructuras, del espacio hace que el proceso de deterioro sea mucho más lento de los bienes patrimoniales (Art. I). En el caso de la vivienda de la familia León Cevallos, la definición que da la Carta de Atenas del principio de intervención conservativo va en línea con las recomendaciones del SIPCE de una limpieza habitual de los inmuebles y de la prevención de la humedad, garantizando la vida del inmueble sin alterar lo que representa la propia historia.

Uno de los componentes de la Carta de Atenas es la mediación de técnicas modernas en las intervenciones, gracias al carácter del monumento, siempre y cuando dicho carácter sea uno estético y uno histórico (Art. II). Asimismo, plantea que los trabajos que se realicen estén precedidos de estudios históricos y técnicos rigurosos (Art. III), lo que pone de manifiesto que las acciones lo son con conocimiento de causa y que respetan la autenticidad del bien. Todo ello, por una parte, actualiza de forma completa el uso de la metodología Anamnesis- Diagnósis-Terapia, utilizada en este trabajo, en tanto que la fase de Anamnesis recoge la data histórica y la fase de Diagnósis evalúa el estado estructural de la vivienda (por ejemplo, problemas de humedad y el cambio de los materiales originales, ventanas metálicas por ventanas de madera), y por otra parte, la propia carta permite que se operen tecnologías actuales, lo que se puede trasladar perfectamente a la vivienda León Cevallos

mediante técnicas sostenibles para reforzar la estructura sin que suponga una merma del valor patrimonial.

### **Carta de Venecia (1964) - Principios para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios Históricos**

La Carta de Venecia (1964), aprobada en el II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, formaliza y asienta los principios de conservación y restauración del patrimonio cultural, consolidando y ampliando las bases asentadas por la Carta de Atenas de 1931. Este documento pone el acento en la necesidad de que la conservación prime por encima de la restauración (Art. 4), en la realización de intervenciones mínimas en el monumento, que respeten su autenticidad y los materiales originales de la propia obra de arquitectura (Art. 9).

Un punto a señalar de la Carta de Venecia es actitud de respetar el entorno del monumento (Art. 6) y el deber de integrar los bienes patrimoniales dentro de la vida actual sin asumir riesgos que afectan su valor (Art. 5), lo que tiene mucha relación con la vivienda León Cevallos en la parroquia Yaruquíes, cuya rehabilitación persigue preservar no solo el valor arquitectónico e histórico, sino que ha de transformar la vivienda en un uso residencial, de tal manera que la recuperación del bien material contribuya al desarrollo social y cultural de la comunidad. Pero eso sí, la carta también promueve la documentación de las intervenciones (Art. 16), lo que va en consonancia con el objetivo de incluir registros pormenorizados de las acciones de rehabilitación en los apéndices de la presente nota. Por tanto, la Carta de Venecia ayuda a revestir la rehabilitación de la vivienda León Cevallos dentro de una norma internacional que asegura no solo el respeto al legado patrimonial, sino la funcionalidad para las actuales necesidades, circunstancia que propicia la integración de la vivienda en el tejido social de Yaruquíes.

### **Carta de Nara sobre Autenticidad (1994)**

La Carta de Nara acerca de la Autenticidad (ICOMOS, 1994), aprobada en la Conferencia de Nara sobre Autenticidad celebrada en Japón, amplía la noción de la autenticidad en la conservación del patrimonio cultural, toda vez que establece la diversidad de los valores culturales

según el contexto social e histórico que rodea a cada comunidad (arts. 11 y 13). La carta hace hincapié en que valorar la autenticidad con arreglo al bien patrimonial, va de la mano con la diversidad cultural y las tradiciones de las comunidades, aspecto que, si me lo permiten, me resulta fundamental para la rehabilitación de la vivienda de la familia León Cevallos en Yaruquíes, parroquia rural con tradiciones específicas. La carta se constituye en un soporte del enfoque adoptado en el presente estudio, ya que la interpretación del contexto cultural de la región respecto de los modos en que la autenticidad se asocia a la restauración de la vivienda, propone el uso de técnicas y de materiales tradicionales (como el adobe o la madera de laurel) que permitan conservar la identidad arquitectónica e histórica del inmueble, y que a la vez, se integre a la vida contemporánea de la comunidad, lo que contribuye a fomentar su sentido de pertenencia y su valor patrimonial.

### **3.2 Fundamentación legal nacional**

#### **Ley Orgánica de Cultura (2016)**

La Ley tiene como objetivo establecer las competencias y obligaciones del Estado en el ámbito cultural, así como promover el ejercicio de los derechos culturales y la interculturalidad. Se aplica a todas las actividades y entidades culturales en Ecuador. Sus fines son fomentar el diálogo intercultural, proteger el patrimonio cultural y promover la descentralización en el sector cultural. Sus principios se centran en la diversidad cultural, la igualdad real, la innovación y la prioridad de las actividades culturales, tal como se expresa en los **artículos 1, 2, 3 y 4** (LOC, 2016).

Por otro lado, en el título II de la ley, considerando los **artículos 6, 7 y 8** se centra en los derechos, deberes y políticas culturales. En el Capítulo 1 se establecen los derechos culturales, que abarcan aspectos como la identidad cultural, la protección de saberes ancestrales, el uso de idiomas ancestrales, la libertad de creación y el acceso a bienes culturales. El Capítulo 2 detalla las garantías y deberes culturales, donde se destaca la responsabilidad de proteger el patrimonio cultural y denunciar actos discriminatorios. Finalmente, el Capítulo 3 aborda las políticas culturales, que buscan promover la actividad artística y cultural, el reconocimiento del patrimonio cultural y el desarrollo de industrias creativas (LOC, 2016).

De este modo, al abordar la rehabilitación de estructuras históricas en desuso no solo tiene implicaciones culturales, sino también sociales y urbanísticas. Al enfocarse en la vivienda de la Familia León Cevallos en la Parroquia Yaruquíes, la investigación ofrece lineamientos importantes sobre métodos efectivos para la preservación del patrimonio arquitectónico local y su integración en iniciativas de desarrollo comunitario. Esta investigación tiene el potencial de contribuir al conocimiento académico en el campo de la conservación del patrimonio, así como de proporcionar pautas prácticas para futuros proyectos de rehabilitación en contextos similares.

En el caso de la familia León Cevallos, a pesar de ser un bien particular, se rige a la normativa nacional de protección del patrimonio por lo cual no se puede destruir el bien patrimonial, pero si es posible rehabilitarlo para proporcionarle una nueva función, tal y como se expresa en el siguiente artículo:

**Art. 67.- De la prohibición de destrucción de los bienes del patrimonio cultural nacional.** Se prohíbe la destrucción total o parcial de bienes del patrimonio cultural nacional. Cuando se trate de edificaciones patrimoniales se promoverá su conservación y rehabilitación. Al tratarse de re funcionalización de edificaciones patrimoniales para usos contemporáneos, ya sean residenciales, culturales, educativos, comerciales o administrativos, deberá mediar un proceso social, evitando menoscabar su integridad física o su significado, y priorizando los usos culturales frente a otros usos (LOC, 2016, p. 13).

Con respecto a la rehabilitación del bien patrimonial que se plantea para la intervención es necesario considerar que la vivienda no puede ser modificada de forma radical ya que según el **Artículo 70**, menciona que:

**Art. 70.- De la intervención de los bienes del patrimonio cultural nacional.** Toda intervención de los bienes del patrimonio cultural nacional deberá sujetarse a los principios técnicos nacionales e internacionales de conservación y consolidación y dejar reconocibles las adiciones que se realicen (LOC, 2016, p. 14).

Al rehabilitar la vivienda de la familia León Cevallos, es crucial adherirse a los principios de conservación y consolidación. Esto implica preservar y mantener las características originales de la vivienda tanto como sea posible, mientras se asegura su estabilidad y durabilidad para el uso futuro. Si se realizan adiciones o modificaciones a la vivienda durante el proceso de rehabilitación, estas deben ser claramente reconocibles. Esto no sólo respeta la integridad histórica de la vivienda, sino que también permite a las futuras generaciones entender su evolución a lo largo del tiempo. Si bien, la rehabilitación es particular, es necesario seguir lo que dice la normativa.

**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 de la Cultura y el Patrimonio de manera periódica las autorizaciones emitidas para intervenciones en bienes del patrimonio cultural (LOC, 2016, p. 14).

La propuesta de rehabilitación debe equilibrar la necesidad de preservar el valor cultural e histórico de la vivienda con la necesidad de adaptarla para su uso contemporáneo. Es necesario considerar la posibilidad de trabajar dentro de los marcos legales y técnicos establecidos por la LOC para lograr este equilibrio. Esto implica que cualquier cambio en la vivienda debe ser hecho de tal manera que se preserve su carácter original y se mantenga su integridad estructural. Cualquier adición o modificación debe ser claramente distinguible de la estructura original.

**Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)  
(2019)**

El COOTAD establece las normas y procedimientos para la creación, modificación y supresión de las unidades político-administrativas del Ecuador, como provincias, cantones y parroquias. Además, define los principios de autonomía y descentralización, otorgando competencias y recursos a los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) para que puedan

gestionar eficientemente los asuntos locales. No obstante, el asunto de interés en este caso es todo lo referentes al patrimonio edificado y lo que conlleva la rehabilitación del bien patrimonial. Entre las atribuciones que tienen los municipios se encuentra:

**Art. 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. -**

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley (COOTAD, 2019, p. 29);

**h)** Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines (COOTAD, 2019, p. 29);

La preservación del patrimonio arquitectónico, cultural y natural es esencial para mantener la identidad y la historia de un cantón. Los edificios históricos, los sitios culturales y las áreas naturales protegidas son elementos fundamentales que contribuyen a la riqueza cultural y al sentido de pertenencia de una comunidad. Por lo tanto, es responsabilidad del gobierno municipal asegurar su conservación para las generaciones presentes y futuras.

Es así como, la preservación del patrimonio cultural queda detallado en el **Artículo 144 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)** estableciendo las responsabilidades de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en relación con la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural. Estos gobiernos tienen la tarea de formular, aprobar, ejecutar y evaluar planes, programas y proyectos destinados a estos fines, así como construir espacios públicos para tales propósitos (COOTAD, 2019, p. 63).

Para llevar a cabo estas funciones, el patrimonio cultural se considera en todas sus expresiones tangibles e intangibles. La preservación implica acciones que aseguren su conservación, defensa y protección; el mantenimiento garantiza su sostenimiento en el tiempo; y la difusión busca propagar sus valores en la sociedad de manera permanente. Cuando el patrimonio trasciende los límites cantonales, la competencia se ejerce de manera concurrente, posiblemente en colaboración con otros gobiernos autónomos descentralizados regionales o provinciales. Además, los gobiernos

municipales y distritales pueden delegar estas responsabilidades a los gobiernos parroquiales rurales y a las comunidades locales (COOTAD, 2019, p. 63).

Los gobiernos municipales pueden gestionar juntamente con otros niveles de gobierno las competencias relacionadas con el patrimonio cultural, mediante convenios. Por su parte, al gobierno central le corresponde emitir políticas nacionales, salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural y natural, declarar y supervisar el patrimonio nacional, y gestionar diversos bienes culturales y naturales de manera concurrente y desconcentrada (COOTAD, 2019, p. 63).

Los gobiernos provinciales pueden utilizar los recursos culturales de su territorio para promover el turismo en el marco del fomento productivo. Los bienes declarados como patrimonios naturales y culturales de la humanidad están sujetos a instrumentos internacionales. Finalmente, los Gobiernos Autónomos Descentralizados y de Régimen Especial tienen la facultad de declarar de utilidad pública y expropiar bienes inmuebles del patrimonio cultural en riesgo por destrucción o abandono en su jurisdicción, previo informe técnico del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (COOTAD, 2019, p. 63).

El COOTAD proporciona un marco legal y normativo que respalda la preservación y rehabilitación del patrimonio cultural y arquitectónico a nivel local. En el contexto de la investigación, el artículo 144 del COOTAD destaca las responsabilidades de los gobiernos autónomos descentralizados municipales en relación con la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio cultural. Este artículo establece la base para formular, aprobar, ejecutar y evaluar planes, programas y proyectos destinados a estos fines, así como para la construcción de espacios públicos para tales propósitos.

**Ordenanza que norma el ejercicio de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y construir los espacios públicos para estos fines en el cantón Riobamba (2020).**

En esta ordenanza el Municipio de Riobamba establece en el **Artículo 6** que todos los bienes inmuebles, que son las creaciones humanas que no se pueden mover de su lugar por su forma o su

conexión con el suelo. Estos bienes forman parte del **patrimonio material inmueble**, que son los lugares, edificios, espacios y monumentos que tienen un valor o interés especial por su aspecto arquitectónico, arqueológico, histórico, artístico o científico, y que están reconocidos y registrados como tales. El texto menciona tres categorías de este patrimonio:

- **Urbano - Rural:** Son los centros, áreas, conjuntos, elementos y paisajes que reflejan la historia, la cultura y la actividad humana en las ciudades y el campo.
- **Espacios públicos:** Son las vías, zonas, equipamientos y mobiliarios que facilitan la circulación, el ocio, el servicio y la memoria colectiva de las personas en el espacio urbano.
- **Arquitectónico monumental:** Son las construcciones de gran tamaño, importancia o belleza que cumplen funciones civiles, religiosas, militares, educativas, culturales, comerciales, deportivas, sanitarias, penitenciarias o industriales, así como las viviendas y los detalles arquitectónicos de menor escala, pero de valor patrimonial.

De igual manera deja en claro en el **Art. 13** sobre las autorizaciones que se prohíbe hacer cualquier intervención detallada en los bienes muebles que son parte del patrimonio cultural nacional, y también en los bienes inmuebles que están registrados o ubicados en la zona histórica 1, a menos que la Dirección de Gestión de Patrimonio lo autorice. Es decir que para el caso de la rehabilitación es necesario realizar las gestiones pertinentes con el fin de poder realizar las obras pertinentes respecto de recuperar el bien patrimonial.

Considerando lo que se ha analizado hasta el momento, es necesario enfatizar en lo que menciona la ordenanza en Art. 22 literal o, respecto de lo que significa la rehabilitación, mencionando lo siguiente:

- o) **Rehabilitación.** - Las intervenciones de rehabilitación de los predios catalogados como rehabilitables, tienen como finalidad la de recuperar y elevar las condiciones de habitabilidad de una edificación existente, a fin de adaptarla a las necesidades actuales (Ordenanza 016-2020, pp. 16-17).

Es decir que, para el caso de la vivienda, la rehabilitación apunta a que se les dé un uso acorde a las necesidades del propietario. De primera mano se conoce que el propietario de la casa desea utilizarla únicamente para vivienda, pero puede que a futuro se le otorgue otro tipo de utilidad dependiendo del punto de vista del propietario. Para lo cual también es necesario hacer especial mención al **Art. 25** literal a, en el cual se menciona que:

**a) GP2A: Inmuebles y conjuntos rehabilitables.** En estos edificios y conjuntos las intervenciones permitidas son de: conservación, reestructuración, consolidación, reintegración, liberación de elementos no compatibles y adecuación para nuevos usos, siendo el factor predominante de la intervención la recuperación de elementos tipológicos de fachada, cubierta, implantación y características volumétricas. Se permite también la realización de obra nueva con diseño integrado como complemento a las demandas funcionales, las que deberán integrarse a las características del entorno tanto del paisaje construido como el natural (Ordenanza 016-2020, p. 18).

La prohibición de realizar intervenciones sin autorización en bienes muebles e inmuebles catalogados como patrimonio cultural nacional o ubicados en zonas históricas demuestra un compromiso serio con la preservación del legado cultural de la ciudad. Además, la definición de rehabilitación como una forma de recuperar y mejorar las condiciones de habitabilidad de edificaciones existentes, adaptándolas a las necesidades actuales, es una medida sensata que permite la conservación del patrimonio sin renunciar al desarrollo y la funcionalidad de los espacios. Lo cual beneficia directamente al desarrollo de la presente propuesta.

## Capítulo 4

### Análisis de metodologías existentes referentes al caso de estudio

**Síntesis de la investigación realizada por Delgado, (2019) titulada “Rehabilitación arquitectónica con puesta en valor de un bien patrimonial en el Centro Histórico de Quito”.**

La tesis titulada "Rehabilitación arquitectónica con puesta en valor de un bien patrimonial en el Centro Histórico de Quito" aborda un problema crítico en la conservación del patrimonio cultural como es el deterioro y abandono de edificaciones de la ciudad, considerando que fue declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1978, ya que ha generado un legado arquitectónico que refleja la historia que abarca desde la época colonial hasta la actualidad que con el pasar del tiempo estas infraestructuras han sufrido transformaciones inadecuadas, abandono o usos incompatibles, lo que ha ido perdiendo el valor histórico. Este trabajo se enfoca en un caso específico como es un edificio patrimonial ubicado en el barrio González Suárez, en la calle Cuenca NS-58 entre Chile y Mejía.

El inmueble estudiado por la autora de este trabajo ha sido víctima de un proceso de degradación lo cual se ha originado por factores sociales como la migración de residentes hacia zonas periféricas, la falta de políticas de mantenimiento y la presión urbana que ha convertido áreas residenciales en espacios comerciales informales, por lo tanto, hay que tener en consideración que el marco teórico de este estudio se sustenta en documentos internacionales clave, como la Carta de Venecia (1964), el cual establece normas para la conservación y restauración de monumentos históricos, enfatizando así la necesidad de respetar la autenticidad y evitar reconstrucciones especulativas.

Otro dato relevante esta también se toma como referencia la Carta de Washington el cual aborda que la conservación de centros históricos ha permitido de mantener la relación que existe entre los edificios y su entorno urbano de tal forma que estos puedan guiar las intervenciones arquitectónicas en el patrimonio material, por ende, se debe considerar que cualquier acción de

rehabilitación no solo preserve la materialidad del inmueble, ya que también su ayuda a fortificar el significado cultural e histórico de un sector (Carta de Washington, 1987).

El Concepto de "Puesta en Valor" en la Conservación Patrimonial, ha sido relevantes en este estudio ya que hace referencia a la destilación de cualidades históricas, arquitectónicas y simbólicas de un bien patrimonial para así poder reintegrarlo a la vida urbana. Por ende, esta acción se basa en la restauración del edificio y permite garantizar su sostenibilidad, ya que, con base a lo mencionado, se propone una rehabilitación que respete su estructura original el cual sirva como un centro cultural, espacio turístico o vivienda colectiva, bajo criterios que no alteren su esencia patrimonial, por lo que se debe considerar que este estudio revela que la construcción original del inmueble analizado por esta autora data del año 1945, con intervenciones significativas en 1913, 1970 y 1990, por lo que se considera que cada una de estas modificaciones ha respondido a las necesidades específicas de su época. Por ende, con base a ese análisis se ha podido determinar que el levantamiento arquitectónico y el análisis patológico del inmueble han evidenciado problemas estructurales como son las grietas, humedades, deterioros de mampostería y pérdidas de elementos decorativos, lo cual puede entenderse que es producto de intervenciones que han sido mal ejecutadas.

La metodología de esta investigación se estructura en cuatro fases: denuncia (identificación del problema y justificación), conceptualización (marco teórico y análisis de referentes), planteamiento arquitectónico (diseño de la rehabilitación) y documentación (soporte legal y técnico), ya que, un aspecto clave en de esa construcción ha sido es la elección de técnicas constructivas con materiales tradicionales como es el adobe y tapia pisada, por lo tanto con base a ese la autora propone el uso de técnicas contemporáneas, como son los refuerzos estructurales con steel frame o paneles livianos, los mismos que no alteren la percepción visual del inmueble de tal forma esto pueda para garantizar la preservación histórica y su seguridad estructural, lo cual se realiza mediante la eliminación de agregados incongruentes, reintegrando elementos perdidos, como arcos y balcones.

Otra característica es la introducción de mejoras funcionales, como sistemas de climatización pasiva, accesibilidad universal y redes eléctricas ocultas. La zonificación propuesta en

este trabajo incluye áreas públicas (como un café o sala de exposiciones en planta baja) y privadas (espacios residenciales o administrativos en niveles superiores), asegurando que el edificio mantenga una actividad constante que justifique su mantenimiento, ya que más allá de la recuperación física, la rehabilitación de este inmueble generara un impacto social, especialmente al momento de reintegrarlo al tejido urbano en el barrio González Suárez, atrayendo turismo, generando empleo y fomentando el sentido de pertenencia entre los residentes.

La autora de este trabajo también manifiesta que este proyecto de rehabilitación debe ajustarse a las regulaciones específicas del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y el Municipio de Quito, con el objetivo de establecer pautas para intervenciones en bienes patrimoniales, por lo que ella realiza también un estudio sobre el clima del sector y el diseño de rehabilitación en el que se ha podido determinar que en esta zona existe una radiación ultravioleta, lluvias frecuentes y variaciones térmicas diarias que acelera el deterioro de edificaciones hechas con el adobe, por ende ante esta premisa plantea una incorporación de estrategias de control climático con el fin de proteger fachadas, patios interiores, ventilación cruzada y revestimientos con morteros.

En cuanto a la participación en este proceso de rehabilitación se ha podido determinar que se propone crear un comité de seguimiento de mantenimiento estructural el mismo que incluya a moradores, académicos y representantes municipales con el objetivo de garantizar que la rehabilitación responda a necesidades reales mientras preserva el carácter patrimonial. Por otro lado, en cuanto a la viabilidad económica se analiza mediante un financiamiento mixto, con base a los fondos públicos (como los del Programa de Reactivación del Centro Histórico), incentivos fiscales para conservación patrimonial e inversión privada a través de esquemas de uso compartido, por lo cual se tiene como modelo un estudio realizado Hotel Plaza Grande.

En cuanto a las técnicas de restauración se ha podido determinar que este estudio se profundiza en metodologías para tratar patologías específicas del inmueble como es la consolidación de muros de adobe mediante inyecciones de barro estabilizado, reintegración de molduras de yeso

mediante calcos digitales, y limpieza láser controlada para recuperar pinturas murales ocultas bajo capas de repintes.

Por otra parte, con respecto a los sistemas de monitoreo u mantenimiento preventivo se menciona que para evitar el ciclo de abandono-rehabilitación-abandono, la propuesta incluye un plan de gestión post-intervención con inspecciones periódicas mediante drones para análisis termográficos de humedad, sensores de movimiento estructural y una base de datos BIM (Building Information Modeling) que registre cada elemento intervenido. Este sistema, implementado con éxito en el Centro Cultural Metropolitano, permite detectar patologías incipientes y programar mantenimientos oportunos, reduciendo costos a largo plazo.

Este estudio también aborda el reto de incorporar servicios modernos (fibra óptica, redes de gas, accesibilidad universal) en un tejido histórico mediante soluciones como: corredores técnicos subterráneos que siguen trazas de antiguos desagües, rampas plegables camufladas en pavimentos tradicionales, y redes eléctricas ocultas en falsos techos de caña guadua. Estas intervenciones demuestran que es posible mejorar la funcionalidad sin comprometer la autenticidad visual del conjunto patrimonial.

Para el análisis comparativo con casos internacionales se ha realizado un examen detallado de intervenciones paradigmáticas como la rehabilitación del Distrito Ballaró en Palermo (Italia) o el Barrio de Santa Cruz en Sevilla (España), extrayendo lecciones aplicables al contexto quiteño, por lo que se identifican patrones comunes exitosos como es la creación de unidades de gestión patrimonial descentralizadas, la estandarización de protocolos de intervención y la integración del patrimonio en circuitos turísticos temáticos que generan flujos económicos sostenibles.

Otro elemento clave que se debe considerar es que el estudio de la rehabilitación física se complementa con un plan de interpretación que utiliza códigos QR para acceder a reconstrucciones 3D de etapas históricas del inmueble, realidad aumentada que superpone usos originales sobre los espacios actuales, y recorridos táctiles para personas con discapacidad visual. Estas herramientas,

probadas en el Museo de la Ciudad, transforman al edificio en un documento histórico accesible, reforzando su valor educativo y turístico.

Dada la alta sismicidad de Quito, el proyecto incorpora refuerzos estructurales basados en sistemas tradicionales mejorados: mallas de caña guadua embebidas en muros, tensores metálicos ocultos en contrafuertes y disipadores de energía en cubiertas. Estas soluciones, validadas mediante modelación computacional, ofrecen protección sísmica sin alterar la percepción histórica del inmueble. La propuesta arquitectónica otorga especial atención a zonas usualmente desatendidas como patios de servicio, corredores secundarios y entrepisos, reconvirtiéndolos en espacios polivalentes (huertos urbanos, talleres artesanales o áreas de exposición) que activan usos creativos. Esta estrategia sigue el principio de "ningún metro cuadrado subutilizado", maximizando el retorno social de la inversión en rehabilitación.

Se establece una metodología estratigráfica para intervenciones en ornamentación, comenzando con análisis de morteros históricos mediante espectrometría, seguido de limpieza por microabrasión controlada y reintegración cromática con criterio de discernibilidad. El proceso se documenta fotogramétricamente para crear un archivo digital de cada fase.

- Gestión de Residuos y Sostenibilidad Ambiental en Obra
- Estrategias de Seguridad y Protección Contra Incendios
- Capacitación de Mano de Obra Especializada en Técnicas Tradicionales
- Sistema de Evaluación y Ajuste Continuo del Proyecto
- Integración con el Sistema de Movilidad Urbana
- Modelos de Gestión Post-Ocupación
- Proyección como Modelo Replicable para Otros Inmuebles

**Tabla 2.***Cuadro de resumen de la investigación de Delgado (2019)*

<b>Tema de la investigación:</b> Rehabilitación arquitectónica con puesta en valor de un bien patrimonial en el Centro Histórico de Quito	
<b>Autor:</b> José Ricardo Delgado Panimboza	
<b>Año:</b> 2019	
<b>Enlace a la investigación:</b> <a href="https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/733d0a80-6381-484d-b853-dbce9d3cda3e">https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/733d0a80-6381-484d-b853-dbce9d3cda3e</a>	
<b>Problema:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El inmueble está abandonado desde 1990</li> <li>• Se ha deteriorado por la falta de mantenimiento</li> <li>• Intervenciones mal realizadas</li> <li>• Se ha incluido material no auténtico</li> <li>• Se ha dado un mal uso</li> <li>• Afectación por factores climáticos y sísmicos</li> <li>• Requiere una rehabilitación urgente</li> </ul>	<b>Estado del inmueble:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Colapso estructural</li> <li>• El 50% de su arquitectura original no sirve</li> <li>• Mantenimientos equivocados</li> <li>• Afectación de la estética y los materiales</li> </ul>

<p><b>Teoría abordada:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identidad cultural e histórica de la sociedad</li> <li>• Rehabilitación de edificaciones antiguas a nuevos usos</li> <li>• Causas del deterioro estructural</li> <li>• Comunidad y patrimonio</li> <li>• Patrimonio y desarrollo moderno</li> <li>• Tipología patrimonial</li> <li>• Valor educativo del patrimonio</li> </ul>	<p><b>Estrategias para resolver el problema:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitar el inmueble para convertirlo en un museo</li> <li>• Recuperar el inmueble, pero respetando las normas municipales y de patrimonio</li> <li>• Fomentar el turismo comunitario</li> <li>• Estabilizar la edificación con materiales resistentes</li> </ul>
<p><b>Métodos utilizados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diagnóstico histórico del inmueble</li> <li>• Levantamientos fotográficos y arquitectónicos</li> <li>• Estudiar características físicas, sociales y económicas</li> <li>• Evaluar los fallos</li> <li>• Programa arquitectónico basado en normativas</li> <li>• Datos técnicos</li> </ul>	<p><b>Materiales que se propone utilizar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Adobe</li> <li>• Madera</li> <li>• Concreto reforzado</li> <li>• Arena</li> <li>• Cal</li> <li>• Vidrio</li> <li>• Metal</li> </ul>
<p><b>Propuesta de rehabilitación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservar el estilo neoclásico</li> </ul>	<p><b>Presentación de resultados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planos arquitectónicos</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Espacios funcionales como patios, comercio, etc.</li> <li>• Promover el turismo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tablas de las áreas a rehabilitar</li> <li>• Ilustraciones de zonificación</li> <li>• Levantamiento fotográfico actual</li> <li>• Descripción de materiales</li> <li>• Se describen los beneficios culturales</li> <li>• Se propone un uso moderno</li> </ul>
<p><b>Conclusiones:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se preserva el valor patrimonial</li> <li>• Se menciona que se revitalizará el Centro Histórico</li> <li>• Se requiere intervención técnica</li> </ul>	

Fuente: (Delgado, 2019)

### **Síntesis de la investigación realizada por Segovia, (2023) titulada “Rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayllabamba”.**

El estudio se centró en la casa de la hacienda en Guayllabamba, una construcción de importancia histórica en Chambo. Este inmueble fue construido en 1930 y fue parte del período de la República y reflejó el patrimonio histórico de la familia Gangotena, que es una de las familias nobles que tiene grandes influencias en la historia del país. Actualmente, es administrada por la Asociación de Productores de San Francisco, una unidad que se centra en la agricultura y el cultivo de animales. Sin embargo, la construcción ha estado desempleada durante muchos años, lo que resulta en la adopción de una posición de preservación con un deterioro gradual causado por la ausencia de cuidado y condiciones climáticas.

El contexto del análisis proviene de la delegación de responsabilidades a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADM) en el año 2015, fundamentada en la Resolución No. 004 del Consejo Nacional de Competencias. Esta regulación, en consonancia con convenios internacionales como las cartas de restauración y la Agenda de Desarrollo Sostenible 2030, establece la obligación de facilitar recursos, estrategias y proyectos para evitar el deterioro del patrimonio. En este marco, la Hacienda de Guayllabamba se manifiesta como un ejemplo representativo que ilustra un inconveniente más extenso en Ecuador: deshacerse de activos y descuidar la atención de las partes interesadas, recursos y actores implicados.

La construcción, realizada con materiales clásicos como adobe, madera, piedra y tejas de barro cocido, tiene un valor histórico-testimonial y un considerable potencial turístico, gracias a su localización en una área productiva y próxima a atractivos naturales como las aguas termales de San Francisco. Sin embargo, su posición actual indica problemas como la humedad y el daño estructural y con el tiempo, los cambios incompatibles en parte a su costo original han afectado. Sin embargo, el estudio declaró que el mantenimiento es una función para apoyar su recuperación, restaurar su valor cultural y garantizar el uso sostenible, lo que significa implícitamente tanto el propietario como la sociedad vecina.

La casa fue construida en Guayllabamba en 1930, en la provincia de Chimborazo, enfrenta un grave problema sobre su falta de uso y mayor deterioro, lo que hace que su valor cultural sea amenazado. A pesar de ser relacionada con la familia Gangotena y el atractivo de los turistas debido a su ubicación en un área de producción y cerca de lugares en San Francisco, los activos se han pasado por alto durante años para sus propietarios actuales. Este déficit, así como la ausencia de intervenciones inapropiadas a lo largo del tiempo, lo que conduce a una preservación aceptada, con problemas como la humedad, la degradación estructural, la primera pérdida de material y la exposición de su seguridad física y el valor cultural.

La situación es compleja debido a un panorama más amplio de negligencia en Ecuador, donde varias propiedades similares están en la misma situación debido a la falta de recursos, la falta de atención y las políticas efectivas de todos los participantes, como municipios y propietarios privados. Aunque la decisión 004 de 2015 al Consejo Nacional de Competencia ha delegado el año para preservar la herencia, la implementación de los planes y la distribución de recursos se limita mucho al deterioro de tales estructuras, como esta. Con respecto a la Casa Hacienda, la Asociación de Productores no ha sabido reconocer o aprovechar su potencial, lo que continúa perpetuando su estado de degradación y restringe las oportunidades de desarrollo económico y social que una rehabilitación adecuada podría traer, dejando al inmueble atrapado entre la ruina y la posibilidad de rescate.

La metodología de investigación se basa en un enfoque cualitativo que integra la investigación histórica, el análisis técnico y la participación social para tratar la rehabilitación de la casa de Hacienda de Guayllabamba. Primero, se llevó a cabo un estudio secuencial utilizando la recopilación de datos históricos de documentos como contratos de venta, artículos de prensa y fuentes bibliográficas, facilitando la reconstrucción de la propiedad, involucramiento de sus propietarios y cambios desde su construcción en 1930. El diagnóstico arquitectónico también se realizó en el sitio utilizando análisis orgánicos para determinar el estado de preservación de los elementos estructurales (conceptos básicos, paredes, estructura, techo, piso y acabado), reconociendo

patologías como la humedad y el daño estructural y la organización de esta información en fichas y tablas del INPC.

En una segunda etapa, la metodología incluyó un análisis socioeconómico de la zona mediante encuestas a 35 individuos cercanos a la propiedad, con el objetivo de identificar las razones del desuso y establecer un uso apropiado, lo que llevó a la sugerencia de transformar la hacienda en un alojamiento. Asimismo, se utilizó el método Baremo para evaluar el inmueble en su aspecto patrimonial, logrando una puntuación que respalda su rehabilitación, y se elaboró una propuesta de intervención a nivel de anteproyecto, especificando tratamientos concretos para cada componente constructivo (como la consolidación de muros de adobe y la conservación de la cubierta de madera) fundamentada en principios de restauración contemporáneos, tales como los de Camilo Boito y Cesare Brandi. Este método combinó la observación en el lugar, entrevistas, análisis técnico y normativo, garantizando que la propuesta respete la singularidad del inmueble y fomente su sostenibilidad y conservación a largo plazo.

**Tabla 3.**

*Cuadro de resumen de la investigación de Segovia (2023)*

<b>Tema de la investigación:</b> Rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayabamba	
<b>Autor:</b> Arq. Luis Germán Segovia Romero	
<b>Año:</b> 2023	
<b>Enlace a la investigación:</b> <a href="http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/12038">http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/12038</a>	
<b>Problema:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Deterioro de la Casa Hacienda Guayllabamba</li> <li>• Falta de mantenimiento</li> <li>• Desuso</li> <li>• Desatención</li> <li>• Falta de recursos para su rehabilitación</li> </ul>	<b>Estado del inmueble:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Su conservación está en peligro</li> <li>• Existencia de humedad y filtraciones</li> <li>• Madera desgastada</li> <li>• Techo desplazado</li> <li>• Daños por abandono en varias zonas</li> </ul>
<b>Teoría abordada:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historia de la hacienda en Ecuador</li> <li>• Ecología y economía en el patrimonio</li> <li>• Crisis de las haciendas</li> </ul>	<b>Estrategias para resolver el problema:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rehabilitación respetando la originalidad</li> <li>• Preservar cubierta de madera y los muros</li> <li>• Se propone que se utilice como casa de hospedaje</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tipología arquitectónica de las casas durante la época de la hacienda</li> <li>• Historia de la Casa Hacienda en Guayllabamba</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incentivar el turismo comunitario</li> <li>• Gestión de recursos</li> </ul>
<p><b>Métodos utilizados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se utilizaron documentos y escrituras</li> <li>• Diagnóstico arquitectónico acudiendo al lugar</li> <li>• Empleo de un examen organoléptico</li> <li>• Identificación de problemas constructivos</li> <li>• Empleo del método Baremo</li> <li>• Aplicación de encuestas a 35 personas</li> <li>• Se propuso una rehabilitación</li> <li>• Se propuso una restauración moderna</li> </ul>	<p><b>Materiales que se propone utilizar:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teja hecha de barro cocido</li> <li>• Madera</li> <li>• Cal para los muros</li> <li>• Malla de refuerzo estructural</li> <li>• Planchas de cemento para la humedad del suelo</li> <li>• Baldosas estilo madera para baños</li> <li>• Barro para pared exterior</li> <li>• Varilla metálica para columnas</li> </ul>
<p><b>Propuesta de rehabilitación:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Recuperación de la cubierta</li> <li>• Adaptar espacios para hospedaje</li> <li>• Mejoramiento del sistema de drenaje</li> <li>• Respetar los materiales actuales</li> </ul>	<p><b>Presentación de resultados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Se presenta el valor histórico del inmueble</li> <li>• De la aplicación de encuestas propone que sea utilizada como hospedaje</li> <li>• Se explican los tratamientos</li> <li>• Se describen los costos de material</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>• Evitar que la propuesta tenga que ver con fondos estatales</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Se explica cómo debería ser el mantenimiento</li><li>• Presenta planos</li></ul>
<p>Conclusiones:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• La rehabilitación rescata el valor histórico del inmueble.</li><li>• El hospedaje impulsa sostenibilidad y desarrollo local.</li><li>• El mantenimiento es importante para su conservación futura.</li></ul>	

Fuente: (Segovia, 2023)

**Síntesis de la investigación realizada por Félix, (2023) titulada “Rehabilitación de elementos patrimoniales en centralidades urbanas que poseen deterioro y abandono: reinserción del patrimonio para el intercambio de conocimiento en la biblioteca Aurelio Espinoza Polit”.**

El trabajo de titulación desarrollado por Eduarda Martina Félix Moreno representa una contribución metodológica al campo de la conservación patrimonial y el urbanismo social en Ecuador, ya que este estudio está centrado en el barrio de Cotocollao, el cual ha sido considerado como una de las cuatro áreas histórico-patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, dicho esto, esta investigación aborda un preocupante problema patrimonial como es abandono progresivo de edificaciones con valor cultural, por ende la autora ha tomado como caso de estudio la Biblioteca Aurelio Espinoza Polit (BAEP), en el que se menciona que este bien patrimonial, ha sido construido en 1929, por lo que se caracteriza que en este lugar se alberga colecciones invaluable que incluyen los primeros libros impresos en Ecuador, manuscritos del siglo XVIII y XIX, e incluso el original del Himno Nacional, pero ha visto reducida su función a mero almacén documental.

Según el censo 2010 Cotocollao fue declarado área patrimonial desde 1981 y debido a ello su densidad poblacional ha disminuido constantemente, llegando a ser la más baja entre las zonas históricas que tiene Quito. Por lo tanto, para comprender con mayor facilidad este estudio hay que recalcar que el demográfico ha acompañado en la presencia de un deterioro físico de los inmuebles patrimoniales y una pérdida de conexión emocional de los habitantes con su legado histórico. La BAEP ejemplifica esta situación al haber sufrido un recorte del 68% en su presupuesto en 2022, reduciendo drásticamente su horario de atención y capacidad operativa.

**Fundamentos teóricos: democratización del conocimiento**

El marco conceptual se sustenta en cinco pilares interrelacionados. El primero, la democratización del conocimiento, retoma las teorías de Solà-Morales (1993) y Walker (2011) sobre arquitectura pública, planteando que los espacios culturales deben transformarse de depósitos estáticos a plataformas dinámicas de intercambio intelectual. En este sentido, la BAEP necesita evolucionar desde su modelo actual restrictivo (acceso limitado, horarios reducidos) hacia un

concepto de "biblioteca viviente" donde la comunidad no solo consume información, sino que participe activamente en la producción y socialización del saber.

El segundo pilar teórico, la dinamización del patrimonio según Vegas (2010), propone intervenciones arquitectónicas que superen la mera conservación física. El estudio demuestra cómo los once elementos patrimoniales de Cotocollao, incluyendo la BAEP, las escuelas Alfonso del Hierro y Santa María de los Ángeles, y la Iglesia San Juan Bautista, requieren una reinención programática que los conecte con las necesidades contemporáneas. Esto implica introducir usos complementarios como talleres creativos, coworking cultural y espacios expositivos interactivos que atraigan públicos diversos.

El tercer eje conceptual, la revalorización de la historia mediante la arquitectura (Moneo, 2011), se aplica mediante un análisis crítico de la tipología de "casa patio" característica de la BAEP y otros inmuebles patrimoniales del sector. La investigación revela cómo esta configuración espacial, originalmente concebida para actividades cerradas, puede reinterpretarse para crear secuencias de espacios semipúblicos que guíen al visitante en un viaje sensorial por la memoria histórica, combinando exhibición tradicional con experiencias inmersivas.

El cuarto componente teórico analiza los espacios de encuentro desde la perspectiva de Gehl (2010) y Bachelard (1958), enfatizando su rol como catalizadores de interacción social. El diagnóstico urbano identifica la carencia de áreas públicas de calidad en Cotocollao, donde cada habitante dispone de apenas 0.30 m<sup>2</sup> de espacio verde (frente a los 9 m<sup>2</sup> recomendados internacionalmente). La propuesta arquitectónica responde diseñando plazas interconectadas, boulevards arbolados y patios multinivel que fomenten el encuentro casual y la apropiación comunitaria.

El quinto pilar, la puesta en valor del patrimonio (García-Gómez, 2019), integra dimensiones físicas e inmateriales. El estudio documenta cómo la BAEP ha perdido no solo mantenimiento edilicio, sino también relevancia simbólica para los cotocollaenses. La estrategia propuesta combina restauración arquitectónica con programas de mediación cultural, incluyendo talleres

intergeneracionales, residencias artísticas y proyectos de historia oral que rescaten la memoria barrial.

La metodología para este proyecto de rehabilitación patrimonial representa un modelo de integración interdisciplinaria, combinando perspectivas arquitectónicas, urbanísticas, sociales y tecnológicas, lo cual se ha estructurado como un proceso inequívoco de investigación-acción que incorpora retroalimentaciones entre el análisis teórico y las soluciones prácticas de rehabilitación patrimonial, por ende, este enfoque reside en su capacidad poder articular escalas arquitectónicas desde el análisis territorial macro hasta los detalles constructivos manteniendo así una coherencia sistémica entre todas las dimensiones del proyecto, por lo tanto con base a lo mencionado se adoptó la metodología de Design-Based Research (DBR), el cual, mediante este proceso ha permitido iteraciones sucesivas entre el diagnóstico, la propuesta y la validación, garantizando que cada decisión proyectual responda a necesidades reales identificadas en el trabajo de campo.

Otro elemento clave es que este proceso investigativo comenzó con una fase diagnóstica lo cual se ha estructurado en tres niveles complementarios de aproximación, cada uno con sus propias herramientas y técnicas especializadas y así permitir la comprensión del problema en toda su complejidad, lo cual abarca desde las dinámicas metropolitanas hasta los detalles constructivos del edificio patrimonial mencionado en este estudio. Por ende, con respecto a lo indicado se realizó una triangulación de datos entre estas escalas generó pautas relevantes sobre las relaciones sistémicas entre el deterioro físico, las dinámicas sociales y las políticas urbanas.

La tesis comienza con la lectura y análisis del discurso de Rafael Moneo titulado "Sobre el concepto de la arbitrariedad en arquitectura". Este análisis permite a los participantes del taller profesional "Vida, Sitio y Técnica" comprender y discutir la forma objetiva y la interpretación subjetiva en la arquitectura. Se definen y discuten conceptos fundamentales como forma, figura e imagen, lo que sirve como base teórica para el desarrollo del proyecto, ya que se busca identificar una problemática urbana relevante que pueda ser abordada mediante la arquitectura. A través de la observación y el análisis de la ciudad de Quito, se detecta que las centralidades

urbanas con tradición están perdiendo su valor histórico y cultural. Se realiza un mapeo de los lugares en Quito que poseen patrimonio y se analiza la densidad poblacional de estos sectores. Este análisis lleva a la selección de Cotocollao como el área de estudio, un sector que ha visto afectado su valor histórico y patrimonial debido a su centralidad urbana comercial

Una vez seleccionado Cotocollao, se realiza un diagnóstico detallado del sitio. Esto incluye mapeos generales del área de análisis para sustentar las problemáticas identificadas y esclarecer su origen. Se crea una matriz donde se plantean las ideas urbanas que permiten generar estrategias específicas para el sector. Se definen tres verbos que simplifican las acciones tomadas para el plan masa:

- **Dinamizar:** Liberar las barreras que se encuentran en los elementos patrimoniales, permitiendo una conexión dentro del polígono de intervención y cambiando el uso de industrias por áreas verdes, vivienda y equipamiento.
- **Abrir:** Conectar las manzanas, siguiendo un orden lógico que permita la accesibilidad a todos los lotes/sectores del polígono de intervención.
- **Activar:** Priorizar a los peatones y facilitar su circulación segura, implementando una red verde que conecte los espacios verdes liberados junto con las nuevas propuestas, complementada con ciclovías para fomentar la movilidad sostenible.

Se analiza detalladamente el sitio seleccionado, entendiendo quiénes son los vecinos, los flujos de llegadas, la topografía y los usuarios. Se concluye la vocación del sitio y se plantea la pregunta del proyecto para generar coherencia entre las decisiones de diseño y su vocación. Este análisis es crucial para entender cómo el patrimonio puede ser reintegrado en las nuevas dinámicas del barrio y cómo se puede mejorar la calidad de vida de los habitantes.

Tabla 4.

Cuadro de resumen de la investigación de Félix (2023)

<b>Rehabilitación de elementos patrimoniales en centralidades urbanas que poseen deterioro y abandono: reinscripción del patrimonio para el intercambio de conocimiento en la biblioteca Aurelio Espinoza Polit.</b>	
<b>Enlace a la investigación:</b> <a href="https://repositorio.puce.edu.ec/items/453d7d26-bfbc-459b-b230-f7932586a7c6">https://repositorio.puce.edu.ec/items/453d7d26-bfbc-459b-b230-f7932586a7c6</a>	
<b>Identificación del Problema</b>	<b>Diagnóstico del Sitio</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Centralidades urbanas con deterioro y abandono</li> <li>- Pérdida de valor histórico y cultural en Cotocollao</li> <li>- Ejemplo específico: Biblioteca Aurelio Espinoza Polit (BAEP)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Análisis urbano de Cotocollao</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Historia y contexto</li> <li>• Problemáticas actuales               <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Baja densidad poblacional</li> <li>❖ Deterioro de elementos patrimoniales</li> <li>❖ Privatización de espacios públicos</li> <li>❖ Uso de suelo no optimizado</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- <b>Estudio detallado de la BAEP</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estado actual</li> <li>• Problemas específicos               <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Uso excesivo de espacio de almacenamiento</li> <li>❖ Horarios de acceso limitados</li> <li>❖ Percepción como espacio inaccesible</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
	<u>Estrategias y Plan Masa</u>

<p><b>Marco Teórico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Democratización del conocimiento</li> <li>- Dinamización del patrimonio</li> <li>- Revalorización de la historia a través de la arquitectura</li> <li>- Espacios de encuentro y puesta en valor del patrimonio</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Masa Urbano <ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Dinamizar elementos patrimoniales</li> <li>❖ Conectar manzanas y mejorar accesibilidad</li> <li>❖ Generar redes verdes y espacios públicos</li> </ul> </li> <li>- Terreno de intervención</li> <li>- Selección del sitio de la BAEP</li> <li>- Análisis de vecindad, vialidad y equipamiento cercano</li> </ul>
<p><b>Metodología</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lectura y Discusión de Conceptos Teóricos</li> <li>• Identificación del Problema Urbano</li> <li>• Mapeo y Estudio</li> <li>• Selección del Caso de Estudio</li> <li>• Creación de una matriz para plantear ideas urbanas y estrategias para el sector.</li> </ul>	<p><u>Selección del Terreno de Intervención</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubicación y Contexto</li> <li>- Análisis de Elementos Patrimoniales Cercanos</li> <li>- Estudio de Vialidad y Equipamiento</li> </ul>
<p><b>Propuesta Arquitectónica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integración del patrimonio con nuevos bloques</li> <li>- Tipología de casa patio y anillos de circulación</li> </ul>	<p><u>Asesorías y Evaluación</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asesoría de sostenibilidad</li> <li>- Estrategias climáticas y energéticas</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"><li>- Espacios para aprender, crear, inspirar y trabajar</li><li>- Reutilización y reinterpretación del patrimonio</li><li>- Nuevos usos y actividades complementarias</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Asesoría constructiva</li><li>- Selección de materiales</li><li>- Asesoría estructural</li><li>- Sistema constructivo y cimentación</li></ul>
<p style="text-align: center;"><b>Implementación y Conclusiones</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Propuesta final de intervención</li><li>- Impacto en la comunidad y dinamización del barrio</li><li>- Revalorización del patrimonio y mejora en la calidad de vida</li><li>- Futuro desarrollo y adaptabilidad del proyecto</li></ul>	

Fuente: (Félix, 2023)

**Tabla 5.**

*Cuadro de síntesis de las metodologías analizadas referentes al caso de estudio*

<b>Conclusión</b>	
A continuación, se expresan los puntos más importantes de las tres investigaciones analizadas	
<p><b>Identificación del Problema</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deterioro y abandono de la vivienda de la familia León Cevallos debido a desuso prolongado (inspirado en los tres casos: BAEP, Casa Hacienda y Centro Histórico). - Pérdida de valor histórico y cultural en Yaruquíes (similar a la pérdida en Cotocollao, BAEP).</li> <li>- Posible afectación por factores climáticos (como en el Centro Histórico).</li> </ul>	<p><b>Diagnóstico del Sitio</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Análisis histórico y cultural de Yaruquíes y la vivienda (inspirado en el análisis de Cotocollao en BAEP y la historia de la Casa Hacienda).</li> <li>- Estado actual de la vivienda: identificar daños como humedad, desgaste de materiales (madera, adobe) o colapso estructural (similar a los diagnósticos de la Casa Hacienda y Centro Histórico).</li> <li>- Problemáticas: desuso, falta de mantenimiento y percepción de irrelevancia (como en BAEP).</li> </ul>
<p><b>Marco Teórico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Identidad cultural e histórica de Yaruquíes (del Centro Histórico).</li> <li>- Rehabilitación de edificaciones antiguas para nuevos usos (de las tres lecturas).</li> </ul>	<p><u>Estrategias y Plan Masa</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rehabilitar respetando la originalidad de la vivienda (de la Casa Hacienda).</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Patrimonio y desarrollo sostenible en contextos rurales (inspirado en la Casa Hacienda).</li> <li>- Valor educativo del patrimonio (del Centro Histórico).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Proponer un nuevo uso que beneficie a la comunidad, como un espacio cultural o para turismo comunitario (inspirado en el museo del Centro Histórico y el hospedaje de la Casa Hacienda).</li> <li>- Conectar la vivienda con espacios públicos cercanos (de BAEP).</li> </ul>
<p><b>Metodología</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Investigación histórica mediante documentos y entrevistas (de la Casa Hacienda).</li> <li>- Diagnóstico arquitectónico in situ con levantamientos fotográficos y análisis de daños (de las tres lecturas).</li> <li>- Encuestas a la comunidad para definir el uso (de la Casa Hacienda).</li> <li>- Propuesta técnica con planos (del Centro Histórico).</li> </ul>	<p><u>Selección del Terreno de Intervención</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ubicación y contexto de la vivienda en Yaruquíes (similar al análisis de vecindad de BAEP).</li> <li>- Estudio de elementos patrimoniales cercanos y vialidad (de BAEP y Centro Histórico).</li> <li>- Identificación de necesidades comunitarias para definir el uso (inspirado en los tres casos).</li> </ul>
<p><b>Propuesta Arquitectónica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservar materiales originales (adobe, madera, teja) y estilo arquitectónico (de las tres lecturas).</li> <li>- Adaptar espacios para un uso funcional, como un centro cultural o espacio comunitario (inspirado en BAEP y el museo del Centro Histórico).</li> </ul>	<p><u>Asesorías y Evaluación</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asesoría de sostenibilidad: estrategias climáticas (de BAEP).</li> <li>- Asesoría constructiva: selección de materiales tradicionales y modernos (de la Casa Hacienda y Centro Histórico).</li> <li>- Evaluación del impacto en la comunidad (de las tres lecturas).</li> </ul>

- Mejorar drenaje y estabilizar la estructura (de la Casa Hacienda).	
<b>Implementación y Conclusiones</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Propuesta final que rescate el valor histórico de la vivienda (de las tres lecturas).</li><li>- Impacto positivo en Yaruquíes: revitalización del patrimonio y mejora de la calidad de vida (inspirado en BAEP y Centro Histórico).</li><li>- Sostenibilidad a través de un uso comunitario o turístico (de la Casa Hacienda).</li></ul>	

Fuente: Elaboración propia

#### 4.1 Levantamiento de información

Para la aproximación histórica y el levantamiento de la información se ha considerado aspectos relevantes relacionados a al bien patrimonial. Para ello se ha considerado la ficha que se encuentra alojada en el catálogo de bienes patrimoniales SIPCE, que se encuentra a continuación:

##### **Ubicación**

**Código:** IBI-06-01-05-000-000014

**Localización:** Chimborazo, Riobamba, Yaruquies, Calles Padre Lobato entre 24 de Mayo y Pichincha.

##### **Descripción:**

Se debe dar mantenimiento continuo al inmueble realizando tareas de limpieza regularmente y arreglos menores. Al prevenir el paso de la humedad al inmueble a través del cambio de tejas de la cubierta se evitan problemas futuros como el daño de cielos rasos y el daño a la estructura por efecto de la descomposición de la madera a causa de la humedad. Se debe hacer lo posible por preservar los elementos ornamentales del inmueble a través de arreglos periódicos y haciendo uso de materiales que guarden características similares o iguales a los utilizados originalmente en el inmueble. De ser posible deberían ser restituidos los materiales originales del inmueble en las zonas o elementos en donde han sido cambiados como es el caso de los cielos rasos.

##### Época de Construcción

Siglo XX (1900 - 1999)

##### Antigüedad

El inmueble fue construido en la Época Republicana, en la década de 1950-1960, en el Tercer período del siglo XX.

##### Estético Formal

El inmueble pertenece al estilo Tradicional, de acuerdo con el período en el que fue construido el inmueble se encasilla dentro de la Época Republicana. Entre las escalas conocidas: normal, monumental y aplastante, el inmueble estudiado se encuadra dentro de la escala Normal,

posee elementos que individualmente tienen valor estético y juntos forman un todo armónico. El inmueble es de color Amarillo-Cardenillo de textura Lisa-Rugoso. Es una construcción Simétrica. La fachada del inmueble es el resultado de una composición ya que se aprecia la repetición de elementos manteniendo un orden armónico. En lo relacionado a decoración se pueden apreciar los siguientes elementos ornamentales: Canecillos, Cornisa, Vanos Enmarcados, Pilastras de Fuste Acanalado Rematadas en Capiteles Moldurados, Zócalo Ornamentado.

## Figura 6

### Ubicación del Bien Patrimonial

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural

Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE)

BÚSQUEDA

Código: IBI-06-01-05-000-000014

Ubicación geográfica

Provincia: CHIMBORAZO

Cantón: RIOBAMBA

Parroquia: YARUQUIES

Bienes de Interés Patrimonial  Inventario

Buscar Limpiar

Total elementos encontrados: 1

El bien es de 'Interés Patrimonial' El bien es de 'Inventario'

Mapa Satélite

Información Bien Patrimonial

VIVIENDA

Código: IBI-06-01-05-000-000014

**Descripción**  
Se debe dar mantenimiento continuo al inmueble realizando tareas de limpieza regularmente y arreglos menores. Al prevenir el paso de la humedad al inmueble a través del cambio de tejas de la cubierta se evitan problemas futuros como el daño de cielos rasos y el daño a la estructura por efecto de la descomposición de la madera a causa de la humedad. Se debe hacer lo posible por preservar los elementos ornamentales del inmueble a través de arreglos periódicos y haciendo uso de materiales que guarden características similares o iguales a los utilizados originalmente en el inmueble. De ser posible deberían ser restituidos los materiales originales del inmueble en las zonas o elementos en donde han sido cambiados como es el caso de los cielos rasos.

**Localización**  
CHIMBORAZO, RIOBAMBA, YARUQUIES

**Época de Construcción**  
Siglo XX (1900 - 1999)

**Antigüedad**  
El inmueble fue construido en la Época Republicana, en la década de 1950-1960, en el Tercer período del siglo XX.

**Estético Formal**  
El inmueble pertenece al estilo Tradicional de acuerdo al

Fuente: Las coordenadas en las que se ubica el bien patrimonial son X, Y: 9813013.00, 7583777.00. ZONA: 17M. Obtenido del Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE) (2024).

Figura 7

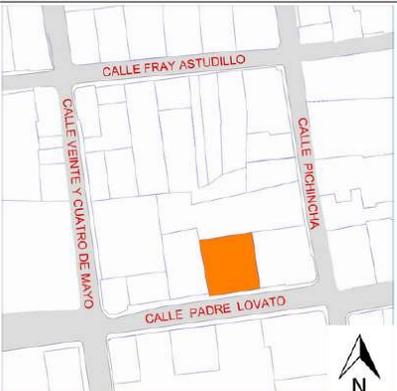
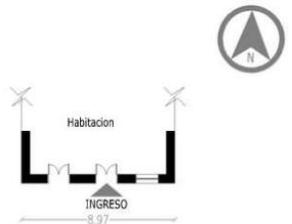
Fincha de inventario del Bien Patrimonial

INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR DIRECCION INVENTARIO PATRIMONIAL BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES FICHA DE INVENTARIO				Código IBI-06-01-05-000-000014	
<b>1. DATOS DE IDENTIFICACION</b> Denominación: VIVIENDA Clave catastral: N/D Nombre propietario: Registro Nº: 000014			<b>3. EPOCA DE CONSTRUCCION</b> Siglo XVI (1500-1599): XVII (1600-1699): XVIII (1700-1799): XIX (1800-1899): XX (1900-1999): XXI (2000 adelante): Fecha: 1950-1960 Autor: ND		<b>7. FOTOGRAFIA</b> 
<b>2. DATOS DE LOCALIZACION</b> Provincia: CHIMBORAZO Cantón: RIOBAMBA Ciudad: RIOBAMBA Parroquia: YARUQUIES Urbana: <input checked="" type="checkbox"/> Rural: <input type="checkbox"/> Mz: N/D Calle principal: PADRE LOVATO Nº: 7-55 Intersección: 24 DE MAYO Y PICHINCHA Recinto: N/A Comunidad: N/A Sitio: N/A			<b>6. ESTADOS DE CONSERVACION</b> Evaluación de la edificación Estructura: <input checked="" type="checkbox"/> Sólido Deteriorado: <input type="checkbox"/> Ruinoso: <input type="checkbox"/> Estado General: <input type="checkbox"/> Cubierta: <input checked="" type="checkbox"/> Fachadas: <input checked="" type="checkbox"/> Pisos-entrepisos: <input type="checkbox"/> Acabados: <input checked="" type="checkbox"/> Esp. Exteriores: <input type="checkbox"/> Escaleras: <input type="checkbox"/> Instalaciones: <input checked="" type="checkbox"/>		
<b>4. TIPOLOGIA Y USOS</b> ARQUITECTURA: MILITAR, CIVIL, RELIGIOSA, INSTITUCIONAL, COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIAL, OTRO, VERNACULA CATEGORIA: VIVIENDA SUBCATEGORIA: CASA TRADICIONAL USOS: ORIGINAL, ACTUAL			<b>5. REGIMEN DE PROPIEDAD</b> Ocupado por: Propiedad, Otro Propiedad: Propiedad, Publico, Estatal, Privado, Religioso, Particular		
<b>8. DESCRIPCION Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION</b> Trama Urbana: Damero <input checked="" type="checkbox"/> Radial <input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Dispensa <input type="checkbox"/> Caracterización de la Edificación: Emplazamiento Mz., Predio en Trama, Patios, Galerías, Zaguán (Ingresos), Escaleras, Jardín/A. Verdes/Huertos, Nº de Pisos			<b>9. DESCRIPCION VOLUMETRICA DOMINANTE</b> Estilo: Tradicional Época: Republicana FACHADA: Recta <input checked="" type="checkbox"/> Retranqueada <input type="checkbox"/> Curva <input type="checkbox"/> Ochavada <input type="checkbox"/> TEXTURA: Liso <input type="checkbox"/> Rugoso <input type="checkbox"/> Lisa-Rugosa <input checked="" type="checkbox"/> PORTADA: Simple <input checked="" type="checkbox"/> Monumental <input type="checkbox"/> Compuesta <input type="checkbox"/> Inscripciones <input type="checkbox"/> Zócalo: piedra pintada <input type="checkbox"/> VANOS: Puertas No. Ventanas No. PB 2 PA 1 PA 0 BALCONES: Volado 0 Incluidos No. 0 HERRAJES: Forjados <input type="checkbox"/> Colado <input type="checkbox"/> MOLDURAS Y ORNAMENTACION: Canecillos, Comisa, Vanos Enmarcados, Pilas de Fuste Acanalado Rematadas en Capiteles Moldurados, Zócalo Ornamentado.		
Descripción: En la imagen se puede apreciar el estilo Tradicional al cual pertenece el inmueble y también se observan elementos ornamentales como: Canecillos, Comisa, Vanos Enmarcados, Pilas de Fuste Acanalado Rematadas en Capiteles Moldurados, Zócalo Ornamentado.			<b>10. RIESGOS</b> Riesgos Naturales: ACCION BIOLÓGICA <input checked="" type="checkbox"/> METEORIZACION <input type="checkbox"/> DESMOS <input checked="" type="checkbox"/> ERUPCIONES <input checked="" type="checkbox"/> REMOCIONES EN MASA <input type="checkbox"/> INUNDACIONES <input type="checkbox"/> FALLOS GEOLÓGICOS <input type="checkbox"/> Riesgos Antrópicos: DESARROLLO URBANO <input checked="" type="checkbox"/> INTERVENCIONES INADECUADAS <input type="checkbox"/> FALTA DE CONTROL <input checked="" type="checkbox"/> FALTA DE MANTENIMIENTO <input checked="" type="checkbox"/> EDIFICIO TUGURIZADO <input type="checkbox"/> CONFLICTO TENENCIA <input type="checkbox"/> INCENDIOS <input type="checkbox"/> ABANDONO <input type="checkbox"/> EXPLOSIONES <input type="checkbox"/> CONTAMINACION <input type="checkbox"/> ZONA TUGURIZADA <input type="checkbox"/> Otras:		

Fuente: Obtenido del Sistema de Información del Patrimonio GADRIOBAMBA (2025).

Figura 8

Fincha de inventario del Bien Patrimonial

14. UBICACION Y PLANA DEL INMUEBLE		Bloque:	Hoja No.:	3															
Ubicación: 		Datos del Inmueble Área del Lote (m2): 0.00 Frente (m): 8.97 <b>Área Construida</b> Subsuelo (m2): 0.00 Planta Baja (m2): 0.00 Planta Alta (m2): 0.00 Otros pisos (m2): 0.00 Área Total Construida (m2): 0.00 Espacios Abiertos (N°): Estacionamientos No: 0 Otro: <b>Servicios (N°)</b> Baños Particular No: 0 Baños Comunal No: 0 Lavanderías particular No: 0 Lavanderías comunal No: 0 <b>Instalaciones (SI) (NO)</b> Agua potable: SI Alcantarillado: SI Energía eléctrica: SI Telefonos: NO Otros:																	
15. Fotografías Complementarias 		Plantas Esquemática: 																	
16. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Conservación</th> <th>Restauración</th> <th>Reestructuración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MANTENIMIENTO</td> <td>X LIBERACIÓN</td> <td>REMEDIACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN</td> </tr> <tr> <td>PREVENCIÓN</td> <td>X CONSOLIDACIÓN</td> <td>DEMOLICIÓN</td> </tr> <tr> <td>PRESERVACIÓN</td> <td>X RESTITUCIÓN</td> <td>X DERROCAMIENTO</td> </tr> <tr> <td></td> <td>RECONSTRUCCIÓN</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Conservación	Restauración	Reestructuración	MANTENIMIENTO	X LIBERACIÓN	REMEDIACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN	PREVENCIÓN	X CONSOLIDACIÓN	DEMOLICIÓN	PRESERVACIÓN	X RESTITUCIÓN	X DERROCAMIENTO		RECONSTRUCCIÓN		Descripción: Se debe dar mantenimiento continuo al inmueble realizando tareas de limpieza regularmente y arreglos menores. Al prevenir el paso de la humedad al inmueble a través del cambio de tejas de la cubierta se evitan problemas futuros como el daño de cielos rasos y el daño a la estructura por efecto de la descomposición de la madera a causa de la humedad. Se debe hacer lo posible por preservar los elementos ornamentales del inmueble a través de arreglos periódicos y haciendo uso de materiales que guarden características similares o iguales a los utilizados originalmente en el inmueble. De ser posible deberían ser reemplazados los materiales originales del inmueble en las zonas o elementos en donde han sido cambiados como es el caso de los cielos rasos.		
Conservación	Restauración	Reestructuración																	
MANTENIMIENTO	X LIBERACIÓN	REMEDIACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN																	
PREVENCIÓN	X CONSOLIDACIÓN	DEMOLICIÓN																	
PRESERVACIÓN	X RESTITUCIÓN	X DERROCAMIENTO																	
	RECONSTRUCCIÓN																		
17. OBSERVACIONES Grados De Protección: Condicionada Se aplicará en Bienes Inmuebles de Interés Patrimonial, en donde sus interiores poseen un alto nivel de deterioro o de intervención lo que ha ocasionado la pérdida de sus características tipológicas originales. Se conservará las características volumétricas, compositivas y de materiales, básicamente al exterior por su aporte al conjunto e imagen urbana.																			

Fuente: Obtenido del Sistema de Información del Patrimonio GADRIOBAMBA (2025).

### **Descripción de los elementos que componen el inmueble**

Según la información que reposa en el catálogo de bienes patrimoniales del SIPCE, la vivienda patrimonial pertenece a la época de construcción alrededor del siglo XX (1900 - 1999), con una antigüedad de construcción en la época Republicana, en la década de 1950-1960, en el Tercer período del siglo XX. La vivienda se relaciona a lo estético formal debido a que el inmueble pertenece al estilo Tradicional, de acuerdo con el período en el que fue construido el inmueble se encasilla dentro de la Época Republicana.

Entre las escalas conocidas: normal, monumental y aplastante, el inmueble estudiado se encuadra dentro de la escala Normal, posee elementos que individualmente tienen valor estético y juntos forman un todo armónico. El inmueble es de color Amarillo-Cardenillo de textura Lisa-Rugoso. Es una construcción Simétrica. La fachada del inmueble es el resultado de una composición ya que se aprecia la repetición de elementos manteniendo un orden armónico. En lo relacionado a decoración se pueden apreciar los siguientes elementos ornamentales: Canecillos, Cornisa, Vanos Enmarcados, Pilastras de Fuste Acanalado Rematadas en Capiteles Moldurados, Zócalo Ornamentado.

### **Figura 9**

*Vivienda de la Familia León Cevallos Conjunto Urbano*



Fuente: Contero (2023)

Entre las recomendaciones que se encuentran en el SIPSE se denota la importancia de dar mantenimiento continuo al inmueble realizando tareas de limpieza regularmente y arreglos menores. Al prevenir el paso de la humedad al inmueble a través del cambio de tejas de la cubierta se evitan problemas futuros como el daño de cielos rasos y el daño a la estructura por efecto de la descomposición de la madera a causa de la humedad. Se debe hacer lo posible por preservar los elementos ornamentales del inmueble a través de arreglos periódicos y haciendo uso de materiales que guarden características similares o iguales a los utilizados originalmente en el inmueble. De ser posible deberían ser restituidos los materiales originales del inmueble en las zonas o elementos en donde han sido cambiados como es el caso de los cielos rasos.

### **Elementos que componen la vivienda**

#### **Exterior**

#### **Figura 10**

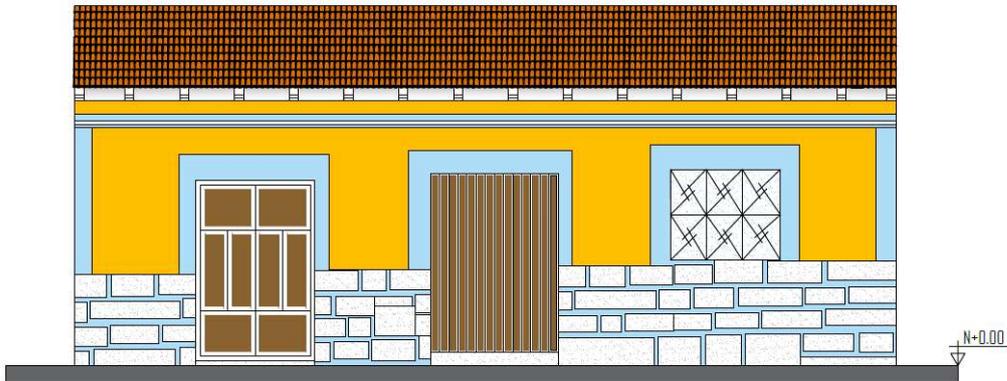
*Vista exterior puntual de la vivienda en análisis*



*Nota.* En la figura se presenta una vista exterior de la vivienda de la familia León-Cevallos. Fuente: Contero (2023).

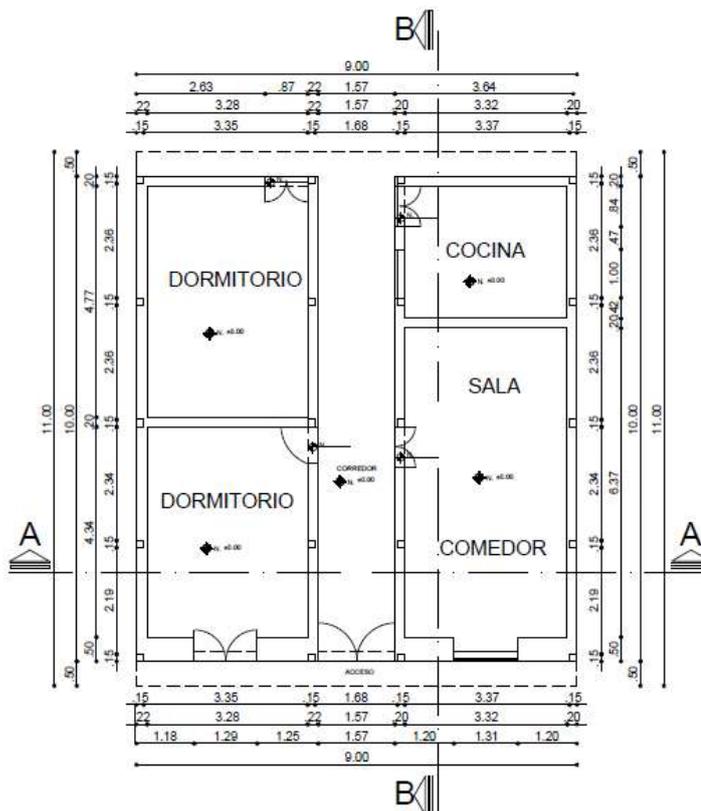
**Figura 11**

*Levantamiento arquitectónico, fachada, plantas y cortes*



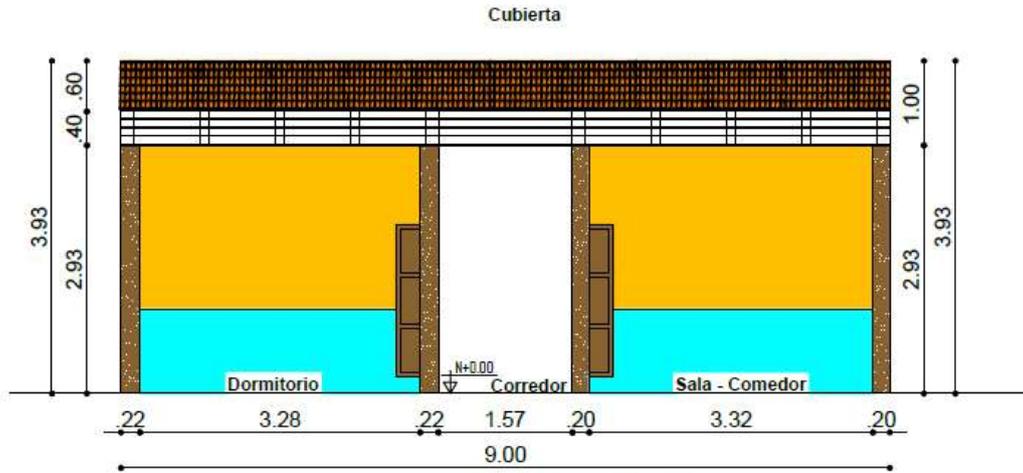
**Fachada Frontal Vivienda León - Cevallos**

Esc: 1:100



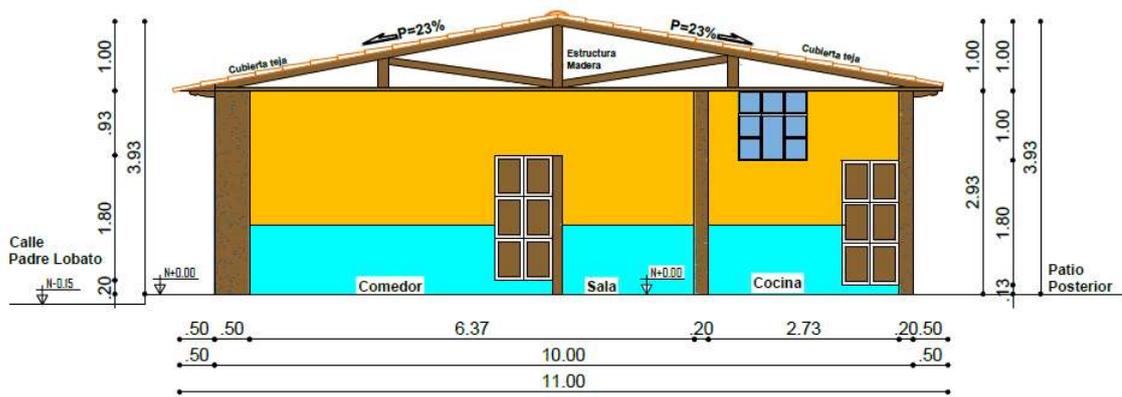
**Planta Arquitectonica vivienda León - Cevallos**

Esc: 1:200



**Corte Longitudinal A - A**

Esc: 1:100



**Corte Transversal B - B**

Esc: 1:100

Fuente: Elaboración propia

**Tabla 6.***Elementos del Exterior*

ELEMENTO	DESCRIPCIÓN	FOTOGRAFÍA
<b>Estructura cubierta</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Madera de eucalipto</li> <li>-Soga de cabuya</li> <li>-Clavos</li> <li>-Tiras de eucalipto</li> <li>-Carrizo</li> </ul>	
<b>Teja</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Teja rustica hecha a mano con diseño curvo de acuerdo a la época de construcción que a un se conserva y revocado con mezcla de mortero cemento</li> </ul>	
<b>Canecillos de volado</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Madera de eucalipto con molduras sencillas fijado a vigas de madera</li> <li>-Entablado de eucalipto en volado recubiertas con pintura blanca</li> </ul>	
<b>Zócalo de piedra</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Piedra sillar moldeada rectangular como base de cimentación de vivienda que se encuentra actualmente recubiertas por pinturas con colores vivos</li> </ul>	

<b>Pared externa</b>	-Las paredes son de adobe a partir del zócalo de piedra que son elaboradas con materiales de la zona y reforzadas como canagua en lugares puntuales de la vivienda	
<b>Puertas</b>	-Son puertas son realizadas en madera de laurel con diseño a dos hojas o pares acorde a la época de construcción y seguros de argollas metálicas para candado	
<b>Ventanas</b>	-Las ventanas han sido cambiadas a metálicas al deterioro que presentaban las originales	

Fuente: Elaboración propia.

Desde el punto de vista de sus elementos constructivos, la composición del exterior de la vivienda de la familia León Cevallos presenta una arquitectura tradicional de esta época republicana (1950-1960) de la parroquia Yaruquíes, con materiales y técnicas de los campesinos de esta región. Según la Tabla la estructura de la cubierta está compuesta por madera de eucalipto, anclajes con sogas de cabuya, clavos y tiras de eucalipto, y la teja rústica hecha a mano es la cobertura del tejado, lo que evidencian la presencia de las técnicas artesanales populares; los canecillos de volado, que se elaboran también en madera de eucalipto, están decorados con molduras, y las tablas, son elementos que enriquecen decorativa y funcionalmente la vivienda resaltando la estética tradicional; el zócalo de piedra de río moldeada funciona como base de cimentación, asegurando la estabilidad de la vivienda y conectada a la estructura natural de esta zona.

En lo que respecta a los muros de las fachadas, se muestran ejecutados en adobe a partir de un zócalo de piedra, y en la técnica se utilizan los materiales de la zona como la cancagua, lo que pone en evidencia el conocimiento y la disponibilidad de recursos; técnicas o conocimientos, en definitiva, que constituyen una forma de adaptación al contexto geográfico de Yaruquíes. Las puertas de madera de laurel paneladas a dos hojas siendo esta una manifestaciones propias de la construcción de la época, y dan un contacto con un valor estético en específico, un valor cultural del propio diseño; en cambio las ventanas, son de estructura metálica, lo que se manifiesta como un cambio o alteración al bien que se debe mantener, lo que implica un giro de la original y se contrasta con la fase de Diagnóstico para una coherencia estética y del propio valor patrimonial del inmueble. Esta narración, obtenida a partir de observación directa y un registro fotográfico, pone de manifiesto una riqueza constructiva de la vivienda y los contratiempos de conservación que se hacen parte de un componente de la propuesta de rehabilitación, como es la restitución de las ventanas originales y el mantenimiento de los propios materiales tradicionales.

### **Interior**

#### **Figura 12**

*Vista Interior de la Vivienda*



Fuente: Contero (2023).

**Tabla 7.***Descripción del Interior*

<b>ELEMENTO</b>	<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>FOTOGRAFÍA</b>
<b>Techo</b>	-Consta de estera fijada con sogas de cabuya a la estructura de madera de eucalipto y recubierta por empañete de tierra y cal	
<b>Pared interna</b>	-Las paredes son de adobe que son elaboradas con materiales de la zona y reforzadas en ciertos puntos con cancagua de la zona	
<b>Pisos</b>	-Son elaborados con base de piedra relleno con contrapiso de tierra y actualmente recubiertos con masillado de cemento	
<b>Puertas</b>	-Las puertas son realizadas en madera de laurel con diseño a dos hojas o en pares acorde a la época de construcción con diseño simple y seguros de argollas metálicas para candado	
<b>Canecillos de volado</b>	-Madera de eucalipto con molduras y con entablado de eucalipto en volado parte exterior que da al patio posterior	

**Zócalo de piedra**

-Piedra sillar de la zona moldeada como base de cimentación de vivienda y empañetada por la parte interna para un mejor acabado

**Pared**

-Las paredes de adobe que son elaboradas con materiales de la zona y reforzada en algunos puntos por desprendimientos o deterioro con cancagua

**Ventanas**

-Las ventanas originales de madera de laurel con diseño clásico han sido cambiadas a metálicas con defensas de varilla en modelo similar a la del exterior a la vivienda



Elaboración propia.

La estructura interna de la vivienda de la familia León Cevallos, en base al análisis realizado, da cuenta de una construcción tradicional que hace uso de la materia de obra y las técnicas locales vernáculas, si bien con algunas variaciones que afectan su autenticidad. El techo está conformado por una estera sujeta con sogas de cabuya y revocado por empañete de tierra, mientras que el revestimiento interno, así como el exterior, son de adobe hecho de cancagua, materia típica del sector Yaruquíes; los pisos, originariamente de base de piedra y contrapiso de tierra, han sido revocados por masillado de cemento, alterando el diseño original. Las puertas, de madera de laurel, son paneladas y de diseño, y los canecillos de volado de madera de eucalipto, con moldura y entablado, permanecen en el carácter natural de la vivienda; en cambio, las ventanas han sido sustituidas, y las ventanas que se observaban en el exterior, por metálicas, lo que reactualiza los elementos tradicionales y da lugar a la necesidad de intervenciones que restablezcan la autenticidad del inmueble, tal como se prevé en la fase de Terapia de este trabajo.

## **4.2 Procedimientos sugeridos para aplicarse en la rehabilitación de la vivienda de la familia**

### **León Cevallos.**

De acuerdo con los precedentes revisados y considerando la metodología anamnesis, diagnóstico y terapia, los procedimientos que se sugieren en la presente investigación quedan determinados de la siguiente forma de acuerdo con cada parte de la metodología considerada:

#### **4.2.1 Anamnesis**

##### **Aproximación histórica**

La vivienda de la familia León Cevallos, asentada en la parroquia Yaruquíes del cantón Riobamba, en la provincia de Chimborazo, deriva de una época de apogeo cultural y económico de la región andina ecuatoriana en el siglo XIX, ya que, de acuerdo a las crónicas de algunos historiadores, la familia León Cevallos se estableció en Yaruquíes a finales del siglo XVIII, proveniente de poblaciones aledañas como Guano, donde eran reconocidos por su protagonismo en el comercio de textiles y granos, asentamiento que les permitió acumular el dinero suficiente para invertir en la compra de tierras e iniciar la construcción de la vivienda alrededor de 1830, dato que se obtuvo de las crónicas de algunas de las edificaciones locales que se conservan hoy en el archivo parroquial de Yaruquíes, que además considera a esta familia como las que empezaron a introducir cultivos comerciales como la cebada en la zona y que contribuyó al desarrollo agrícola de la parroquia.

La casa se construyó en medio de un proceso de expansión demográfica que tuvo lugar en Yaruquíes, impulsado por la llegada de familias nuevas tras la apertura de caminos que unían la parroquia con Ambato y Riobamba, un fenómeno social que exigía un nuevo tipo de residencia y administración de los espacios, lo que da cuenta de la concreción de la casa que, por lo demás, presentaba amplios patios internos ubicados entre los espacios determinados y las áreas necesarias para meter los productos agrícolas. La casa asume igualmente la herencia de los eventos históricos que tuvieron lugar en el periodo, como los cambios radicales en el contexto liberal del final del siglo XIX, que promovieron la modernización del campo mediante la introducción de tipos

arquitectónicos alternativos; si bien la casa mantuvo algún rasgo vernáculo, su arquitectura presenta ciertos elementos modificados por construcciones pronto adoptadas, como los marcos de las ventanas y la distribución de los espacios, todo ello por demandas que esta necesita, las cuales son reflejo de una cultura local.

Un evento fundamental que marcó a la historia de la vivienda fue el terremoto de 1875, dado que afectó la región de Chimborazo. Según el comentario del propietario indican que la casa sufrió daños estructurales en sus muros de adobe, lo que hizo necesaria una primera intervención de refuerzo de la estructura con contrafuertes en la madera. Dicha intervención evidencia no solo la vulnerabilidad de las construcciones de la época, cuya relación con los desastres naturales eran evidentes, sino también la resiliencia de la familia para mantener el patrimonio en pie, por lo que la vivienda reafirma su rol como séquito u otro tipo de métrica en la comunidad de Yaruquíes en un buen número de generaciones.

### **Levantamiento de información**

Mientras se recogía la información, se fueron cotejando datos pormenorizados relativos al espacio más inmediato de la vivienda de la familia León Cevallos de Yaruquíes, así como su relación actual con la comunidad. La vivienda se encuentra en una vía secundaria de la parroquia Yaruquíes, rodeada de pequeñas parcelas agrícolas y viviendas recientes construidas en su mayoría de modo contemporáneo utilizando bloque y hormigón en las últimas décadas. El choque entre la arquitectura tradicional de la vivienda en la que se ubica la familia León Cevallos con la de las viviendas contemporáneas.

Es evidencia clara del proceso de transformación urbana, de transformación del paisaje en el que las edificaciones históricas del lugar como la de la familia León Cevallos fueron dejando paso a las nuevas edificaciones que testimonian las dinámicas históricas de desarrollo bajo las cuales se configuró la parroquia. Y con dicha situación más todavía, se toma en cuenta el hecho de que a escasos metros de distancia de la vivienda situada en una calle secundaria se desarrolla un pequeño

mercado semanal lo que reafirma su ubicación en la dinámica comercial de la parroquia, quizás un elemento que en un pasado distante pudo haber definido la importancia social de la misma.

Mediante observaciones directas se ha conocido además las características socioculturales que se consideran importantes. En este sentido, la vivienda está actualmente deshabitada, sin embargo, los habitantes de la zona la conocen y la reconocen como un referente espacial dentro de Yaruquíes, de manera que es un espacio muy utilizado por la gente para dar referencias, así como para ubicar ciertas actividades de la comunidad (fiestas parroquiales, etc.). Así, este papel sigue manteniéndose a pesar de la descomposición que va sufriendo, lo que hace pensar en la comunidad en sí misma y la relación que mantiene con el inmueble. También se ha observado que no solo la vivienda se encuentra en un estado de falta de mantenimiento, sino que este hecho parece que se encuentra generalizado en otro tipo de edificios históricos ubicado en la zona, cosa que se ve como consecuencia de la priorización de recursos hacia equipamientos más modernos en el contexto expuesto por la gente entre las ciudades y los pueblos.

Un hallazgo importante fue la existencia de una incipiente propuesta comunitaria para revalorizar el patrimonio del lugar. Algunos vecinos se percataron de que, en los últimos años, incluso desde antes de la declaratoria de la vivienda, habían desarrollado propuestas a partir de la organización de talleres culturales, apuntando a la enseñanza de la historia de los Yaruquíes a las nuevas generaciones, pero que no necesariamente contemplaban la vivienda de los León Cevallos. Este hallazgo indica asimismo que existe un interés de la comunidad por recuperar su patrimonio arquitectónico, aunque no cuenta con el apoyo institucional que permita poder articular específicamente este espacio a dicha propuesta de recuperación. La recolección de los datos expuestos nos permitió estudiar adecuadamente las dinámicas presentes en la vivienda y su potencialidad para ser insumo en proyectos de conservación de la comunidad.

#### **4.2.2 Diagnósis**

En la fase de diagnóstico se acudió al inmueble para visualizar de primera mano el estado en que se encuentra, realizado un estudio estructural y luego verificando el estado de conservación en

el que se encuentra la vivienda. De acuerdo con estos planteamientos, se describe a continuación cada una de las características:

### **Estudio estructural**

#### **Figura 13**

*Fachada Exterior de la Vivienda a la Calle Padre Lobato*



Fuente: Propia

La fachada de la casa de la familia León Cevallos muestra un sistema constructivo tradicional: muros de adobe recubiertos, base de mampostería y un techo de tejas soportado por vigas de madera, pero presenta un deterioro muy significativo: grietas y descascaramiento en la base indican humedad ascendente, las puertas y ventana de madera muestran deterioro y daños, el techo tiene tejas descolocadas que podrían permitir filtraciones, y elementos modernos como el cableado expuesto y un grafiti muestran nuevas intervenciones que son inapropiadas, todo lo cual pone en riesgo la integridad de la vivienda, sobre todo frente a peligros sísmicos y climáticos.

#### **Figura 14**

*Techo*



Fuente: Propia

El techo está realizado con tejas de arcilla, es sombrero de voladizo amplio, enmarcada por el alero de madera, y existe un estado de deterioro notable, ya que las vigas del alero están muy desgastadas y con tablas sueltas, además de la pintura vieja que se ha caído, lo que indica una exposición prolongada a condiciones de intemperie; además, la pendiente ya muy suave, nos podría indicar un posible combate en las vigas de soporte, aumentando los riesgos del colapso y, además, permitiendo la entrada de agua y filtraciones que podrían debilitar los muros de adobe existentes, siendo "peligroso" el material porque es muy frágil, si está expuesto a la humedad.

### **Figura 15**

#### *Pasillo*



Fuente: Propia

La fotografía representa el interior del pasillo de la vivienda de la familia León Cevallos de Yaruquíes, posibilitando el análisis de la sección interior. El techo interior, de madera recubierta con mortero, se encuentra muy deteriorado, observándose grandes áreas de desprendimiento y manchas

de humedad producidas por filtraciones de agua, debido al desalojo de las tejas que se había descrito en las imágenes anteriores; las paredes de adobe, con una pintura amarilla inadecuadamente tratada y parches de humedad se encuentran agrietadas y se presenta una evidente erosión del material, al tiempo que el piso de tierra compactada o de cemento desgastado, la ausencia de limpieza de objetos amontonados, dan la impresión de estar en condiciones de abandono, afectando considerablemente la estabilidad estructural al incrementar, además, la vulnerabilidad a daños por humedad y cargas sísmicas.

### **Figura 16**

*Estado del interior de la vivienda conservado*





Fuente: Propia

En la fotografía se puede ver el estado del interior de la vivienda de la Familia León Cevallos en Yaruquíes que nos proporciona las imágenes de un techo interior con desprendimientos considerables correspondiente a la habitación superior derecha y también con manchas de humedad como consecuencia de filtraciones severas, muros de adobe que presentan grietas, erosión y pintura descascarada en prácticamente la totalidad de estas, un estado de acumulación de suciedad y de objetos con el riesgo de sobrecarga del suelo de tierra o, si existen, de un cemento desgastado, las puertas de madera que están deterioradas, vigas expuestas en el techo como puede observarse en la habitación superior izquierda que dan cuenta de una deformación, un estado que pone de manifiesto una inestabilidad estructural general que pone de manifiesto una mayor vulnerabilidad al daño por humedad o el efecto de un sismo.

**Figura 17**

*Ventanas de hierro fachada exterior, cocina y ventana alta madera comedor*



Fuente: Propia

Las ventanas, que están enmarcadas en madera y que, en algunos casos, están protegidas con rejas metálicas, presentan un estado notablemente deteriorado: los marcos de madera están desfasados, presentan pintura caída y signos de pudrición, más en especial la ventana superior derecha, que es la que tiene un estado más comprometido por delante de la estabilidad; los muros circundantes de adobe presentan grietas y desprendimientos alrededor de las aberturas de las ventanas, con tensiones estructurales (posiblemente causadas por los asentamientos o a la falta de refuerzos estructurales); y por último, las ventanas carecen de vidrios en varios puntos, aumentando su vulnerabilidad a las filtraciones de agua y a que se vea afectada la estructura de los muros colindantes.

**Figura 18**

*Puertas exteriores de la vivienda en laurel, puertas internas de laurel y un atamborade de triplex*



Fuente: Propia

Las puertas, que están fabricadas todas en madera de laurel con diferentes tipos de modelos, tienen un estado de deterioro bastante avanzado tanto exterior como interior : las tablas están gastadas, tienen pintura desvanecida, poseen roturas y tienen signos de pudrición en especial, en la puerta superior derecha la de acceso principal, lo cual puede afectar tanto a su función como a su seguridad; los marcos de madera también se encuentran perjudicados y tienen desprendimientos visibles y deformaciones, y los muros de adobe y de tierra que envuelven a las puertas tienen fisuras y presentan humedad, la cual puede indicar tensiones estructurales y una posible falta de anclaje de las puertas con las paredes, lo que podría acentuar la inestabilidad general del hogar.

**Figura 19**

*Piso pasillo, dormitorios con masillado mortero cemento, techo y paredes empañetadas*



Fuente: Propia

El piso fue sustituido de empedrado en el acceso y el entablado en sus cuartos por el masillado de mortero de cemento tanto en el corredor de acceso como en los dormitorios, presenta un desgaste notable con presencia de pequeños desprendimientos a su vez agrietamientos debido a su pobre dosificación en su elaboración ya que en la vivienda actualmente se utiliza uno de los cuartos como bodega de sacos de harina de ahí el uso intenso que acentúa el desgaste y a eso se suma que esta al mismo nivel del patio posterior el ingreso de agua lluvia es constante y es posible problema de infiltraciones por el agua; las paredes de adobe, pintadas en amarillo y celeste, presentan

extensos desprendimientos, fisuras verticales y las típicas manchas de humedad, sobre todo en su base, lo que indica capilaridad y tensiones; el techo, en fin, muestra grandes deterioros con agujeros y piezas ausentes que hacen visible la estructura interior que se ve más expuesta a filtraciones en su estructura general, vez que debilita la estabilidad de la construcción.

### **Estado de conservación**

El estado de conservación de la vivienda de la familia León Cevallos llega a ser crítico en ciertos puntos por eso su grado de protección es condicionada, puesto que con el deterioro generalizado que ha ido sufriendo tanto en los elementos estructurales como en los acabados. Los muros de adobe que están llegando a identificarse en la fachada, el interior, así como en las zonas circundantes a puertas y ventanas, incluso estos últimos, en las condiciones actuales sufren un importante desgaste con grietas, desprendimientos y erosión del material, teniendo una mayor severidad provocada por la humedad ascendente y por las filtraciones de agua que destechan que a su vez debe limitarse a tejas (que se encuentran especialmente descolocadas), con vigas de madera de gran tamaño en su recorridos que han llegado a verse deformas y grandes áreas son desprendimientos en el interior, lo cual han llegado a marcar también este niveles de deterioro con más de cinco años de inactividad y por lo tanto la integración en los muros de soportar las cargas en un ambiente sísmico, un riesgo importante en la región andina de Yaruquíes.

Además, los componentes de madera, como puertas, ventanas y alero de la cubierta están en grado avanzado de pudrición, con tablillas sueltas y marcos deformados, afectando su funcionalidad y favoreciendo la exposición de los muros a la intemperie. El suelo de cemento, visible desde dentro y en el pasillo, se encuentra agrietado y desgastado, mientras la pileta de objetos y desechos en las habitaciones refleja desalojo al que ha dado lugar al avance del proceso de descomposición. En conjunto, la casa necesita ser intervenida de urgencia para arrestar su derrumbe progresivo, salvar su valor patrimonial y asegurar su seguridad, dado que sus actuales condiciones suponen riesgo tanto para el edificio como para sus potenciales ocupantes o visitantes.

#### 4.2.2.1 Análisis de las patologías existentes

El diagnóstico de las patologías de la vivienda de la familia León Cevallos se basa en observaciones directas e in situ realizadas en el lugar de la construcción y en un análisis teórico fundamentado en los estudios previos de edificaciones patrimoniales de la época republicana en Ecuador. Las patologías adquiridas como grietas, humedad, descomposición de madera, desprendimiento son patentes para edificaciones de adobe, madera y tejas que se encuentran expuestas a distintos climas, sismicidad, e inadecuado mantenimiento (INPC, 2020; García, 2018).

Este análisis sistemático de cada elemento constructivo permite encuadrar las causas de las patologías y sus efectos, además de tener un soporte científico (en torno a las patologías) para las propuestas de rehabilitación a fin de poder intervenirlas posteriormente. Justo a continuación, se plantea la tabla resumen de las patologías que tiene lugar a modo de una interpretación general, para después proceder a describirlas detalladamente por elemento constructivo e incluir la bibliografía relacionada con la temática.

**Tabla 8.**

*Diagnóstico de patologías de los elementos constructivos de la vivienda León Cevallos*

<b>Elemento</b>	<b>Patología</b>	<b>Causa</b>	<b>Efecto</b>	<b>Referencia</b>
<b>Muros de adobe</b>	Grietas, erosión, humedad	Humedad ascendente, filtraciones	Pérdida de material, inestabilidad	(García, 2018; INPC, 2020)
<b>Techo (tejas de arcilla)</b>	Desplazamiento, rotura	Falta de mantenimiento, intemperie	Filtraciones, daño a vigas	(Delgado, 2019; UNESCO, 2015)
<b>Estructura de cubierta</b>	Deformación, desgaste	Humedad, sobrecarga	Riesgo de colapso, filtraciones	(Segovia, 2023;

					ICOMOS, 2017)
<b>Canecillos de volado</b>	Tablas sueltas, desgaste	Exposición a intemperie, falta de sellado	Pérdida decorativa, inestabilidad		(Vegas, 2010)
<b>Zócalo de piedra</b>	Fisuras, desprendimientos	Asentamientos, erosión	Debilitamiento de la base		(García, 2019)
<b>Ventanas (madera)</b>	Pudrición, deformación	Humedad, ataque biológico	Pérdida de funcionalidad, estética		(Félix, 2023; ICOMOS, 2017)
<b>Puertas (madera)</b>	Grietas, pudrición	Humedad, falta de mantenimiento	Inseguridad, deterioro estético		(Brandi, 2005; INPC, 2020)
<b>Pisos (cemento/contrapiso)</b>	Grietas, desgaste	Infiltraciones, sobrecarga	Inestabilidad, acumulación de suciedad		(Moneo, 2011; Delgado, 2019)
<b>Anclajes de soga de cabuya</b>	Debilitamiento, descomposición	Humedad, envejecimiento	Pérdida de soporte estructural		(Segovia, 2023; UNESCO, 2015)

Fuente: Elaboración propia, basada en observaciones in situ y literatura citada.

### **Muros de adobe**

Los muros de adobe, en la parte exterior, pero también en la parte interior, presentan grietas de tipo vertical, erosión del material y manchas de tipo húmedo sobre todo en la base debido a la capilaridad y a las filtraciones que vienen del techo (Figuras 13, 14, 17). El adobe es un material muy susceptible a la humedad del suelo en zonas andinas del tipo de Yaruquíes, donde las lluvias continuadas y la ausencia de un drenaje perimetral, como se ha descrito, colaboran a que se produzcan deterioros permanentes de todo el conjunto. García (2018) afirma que estas patologías perimetrales debilitan la estabilidad estructural y aumenta el riesgo sísmico, tal como ha quedado constatado en caso similares en el Centro Histórico de ciudad de Quito (Delgado, 2012). La recuperación en zonas de la parte exterior de este tipo de emplazamientos con un enlucido de tipo cementicio, que es incompatible con el adobe, contribuye a un mayor deterioro, y es que dicha acción impide en su conjunto el fenómeno de transpiración (INPC, 2020).

### **Techo (tejas de arcilla)**

El techo de tejas de arcilla presenta desplazamientos y roturas de piezas, y se acumulan restos orgánicos que taponan el drenaje (fig. 12). Según Delgado (2019), la falta de conservación de las cubiertas de tejas se menciona como la principal causa de las filtraciones en las edificaciones patrimoniales, lo que termina afectando las vigas de soporte y los muros que existen en la parte de abajo. En el caso de la vivienda León Cevallos, las tejas se han desplazado y permiten la llegada de agua que debilita la estructura de madera, ocasionando manchas de humedad en el interior que también afectan el patrimonio (UNESCO, 2015). Tal situación mina la capacidad de la edificación para soportar condiciones climáticas y sísmicas.

### **Estructura de cubierta**

La estructura de cubierta, soportada por vigas y tiras de madera de eucalipto que emplea anclajes de sogas de cabuya, se encuentra deformada y un tanto desgastada, particularmente en las vigas que se encuentran descubiertas (Figuras 12 y 14). Segovia (2023) señala que la humedad de las lluvias y la sobrecarga por acumulación de escombros son factores habituales en la patología de las estructuras de madera en haciendas de Ecuador. Estas patologías hacen que la cubierta se vuelva más vulnerable a los colapsos parciales y además son causantes de filtraciones que afectan a los muros de adobe (ICOMOS, 2017).

### **Canecillos de volado**

Las maderas de los canecillos de volado, encontradas en la madera de eucalipto con elementos moldurados, se presentan en tablas sueltas y un deterioro por exposición (cuadro 6). Vegas (2010) indica que los elementos decorativos de madera en el exterior son susceptibles de sufrir deterioro por la falta de selladura y el mantenimiento de estos elementos de madera, lo que implica el menoscabo de su función estructural o de su valor estético. En el caso de la vivienda, eso implica menoscabar la armonía visual de la fachada y puede ser un posible desencadenante-peligro de desprendimiento.

### **Zócalo de piedra**

El zócalo de piedra de río, que actúa de base de cimentación, presenta fisuras y desprendimientos en ciertas zonas debido, probablemente, a asentamientos del suelo o erosión (Tabla 6). En su trabajo, García (2019) plantea que los zócalos de piedra en las edificaciones patrimoniales andinas son susceptibles a daños por movimientos telúricos y a la falta de estabilización del suelo, lo cual debilita la base de la vivienda con el consiguiente riesgo de inestabilidad estructural.

### **Ventanas (madera)**

Las ventanas de madera originales han pasado a convertirse en ventanas metálicas en algunos casos. El marco de madera que aún queda se encuentra con pudrición y deformaciones (Figura 15). Félix (2023) pone de manifiesto que la madera en elementos expuestos, como las

ventanas, es susceptible al ataque biológico y a la humedad si no está tratada, y que el deterioro afecta la funcionalidad, la estética y la coherencia patrimonial de la vivienda, y que la posibilidad de filtraciones causa que la humedad dañe los muros circundantes (ICOMOS, 2017).

### **Puertas (madera)**

Las puertas de madera de laurel presentan una serie de patologías: las grietas, pudrición, pintura desgastada (ejemplo de la calidad del mantenimiento), marcos deformados y herrajes rotos (Figura 16). La condición de las puertas de madera se considera una patología patrimonial por los efectos de la humedad y del escaso mantenimiento; de este modo, Brandi (2005) puntualiza que la madera utilizada en las puertas patrimoniales es susceptible al deterioro por efectos de la humedad y escaso mantenimiento lo que puede poner en peligro la seguridad de los usuarios y contribuir a la disminución del valor estético. En las puertas que conforman la vivienda León Cevallos, estas patologías evidencian una prolongada etapa de abandono y la urgencia para que se adopten intervenciones a la brevedad posible (INPC, 2020).

### **Pisos (cemento/contrapiso)**

Los pisos de las viviendas, que tenían un contrapiso de tierra y piedra, han sido recubiertos con cemento, que presenta algunos desgastes y un deterioro significativo, inclusive con grietas (ver Figura 17). Según lo que indica Delgado (2019), los recubrimientos cementicios de edificios materiales patrimoniales puede ser generador de tensiones por falta de compatibilidad con los materiales originales y puede acumular suciedad y facilitar infiltraciones; estas patologías afectan a la habitabilidad y estabilidad del suelo (Moneo, 2011).

### **Anclajes de sogas de cabuya**

La estructura del cubrimiento mediante anclajes de sogas de cabuya fue observada en estado de debilitamiento y descomposición por la humedad y el envejecimiento natural (Tabla 6). Siguiendo lo que plantea Segovia (2023), los materiales orgánicos naturales como la cabuya son susceptibles a la degradación por las condiciones de humedad, lo que lleva a una pérdida de la capacidad de carga

estructural. De esta manera, el nivel de daño puede comprometer la integridad de la cubierta, lo que eventualmente lleva a la necesidad de su reemplazo o refuerzo (UNESCO, 2015).

#### 4.2.2.2 Estudio de valoración de la vivienda de la Familia León Cevallos

La consideración de la vivienda de la familia León Cevallos constituye una de las partes fundamentales del diagnóstico, ya que permitiría llegar a conocer su importancia como un bien patrimonial justificando así las intervenciones y las acciones de rehabilitación que antepongo. Este mismo diagnóstico revisa los valores históricos, culturales, arquitectónicos, sociales y económicos de dicha vivienda, tomando como base los principios de conservación del patrimonio formulados dentro del ámbito del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2020) y por los siguientes marcos de referencia internacionales como el de la Carta de Venecia (ICOMOS, 1964).

La receta metodológica reconoce y combina elemento de la investigación cualitativa, la que se basa en la documentación y la observación in situ, junto con criterio cuantitativos como podría ser el determinar el valor económico actual del inmueble. A manera de síntesis, se propone en la tabla resumen siguiente la descripción de los valores que se han ido identificando, la cual será ampliada en el avance de la descripción de cada una de las dimensiones que se analiza a continuación.

#### Tabla 9.

##### *Valoración de la vivienda Familia León Cevallos*

<b>Dimensión</b>	<b>Descripción</b>	<b>Evidencia</b>	<b>Referencia</b>
<b>Valor histórico</b>	Representa una hacienda de la época republicana (siglo XIX), vinculada a la historia agraria de Yaruquíes.	Documentos históricos, estilo arquitectónico (Tabla 6).	(Delgado, 2019; INPC, 2020)
<b>Valor cultural</b>	Simboliza la identidad rural de Yaruquíes, con elementos tradicionales	Entrevistas a la comunidad, uso de	(Segovia, 2023; UNESCO, 2015)

	como adobe y madera de eucalipto.	materiales locales (Figura 11).	
<b>Valor arquitectónico</b>	Ejemplo de arquitectura vernácula andina, con técnicas constructivas tradicionales (zócalo de piedra, tejas de arcilla).	Levantamiento arquitectónico, detalles decorativos (Figuras 12-17).	(García, 2018; ICOMOS, 2017)
<b>Valor social</b>	Espacio de cohesión comunitaria, potencial para actividades culturales y educativas tras rehabilitación.	Testimonios locales, propuesta de uso comunitario (Tabla 7).	(Félix, 2023; Brandí, 2005)
<b>Valor económico</b>	Valor estimado considerando materiales, ubicación y potencial turístico, reducido por deterioro actual.	Comparación con mercado inmobiliario local, estado de conservación.	(Zambrano-Monserrate, 2016; INEC, 2023)

Fuente: Elaboración propia, basada en observaciones in situ, entrevistas y literatura citada.

### Valor histórico

La vivienda de la familia León Cevallos, levantada en el siglo XIX, representa el significado de la época republicana en la parroquia Yaruquíes, que va asociada con el modelo agrario y de haciendas andinas. El proyecto arquitectónico da cuenta de las dinámicas socioeconómicas de la región, con una tipología que incluye corrales y los espacios necesarios para llevar a cabo actividades productivas (Tabla 6). Desde la perspectiva de Delgado (2019), las haciendas como la presente son importantes para comprender la evolución del paisaje rural ecuatoriano; la vivienda también incluye elementos originales conservados, como los muros de adobe y la estructura de madera, que

documentan las técnicas constructivas de la región (INPC, 2020). La importancia del inmueble justifica su valor como bien que tiene un vínculo entre lo que fue en el pasado y lo que es en la actualidad.

### **Valor cultural**

La vivienda es la representación de la identidad cultural de Yaruquíes al combinar materiales y técnicas tradicionales, como el adobe, la madera de eucalipto y las tejas de barro, que representan el conocimiento tradicional de la zona (Figura 11). Así destaca Segovia (2023), cuando indica que las edificaciones patrimoniales rurales refuerzan el sentido de pertenencia de las comunidades andinas. Las entrevistas realizadas a los/as vecinos/as hacen ver que la vivienda se entiende como el hilo conductor de la memoria colectiva, vinculada a las tradiciones agrícolas y familiares de la parroquia. Además, su rehabilitación podría hacer renacer prácticas culturales, como ferias o talleres, que van en consonancia con la Convención de la UNESCO para la Salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial de la Humanidad (UNESCO, 2015).

### **Valor arquitectónico**

Desde el punto de vista arquitectónico, la casa es un ejemplo paradigmático de la arquitectura vernácula andina; esto es, la vivienda ejemplifica sencillamente los principios y nociones de la funcionalidad y el uso de materiales de proximidad. Las evidencias constructivas de la casa –el «zócalo» de piedra de río, los canecillos de volado y las tejas de arcilla (Figuras 12-17)– corresponden a las técnicas constructivas adaptadas al clima y a la proximidad de los materiales de Yaruquíes. García (2018) enfatiza que estas edificaciones son valiosas desde un punto del modo de construir porque son auténticas y logran la integración con el entorno natural. Aún bajo intervenciones como las de cambio de los portones y ventanas abiertas de madera por calidad metálica, la casa ha logrado evitar convertirse en un falso patrimonio: se continúa validando como una buena candidata para ser restaurada de acuerdo a los principios de ICOMOS (2017).

## **Valor social**

La vivienda tiene mucha capacidad social como lugar de cohesión comunitaria. En desuso en la actualidad, podría ser reconvertida en un centro cultural, educativo o turístico, y de esta forma activar la participación de los habitantes de Yaruquíes (Tabla 7). Lo enuncia Félix (2023) ya que la rehabilitación de bienes patrimoniales en medio rural puede generar valores sociales como la creación de puestos de trabajo o ayudar en la construcción de las identidades locales. Los testimonios de la comunidad como testimonios dejan ver el interés de recuperar la vivienda para utilizarla en talleres artesanales o para ser utilizada como lugar de realización de eventos culturales, lo que refuerza el valor que puede llegar a tener como activo para el desarrollo sostenible (Brandi, 2005).

## **El valor económico**

El valor económico de la vivienda se calcula tomando en consideración su emplazamiento, materiales y potencial de uso. A pesar de que el deterioro actual (grietas, humedad, desgaste) merma el precio en el mercado, la situación geográfica en la que se encuentra Yaruquíes, parroquia que presenta un creciente interés turístico, incrementa su potencial. Zambrano (2016) pone de manifiesto que las edificaciones que poseen valor patrimonial en Ecuador obtienen valores destacados al restaurarse para usos turísticos o culturales. En comparación con el mercado inmobiliario de Riobamba, el precio por metro cuadrado de construcciones análogas (adobe y madera) se manifiesta en un rango de 300 a 500 USD, lo que hace que el presente estado de la vivienda se localice dentro de este rango inferior (INEC, 2023). La rehabilitación permitiría una duplicación del valor, especialmente si se utiliza para actividades económicas como un museo o un espacio de la comunidad.

### **4.2.3 Terapia**

En este apartado se establecen los criterios de actuación y el desarrollo de la propuesta que se plantea para su rehabilitación. Esto queda determinado por la metodología Anamnesis, Diagnósis, y Terapia. De este modo se ha desarrollado la terapia de la siguiente forma:

**Criterios:**

La intervención en la casa de la familia León Cevallos seguirá lineamientos que aseguren tanto la conservación de su valor patrimonial como su integridad estructural. Se dará prioridad al uso de técnicas y materiales compatibles con la construcción original —como el adobe y la madera de eucalipto— con el objetivo de conservar su autenticidad arquitectónica. Se han aplicado métodos tradicionales de refuerzo, incluyendo morteros de cal para reparar los muros, evitando materiales modernos que puedan alterar las propiedades del adobe. También se contemplan medidas para reforzar la seguridad estructural, como la incorporación de anillos de amarre en madera o acero, y la estabilización del terreno para prevenir asentamientos, todo esto teniendo en cuenta la alta vulnerabilidad sísmica de la región andina de Yaruquíes.

**Figura 20.**

*Levantamiento planimétrico de la fachada frontal exterior con sus adosamientos colindantes*



**Fachada Frontal Vivienda León - Cevallos**

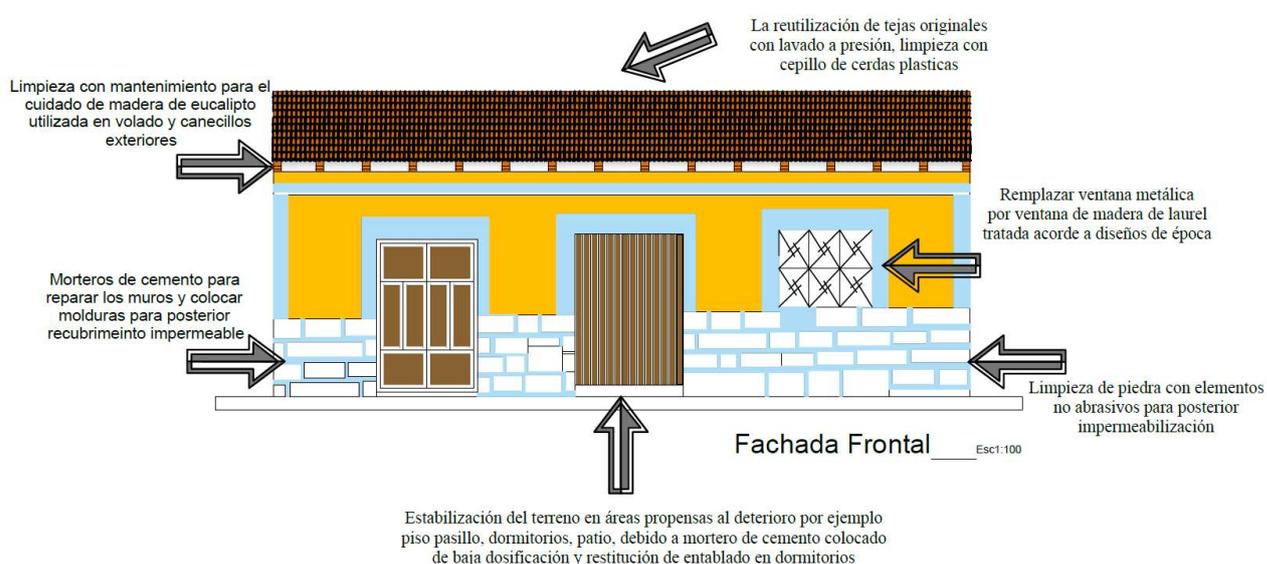
Esc: 1:100

Fuente: Elaboración propia

Como se puede visualizar en la figura, el plano corresponde a la fachada frontal de la casa de la familia León-Cevallos, representando el estado actual en el que se encuentra la vivienda la cual está junto a otra edificación que también esta inventariada a su lado izquierdo y al borde de la calle. Presenta un estado de deterioro evidente por su falta de mantenimiento periódico que afecta su vida útil y en cierto punto necesitan restitución.

**Figura 21.**

*lineamientos sugeridos para restituir la fachada frontal externa*



Fuente: Elaboración propia

Luego de la visita al inmueble se puede manifestar que se recomienda seguir ciertos lineamientos o criterios que permitan restituir la fachada principal ya que esta representa la cara principal de la estructura y por ende debe estar en buenas condiciones. Principalmente se sugiere utilizar elementos propios de la época o ser fiel en lo posible a los elementos originales de la vivienda para evitar que se pierda su esencia.

**Figura 22.**

*Propuesta de fachada frontal para restitución de 2 ventanas y un acceso principal*



### **Propuesta restitución Fachada Frontal**

Esc: 1:100

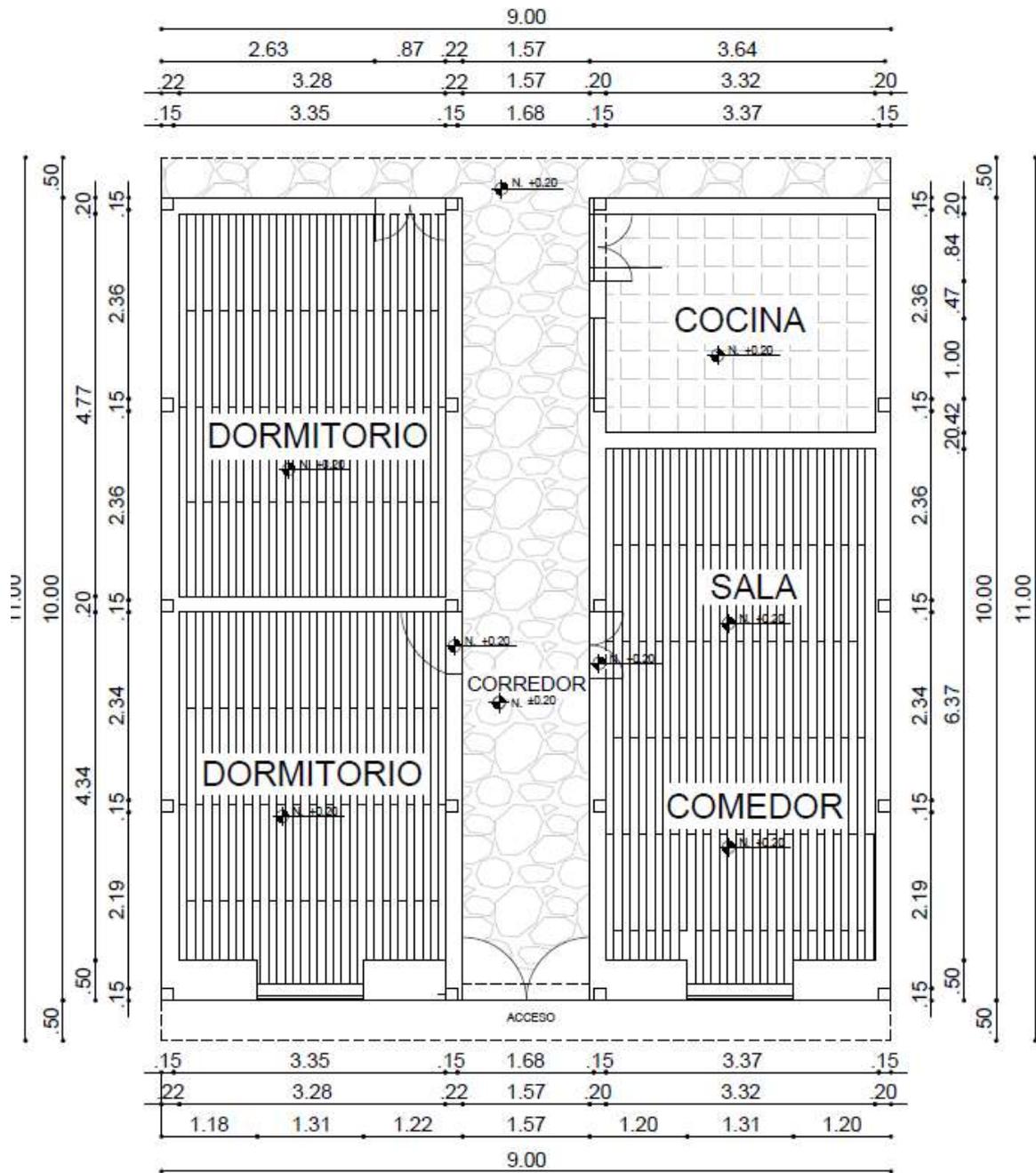
Fuente: Elaboración propia

De este modo, se establece que la vivienda puede responder a un diseño más sencillo pero que se adecue a las necesidades del entorno y respetando la originalidad de la estructura inicial, además, es importante que con su rehabilitación de busque un uso adecuado que permita coherencia entre el entorno y quienes usan el inmueble.

Otro criterio fundamental será la sostenibilidad de la intervención, con soluciones que reduzcan el impacto ambiental y que, al mismo tiempo, resulten económicamente viables para la comunidad local. Esto incluye, por ejemplo, la reutilización de tejas originales que aún se encuentren en buen estado y la implementación de sistemas pasivos de ventilación, que ayudarán a controlar la humedad interna, uno de los problemas más graves identificados en el diagnóstico.

**Figura 23.**

*Planta arquitectónica de intervención interna*



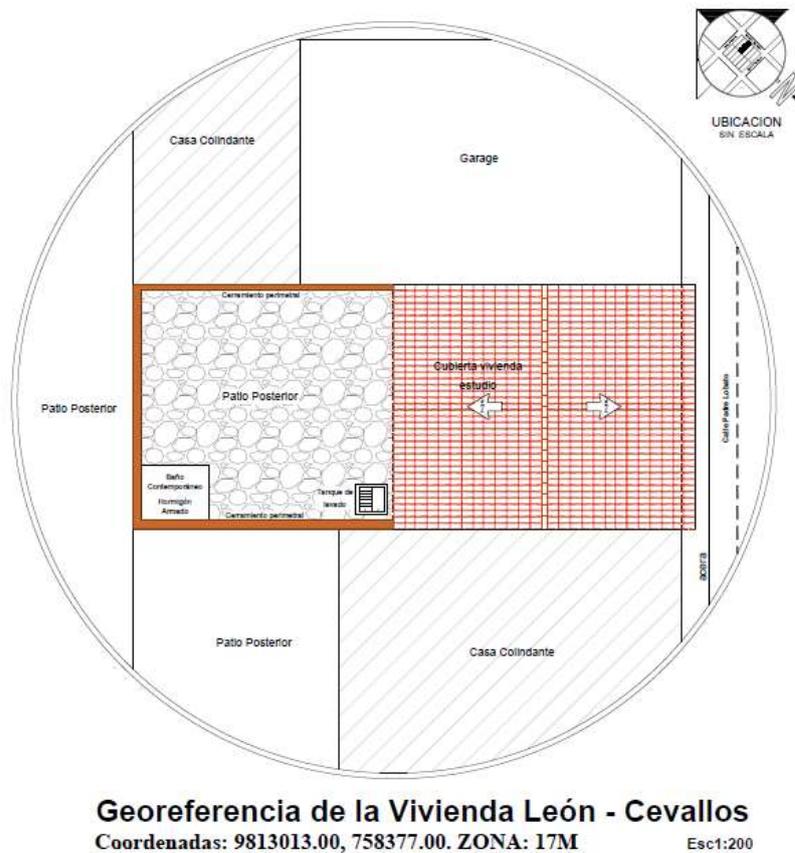
**Planta restitución interna vivienda**

Esc: 1:100

Fuente: Elaboración propia

**Figura 24.**

*Georeferencia de los elementos más notables de la vivienda y casas colindantes*



Fuente: elaboración propia

Como se puede observar en la implantación arquitectónica existen 5 divisiones principales a las cuales aplica la rehabilitación ya que forman parte de la vivienda. Conocer cómo está conformada la vivienda es importante para encontrar las mejores estrategias que permitan integrar los materiales a la estructura respetando su integridad y su valor. Por otro lado, es fundamental indicar que el inmueble está dividido por un pasillo que cruza la mitad, en el lado izquierdo los dormitorios y en el lado derecho la cocina, comedor y sala. Esta división hace notar la división de los ambientes que es representativo de la época en la cual fue edificada la vivienda.

El baño se encuentra en una implantación diferente ya que a pesar de encontrarse dentro de la estructura su ubicación difiere del resto ya que se trata de que la mayor parte de los habitantes

puedan ubicarlo y hacer uso de este. Es decir que este elemento representa un uso común y por lo tanto se ubica al final de la estructura en un cuarto diferente con la ocupación de su propio espacio.

### Desarrollo

A primeros rasgos, la fachada, de estilo vernáculo, presenta un diseño simétrico con un muro de dos niveles de acabado: la sección inferior, de aproximadamente un metro de altura, está representada como mampostería de piedra o adobe pintado de color celeste, mientras que la sección superior, en amarillo, muestra un muro de adobe enlucido; el techo inclinado, cubierto con tejas de arcilla, cuenta con un alero que se extiende ligeramente, sostenido por una estructura de madera. La fachada presenta tres aberturas: una puerta central de madera de dos hojas, rodeada por dos ventanas simétricas, las cuales están enmarcadas en madera y poseen rejas metálicas en forma de rombo, reflejando las características propias de la arquitectura andina tradicional del siglo XIX, pensadas para facilitar ventilación e iluminación natural, mientras que la organización de los elementos indica una función habitacional con un acceso principal directo a la calle.

### Figura 25.

*Levantamiento frontal de fachada de vivienda en estudio*



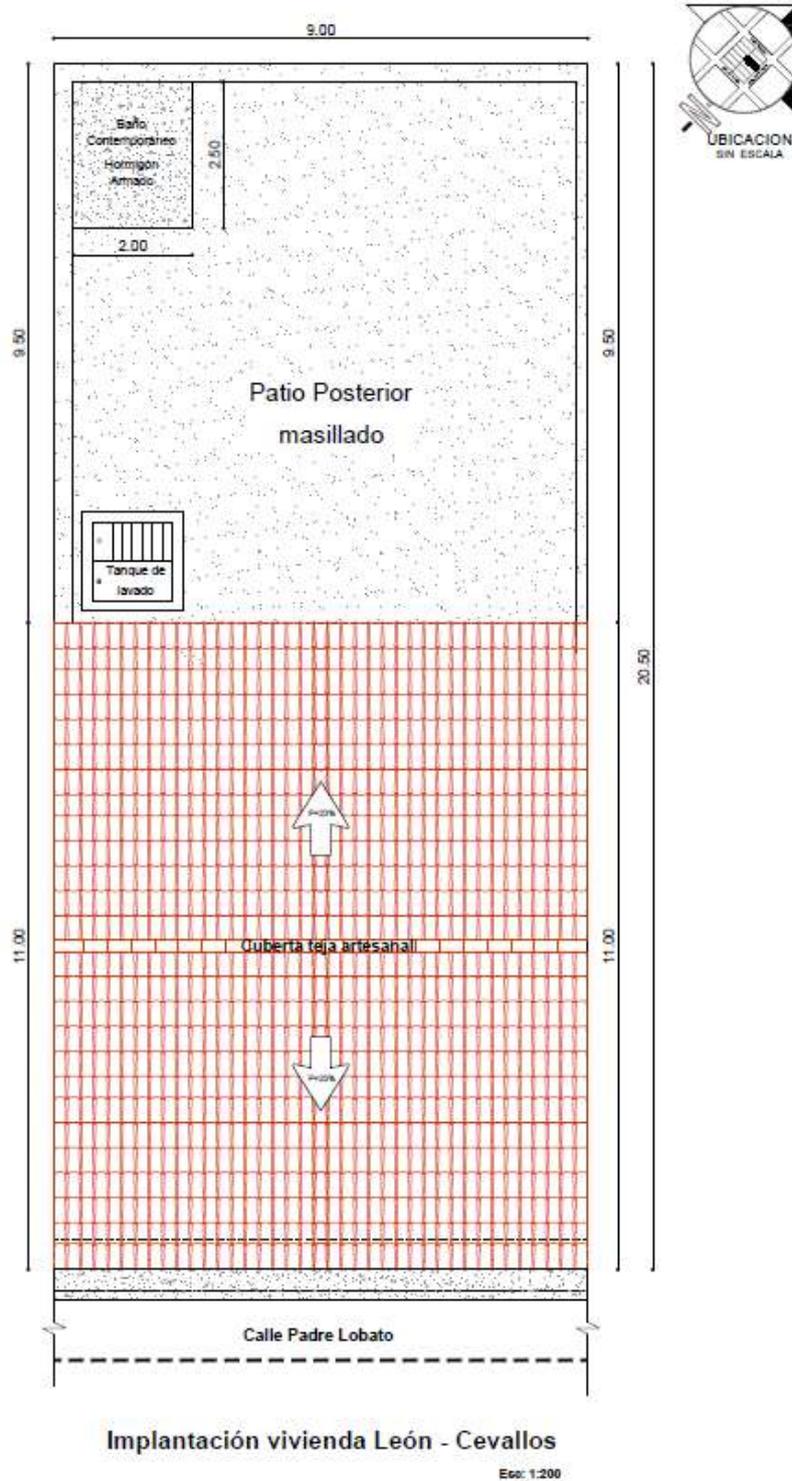
## Fachada Frontal Vivienda León - Cevallos

Esc: 1:100

Fuente: Elaboración propia

**Figura 26.**

*Implantación arquitectónica general de la vivienda en estudio incluye patio y baño parte posterior*



Fuente: Elaboración propia

La casa presenta una forma rectangular y se organiza en cinco espacios fundamentales: una sala-comedor central que funciona como el eje distribuidor, rodeada de dos dormitorios a cada lado, una cocina situada en la parte superior derecha que se vincula con la sala-comedor, y un baño ubicado en la esquina superior izquierda, accesible desde el exterior. La entrada principal, que se alinea con la fachada frontal examinada anteriormente, proporciona acceso directo al salón-comedor, evidenciando un diseño funcional característico de la arquitectura vernácula andina, donde los espacios están organizados en forma lineal para maximizar la ventilación y la luz natural, con muros de adobe que separan cada área, y una circulación simple que vincula las zonas habitables con las de servicio.

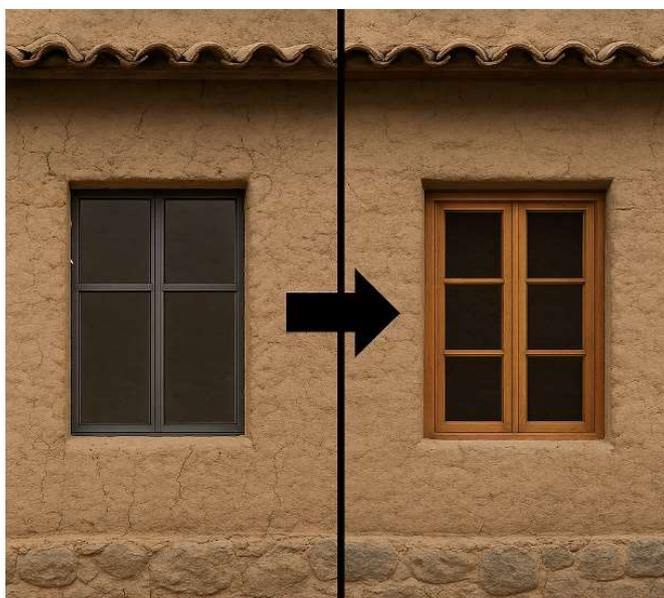
### **Restitución de los elementos originales**

Se sugiere sustituir las ventanas metálicas existentes por marcos de madera, conservando las medidas y estilos tradicionales que definían la casa en su forma original. Este ajuste pretende restablecer la autenticidad estética del edificio y garantizar la compatibilidad de los nuevos elementos con los muros de adobe. También se puede cambiar las puertas añadiendo un nuevo diseño en madera de eucalipto o pino o a su vez someter a un proceso de restauración.

Las ventanas actuales, compuestas en su mayoría por estructuras metálicas, desentonan con la arquitectura tradicional de la vivienda, generando una ruptura estética con el diseño original de la época republicana. Por ello, se propone sustituir estas ventanas por marcos de madera que respeten las dimensiones y formas originales del inmueble. El tipo de madera sugerido es el laurel o el cedro, materiales típicos en construcciones patrimoniales, por su resistencia natural a la humedad y su durabilidad. Además, se contempla la incorporación de barrotes cruzados y postigos interiores para aportar autenticidad, seguridad y regulación de la luz natural. Esta intervención permitirá restablecer la coherencia visual del inmueble y mejorar la compatibilidad con los muros de adobe, respetando los principios de reversibilidad y legibilidad del patrimonio.

**Figura 27.**

*Restitución de las ventanas de metálicas a de madera con diseño de época de construcción*



Sustitución de ventana metálica por marco de madera

Fuente: Elaboración propia

Las puertas de la casa muestran un notable deterioro: pintura desgastada, madera agrietada y deformaciones estructurales evidentes, además del uso de herrajes modernos que impactan la autenticidad del todo. En este contexto, se sugiere la rehabilitación de las puertas actuales siempre que la madera mantenga su solidez estructural, a través de un procedimiento de limpieza, lijado ligero y la aplicación de tratamientos antifúngicos y contra polillas. En situaciones donde la restauración no sea posible, se recomienda sustituirlas por reproducciones exactas que mantengan el diseño original: tabloncillos verticales con molduras, acabados en barniz natural y herrajes tradicionales de forja. Con esto, se asegurará una rehabilitación que respete la estética original y mantenga la funcionalidad del acceso.

**Figura 28.**

*Restauración de puertas existentes exteriores y puertas de dormitorios*

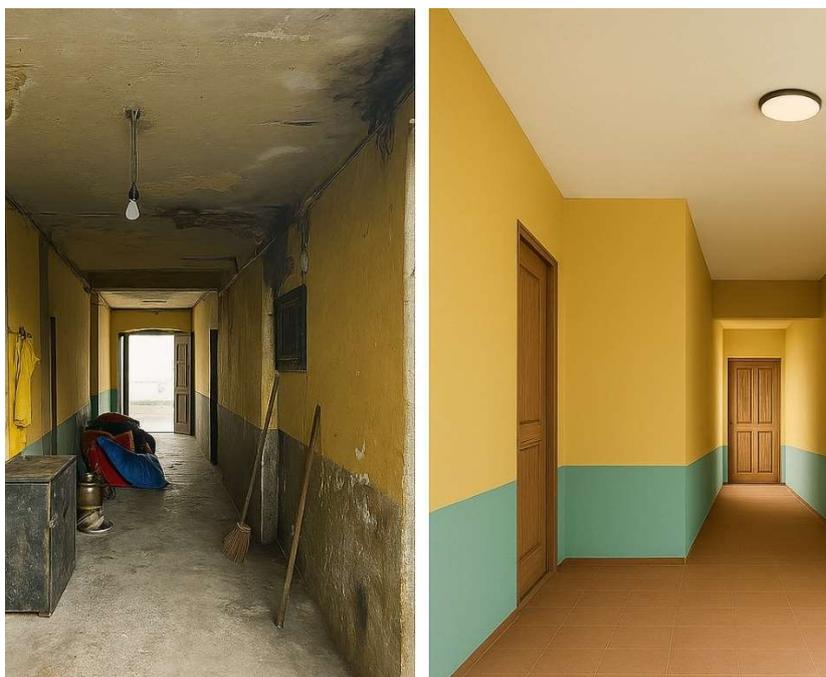


Fuente: Elaboración propia

Respecto a la cubierta, se observan problemas graves como el desplazamiento y la rotura de tejas, la acumulación de desechos orgánicos y el deterioro de la estructura de soporte, lo que ha permitido la entrada de humedad en el interior del edificio. Para su restauración, se propone el desmontaje controlado de la teja existente, facilitando la clasificación y reutilización de aquellas que estén en buen estado. Las tejas dañadas tendrán que ser reemplazadas por nuevas piezas hechas de arcilla cocida de manera artesanal, manteniendo la misma forma tradicional. Simultáneamente, se aconseja evaluar y fortalecer la estructura de madera del techo —vigas, costaneras y listones— empleando madera tratada y métodos tradicionales de ensamblaje. Por último, se sugiere la implementación de un sistema de ventilación pasiva en el ático para disminuir la acumulación de humedad.

**Figura 29.**

*Restitución de la cubierta y adecentamiento del acceso a la vivienda - corredor*



Fuente: Elaboración propia

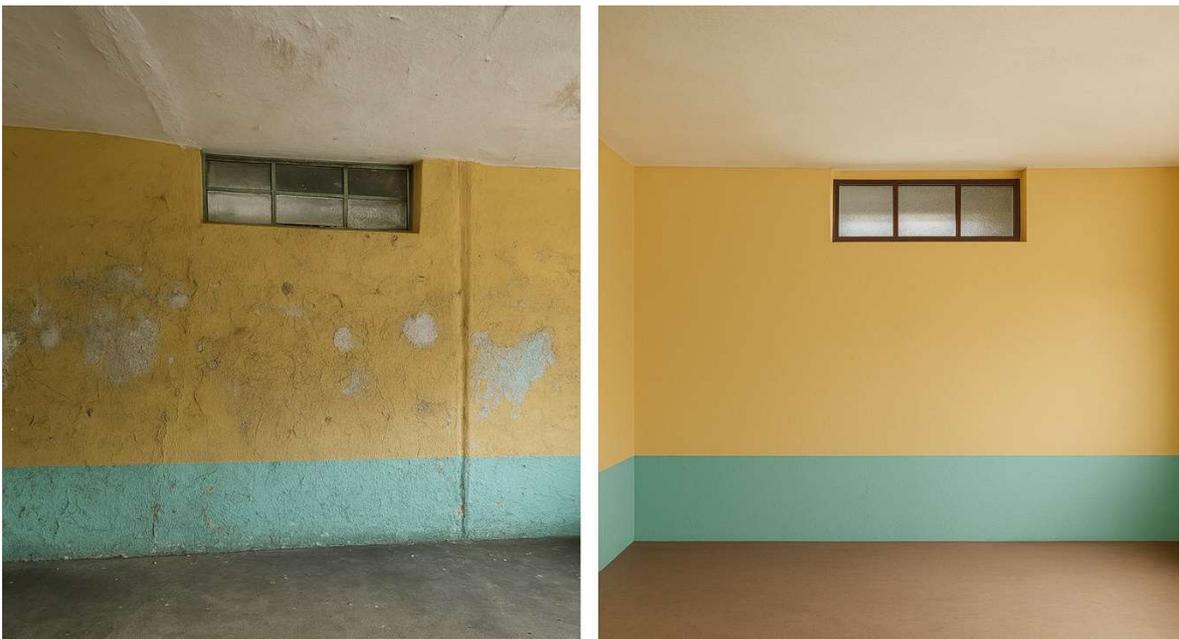
### Tratamiento de problemas de humedad

Uno de los principales daños detectados en la vivienda está relacionado con la existencia de humedad ascendente por capilaridad, especialmente en las paredes de adobe, lo que afecta tanto la estabilidad estructural como la habitabilidad del edificio. Para su solución, se sugiere la instalación de una zanja perimetral de drenaje en torno a la vivienda, llena de grava y geotextil, que facilitará el desagüe del agua acumulada en el subsuelo. Además, se sugiere remover los recubrimientos cementicios impermeables que bloquean la transpiración natural de las paredes y sustituirlos por enlucidos tradicionales de tierra, cal aérea y arena, que son compatibles con el adobe y favorecen el intercambio de humedad con el entorno. Esta solución se puede fortalecer al implementar una barrera de corte capilar a través de inyecciones de silicatos repelentes al agua en la parte baja de los muros interiores. Estas acciones, junto con un sistema de ventilación cruzada pasiva, asegurarán la disminución de la humedad interna y la preservación a largo plazo de los materiales originales.

#### Figura 30.

*Tratamiento de problemas de humedad en techo paredes y adecentamiento general en dormitorios*





Fuente: Elaboración propia

Como se ha mencionado, las patologías existentes exigen ciertas soluciones y el mantenimiento respectivo de los problemas presentes en la estructura, de tal manera que a continuación se representan en una tabla todas estas patologías y las soluciones que se podrían emprender.

**Tabla 10.***Soluciones a las patologías existentes*

<b>SOLUCIONES A PATOLOGÍAS EXISTENTES Y DE MANTENIMIENTO PARA LA VIVIENDA EN ESTUDIO LEÓN CEVALLOS</b>		
Fachada frontal		
<b>Patología</b>	<b>Solución</b>	<b>Mantenimiento</b>
 <p><b>Deterioro elementos de madera externos</b></p>	<p>Lijado profundo, curado con preservantes de madera, masillado y sellado antihumedad en puertas de madera exteriores a la vivienda.</p> <p>Colocar recubrimientos a bases de barniz sintético o lacas para extender vida útil de los elementos que conforman las puertas.</p>	<p>Limpieza periódica planificada cada 12 meses de puertas exteriores para evitar deterioro de materiales de puertas.</p> <p>Colocar recubrimientos a bases de barniz sintético o lacas para no distorsionar composición de los elementos como maderas.</p>
 <p><b>Desgranamiento o desprendimiento de revoque piedra</b></p>	<p>Resane y revoque con materiales comerciales actuales en elementos de piedra exteriores para evitar desprendimientos posteriores por elementos tanto climáticos, atmosféricos u orgánicos.</p>	<p>Limpieza periódica planificada cada 12 meses de elementos exteriores como piedras para evitar deterioro y desprendimientos o desgrane de los elementos.</p>



**Zócalo de piedra**

-Colocación de recubrimientos como pinturas o sellantes para mayor protección a los elementos.

Cubierta

Patología	Solución	Mantenimiento
 <p data-bbox="288 1014 547 1115"><b>Filtraciones de agua cubierta</b></p>	<p data-bbox="617 689 1016 857">Limpieza profunda de elementos de volado como maderas y canecillos.</p> <p data-bbox="617 891 1016 992">Reinstalar tejas sueltas evitar filtración y daño de elementos.</p> <p data-bbox="617 1025 1016 1261">Sellar con materiales tradicionales de la construcción agujeros donde quepan los animales menores.</p> <p data-bbox="617 1294 1016 1529">Lijado y colocación de recubrimientos en maderas como sellantes, mata polillas y pinturas.</p>	<p data-bbox="1074 689 1394 857">Limpieza periódica planificada cada 6 meses de cubierta en general.</p> <p data-bbox="1074 891 1394 1126">Lavado de teja periódica a presión cada 6 meses y remoción de sedimentos y flora que pudiera existir.</p>
 <p data-bbox="280 1805 555 1839"><b>Tejas movidas o rotas</b></p>	<p data-bbox="617 1570 890 1603">Limpieza tejas sueltas</p> <p data-bbox="617 1637 995 1671">Reinstalar tejas sueltas tratadas</p> <p data-bbox="617 1704 1016 1805">Sujeción de tejas en ubicación con revoque.</p>	<p data-bbox="1074 1570 1394 1805">Reinstalación de piezas movidas o rotas periódicas planificada cada 12 meses de cubierta en general.</p>

- 
- Reemplazo de tejas averiadas o rotas por tránsito de animales menores: palomas, gatos
  - Sellar con materiales tradicionales de la construcción agujeros donde quepan los animales menores.
  - Lavado a presión de teja y remoción de sedimentos y flora que pudiera existir
- 

### Corredor ingreso

Patología	Solución	Mantenimiento
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Reinstalar tejas sueltas</li> <li>- Sujeción de tejas en ubicación</li> <li>-Remplazo de tejas averiadas o rotas por tránsito de animales menores: palomas, gatos</li> <li>-Remoción de sedimentos y flora que pudiera existir en cubierta</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Reinstalación de piezas de cerámica movidas o rotas lo antes posible de haber filtraciones o goteras de agua y sin una limpieza periódica planificada cada 12 meses de cubierta en general.</li> </ul>

---

**Filtración de agua**



**Desprendimiento de empañete por humedad de filtración**

-Reinstalar tejas sueltas en cubierta o donde se encuentre la filtración.  
 -Limpieza de los lugares donde exista la filtración.  
 -reposición de empañete con elementos propios de la construcción existentes actualmente como adobe.

-Reinstalación de piezas de cerámica movidas o rotas lo antes posible de haber filtraciones o goteras de agua y sin una limpieza periódica planificada cada 12 meses de cubierta en general.  
 -Colocación de recubrimientos como pinturas para prolongar vida útil.

#### Cuartos

##### Patología

##### Solución

##### Mantenimiento



**Deterioro puertas internas dormitorios, cocina**

-Retiro de recubrimientos deteriorados en puertas.  
 -Resane de elementos de madera en puertas.  
 -Colocación de nuevos recubrimientos sintéticos o plásticos que alarguen la vida útil elementos.

-Colocación de recubrimientos o aditivos que mejore las propiedades de elementos de recubrimientos colocados.



**Desprendimiento de empañete por humedad de filtración tumbado.**

-Reinstalar tejas sueltas en cubierta o donde se encuentre la filtración.  
-Limpieza de los lugares donde exista la filtración.  
-reposición de empañete con elementos propios de la construcción existentes actualmente como estera, adobe.

-Reinstalación de piezas de cerámica movidas o rotas lo antes posible de haber filtraciones o goteras de agua y sin una limpieza periódica planificada cada 12 meses de cubierta en general.  
-Colocación de recubrimientos como pinturas para prolongar vida útil.



**Desprendimiento de empañete por uso.**

-Limpieza de área afectada de las hojas de la puerta  
-Reposición de empañete con elementos propios de la construcción existentes actualmente.

-Limpieza periódica planificada cada 12 meses de cubierta en general.  
-Colocación de recubrimientos como pinturas para prolongar vida útil.

Fuente: Elaboración propia

Como se ha podido observar en la tabla, las patologías son diversas y exigen acciones inmediatas para su restablecimiento. Las soluciones que se han expuesto son en concordancia con los alcances de los propietarios y el dinero que se puede invertir en su rehabilitación. Es importante mencionar que elementos como puntura, soportes, etc., pueden ser de un origen actual debido a que la utilización de elementos originales muchas veces es limitada por la escasez o la mala fabricación.

## Capítulo 5

### Diseño Metodológico

#### 5.1 Enfoque de la Investigación

Este estudio ha utilizado un enfoque cualitativo de investigación, empleando la técnica del análisis de documentos. Además se revisaron metodologías empleadas en otras investigaciones relacionadas a la temática y de las cuales se ha elegido la más idónea para el estudio. También se ha podido acudir directamente donde se encuentra el bien patrimonial para realizar la respectiva valoración del estado en el que se encuentra.

#### 5.2 Diseño de la Investigación

La presente propuesta de diseño no experimental tiene como finalidad principal ofrecer una solución integral para la rehabilitación del patrimonio edificado en desuso, centrándose específicamente en la vivienda de la Familia León Cevallos en la Parroquia Yaruquíes. Esta iniciativa busca rescatar y revitalizar un importante elemento de la historia y la identidad cultural de la comunidad, promoviendo así la conservación del patrimonio arquitectónico local (Ramos, 2021). Es necesario considerar que para el planteamiento de la propuesta de rehabilitación se ha propuesto seguir los siguientes pasos:

#### Figura 31

*Diseño de la Metodología Propuesta*



Nota. La figura muestra la metodología que se ha propuesto para el diseño de la propuesta de rehabilitación. Fuente: Elaboración propia.

La metodología Anamnesis-Diagnosis-Terapia está ampliamente reconocida en el campo de la conservación y de la restauración del patrimonio arquitectónico, ya que se fundamenta en un análisis estructurado y secuencial que abarca los aspectos históricos, los técnicos y los prácticos como mencionan Abad & Allaico, (2022). Esta metodología, que sigue los mismos principios de conservación preventiva del ICOMOS (tal como lo hemos visto en el capítulo 2, en el trabajo de Abad y Allaico), garantiza que la intervención respete los valores culturales e históricos del inmueble ante un cambio en las necesidades del edificio. En el caso de la vivienda León Cevallos, es un buen método porque:

El concepto de Anamnesis permite compilar la información histórica o contextual histórica (Aproximación Histórica y Levantamiento de Información), que es muy útil para entender el valor patrimonial del edificio, que remite a una época republicana (1950-1960), además de reconocer y comprender las características arquitectónicas más tradicionales de la construcción (adobe, zócalo de piedra, canecillos, etcétera) (Domínguez & González, 2015).

El concepto de Diagnosis se refiere al análisis del estado actual del edificio (Estudio Estructural y Estado de Conservación), que resulta muy útil, ya que dado el deterioro encontrado, como la humedad, el cambio de materiales originales (ventanas de madera por metálicas), o la falta de mantenimiento (Tenze et al., 2020).

El concepto de Terapia está muy relacionado con las soluciones prácticas (Criterios de Actuación y Desarrollo de la Propuesta), que respeten la normativa de conservación (de las Ley Orgánica de Cultura o de la Ordenanza 016-2020 de Riobamba) y el deseo del propietario, que tiene interés por rehabilitar la vivienda para usarla (Abad & Allaico, 2022).

### **5.3 Tipo de investigación**

#### **Descriptiva**

El estudio realizado llevó a cabo un análisis descriptivo de la propuesta de rehabilitación del patrimonio edificado en desuso en la Parroquia Yaruquíes, con un enfoque específico en la vivienda perteneciente a la Familia León Cevallos. Se realizó una revisión documental y un levantamiento de información de campo para identificar las características arquitectónicas, históricas y culturales de la mencionada vivienda, así como para evaluar su estado de conservación y uso en el pasado. Este análisis descriptivo sirvió como base fundamental para comprender la importancia del patrimonio edificado en la zona y proponer estrategias efectivas de rehabilitación que contribuyeran a su preservación y puesta en valor para las generaciones futuras.

#### **Exploratoria**

Esta investigación se llevó a cabo mediante la exploración de diversos aspectos relacionados con la historia, arquitectura y estado actual de la vivienda, así como de su contexto socioeconómico y cultural. Se recopiló datos históricos y análisis de documentos existentes. El objetivo fue obtener una comprensión completa del problema y generar ideas iniciales que sirvieran como punto de partida para investigaciones posteriores y el desarrollo de propuestas concretas de rehabilitación del patrimonio edificado en la zona.

### **5.4 Nivel de Investigación**

#### **Explicativa**

Se buscó indagar en las causas y los efectos del abandono y deterioro del patrimonio edificado en la Parroquia Yaruquíes, específicamente centrada en el caso de la vivienda de la Familia León Cevallos. A través de esto, se analizaron tanto los factores históricos y socioeconómicos que contribuyeron al abandono de este patrimonio como las consecuencias que este fenómeno ha tenido en la comunidad local y en el valor cultural y arquitectónico de la zona. Se utilizaron métodos tanto cualitativos como cuantitativos para identificar las variables relevantes y establecer relaciones causales entre ellas. El objetivo principal es proporcionar una comprensión de los factores que

influyen en el abandono del patrimonio edificado y desarrollar una propuesta de rehabilitación efectiva que permita revertir este proceso y preservar este importante legado cultural para las generaciones futuras.

## 5.5 Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

**Documental:** la técnica de revisión documental fue una herramienta importante en la etapa de investigación. Esta técnica se utilizó para recopilar y analizar información relevante relacionada con el patrimonio edificado en desuso, la historia y características arquitectónicas de la Parroquia Yaruquies, así como antecedentes sobre la familia León Cevallos y su vivienda específica.

En primer lugar, se llevó a cabo una búsqueda en bibliotecas, archivos históricos y bases de datos en línea para obtener documentos, libros, artículos de revistas y otros materiales relacionados con la historia y el patrimonio arquitectónico de la Parroquia Yaruquies. Se prestó especial atención a los estudios previos sobre rehabilitación urbana y conservación del patrimonio, así como a casos similares de rehabilitación de edificios en desuso en otras regiones. Además, se revisaron documentos administrativos y legales pertinentes, como normativas urbanísticas y leyes de protección del patrimonio cultural, para comprender el marco legal y las políticas que pudieran influir en el proceso de rehabilitación.

Por otro lado, se buscó información específica sobre la vivienda de la Familia León Cevallos, incluyendo registros históricos, fotografías antiguas, documentos de propiedad y cualquier otro material que ayudará a comprender su importancia histórica, arquitectónica y cultural. Una vez recopilada la información relevante, se procedió a su análisis crítico y síntesis, identificando tendencias, patrones y lagunas en el conocimiento. Esto proporcionó una base sólida para el desarrollo de la propuesta de rehabilitación, así como para fundamentar teóricamente las decisiones y estrategias planteadas en el estudio.

## Capítulo 6

### Conclusiones y Recomendaciones

#### 6.1 Conclusiones

La revisión de literatura facilitó la creación de una base teórica robusta acerca de los principios de preservación del patrimonio construido, incorporando criterios científicos, normativos y administrativos a niveles nacional e internacional. Se destacó la relevancia de normativas como la Ley Orgánica de Cultura, el COOTAD, y las Cartas de Atenas, Venecia y Nara, junto con directrices de la UNESCO, que guían intervenciones que respeten el valor histórico y cultural de los edificios, reforzando el marco legal para futuras acciones de restauración.

La evaluación de metodologías utilizadas en casos análogos facilitó la comparación de enfoques y la elaboración de una guía coherente adaptada al contexto de la vivienda León-Cevallos. La metodología Anamnesis – Diagnóstico – Terapia se mostró como un recurso efectivo para analizar la condición del inmueble y proponer soluciones completas y sostenibles. Este enfoque metodológico asegura una intervención técnica que respete la genuinidad del bien patrimonial.

La recolección de datos en el lugar mostró importantes atributos tipológicos y constructivos de la vivienda León-Cevallos, como el empleo de adobe, madera de laurel, zócalo de piedra y elementos decorativos tradicionales. De igual manera, se observó un significativo grado de deterioro debido a la humedad, el abandono y el reemplazo de materiales, lo que confirma la urgente necesidad de intervención. Este diagnóstico facilitó entender la evolución y la importancia cultural del edificio en el contexto urbano de Yaruquíes.

Se plantearon métodos concretos fundamentados en criterios de conservación preventiva, utilización de materiales tradicionales compatibles y participación de la comunidad. Entre las principales acciones se incluyen el tratamiento de humedades, la restauración de carpinterías originales, el refuerzo de muros y la adecuación funcional manteniendo la identidad patrimonial. Estas acciones posibilitarán no solo preservar la edificación, sino también reactivar su utilización en el marco sociocultural de la comunidad, promoviendo así su sostenibilidad a largo plazo.

## 6.2 Recomendaciones

Se sugiere que cualquier intervención en bienes patrimoniales se base en una revisión previa de las normativas actuales y documentos internacionales de conservación, para garantizar que las acciones cumplan con el marco legal y ayuden a conservar la autenticidad del bien.

Se sugiere que investigaciones futuras o intervenciones similares utilicen los lineamientos ADT como modelo, ya que ofrece una visión integral del patrimonio y ayuda en la planificación organizada de su restauración.

Se sugiere llevar a cabo inspecciones regulares utilizando formularios técnicos estandarizados que faciliten el seguimiento del estado de conservación de los bienes culturales, así como generar alertas anticipadas que prevengan el daño irreversible.

Se recomienda que los procesos de rehabilitación del patrimonio incorporen entrenamientos comunitarios en métodos de construcción tradicionales, de manera que los residentes participen activamente en la conservación y el cuidado de su entorno patrimonial.

Se recomienda promover la instrucción en patrimonio de personal afín a la construcción, estableciendo alianzas con instituciones públicas o privadas para gestionar talleres gratuitos en sectores donde exista un conglomerado de este tipo de viviendas y se enseñe aplicar técnicas constructivas tradicionales compatibles con los materiales originales de las viviendas que a un tratan de conservar.

### Referencias Bibliográficas

- Abad, C., & Allaico, C. (2022). Propuesta para la rehabilitación sísmica de edificaciones patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca, Casa Malo de Valdiviezo [Tesis de Arquitectura, Universidad de Cuenca].  
<http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/37822>
- Cabrera García, V. M., & Ochoa, E. V. (2020). Revitalizar el patrimonio arquitectónico en desuso. Quiroga. *Revista de patrimonio iberoamericano*, 18, pp. 38-51.  
<https://doi.org/10.30827/quiroga.v0i18.0003>
- Calizaya, I. (2021). *Hacia un desarrollo urbano sostenible por medio de la conservación del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico de Lima, 2019* (tesis de arquitectura). Universidad César Vallejo, Lima, Perú.  
<https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/76010>
- Casas, F., Humberto, L., & Barona, J. (2019). *El funcionamiento de las edificaciones: Administración y mantenimiento*. 2 ed. Cali: Universidad del Valle.  
<https://www.jstor.org/stable/j.ctv14jx816>
- Cely, W. & Álvarez, W. (2021). Fortalecimiento de la identidad cultural a través de las danzas tradicionales del departamento de Boyacá mediante el uso de las TIC. *Conocimiento Global*, 6, pp. 389-407. <http://conocimientoglobal.org/revista/index.php/cglobal/article/view/232>
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). (2012). *Sección Primera Naturaleza Jurídica, Sede y Funciones*. Asamblea Nacional, Quito,

- Ecuador. [https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/CODIGO\\_ORGANIZACION\\_TERRITORIAL.pdf](https://www.finanzas.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2012/09/CODIGO_ORGANIZACION_TERRITORIAL.pdf).
- Código Orgánico de Organización Territorial, COOTAD. (2019). Ley 0. Registro Oficial Suplemento 303 de 19-oct.-2010. <https://www.cpcs.gob.ec/wp-content/uploads/2020/01/cootad.pdf>
- Consejo Municipal del Cantón Riobamba. (Ordenanza Nro. 016-2020). Ordenanza que norma el ejercicio de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y construir los espacios públicos para estos fines en el cantón Riobamba. Riobamba: Municipio de Riobamba. [http://www.gadmriobamba.gob.ec/phocadownload/lotaip2021/junio/AnexoS/Ordenanza\\_Nro.004\\_2021\\_Ordenanza\\_que\\_norma\\_los\\_criterios\\_de\\_Conservaci%C3%B3n\\_y\\_Ornato\\_de\\_las\\_fachadas\\_en\\_las\\_zonas\\_hist%C3%B3ricas\\_y\\_edificaciones\\_pertenecientes\\_al\\_patrimonio.pdf](http://www.gadmriobamba.gob.ec/phocadownload/lotaip2021/junio/AnexoS/Ordenanza_Nro.004_2021_Ordenanza_que_norma_los_criterios_de_Conservaci%C3%B3n_y_Ornato_de_las_fachadas_en_las_zonas_hist%C3%B3ricas_y_edificaciones_pertenecientes_al_patrimonio.pdf)
- Constitución de la República del Ecuador. (2008). *Sección II Derechos*. Asamblea Nacional, Quito, Ecuador. [https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4\\_ecu\\_const.pdf](https://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_const.pdf).
- Cueva, J. (2018). Rehabilitación arquitectónica de la vivienda patrimonial propiedad de la familia Carrión ubicada en la ciudad de Gonzanamá (tesis de arquitectura). Universidad Internacional del Ecuador-Loja, Loja, Ecuador. <https://repositorio.uide.edu.ec/handle/37000/2820>
- Del Pino, I., & Carrión, F. (2021). *Arquitectura Latinoamericana Contemporánea: identidad, solidaridad y austeridad*. Quito: FLACSO Ecuador. <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/58517.pdf>
- Delgado, J. (2019). Rehabilitación arquitectónica con puesta en valor de un bien patrimonial en el Centro Histórico de Quito [Tesis de Arquitectura]. Universidad Central del Ecuador.
- Díaz, M. (2019). *Criterios y conceptos sobre el Patrimonio Cultural en el siglo XXI*. 1º ed. Barcelona: UBP Serie Materiales de Enseñanza. <http://desarrolloweb.ubp.edu.ar/wp->

<content/uploads/2013/12/112010ME-Criterios-y-Conceptos-sobre-el-Patrimonio-Cultural-en-el-Siglo-XXI.pdf>

- Domínguez, J., & González, A. (2015). Valoración técnica del deterioro de las edificaciones en la zona costera de Santa Fe. *Arquitectura y Urbanismo*, 36(1), 48-61. [http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci\\_abstract&pid=S1815-58982015000100005&lng=es&nrm=iso&tlng=es](http://scielo.sld.cu/scielo.php?script=sci_abstract&pid=S1815-58982015000100005&lng=es&nrm=iso&tlng=es)
- Ecuador. (2016). Ley orgánica de cultura [Registro Oficial Suplemento 913].
- Ecuador. (2019). Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización [Registro Oficial Suplemento 303].
- Félix Rosas, J. D. (2019). *Resignificación de espacios patrimoniales en desuso en la ciudad de Ibarra a través de la rehabilitación arquitectónica* (Tesis de pregrado, Universidad Técnica de Ambato. Facultad de Diseño y Arquitectura. Carrera de Diseño de Espacios Arquitectónicos). <https://repositorio.uta.edu.ec:8443/jspui/handle/123456789/30473>
- Félix, E. (2023). Rehabilitación de elementos patrimoniales en centralidades urbanas que poseen deterioro y abandono: Reinserción del patrimonio para el intercambio de conocimiento en la Biblioteca Aurelio Espinoza Pólit [Trabajo de Titulación, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. <https://repositorio.puce.edu.ec/handle/123456789/42929>
- Fernández, L. (2018). La rehabilitación de edificios histórico-artísticos para fines escénicos: Auditorio La Merced de Llerena y Teatro Gabriel y Galán de Trujillo. *Revista de Estudios Extremeños*, (3), pp 2045-2078. [https://www.dip-badajoz.es/cultura/ceex/reex\\_digital/reex\\_LXXIV/2018/T.%20LXXIV%20n.%203%202018%20sept.-dic/99969.pdf](https://www.dip-badajoz.es/cultura/ceex/reex_digital/reex_LXXIV/2018/T.%20LXXIV%20n.%203%202018%20sept.-dic/99969.pdf)
- Franco, S. (2021). *Rehabilitación de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez para el desarrollo comercial turístico y cultural del cantón Cevallos* (tesis de arquitectura). Universidad Técnica de Ambato, Ambato, Ecuador. <https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/33467>

- Fuentes, E., & Franco, S. (2021). *Rehabilitación de la Casa Museo Ángel Miranda Sánchez para el desarrollo comercial turístico y cultural del cantón Cevallos* (tesis de arquitectura). Universidad Técnica de Ambato, Ambato, Ecuador.  
<https://repositorio.uta.edu.ec/handle/123456789/33467>.
- González, N. (2018). Una investigación cualitativa y etnográfica sobre el valor educativo y el uso didáctico del patrimonio cultural. *Enseñanza de las ciencias sociales: revista de investigación*, 7, pp. 23-36,  
<https://raco.cat/index.php/EnsenanzaCS/article/view/126350/237112>
- Hernández, F. (2022). *El patrimonio cultural la memoria recuperada*. 60º ed. España: Ediciones Trea, S. L. Gijón. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=42528>
- Herrera, E. (2020). Valoración perceptual del patrimonio cultural: comparativa de métodos cualitativos. *Pädi Boletín Científico de Ciencias Básicas e Ingenierías del ICBI*, 8 (16), pp. 126-137. <https://doi.org/10.29057/icbi.v8i16.6243>.
- Hurtado, M., Sills, P. & Manríquez, C. (2018). Metodología para una rehabilitación arquitectónica sostenible: El caso de los palafitos de Chiloé. *Arquitectura del Sur*, 36 (53), pp. 36.57.  
<https://doi.org/10.22320/07196466.2018.36.053.04>
- ICOMOS. (1964). Carta de Venecia (1964)—Principios para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios Históricos [Comunicación personal].
- Instituto Nacional de Antropología e Historia, México Gabriela Peñuelas Guerrero. (1994). Documento de Nara sobre autenticidad (1994) [Comunicación personal].
- Instituto Nacional de Patrimonio (INPC). (2013). *Depuración e inventario de bienes inmuebles del patrimonio cultural de la ciudad de Ibarra*. <https://www.patrimoniocultural.gob.ec/sistema-de-informacion-del-patrimonio-cultural-ecuatoriano-sipce/>
- Jabonero, D. (2020). *Buenas prácticas para la difusión del patrimonio cultural desde las bibliotecas nacionales. casos: Colombia, Argentina y España* (tesis de licenciatura). Universidad de la Salle, Bogotá, Colombia.

[https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=2070&context=sistemas\\_informacion\\_documentacion](https://ciencia.lasalle.edu.co/cgi/viewcontent.cgi?article=2070&context=sistemas_informacion_documentacion)

- Jiménez, C., & Seño, F. (2018). Patrimonio cultural inmaterial de la humanidad y turismo. *International journal of scientific management and tourism*, 1(4), pp. 349-366. ISSN-e 2386-8570. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6640383>
- Ley Orgánica de Cultura. (2016). *Año IV – N° 913. Quito, viernes 30 de diciembre de 2016.* [https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2\\_LEY\\_ORGANICA\\_DE\\_CULTURA\\_julio\\_2017.pdf](https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf)
- Mallma, P., & Rosales, L. (2021). *importancia de la Restauración Patrimonial para Salvaguardar la Identidad Cultural Arquitectónica en Barrios Altos* (tesis de arquitectura). Universidad César Vallejo, Lima, Perú. <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/97085>.
- Molano, L. (2019). Identidad cultural un concepto que evoluciona. *Revista Opera*, 1(1), pp. 69-84. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4020258>
- Monsalve, L. (2021). *Gestión del Patrimonio Cultural y Cooperación Internacional. 1. Medellín: Escuela Latinoamericana de Cooperación y Desarrollo, 2011.* <https://www.guao.org/sites/default/files/biblioteca/Gesti%C3%B3n%20del%20patrimonio%20cultural%20y%20cooperaci%C3%B3n%20internacional.pdf>
- Morán, F. (2022). Rescate del patrimonio hacendario, restauración de la casa grande en la Ex Hacienda San Juan Colón (Tesis de Maestría). Benemérita Universidad Autónoma de Puebla, Maestría en Arquitectura con especialidad en conservación del Patrimonio Edificado. pp. 1-150. <https://repositorioinstitucional.buap.mx/handle/20.500.12371/17285>
- Moreno, Z., Ziritt, G., & Silva, H. (2019). Título del artículo. *Turismo Sostenible: percepciones, bienestar ciudadano y desarrollo local*, Vol. 2. pp. 104-130. <https://www.redalyc.org/journal/290/29063446006/html/>.

- Municipio de Riobamba. (2020). Ordenanza que norma el ejercicio de la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y construir los espacios públicos para estos fines en el cantón Riobamba [ORDENANZA Nro. 016-2020].
- Ochoa, P. (2017). *El patrimonio edificado de Cuenca*. Cuenca: Universidad del Azuay. [https://ierse.uazuay.edu.ec/proyectos/pec/Recursos\\_descargables/Libro\\_Completo\\_PDF/LibroCompleto2\\_descarga.pdf](https://ierse.uazuay.edu.ec/proyectos/pec/Recursos_descargables/Libro_Completo_PDF/LibroCompleto2_descarga.pdf)
- Oficina Internacional de Museos en Atenas. (1931). Carta de Atenas para la Restauración de Monumentos Históricos [Comunicación personal].
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (1972). Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural [Comunicación personal].
- Ortega, E. & Rodríguez, I (2022). *Valoración y propuesta de intervención arquitectónica del templo patrimonial religioso de la inmaculada concepción, en la ciudad de Riobamba* (tesis de arquitectura). Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba, Ecuador. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/10096>.
- Pérez, L. S. (2019). *Diagnosis y propuesta de rehabilitación de Can Tarragó (La Carbonera), adecuación del uso para viviendas* [Tesis de pregrado, Universitat Politècnica de Catalunya]. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/166979>
- Pertuz, P. (2022). *Estudio de prefactibilidad para determinar la viabilidad de la prestación del servicio turístico patrimonial cultural y arquitectónico en Ecuador* (tesis de maestría, en gerencia de proyectos). Universidad Nacional Abierta y a Distancia UNAD, Ecuador. <https://repository.unad.edu.co/handle/10596/52337>.
- Quezada, R., Jiménez, J., & García. H. (2021). Caracterización del patrimonio edificado del centro histórico de Cuenca-Ecuador. *Cienciamérica*, 10 (3), pp. 1-20. ISSN 1390-9592. <https://cienciamerica.edu.ec/index.php/uti/article/view/376>.

- Ramos, C. (2021). Editorial: Diseños de investigación experimental. *CienciAmérica: Revista de divulgación científica de la Universidad Tecnológica Indoamérica*, 10(1), 1-7.  
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7890336>
- Riedel, E. (2021). *El antiguo palomar de Cruz Alta: reflexiones en torno al patrimonio histórico y cultural*. Córdoba: Universidad de Córdoba.  
[http://pa.bibdigital.ucc.edu.ar/3148/1/TF\\_Riedel.pdf](http://pa.bibdigital.ucc.edu.ar/3148/1/TF_Riedel.pdf)
- Rodríguez, F. (2018). Criterios de intervención en la rehabilitación del patrimonio industrial arquitectónico. *Gremium*, 5 (9), pp. 35-50. SSN 2007-8773.  
[https://www.academia.edu/download/55428365/Rehabilitacion\\_Patrimonio\\_Industrial.pdf](https://www.academia.edu/download/55428365/Rehabilitacion_Patrimonio_Industrial.pdf)
- Ruiz Palomeque, L. G., & Rubio del Val, J. (2006). *Nuevas propuestas de rehabilitación urbana en Zaragoza. Estudio de Conjuntos Urbanos de Interés. E.T.S. Arquitectura (UPM)*.  
<https://oa.upm.es/14586/>
- Sánchez, R. (2020). Intervención patrimonial para la rehabilitación de la Casona Montjoy como parte de un plan de protección de patrimonio arquitectónico en la ciudad de Lambayeque (Tesis de Arquitectura). Universidad Católica Santo Toribio de Mongrovejo, Facultad de Ingeniería, Escuela de Arquitectura. pp. 1-34.  
<https://tesis.usat.edu.pe/handle/20.500.12423/2649>
- Segovia, L. (2023). Rehabilitación de la Casa Hacienda de Guayabamba. [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de Chimborazo]. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/12038>
- Solís Torres, M. J. (2020). *Propuesta para la conservación de la Casa de Hacienda "La Armenia" ubicada en Amulá Chico, Parroquia Licán, Cantón Riobamba*. [Tesis de pregrado, Universidad Tecnológica Indoamérica].  
<http://repositorio.uti.edu.ec/handle/123456789/2072>
- Stang, J., Espoz, M. (2019). Memoria y sensibilidades en el patrimonio edificado. Hacia una conservación activa. *Repositorio Institucional CONICET Digital*, 38 (2), pp. 1-11.  
<https://ri.conicet.gov.ar/handle/11336/89205>.

- Tenze, M., Garcia, G., Jara, D., Cardoso, F., & Amaya, J. (2020). Cultural heritage maintenance campaigns as triggers of participatory processes in the city of Cuenca (Ecuador). *Construction Pathology, Rehabilitation Technology and Heritage Management*, 2659-2667.
- Torres, C. (2014). La rehabilitación arquitectónica planificada. *ARQ (Santiago)*, 88, 30-35. <https://doi.org/10.4067/S0717-69962014000300006>
- UNESCO. (1972). *Convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural*. París: Secretaría de las Naciones Unidas. <https://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>
- UNESCO. (2023). *Patrimonio mundial*. Página web institucional. <https://www.unesco.org/es/world-heritage>
- Vela, F., Muñoz, A., Gómez, C., & Rivera, D. (2019). *La conservación del patrimonio arquitectónico del siglo XX. Criterios y experiencias en España y América Latina*. UPM *International Summer School 2019*. Madrid: Fundación Diego de Sagredo. <https://www.researchgate.net/publication/348371745>
- Veloz Abarca, S. A. & Mogrovejo López, W. A. (2018). Propuesta de rehabilitación patrimonial de la “Casa Vélez Merino” para uso de la carrera de arquitectura (tesis de arquitectura). Universidad Nacional de Chimborazo, Riobamba, Ecuador. <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/5007>
- Villamón, T. (2018). Reflexiones teóricas contemporáneas sobre patrimonio edificado y su significado. *Devenir - Revista De Estudios Sobre Patrimonio Edificado*, 4 (8), pp. 123-133. ISSN 2312-7562. <https://www.revistas.uni.edu.pe/index.php/devenir/article/view/159>