



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
VICERRECTORADO DE INVESTIGACIÓN, VINCULACIÓN Y
POSGRADO
DIRECCIÓN DE POSGRADO

Plan de conservación preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la
ciudad de Riobamba

Trabajo de Titulación para optar al título de
Magíster en Restauración y Conservación de Bienes Culturales con mención
en Patrimonio Edificado

AUTORA:

Arq. Mariana de Jesús Granda Castillo

TUTORA:

Mgs. Erika del Rosario Ullauri Parra.

Riobamba, Ecuador. 2025

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS

Yo, **Mariana de Jesús Granda Castillo**, con número único de identificación **060585707-7**, declaro y acepto ser responsable de las ideas, doctrinas, resultados y lineamientos alternativos realizados en el presente trabajo de titulación denominado: **“Plan de Conservación Preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la Ciudad de Riobamba”**, 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, 18 de agosto de 2025



Arq. Mariana de Jesús Granda Castillo

C.I: 060585707-7



ACTA DE CULMINACIÓN DE TRABAJO DE TITULACIÓN

En la ciudad de Riobamba, a los 25 días del mes de septiembre del año 2025, los miembros del Tribunal designado por la Comisión de Posgrado de la Universidad Nacional de Chimborazo, reunidos con el propósito de analizar y evaluar el Trabajo de Titulación bajo la modalidad Proyecto de titulación con componente investigación aplicada y/o desarrollo, CERTIFICAMOS lo siguiente:

Que, una vez revisado el trabajo titulado: **“PLAN DE CONSERVACIÓN PREVENTIVA DEL MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA”**, perteneciente a la línea de investigación: **Patrimonio y saberes ancestrales**, presentado por el maestrante **Granda Castillo Mariana de Jesús**, portador de la cédula de ciudadanía **No. 0605857077** estudiante del programa de Maestría en **Restauración y Conservación de Bienes Culturales con mención en Patrimonio Edificado**, se ha verificado que dicho trabajo cumple al 100% con los parámetros establecidos por la Dirección de Posgrado de la Universidad Nacional de Chimborazo.

Es todo cuanto podemos certificar, en honor a la verdad y para los fines pertinentes.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ERIKA DEL ROSARIO
ULLAURI PARRA**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Erika Ullauri
TUTOR



Firmado electrónicamente por:
**DANILO FABIAN MEJIA
CALDERON**
Validar únicamente con FirmaEC

M. Sc. Danilo Mejía
**MIEMBRO DEL
TRIBUNAL 1**



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ALEJANDRO
VELASTEGUI CACERES**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Luis Velastegui
**MIEMBRO DEL
TRIBUNAL 2**



Riobamba, 25 de septiembre de 2025

CERTIFICADO

De mi consideración:

Yo **Erika Del Rosario Ullauri Parra**, certifico que **Mariana de Jesús Granda Castillo** con cédula de identidad **No. 0605857077** estudiante del programa de Maestría en **Restauración y Conservación de Bienes Culturales con mención en Patrimonio Edificado**, cohorte II presentó su trabajo de titulación bajo la modalidad de Proyecto de titulación con componente de investigación aplicada y/o desarrollo denominado: **Plan de Conservación Preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la Ciudad de Riobamba**, el mismo que fue sometido al sistema de verificación de similitud de contenido COMPILATION identificando el porcentaje de similitud del 9% en el texto y el porcentaje de similitud 10% en inteligencia artificial.

Es todo en cuanto puedo certificar en honor a la verdad.

Atentamente,



Firmado electrónicamente por:
**ERIKA DEL ROSARIO
ULLAURI PARRA**
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Erika Del Rosario Ullauri Parra

CI: 0301981353

Adj.-

- Resultado del análisis de similitud (Compilation)

DEDICATORIA

Dedico este trabajo con todo mi cariño y gratitud a mi familia, quienes con su ejemplo de esfuerzo, perseverancia y amor incondicional me han guiado en cada paso de mi vida, y sobre todo a quienes ya no me acompañan físicamente, pero cuya luz y enseñanzas siguen presentes en mi camino.

Y a todas las personas que creen en la conservación del patrimonio cultural, porque este trabajo es también un aporte a la memoria y a la identidad que compartimos como sociedad.

AGRADECIMIENTO

Deseo expresar mi más sincero agradecimiento a todas las personas e instituciones que hicieron posible la culminación de esta investigación, sobre todo a la comunidad del Monasterio de Carmelitas Descalzas de Riobamba, por abrir sus puertas y permitirme acercarme a su historia y legado, contribuyendo al desarrollo de esta investigación.

A mi tutora de tesis, quien con su incondicionalidad, paciencia y conocimientos enriqueció este trabajo motivándome a crecer en el ámbito académico y profesional. Finalmente, a Dios y seres queridos que me acompañaron a lo largo de este camino.

ÍNDICE GENERAL

DECLARACIÓN DE AUTORÍA Y CESIÓN DE DERECHOS	II
DEDICATORIA.....	V
AGRADECIMIENTO	VI
ÍNDICE GENERAL	VII
ÍNDICE DE TABLAS.....	X
ÍNDICE DE FIGURAS	XI
RESUMEN	1
INTRODUCCIÓN.....	3
CAPITULO I GENERALIDADES	5
1.1 Planteamiento del problema	5
1.2 Justificación de la Investigación.....	6
1.3 Objetivos.....	8
1.3.1 Objetivo General.....	8
1.3.2 Objetivos Específicos	8
CAPITULO II ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA.....	10
2.1 Antecedentes Investigativos	10
2.2 Fundamentación Legal	11
2.2.1 Patrimonio Cultural	12
2.3 Fundamentación Teórica	18
2.3.1 La Conservación Preventiva.....	18
2.3.2 Modelos y Estrategias de Conservación Preventiva.....	23
CAPITULO III DISEÑO METODOLÓGICO	24
3.1 Enfoque de la Investigación	24
3.2 Diseño de la Investigación.....	24
3.3 Tipo de investigación	26
3.3.1 Exploratorio.....	26

3.3.2	Descriptivo	26
3.3.3	Correlacional	27
3.4	Recolección de Datos	27
3.5	Procesamiento e Interpretación de Datos	29
3.5.1	El número de inmuebles considerados con características patrimoniales en fachada 30	
3.5.2	Identificación de comercio formal e informal	31
3.5.3	Actividad comercial predominante existente	31
3.6	Selección del Área de Estudio	33
3.6.1	Delimitación	33
CAPITULO IV ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS		35
4.1	Fase Análisis.....	35
4.1.1	Análisis Histórico del Monasterio de Carmelitas Descalzas	35
4.1.2	Análisis Constructivo del Monasterio de Carmelitas Descalzas	40
4.1.3	Análisis de la delimitación del centro histórico de la ciudad de Riobamba	44
4.1.4	Análisis situacional del Monasterio de Carmelitas Descalzas.....	47
4.1.5	Análisis del estado de conservación del Monasterio de Carmelitas Descalzas 55	
4.1.6	Análisis de la zona delimitada entorno al Monasterio de Carmelitas Descalzas 61	
4.2	Fase Diagnostico	88
4.2.1	Descripción.....	88
CAPÍTULO V MARCO PROPOSITIVO		91
5.1	Fase Terapia.....	91
5.1.1	Lineamientos para la Conservación Preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la Ciudad de Riobamba.	91
5.1.2	Acciones de mantenimiento del plan de conservación preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba.	102

5.2	Fase Control.....	116
5.2.1	Estructura de la Fase de Control en el entorno	117
5.2.2	Estructura de la Fase de Control del monasterio	119
CONCLUSIONES.....		122
5.3	Monasterio de Carmelitas Descalzas	122
5.4	Entorno al Monasterio de Carmelitas Descalzas	123
RECOMENDACIONES		125
5.5	Monasterio de Carmelitas Descalzas	125
5.6	Entorno al Monasterio de Carmelitas Descalzas	126
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS		127
APÉNDICE		130

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1	Características Formales en Fachada.....	30
Tabla 2	Semaforización de la Escala del comercio en el Sector	31
Tabla 3	Comercio predominante por manzanas	33
Tabla 4	Comparativa de los muros que rodean el monasterio.....	49
Tabla 5	Vista de patologías físicas en los muros internos del Monasterio.....	56
Tabla 6	Vista de patologías mecánicas en los patios internos del Monasterio.....	57
Tabla 7	Vista de patologías químicas en los muros internos y externos del Monasterio ...	59
Tabla 8	Aspectos a analizar de la identificación de inmuebles en la zona delimitada	61
Tabla 9	Análisis de casos de fragmentación predial dentro de la zona de estudio.....	65
Tabla 10	Análisis de los inmuebles derrocados o que han sufrido cambios significativos	67
Tabla 11	Análisis de predios posiblemente abandonados	69
Tabla 12	Simbología de la semaforización.....	73
Tabla 13	Comercios identificados en la zona de estudio	86
Tabla 14	Lineamientos Generales para la Conservación Preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la Ciudad de Riobamba	94
Tabla 15	Acciones de mantenimiento para la conservación preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas.....	105
Tabla 16	Etapas de control de para lineamientos en el entorno	117
Tabla 17	Modelo de matriz de levantamiento de información para el control.....	119
Tabla 18	Etapas de control para lineamientos planteados a escala arquitectónica.....	120
Tabla 19	Matriz para el control de los lineamientos y acciones a escala arquitectónica .	121

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1	Clasificación del Patrimonio Cultural.....	15
Figura 2	Fases del Plan de Conservación Preventiva.....	25
Figura 3	Ficha Técnica - Inmuebles considerados con Características Patrimoniales.....	28
Figura 4	Ficha de Prelación.....	29
Figura 5	Densidad comercial ocupacional del suelo en la manzana.....	32
Figura 6	Delimitación de la zona de estudio.....	34
Figura 7	Portada del libro El Santo Alejamiento del Mundo.....	36
Figura 8	Línea del Tiempo, Historia del Monasterio de Carmelitas Descalzas.....	37
Figura 9	Actividades de las Monjitas de Claustro.....	38
Figura 10	Celebración de la tradición a la Virgen del Carmen.....	39
Figura 11	Recorrido de la Virgen del Carmen.....	40
Figura 12	Línea de tiempo, Evolución del sector del Monasterio.....	41
Figura 13	Construcción del Monasterio de Carmelitas Descalzas.....	42
Figura 14	Plano de la ciudad de Riobamba año 1944.....	42
Figura 15	Plano de la ciudad de Riobamba - 1944.....	43
Figura 16	Centro Comercial Las Carmelitas.....	44
Figura 17	Delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de Riobamba.....	45
Figura 18	Tratamientos Urbanísticos.....	46
Figura 19	Subclasificación del Suelo Urbano.....	47
Figura 20	Ubicación del Monasterio de Carmelitas Descalzas.....	48
Figura 21	Patio central del monasterio.....	52
Figura 22	Interior de la Iglesia del monasterio.....	52
Figura 23	Graderío del Patio de la Cruz.....	53
Figura 24	Levantamiento Planimétrico del Monasterio de Carmelitas Descalzas.....	54
Figura 25	Monasterio de Carmelitas Descalzas.....	55

Figura 26	Porcentajes para determinar el Estado de Conservación.....	60
Figura 27	Identificación de inmuebles en estudio para su inclusión en el inventario	62
Figura 28	Inmuebles identificados en la investigación	63
Figura 29	Barras comparativas de la cantidad de inmuebles en las manzanas con los bienes inmuebles identificados.	64
Figura 30	Estadística de bienes inmuebles posiblemente abandonado	70
Figura 31	Bienes inmuebles considerando frente a los bienes posiblemente abandonados	70
Figura 32	Identificación de inmuebles posiblemente abandonados	71
Figura 33	Barras comparativas de la cantidad de inmuebles construidos con los inmuebles posiblemente abandonados.	72
Figura 34	Localización de comercio formal en la zona de estudio	74
Figura 35	Barra comercio formal	75
Figura 36	Locales Comerciales y equipamientos de servicio dentro de la zona de estudio	76
Figura 37	Localización de comercio informal a los alrededores de las manzanas.....	78
Figura 38	Barra comercio informal	78
Figura 39	Identificación de zonas con actividades comerciales de manera informal	79
Figura 40	Alta Densidad comercial ocupacional.....	81
Figura 41	Baja Densidad comercial Ocupacional	82
Figura 42	Datos estadística de densidad comercial ocupacional.....	83
Figura 43	Datos estadísticos del uso de suelo en la zona de estudio.....	84
Figura 44	Usos de suelo de la zona de estudio	85
Figura 45	Identificación de comercios en cada manzana	85
Figura 46	Ejemplos de alto y bajo comercio en la zona de estudio.....	87
Figura 47	Etapas de gestión de riesgos.....	103
Figura 48	Agentes de deterioro	104

RESUMEN

El Monasterio de Carmelitas Descalzas se encuentra ubicado en la ciudad Riobamba, su construcción data del año 1939, fundado por la madre María de San José, religiosa que, por su gran fe a la virgen del Carmen, instauro el primer Carmelo en el país, por lo que es considerado parte del patrimonio cultural de la nación por sus valores y atributos. Su conservación y preservación es de gran importancia para las órdenes religiosas de Riobamba ya que es uno de los monasterios vigentes de claustro fundados en la ciudad.

En este sentido el presente estudio tiene como objetivo realizar la propuesta del plan de conservación preventiva para el Monasterio de Carmelitas Descalzas con un análisis de la zona de influencia y su estado de conservación. A partir de la recolección de datos e investigación histórica y constructiva, se determina el diagnóstico de los daños que tiene el bien inmueble y las problemáticas del entorno que lo rodea. Finalmente se plantea lineamientos para la conservación preventiva del bien inmueble.

El estudio es importante ya que se da a conocer el estado de conservación del Monasterio y el riesgo que corre su preservación al encontrarse en una zona de alta densidad comercial sin priorizar la protección al patrimonio edificado, además carece de un plan de mantenimiento para las instalaciones lo que provoca intervenciones inconsultas, por lo que se pretende fomentar por medio de este documento la creación de planes integrales de conservación preventiva para salvaguardar el patrimonio cultural material e inmaterial.

Palabras claves: *Conservación preventiva, Monasterio, Comercio, Patrimonio inmueble.*

ABSTRACT

The Monastery of the Carmelitas Descalzas is in the city of Riobamba. Its construction dates to 1939, founded by Mother María de San José, a nun who, driven by her deep devotion to the Virgin of Carmen, established the first Carmelitas convent in the country. For this reason, it is considered part of the nation's cultural heritage due to its historical and symbolic values. Its conservation and preservation are of great importance to the religious orders of Riobamba, as it remains one of the few active cloistered monasteries found in the city.

This study aims to develop a preventive conservation plan for the Monastery of the Carmelitas Descalzas by analyzing its area of influence and current state of preservation. Based on historical and constructive research, as well as data collection, the study identifies both the building's deterioration and the environmental issues that affect it. Finally, it proposes specific guidelines for the preventive conservation of the property.

The research is particularly relevant as it highlights the monastery's current condition and the risks to its preservation, given its location in a densely commercial area where the protection of built heritage is not prioritized. Furthermore, the absence of a formal maintenance plan has led to unsupervised interventions. This document, therefore, seeks to encourage the development of comprehensive preventive conservation strategies to safeguard both tangible and intangible cultural heritage.

Keywords: Preventive conservation, Monastery, Commerce, Built heritage.



Reviewed by:

Mgs. Sofia Freire Carrillo

ENGLISH PROFESSOR

C.C. 0604257881

INTRODUCCIÓN

La conservación preventiva de los bienes inmuebles patrimoniales es un fundamental para la preservación de la memoria en la sociedad, y el mantenimiento de la imagen urbana y la sostenibilidad del territorio a través del tiempo. En la ciudad de Riobamba considerada una ciudad patrimonial, los edificios históricos representan un testimonio tangible de los procesos sociales, religiosos y arquitectónicos que han dado forma a su configuración actual. Sin embargo, esto enfrenta diversas amenazas derivadas de transformaciones funcionales, por la falta de control, desarrollo urbano descontrolado, abandono, presión comercial y falta de gestión técnica.

La presente investigación se enfoca en el conjunto arquitectónico Monasterio de Carmelitas Descalzas y su contexto urbano delimitado por la investigación, ubicado en uno de los sectores de alto comercio de la ciudad de Riobamba por los mercados Santa Rosa y El Centro Comercia Popular La Condamine. Este sector conserva bienes inmuebles con características patrimoniales en estudio para la inclusión en el inventario los mismos que presentan elementos arquitectónicos de alto valor constructivo.

La tesis se plantea como objetivo central proponer un Plan de Conservación Preventiva que permita identificar salvaguardar el patrimonio cultural material del bien inmueble monasterio de Carmelitas Descalzas de la Ciudad de Riobamba, siguiendo la metodología planteada por el ICOMOS que trata de análisis, diagnóstico, tratamiento y control fundamentado en criterios de intervención y mecanismos de gestión sostenibles para garantizar la preservación integral del conjunto arquitectónico. Para ello, se parte de un diagnóstico técnico del contexto delimitado, el crecimiento invasivo y las dinámicas urbanas que inciden en la permanencia del bien.

Finalmente, se desarrollan lineamientos generales que se articulan a través de acciones específicas con actores involucrados y criterios técnicos de conservación como son la mínima intervención, reversibilidad, y compatibilidad. Estos lineamientos tienen como objetivo garantizar la permanencia del bien patrimonial en su contexto urbano, mediante una planificación amplia y participativa que reconozca la protección del patrimonio que no es un hecho aislado sino un proceso continuo que exige coherencia, monitoreo, corresponsabilidad social y visión a largo plazo.

CAPITULO I

GENERALIDADES

1.1 Planteamiento del problema

El Monasterio de Carmelitas Descalzas está ubicado en las calles Pichincha, Colombia, Vicente Roca fuerte y Colombia, por lo que al ocupar una manzana tiene vistas a distintos escenarios, como es el crecimiento de comercio a su alrededor, lo que ha hecho que su entorno inmediato se vaya perdiendo en el contexto patrimonial, dejando al inmueble aislado del mismo, lo cual provoca el olvido del valor que tiene el inmueble como patrimonio de la ciudad de Riobamba, generando por parte de sus habitantes un interés por que el sector sea propicio para un comercio activo, ya que está cerca del Centro Comercial Popular La Condamine y el Mercado Santa Rosa, atrayendo el comercio informal, por ende delincuencia, congestión vehicular y sobrepoblación, problemáticas de los establecimientos mencionados.

La transformación de su entorno, en donde existía viviendas patrimoniales y en la actualidad son nuevas construcciones, son absorbidas por el comercio o a su vez se han construido para dicha actividad, ha causado que también el monasterio habilite uno de sus lados para un centro comercial, por su puesto llevadas por la necesidad de obtener ingresos económicos, toman esta alternativa sumándose a la actividad comercial en la que el sector se ha transformado. Esto afecta y pone en peligro la concepción e infraestructura del equipamiento en estudio, el cual si no tiene una correcta administración y mantenimiento puede escalar el daño ya provocado.

Es por ello, que un plan de conservación preventiva lleva a poner en valor lo que significa el monasterio para el patrimonio de la ciudad, además es favorable para su mantenimiento y la conservación del mismos tanto de las actividades que se realiza puertas

adentro por parte de las religiosas como las actividades externas que hacen cada año para celebrar la fundación del Santo Carmelo monasterio de claustro que fue creado ya hace más de 50 años y su fe a la virgen del Carmen. El monasterio tiene un alto valor patrimonial para la ciudad, no solo como bien inmueble si no también como sector Las Carmelitas, el cual la actividad comercial puede llegar a ser tan invasiva al punto que pierda por completo su importancia ante las nuevas generaciones por el desconocimiento de la historia y tradiciones del Santo Carmelo y sus hermanas Carmelitas.

1.2 Justificación de la Investigación

La presente investigación se justifica en la necesidad de implementar un Plan de Conservación Preventiva para el conjunto arquitectónico del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba, con la finalidad de proteger, preservar y poner en valor uno de los inmuebles más relevantes de la urbe. Este conjunto arquitectónico, además de su riqueza arquitectónica y simbólica, representa un testimonio vivo de la historia religiosa y urbana de la ciudad, siendo uno de los principales conventos existentes dentro de la trama urbana consolidada.

Actualmente el monasterio se encuentra enmarcado por el crecimiento comercial desorganizado y por una imagen urbana alterada, lo que ha debilitado su identidad y ha disminuido la visibilidad como referente patrimonial. El comercio informal, la ausencia de la planificación controlada y la falta de estrategias de conservación ha causado su deterioro físico y funcional, por lo que, en este contexto el plan de conservación preventiva se presenta como una herramienta técnica y estratégica para mitigar el deterioro progresivo, garantizar la preservación de sus valores arquitectónicos y simbólicos, devolviéndole al conjunto su protagonismo en el imaginario urbano y cultural de la ciudad.

El conjunto arquitectónico de las Carmelitas Descalzas, como muchos otros bienes inmuebles patrimoniales carece de intervenciones planificadas a largo plazo y su mantenimiento se ha limitado a acciones puntuales de manera inconsulta que aceleran las patologías constructivas presentes. Por tanto, la investigación busca desarrollar lineamientos generales de conservación preventiva que permitan preservar los valores y atributos del bien inmueble.

El desarrollo de este plan beneficiará directamente a la comunidad religiosa de las Carmelitas Descalzas, quienes han custodiado el bien a través del tiempo, fortaleciendo la identidad patrimonial del conjunto y proponiendo mecanismos que favorezcan su gestión sostenible. De acuerdo con La Constitución de la República del Ecuador (2008) en su artículo 21 establece: “Las personas tienen derecho a construir y mantener su propia identidad cultural, a decidir sobre su pertenencia a una o varias comunidades culturales y a expresar dichas elecciones; a la libertad estética; a conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas.” Asimismo, en el artículo 83, numeral 13 se señala: Son deberes y responsabilidades de los ecuatorianos, “Conservar el patrimonio cultural y natural del país”.

Por otro lado, como el artículo el 54 de la Ley Orgánica de Cultura (2016) determina los bienes pertenecientes al patrimonio cultural en el literal e), y también en el artículo 67 prohíbe la destrucción de los bienes del patrimonio cultural nacional, por lo que el plan de conservación preventiva promulga la salvaguardia del bien del inmueble Monasterio de Carmelitas Descalzas, con la implementación de estrategias de mantenimiento y mitigación de riesgos para el deterioro progresivo (REPUBLICA DEL ECUADOR, 2016).

La viabilidad de la investigación es plenamente factible, ya que se cuenta con acceso al bien inmueble, documentación histórica y metodologías consolidadas como la propuesta

por el ICOMOS para planes de conservación preventiva. Esta metodología permitirá un diagnóstico, la identificación de riesgos y el planteamiento de estrategias de mantenimiento sistemático que garanticen la preservación del conjunto en el tiempo. En definitiva, la elaboración del plan no solo representa un aporte técnico, sino también una acción necesaria para garantizar la permanencia del valor patrimonial del Monasterio de Carmelitas Descalzas como conjunto arquitectónico.

1.3 Objetivos

1.3.1 Objetivo General

- Proponer un plan de conservación preventiva para el Monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba que permita la puesta en valor de su patrimonio edificado mediante el análisis de su entorno inmediato.

1.3.2 Objetivos Específicos

- Elaborar una base teórica sobre la conservación preventiva y su aplicación en el patrimonio edificado.
- Realizar una revisión bibliográfica para definir la metodología a aplicar en la propuesta del plan de conservación preventiva.
- Investigar sobre la historia del Monasterio de Carmelitas Descalzas y el entorno para su análisis mediante bibliografía física y digital
- Definir la zona de estudio para el levantamiento de información y análisis de la situación actual.
- Elaborar el material de recolección de datos en base al planteamiento del problema y zona de estudio.
- Levantar la información en sitio tanto del monasterio como del entorno aplicando los conocimientos adquiridos.

- Establecer los puntos a evaluar de acuerdo a la información obtenida de la situación actual y problemática.
- Evaluar la información recolectada para el diagnóstico del entorno y del Monasterio.
- Generar lineamientos a escala urbana para la propuesta del plan de conservación preventiva del monasterio de Carmelitas Descalzas.

CAPITULO II

ESTADO DEL ARTE Y LA PRÁCTICA

2.1 Antecedentes Investigativos

Los planes de conservación preventiva presentan metodologías para el desarrollo del mismo, con la finalidad de preservar los valores de los bienes a través del tiempo, una de las metodologías más utilizada para un plan de conservación preventiva está relacionado con 4 fases que corresponde a: 1. Análisis, 2. Diagnóstico, 3. Terapias y 4. Control, esto facilita que el proceso sea cíclico y pueda ser monitoreado en todas las diferentes fases (ICOMOS, 2003).

De acuerdo con la revisión bibliográfica realizada sobre planes de conservación preventiva del patrimonio cultural, se identifican dos perspectivas o enfoques complementarios. El primero está orientado a la conservación de museos y colecciones ya sean públicas o privadas, centrándose en la preservación de objetos y bienes culturales antes que estos requieran intervenciones directas, mediante estrategias como: el control ambiental, la manipulación adecuada y el almacenamiento especializado. El segundo enfoque hace referencia a los bienes inmuebles de carácter urbano-arquitectónico, cuyo objetivo principal es garantizar el mantenimiento de la integridad física, estética y cultural de edificios y entornos urbanos patrimoniales.

En ambos casos, la finalidad de los planes de conservación preventiva es anticipar y mitigar los riesgos de deterioro, prolongar la vida útil de los bienes y salvaguardar su valor histórico, artístico y simbólico para las generaciones presentes y futuras. La viabilidad de los planes radica en las estrategias que se deben tomar frente a los agentes de deterioro con la finalidad de establecer metodologías y técnicas de intervención acordes para mitigar los riesgos y la posibilidad de pérdida de valores.

Como por ejemplo dentro de contenedores se deberá identificar fluctuaciones de temperatura y humedad, luz excesiva, plagas, manipulación inadecuada permitiendo plantear controles ambientales (temperatura, humedad y luz), una correcta manipulación y embalaje, almacenamiento seguro e inspección periódica de las piezas del contenedor. También con el que corresponde al análisis de inmuebles se deberán identificar agentes de deterioro como humedades, erosiones y pérdida de materiales, vibraciones, contaminaciones ambientales y visuales e intervenciones inconsultas, y determinando estrategias como un plan de mantenimiento periódico, control de agentes de deterioro, regulación del uso de suelo y la gestión de riesgos.

Existen diferentes herramientas de control para el monitoreo de los factores de deterioro como instalación de sensores o registradores de datos, sistema de climatización, procedimientos de manipulación asimismo con herramientas para el monitoreo a nivel urbano tenemos las inspecciones técnicas acompañados de la fotografía, normas y ordenanzas de protección, cumplimiento de las normativas de la construcción, y el monitoreo constante de edificios comprometidos en estructuras y materiales.

La conservación preventiva ayuda a conservar los valores y atributos de los bienes reduciendo el deterioro físico, mejorando la vida útil de las colecciones y disminuyendo los costos de reparación de bienes muebles, mientras que a nivel urbano ayuda a conservar el paisaje y contextos urbano históricos prologando la vida útil de inmuebles lo que hace preservar la identidad cultural.

2.2 Fundamentación Legal

Para el desarrollo de la presente investigación se fundamenta en una revisión bibliográfica por lo que el enfoque debe realizarse desde las perspectivas de diversos autores y sus definiciones teóricas, además como lo definen varios organismos de cooperación

internacional para la protección y salvaguarda del patrimonio cultural como la UNESCO, ICOMOS, ICCROM y de organismos nacionales como el Ministerio de Cultura y Patrimonio (MCYP) y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), lo que facilitara tener un acercamiento más adecuado a las definiciones y conceptos de patrimonio.

2.2.1 Patrimonio Cultural

Según la Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura (UNESCO), como el principal organismo internacional en defensa y salvaguarda del patrimonio cultural, la organización define como patrimonio cultural a: “i) los monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pintura monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; ii) los conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia; iii) los lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico” (UNESCO, 1972).

La definición de Patrimonio Cultural ha sido discutida en diferentes asambleas a lo largo del tiempo que ha facilitado a la comprensión del patrimonio, como lo manifestado en la 13^{va} conferencia mundial perpetrada en México en 1982, la cual define: “El Patrimonio Cultural de un pueblo comprende las obras de sus artistas, arquitectos, músicos, escritores y sabios, así como las creaciones anónimas, surgidas del alma popular, y el conjunto de valores que dan sentido a la vida, es decir, las obras materiales y no materiales que expresan la creatividad de ese pueblo; la lengua, los ritos, las creencias, los lugares y monumentos históricos, la literatura, las obras de arte y los archivos y bibliotecas”. (UNESCO, 1982).

Otra de sus definiciones menciona que el patrimonio es “el conjunto de bienes muebles e inmuebles, materiales e inmateriales, de propiedad de particulares o de instituciones u organismos públicos o semipúblicos que tengan valor excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte, de la ciencia y de la cultura y por lo tanto sean dignos de ser considerados y conservados para la nación y conocidos por la población a través de las generaciones” (UNESCO, 1977)

Asimismo, de acuerdo con la Carta de Cracovia (2000) define al patrimonio como: “el conjunto de las obras del hombre en las cuales una comunidad reconoce sus valores específicos y particulares y con los cuales se identifica. La identificación y la especificación del patrimonio es por tanto un proceso relacionado con la elección de valores”.

Por otro lado, la definición que mantiene el organismo rector en la salvaguardia del patrimonio como el Ministerio de Cultura y Patrimonio que lo define como: “el conjunto dinámico, integrador y representativo de bienes y prácticas sociales, creadas, mantenidas, transmitidas y reconocidas por las personas, comunidades, comunas, pueblos y nacionalidades, colectivos y organizaciones culturales”. (Ley Orgánica de Cultura de la República del Ecuador, 2016)

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2011) se refiere al patrimonio cultural como, “la herencia que se recibe de los antepasados. Es el resultado de la simbiosis de la riqueza natural y cultural. Estas relaciones entre el espacio geográfico y las manifestaciones culturales fortalecen la identidad, dan sentido de pertenencia, y permiten valorar los que somos y tenemos”.

A partir de las definiciones antes mencionadas, se entiende que la conceptualización de patrimonio se encuentra en constante construcción, y evolución, manejado de forma

dinámica y susceptible a modificaciones de acuerdo a los cambios en las sociedades y al reconocimiento que éstas tengan de su valores particulares o específicos.

Después del análisis respectivo de las definiciones, y como una explicación más resumida, podemos decir que el patrimonio cultural son todas las expresiones tangibles e intangibles de nuestras sociedades, correspondientes con la creación humana, generadas a través del tiempo que van formando su identidad y que serán transmitidas a generaciones futuras, “como propiedad en herencia, como selección histórica, como sedimento de la parcela cultural y como conformador de la identidad social, a las que podríamos añadir también su papel como modelo de referencia.” (Fonsal, 2003)

2.2.1.1 Clasificación del Patrimonio Cultural

Una vez analizadas diversas definiciones de patrimonio cultural, se puede comprender que este se encuentra intrínsecamente ligado al ser humano y su entorno, ya que refleja su forma de identificarse a través de sus creaciones, dotándolas de un valor histórico que permite su trascendencia en el tiempo. A partir de esta comprensión, es fundamental explicar cómo se clasifica o conforma el patrimonio cultural, el cual se divide en dos grandes categorías: el patrimonio material o tangible, y el patrimonio inmaterial o intangible, como se detalla a continuación.:

Figura 1

Clasificación del Patrimonio Cultural



Nota: Elaboración propia en base a datos del INPC, 2025

La Ley Orgánica de Cultura del Ecuador (2016) establece que: “son los elementos materiales, muebles e inmuebles, que han producido las diversas culturas del país y que tienen una significación histórica, artística, científica o simbólica para la identidad de una colectividad y del país”. Además, en la misma ley menciona: “el patrimonio cultural tangible puede ser arqueológico, artístico, tecnológico, arquitectónico, industrial, contemporáneo, funerario, ferroviario, subacuático, documental, bibliográfico, fílmico, fotográfico, paisajes culturales urbanos, rurales, fluviales y marítimos, jardines, rutas, caminos e itinerarios y, en general, todos aquellos elementos cuya relevancia se inscriba en la definición indicada”.

Dentro del patrimonio cultural material se encuentra el patrimonio arquitectónico o edificado, principalmente hace referencia a los monumentos o sitios históricos, monumentos públicos, monumentos artísticos, conjuntos arquitectónicos, obras de ingeniería entre otros.

Según la Declaración de Ámsterdam (1975) se señala que el “patrimonio arquitectónico abarca hoy todos los conjuntos construidos se presentan como una entidad, no solamente por la coherencia de su estilo, sino también por la huella de la historia de los grupos humanos que allí han vivido durante generaciones. El patrimonio arquitectónico es parte integrante del patrimonio cultural y comprende no sólo los edificios aislados de un valor excepcional y su marco, sino también los conjuntos, los barrios de ciudades y las ciudades que presentan un interés histórico o cultural”.

La UNESCO establece que el Patrimonio Cultural Inmaterial PCI “(...) está conformado por aquellas manifestaciones y expresiones cuyos saberes, conocimientos, técnicas y prácticas –junto con los instrumentos, objetos, artefactos y espacios culturales inherentes– han sido transmitidos de generación en generación, tienen vigencia y son pertinentes para una comunidad, ya que han sido recreados constantemente en función de su entorno, su realidad, interacción con la naturaleza y su historia¹” (UNESCO, 2003)

La Ley Orgánica de Cultura (2016) en el artículo 99 menciona: De la corresponsabilidad sobre el patrimonio cultural nacional. Los ciudadanos, en uso de su derecho de participación y control social, son corresponsables del cuidado y protección del patrimonio cultural. El Monasterio de Carmelitas Descalzas forma parte del patrimonio nacional amparado en el artículo 54 de la Ley Orgánica de Cultura donde se señala: “De los bienes y objetos pertenecientes al patrimonio cultural nacional. En virtud de la presente Ley se reconocen como patrimonio cultural nacional y por tanto no requieren de otra formalidad, aquellos bienes que cumplan con las siguientes consideraciones:

e) Las edificaciones y conjuntos arquitectónicos como templos, conventos, capillas, casas, grupos de construcciones urbanos y rurales como centros históricos, obrajes, fábricas, casas de hacienda, molinos, jardines, caminos, parques, puentes, líneas férreas de la época

colonial y republicana contruidos hasta 1940, que contengan un valor cultural e histórico que sea menester proteger”’.

De igual forma el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC (2024) señala que el Patrimonio Cultural Inmaterial PCI “está ligado a la memoria y a la herencia en la medida en que su vigencia y representatividad generan procesos identitarios y de pertenencia en la comunidad.” (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2024)

1.2. La Importancia de la Conservación del Patrimonio Arquitectónico

La conservación del patrimonio arquitectónico es un mecanismo esencial del Patrimonio Cultural, que requiere una valoración integral o completa desde varias perspectivas como: éticas, sociales y técnicas. Diversos expertos y organismos internacionales han destacado la relevancia de este proceso.

1.2.1 Identidad Cultural y Memoria Histórica

La conservación ayuda a mantener viva la memoria histórica y la identidad cultural de los pueblos y las comunidades. Los edificios históricos son: "testigos silenciosos de nuestras historias y tradiciones, que reflejan las transformaciones sociales y culturales a lo largo del tiempo" (CHILE, 2015). Es por eso que la protección de estos bienes inmuebles permite comprender el pasado entender cómo se desarrollaron las diferentes técnicas constructivas y como a partir de ello se desarrollaron actividades además permite fortalecer la identidad colectiva.

1.2.2 Valor Estético y Arquitectónico

El patrimonio arquitectónico refleja diferentes estilos a través de atributos estéticos, técnicas constructivas y expresiones artísticas que enriquecen la diversidad cultural, estos elementos contribuyen a la sostenibilidad cultural y estética de las construcciones,

promoviendo la valoración del patrimonio como patrimonio universal. De tal forma que la conservación de estos valores beneficia a las ciudades y a la dinámica que ocurre en ella puesto que la reutilización y adaptación de edificios históricos fomentan prácticas sostenibles, varios autores afirman que la conservación y la re funcionalización de los edificios existentes representan una estrategia ecológica que reduce la demanda de recursos y energía dejando de lado la actividad consumista y producción en masa, promoviendo la sostenibilidad urbana. (Ministerio de Cultura y Deporte de España, 2019)

La conservación de los edificios patrimoniales fomenta además la educación cultural y el turismo en las ciudades, generando beneficios económicos y sociales. De acuerdo con (Biffis, 2022) señala que estos recursos son fundamentales para promover el turismo cultural local acompañado de un desarrollo económico, además de fortalecer la identidad social. También la conservación preventiva ayuda a detectar riesgos y realizar intervenciones tempranas, previniendo daños mayores y costos elevados en futuras restauraciones. (ICOMOS, Los Principios de Dublín, 2011) El mantenimiento oportuno contribuye significativamente a la conservación de los bienes patrimoniales, ya que permite identificar y atender a tiempo los signos de deterioro progresivo. Además, una adecuada gestión de riesgos evita la pérdida de bienes patrimoniales y garantiza su preservación a lo largo del tiempo.

2.3 Fundamentación Teórica

2.3.1 *La Conservación Preventiva*

La conservación preventiva tiene un enfoque proactivo que busca evitar el deterioro progresivo y la pérdida del patrimonio mediante acciones planificadas y sistemáticas, en lugar de intervenir solo cuando se materializan los daños. De acuerdo con lo que menciona el ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios), los principios fundamentales

incluyen la identificación temprana de riesgos, el monitoreo continuo y la implementación de medidas correctivas antes de que ocurran daños irreversibles.

De acuerdo con el análisis bibliográfico la conservación preventiva busca evitar la pérdida de los valores y atributos de los edificios, para que los mismos mantengan sus características patrimoniales, según los acuerdos y tratados internacionales que buscan la preservación y salvaguardia del patrimonio como:

La Carta de Burra donde hace énfasis en el Valor Cultural como valor estético, histórico, científico o social para las generaciones pasadas, presentes o futuras, y establece unos Principios de Conservación como:

- Artículo 2. La meta de la conservación es de mantener el valor cultural de un lugar y debe incluir medidas para su seguridad, su mantenimiento, y su futuro.
- Artículo 6. La política de conservación apropiada para un lugar será determinada primordialmente a través de un entendimiento de su valor cultural.
- Artículo 22. Cuando en el proceso de adaptación, no sea posible evitar que se retiren partes del tejido histórico con valor cultural, se guardará todo ese material en un sitio seguro de manera que permita su futura reinstalación.
- Artículo 25. Se preparará un documento profesional escrito que declare la política de conservación, y donde se explique y analice el valor cultural y la metodología de conservación que se proponga, junto con toda su justificación y evidencia de apoyo, incluyendo fotografías, dibujos, planos y toda otra muestra que fuere necesaria.

La Declaración de Ámsterdam (1975) según los siguientes incisos:

- d) La conservación del patrimonio arquitectónico debe ser considerada no como un problema marginal, sino como objetivo principal de la planificación urbana y de la ordenación del territorio.
- i) El patrimonio arquitectónico sobrevivirá sólo si es apreciado por el público y especialmente por las nuevas generaciones. Los programas de educación deben, pues, preocuparse más de esta materia en todos los niveles.
- j) Conviene alentar a las organizaciones privadas, locales, nacionales, e internacionales para que contribuyan a despertar el interés del público.
- k) La arquitectura de hoy, al constituir el patrimonio del mañana, debe poner todos los medios para asegurar una arquitectura contemporánea de alta calidad.

Para la conservación del patrimonio arquitectónico uno de los objetivos principales es la planificación urbana y la ordenación del territorio las cuales deben integrar las exigencias de la conservación del patrimonio arquitectónico y no tratarla de forma fraccionaria o como un elemento secundario, puede, en particular, estimular a las nuevas actividades a implantarse en zonas de declive económico, a fin de frenar su despoblación y, por lo tanto, impedir la degradación de los edificios antiguos.

La conservación integrada compromete la responsabilidad de los poderes locales y apela a la participación de los ciudadanos, los poderes locales deben tener competencias precisas y amplias en materia de protección del patrimonio arquitectónico. Al aplicar los principios de una conservación integrada, deben tener en cuenta la continuidad de las realidades sociales y síquicas existentes en las comunidades urbanas y rurales. El futuro no puede ni debe ser construido a costa del pasado.

La Carta de Venecia (1964) también hace referencia a la Conservación como el Art. 7 “El monumento no puede ser separado de la historia de la que es testimonio, ni del

ambiente en el que se encuentra. Por lo tanto, el cambio de una parte o de todo el monumento no puede ser tolerado más que cuando la salvaguardia de un monumento lo exija, o cuando esté justificado por causas de relevante interés nacional o internacional.” También en su Art. 8 en el cual también menciona que “Los elementos de escultura, pintura o decoración que son parte integrante del monumento no pueden ser separados de él más que cuando ésta sea la única forma adecuada para asegurar su conservación.”

La Carta de Cracovia 2001 establece principios para la conservación y restauración del patrimonio construido en diferentes clases de patrimonio edificado es así que en el literal 8 menciona: *“Las ciudades históricas y los pueblos...*

La conservación en el contexto urbano se puede referir a conjuntos de edificios y espacios abiertos, que son parte de amplias áreas urbanas, o de pequeños asentamientos rurales o urbanos, con otros valores intangibles. En este contexto, la intervención consiste en considerar siempre a la ciudad en su conjunto morfológico, funcional y estructural, como parte del territorio, del medio ambiente y del paisaje circundante. Los edificios que constituyen las áreas históricas pueden no tener ellos mismos un valor arquitectónico especial, pero deben ser salvaguardados como elementos del conjunto por su unidad orgánica, dimensiones particulares y características técnicas, espaciales, decorativas y cromáticas insustituibles en la unidad orgánica de la ciudad.” (CARTA DE CRACOVIA, 2000)

Para la planificación y gestión en el literal 11. Señala que: “La conservación del patrimonio cultural debe ser una parte integral de los procesos de planificación y gestión de una comunidad, y puede contribuir al desarrollo sostenible, cualitativo, económico y social de esta comunidad.” Y define a la Conservación como “el conjunto de actitudes de una comunidad dirigidas a hacer que el patrimonio y sus monumentos perduren. La conservación

es llevada a cabo con respecto al significado de la identidad del monumento y de sus valores asociados.’’

La Carta ICOMOS para Interpretación y Presentación de Sitios de Patrimonio Cultural destacan la importancia de la comunicación pública como parte primordial en un proceso de conservación más amplio (describiéndolo como “difusión”, “divulgación”, “presentación” e “interpretación”). Reconocen de forma implícita que cada acto de conservación de patrimonio dentro de todas las tradiciones culturales del mundo es por su naturaleza un acto comunicativo. El plan de interpretación para un sitio patrimonial debe ser sensible a su entorno natural y cultural y tener entre sus metas la sostenibilidad social, financiera y medioambiental.

La interpretación y presentación debe formar parte integral del proceso de conservación, destacando la preocupación del público por problemas específicos de conservación encontrados en el sitio y explicando los esfuerzos que se han realizado para proteger la integridad física y la autenticidad del sitio.

La Carta de Nara (1994) considera sobre la autenticidad en la práctica de la conservación aclarar y comprender los aspectos de la memoria colectiva de la humanidad, en un mundo cada vez más presionado por las fuerzas de la globalización y la homogeneización, y en un mundo en el que la identidad cultural se busca a veces a través de nacionalismos agresivos o de la supresión de culturas minoritarias.

Para la Diversidad cultural y diversidad patrimonial es importante subrayar un principio de la UNESCO, en el sentido de que el patrimonio cultural de cada uno es el patrimonio cultural de todos. La responsabilidad por el patrimonio cultural y su gestión corresponde, en primer lugar, a la comunidad cultural que lo ha generado, y después a la que lo tiene bajo su cuidado.

2.3.2 Modelos y Estrategias de Conservación Preventiva

Diversos modelos internacionales, como el Plan de Conservación de la UNESCO y las metodologías del ICCROM, ofrecen estrategias para la conservación preventiva, incluyendo parámetros base que sirvan de ejemplo para el planteamiento de un plan de conservación preventiva:

- Diagnóstico de estado de conservación.
- Planificación de intervenciones.
- Programas de control y monitoreo de condiciones ambientales.
- Capacitación en manejo y mantenimiento.
- Uso de tecnologías de monitoreo y registros digitales.

CAPITULO III

DISEÑO METODOLÓGICO

3.1 Enfoque de la Investigación

La presente investigación tiene un enfoque cuantitativo ya que el proceso de análisis de información y recopilación de datos es de manera secuencial y se realizó a través de una ficha técnica, donde el levantamiento de información fue de carácter exploratorio, observacional y análisis de problemas. La recopilación de datos fue en base al análisis histórico constructivo del monasterio en el sector, seguido de la delimitación de la zona de estudio, el levantamiento de información y procesamiento a través de tablas y gráficos en Excel, identificando las problemáticas para la generación de lineamientos como posibles soluciones para la puesta en valor a corto, mediano y largo plazo.

3.2 Diseño de la Investigación

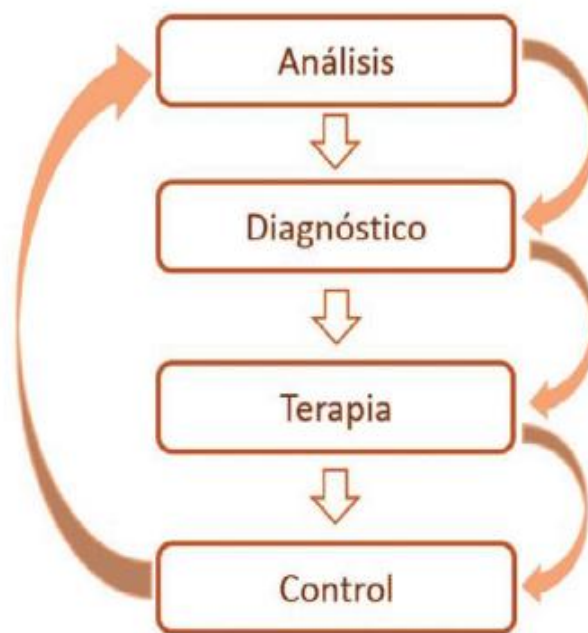
La metodología del ICOMOS para planes de conservación preventiva fue la base para la realización de este estudio proyectada a escala urbana la cual se describe de la siguiente manera:

- **Análisis:** Determina la comprensión holística, lo cual refleja en la interacción entre elementos tangibles e intangibles.
- **Diagnóstico:** Determina la relación de causa - efecto que produce el deterioro de los rasgos distintivos del área y la evaluación de riesgos y vulnerabilidades consistentes con las causas de deterioro.
- **Terapia:** El éxito de la terapia radica en la gestión y negociación entre tales fenómenos y las aspiraciones de la conservación de valores patrimoniales.

- **Control:** Monitoreo y análisis sistemático de los procesos que suceden en el conjunto urbano. La terapia puede reajustarse en base al control para evitar fines opuestos a sus objetivos.

Figura 2

Fases del Plan de Conservación Preventiva



Nota: Modelo para un plan de conservación preventiva propuesto por ICOMOS

Por lo que el presente trabajo busca proponer un plan de conservación preventiva con un enfoque hacia lo urbano, ya que en este caso el Bien Inmueble no se encuentra en ninguna de las zonas de protección patrimonial de la ciudad, y se encuentra situado en una zona altamente comercial, el cual la preservación patrimonial del mismo tiene que estar resguardada desde su entorno para no ser objeto del desarrollo urbano.

El diseño se basa en delimitar una zona de estudio alrededor del Monasterio, donde se realiza un análisis histórico del bien inmueble y entorno para la puesta en valor, posteriormente se realiza el levantamiento y recolección de datos para generar un diagnóstico con la evaluación de la información identificando las problemáticas existentes

que nos ayude a generar lineamientos que puedan ser la solución para la conservación preventiva del Monasterio desde su entorno, acciones que deberán ser monitoreadas para su cumplimiento y/o mejora.

- Delimitación de la zona de estudio
- Análisis histórico constructivo
- Levantamiento y recolección de datos
- Procesamiento de información e identificación de problemáticas
- Diagnóstico de la situación actual del sector y bien inmueble
- Planteamiento de lineamientos
- Sistema de control sobre los lineamientos

3.3 Tipo de investigación

En la investigación se utiliza los tipos de investigación exploratorio, descriptivo y correlacional, con el fin de obtener la información necesaria en el levantamiento que cumpla con el tema de estudio, tenga relación con la problemática y las variables principales para el desarrollo.

3.3.1 *Exploratorio*

El tipo exploratorio se aplica por ser un tema poco estudiando y aplicado en la zona de estudio, la misma que esta delimitada y se analiza por medio del levantamiento de información para conocer la situación actual y lograr el objetivo planteado.

3.3.2 *Descriptivo*

Se utiliza el tipo descriptivo ya que la recolección de datos sobre la zona delimitada tiene características que por medio de la observación se describen para posteriormente ser

evaluadas, y sigan un orden para la sistematización de la información del trabajo investigativo y de ser el caso sirva para investigaciones más profundas.

3.3.3 *Correlacional*

Este nivel de investigación establece la relación del entorno con el bien inmueble analizado, estudiando de las edificaciones existentes alrededor para conocer los cambios y condiciones actuales de la zona delimitada, donde esta investigación sea el punto de partida de futuros estudios sobre la importancia de la conservación preventiva de un bien inmueble patrimonial empezando desde el entorno que lo rodea priorizando la misma.

3.4 *Recolección de Datos*

La recolección de datos se realiza mediante la revisión de documentos bibliográficos sobre el tema para obtener información histórica y conceptual del sector y del bien inmueble patrimonial, seguido de la elaboración de fichas técnicas por manzana para el levantamiento de información por medio de la observación directa y fotografías en la zona delimitada, de igual manera se generó fichas de prelación para conocer el estado actual del bien inmueble patrimonial y diagnosticar el estado de conservación.

Figura 3

Ficha Técnica - Inmuebles considerados con Características Patrimoniales

FICHA TÉCNICA						No.
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.		USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
FOTOGRAFÍA AÉREA			CALLES			
			NORTE			
			SUR			
			ESTE			
			OESTE			
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZÓCALO DE PIEDRA		BALAUSTRES	
MOLDURAS		PAREDES DE TIERRA				
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	
FOTO * CALLES FOTO * CALLES FOTO * CALLES FOTO * CALLES						
BIENES CONSIDERADOS						
FOTO FOTO FOTO						
TOTAL DE PREDIOS			Alta densidad ocupacional %		Baja densidad ocupacional %	
BIENES CONSIDERADOS			COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL	
BIENES EN POSIBLE ABANDONO			SI	NO	SI	NO

Nota: Ficha para el levantamiento de datos por manzana de bienes inmuebles aledaños al Monasterio de Carmelitas Descalzas, Elaboración propia, 2025

Figura 4

Ficha de Prelación

FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACIÓN DEL ESPACIO:		COMPONENTE	NUMERO DE FICHA		
FOTOGRAFIAS:					
FOTO			FOTO		
PATOLOGÍAS		PRESENTACIÓN	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
		ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

Nota: Ficha para el levantamiento de datos del Monasterio de Carmelitas Descalzas,

Elaboración propia, 2025

3.5 Procesamiento e Interpretación de Datos

Los datos fueron procesados a través de la hoja de cálculo Excel, donde nos arrojó porcentajes de las variables definidas, reflejados en gráficos porcentuales y barras comparativas sobre la información cuantificada. Por otra parte, se utilizó técnicas de evaluación como un semáforo calificativo para definir gráficamente los resultados obtenidos, tablas demostrativas con fotografías que comparan casos particulares encontrados en el análisis del entorno, y finalmente mapas que reflejan gráficamente datos

sobre la situación actual del sector. Para la evaluación se determinó tres puntos los mismos que se explican a continuación:

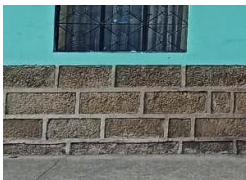
3.5.1 El número de inmuebles considerados con características patrimoniales en fachada

Se hizo el recorrido de cada una de las manzanas seleccionando los inmuebles con características patrimoniales en fachada que en un futuro pueden ser incluidos en el inventario, donde se tomó en cuenta características semejantes al monasterio y a las viviendas patrimoniales de la ciudad.

En un total de ocho características primordiales que pueden estar todas en un solo inmueble o la mayoría para que sean considerados. Estas son Zócalo de Piedra, Molduras, Aleros, Arcos en Vanos, Balaustres, Paredes de Tierra, Estructura de Madera y Acroterios.

Tabla 1

Características Formales en Fachada

CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			
ZÓCALO DE PIEDRA	MOLDURAS	ALEROS	ARCOS EN VANOS
			
BALAUSTRÉS	PAREDES DE TIERRA	ESTRUC. DE MADERA	ACROTERIOS

Nota: Identificación de elementos formales en fachada de bienes inmuebles, Elaboración propia, 2025

3.5.2 Identificación de comercio formal e informal

Este punto es de vital importancia, ya que refleja la problemática identificada para la conservación del bien inmueble en estudio, pues el contexto es lo que le da la protección y refuerzo a la permanencia y mantenimiento de los bienes patrimoniales.

Para este punto de evaluación se generó un semáforo que explique la demanda que tiene cada manzana con respecto al comercio tanto formal como informal, el mismo que se interpreta el color rojo alto, el color naranja medio y el color verde bajo; y si no existe se interpreta con el color azul. Esta consideración es de acuerdo a la dinamina que se observa en la zona delimitada.

Tabla 2

Semaforización de la Escala del comercio en el Sector

SEMÁFORO - COMERCIO FORMAL E INFORMAL			
SI EXISTE	ALTO	MEDIO	BAJO
ESCALA	50% o más de la MZ	20% al 50% de la MZ	20% o menos de la MZ
NO EXISTE	-----		

Nota: Identificación de comercio formal e informal en el sector de acuerdo a la escala de los negocios, Elaboración propia, 2025

3.5.3 Actividad comercial predominante existente

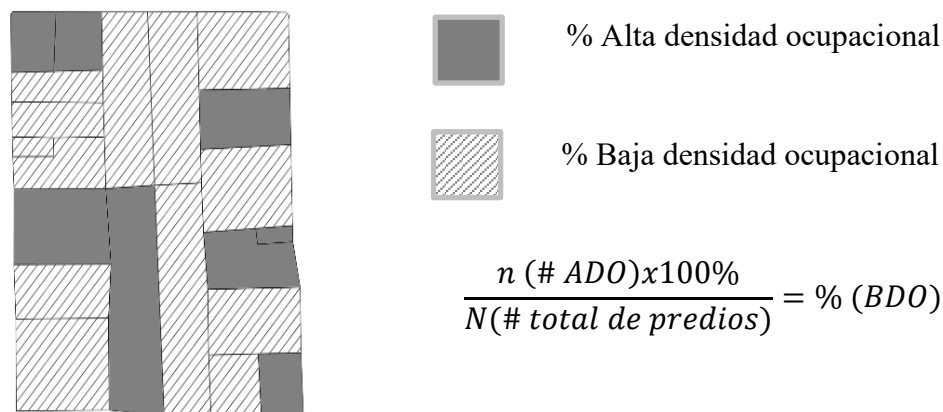
Saber cuál es la densidad comercial ocupacional por manzana es importante ya que nos podemos dar cuenta de la demanda comercial que tiene cada manzana, del tipo de comercio predominante alrededor del inmueble en relación al uso de suelo.

Para ello primero se contabiliza el número de inmuebles por cada manzana, resultando el porcentaje de densidad ocupacional, donde los edificios o locales comerciales de dos o más pisos son considerados como alta densidad comercial ocupacional y las viviendas ya sean de uso mixto son consideradas como baja densidad comercial ocupacional.

- **Densidad comercial ocupacional:**

Figura 5

Densidad comercial ocupacional del suelo en la manzana



Nota: Cálculo de la densidad comercial ocupacional en las manzanas de análisis,

Elaboración propia, 2025

Segundo, se determina cual es la actividad comercial que predomina en la zona observando el uso de suelo identificándolo en un mapa cuantos tipos de uso tiene cada manzana, mismos que son los identificados en toda la zona delimitada. Además, se agruparán las actividades comerciales identificadas según la cantidad existente en cada manzana, como se muestra en la tabla, donde se determinará la mayoría y minoría de comercios que se desarrollan en el entorno del monasterio. De esta manera se deduce con los datos de la densidad ocupacional cuantas manzanas están en cada clasificación de la actividad comercial, determinando la actividad comercial predominante presente en la zona.

- **Actividad comercial predominante**

Tabla 3

Comercio predominante por manzanas

Uso de suelo	Actividad comercial específica	# Manzanas	Cantidad
Comercio de productos especializados al consumo, artículos para el hogar y de primera necesidad	Utensilios de cocina, ropa, zapatos, accesorios tecnológicos, cosméticos, supermercados, panaderías, juguetes, cobijas, mini market.	(n) manzanas	Mas establecimientos
Comercio de servicios de alimentos, medicina, artesanales y técnicos.	Ferreterías, tienda de abastos, restaurantes, bazares, farmacias, heladerías, librería, grabados, mecánicas, cárnicos, alquiler de disfraces, santerías, electrodomésticos.	(n) manzanas	Menos establecimientos

Nota: Tabla de identificación de las actividades predominantes en la zona delimitada, Elaboración propia, 2025

3.6 Selección del Área de Estudio

El área de estudio se basa en la delimitación de la zona alrededor del Monasterio de Carmelitas Descalzas la cual se determina según la el planteamiento del problema para el análisis del entorno.

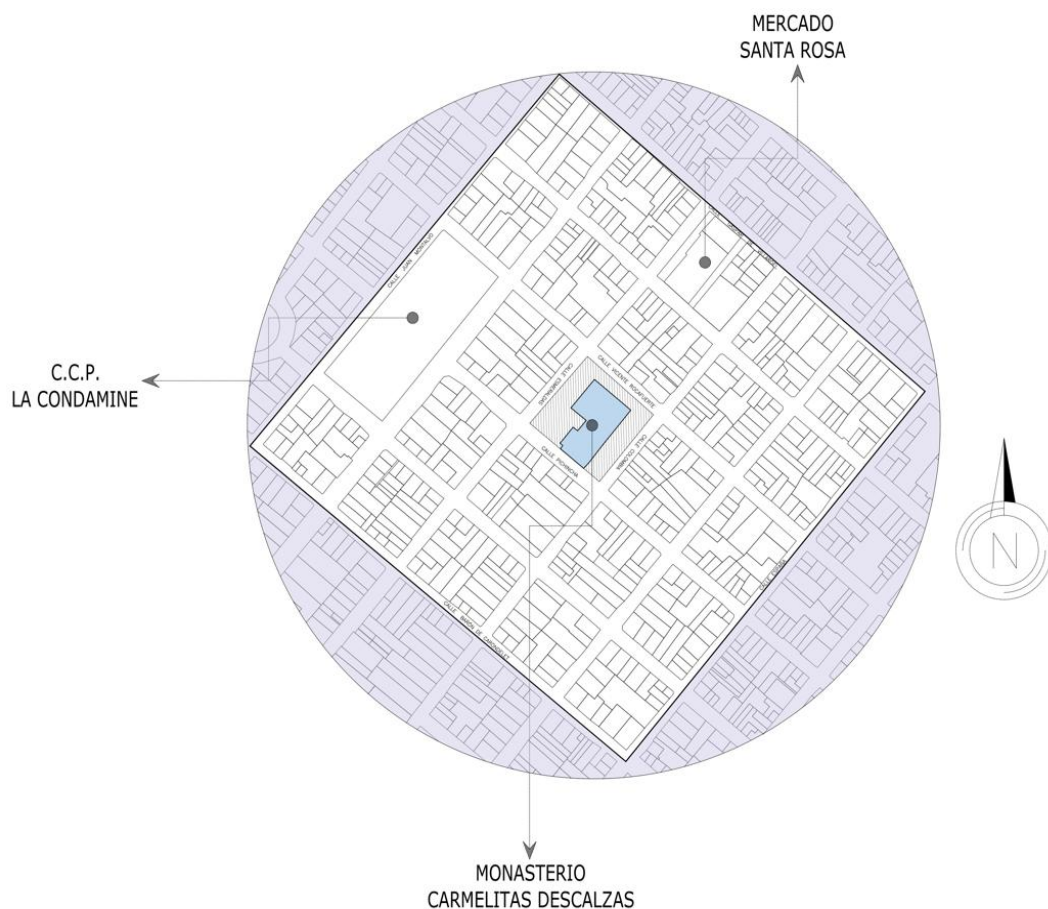
3.6.1 Delimitación

El análisis del entorno, se delimitará una zona definida en base a la relación comercial importante con el bien inmueble patrimonial, la cual está determinada por los dos mercados que circundan la zona, el primero es el mercado Santa Rosa y el segundo el Centro Comercial Popular La Condamine, establecimientos a nivel ciudad de alta demanda comercial, por lo que dicha delimitación es dos cuabras a la redonda del bien inmueble en estudio. Esta delimitación mostrara como la problemática detectada está influyendo en el Monasterio de Carmelitas descalzas.

La zona está limitada por las calles; al Norte por la calle Gaspar de Villarroel, al Sur por la calle Barón de Carondelet, al Este por la calle España y al Oeste por la calle Juan Montalvo. Cabe mencionar que al norte la calle límite de la zona de estudio es el límite también de la zona de segundo orden del centro histórico de Riobamba.

Figura 6

Delimitación de la zona de estudio



Nota: Ubicación del monasterio e identificación de los mercados aledaños al sector,

Elaboración propia, 2025

La zona delimitada consta de un total de 24 manzanas las cuales serán evaluadas según lo planteado para el análisis del entorno del Monasterio de Carmelitas Descalzas, y también el monasterio para conocer el estado de conservación.

CAPITULO IV

ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE LOS RESULTADOS

4.1 Fase Análisis

Es esta fase se pretende analizar la información recopilada donde se profundiza el estudio de las condiciones del bien patrimonial y la situación actual en que se encuentra su entorno, interpretando los datos obtenidos con el fin de identificar los riesgos y problemáticas para establecer un diagnóstico que nos permita tomar decisiones con el fin de proteger el patrimonio.

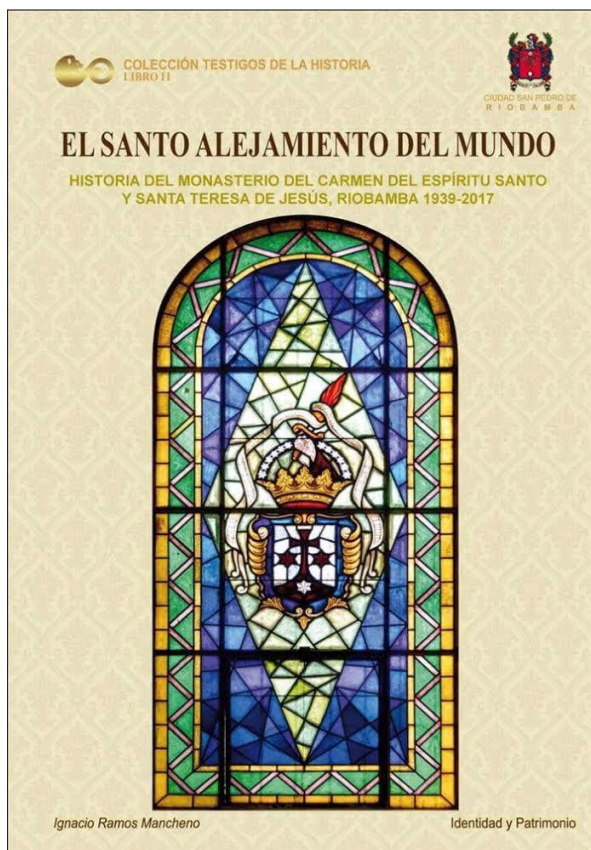
4.1.1 Análisis Histórico del Monasterio de Carmelitas Descalzas

La historia del Monasterio de Carmelitas Descalzas se recolecto a través de fuentes como el libro El Santo Alejamiento del Mundo, Historia del Monasterio del Carmen del Espíritu Santo y Santa Teresa de Jesús, Riobamba 1939 – 2017, escrita por Ignacio Ramos, el cual está compuesto por cuatro capítulos, en donde cuenta como se fundó el monasterio, fotografías de su construcción y momentos que vivían las religiosas como las ceremonias que hacían cada que ingresaban nuevas mujeres para la vida religiosa. Hasta la actualidad cuáles son sus integrantes y que funciones practican, las instalaciones como se encuentran del monasterio y las practicas que realizan para la comunidad.

La información se organizó a través de una línea de tiempo que por medio de fotografías acompañado de una redacción sintetizada va contando como las religiosas y fundadora crean el monasterio mediante su fe inquebrantable en la ciudad que las vio nacer, conservando sus instalaciones en donde cumplen su vocación y servicio a Dios.

Figura 7

Portada del libro El Santo Alejamiento del Mundo



Nota: Cuenta el testimonio de Madre María de San José, fundadora del monasterio y la historia escrita cronológicamente, Elaboración por Ignacio Ramos, 2017

Figura 8

Línea del Tiempo, Historia del Monasterio de Carmelitas Descalzas



Nota: Muestra el proceso a través del tiempo del Monasterio de Carmelitas Descalzas,

Elaboración propia, 2025

Al crearse el monasterio el 31 de mayo de 1939 en la ciudad ha sido un referente espiritual en la ciudad de Riobamba por más de 85 años, lleno de una dedicación infinita y fe inquebrantable a Cristo demostrando en el servicio litúrgico y un trabajo artesanal, pues las religiosas no solo se dedican a la oración, siguiendo el lema: “oración, trabajo y vida fraterna, sino también se encuentran el taller de costura, donde confeccionan ornamentos, escudos, banderas, bordados al igual elaboran hostias y trabajan en la huerta con el fin de obtener recursos para obras en el monasterio, además preparan biscochos y galletas para la venta al público.

Figura 9

Actividades de las Monjitas de Claustro



Nota: Las fotografías son tomadas del libro *el Santo Alejamiento del Mundo*, Elaboración por Ignacio Ramos, 2017

En la actualidad, el monasterio está bajo la dirección de la Hna. Priora Elisa de la Sagrada Familia y cuenta con 10 religiosas, se respetan y ayudan mutuamente, como decía Santa Teresa de Jesús, además de orar y trabajar, también dedican tiempo a la recreación. La fiesta de la Virgen del Carmen es el 16 de julio, celebración donde las religiosas se encargan de toda la organización, gestionan y aceptan colaboraciones. Aunque el pasar el tiempo, llevar una vida religiosa no es vocación de la actualidad, las religiosas se esfuerzan por mantener su monasterio vivo para la ciudadanía, con su infinita fe y oficios por lo que recibe reconocimientos de la fiesta local, consolidando su rol dentro de la comunidad riobambeña, y como centro formativo para la orden a nivel nacional en la actualidad.

Figura 10

Celebración de la tradición a la Virgen del Carmen



Nota: Fotografías de misa en la iglesia del Monasterio acompañada de canticos por las religiosas, Elaboración por Ignacio Ramos, 2017

Figura 11

Recorrido de la Virgen del Carmen



Nota: La procesión de la Virgen del Carmen se hace por las principales calles de la ciudad,
Elaboración por Ignacio Ramos, 2017

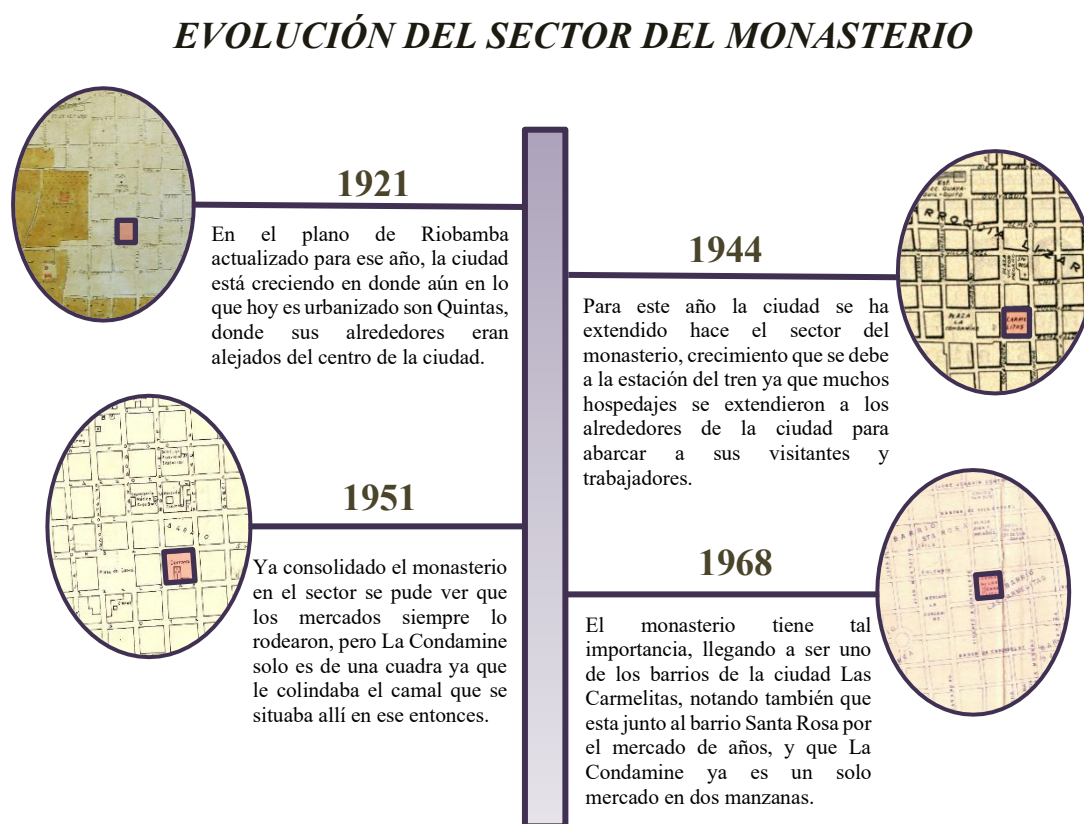
4.1.2 Análisis Constructivo del Monasterio de Carmelitas Descalzas

Primero el análisis constructivo se basó en el crecimiento urbano del sector, cuál era su dinámica desde que se compró el solar para que se construyera el monasterio, que era lo que existía a su alrededor hasta que el monasterio fue consolidado. Para esto a través de una línea de tiempo se ubicó el bien inmueble en los mapas de la ciudad, mismos que fueron del libro Riobamba: una lectura desde sus planos de Franklin Cepeda Astudillo.

Como se pudo observar el monasterio se encuentra ubicado a las afueras del centro de la ciudad, pero pasa el tiempo y el desarrollo urbano hace que se trace las calles siguiendo la trama, colocándole al monasterio en uno de los sitios más poblados de la ciudad, principalmente por ser un sector comercial desde sus orígenes, pasando a ser convidado con el uso residencial.

Figura 12

Línea de tiempo, Evolución del sector del Monasterio



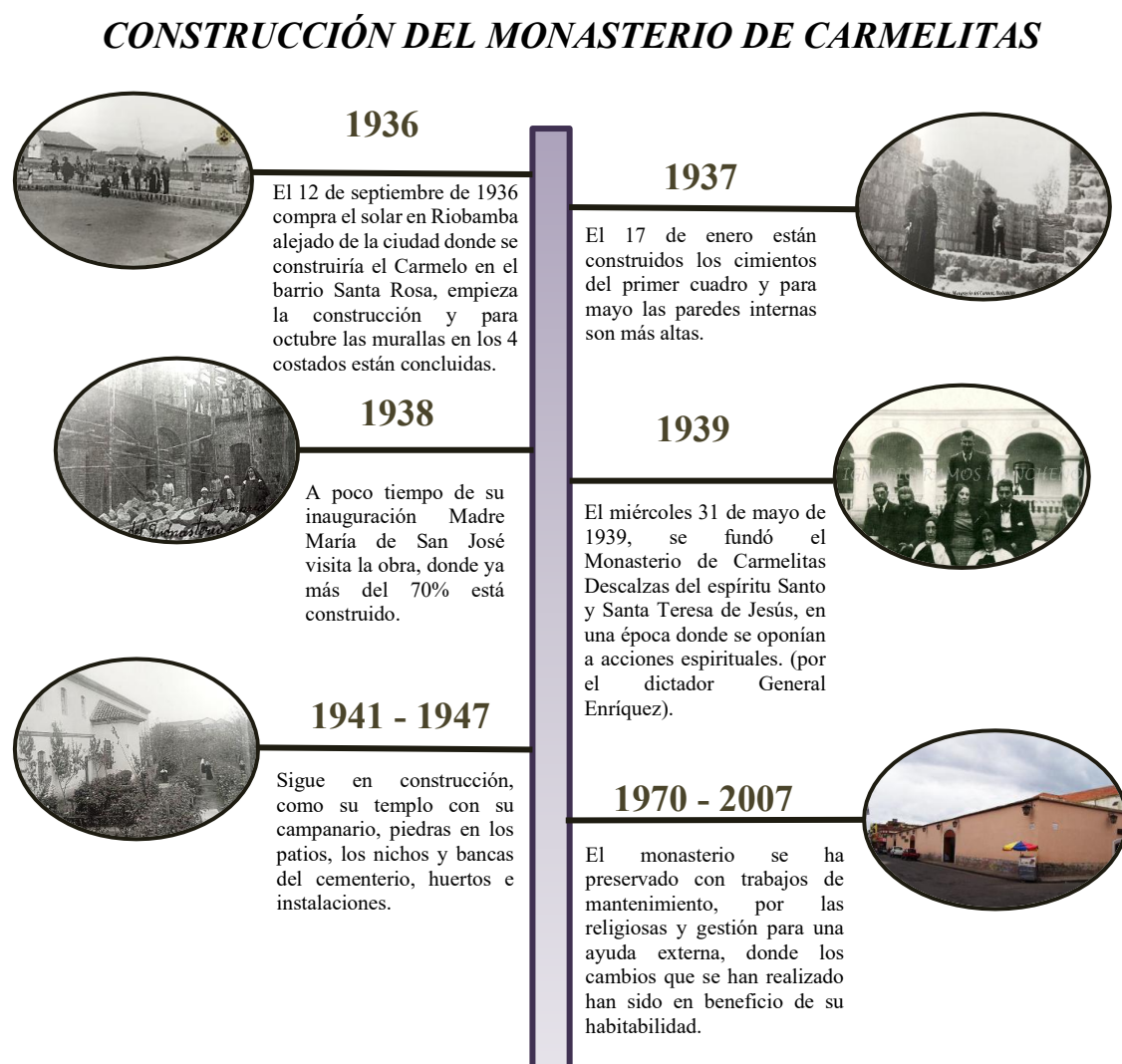
Nota: Muestra el crecimiento del sector que rodea el monasterio, Elaboración propia, 2025

En segundo lugar, se muestra cuanto tiempo duro la construcción del monasterio a cargo de Madre María de San José, quien fundo e impuso su construcción en la ciudad, las distintas etapas del proceso constructivo, con imágenes tomadas del libro Santo Alejamiento del Mundo de Ignacio Ramos, evidenciando el material y esfuerzo de la construcción y como sus espacios fueron establecidos desde un principio.

Hasta el día de hoy guarda su originalidad pese a las acciones que las religiosas han tomado sobre este, con fines únicamente para mejor su estancia y obtener ingresos económicos los cuales son destinados para el mantenimiento y administración del bien inmueble.

Figura 13

Construcción del Monasterio de Carmelitas Descalzas



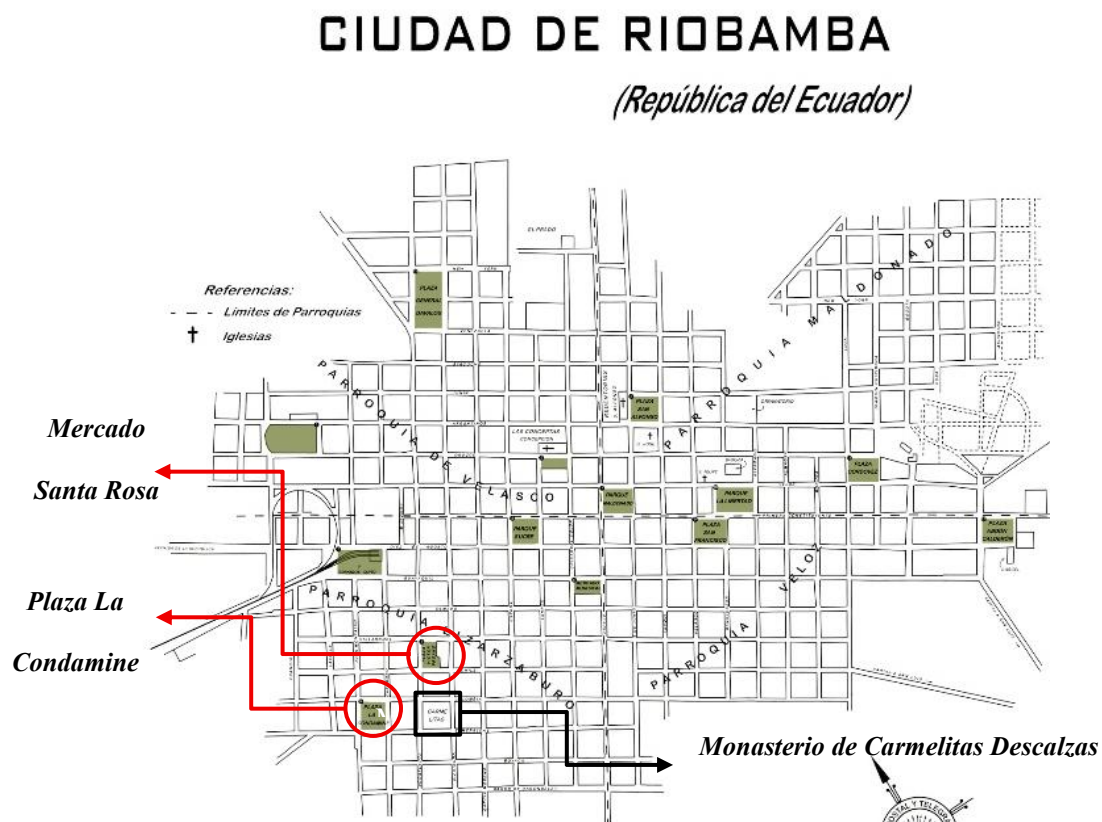
Nota: Muestra la construcción del Monasterio de Carmelitas Descalzas, Elaboración propia, 2025

La llegada del ferrocarril a la ciudad hizo que se generara un progreso comercial, ya que era un medio de transporte para el intercambio de productos entre sierra y costa, por lo que los trabajadores ferroviarios tenían que hospedarse o a su vez se asentaban en la ciudad, lo que dio lugar a una planificación de un sector para su estancia por parte del gobierno municipal, misma que fue demarcada en un área entre las calles Primera constituyente, Francia, Colombia y Carabobo. Esto da fuerza a mercados y plazas de expedición de

producto ya sean comestibles o varios que ya existían, y de igual manera a la construcción de viviendas ofreciendo lotes a los empleados del ferrocarril por lo que para 1938 empezaron los trabajos de expansión y apertura de las calles Francia y Esmeraldas, rodeando así al Monasterio de viviendas y dejando de ser un sector alejado de la urbe.

Figura 15

Plano de la ciudad de Riobamba - 1944



Nota: Ubicación de los mercados aledaños al Monasterio de Carmelitas Descalzas en el Plano de Riobamba de 1944 del libro Riobamba: una lectura desde sus planos de Franklin Cepeda Astudillo, Elaboración propia, 2025

Por otro lado, El Monasterio ha sido afectado por diferentes procesos de intervención, consecuencias que no solo es por paso del tiempo y la falta de procesos de conservación, sino también por factores antrópicos como el incendio que afectó a sus instalaciones, donde los trabajos de reparación fueron cubiertos por una donación. Un hecho

que ocurrió en la ciudad fue la explosión de los hangares de la brigada, por lo cual el monasterio y la iglesia fueron afectados en sus vitrales, ventanas, tumbado, cubierta y paredes, los mismos que se repararon con financiamiento del municipio. Al no tener los recursos suficientes para su mantenimiento las religiosas tienen la idea de crear locales comerciales en la calle Rocafuerte, el mismo que empieza a elaborarse el 14 de agosto de 2006 y termina el 1 de diciembre del mismo año con el nombre C.C. “LAS CARMELITAS”. Con el tiempo paso alquilarse a nuevos centros comerciales en toda su extensión.

Figura 16

Centro Comercial Las Carmelitas



Nota: Actualmente funciona otro centro comercial, donde alquilan el establecimiento las religiosas, Elaboración propia, 2025

4.1.3 Análisis de la delimitación del centro histórico de la ciudad de Riobamba

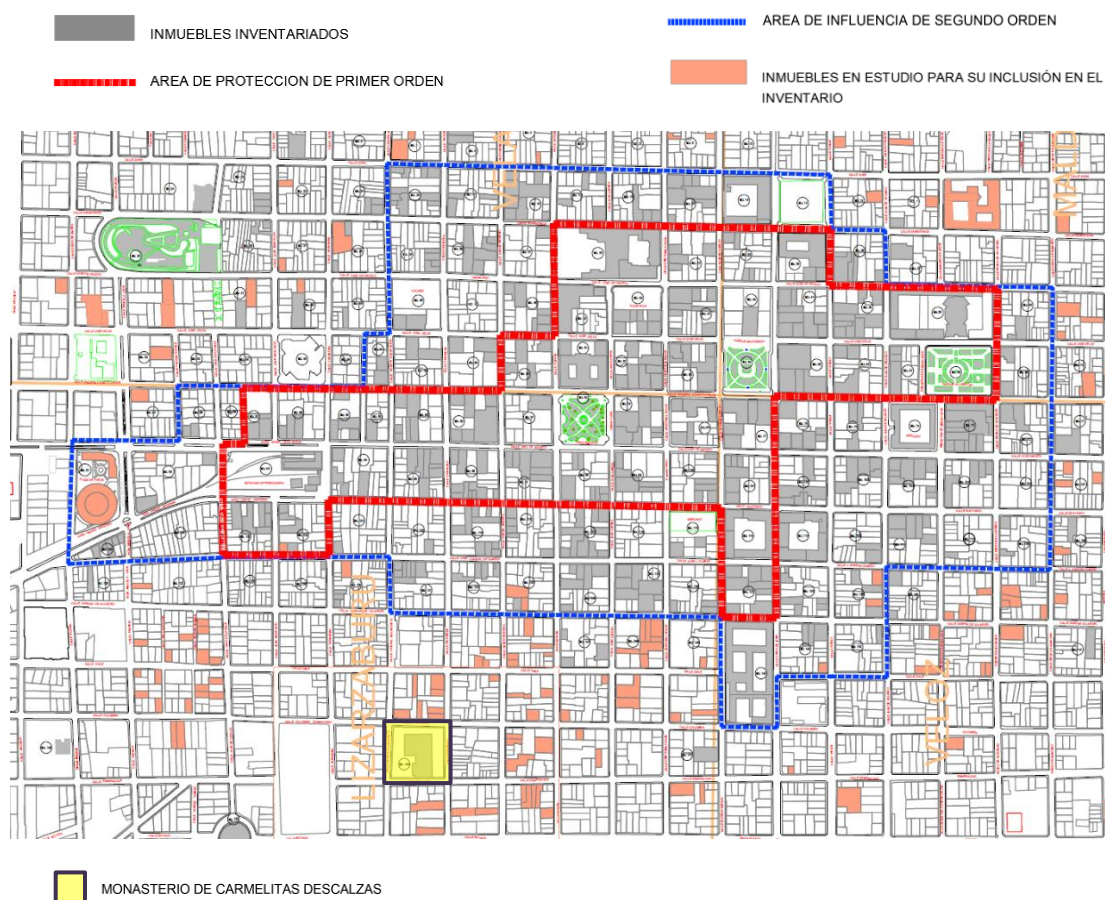
Según la Ordenanza municipal Nro. 016-202027, el centro historio de la ciudad de Riobamba está delimitado por dos zonas urbanas patrimoniales:

- Zona Histórica 1 (ZH1) de primer orden.
- Zona de influencia, área de segundo orden.

El área de primer orden que comprende el núcleo urbano de la ciudad, se compone de 44 manzanas y el área de segundo orden o área de influencia está comprendida por 104 manzanas, las cuales cuentan con edificaciones de construcción tradicional junto a edificaciones contemporáneas, consideradas del marco urbano del centro histórico (ver anexo 4).

Figura 17

Delimitación del Centro Histórico de la Ciudad de Riobamba



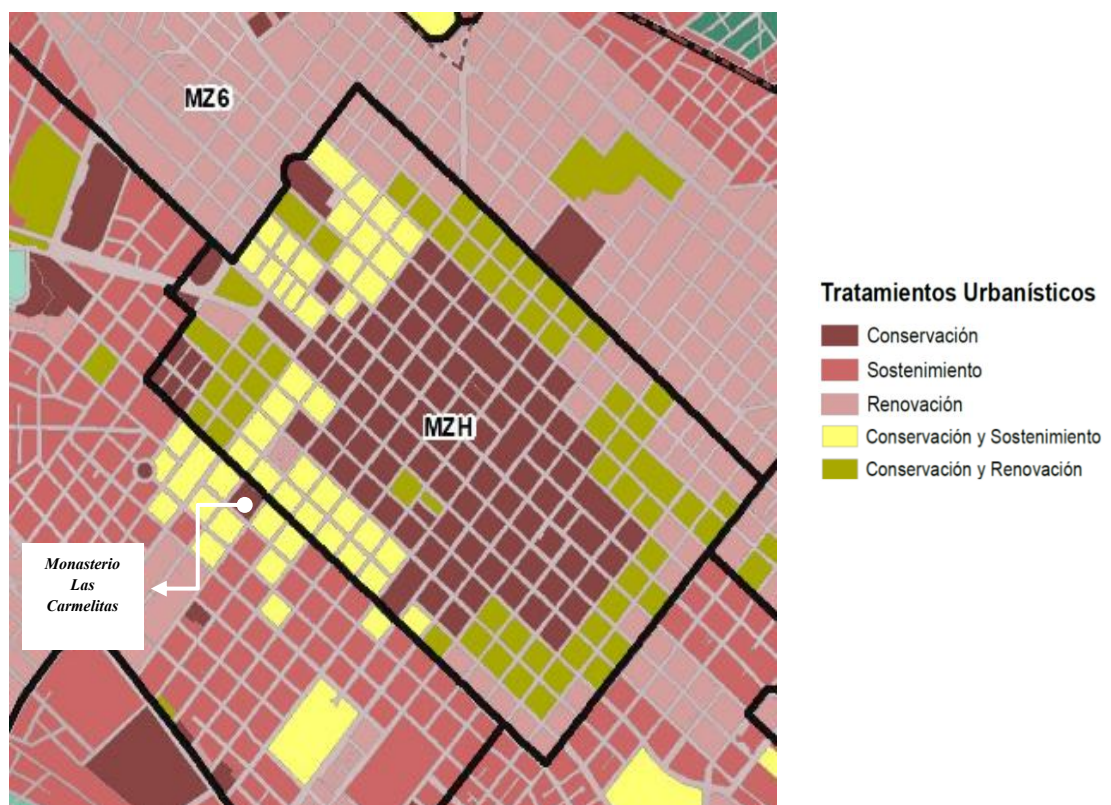
Nota: Delimitación del Área de primer orden y Área de segundo orden de acuerdo a la información del INPC – Z3, Elaboración GADM, 2013

Como se puede observar el Monasterio de Carmelitas descalzas, no entra en ninguna de las zonas del centro histórico de la ciudad de Riobamba, siendo uno de los bienes patrimoniales de la ciudad que están fuera del centro histórico.

Por otro lado, de acuerdo al PUGS de la ciudad de Riobamba, en la determinación de Tratamientos Urbanísticos señala que conforme establece el marco legal vigente, los tratamientos urbanísticos “...son las disposiciones que orientan las estrategias de planeamiento urbanístico de suelo urbano y rural, dentro de un polígono de intervención territorial, a partir de sus características de tipo morfológico, físico ambiental y socioeconómico...”. Además, según el Art. 42 de la LOOTUGS, los tratamientos urbanísticos son las estrategias que orientaran la planificación territorial, con respecto a las actuaciones públicas y privadas en los diferentes sectores del suelo urbano y rural respectivamente, de acuerdo a sus propias características y potencialidades.

Figura 18

Tratamientos Urbanísticos



Nota: Tratamientos Urbanísticos de acuerdo a la Normativa del GADM -Riobamba, 2021

El entorno del monasterio según lo establecido, no está rodeado de más inmuebles de conservación, y está al límite de la macrozona del centro histórico, considerando que no es una zona de alto valor patrimonial, según lo define.

Figura 19

Subclasificación del Suelo Urbano

SUELO URBANO		
SUBCLASIFICACIÓN DEL SUELO URBANO	TRATAMIENTO	AMBITO DE APLICACIÓN
CONSOLIDADO	CONSERVACIÓN	Se aplica a aquellas zonas urbanas que posean un alto valor histórico, cultural, urbanístico, paisajístico o ambiental, con el fin de orientar acciones que permitan la conservación y valoración de sus características, de conformidad con la legislación ambiental o patrimonial, según corresponda.
	SOSTENIMIENTO	Se aplica en áreas que se caracterizan por un alto grado de homogeneidad morfológica, coherencia entre el uso y la edificación y una relación de equilibrio entre la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte y los espacios edificados que no requiere de la intervención en la infraestructura y equipamientos públicos, sino de la definición de una normativa urbanística destinada a mantener el equilibrio orientado.
	RENOVACIÓN	Se aplica en áreas en suelo urbano que por su estado de deterioro físico, ambiental y/o baja intensidad de uso y la pérdida de unidad morfológica, necesitan ser reemplazadas por una nueva estructura que se integre física y socialmente al conjunto urbano. El aprovechamiento de estos potenciales depende de la capacidad máxima de utilización de los sistemas públicos de soporte.

Nota: Subclasificación de suelo urbano de acuerdo a la Normativa del GADM -Riobamba

4.1.4 Análisis situacional del Monasterio de Carmelitas Descalzas

4.1.4.1 Ubicación

El monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba está ubicado en la parroquia Lizarzaburu en las calles Vicente Rocafuerte, Colombia, Pichincha y Esmeraldas, está considerado como un conjunto arquitectónico, ya que también cuenta con iglesia y

convento. Abarca toda una manzana, la misma que se forma por muros blancos en toda su extensión tanto en la fachada de la calle Colombia como en la fachada de la calle Pichincha, en cuanto la calle Esmeraldas se encuentra la fachada de la iglesia, la cual tiene dos torres y junto a ella está el convento.

La fachada de la calle Rocafuerte fue modificada, era un muro como las demás, pero las religiosas decidieron por falta de recursos económicos arrendar un espacio, el mismo que se ajusta al crecimiento del sector, que es sobre todo al comercio, se hizo un proyecto de un centro comercial Carmelitas, donde se colocó una cubierta metálica, modificando la función del monasterio y claramente siendo parte de la expansión comercial del sector. Actualmente funciona otro centro comercial manteniendo el cambio propuesto, con rotulación.

Figura 20

Ubicación del Monasterio de Carmelitas Descalzas



Nota: Imagen tomada de Google Maps, 2025

4.1.4.2 Fachadas exteriores del monasterio

Lo que se pretende ver en este comparativo es ver el cambio que han tenido los muros que rodean las instalaciones del monasterio, hace un poco más de 10 años atrás, como actualmente se encuentran en el uso, materialidad y exposición.

Como se puede observar en la actualidad están pintados en su totalidad de color blanco, en el muro que funciona el centro comercial de la calle Rocafuerte ahora ya tiene un rotulo bastante vistoso, en el muro de la entrada principal en la calle Colombia, se puede ver que el zócalo de piedra es utilizado como urinario, permaneciendo y creciendo el daño en la materialidad, el mismo caso es en muro donde se encuentra la entrada a la iglesia calle Esmeraldas, pero con la diferencia que antes no existía esa afectación por lo que ahora es menos que el muro anterior pero también está siendo utilizado como urinario.

Tabla 4

Comparativa de los muros que rodean el monasterio

Fachada calle Rocafuerte (Centro Comercial):



Antes, 2014



Después, 2025

Fachadas calles Pichincha y Colombia:



Antes, 2014



Después, 2025

Fachadas calles Esmeraldas y Pichincha:



Antes, 2014



Después, 2025

Nota: Muestra el antes y el después de las fachadas exteriores del monasterio, Elaboración propia, 2025

4.1.4.3 Descripción Arquitectónica

El Monasterio de Carmelitas Descalzas cuenta con una ficha de registro No. 399 del inventario de bienes inmuebles del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, con el código 4H4-07-399 como se puede evidenciar en el anexo 1. Es de tipología republicana, el cual está conformado por la iglesia y el convento, compuesto por un zócalo de piedra, muros de cangahua y aleros de teja al pasar el tiempo.

Figura 21

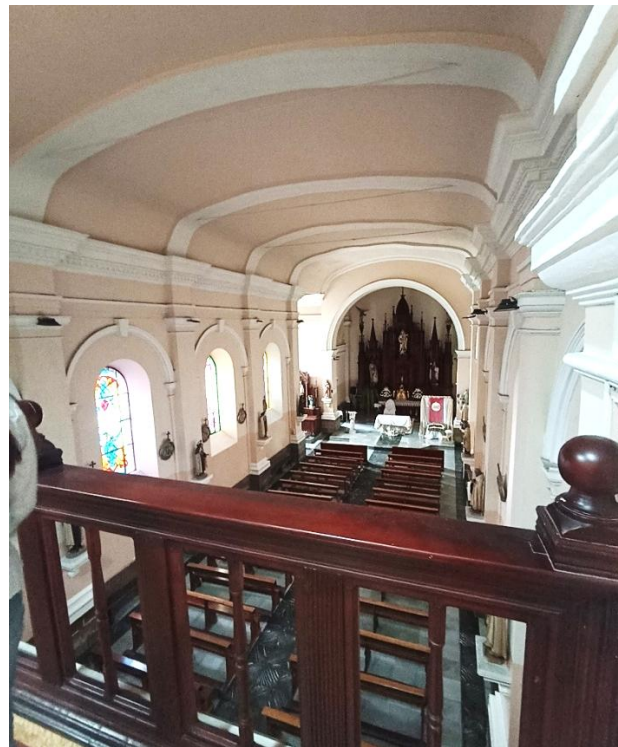
Patio central del monasterio



Nota: Fotografía tomada hacia los ventanales del convento, Elaboración propia, 2025

Figura 22

Interior de la Iglesia del monasterio



Nota: Fotografía tomada desde el trasaltar hacia la iglesia, Elaboración propia, 2025

Con la finalidad de dar mejores condiciones de habitabilidad para las religiosas, el inmueble ha tenido cambios y nuevas adaptaciones como la colocación de ventanas en el claustro alto para evitar problemas de salud para las Carmelitas, debido al frío y ceniza, la instalación de un nuevo sistema sanitario y pluvial por las colocación de baños en algunas habitaciones y drenajes de su cubierta, y por ultimo nuevas construcciones junto a la original para el desarrollo de sus actividades e ingresos económicos.

Figura 23

Graderio del Patio de la Cruz



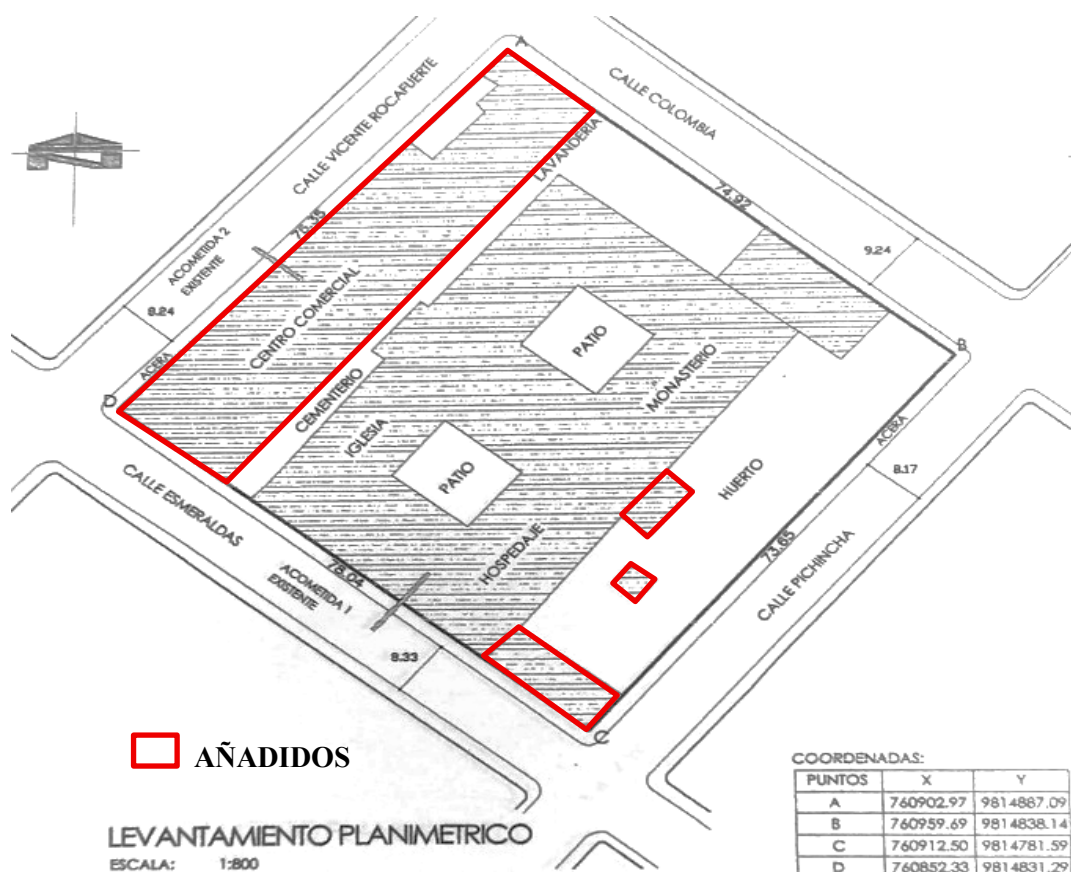
Nota: Fotografía tomada desde el patio de la Cruz, Elaboración propia, 2025

El monasterio está constituido por el Hospedaje, La Iglesia, Convento (claustro), el Patio Central, el Patio de la Cruz, la Lavandería, el Cementerio, un Huerto y el Centro Comercial, como se puede apreciar en el anexo 9. Se puede identificar las construcciones

añadidas a través del tiempo, principalmente al área del centro comercial, en donde funcionaba uno de sus huertos, como se puede ver en la figura 24.

Figura 24

Levantamiento Planimétrico del Monasterio de Carmelitas Descalzas



Nota: Planimetría del Monasterio de Carmelitas Descalzas, Elaboración propia, 2025

El conjunto arquitectónico está conformado por dos pisos, el acabado exterior es enlucido de textura lisa y color blanco. En su interior sus paredes son de ladrillo y muros de tierra con cubierta de madera y teja, sus vanos en arco de medio punto, conformado por dos patios centrales. La iglesia está compuesta por una nave y dos cruceros, el campanario en dos torres con cúpulas, su grado de protección es integral de categoría Monumental Religioso y estado de conservación bueno en su cubierta, estructura, elementos y mantenimiento.

Figura 25

Monasterio de Carmelitas Descalzas



Nota: Vista Aérea del Monasterio de Carmelitas Descalzas, Elaboración de Ignacio Ramos, 2017

4.1.5 Análisis del estado de conservación del Monasterio de Carmelitas Descalzas

Para el levantamiento del estado de conservación se realizó fichas de prelación las cuales se pueden ver en el anexo 2 del documento, donde se determinó las patologías y criterios de intervención, que origen tenían y el grado de lesión; el levantamiento se dividió en siete componentes que son Muros – Paredes, Patio de la Cruz, Patio Central, Cubierta, Iglesia, Muros – Cerramiento, Espacios Internos, los mismos que conforman el monasterio.

Las patologías fueron agrupadas según su origen, las cuales son patologías físicas, mecánicas y químicas, identificando cuales y en donde se encuentran en cada uno de los componentes del monasterio.

4.1.5.1 Patologías físicas

- Principalmente humedad por capilaridad, observándose en los muros y paredes del conjunto
- Presencia de erosiones de ciertos materiales como la piedra del cerramiento y los enchapes de piedra.
- Existencia de suciedad por deposito y lavado diferencial principalmente en las molduras de los muros de la edificación y en la cubierta de teja.

Tabla 5

Vista de patologías físicas en los muros internos del Monasterio

Presentación de patologías



Humedad por capilaridad en zócalo de piedra y muro de las fachadas internas del monasterio



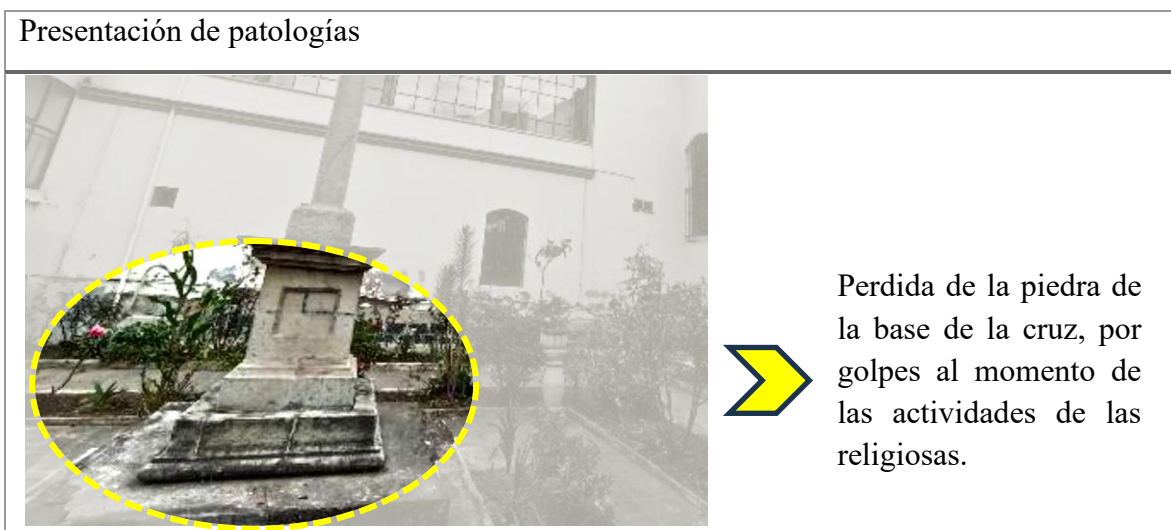
Nota: Fotografías de la identificación de patologías físicas, Elaboración propia 2025

4.1.5.2 Patologías mecánicas

- Existen en su gran mayoría fisuras inherentes a los acabados.
- Desprendimiento en muros y pisos de revestimiento principalmente los que dan a los patios y al exterior, también falta de adherencia – soporte de acabado.
- Perdida de material superficial a causa de golpes o rozaduras principalmente en elemento como cubierta y monumentos como la cruz de piedra.

Tabla 6

Vista de patologías mecánicas en los patios internos del Monasterio





Nota: Fotografías de la identificación de patologías mecánicas, Elaboración propia 2025

4.1.5.3 Patologías químicas

- Principalmente existen eflorescencias y se debe a la humedad por capilaridad en sus muros.
- Hongos y mohos por la falta de acciones sobre el mantenimiento y conocimiento para la preservación en pisos y piedra.

Tabla 7

Vista de patologías químicas en los muros internos y externos del Monasterio

Presentación de patologías	
	 Eflorescencia debido a las aguas lluvias que caen directo en los muros.
	 Presencia de hongos en el zócalo de piedra por ser usado como urinario

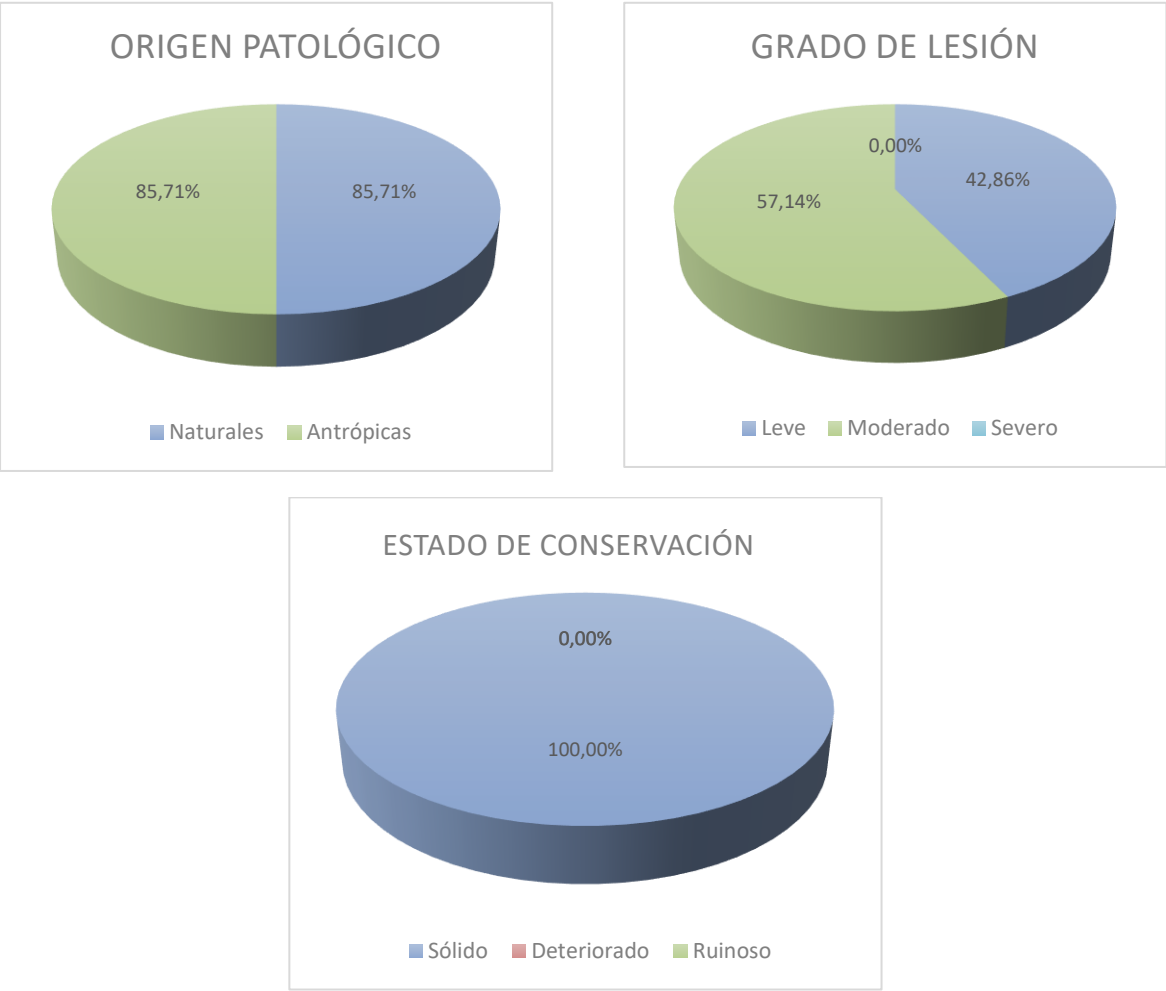
Nota: Fotografías de la identificación de patologías químicas, Elaboración propia 2025

De tal forma se conoce dónde y cómo están afectando las patologías con los ejemplos presentados en los componentes analizados, ahora cada una de estas tienen un origen y grado de lesión, datos que nos van arrojar la magnitud de afectación en el monasterio. Además, según lo observado frente a las patologías también se define el estado de conservación del

bien inmueble, todo esto reflejado en datos porcentuales de la evaluación de la ficha de prelación aplicada a cada uno de los componentes.

Figura 26

Porcentajes para determinar el Estado de Conservación



Nota: Factores que se analizan para definir con criterio el estado de conservación del bien inmueble, Elaboración propia 2025

Mediante este análisis realizado se ha podido determinar que el estado de conservación del conjunto arquitectónico conformado por el monasterio y la iglesia de Carmelitas Descalzas en términos generales es **Sólido**, por lo que se puede determinar que

las patologías identificadas no comprometen de manera significativa la integridad y estabilidad de los elementos estructurales del inmueble.

4.1.6 *Análisis de la zona delimitada entorno al Monasterio de Carmelitas Descalzas*

El análisis de la zona delimitada como se indicó en la metodología se basa en tres puntos que, al momento de evaluar los datos recolectados del levantamiento de información por medio de fichas técnicas como se puede ver en el anexo 3, resultó aspectos a analizar que solo reflejan situaciones que están pasando en el entorno, mismos que dan a conocer el estado actual de la zona en la que se encuentra el monasterio, los cuales se describen a continuación.

4.1.6.1 Inmuebles identificados con características patrimoniales

Para la identificación de los bienes inmuebles con características patrimoniales, se tomó como referencia el registro del GAD Municipal que tiene en la zona de los bienes inmuebles en estudio para su inclusión en el inventario, el mismo que determina una cantidad de 32 inmuebles para estudio. El análisis para la identificación de bienes inmuebles dio como resultados los siguientes datos:

Tabla 8

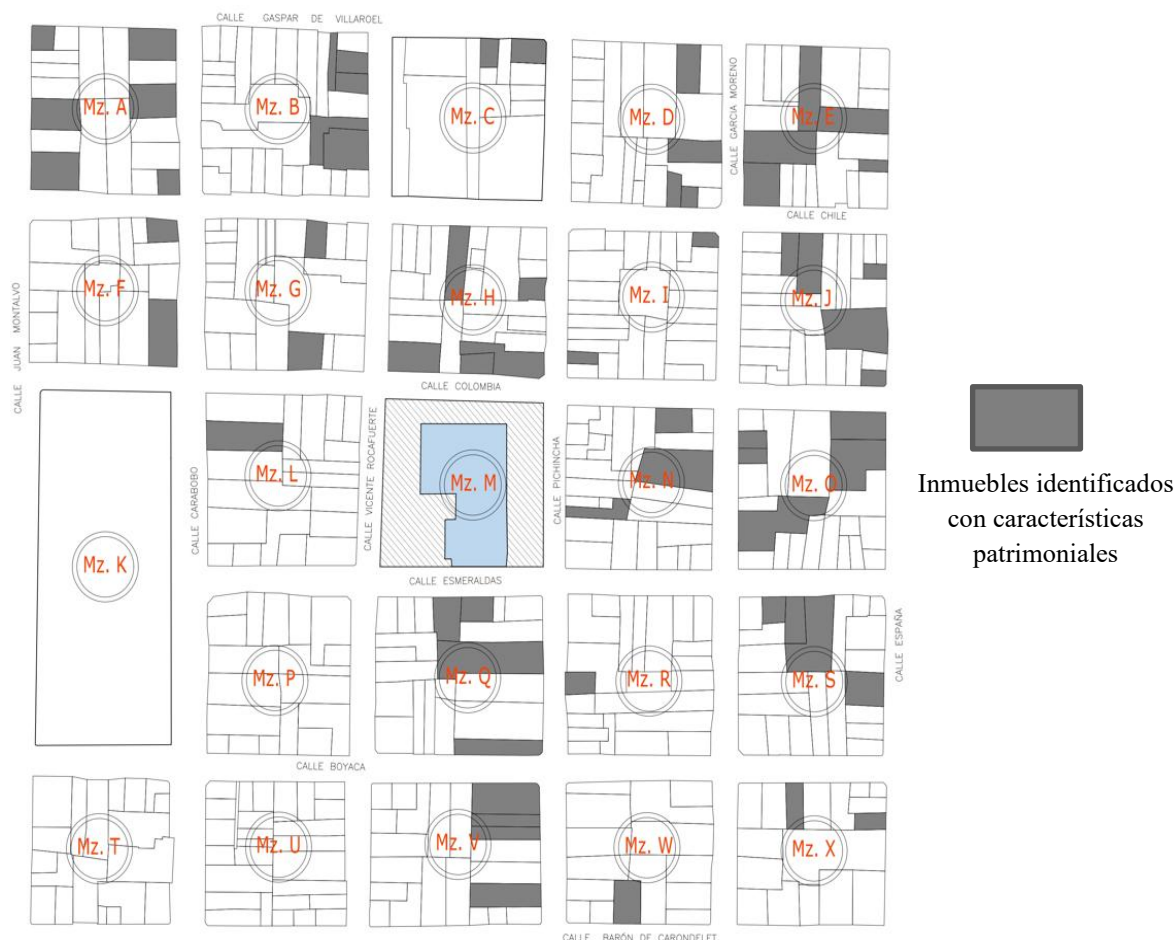
Aspectos a analizar de la identificación de inmuebles en la zona delimitada

Número de inmuebles contrastados con el registro del GADMR	32
Número inmuebles identificados con características patrimoniales por la investigación.	64
Predios fragmentados	Casos evidenciados
Inmuebles derrocados o que han sufrido cambios importantes	Casos evidenciados
Número de predios posiblemente abandonados	12

Nota: Datos de la evaluación del levantamiento, Elaboración propia 2025

Figura 28

Inmuebles identificados en la investigación

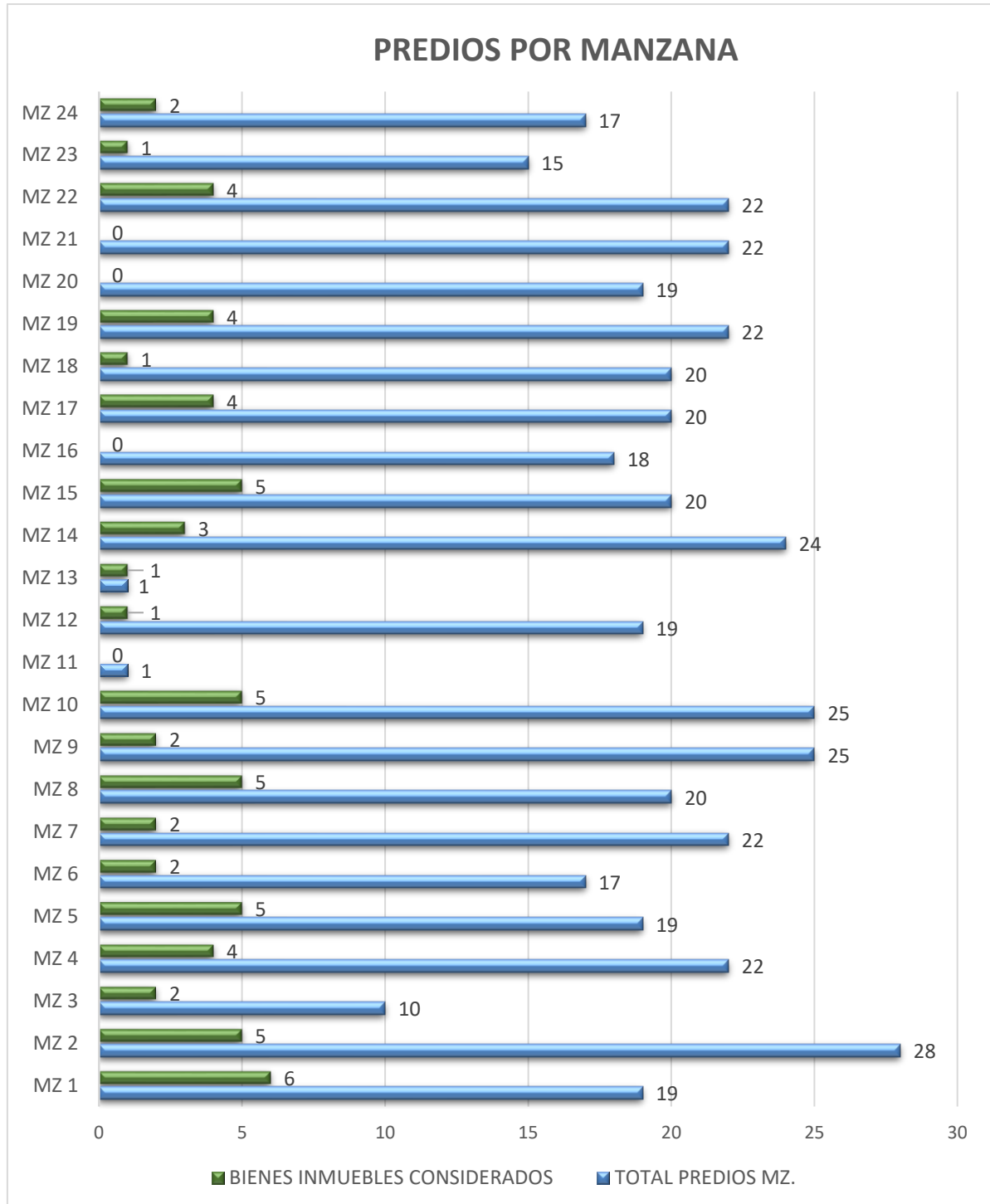


Nota: Inmuebles identificados en el levantamiento de información, Elaboración propia, 2025

Una vez identificados los bienes inmuebles con características patrimoniales se hace la comparación por medio de barras que indican cuantos inmuebles por manzana son los considerados, obteniendo un resultado en números de la cantidad de bienes inmuebles que se encuentran en cada manzana y así conocer según el número total de predios cuantos son ocupados por los inmuebles con características patrimoniales, siendo una máxima de 6 predios hasta no existir ninguno.

Figura 29

Barras comparativas de la cantidad de inmuebles en las manzanas con los bienes inmuebles identificados.



Nota: La grafica muestra la cantidad de predios en cada manzana frente a la cantidad de bienes inmuebles considerados, Elaboración propia, 2025

La fragmentación, el derrocamiento o cambios significativos en las construcciones y el posible abandonado de los predios, son escenarios que se identificaron en el levantamiento de los bienes inmuebles con características patrimoniales, aspectos determinantes para el análisis de la zona delimitada, por lo que se explican a continuación:

4.1.6.1.1 *Fragmentación de predios*

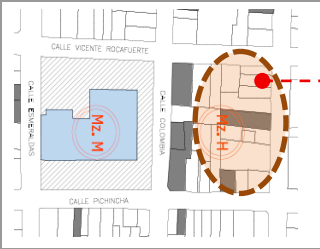
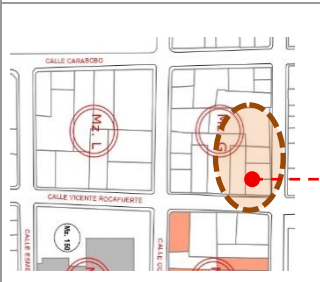
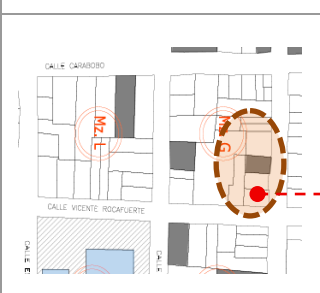
Haciendo una comparación de fotografías actuales con las vistas de Google Maps, se evidencia que en las manzanas existe fragmentación de predios, normalmente es porque pertenece a varios propietarios, en donde se empieza a construir por partes, generando establecimientos de comercio de diferente tipo, creando edificaciones según ordenanzas y normativas que no protegen la imagen urbana y solo afecta a la pérdida del patrimonio que se puede conservar y mantener a favor de la ciudad como es el monasterio.

Claramente con este comparativo muestra las prioridades que tienen en la zona, como es el desarrollo comercial sin una conciencia frente al patrimonio.

Tabla 9

Análisis de casos de fragmentación predial dentro de la zona de estudio.

	Caso 1: Bien Inmueble Mz. “H”	Explicación
		Se puede observar que el inmueble fue reemplazado por otro, donde acapara toda la esquina tratando de conservar características, pero evidentemente es una construcción nueva,
Fotografías: Google Maps 2014		

		ahora dividida en tres partes.
Fotografías: Autor 2025		
	Caso 2: Bien Inmueble Mz. “G”	Explicación
		En este caso el cambio es evidente y un claro ejemplo de fragmentación y construcción nueva donde se ha perdido el patrimonio impactando a la imagen urbana con una edificación de esta escala y características que rompe con el lenguaje patrimonial que puede conservar el sector.
Fotografías: Google Maps 2014		
		
Fotografías: Autor 2025		

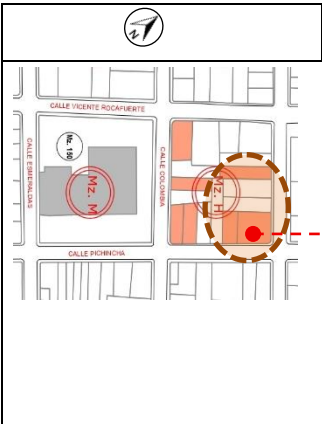
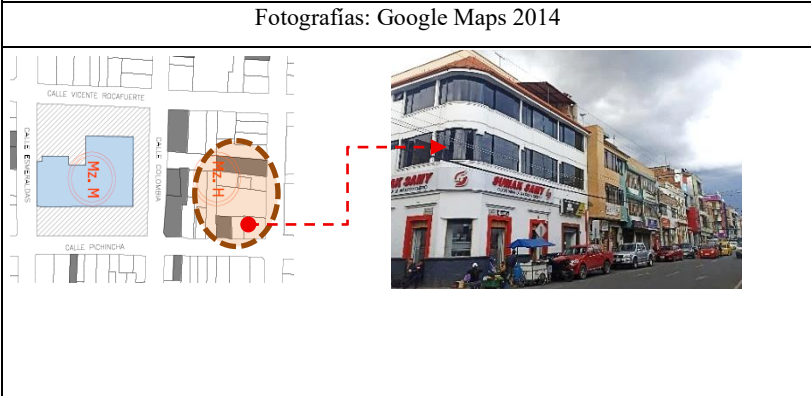
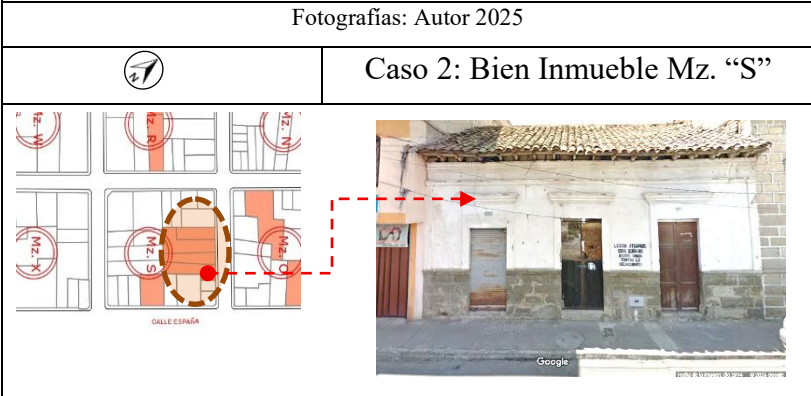
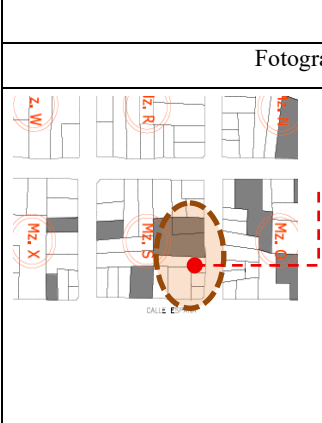
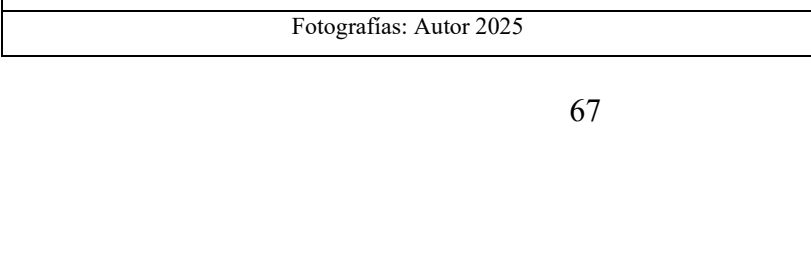
Nota: Análisis comparativo de la fragmentación predial con fotografías actuales 2025 y fotografías anteriores del año 2014, Elaboración propia, 2025

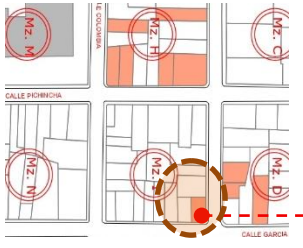
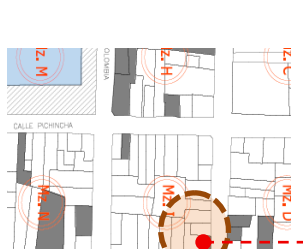
4.1.6.1.2 Derrocamientos o cambios significativos en bienes inmuebles con características patrimoniales

De acuerdo a los inmuebles identificados en este estudio y los ya seleccionados por parte de la administración, se observa que en unos casos ya no se encuentran, pues al no ser inmuebles con protección patrimonial están exentos a ser intervenidos según convenga, hasta su derrocamiento total, o se construyan añadidos, perdiendo su morfología y características patrimoniales, por lo que ya no constan actualmente en el levantamiento.

Tabla 10

Análisis de los inmuebles derrocados o que han sufrido cambios significativos

	Caso 1: Bien Inmueble Mz. "H"	Explicación
	Fotografías: Google Maps 2014	Es un claro ejemplo que, aunque no es el único, se derrocó sin importar sus características patrimoniales, construyendo una edificación totalmente diferente en escala y fachada, alineándose a las construcciones aledañas. Los derrocamientos son más comunes en las esquinas.
	Fotografías: Autor 2025	
	Caso 2: Bien Inmueble Mz. "S"	Explicación
	Fotografías: Google Maps 2014	Es muy común ver cómo es permitido derrocar un bien inmueble en su interior, pero la fachada conservar, acto que antes de salvar su patrimonio, hace que pierda su valor y sea descartable, ya que carece de características convirtiéndose en un inmueble totalmente sustituible, pues patrimonio no solo es el muro de su fachada.
	Fotografías: Autor 2025	

	Caso 3: Bien Inmueble Mz. “T”	Explicación
		Los añadidos en un bien inmueble patrimonial es algo que, si no tiene control se da muy frecuente, situación que solo provoca la pérdida del patrimonio, pues afecta a su estructura que no está diseñada para soportar nuevos y actuales materiales. Estas acciones no solo afectan arquitectónicamente, sino también al conjunto y entorno que lo rodea.
Fotografías: Google Maps 2014		
		
Fotografías: Autor 2025		

Nota: Análisis comparativo del derrocamiento y añadidos de los bienes inmuebles de la zona de estudio con fotografías actuales 2025 y fotografías anteriores del año 2014,

Elaboración propia, 2025

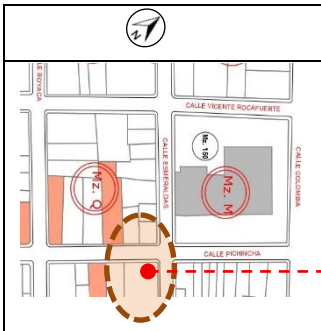
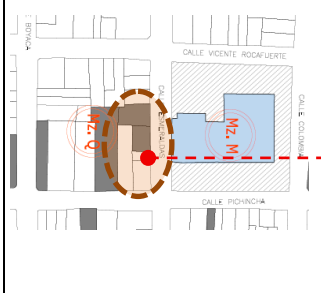
4.1.6.1.3 Inmuebles posiblemente abandonados

El porcentaje de predios abandonados según el levantamiento, es una variable muy común en los bienes inmuebles con características patrimoniales, ya que sus propietarios muchas de las veces no pueden darle un mantenimiento por su ausencia o falta de recursos económicos, motivos principales para que un inmueble llegue a tal estado.

Para el análisis se seleccionó un caso, el cual evidencia como poco a poco su deterioro es inminente, llegando a estar vacío internamente y lleno de vegetación, donde su cerramiento o fachada frontal presenta un aspecto de abandono, inseguridad y desgaste, características principales para considerarse en abandono.

Tabla 11

Análisis de predios posiblemente abandonados

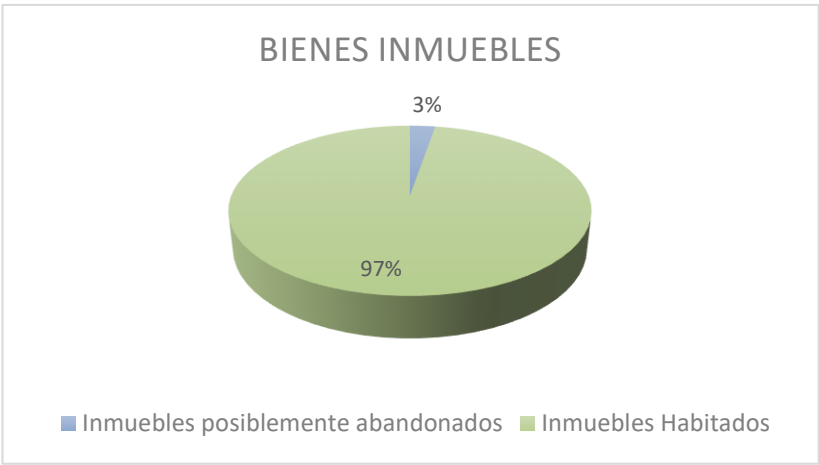
	Caso: Bien Inmueble Mz. “Q”	Explicación
		Este en uno de los inmuebles identificados como abandonados, posiblemente es parte de una fragmentación de un bien inmueble que pudo ser considerado patrimonio, no hay evidencias, pero por el sector, sus colindantes y sistema constructivo del muro en fachada pudo haber sido, actualmente ese es su estado.
Fotografías: Google Maps 2014		
		
Fotografías: Autor 2025		

Nota: Posible inmueble en abandono de características patrimoniales, Elaboración propia, 2025

Cabe recalcar que en la zona se encontró inmuebles posiblemente abandonados en un 3% del total de inmuebles en todas las manzanas, es una cantidad mínima en comparación con los bienes inmuebles considerados patrimoniales que es el 14%, sin embargo, se toma muy en cuenta ya que es un dato importante para conocer la situación actual del entorno del monasterio.

Figura 30

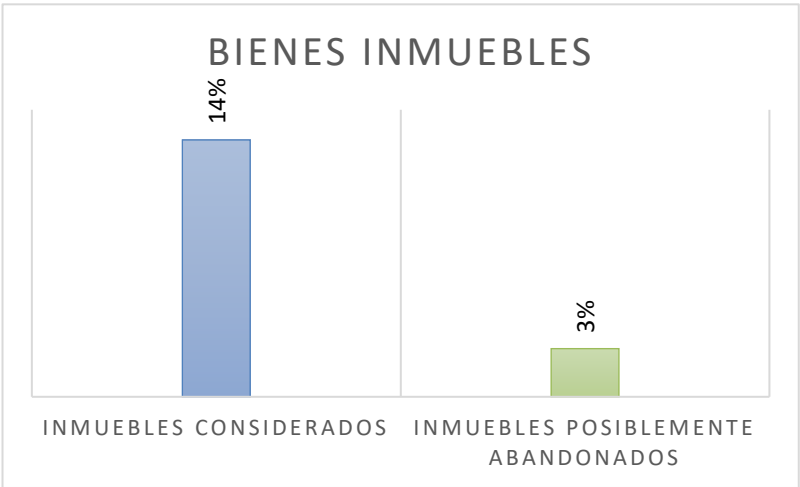
Estadística de bienes inmuebles posiblemente abandonado



Nota: Porcentajes de los inmuebles posiblemente abandonados, Elaboración propia 2025

Figura 31

Bienes inmuebles considerando frente a los bienes posiblemente abandonados



Nota: Porcentajes de los inmuebles posiblemente abandonados, Elaboración propia 2025

En la zona de estudio los inmuebles posiblemente abandonados están en la parte sur, es decir están la mayoría lejos de los mercados, alejándose del centro de la ciudad, predios que en tamaño están en la media entre los demás, en total cuantificados son 12 inmuebles, en las manzanas N, O, P, Q, S, V, W, X, donde no pasa de dos inmuebles en algunas de estas, como se muestra en la imagen.

Figura 32

Identificación de inmuebles posiblemente abandonados

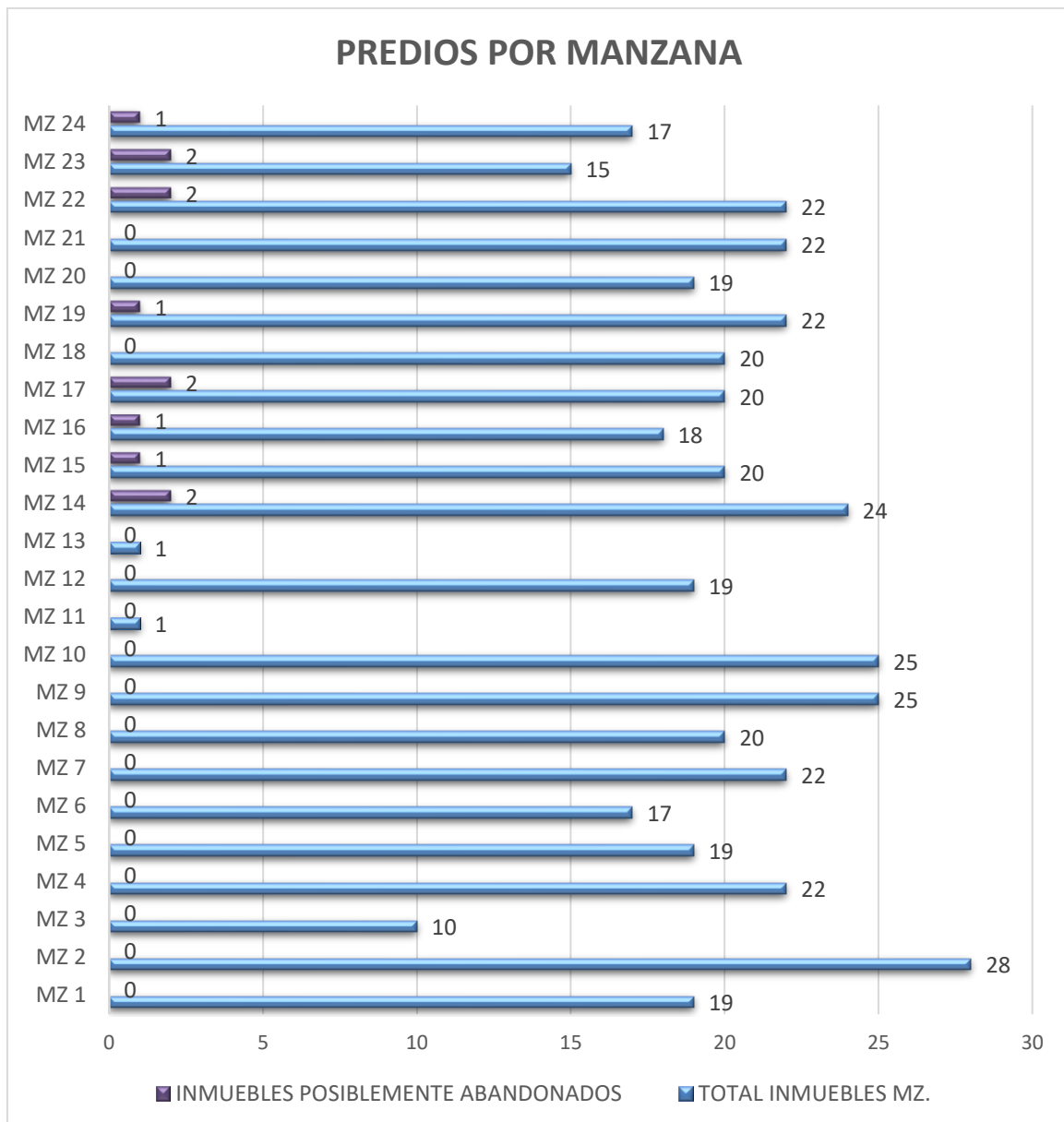


Nota: Identificación de bienes inmuebles posiblemente abandonados principalmente en la zona sur del área de estudio, Elaboración propia 2025

Se presenta la siguiente figura de barras comparativas de los inmuebles posiblemente abandonados con el total de predios construidos de cada manzana, identificando numéricamente la cantidad de inmuebles identificados frente al total de cada manzana.

Figura 33

Barras comparativas de la cantidad de inmuebles construidos con los inmuebles posiblemente abandonados.



Nota: La grafica muestra la cantidad de predios en cada manzana frente a la cantidad de inmuebles posiblemente abandonados, Elaboración propia, 2025

4.1.6.2 Identificación de comercio formal e informal por manzana

La identificación comercial levantada en las fichas por cada manzana, la misma que es evaluada de acuerdo a la presencia del comercio formal (considerado comercio formal: se rige bajo las normas, donde los negocios operan con registros oficiales, pagan impuestos y emiten facturas) e informal (considerado comercio informal: actividades de intercambio caracterizadas por no estar reguladas, como el comercio ambulante), por medio de un semáforo que representa la comercialización alta, media, baja o que no existe en las manzanas. Por lo que se pinta cada una obteniendo como resultados el porcentaje de comercio en la zona de estudio.

Tabla 12

Simbología de la semaforización

SIMBOLOGÍA			
Comercio Alto	Comercio Medio	Comercio Bajo	No Existe

Nota: Colores que representan el semáforo de la evaluación, Elaboración propia, 2025

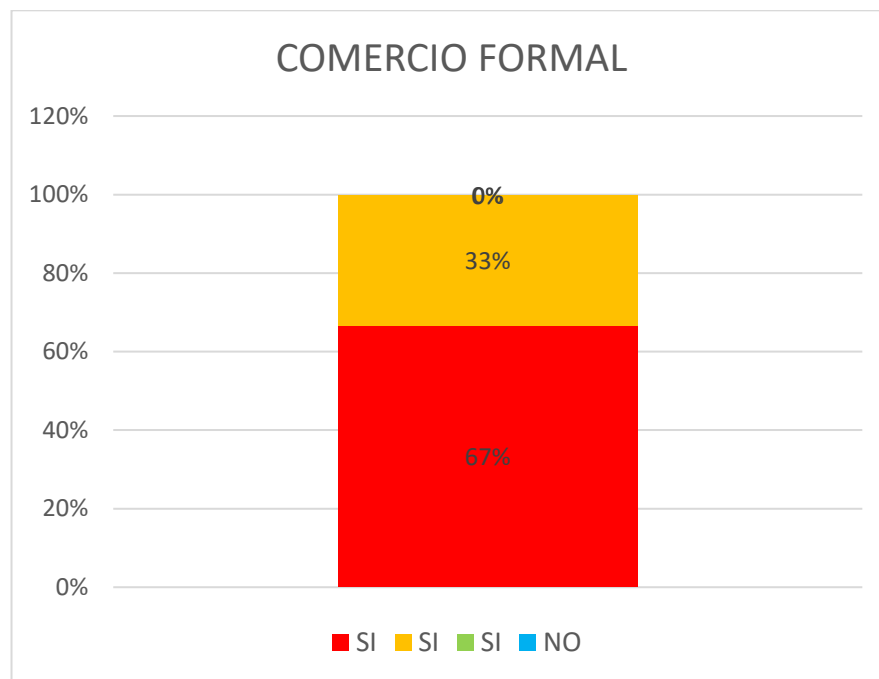
4.1.6.2.1 Comercio formal

La identificación de este comercio de acuerdo al semáforo planteado da como resultado que las manzanas alrededor de los mercados Santa Rosa y el centro comercial popular La Condamine son las que tienen comercio formal alto, siendo 14 manzanas en total incluidos los mercados, sin embargo, si existe dos manzanas alejadas de los mercados con este resultado, obteniendo un total de 16 manzanas. También se identifica comercio formal medio, siendo las 8 manzanas restantes de la zona delimitada incluyendo el monasterio, ya que tiene un centro comercial en sus instalaciones, como se muestra en la figura 34.

Por lo que toda la zona se considera como comercial, con un 67% en comercio formal alto y un 33% en comercio formal medio, donde la existencia de este tipo de comercio no baja más. Los resultados se muestran a través de un mapa grafico de la zona delimitada que

Figura 35

Barra comercio formal

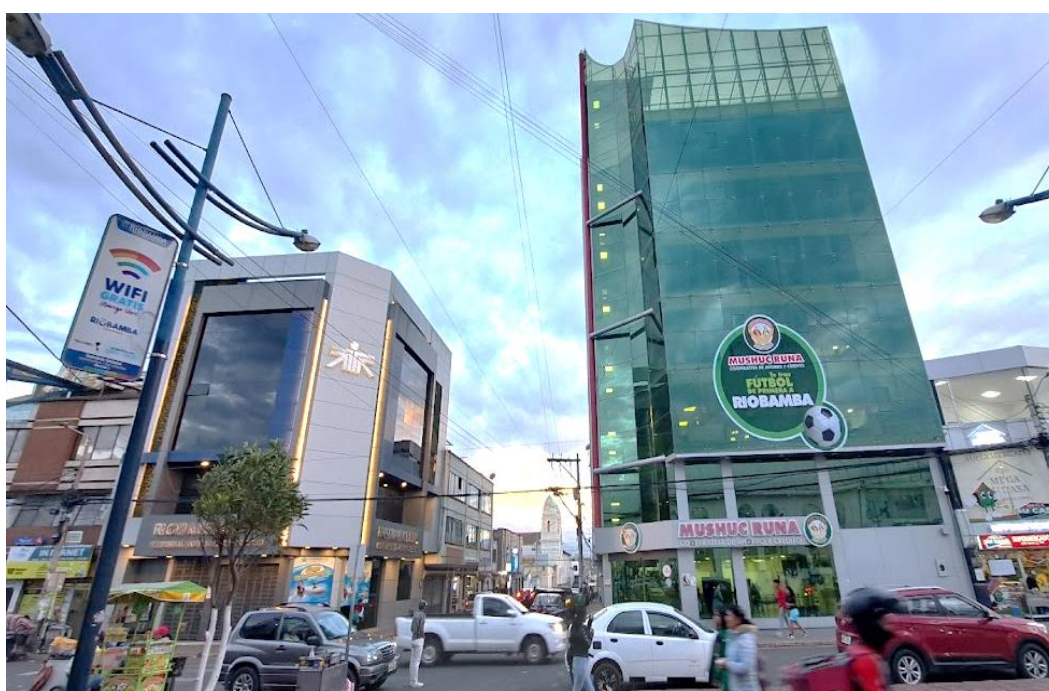


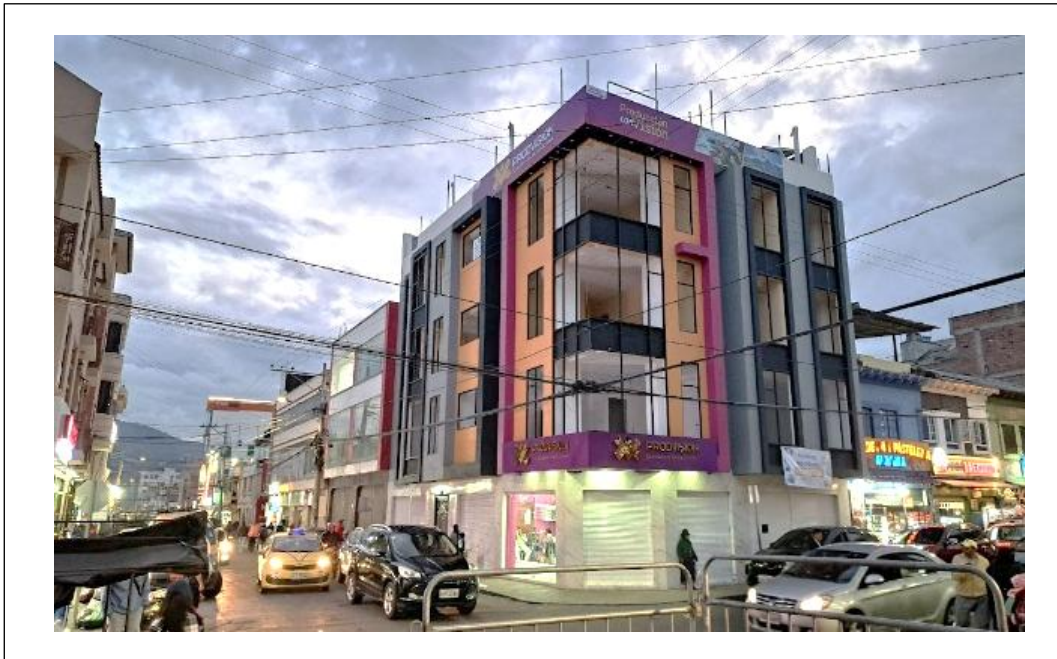
Nota: Porcentajes de comercio formal en la zona delimitada, Elaboración propia 2025

Estas son unas fotografía del sector sobre los establecimientos de comercio formal que existen de distintos puntos, observando las distintas actividades comercial en los diferente equipamientos ya sean en los bienes inmuebles con características patrimoniales o modernos que se han construido junto a estos, siendo de una escala totalmente opuesta en fachada y altura opacando los inmuebles que podrían considerarse patrimoniales, y por su puesto los que le rodean al monasterio, por su altura y color no permiten su visualización o apreciación del valor patrimonial que posee.

Figura 36

Locales Comerciales y equipamientos de servicio dentro de la zona de estudio





Nota: Comercios desarrollados en edificaciones de gran escala, Elaboración propia 2025

4.1.6.2.2 Comercio informal

Sobre el comercio informal en la zona de estudio, se pudo observar que existe un comercio informal alto en los alrededores de los mercados Santa Rosa, el centro comercial popular La Condamine y las manzanas que los rodean, abarcando no más de 10 manzanas, seguido de 2 manzanas de un comercio informal medio, las cuales están a dos lados del mercado Santa Rosa y frente al monasterio, como se muestra en la figura 37.

En cuanto al comercio informal bajo tenemos 6 manzanas incluido el monasterio, las cuales se van alejando de los mercados. En este caso se marca que no existe este tipo de comercio, las cuales son 6 manzanas y están seguidas del comercio informal bajo, eso quiere decir que mientras más se van alejando de la zona comercial alta, esta actividad deja de ejercerse. En este caso existe las cuatro denominaciones para evaluar este comercio dejando como mayoritario al nivel alto con un 42%, un 8% al medio, un 25% al bajo, y un 25% no existe, del total de la zona.

Figura 37

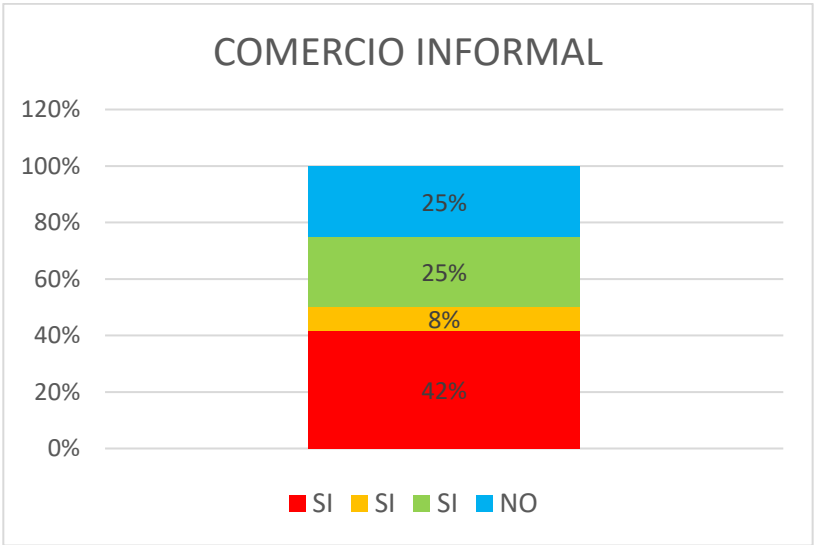
Localización de comercio informal a los alrededores de las manzanas



Nota: Manzanas donde se desarrolla el comercio formal, Elaboración propia 2025

Figura 38

Barra comercio informal

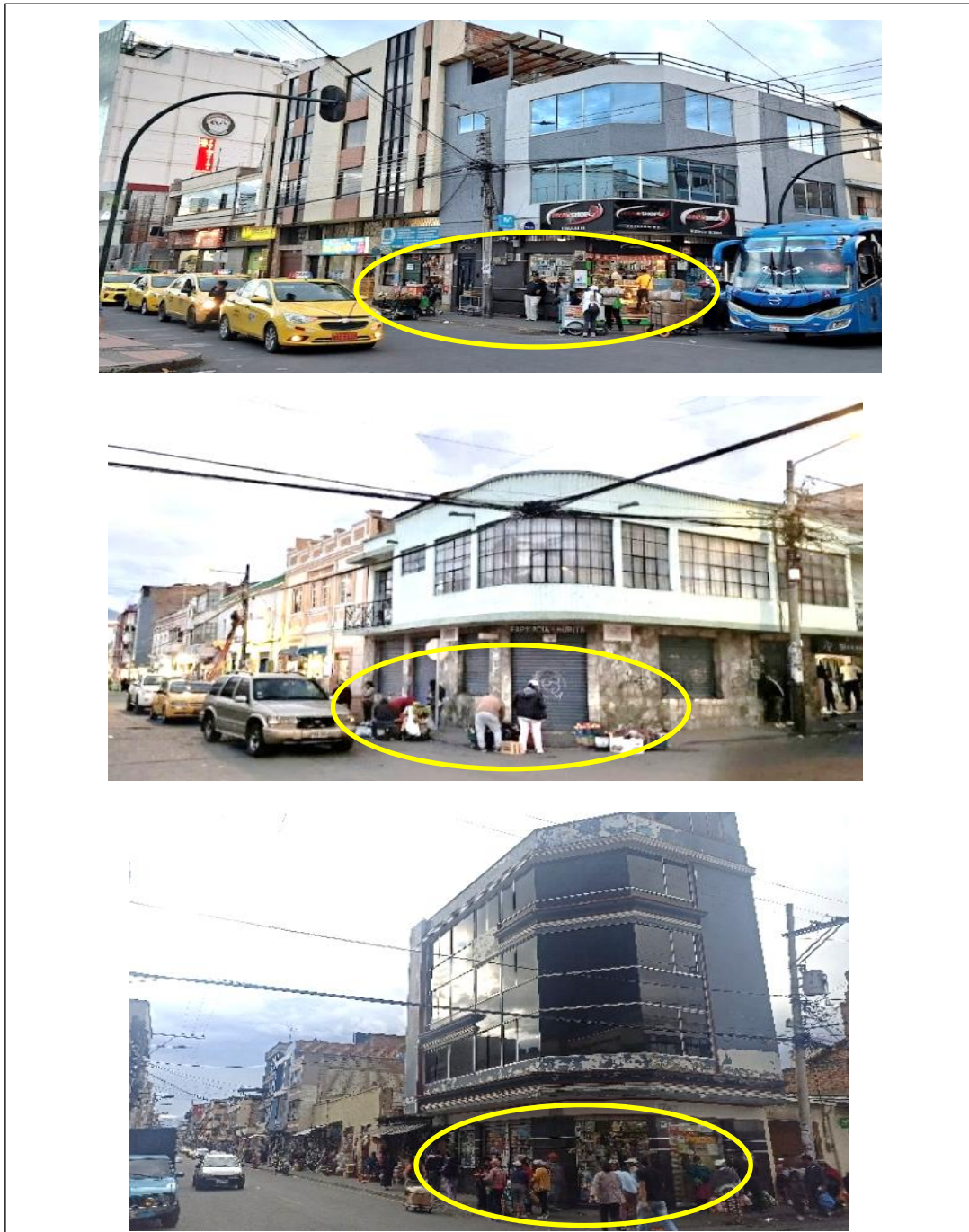


Nota: Porcentajes de comercio informal en la zona delimitada, Elaboración propia 2025

Las fotografías muestran como distintas personas venden a los transeúntes sus productos ya sea caminando o con su instrumento de trabajo, evidenciándose la comercialización informal en la zona, misma que es derivada del comercio formal.

Figura 39

Identificación de zonas con actividades comerciales de manera informal



Nota: Es más común ver el comercio informal en las esquinas, Elaboración propia, 2025

4.1.6.3 Actividad comercial predominante

Para la actividad comercial predominante del sector primero se evalúa la densidad ocupacional de cada manzana sobre el comercio que tiene cada una, es decir el porcentaje que existe de predios que tienen actividades comerciales, tomando en cuenta el tamaño de las edificaciones que desarrollen estas actividades para saber si es alta o baja en las manzanas de la zona de estudio.

4.1.6.3.1 Alta densidad comercial ocupacional

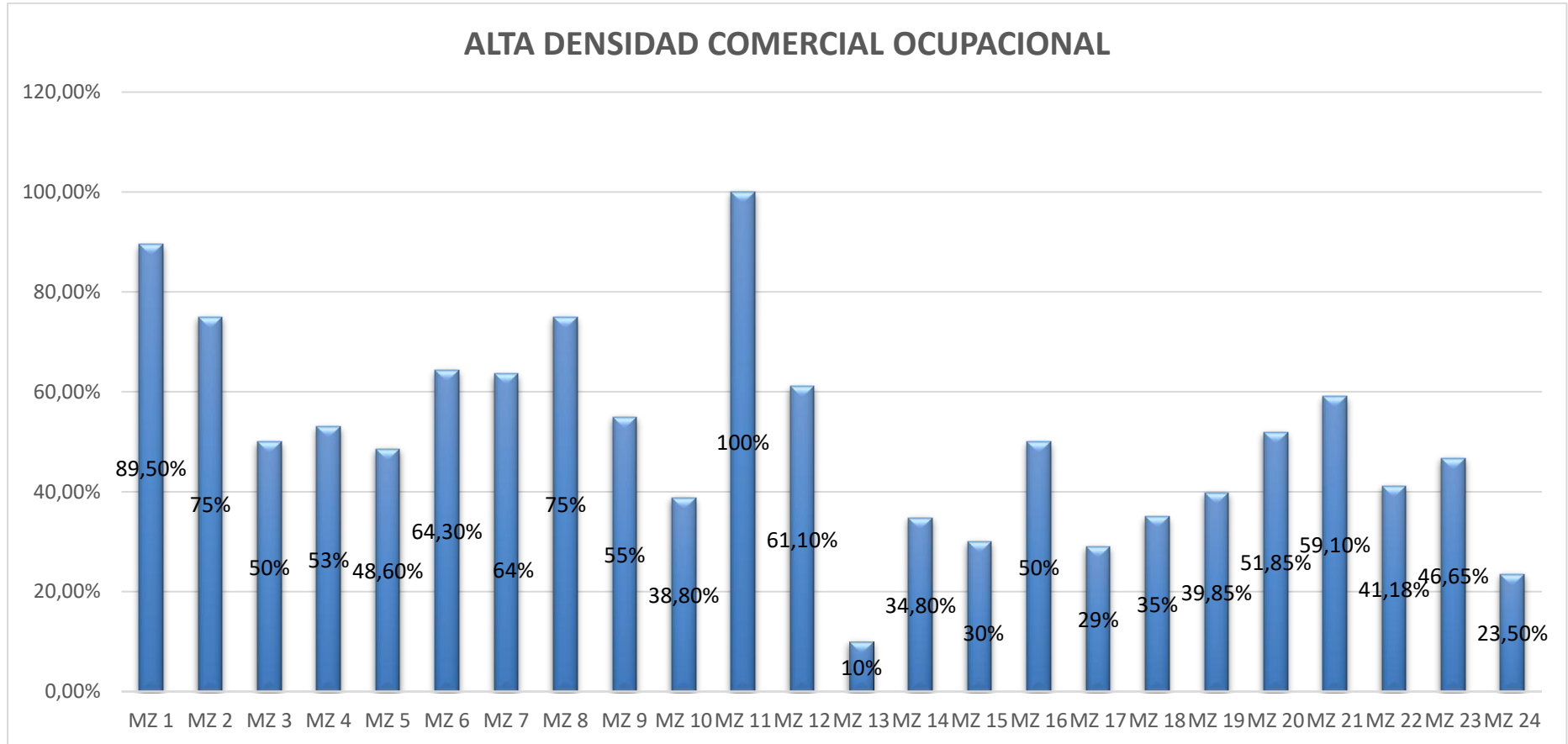
Como resultado tenemos que va desde el 90% al 20% en las manzanas, esto sucede indistintamente al orden de la numeración que se les asignó. Cabe recalcar que la densidad es en referencia al comercio, la manzana #11 que es el centro comercial popular La Condamine, da el 100%, pues toda la manzana que es la unificación de dos, ocupa el mercado, por otro lado, la manzana #13 es el 10%, misma que el monasterio, pues, aunque existe un centro comercial, por la extensión de la manzana no entra en las condiciones y características que se tomó para considerar como alta densidad comercial ocupacional.

4.1.6.3.2 Baja densidad comercial ocupacional

En cuanto a los resultados de baja densidad comercial van en un rango del 10% al 76%, donde se puede ver claramente que en las primeras manzanas el porcentaje empieza bajo y al final crece, eso quiere decir que de acuerdo a como se organizó el orden en la zona de estudio las manzanas que están más lejos a los mercados tienen una baja densidad de comercio o equipamientos que no se dediquen a la comercialización de productos, teniendo coherencia con lo analizado.

Figura 40

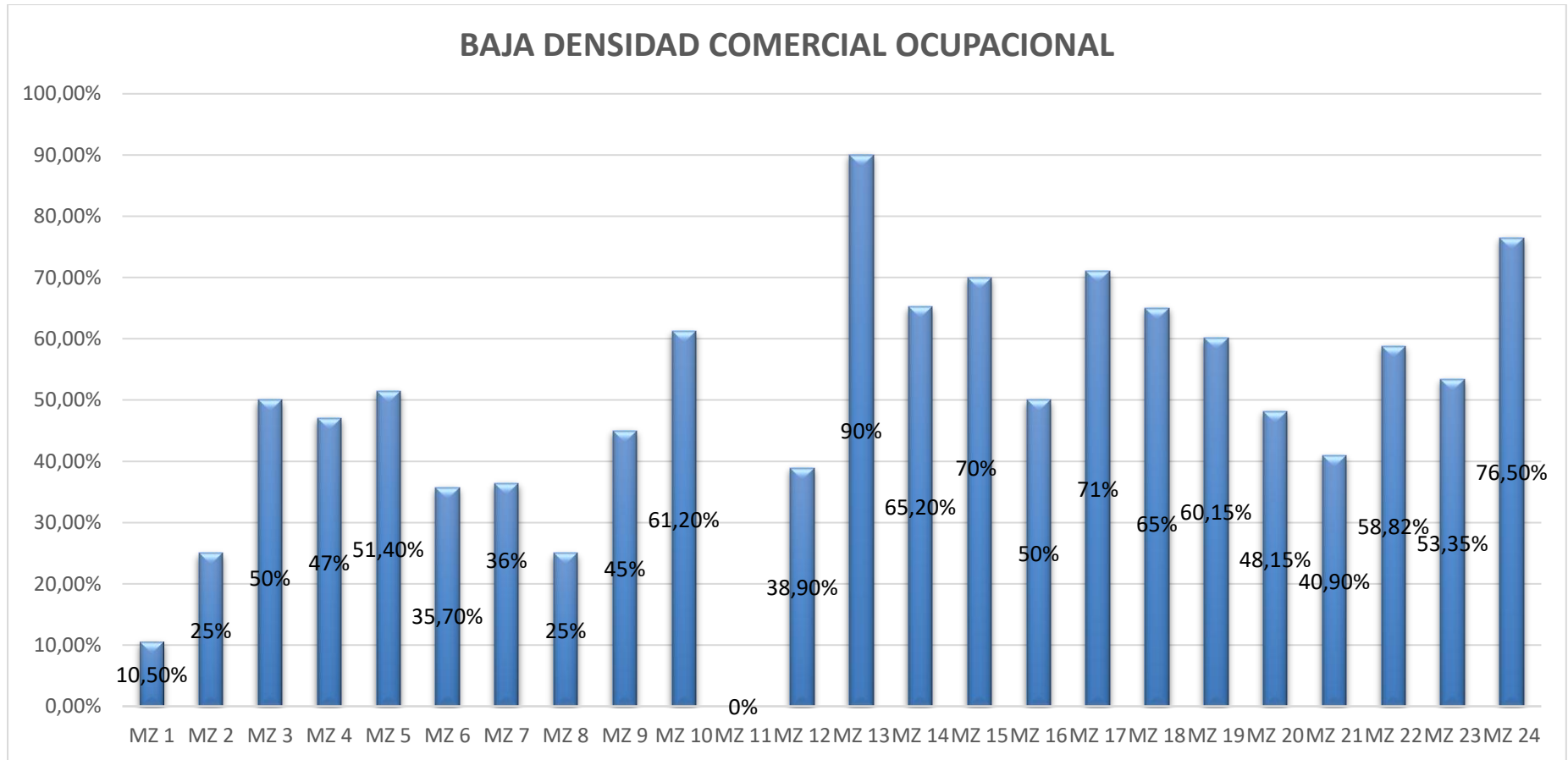
Alta Densidad comercial ocupacional



Nota: Estadísticas densidad comercial ocupacional alta por manzanas, Elaboración propia 2025

Figura 41

Baja Densidad comercial Ocupacional



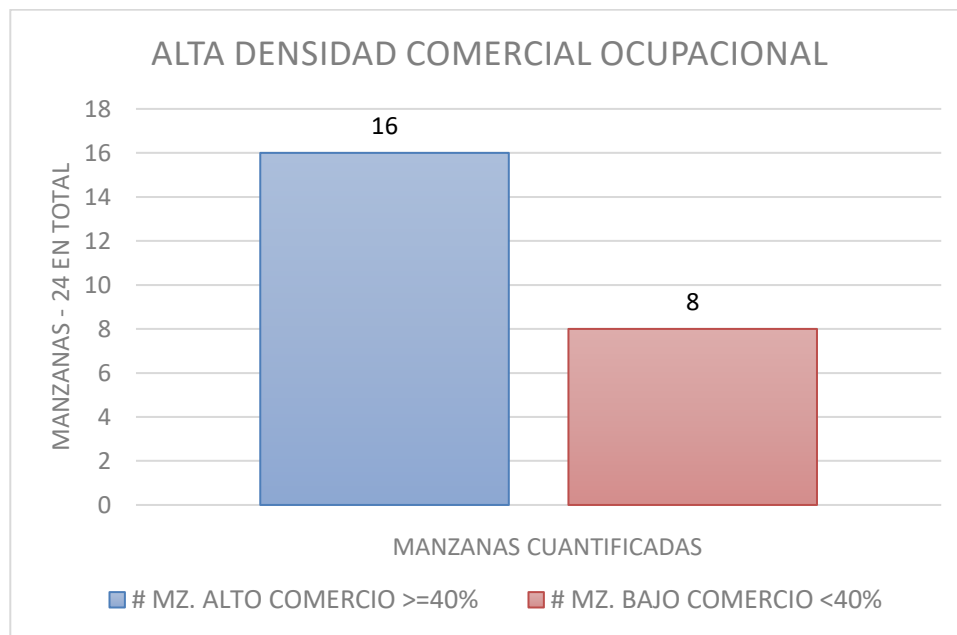
Nota: Estadísticas densidad comercial ocupacional baja por manzanas, Elaboración propia 2025

En la zona de estudio, 16 manzanas son de densidad comercial alta ya que superan el 40% de uso de suelo para actividades de comercio, considerado como zona comercial alta, y la parte restante del total es 8 manzanas en el rango menor al 40% referente a la ocupación del suelo determinado como bajo comercio.

Es importante mencionar que de acuerdo al grafico que muestra los porcentajes de cada manzana en las densidades analizadas, quedan como alta densidad comercial ocupacional las que están cerca a los mercados, con pocas excepciones.

Figura 42

Datos estadística de densidad comercial ocupacional



Nota: Comparación en barras del número de manzanas en alto y bajo comercio,

Elaboración propia 2025

4.1.6.3.3 *Uso de suelo*

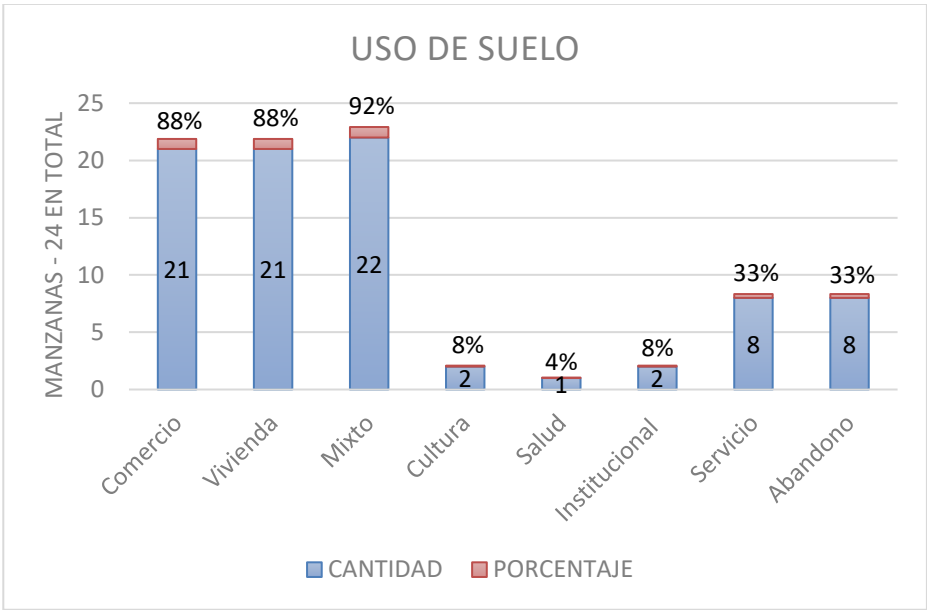
Para saber la actividad predominante, es importante tener conocimiento del uso de suelo que se da en cada manzana, ya que no solo es una zona netamente comercial, aunque por lo ya expuesto está claro que es el uso mayoritario en los predios donde se han hecho

construcciones nuevas específicas para ello, o se han establecido en construcciones ya existentes como en los bienes inmuebles considerados patrimoniales. Como resultado tenemos 8 usos de suelo identificados en la zona, los mismos que son: Comercio, Vivienda, Mixto (Vivienda y Comercio), Cultura, Salud, Institucional, Servicio, Abandono.

Con la evaluación de datos obtenemos la cantidad de manzanas que presentan cada uso de suelo, las mismas que se encuentran en Comercio 21 MZ que es el 88%, en Vivienda 21 MZ que es el 88%, Mixto 22 MZ que es el 92%, Cultura 2 MZ que es el 8%, Salud 1 MZ que es el 4%, Institucional 2 MZ que es el 8%, Servicio 8 MZ que es el 33% y en estado de posible Abandono 8 MZ que es el 33% del total de la delimitación.

Figura 43

Datos estadísticos del uso de suelo en la zona de estudio



Nota: Cantidad y porcentajes de manzanas en los usos de suelo, Elaboración propia, 2025

Para la identificación de los usos de suelo en cada manzana se le dio un color a cada tipo, donde se fue ubicando el color en el caso que existiera.

Figura 44

Usos de suelo de la zona de estudio

SIMBOLOGÍA							
Comercio	Vivienda	Mixto	Cultura	Salud	Institucional	Servicio	Abandono

Nota: Colores propuestos por la investigación, Elaboración propia, 2025

Figura 45

Identificación de comercios en cada manzana



Nota: Se colocó un color en cada manzana según lo identificado, Elaboración propia, 2025

Ahora bien, teniendo el conocimiento de la densidad ocupacional respecto al comercio, en que manzanas es mayor el porcentaje, y que tipo de uso de suelo tiene cada una de estas, en cantidad y ubicación podemos deducir la actividad comercial predominante según las actividades identificadas, para ello con los datos de la densidad comercial

ocupacional alta y el uso de suelo se va ubicando el número de manzanas que corresponde a las actividades comerciales que se han dividido en dos por la variabilidad del expendio de productos en la zona de estudio.

Estos dos tipos de actividades comerciales se agruparon de acuerdo a la cantidad que se observó al hacer el levantamiento de información, de tal manera que acoja la diversidad de productos que existe a la venta pero que tiene relación y se repite su expendio en la zona.

Tabla 13

Comercios identificados en la zona de estudio

Uso de suelo (Comercio y Mixto)	Actividad comercial específica	Manzanas	Cantidad
Comercio de productos especializados al consumo, artículos para el hogar y de primera necesidad	Utensilios de cocina, ropa, zapatos, accesorios tecnológicos, cosméticos, supermercados, panaderías, juguetes, cobijas, mini market.	(15) manzanas	Mas establecimientos
Comercio de servicios de alimentos, medicina, artesanales y técnicos.	Ferreterías, tienda de abastos, restaurantes, bazares, farmacias, heladerías, librería, grabados, mecánicas, cárnicos, alquiler de disfraces, santerías, electrodomésticos.	(9) manzanas	Menos establecimientos

Nota: La actividad comercial se agrupó en dos tipos de comercio, Elaboración propia 2025

Figura 46

Ejemplos de alto y bajo comercio en la zona de estudio



Nota: Imágenes comparativas de la actividad comercial, Elaboración propia, 2025

De esta manera se concluye que la actividad comercial predominante en la zona de estudio es el **comercio de productos especializados al consumo, artículos para el hogar y de primera necesidad**, independientemente donde estén situados, es de acuerdo a la existencia de los mismos, por lo que se puede decir que son negocios que se expanden en la zona o a su vez aumentan por ser un sector de la ciudad que comercializa productos de primera necesidad ya que están los mercados a nivel ciudad y los habitantes acuden a abastecerse por lo que ven la oportunidad los comerciantes a situarse a los alrededores, aglomerando y saturando dicha actividad comercial.

4.2 Fase Diagnostico

En esta fase se concluye con el análisis creando el diagnóstico de la situación actual del Monasterio de Carmelitas Descalzas y su entorno, de acuerdo a lo identificado se sintetiza mencionando las problemáticas que presenta actualmente y el y el peligro que representa, dando a conocer puntualmente los síntomas que coloca en riesgo el patrimonio de la ciudad de Riobamba.

4.2.1 Descripción

Con respecto al análisis realizado, se establece un diagnóstico que evidencia la realidad del Monasterio de Carmelitas Descalzas en la ciudad de Riobamba, en el cual se conjugan dimensiones históricas, arquitectónicas y urbanas.

Este convento constituye un hito importante y religioso para la urbe riobambeña, al ser el primer espacio que acogió a religiosas de claustro y manteniendo hasta la actualidad actividades de fe propias de la orden del Carmelo lo que le dan un alto valor histórico, testimonial y simbólico dentro de la memoria riobambeña. Sin embargo, a pesar de su relevancia, el conjunto ha experimentado transformaciones constructivas en lo que respecta al conjunto arquitectónico generando una alteración en su autenticidad e integridad, como es la fragmentación del espacio donde funcionaba uno de sus huertos para la construcción de locales comerciales, que lo alejan de la concepción original.

La pérdida parcial de su imagen arquitectónica debido a las intervenciones que no siguen criterios para la intervención en inmuebles patrimoniales, de igual forma la falta de la práctica religiosa considerada cada vez menor ha generado que poco a poco el monasterio pierda actividad. A nivel social, el uso religioso de las instalaciones se reduce a misas una vez por semana y con una baja acogida, lo que refleja un proceso de desarticulación entre el monasterio y la comunidad.

El entorno urbano inmediato es considerado uno de los principales factores influyentes en el conjunto, el crecimiento de la ciudad puesto que la consolidación del sector con una fuerte dinámica comercial ha caracterizado al contexto, generando la aparición de edificaciones en altura que le resta protagonismo al monasterio y afecta las visuales urbanas, mientras que la alta demanda del suelo comercial motiva a las prácticas como la fragmentación de los inmuebles para generar rentabilidad.

A ello se suma la presencia del comercio informal que principalmente se encuentran en su gran mayoría a los alrededores de los mercados, provocando inseguridad, lo que representa problemáticas que contrastan con las actividades de claustro realizadas por las religiosas, provocando una desconexión entre la dinámica urbana exterior y la vida interna del monasterio, que parece mantenerse como un mundo aparte dentro de sus muros.

En cuanto al estado de conservación del inmueble, el mismo se encuentra sólido, pero la falta de recursos económicos dificulta las labores de conservación y mantenimiento, lo que lo coloca en un estado de vulnerabilidad frente al deterioro progresivo. Se han identificado factores de riesgo como actos de vandalismo principalmente en los muros perimetrales como acciones antrópicas (grafitis), patologías naturales asociadas a la erosión y desprendimiento de materiales, así como el desuso parcial de los espacios debido al bajo número de ocupantes del convento, esto se convierte en un peligro constante que apunta a la pérdida funcional y arquitectónica.

En síntesis, el diagnóstico determina que el Monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba enfrenta un riesgo constante ante la pérdida de su identidad a nivel urbano – arquitectónico, condicionado por la presión de las actividades comerciales y la falta de conservación de los bienes patrimoniales del sector. Ante esta situación, resulta indispensable promover planes de ordenamiento territorial que prioricen la conservación de bienes patrimoniales diseñando estrategias de reutilización adaptativa compatibles con su

esencia cultural y religiosa, e implementar programas de mantenimiento preventivo que aseguren la preservación de sus valores históricos, testimoniales y arquitectónicos, de modo que el conjunto pueda salvaguardarse frente a la dinámica de la ciudad sin desprenderse de su legado patrimonial.

CAPÍTULO V

MARCO PROPOSITIVO

5.1 Fase Terapia

Después del análisis del Monasterio de Carmelitas Descalzas y su entorno, se plantea lineamientos para la conservación preventiva, mismo que se derivan de cada uno de los puntos analizados, donde las acciones a tomar son para prevenir la pérdida del bien inmueble, empezando desde el entorno que lo rodea con lineamientos y finalizando con acciones de mantenimiento para el monasterio.

5.1.1 Lineamientos para la Conservación Preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la Ciudad de Riobamba.

La conservación de los conjuntos patrimoniales en zonas urbanas consolidadas como es el caso del sector del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba, constituye una acción prioritaria para garantizar la permanencia de la memoria colectiva, la identidad arquitectónica y la integridad histórica de la ciudad. Estos bienes no solo representan un legado en lo material, sino que son el reflejo de procesos culturales, sociales y religiosos que han configurado el paisaje urbano local.

El presente plan de conservación preventiva propone una serie de lineamientos técnicos y de gestión orientados a asegurar la conservación del conjunto arquitectónico y su entorno inmediato, con el objetivo de preservar sus valores patrimoniales a través del tiempo. Dichos lineamientos están fundamentados en principios internacionales como los establecidos por la *Carta de Venecia (1964)*, la *Carta del Patrimonio Arquitectónico (ICOMOS)* y en concordancia con la *Ley Orgánica de Cultura del Ecuador (2016)*, de los cuales se han seleccionado los siguientes criterios como:

- Mínima intervención: hace referencia únicamente a las acciones necesarias para estabilizar o conservar los bienes sin alterar su integridad.
- Reversibilidad: soluciones que puedan ser modificadas o retiradas sin alterar la originalidad.
- Compatibilidad de materiales y técnicas: usar técnicas constructivas y materiales que sean compatibles con los originales.
- Distinguir las intervenciones nuevas: Las intervenciones deben ser legibles y distinguirse del original sin alterar la unidad ni la estética del conjunto.
- Registro y documentación técnica: Todo trabajo debe estar documentado antes, durante y después de cada intervención, con fichas técnicas y registros gráficos.
- Priorización según niveles de riesgo: Intervenir principalmente en zonas o elementos de mayor grado de vulnerabilidad estructural, funcional o simbólica.
- Mantenimiento periódico planificado: Establecer procedimientos técnicos de limpieza, revisión de cubiertas, drenajes, ventilación, control de fauna urbana y vegetación.
- Monitoreo continuo del estado de conservación: Realizar inspecciones periódicas con seguimiento de humedad, fisuras, asentamientos, desagües, etc.
- Capacitación técnica al personal: Formar a quienes mantienen o intervienen el conjunto en principios de técnicas tradicionales y conservación patrimonial.
- Control del entorno inmediato: Regular usos inadecuados, ocupaciones, comercio informal o contaminación visual que afecten la legibilidad y estabilidad del bien.
- Evaluación estructural no invasiva previa a cualquier intervención mayor: Utilizar técnicas como escaneos láser, georradar o pruebas de humedad para estudiar el edificio sin afectarlo.

- **Preservación de valores históricos y simbólicos:** Toda acción debe respetar la significancia simbólica y cultural del inmueble para su comunidad y contexto urbano.
- **Gestión participativa y corresponsabilidad:** Incluir a los usuarios, vecinos o custodios del conjunto en la vigilancia, el cuidado y toma de decisiones patrimoniales.
- **Aprobación institucional:** Toda intervención debe contar con el resguardo del ente de control local.
- **Actualización del plan de conservación:** El plan debe inspeccionarse y actualizarse periódicamente según los nuevos diagnósticos, condiciones y avances técnicos.

Estos lineamientos se estructuran considerando diferentes horizontes temporales que son corto, mediano y largo plazo, entendiendo que el contexto urbano es dinámico y que los procesos de transformación, ocupación y uso del suelo pueden afectar de forma directa o indirecta a los bienes patrimoniales. En este sentido, se busca establecer una metodología técnica de conservación basada en el análisis integral del contexto, los niveles de riesgo y la capacidad de resiliencia del conjunto arquitectónico.

Tras el diagnóstico efectuado en la zona de estudio, se identificaron 62 bienes con características patrimoniales en su fachada, los cuales contribuyen significativamente a la configuración del sector. De esta manera los bienes inmuebles seleccionados presentan diferentes niveles de afectación, lo que justifica la necesidad de definir criterios de intervención diferenciados, jerarquizados y técnicamente sustentados.

5.1.1.1 Actores clave en la implementación de los lineamientos

La aplicación efectiva de los lineamientos propuestos para la conservación del conjunto arquitectónico en el sector requiere necesariamente de la participación activa y coordinada de múltiples actores sociales e institucionales. Dada la complejidad del contexto

urbano del sector, se reconoce que los procesos de conservación no pueden ser ejecutados únicamente desde una visión técnica o institucional, sino que deben ser comprendidos como prácticas integrales, intersectoriales y sostenibles.

En este sentido, se vuelve indispensable el diseño de mecanismos de participación inclusivos, que incorporen tanto a actores directos como indirectos. Así mismo entre ellos se encuentran los propietarios de bienes patrimoniales, comunidades religiosas, comerciantes del sector, residentes, organizaciones comunitarias, actores culturales, así como instituciones públicas encargadas de la protección del patrimonio y gestión del patrimonio tales como el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), la municipalidad, y otras entidades vinculadas al ordenamiento urbano, el desarrollo local.

Esta articulación interinstitucional y comunitaria permitirá no solo la implementación operativa de los lineamientos, sino también su apropiación social, asegurando su sostenibilidad en el tiempo. Además, la corresponsabilidad en la conservación del patrimonio fomenta el fortalecimiento del tejido social y la valorización colectiva de los bienes patrimoniales, lo que contribuye a dinamizar procesos de regeneración urbana con identidad y a prevenir su deterioro progresivo.

Tabla 14

Lineamientos Generales para la Conservación Preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la Ciudad de Riobamba

LINEAMIENTOS GENERALES PARA LA CONSERVACIÓN PREVENTIVA DEL MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA			
Lineamiento	Acciones	Actores	Implementación
1. Elaboración de normativas de uso y regulación de	Analizar la normativa vigente (plan de uso y ocupación del suelo, ordenanzas municipales, catastro).	- Municipalidad - INPC - Colectivos urbanos	Corto Plazo

suelo comercial para el sector	• Identificar vacíos legales, contradicciones o debilidades relacionadas con la protección del patrimonio. • Considerar instrumentos como el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS). • Elaboración del instrumento normativo de regulación de suelo y uso comercial en área patrimonial, que incluya: Zonas y tipos de uso permitidos y no permitidos. Normas específicas para actividades comerciales dentro o cerca de bienes patrimoniales. También implementar protocolos de control, inspección y sanciones por incumplimiento. Zonificación diferenciada: delimitar zonas de uso mixto, zonas de protección patrimonial y áreas de amortiguamiento. Restricciones de usos comerciales en áreas sensibles: prohibir actividades que deterioren visual o físicamente el patrimonio (mecánicas, bares ruidosos, ferias	• Participación Ciudadana	
---------------------------------------	---	---	--

	ambulantes permanentes, etc.). Asimismo, las normativas de fachada y cartelera: regulación del tamaño, color, iluminación y disposición de rótulos comerciales en bienes patrimoniales y su entorno. Horarios de funcionamiento: establecer restricciones de operación en horarios que favorezcan la convivencia urbana. Además, dar incentivos a usos compatibles: fomentar mediante beneficios fiscales, técnicos o legales a actividades culturales, educativas o de servicios turísticos responsables.		
2. Actualización del inventario patrimonial fuera de las áreas delimitadas de primer orden y zona de influencia	• Actualización del inventario local por parte de la municipalidad mediante fichas de prelación que sirvan para la retroalimentación de la misma. • Inclusión de los bienes identificados con atributos y valores arquitectónicos e históricos. • Elaboración de expedientes para la salvaguardia y	• Municipalidad	Corto Plazo

	protección de los bienes patrimoniales. • Poner en conocimiento los proyectos de intervención al ente rector de acuerdo a lo establecido en la ley lo mismo que permita actualizar el inventario y evitar la pérdida de valores.		
3. Implementación de planes y programas para el comercio controlado	• Plan de reordenamiento comercial urbano: Redistribuir actividades invasivas a zonas compatibles. • Programa de formalización progresiva del comercio informal: Incorporar a comerciantes informales en programas de regularización técnica y jurídica. Asignar espacios adecuados sin afectar bienes patrimoniales. • Programa de incentivos para comercio responsable: Ofrecer beneficios tributarios o técnicos a comercios que respeten las normas patrimoniales. Igualmente otorgar sellos de “comercio responsable con el patrimonio”. • Programa de señalética y cartelería	• Municipalidad • INPC • Colectivos urbanos • Participación Ciudadana	Mediano Plazo

	unificada: Implementar manuales de diseño urbano y visual para locales comerciales. Unificar rótulos, toldos, vitrinas, colores y mobiliario urbano acorde al entorno patrimonial, sin afectar a las fachadas de manera estética y constructiva. • Implementar programas de Re funcionalización en inmuebles posiblemente abandonados generando un nuevo uso como la vivienda productiva.		
4. Programas de mantenimiento de bienes inmuebles aledaños al conjunto arquitectónico Las Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba.	• Elaboración de un Plan de conservación periódico donde se definan los tipos de mantenimiento: Preventivo: limpieza de canaletas, control de vegetación, revisión de cubiertas. Correctivo menor: resanes, control de fisuras, pintura compatible. Correctivo mayor: refuerzo estructural, restauración de fachadas. • Realizar talleres para técnicos municipales y maestros de obra sobre: Identificación de patologías. Técnicas tradicionales y compatibles con bienes antiguos. Normas básicas de intervención	• Municipalidad • Propietarios de los bienes	Largo Plazo

	en inmuebles patrimoniales y su entorno. Incentivar la formación de cuadrillas locales especializadas en mantenimiento patrimonial. • Regulación e incentivos: Incluir la obligación del mantenimiento básico en las ordenanzas municipales sobre patrimonio o uso del suelo. Por otra parte, ofrecer incentivos fiscales o administrativos a quienes mantengan adecuadamente sus fachadas, cubiertas y elementos estructurales (por ejemplo, exoneraciones del impuesto predial). • Campañas de sensibilización y corresponsabilidad ciudadana: Realizar campañas informativas sobre la importancia del mantenimiento y no solo para preservar el patrimonio, sino para mejorar la seguridad, imagen urbana y valor económico.		
5. Plan de Seguridad del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la	• Seguridad física del conjunto arquitectónico: Instalación de sistemas de videovigilancia en puntos clave del entorno	• Municipalidad • INPC • Colectivos urbanos • Policía Nacional	Largo Plazo

ciudad de Riobamba	y zonas vulnerables del conjunto arquitectónico. Además, el fortalecimiento del cerramiento perimetral y control de accesos. Igualmente, la incorporación de sensores de humo, humedad o movimientos estructurales en áreas críticas. • Iluminación urbana: Reforzar el sistema de iluminación de bajo impacto óptico para reducir el vandalismo. • Seguridad ciudadana y prevención del delito: Coordinación con la policía comunitaria para patrullajes regulares y puntos de control. Asimismo, capacitación para residentes, comerciantes y comunidad religiosa en medidas básicas de autoprotección. También la implementación de un botón de seguridad comunitario o sistema de alerta rápida. • Educación patrimonial como estrategia preventiva: Promover campañas de valorización del conjunto arquitectónico dirigidas a vecinos,	• Cuerpo de Bomberos • Participación Ciudadana	
----------------------------------	--	---	--

	estudiantes y turistas para generar apropiación y vigilancia colectiva. Colocar señalética educativa que informe sobre el valor histórico del lugar y la necesidad de su conservación.		
6. Implementación de un plan de mantenimiento preventivo para el Monasterio de Carmelitas Descalzas	- Definición de acciones periódicas según tipo de elemento: Limpieza especializada de cubiertas, canaletas y bajantes. También es importante el control de humedad capilar y filtraciones. De igual importancia la protección contra insectos xilófagos y palomas. Por otro lado la verificación de juntas estructurales y puntos de descarga de aguas lluvias. - Establecer la Frecuencia: diaria, mensual, semestral, anual. - Diseño de protocolos de intervención mínima y compatible. - Implementación de un plan de contingencia para los contenedores de bienes muebles.	Administración del Monasterio	Mediano Plazo y Largo Plazo

Nota: Tabla de lineamiento generales para la conservación preventiva del Monasterio mediante acciones, actores y medidas de ejecución, Elaboración propia, 2025

5.1.2 Acciones de mantenimiento del plan de conservación preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba.

La conservación y preservación del patrimonio cultural inmueble se constituye una responsabilidad entre el Estado, las instituciones locales, los grupos sociales en general, tal como lo establecen los documentos, tratados y convenios de los organismos locales e internacionales encargados de la salvaguardia del patrimonio cultural como son UNESCO, ICOMOS, ICCROM, Ministerio de Cultura, INPC y los GADS Municipales. El Monasterio de las Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba, considerado un hito para la ciudad de Riobamba y religioso de gran relevancia histórica y simbólica, se debe garantizar su permanencia en el tiempo mediante la implementación de estrategias de Conservación Preventiva.

Para preservar los valores y atributos del conjunto arquitectónico, es indispensable plantear acciones técnicas de monitoreo y mantenimiento que permitan controlar el deterioro progresivo de los diferentes elementos constitutivos que le otorgan un carácter patrimonial. Estas acciones deben contemplar desde la revisión periódica de cubiertas, drenajes y sistemas de ventilación, hasta el control de las humedades, el saneamiento de superficies en muros y la atención a fisuras así también el desprendimiento en revestimientos y elementos estructurales.

De acuerdo con el análisis organoléptico realizado al conjunto arquitectónico y la identificación de su estado de conservación, se ve necesario implementar medidas orientadas a detener el deterioro progresivo, mitigar riesgos y conservar los atributos arquitectónicos y constructivos originales. En consecuencia, se plantean a continuación una serie de acciones específicas de conservación preventiva, con el fin de asegurar su sostenibilidad y transmitirlo en condiciones adecuadas a las futuras generaciones.

Después de lo mencionado anteriormente es importante la determinación de un sistema de monitoreo y conservación preventiva, desarrollar un proceso que implique la identificación y la gestión de los riesgos a los que puede estar expuesto por lo que se tomó como base la Guía de Gestión de Riesgos para el Patrimonio Museológico basado en la norma ISO 31000 (CCI, ICCROM, RCE, CIK. 2017), para el Monasterio de Carmelitas Descalzas, la misma que servirá de base para tomar decisiones y acciones particulares requeridas.

Figura 47

Etapas de gestión de riesgos



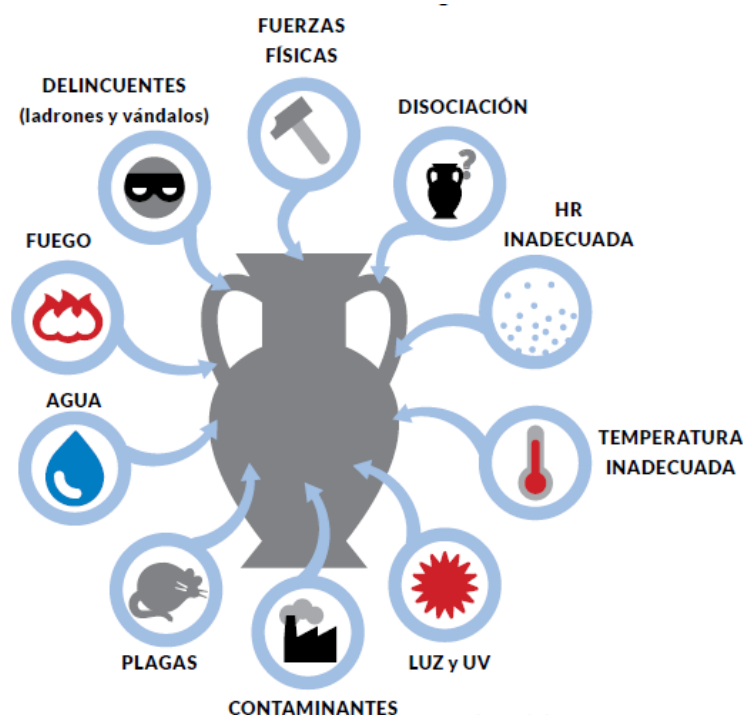
Nota: La gráfica indica las 6 etapas que se deben aplicar, siendo un ciclo a seguir, Guía de Gestión de Riesgos, 2017

La metodología de la gestión de riesgos establece 6 etapas de manera cíclica, como es el establecimiento del contexto haciendo referencia a todos los actores y partes interesadas que se vinculan con el bien inmueble, los aspectos administrativos, aspectos legales, el contexto económico, ambiente físico, sociocultural y político, seguido de la identificación de los riesgos mediante los agentes de deterioro como se puede observar en la figura 48,

establecimiento de los niveles de envoltura en referencia a la ubicación del bien inmueble y la incidencia con el contexto, finalizando con los tipos de riesgos denominados como eventos raros, frecuentes o acumulativos.

Figura 48

Agentes de deterioro



Nota: Los agentes de deterioro que ponen en riesgo a un bien inmueble, Guía de Gestión de Riesgos, 2017

El análisis de riesgos permite establecer la magnitud del riesgo mediante la escala ABC, $A \text{ (con qué frecuencia)} + B \text{ (\% de pérdida)} + C \text{ (Valor de la pérdida)} = MR \text{ (Magnitud del Riesgo)}$, esto permitirá facilitar la evaluación de los riesgos y establecer el grado de prioridad, seguido del tratamiento que es importante actuar en los niveles de envoltura para establecer las fases de control mediante las acciones: Evitar, Bloquear, Detectar, Responder, Recuperar.

De acuerdo con los riesgos identificados referente al Monasterio de Carmelitas Descalzas se puede establecer la siguiente tabla con las acciones de mantenimiento para la propuesta del plan de conservación preventiva del bien inmueble.

Tabla 15

Acciones de mantenimiento para la conservación preventiva del Monasterio de Carmelitas Descalzas

ANÁLISIS DE ESTADO DE CONSERVACIÓN	
Daños estructurales en la edificación	
Daño Estructural ●	Daño no estructural ●
Requiere Análisis Especializado ●	
	FACHADA CALLE PICHINCHA
	FACHADA COLOMBIA
DIAGNOSTICO DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN	
Muros - Paredes • Presencia de la humedad por capilaridad en los muros lo cual ha provocado la erosión de la piedra • Existe suciedad por lavado diferencial principalmente en las cabezas de muro y molduras. • Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido principalmente en la planta baja del edificio. Patio de la Cruz	

- Erosión de materiales y recubrimientos de piso y cruz de piedra por suciedad por deposito en camineras.
- Perdida de material en molduras de camineras y cruz de piedra.
- Presencia de mohos y hongos en las superficies de la base y cruz de piedra.

Patio Central

- Erosión de recubrimientos y materiales de pileta y piso
- Suciedad por deposito en camineras.
- Pérdida de material en molduras de pileta y camineras
- Presencia de Mohos en las superficies de la pileta y pisos de la pileta.

Cubierta

- Se presenta humedad por filtración en ciertas partes de la cubierta.
- Acumulación de polvo, suciedad y tierra.
- Deformaciones en elementos de madera de la cubierta, notablemente en los aleros

Iglesia

- La humedad por capilaridad en los muros ha provocado presencia de sales y eflorescencias.
- Desprendimientos de enlucido y pintura principalmente en la nave de la iglesia.
- Se presenta humedad por filtración en ciertas partes de la cubierta.
- Acumulación de polvo en las hendiduras de la cubierta.

Muros – Cerramiento

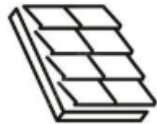
- Presencia de la humedad por capilaridad en los muros lo cual ha provocado la erosión de la piedra.
- Existe suciedad por deposito y suciedad por lavado diferencial principalmente en las cabezas de muro y molduras.
- Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido principalmente en la planta baja del edificio.

Espacios Interiores

- Presencia de la humedad por capilaridad en los muros lo cual ha provocado presencia de eflorescencias y sales.
- Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido principalmente en la planta baja del edificio.
- Se presenta humedad por filtración en ciertas partes de la cubierta.
- Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido.

• Se presenta humedad por filtración en ciertas partes del tumbado.	
Riesgos	
Riesgos Inmediatos: • Presencia de vandalismo en los exteriores del convento. • Perdida de información - Disociación: Falta de un inventario actualizado • Debilitamiento, eflorescencia, erosión por Agua: Base del muro perimetral • Corrosión, descamamiento - Humedad Relativa: En zócalos de piedra. • Filtraciones - Agua: En cubierta. • Debilitamiento, deformaciones presencia de Agua en el Cielo raso. • Sedimentación, retención de Agua en Canales y bajantes de aguas lluvias. • Fisuras, grietas Fuerzas Físicas: Bien	Medias a Tomar: • Implementar Sistemas de seguridad, Implementar planes de seguridad y plan de contingencia para los contenedores de bienes muebles como la iglesia. • Actualizar el inventario, el estado de conservación y los niveles de intervención. • Controlar la filtración de agua en las cubiertas. • Resane y consolidación de base muro perimetral • Análisis de laboratorio. para neutralizar deterioro en piedra en los zócalos • Mantenimiento de cubierta • Mantenimiento de canales y bajantes de aguas lluvias • Limpieza de entechado y canales • Mantenimiento canalización aguas lluvias.
TERAPIA ANTE PATOLOGÍAS DETECTADAS	
Muros - Paredes	Tratamiento • Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes de ser el caso. • Retiro de elementos extraños y limpieza controlada.

	• Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, ya sea consolidación, resanes y pintura de superficies descritas.
Patio de la Cruz	Tratamiento • Limpieza controlada con agua, cepillo de plástico y jabón neutro para retirar mohos y hongos en superficies de piedra. • Resane de elementos afectados con golpes en molduras principalmente en elementos de alta concurrencia de personas. • Mantenimiento periódico y constante de jardineras y camineras.
Patio Central	Tratamiento • Limpieza y desinfección en pisos y superficies principalmente de la pileta. • Mantenimiento de la vegetación en jardinerías. • Resane de elementos afectados con golpes y en las molduras. • Mantenimiento periódico y constante de jardineras y camineras.
Cubierta	Tratamiento • Los procedimientos de intervención requieren de un estudio que considere la protección y conservación del bien inmueble edificado. • Revisión y diagnóstico de la cubierta para la identificación de procesos específicos de conservación, mantenimiento, preservación y/o prevención. • Consolidar la impermeabilización de duela de madera e implementar sistemas de recolección y bajantes de aguas lluvias. • Restitución de elementos faltantes con materiales compatibles tanto en madera como teja.
Iglesia	Tratamiento • Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes y contrarrestar la humedad por capilaridad. • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, posteriormente realizar la intervención pertinente para: - Limpiezas mecánicas superficiales- Pintura de superficies identificadas
Muros – Cerramiento	Tratamiento • Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes y contrarrestar la humedad por capilaridad.

	• Limpieza controlada y retiro de elementos extraños. • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, posteriormente realizar la intervención pertinente para: - Resanes de fisuras superficiales- Consolidación de fisuras y grietas inherentes al acabado- Pintura de superficies identificadas	
Espacios Interiores	Tratamiento • Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes y contrarrestar la humedad por capilaridad. • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, posteriormente realizar la intervención pertinente. • Los procesos de intervención requieren de un estudio que considere la conservación y protección del bien inmueble donde se prioricen acciones para neutralizar, mitigar o solucionar los agentes de deterioro que causan lesiones. • Revisión y diagnóstico de la cubierta para identificar los procesos específicos de conservación en mantenimiento, prevención y/o preservación.	
CONTROL		
Cubierta 	Frecuencia del control: Permanente (Una vez al año antes de la temporada de Lluvia) Responsable: Monasterio	Tejados, Canales, Bajantes y Poncheras Acciones y Reparaciones • Limpieza General de las cubiertas inclinadas denominadas faldones, de limatesas y de las Lima hoyas • Limpieza de Aleros • Reposición y reparación de tejas dañadas • Colocación de malla metálica para evitar el ingreso de aves en el interior de la cubierta • Limpieza de elemento de desagües, canales, poncheras y bajantes • Consultar a un profesional que identifique la causa del problema y proceder según lo determine. Consejos • En caso de plantas en las tejas, eliminar de forma manual, si resulta difícil aplicar con aspersor, balde o brocha directamente sobre las plantas una mezcla preparada con: 1litro de vinagre, 2 cucharadas de jabón para lavar platos y 1 taza de sal.

		• Para sellar orificios entre el cumbrero y el tejado o en la primera fila e intermedias se recomienda el uso de mortero compuesto de 1 porción de cemento, 3 de arena cernida y pasta manejable. Si esta tapado el bajante, limpie con alambre para retirar la basura acumulada, riegue por el ducto para verificar su funcionamiento. Corrija sueldas elementos del tol y si es PVC utilice cemento plástico para las uniones. • Para eliminar la polilla de la estructura de madera de la cubierta limpie la superficie con un paño húmedo y jabón y luego aplique un líquido contra polillas en los orificios con brocha o jeringa. Séllelos con parafina y cúbralos con plástico durante una semana. Cielos Rasos Acciones y Reparaciones • Consultar a un profesional que identifique la causa del problema y poder proceder según lo determine. Consejos El desprendimiento de cielo raso de barro se debe reponer el enlucido con la mezcla de: 1 de barro, 1 porción de cal, 1 arena cernida y agua hasta conseguir una pasta manejable.
Fachada 	Frecuencia del control: Cada 3 Años Responsable: Monasterio	Paredes y Revestimientos Exteriores Acciones y Reparaciones • Verificar las afectaciones puesto que cada una de ellas necesitara tratamiento diferente pues se deberá consultar a un técnico y proceder según lo determine. • Reparar las filtraciones en primer lugar y luego proceder con las reparaciones de las afectaciones en paredes y recubrimientos. • Consultar las causas del problema y realizar el tratamiento o reparación necesarios. • Si el muro tiene la presencia de hongos deje secar y coloque un líquido fungicida hasta que se eliminen los hongos. Para reparar lave la superficie, reemplace el enlucido y pinte.

		• Limpieza de elemento de piedra con agua y jabón neutro • Restablecer faltantes en las juntas. Consejos • Para sellar fisuras en paredes de ladrillo y tierra utilizar una lechada compuesta de: 1 porción de cemento, 1 de barro, 1 de sementina y agua hasta conseguir una mezcla líquida. • Para sellar grietas en paredes de ladrillo y tierra, utilizar: 1 porción de cal, 1 de barro, 1 de arena cernida, y agua hasta conseguir una pasta manejable. • Para sellar grietas en paredes de ladrillo utilizar: 1 porción de cemento, 3 de arena cernida y agua hasta conseguir una pasta manejable. • Tome en cuenta que los morteros para las paredes de ladrillo contienen cemento y arena y para los muros de arena contienen barro cal y arena. En reparación se debe utilizar los diseños y materiales originales. • Limpie el polvo y smog de las paredes retirando la pintura descascarada, luego prepare la base y pinte con materiales acorde a la superficie de la pared. • Limpie elementos en piedra con una mezcla de agua con detergente, use cepillo de cerdas plásticas duras, también evite el uso de ácidos, tome en cuenta que si la piedra tiene grafitis, lacas o pinturas busque el consejo de un técnico para su limpieza. • La piedra no requiere ningún tipo de recubrimiento • Revise el estado de las juntas. Si hay faltantes en la junta o están flojos, retírelos y reponga el mortero, preferiblemente con cal y arena o una mezcla de cemento y arena.
Elementos internos 	Frecuencia del control: Cada 2 Años Responsable: Monasterio	Paredes Interiores Acciones y reparaciones • Identificación de causa de abultamientos por humedad y solución. • Busque a un profesional en el caso de intervenciones sea en paredes con pintura decorativa.

		• Aplicación de pintura según lo determinado en las especificaciones técnicas del fabricante. • Repintado puntual si es necesario y según el estado de la pintura. • Al tratarse de problemas de mayor magnitud, consulta con un profesional. Consejos • Use materiales iguales a los de la pared. Retire el enlucido del área afectada, revise el estado de integridad de los ladrillos o adobes y reponga alternadamente como si fuera coser y descoser con el mortero que corresponda. Esta reparación debe ser ejecutada por personal con experiencia. • Si encuentra pintura decorativa no intervenga y acuda a un profesional para asesoría. • Si existe descascamiento de la pintura limpie el polvo y el smog. Retire la pintura descascarada, prepare la base y pinte con materiales acorde a la superficie de la pared. Puertas, Mamparas y Barandillas de escaleras Acciones y reparaciones • Aplicar aceite y grasa en cerraduras, bisagras, reparaciones y reposiciones necesarias con el reemplazo de vidrios rotos. • Repintado de elementos • Ajuste o arreglos de cerraduras, elementos de cierre y bisagras. • Para las oxidaciones de elementos metálicos decorativos consulte con un técnico y ejecute el tratamiento que indique. • Para el ataque de hongos o insectos de la madera consulte con un técnico y ejecute el tratamiento que indique.
Pisos	Frecuencia del control: Cada 2 Años Responsable: Monasterio	Pisos Naturales Acciones y reparaciones • Para las juntas o emporados se recomienda relleno y sellamiento de juntas.



- En los hundimientos consulta a un profesional para que determine la causa del hundimiento y proceder según lo determine.

Cerámicos

Acciones y reparaciones

- Para las juntas o emporados se recomienda relleno y sellamiento de juntas.
- Reposición de piezas faltantes y rotas.
- En los hundimientos consulta a un profesional para que determine la causa del hundimiento y proceder según lo determine.

Consejos

- Para evitar el deterioro de pisos de piedra y hueso limpie con una escoba y trapeador.
- No aplicar productos para piedra que no sean hidrofugantes, además evite aceite y grasas.

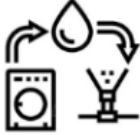
Pisos de Madera

Acciones y reparaciones

- Lijado y lacado de madera
- Para evitar el sonido de la madera al caminar se deberá ejecutar el tratamiento indicado por el técnico y proceder según lo determine de igual forma para hundimientos.

Consejos

- No coloque objetos pesados que puedan dañar el piso
- En el piso no lacado rasqu Shore con viruta metálica fina y aplique cera. Seguidamente en el piso lacado pase un paño húmedo y aplique cera líquida.
- Use una escoba suave para limpieza, también no aplique thinner u otro disolvente y evite echar agua.
- Nota: la frecuencia del mantenimiento de pisos de madera está en relación directa con la intensidad del uso, a mayor uso el deterioro se da en menor tiempo. Este aspecto se debe considerar en todos los casos.

Instalaciones de agua potable, sanitarias y aguas lluvias 	Frecuencia del control: Cada año Responsable: Monasterio	Agua Potable Acciones y reparaciones • Para accesorios de agua potable prever la reparación o remplazo de elementos en mal estado y las reparaciones deben ser ejecutadas por personal con experiencia en el área. Sumideros y Tuberías: aguas lluvias y residuales Acciones y reparaciones • Limpieza de tuberías y mantener el agua a nivel. • reparación o reemplazo de elementos de la red, en mal estado de funcionamiento. • Reparaciones a ser ejecutadas por personal con experiencia. Aparatos sanitarios y griferías Acciones y reparaciones • Para aparatos sanitarios y grifería prever la reparación o remplazo de elementos en mal estado y las reparaciones deben ser ejecutadas por personal con experiencia en el área. Consejos • En caso de que exista daño de juntas entre los aparatos sanitarios y cerámica en piso y paredes. Retire el material dañado, limpie la superficie con alcohol, seque y aplique la nueva junta con silicón blanco o transparente que incluya anti moho. • Limpie y evite la humedad • Si detecta fugas cierre la llave de paso, además revise las llaves angulares y los tubos de abasto. También cambie los empaques y de ser necesario las piezas dañadas. Para la limpieza de griferías use vinagre o limón y agua en proporción 1:3
Instalaciones eléctricas y de gas	Frecuencia del control: Cada año Responsable:	Instalaciones Eléctricas Acciones y Reparaciones • No utilización de tomas eléctricas clandestinas e improvisaciones en instalaciones con cables, corrección

	Monasterio	y reemplazo de tomas y empalmes mal ejecutados o materiales antitécnicos. • Limpieza o sustitución del caso. • En el caso de trabajos de instalaciones consulta un profesional para que determine lo que debe hacerse. Consejos • En caso de cortocircuito baje los breakers y llame a un técnico especializado. • No sobrecargue las instalaciones con equipos. Instalaciones de Gas Acciones y Reparaciones • Atienda cuidadosamente las recomendaciones emitidas por el cuerpo de bomberos, en caso de realizar acciones inflamables se lo debe ejecutar con supervisión del personal técnico apropiado. Consejos • Para detectar una fuga de gas use agua jabonosa en las uniones del tanque, las válvulas y los tubos de conexión. • Coloque los cilindros de gas en un lugar ventilado como patios o terrazas, protegidos del sol y de la lluvia
Jardines 	Frecuencia del control: Permanente Responsable: Monasterio	Plantas, Arbustos y Arboles Acciones y reparaciones • Riego y remoción del suelo, perfilado, limpieza, abonado, desbroce, tratamiento de plagas, según lo que corresponda. • En plantas menores que se puedan plantar en macetas realizar trasplante y remoción del suelo esta actividad debe ser realizada por personal con experiencia. • Poda o trasplante de árboles de ser el caso, acudir a personal con experiencia. Consejos • Para que la tierra reponga sus nutrientes aplique abonos orgánicos cada 6 meses. Utilice 8 partes de tierra negra por 1 parte de abono. Elimine la vegetación con maleza por favor la regeneración de una manera natural. Retire

		las plantas viejas y reemplácelas por nuevas, considere la reposición con especies nativa. • Para el riego de plantas en lo posible utilice el agua lluvia. Los principales sistemas de riego son aspersión y goteo. Periodicidad del riego está dada por el tipo de especie vegetal. • Utilice agua de chocho, aji o ajo como una medida para el control de plagas. • La poda es importante porque ella evita que los árboles o arbustos puedan dañar la propiedad o líneas de servicio público.
--	--	--

Nota: Tabla de lineamiento generales para la conservación preventiva del bien inmueble, Monasterio de Carmelitas Descalzas mediante las fases del plan de conservación preventiva propuesta por el ICOMOS, Elaboración propia, 2025

5.2 Fase Control

La etapa de control constituye un componente fundamental dentro del Plan de Conservación Preventiva, ya que tiene como objetivo principal verificar, monitorear y ajustar continuamente las condiciones del contexto urbano en el que se emplaza el Monasterio de Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba. Esta etapa garantiza que las medidas implementadas en fases previas como diagnóstico, planificación y tratamiento se mantengan efectivas y sostenibles en el tiempo.

La vigilancia sistemática de la zona permite identificar oportunamente nuevas amenazas físicas, funcionales, sociales o ambientales que puedan transgredir negativamente sobre los valores patrimoniales del conjunto arquitectónico. Igualmente, posibilita la evaluación del cumplimiento de los lineamientos establecidos y el ajuste de estrategias en función del progreso urbano.

En la etapa de tratamiento del plan de conservación, se han planteado diversos lineamientos de intervención, orientados a preservar no solo el inmueble, sino también para

su relación armónica con el entorno inmediato. Por lo cual cada uno de estos lineamientos contempla las acciones específicas para su aplicación técnica, también los principales actores responsables y los horizontes temporales (corto, mediano y largo plazo).

Los lineamientos planteados son:

1. Cambiar normativas de uso y regulación de suelo comercial para el sector.
2. Actualización del inventario de bienes patrimoniales fuera de las áreas delimitadas de primer orden y área de influencia.
3. Implementación de planes, programas y proyectos para el comercio controlado.
4. Programas de mantenimiento de bienes inmuebles aledaños al conjunto arquitectónico “Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba”.
5. Plan de Seguridad del Monasterio de Carmelitas Descalzas.
6. Implementación de un plan de mantenimiento preventivo para el Monasterio de Carmelitas Descalzas.

5.2.1 Estructura de la Fase de Control en el entorno

De acuerdo con los lineamientos planteado para la conservación del conjunto arquitectónico “Carmelitas Descalzas de la ciudad de Riobamba”, es necesario estructurar la etapa de control permitiendo la correcta ejecución, de tal forma se plantea la siguiente estructura:

Tabla 16

Etapas de control de para lineamientos en el entorno

1. Monitoreo del entorno físico y espacial Acciones: • Registro periódico de edificaciones aledañas: altura, alineamiento, usos del suelo, ampliaciones ilegales. • Control de ocupación de espacio público: cierres, comercio informal y mobiliario urbano no autorizado.

• Evaluación de contaminación auditiva y visual (cableado aéreo, publicidad invasiva, ruido urbano).
2. Verificación del cumplimiento normativo Acciones: • Control de licencias de construcción, usos no permitidos o remodelación. • Aplicación de sanciones en caso de intervenciones no autorizadas. • Revisión del cumplimiento de los Planes, Programas y Proyectos.
3. Monitoreo del paisaje urbano e imagen histórica Acciones: • Inspección del estado en fachadas, alturas, colores, materiales. • Control de alteraciones volumétricas o arquitectónicas de los nuevos edificios. • Protección de visuales claves como hitos religiosos.
4. Seguimiento de movilidad y accesibilidad Acciones: • Control del tráfico vehicular pesado en calles contiguas. • Seguimiento de zonas de carga/descarga, estacionamiento informal y congestión. • Evaluación del impacto de las rutas del transporte público.
4. Gestión de riesgos urbanos y ambientales Acciones: • Control del sistema de drenaje urbano para prevención de inundaciones. • Monitoreo de asentamientos por excavaciones u obras cercanas. • Supervisión del arbolado urbano y su interacción con estructuras patrimoniales.
5. Participación ciudadana y vigilancia comunitaria Acciones: • Fortalecimiento de observatorios ciudadanos de patrimonio. • Canales de denuncia y difusión para alteraciones no autorizadas. • Talleres comunitarios para la identificación y reporte de amenazas.
6. Evaluación institucional y coordinación intersectorial Acciones: • Revisión del cumplimiento de compromisos por parte del GAD, INPC, Policía Municipal, Bomberos, etc. • Coordinación de inspecciones conjuntas. • Evaluación de políticas públicas aplicadas al entorno patrimonial.

7. Actualización del inventario y herramientas de gestión urbano patrimonial

Acciones:

- Incorporación de datos al catastro urbano actualizado.
- Revisión periódica del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)

Nota: Acciones de control para los lineamientos y acciones a escala urbana, Elaboración propia, 2025

Para el control del entorno se establece un ejemplo de tabla resumen que permita el levantamiento de la información con lo que respecta a los componentes urbanos.

Tabla 17

Modelo de matriz de levantamiento de información para el control

Componente	Frecuencia	Indicador	Responsable
Fachadas aledañas	Trimestral	% de fachadas sin alteraciones	Dirección de Patrimonio
Movilidad y accesos	Semestral	Nivel de congestión / peatones	Dirección de Tránsito
Uso del suelo	Anual	% de cambios de uso irregulares	Dirección de Planificación
Publicidad visual	Trimestral	Nº de rótulos no compatibles	Control Urbano
Riesgos urbanos	Anual	Nº de incidentes por obras o clima	Gestión de Riesgos

Nota: Tabla de control para levantamiento de información a nivel Urbano, Elaboración propia 2025

5.2.2 Estructura de la Fase de Control del monasterio

De la misma forma que se realiza el control a escala urbana se desarrollar el control a escala arquitectónica dentro del plan de conservación preventiva para el conjunto

arquitectónico tomando en cuenta las patologías detectadas y factores de deterioro y evitando la pérdida de los valores y atributos, para lo cual se establece la siguiente estructura:

Tabla 18

Etapas de control para lineamientos planteados a escala arquitectónica

• Sistema de Monitoreo y Seguimiento Acciones: • Instalación de testigos (para fisuras, asentamientos). • Utilización de sensores de humedad o temperatura en espacios críticos. • Registro fotográfico sistemático y comparativo del antes/después. • Evaluaciones técnicas trimestrales, semestrales o anuales.
1. Indicadores de Evaluación • Numero de patologías nuevas detectadas. • Frecuencia de limpiezas realizadas. • Cuantificación de las intervenciones correctivas evitadas gracias al mantenimiento preventivo. • Nivel del cumplimiento de cronogramas.
2. Documentación y Registro Continuo Debe incluir: • Fichas de inspección técnica. • Bitácora de mantenimiento. • Reportes fotográficos con ubicaciones y fechas. • Informes del monitoreo de riesgos.
3. Auditoría Técnica y Verificación Externa • Evaluación anual o bianual por parte de los profesionales competentes e independientes o a su vez el INPC. • Verificación de la compatibilidad de materiales, de las técnicas aplicadas y la conservación de valores. • Revisión del cumplimiento normativo.
4. Sistema de Alertas y Protocolos de Actuación • Diseño de protocolos para respuestas rápidas ante ✓ Daños inesperados. ✓ Eventos naturales como sismos, lluvias intensas. ✓ Fallas humanas como vandalismo, mal mantenimiento. • Activación de personal responsable y autoridades según el tipo de emergencia.
5. Retroalimentación y Mejora Continua

• Ajustar frecuencias de mantenimiento. • Incorporar nuevas y mejores técnicas o materiales compatibles. • Corregir prácticas inadecuadas identificadas en el proceso.
6. Participación y Corresponsabilidad Comunitaria • Incluir al vecindario, custodios o comunidad religiosa en la vigilancia activa del bien. • Talleres para el reconocimiento visual de daños y para la comunicación de alertas tempranas.
7. Actualización del Plan de Conservación • Revisión y actualización periódica según sea el caso cada 2 o 5 años. • Inclusión de cambios normativos, mejoras tecnológicas, nuevas amenazas o hallazgos técnicos recientes.

Nota: Acciones de control para los lineamientos y acciones a escala arquitectónica,

Elaboración propia, 2025

Para el control del conjunto arquitectónico se establece un ejemplo de tabla resumen que permita el levantamiento de la información con lo que respecta al inmueble.

Tabla 19

Matriz para el control de los lineamientos y acciones a escala arquitectónica

Componente	Herramienta de Control	Periodicidad	Responsable
Fisuras estructurales	Testigos, registros fotográficos	Mensual	Técnico estructural
Humedad en muros	Medidor de humedad, sensores	Trimestral	Especialista conservación
Cubierta y canales	Inspección visual, limpieza	Trimestral	Maestro de mantenimiento
Documentación técnica	Bitácora y fichas de control	Permanente	Coordinador del plan
Verificación externa	Auditoría técnica INPC o GAD	Anual	Entidad patrimonial

Nota: Tabla de control para levantamiento de información a escala arquitectónica,

Elaboración propia 2025

CONCLUSIONES

Las conclusiones para tener mayor claridad se presentan en dos apartados, el primero hace referencia al Monasterio de Carmelitas Descalzas y el segundo al entorno inmediato.

5.3 Monasterio de Carmelitas Descalzas

El monasterio de Carmelitas Descalzas al no estar incluido en una zona de protección patrimonial, aun cuando presenta una alta densidad de bienes inmuebles con características patrimoniales en su entorno inmediato, no presenta medidas de protección frente al desarrollo comercial descontrolado que garantice la preservación de los bienes inmuebles en el sector.

Por otro lado, la falta de condiciones económicas para el mantenimiento de las instalaciones del monasterio y la falta de apoyo por las entidades competentes de la gestión del patrimonio de la ciudad, ha hecho que las religiosas tomen decisiones inapropiadas en la intervención del bien inmueble con la finalidad de obtener ingresos y condiciones confortables para su estancia.

Es importante destacar las actividades que las religiosas realizan en el conjunto arquitectónico, favoreciendo a la fe católica de la ciudad de Riobamba, ya que uno de sus oficios es bordar las vestimentas del Señor del Buen Suceso, considerada una de las imágenes más representativas de la ciudad para la procesión del martes santo, además la elaboración de ostias y vino que venden para la celebración de la eucaristía en otros templos.

Además, las religiosas realizan actividades de servicio a los más necesitados más aun en las fiestas de celebración a la virgen del Carmen ya que un Carmelo se caracteriza por ofrecer su vida al servicio, y a través del tiempo el conocimiento de las carmelitas ante la ciudadanía se ha ido perdiendo, lo que pone en peligro su patrimonio cultural inmaterial de la ciudad de Riobamba.

Las diferentes intervenciones arquitectónicas realizadas en el bien inmueble mediante la implementación de ambientes como espacios de servicio y atención médica interna, han sido ejecutadas con mano de obra no calificada causando afectación directa al conjunto arquitectónico que en un futuro puede ser grave para la estructura.

Las intervenciones inconsultas han provocado lesiones leves y moderadas, no obstante, las patologías no son solo antrópicas sino también por causas naturales, donde se ha generado principalmente humedad por capilaridad y lavado diferencial en los muros internos, pero se puede decir que el inmueble se encuentra en un estado de conservación sólido como composición arquitectónica.

La falta de manteniendo al bien inmueble y el entorno al que se expone, presenta un alto riesgo para provocar daños patológicos severos como los evidenciados en los muros de cerramiento que presentan afectaciones considerables en los zócalos de piedra.

Se demuestra que la falta de conocimiento y compromiso por parte de los actores involucrados en la conservación y el mantenimiento del bien inmueble es deficiente provocando la vulnerabilidad del patrimonio y que el entorno llegue a absorberlo.

5.4 Entorno al Monasterio de Carmelitas Descalzas

Con la investigación se concluye que en la zona de estudio existe 64 inmuebles con características patrimoniales que pueden ser tomados en cuenta para el ingreso al inventario de bienes patrimoniales o interés patrimonial según sea el caso, logrando la consideración para su protección y puesta en valor, ya que se encuentran aislados de las zonas protegidas y están siendo vulnerables a las afectaciones que causa el desarrollo comercial descontrolado.

En base al estudio se puede decir que un bien inmuebles patrimonial al no poseer una zona de protección es tratado de manera aislada en donde se convierte una edificación más de la zona y sufre los cambios que por el tiempo y localidad tiene su entorno, ya que al no existir regulaciones de uso de suelo con protección al patrimonio es opacado y minimizado por su entorno.

El crecimiento del comercio sin orden y planificación en la zona atrae problemáticas que solo es una de las consecuencias ante la sobrepoblación y exceso de una misma actividad que al no existir un control de la misma puede llegar a convertirse el lugar sin condiciones adecuadas para su habitabilidad transitoria o permanente.

Los usos de suelo no son compatibles ya que el inmueble es de culto y la zona es comercial de alto impacto, los cuales no están relacionados por las diferentes dinámicas que acontecen, además los riesgos que le genera esta actividad como flujo vehicular y alta densidad de personas vulnera las instalaciones.

Tener la información que existe inmuebles subutilizados con características de arquitectura tradicional, es una oportunidad para generar estrategias de dispersión del comercio en la zona, que potencie y proteja el patrimonio existente desde su entorno al monasterio que es un conjunto arquitectónico importante para la ciudad.

La pérdida del patrimonio se da por la fragmentación de los predios, de acuerdo a la zona analizada del 2013 al 2025 el número de predios por manzana se ha incrementado, siendo una casusa importante para la pérdida del patrimonio en la zona donde no solo se pierde un bien inmueble, si no también afecta a la imagen urbana ya que es claramente notable la fragmentación física tanto en altura como en fachada.

El comercio y su incremento en la zona ha hecho que se derroquen bienes inmuebles con características patrimoniales, o a la vez han sufrido cambios en su fachada, perdiendo los valores y atributos ya que hay que tener en cuenta que están diseñados para vivienda y una actividad comercial impuesta provoca cambios irreversibles y en el peor de los casos son derrocados y se construyen equipamientos nuevos donde la normativa de construcción no contempla una protección del patrimonio en la zona.

RECOMENDACIONES

Las recomendaciones al igual que las conclusiones se presentan en dos apartados.

5.5 Monasterio de Carmelitas Descalzas

Informar a las religiosas sobre el correcto mantenimiento del monasterio para evitar intervenciones técnicas que afecten a la integridad y originalidad del bien inmueble, aplicando el plan de conservación preventiva que promueva el cuidado del patrimonio tanto en la zona como en sus instalaciones.

Es importante fortalecer y mantener los conocimientos de las religiosas en su oficios y trabajos que realizan, por medio de la puesta en valor que tiene el Carmelo como conjunto arquitectónico y orden religiosa en la ciudad logrando la conservación del patrimonio inmaterial.

Generar capacitaciones para que las religiosas puedan mejorar los oficios que ejercen y la producción de los artículos generando para conseguir más recursos económicos y a la vez transmitiendo a la ciudadanía el conocimiento como valor inmaterial implícito en el bien inmueble que poseen las religiosas.

5.6 Entorno al Monasterio de Carmelitas Descalzas

Es necesario y fundamental la actualización del inventario de bienes inmuebles patrimoniales de la ciudad de Riobamba para evitar la disociación de información, el derrocamiento, fragmentación física o cambios en los bienes inmuebles patrimoniales y tengan consecuencias a futuro sobre el patrimonio de la ciudad de Riobamba.

Se sugiere analizar la normativa del uso de suelo en la zona de estudio y sobre las construcciones de gran altura que alteran la imagen urbana ya que están afectando la visibilidad y apreciación de los monumentos patrimoniales.

Generar la sensibilización patrimonial por parte de las autoridades competentes a la ciudadanía de lo importante que es un bien inmueble patrimonial para generar ingresos económicos propios, evitando que se considere al patrimonio como obstáculos del desarrollo urbano, por el contrario, si se protege al patrimonio de una ciudad genera varios beneficios.

Se recomienda que en base a esta investigación se hagan más estudios de conservación preventiva ya que es favorable y beneficioso antes de llegar a una restauración, y se tome como ejemplo que hay que empezar a tratar a los bienes inmuebles no solo como objetos arquitectónicos individuales si no que son parte de un todo, llegando a estudios integrales mucho más profundos con diferentes profesionales e instituciones.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Amsterdam, C. d. (OCTUBRE, 1975). DECLARACION DE AMSTERDAM. *Conferencia sobre la Seguridad y la Cooperación en Europa*, 11.
- Biffis, A. G. (2022). Paisaje urbano histórico. Sugerencias metodológicas para el plan de manejo del casco histórico de Buenos Aires. En *TURISMO Y PATRIMONIO* n.º 18. La Plata, Argentina: ISSN: 2313-853X (Digital).
- CARTA DE CRACOVIA. (2000). *PRINCIPIOS PARA LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DEL PATRIMONIO CONSTRUIDO*, (pág. 6). CRACOVIA.
- CHILE, I. (2015). *CUADERNOS DEL CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES*. Santiago, Chile: Alvimpress Impresores.
- GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON RIOBAMBA. (2023). *ORDENANZA MUNICIPAL No. 016-2023 DE ACTUALIZACIÓN DEL CÓDIGO URBANO*. Quito: Registro Oficial.
- ICOMOS. (1987). *CARTA INTERNACIONAL PARA LA CONSERVACIÓN DE CIUDADES HISTÓRICAS Y ÁREAS URBANAS HISTÓRICAS CARTA DE WASHINGTON*. Washington D.C: ICOMOS.
- ICOMOS. (1988). CARTA DE BURRA. *5a. Asamblea del Consejo Internacional de Monumentos y Sitios*. Australia: ICOMOS.
- ICOMOS. (2003). *CARTA ICOMOS - PRINCIPIOS PARA EL ANALISIS, CONSERVACION Y RESTAURACION DE LAS ESTRUCTURAS DEL PATRIMONIO ARQUITECTONICO*. Zimbabwe: ICOMOS.

ICOMOS. (2008). *Carta ICOMOS para Interpretación y Presentación de Sitios de Patrimonio Cultural*. Québec, Canada: Comité Científico Internacional de ICOMOS.

ICOMOS. (2011). Los Principios de Dublín. *PRINCIPIOS CONJUNTOS DE ICOMOS TICCIIH PARA LA CONSERVACIÓN DE SITIOS, ESTRUCTURAS, ÁREAS Y PAISAJES DE PATRIMONIO INDUSTRIAL INDUSTRIAL*, (pág. 7).

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2024). *Instructivo para fichas de inventario Patrimonio cultural inmueble*. Quito, Ecuador: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

Javier Cardet García, M. C. (2022). La recomendación de la Unesco sobre Paisaje Urbano Histórico en la ciudad de Riobamba. Ecuador. En U. d. Costa, *Módulo Arquitectura CUC no. 29* (págs. p. 39-66). Barranquilla, Colombia : Barranquilla. ISSN Impreso 0124-6542, ISSN Online 2389-7732.

Luis E. Bello Caballero, M. T. (2019). Conservación preventiva del patrimonio construido, dos escalas de un enfoque en desarrollo. En I. S. Echeverría, *Arquitectura y Urbanismo*, vol. XL, no. 2 (págs. 21-30). La Habana, Cuba: Red de Revistas Científicas de América Latina y el Caribe, España y Portugal.

MARÍA JOSÉ PESANTEZ ARGUELLO, M. D. (2021). PROPUESTA PARA UN PLAN DE CONSERVACIÓN PREVENTIVA. CASO DE ESTUDIO EDIFICIO LA QUINTA (CUENCA, ECUADOR). En L. Universidad Nacional de Ingeniería, *devenir Vol. 9, No. 17* (págs. pp. 127-184). Lima, Peru: Estudios ISSN 2312-7562 e-ISSN 2616-4949.

Ministerio de Cultura. (2008). *Acuerdo Ministerial 035*. Quito, D.M., Ecuador.

- Ministerio de Cultura y Deporte de España. (2019). *Guía para la Elaboración e Implantación de Planes de Conservación Preventiva*. España: SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA Subdirección General de Atención al Ciudadano, Documentación y Publicaciones.
- MINISTRO DE CULTURA Y PATRIMONIO. (08 de junio de 2020). ACUERDO MINISTERIAL No. DM-2020-063. Quito Distrito Metropolitano, Pichincha, Ecuador.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación la Ciencia y la Cultura. (1977). *Actas de la Conferencia General 19.a reunión Nairobi. Actas de la Conferencia General 19.a reunión Nairobi*. Nairobi, Kenia: Imprimerie de las Presses Universitaires de France.
- REPUBLICA DEL ECUADOR. (27 de diciembre de 2016). LEY ORGANICA DE CULTURA. Quito D.M., , Ecuador: Registro Oficial Suplemento 913 de 30-dic.-2016.
- REPUBLICA DEL ECUADOR. (08 de junio de 2017). REGLAMENTO GENERAL A LA LEY ORGANICA DE CULTURA. Quito, Pichincha, Ecuador: Decreto Ejecutivo 1428.
- UNESCO. (1964). CARTA DE VENECIA, 1964. *Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos, reunido en Venecia del 25 al 31 de mayo de 1964*, 4.
- UNESCO. (2011). *RECOMENDACIÓN SOBRE EL PAISAJE URBANO HISTÓRICO*. París, Francia: Organización de las Naciones Unidas para la Educación y la Ciencia y la Cultura.

UNESCO, ICCROM, ICOMOS. (1994). *Documento de Nara sobre autenticidad*. Nara, Japon: UNESCO, ICCROM, ICOMOS.

APÉNDICE

Se presenta el nombre los anexos

Anexo 1: Ficha de inventario del bien inmueble patrimonial Monasterio de Carmelitas Descalzas.

Anexo 2: Fichas de prelación del levantamiento de información del Monasterio de Carmelitas Descalzas.

Anexo 3: Fichas técnicas del levantamiento de información de la zona delimitada.

Anexo 4: Actualización del inventario de la ciudad de Riobamba año 2013.

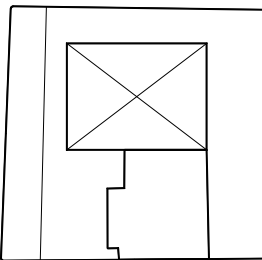
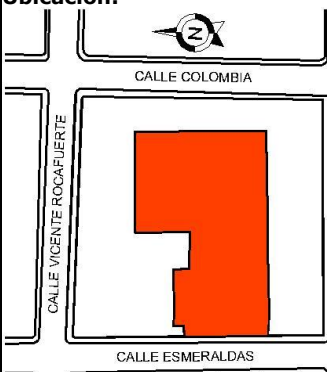
Anexo 5: Delimitación de la zona de estudio.

Anexo 6: Mapas de bienes inmuebles del levantamiento, 2013 y de bienes inmuebles considerados de la investigación, 2025

Anexo 7: Semaforización del comercio formal e informal en las manzanas de la zona delimitada.

Anexo 8: Identificación del uso de suelo y de bienes inmuebles posiblemente abandonados.

Anexo 9: Levantamiento esquemático del Monasterio de Carmelitas Descalzas.

	INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL	FICHA BI-1 DE REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO N°: 399								
	DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO	INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	ARCHIVO N°: 04 CLAVE CATASTRAL: -----								
Entidad Investigadora: INPC		Registrado por: Arq. Kléver Campos / Arq. Víctor Soria	Código de Bienes Inmuebles: 4H4-07-399								
Denominación del Bien Inmueble: Iglesia y Convento de las Carmelitas		Localización									
Uso Original: Iglesia	Uso Actual: Iglesia y Convento	Provincia: Chimborazo Parroquia: Lizarzaburu MZ: 150	Cantón: Riobamba Calle: Colombia Sitio Geográfico: ----- N°: s/n Zona: -----								
Régimen de propiedad: Religioso Nombre del propietario: Iglesia y Convento de las Carmelitas Tipo de tenencia: Propietario Época de construcción: Republicana Fecha de construcción: ±1940 TIPOLOGÍA: Republicana		Tipología: 									
<table border="1"> <tr> <td>Nro. Retiros:</td> <td>Nro. Pisos Interior:</td> <td>Nro. Frentes:</td> <td>Nro. Familias:</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>-----</td> <td>4</td> <td>-----</td> </tr> </table>		Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:	-----	-----	4	-----	Ubicación: 	
Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:								
-----	-----	4	-----								
Valoración: Arquitectónico Estético		Imágenes - Fotografías: 									
Con entorno natural de áreas verdes: NO		Influencia estilística en fachada: Arquitectura religiosa con influencia Neoclásica									
A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA Recta Niveles o Pisos: 2 Vanos Abiertos N° PA: ----- PB: ----- Zócalo: Piedra Portal o Soportal: Remate de Fachada: Alero , cúpulas Portada: Compuesta Balcones: ----- N°: ----- Balcones: ----- N°: ----- Molduras y Ornamentación: pilastras acanaladas, capiteles dóricos, bandas, denticulos, frontón. Color: Rosado - verde - blanco Textura: Lisa											
B) ESTRUCTURA Cimiento: Piedra Paredes: Ladrillo Cubierta: Estructura de madera - Teja											
C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES Interior: ----- Exterior: -----											
D) ESTADO DE CONSERVACIÓN Cubierta: BUENO Estructura: BUENO Elementos: BUENO Mantenimiento: BUENO											
Código de Negativo: M154R408		Fotograma Nro:	Fecha de Registro: Abril 2007								



NIVEL DE INTEGRIDAD Y/O CONSERVACIÓN SUBSUELO: ----- PLANTA BAJA: INTERVENIDA 2da. PLANTA: INTERVENIDA 3ra. PLANTA: ----- 4 o MAS: -----	FOTOGRAFIA-IMAGENES: 
CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN: MONUMENTAL: Religioso	
TIPOS DE INTERVENCIÓN: Rehabilitación NIVELES DE INTERVENCIÓN: Conservación Restauración	
GRADO DE PROTECCIÓN: Integral	
DESCRIPCIÓN: Edificación construida entre los años 1929 y 1941, el plano fue realizado por el señor Luis Montúfar. El templo se encuentra levantado sobre bases de piedra, paredes de cangahua, techo de teja, al interior se encuentra conformado por una sola nave y dos cruceros, dos torres con campanario, la parte central de la fachada remata con un tímpano, presenta diferentes molduras como: cornisas, enmarcamiento de vanos y en las ventanas se aprecian vitrales con diseños Carmelitas. Junto a la iglesia se ubica el convento de las religiosas Carmelitas, quienes se trasladaron a la nueva Riobamba luego del terremoto de 1797.	
RESPONSABLE:	
OBSERVACIONES DEL CONJUNTO: Como se trata de un conjunto arquitectónico religioso su permanencia es de gran importancia para la congregación y la ciudadanía.	
VALORACIÓN DEL ENTORNO: Alterado	
OBSERVACIONES: Son válidas todas las observaciones realizadas en otras fichas respecto a todo aquello que afecta a la ciudad y su calidad de vida.	



SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN																																		
Registro N°: 399			Archivo N°: 004		Código de Bienes Inmuebles N°:														4H4-07-399					Mz: 150										
SUBCOMPONENTES	MATERIALES															PATOLOGÍAS												ESTADO						
	PIEDRA	LADRILLO / BLOQUE	ADOBE / TAPIAL	MADERA	HORMIGÓN / CEMENTO	HIERRO	CARRIZO	BAHAREQUE	ARCILLA	ASBESTO/ZINC	ESTERILLA / ZURO	CERÁMICAS	MARMOL	ALUMINIO	PINTURA	ENLUCIDO	OTROS	DEFORMACIÓN	DESPRENDIMIENTOS	SOCAVADOS	ASENTAMIENTOS	OXIDACIÓN	APOLLILLADOS	HUMEDAD	FISURAS	FLEJADOS	PANDEOS	HONGOS	OTROS	BUENO	REGULAR	MALO	RUINAS	
A. ESTRUCTURA																																		
CIMENTACIÓN	X																																	
MUROS / PAREDES		X	X																					X	X							X		
COLUMNAS		X																													X			
VIGAS				X	X																								X		X			
ESCALERA				X																											X			
ENTREPISO																X															X			
B.CUBIERTA																																		
ESTRUCTURA				X	X																										X			
CUBIERTA PLANA																																		
CUBIERTA INCLINADA										X																						X		
CIELO RASO					X											X																X		
C. FACHADAS																																		
BALCON INCLUIDO																																		
BALCÓN EN VOLADO																																		
ALEROS				X																												X		
ANTEPECHOS																																		
BALAUSTRÉS																																		
MOLDURAS Y ORNAMENTACIÓN																																		
PUERTAS				X																												X		
VENTANAS				X																												X		
OTROS																																		
D. PISOS - ACABADOS																																		
ZAGUAN																																		
PATIOS					X							X																				X		
GALERÍAS												X																				X		
INTERIORES				X								X																	X		X			

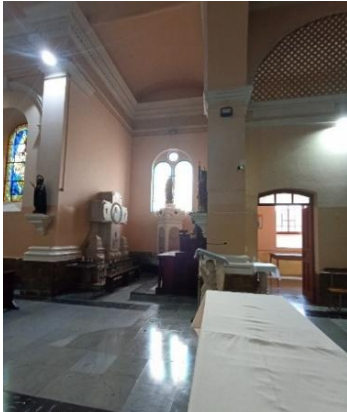
OBSERVACIONES: _____

FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		MUROS - PAREDES	NUMERO DE FICHA	01	
FOTOGRAFIAS:					
PATOLOGÍAS		PRESENTACIÓN	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
• Humedad por Capilaridad • Erosion Atmosferica • Suciedad por Lavado diferencial • Eflorescencia y desprendimiento		• Presencia de la humedad por capilaridad en los muros lo cual ha provocado la erosión de la piedra. • Existe suciedad por lavado diferencial principalmente en las cabezas de muro y molduras. • Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido principalmente en la planta baja del edificio.	• Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes de ser el caso. • Limpieza controlada y retiro de elementos extraños. • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, ya sea resanes, consolidación y pintura de superficies identificadas.		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
X	X	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

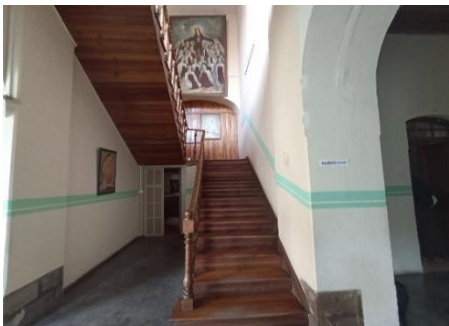
FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		PATIO DE LA CRUZ	NUMERO DE FICHA		02
FOTOGRAFIAS:					
					
PATOLOGÍAS		PRESENTACIÓN	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
• Erosión por meteorización • Suciedad por Deposito • Perdida de material superficial por causa de golpes o rozaduras • Mohos • Hongos		• Erosión de materiales o recubrimientos de piso y cruz de piedra por suciedad por deposito en camineras. • Perdida de material en molduras de camineras y cruz de piedra. • Presencia de Mohos y hongos en las superficies de la cruz de piedra y base.	• Limpieza controlada con agua, cepillo de plástico y jabón neutro para retiro de hongos y mohos en superficies de piedra. • Resane de elementos afectados con golpes en molduras principalmente en elementos de alta concurrencia de personas. • Mantenimiento periódico y constante de jardineras y camineras.		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
x	x	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

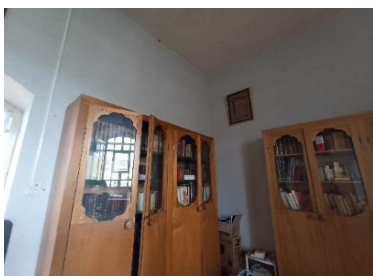
FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		PATIO CENTRAL	NUMERO DE FICHA	03	
FOTOGRAFIAS:					
					
					
					
PATOLOGÍAS • Erosión por meteorización • Suciedad por Deposito • Perdida de material superficial por causa de golpes o rozaduras • Mohos		PRESENTACIÓN • Erosión de materiales o recubrimientos de piso y pileta • Suciedad por deposito en camineras. • Pérdida de material en molduras de camineras y pileta. • Presencia de Mohos en las superficies de la pileta y pisos de la pileta.	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN • Limpieza y desinfección en pisos y superficies principalmente de la pileta. • Mantenimiento de la vegetación en jardinerías. • Resane de elementos afectados con golpes y en las molduras. • Mantenimiento periódico y constante de jardineras y camineras.		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
X	X	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		CUBIERTA	NUMERO DE FICHA	04	
FOTOGRAFIAS:					
     					
PATOLOGÍAS • Humedad por filtración • Suciedad por deposito • Deformaciones - flejes • Erosiones mecánicas - perdida de material superficial • Mohos		PRESENTACIÓN • Se presenta humedad por filtración en ciertas partes de la cubierta. • Acumulación de suciedad, polvo y tierra. • Deformaciones en elementos de madera de la cubierta, notablemente en los aleros		CRITERIOS DE INTERVENCIÓN • Los procesos de intervención requieren de un estudio que considere la conservación y protección del bien inmueble • Revisión y diagnóstico de la cubierta para identificar los procesos específicos de conservación en mantenimiento, prevención y/o preservación • Consolidar la base de impermeabilización de duela de madera e implementar sistemas de recolección y bajantes de aguas lluvias • Restitución de elementos faltantes con materiales compatibles tanto en madera como teja	
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
x		ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		IGLESIA	NUMERO DE FICHA	05	
FOTOGRAFIAS:					
        					
PATOLOGÍAS		PRESENTACIÓN	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
• Humedad por Capilaridad • Suciedad por Deposito • Eflorescencias • Humedad por filtración • Deformaciones - flejes • Erosiones mecánicas - perdida de material superficial por causa de golpes o rozaduras		• La humedad por capilaridad en los muros ha provocado presencia de eflorescencias y sales • Desprendimientos de pintura y enlucido principalmente en la nave de la iglesia. • Se presenta humedad por filtración en ciertas partes de la cubierta. • Acumulación de polvo en las hendiduras de la cubierta.	• Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes y contrarrestar la humedad por capilaridad. • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, posteriormente realizar la intervención pertinente para: - Limpiezas mecánicas superficiales - Pintura de superficies identificadas		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
X	X	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

FICHA DE PRELACIÓN						
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS				
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		MUROS - CERRAMIENTO	NUMERO DE FICHA		06	
FOTOGRAFIAS:						
						
PATOLOGÍAS		PRESENTACIÓN		CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
• Humedad por Capilaridad • Erosión Atmosférica • Suciedad por Deposito • Suciedad por Lavado diferencial • Fisuras inherente al acabado • Desprendimientos - falta de adherencia - soporte acabado • Eflorescencias		• Presencia de la humedad por capilaridad en los muros lo cual ha provocado la erosión de la piedra. • Existe suciedad por deposito y suciedad por lavado diferencial principalmente en las cabezas de muro y molduras. • Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido principalmente en la planta baja del edificio.		• Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes y contrarrestar la humedad por capilaridad. • Limpieza controlada y retiro de elementos extraños • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, posteriormente realiza la intervención pertinente para: - Resanes de fisuras superficiales - Consolidación de fisuras y grietas inherentes al acabado - Pintura de superficies identificadas		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN		Leve	Moderado	Severo
x	x	ESTADO DE CONSERVACIÓN		Sólido	Deteriorado	Ruinoso

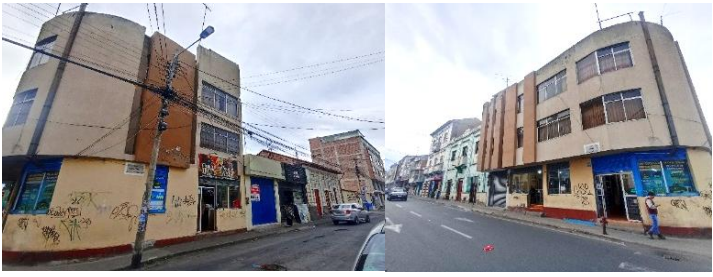
FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		ESPACIOS INTERNOS	NUMERO DE FICHA	07	
FOTOGRAFIAS:					
       					
PATOLOGÍAS		PRESENTACIÓN	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
• Humedad por Capilaridad y Filtración • Suciedad por Deposito • Eflorescencias		• Presencia de la humedad por capilaridad en los muros lo cual ha provocado presencia de eflorescencias y sales. • Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido principalmente en la planta baja del edificio. • Se presenta humedad por filtración en ciertas partes de la cubierta.	• Analizar de las fuentes de humedad, para la generación de drenes y contrarrestar la humedad por capilaridad. • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, posteriormente realizar la intervención pertinente. • Los procesos de intervención requieren de un estudio que considere la conservación y protección del bien inmueble donde se prioricen acciones para neutralizar, mitigar o solucionar los agentes de deterioro que causan lesiones. • Revisión y diagnóstico de la cubierta para identificar los procesos específicos de conservación en mantenimiento, prevención y/o preservación.		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
	x	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

FICHA DE PRELACIÓN					
BIEN INMUEBLE:		MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS			
LOCALIZACION DEL ESPACIO:		ESPACIOS INTERNOS	NUMERO DE FICHA	08	
FOTOGRAFIAS:					
            					
PATOLOGÍAS		PRESENTACIÓN	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN		
• Humedad por Capilaridad y Filtración • Suciedad por Deposito • Eflorescencias		• Presencia de la humedad por capilaridad en los muros lo cual ha provocado presencia de eflorescencias y sales. • Existe eflorescencias y desprendimientos de pintura y enlucido. • Se presenta humedad por filtración en ciertas partes del tumbado.	• Analizar de las fuentes de humedad por capilaridad. • Realizar procesos de conservación y restauración en elementos desprendidos, posteriormente realizar la intervención pertinente. • Pintura de superficies identificadas. • Los procesos de intervención requieren de un estudio que considere la conservación y protección del bien inmueble.		
NATURALES	ANTRÓPICAS	GRADO DE LESIÓN	Leve	Moderado	Severo
	x	ESTADO DE CONSERVACIÓN	Sólido	Deteriorado	Ruinoso

FICHA TÉCNICA						No. 1
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	A		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	GASPAR DE VILLARROEL		
			SUR	CHILE		
			ESTE	CARABOBO		
			OESTE	JUAN MONTALVO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZÓCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRÉS	X
			MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X
			ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
						
* CALLES JUAN MONTALVO Y VILLARROEL			* CALLES JUAN MONTALVO Y CHILE			
						
* CALLES CARABOBO Y VILLARROEL			* CALLES CARABOBO Y CHILE			
BIENES CONSIDERADOS						
						
						
TOTAL DE PREDIOS	19	Alta densidad ocupacional % 89,50		Baja densidad ocupacional % 10,50		
BIENES CONSIDERADOS	6	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 2
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	B		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	GASPAR DE VILLARROEL		
			SUR	CHILE		
			ESTE	VICENTE ROCAFUERTE		
			OESTE	CARABOBO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES				
MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X			
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
 						
* CALLES VILLARROEL Y CARABOBO			* CALLES VILLARROEL Y ROCAFUERTE			
  						
* CALLES CARABOBO Y CHILE			* CALLES ROCAFUERTE Y CHILE			
BIENES CONSIDERADOS						
   						
TOTAL DE PREDIOS	28	Alta densidad ocupacional % 75		Baja densidad ocupacional % 25		
BIENES CONSIDERADOS	5	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA					No. 3	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	C		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	GASPAR DE VILLARROEL		
			SUR	CHILE		
			ESTE	PICHINCHA		
			OESTE	VICENTE ROCAFUERTE		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRÉS	X
			MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X
			ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	X
						
* CALLES VILLARROEL Y ROCAFUERTE			* CALLES VILLARROEL Y PICHINCHA			
						
* CALLES PICHINCHA Y CHILE			* CALLES ROCAFUERTE Y CHILE			
BIENES CONSIDERADOS						
						
TOTAL DE PREDIOS	10	Alta densidad ocupacional % 50	Baja densidad ocupacional % 50			
BIENES CONSIDERADOS	2	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 4
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	D		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	GASPAR DE VILLARROEL		
			SUR	CHILE		
			ESTE	PICHINCHA		
			OESTE	GARCIA MORENO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES	
			MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X
			ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
 * CALLES VILLARROEL Y PICHINCHA  * CALLES VILLARROEL Y GARCIA MORENO  * CALLES GARCIA MORENO Y CHILE  * CALLES PICHINCHA Y CHILE						
BIENES CONSIDERADOS						
   						
TOTAL DE PREDIOS	22	Alta densidad ocupacional % 53		Baja densidad ocupacional % 47		
BIENES CONSIDERADOS	4	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 5
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	E		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONADO
			CALLES			
			NORTE	GASPAR DE VILLARROEL		
			SUR	CHILE		
			ESTE	ESPAÑA		
			OESTE	GARCIA MORENO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES	X
			MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X
			ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
						
* CALLES VILLARROEL Y GARCIA MORENO			* CALLES VILLARROEL Y ESPAÑA			
						
* CALLES GARCIA MORENO Y CHILE			* CALLES ESPAÑA Y CHILE			
BIENES CONSIDERADOS						
						
						
TOTAL DE PREDIOS	19	Alta densidad ocupacional % 48,60	Baja densidad ocupacional % 51,40			
BIENES CONSIDERADOS	5	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 6	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA							
MANZANA No.	F		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA	
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO	
			CALLES				
			NORTE	CHILE			
			SUR	COLOMBIA			
			ESTE	CARABOBO			
			OESTE	JUAN MONTALVO			
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA				
			ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRÉS		
			MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X	
			ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X	
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	X	
 * CALLES CHILE Y JUAN MONTALVO			 * CALLES CHILE Y CARABOBO				
 * CALLES JUAN MONTALVO Y COLOMBIA			 * CALLES CARABOBO Y COLOMBIA				
BIENES CONSIDERADOS							
							
TOTAL DE PREDIOS	17	Alta densidad ocupacional % 64,30	Baja densidad ocupacional % 35,70				
BIENES CONSIDERADOS	2	COMERCIO FORMAL	COMERCIO INFORMAL				
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO		

FICHA TÉCNICA						No. 7	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA							
MANZANA No.	G	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA	
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO	
			CALLES				
			NORTE	CHILE			
			SUR	COLOMBIA			
			ESTE	VICENTE ROCAFUERTE			
			OESTE	CARABOBO			
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA				
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES					
MOLDURAS		PAREDES DE TIERRA	X				
ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS		
							
* CALLES CHILE Y CARABOBO			* CALLES CHILE Y ROCAFUERTE				
							
* CALLES CARABOBO Y COLOMBIA			* CALLES ROCAFUERTE Y COLOMBIA				
BIENES CONSIDERADOS							
 							
TOTAL DE PREDIOS	22	Alta densidad ocupacional % 63,60		Baja densidad ocupacional % 36,40			
BIENES CONSIDERADOS	2	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL			
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO		

FICHA TÉCNICA						No. 8
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	H		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLE			
			NORTE	CHILE		
			SUR	COLOMBIA		
			ESTE	PICHINCHA		
			OESTE	VICENTE ROCAFUERTE		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRAS	X
			MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X
			ALEROS		ESTRUC. DE MADERA	
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
						
* CALLES CHILE Y ROCAFUERTE			* CALLES CHILE Y PICHINCHA			
						
* CALLES ROCAFUERTE Y COLOMBIA			* CALLES PICHINCHA Y COLOMBIA			
BIENES CONSIDERADOS						
    						
TOTAL DE PREDIOS	20	Alta densidad ocupacional % 75		Baja densidad ocupacional % 25		
BIENES CONSIDERADOS	5	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 9
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	I		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	CHILE		
			SUR	COLOMBIA		
			ESTE	GARCIA MORENO		
			OESTE	PICHINCHA		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES	X			
MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X			
ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	
						
* CALLES CHILE Y PICHINCHA			* CALLES CHILE Y GARCIA MORENO			
						
* CALLES PICHINCHA Y COLOMBIA			* CALLES GARCIA MORENO Y COLOMBIA			
BIENES CONSIDERADOS						
 						
TOTAL DE PREDIOS	25	Alta densidad ocupacional % 36	Baja densidad ocupacional % 64			
BIENES CONSIDERADOS	2	COMERCIO FORMAL	COMERCIO INFORMAL			
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 10
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	J	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	CHILE		
			SUR	COLOMBIA		
			ESTE	ESPAÑA		
			OESTE	GARCIA MORENO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRAS	X			
MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X			
ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
 * CALLES CHILE Y GARCIA MORENO			 * CALLES CHILE Y ESPAÑA			
 * CALLES GARCIA MORENO Y COLOMBIA			 * CALLES ESPAÑA Y COLOMBIA			
BIENES CONSIDERADOS						
						
						
TOTAL DE PREDIOS	25	Alta densidad ocupacional % 38,80		Baja densidad ocupacional % 61,20		
BIENES CONSIDERADOS	5	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 11
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	K	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	COLOMBIA		
			SUR	BOYACA		
			ESTE	CARABOBO		
			OESTE	JUAN MONTALVO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA		BALAUSTRES				
MOLDURAS		PAREDES DE TIERRA				
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	
						
* CALLES COLOMBIA Y JUAN MONTALVO			* CALLES COLOMBIA Y CARABOBO			
						
* CALLES JUAN MONTALVO Y BOYACA			* CALLES CARABOBO Y BOYACA			
BIENES CONSIDERADOS						
TOTAL DE PREDIOS	1	Alta densidad ocupacional % 100		Baja densidad ocupacional % 0		
BIENES CONSIDERADOS	0	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 12	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA							
MANZANA No.	L		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA	
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO	
			CALLES				
			NORTE	COLOMBIA			
			SUR	ESMERALDAS			
			ESTE	VICENTE ROCAFUERTE			
			OESTE	CARABOBO			
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA				
ZOCALO DE PIEDRA			x	BALAUSTRÉS			
MOLDURAS			x	PAREDES DE TIERRA		x	
ALEROS				ESTRUC. DE MADERA			
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	x	
							
* CALLES COLOMBIA Y CARABOBO			* CALLES COLOMBIA Y ROCAFUERTE				
							
* CALLES CARABOBO Y ESMERALDAS			* CALLES ROCAFUERTE Y ESMERALDAS				
BIENES CONSIDERADOS							
							
TOTAL DE PREDIOS	19	Alta densidad ocupacional % 61,10		Baja densidad ocupacional % 38,90			
BIENES CONSIDERADOS	1	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL			
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO		

FICHA TÉCNICA						No. 13
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	M		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	COLOMBIA		
			SUR	ESMERALDAS		
			ESTE	PICHINCHA		
			OESTE	VICENTE ROCAFUERTE		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA	x	BALAUSTRES	x
			MOLDURAS	x	PAREDES DE TIERRA	x
			ALEROS	x	ESTRUC. DE MADERA	x
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	x	ACROTERIOS	
 * CALLES COLOMBIA Y ROCAFUERTE  * CALLES COLOMBIA Y PICHINCHA  * CALLES PICHINCHA Y ESMERALDAS  * CALLES ROCAFUERTE Y ESMERALDAS						
BIENES CONSIDERADOS						
						
TOTAL DE PREDIOS	1	Alta densidad ocupacional % 10		Baja densidad ocupacional % 90		
BIENES CONSIDERADOS	1	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 14
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	N		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	COLOMBIA		
			SUR	ESMERALDAS		
			ESTE	GARCIA MORENO		
			OESTE	PICHINCHA		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA	x	BALAUSTRES	X
			MOLDURAS	x	PAREDES DE TIERRA	x
			ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	
 * CALLES COLOMBIA Y PICHINCHA  * CALLES COLOMBIA Y GARCIA MORENO  * CALLES PICHINCHA Y ESMERALDAS  * CALLES GARCIA MORENO Y ESMERALDAS						
BIENES CONSIDERADOS						
  						
TOTAL DE PREDIOS	24	Alta densidad ocupacional % 34,80		Baja densidad ocupacional % 65,20		
BIENES CONSIDERADOS	3	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	2	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA					No. 15	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	O		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	COLOMBIA		
			SUR	ESMERALDAS		
			ESTE	ESPAÑA		
			OESTE	GARCIA MORENO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES	
			MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X
			ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	
 * CALLES COLOMBIA Y GARCIA MORENO  * CALLES COLOMBIA Y ESPAÑA  * CALLES GARCIA MORENO Y ESMERALDAS  * CALLES ESPAÑA Y ESMERALDAS						
BIENES CONSIDERADOS						
    						
TOTAL DE PREDIOS	20	Alta densidad ocupacional % 30		Baja densidad ocupacional % 70		
BIENES CONSIDERADOS	5	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	1	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA					No. 16	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	P	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	ESMERALDAS		
			SUR	BOYACA		
			ESTE	VICENTE ROCAFUERTE		
			OESTE	CARABOBO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA		BALAUSTRES	
			MOLDURAS		PAREDES DE TIERRA	
			ALEROS		ESTRUC. DE MADERA	
			FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS
 * CALLES ESMERALDAS Y CARABOBO			 * CALLES ESMERALDAS Y ROCAFUERTE			
 * CALLES CARABOBO Y BOYACA			 * CALLES ROCAFUERTE Y BOYACA			
BIENES CONSIDERADOS						
TOTAL DE PREDIOS	18	Alta densidad ocupacional % 50		Baja densidad ocupacional % 50		
BIENES CONSIDERADOS	0	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	1	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 17
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	Q	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	ESMERALDAS		
			SUR	BOYACA		
			ESTE	PICHINCHA		
			OESTE	VICENTE ROCAFUERTE		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES	X			
MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X			
ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X			
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
						
* CALLES ESMERALDAS Y ROCAFUERTE			* CALLES ESMERALDAS Y PICHINCHA			
						
* CALLES ROCAFUERTE Y BOYACA			* CALLES PICHINCHA Y BOYACA			
BIENES CONSIDERADOS						
						
						
TOTAL DE PREDIOS	20	Alta densidad ocupacional % 29		Baja densidad ocupacional % 71		
BIENES CONSIDERADOS	4	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	2	SI	NO	SI	NO	

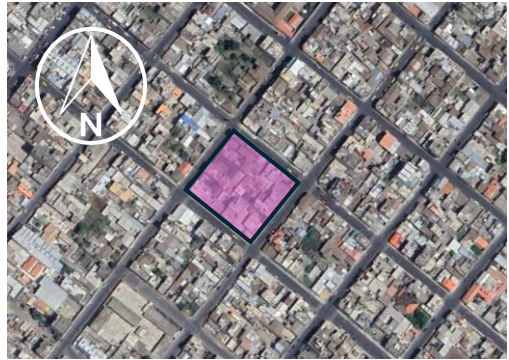
FICHA TÉCNICA					No. 18	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	R		COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN		USO DE SUELO	SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	ESMERALDAS		
			SUR	BOYACA		
			ESTE	GARCIA MORENO		
			OESTE	PICHINCHA		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES				
MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X			
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
						
* CALLES ESMERALDAS Y PICHINCHA			* CALLES ESMERALDAS Y GARCIA MORENO			
						
* CALLES PICHINCHA Y BOYACA			* CALLES GARCIA MORENO Y BOYACA			
BIENES CONSIDERADOS						
						
TOTAL DE PREDIOS	20	Alta densidad ocupacional % 35	Baja densidad ocupacional % 65			
BIENES CONSIDERADOS	1	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

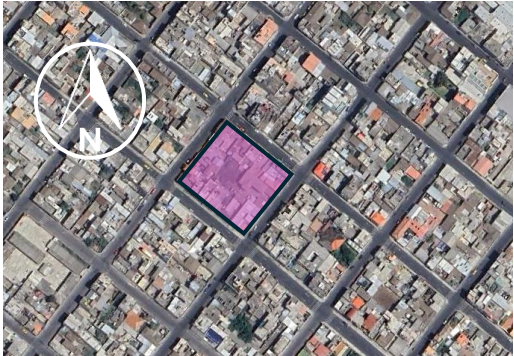
FICHA TÉCNICA					No. 19	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	S	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	ESMERALDAS		
			SUR	BOYACA		
			ESTE	ESPAÑA		
			OESTE	GARCIA MORENO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRES	X			
MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X			
ALEROS	X	ESTRUC. DE MADERA	X			
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X
						
* CALLES ESMERALDAS Y GARCIA MORENO			* CALLES ESMERALDAS Y ESPAÑA			
						
* CALLES GARCIA MORENO Y BOYACA			* CALLES ESPAÑA Y BOYACA			
BIENES CONSIDERADOS						
						
TOTAL DE PREDIOS			22	Alta densidad ocupacional % 39,85		Baja densidad ocupacional % 60,15
BIENES CONSIDERADOS			4	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL
BIENES EN POSIBLE ABANDONO			1	SI	NO	SI NO

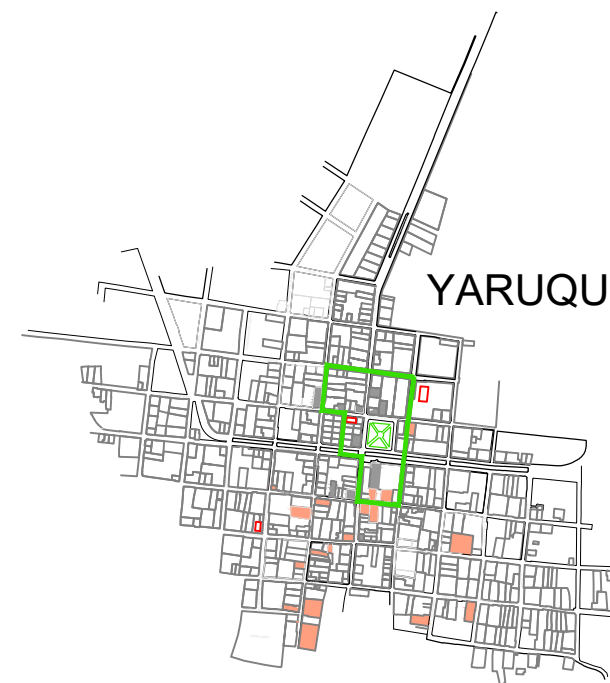
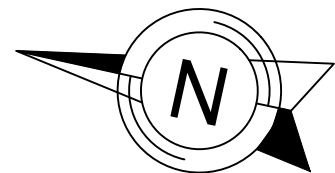
FICHA TÉCNICA					No. 20	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	T	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	BOYACA		
			SUR	BARÓN DE CARONDELET		
			ESTE	CARABOBO		
			OESTE	JUAN MONTALVO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA		BALAUSTRES				
MOLDURAS		PAREDES DE TIERRA				
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	
						
* CALLES BOYACA Y JUAN MONTALVO			* CALLES BOYACA Y CARABOBO			
						
* CALLES JUAN MONTALVO Y BARÓN DE CARONDELET			* CALLES CARABOBO Y BARÓN DE CARONDELET			
BIENES CONSIDERADOS						
TOTAL DE PREDIOS	19	Alta densidad ocupacional % 51,85		Baja densidad ocupacional % 48,15		
BIENES CONSIDERADOS	0	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA					No. 21	
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	U	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	BOYACA		
			SUR	BARÓN DE CARONDELET		
			ESTE	VICENTE ROCAFUERTE		
			OESTE	CARABOBO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA		BALAUSTRES	
MOLDURAS		PAREDES DE TIERRA				
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	
						
* CALLES BOYACA Y CARABOBO			* CALLES BOYACA Y ROCAFUERTE			
						
* CALLES CARABOBO Y BARÓN DE CARONDELET			* CALLES ROCAFUERTE Y BARÓN DE CARONDELET			
BIENES CONSIDERADOS						
TOTAL DE PREDIOS	22	Alta densidad ocupacional % 59,10		Baja densidad ocupacional % 40,90		
BIENES CONSIDERADOS	0	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	0	SI	NO	SI	NO	

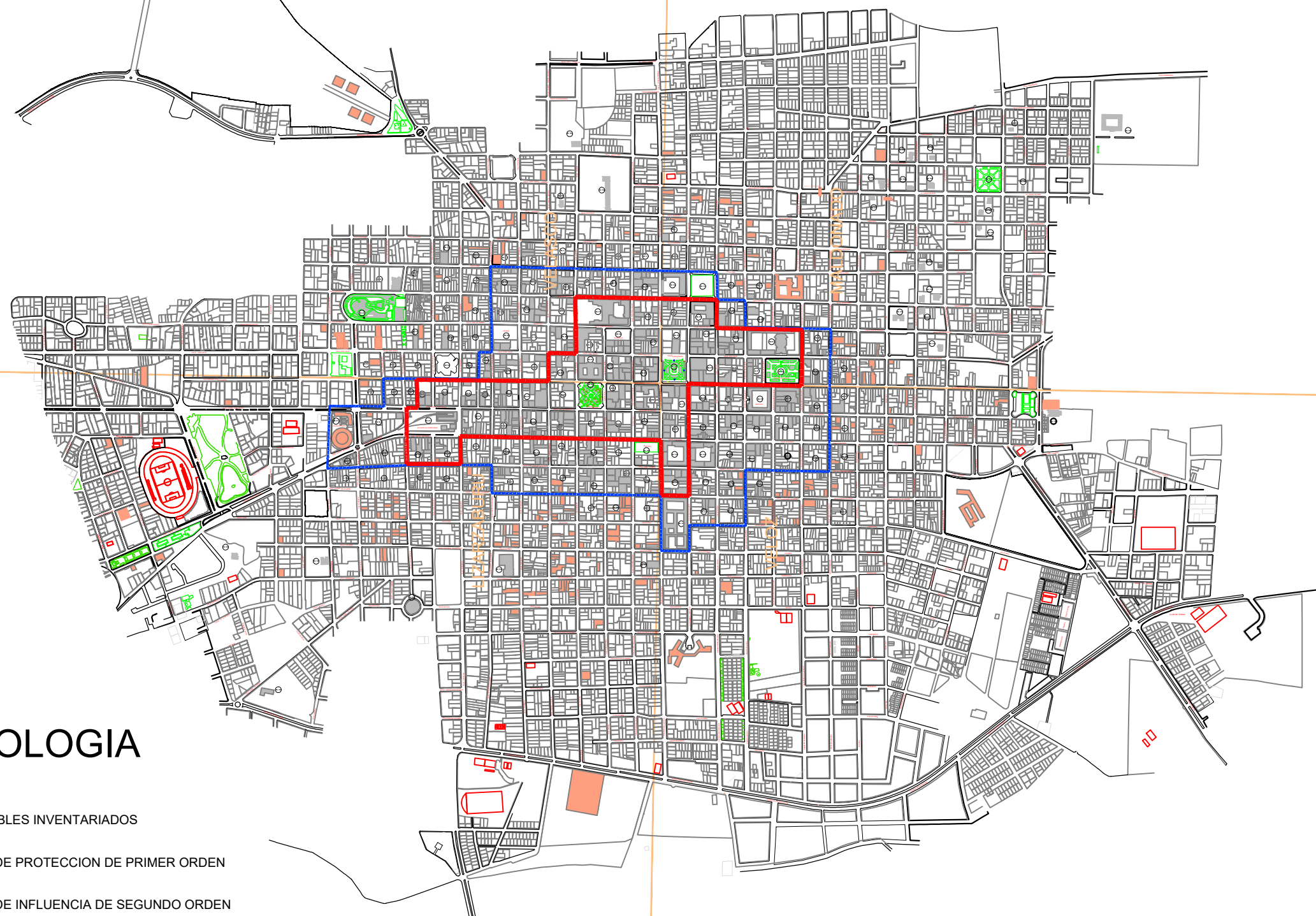
FICHA TÉCNICA						No. 22
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	V	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
		CALLE				
		NORTE	BOYACA			
		SUR	BARÓN DE CARONDELET			
		ESTE	PICHINCHA			
		OESTE	VICENTE ROCAFUERTE			
		CARACTERÍSTICAS EN FACHADA				
ZOCALO DE PIEDRA	X	BALAUSTRAS				
MOLDURAS	X	PAREDES DE TIERRA	X			
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA		ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X	
						
* CALLES BOYACA Y ROCAFUERTE		* CALLES BOYACA Y PICHINCHA				
						
* CALLES ROCAFUERTE Y BARÓN DE CARONDELET		* CALLES PICHINCHA Y BARÓN DE CARONDELET				
BIENES CONSIDERADOS						
						
						
TOTAL DE PREDIOS	22	Alta densidad ocupacional % 41,18		Baja densidad ocupacional % 58,82		
BIENES CONSIDERADOS	4	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	2	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 23
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	W	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	BOYACA		
			SUR	BARÓN DE CARONDELET		
			ESTE	GARCIA MORENO		
			OESTE	PICHINCHA		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
			ZOCALO DE PIEDRA		BALAUSTRES	
MOLDURAS		PAREDES DE TIERRA				
ALEROS		ESTRUC. DE MADERA				
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA			ARCOS EN VANOS		ACROTERIOS	
 * CALLES BOYACA Y PICHINCHA  * CALLES BOYACA Y GARCIA MORENO  * CALLES PICHINCHA Y BARÓN DE CARONDELET  * CALLES GARCIA MORENO Y BARÓN DE CARONDELET						
BIENES CONSIDERADOS						
						
TOTAL DE PREDIOS	15	Alta densidad ocupacional % 46,65		Baja densidad ocupacional % 53,35		
BIENES CONSIDERADOS	1	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	2	SI	NO	SI	NO	

FICHA TÉCNICA						No. 24
INMUEBLES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN FACHADA						
MANZANA No.	X	USO DE SUELO	COMERCIO	VIVIENDA	MIXTO	CULTURA
UBICACIÓN			SALUD	INSTITUCIONAL	SERVICIO	ABANDONO
			CALLES			
			NORTE	BOYACA		
			SUR	BARÓN DE CARONDELET		
			ESTE	ESPAÑA		
			OESTE	GARCIA MORENO		
			CARACTERÍSTICAS EN FACHADA			
ZOCALO DE PIEDRA		X	BALAUSTRES			
MOLDURAS		X	PAREDES DE TIERRA	X		
ALEROS		X	ESTRUC. DE MADERA	X		
FOTOGRAFÍAS DE LA MANZANA		ARCOS EN VANOS	X	ACROTERIOS	X	
						
* CALLES BOYACA Y GARCIA MORENO			* CALLES BOYACA Y ESPAÑA			
						
* CALLES GARCIA MORENO Y BARÓN DE CARONDELET			* CALLES ESPAÑA Y BARÓN DE CARONDELET			
BIENES CONSIDERADOS						
						
TOTAL DE PREDIOS	17	Alta densidad ocupacional % 23,50		Baja densidad ocupacional % 76,50		
BIENES CONSIDERADOS	2	COMERCIO FORMAL		COMERCIO INFORMAL		
BIENES EN POSIBLE ABANDONO	1	SI	NO	SI	NO	



YARUQUÍES

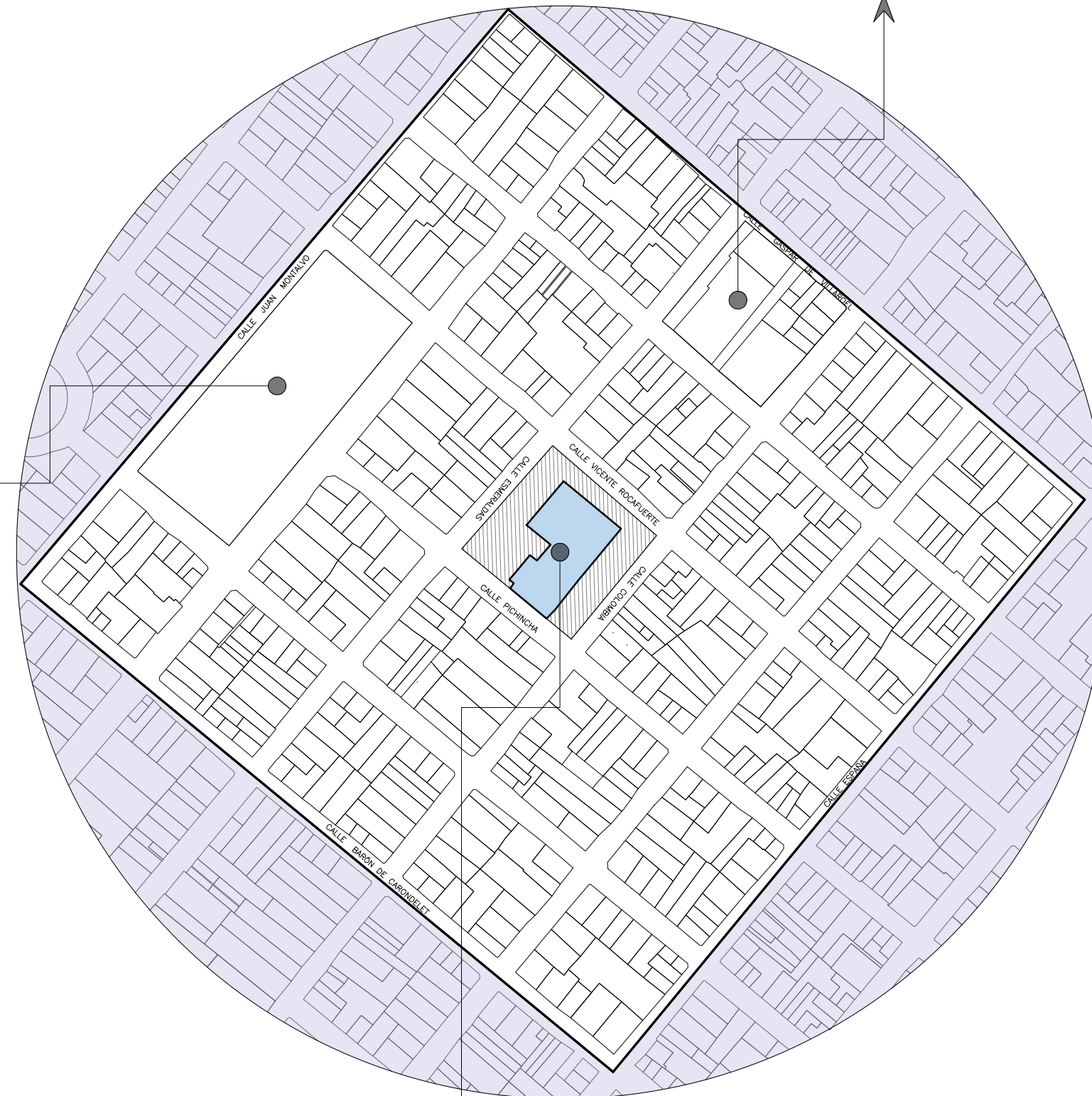


SIMBOLOGIA

-  INMUEBLES INVENTARIADOS
-  AREA DE PROTECCION DE PRIMER ORDEN
-  AREA DE INFLUENCIA DE SEGUNDO ORDEN
-  INMUEBLES EN ESTUDIO PARA SU INCLUSIÓN EN EL INVENTARIO

ACTUALIZACIÓN DEL INVENTARIO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA			
CONTIENE:		FECHA: OCTUBRE 2013	
DELIMITACIÓN EMERGENTE DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO DE LA CIUDAD DE RIOBAMBA DELIMITACIÓN EMERGENTE DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO DE LA PARROQUIA YARUQUÍES		ESCALA: ESC _____ 1:100	
		LAMINA:	1/6
EDICION:		FUENTE:	
ARQ. MARIANA DE JESÚS GRANDA CASTILLO		GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOBAMBA	

C.C.P.
LA CONDAMINE

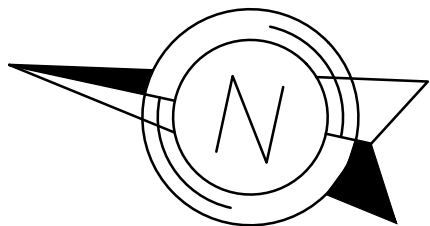


MERCADO
SANTA ROSA

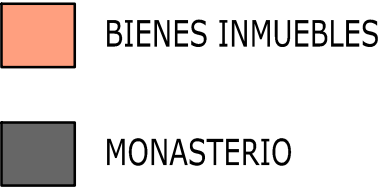
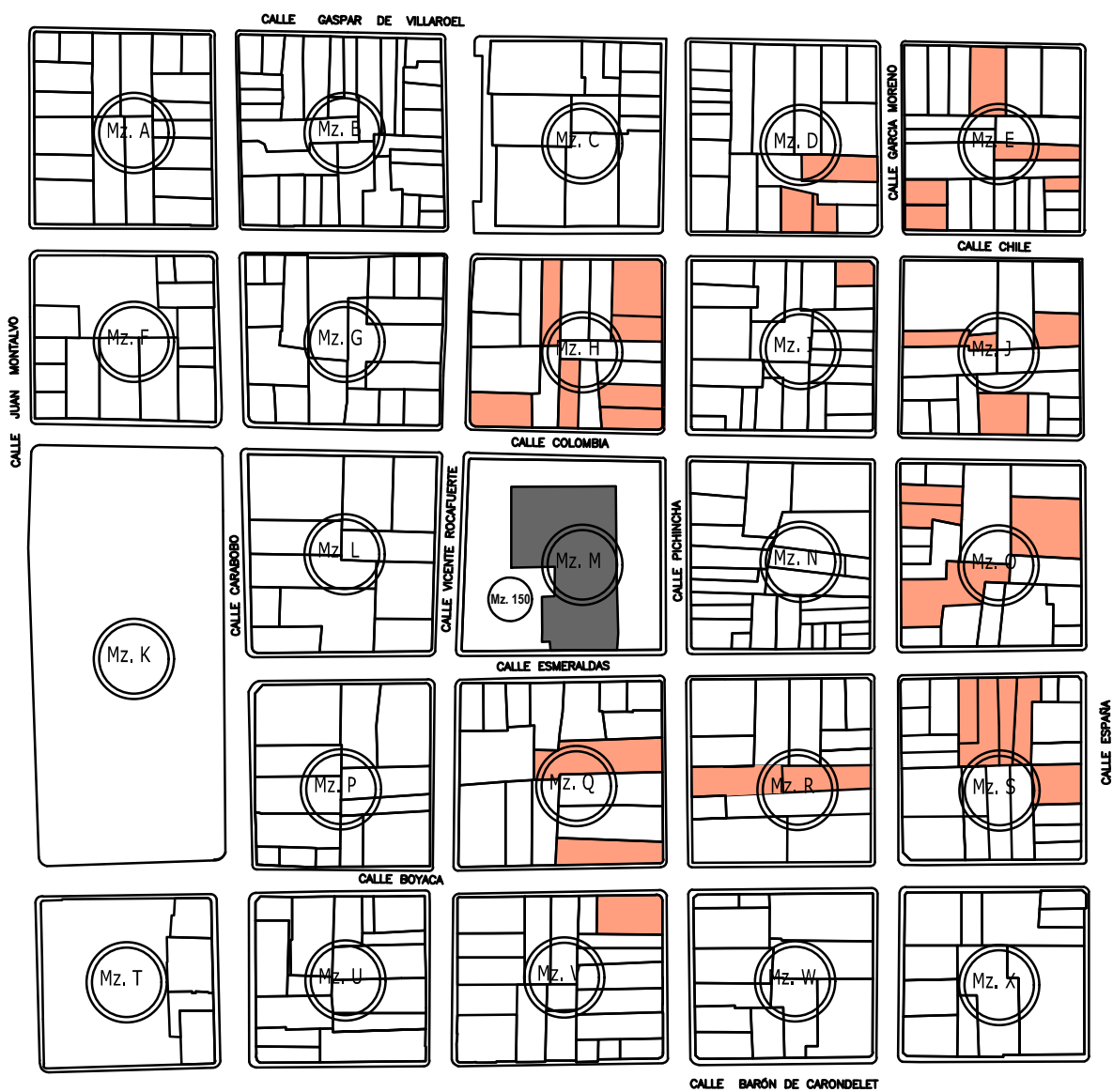


MONASTERIO
CARMELITAS DESCALZAS

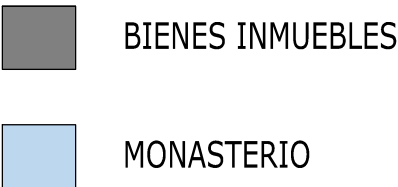
BIENES INMUEBLES DE LA ZONA DELIMITADA EN ESTUDIO		
CONTIENE:	FECHA: AGOSTO 2025	
DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	ESCALA: S/E	
	LÁMINA:	2/6
REALIZADO POR:	ARQ. MARIANA DE JESÚS GRANDA CASTILLO	



BIENES INMUEBLES - LEVANTAMIENTO 2013

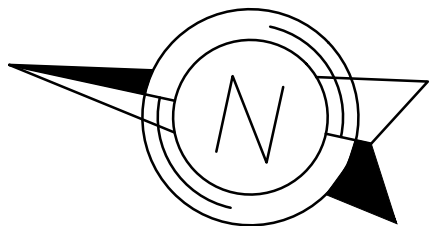


BIENES INMUEBLES CONSIDERADOS - ESTUDIO 2025



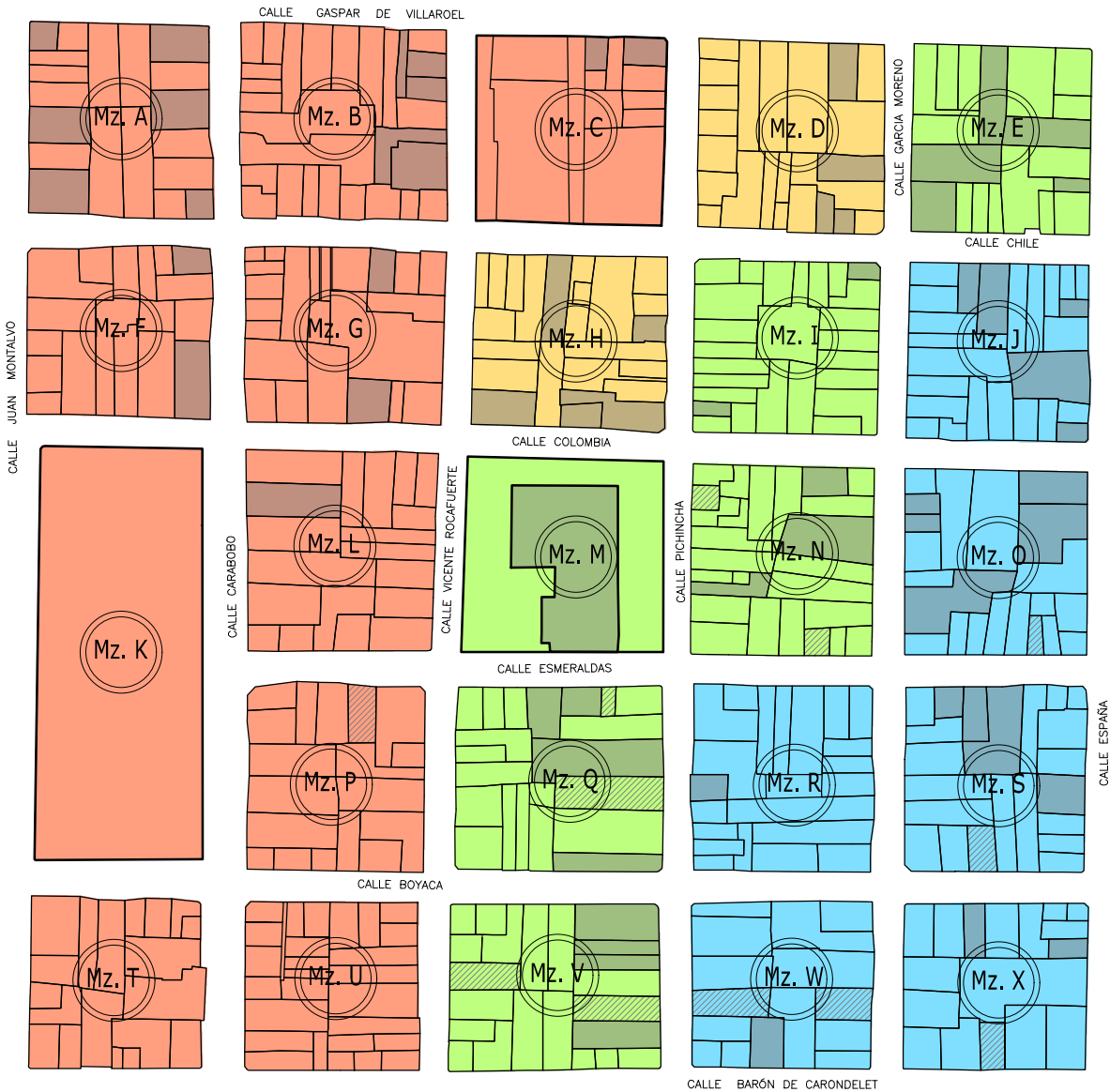
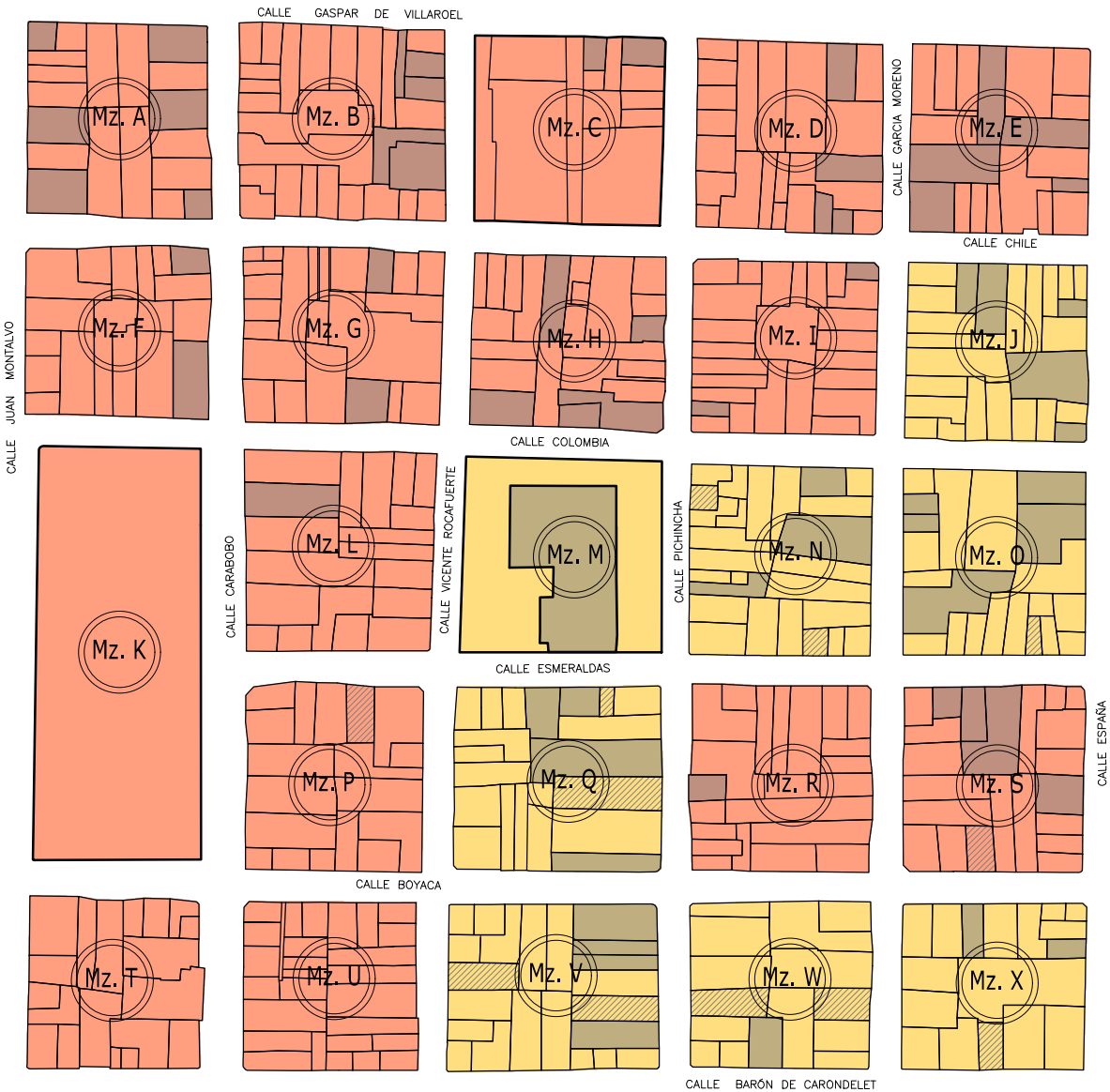
BIENES INMUEBLES DE LA ZONA DELIMITADA EN ESTUDIO

CONTIENE:		FECHA: AGOSTO 2025	
BIENES INMUEBLES - LEVANTAMIENTO 2013		ESCALA: S/E	
BIENES INMUEBLES CONSIDERADOS - ESTUDIO 2025		LÁMINA:	3/6
REALIZADO POR:		ARQ. MARIANA DE JESÚS GRANDA CASTILLO	



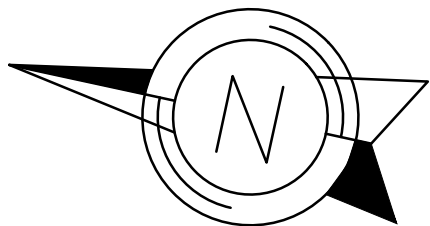
COMERCIO FORMAL

COMERCIO INFORMAL



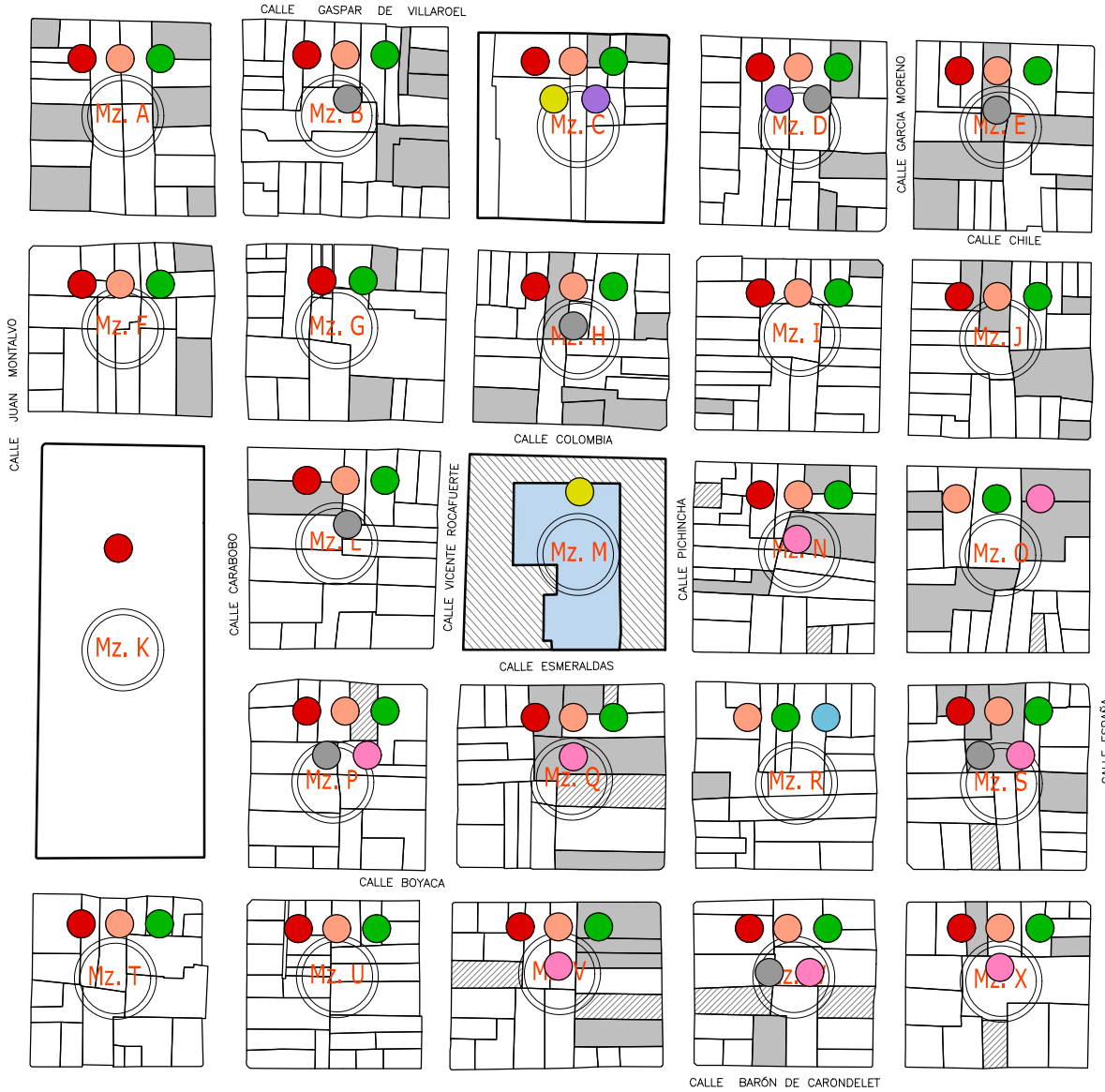
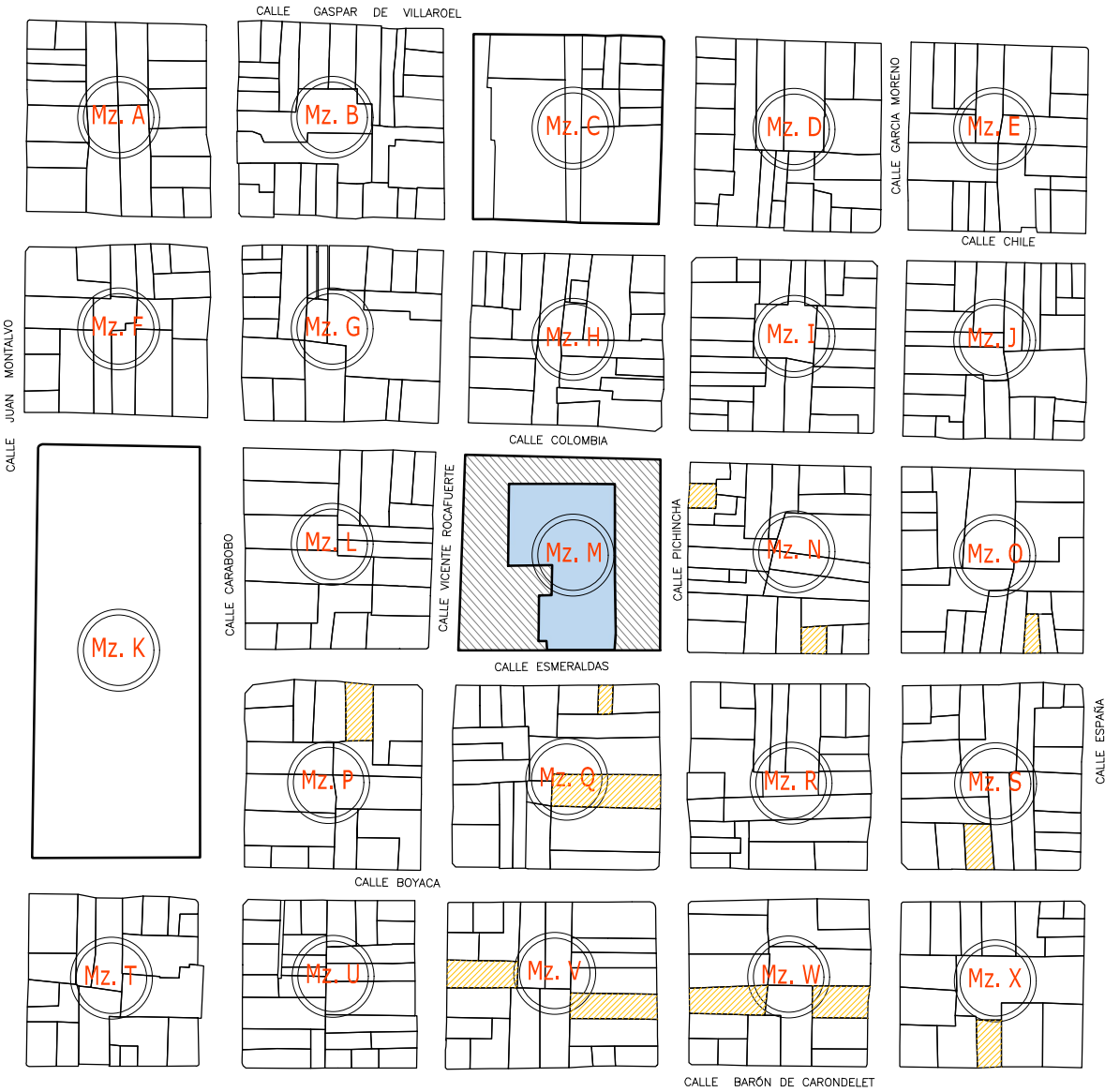
BIENES INMUEBLES DE LA ZONA DELIMITADA EN ESTUDIO

CONTIENE:		FECHA: AGOSTO 2025	
SEMÁFORO DEL COMERCIO FORMAL E INFORMAL EN LAS MANZANAS DE LA ZONA DELIMITAD		ESCALA: S/E	
		LÁMINA:	4/6
REALIZADO POR:		ARQ. MARIANA DE JESÚS GRANDA CASTILLO	



BIENES INMUEBLES POSIBLEMENTE ABANDONADOS

USO DE SUELO POR MANZANA



BIENES INMUEBLES POSIBLEMENTE ABANDONADOS



COMERCIO



MIXTO (VIVIENDA Y COMERCIO)



SALUD



SERVICIO



VIVIENDA



CULTURA



INSTITUCIONAL

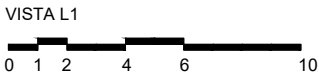
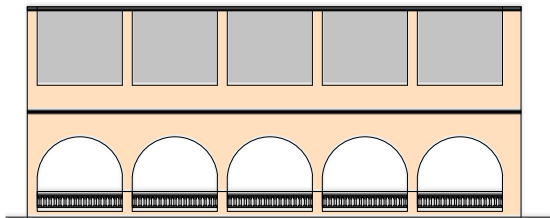


ABANDONO

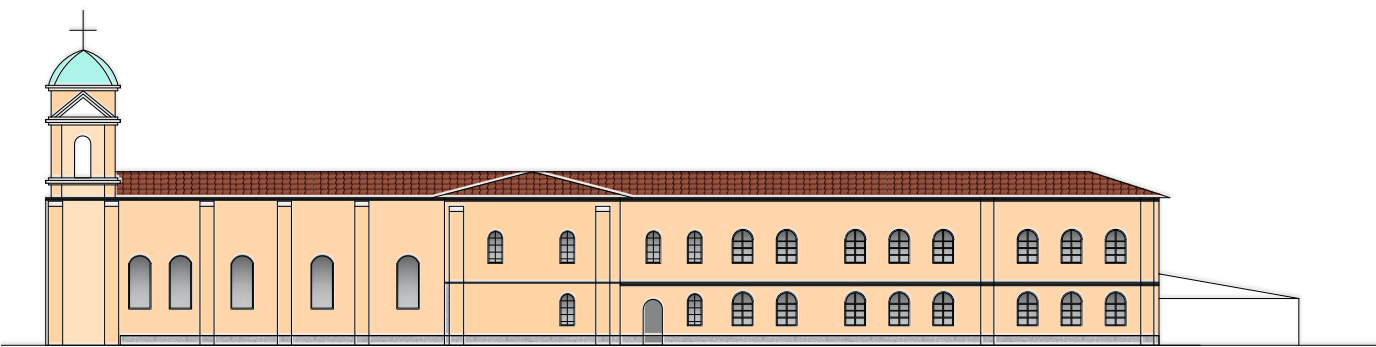
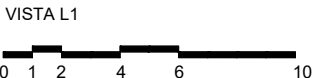
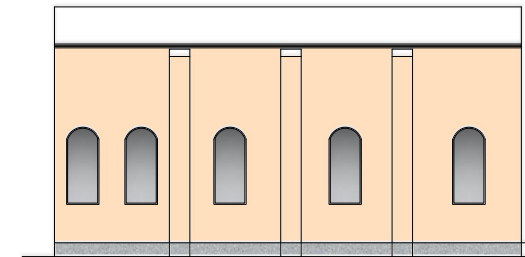
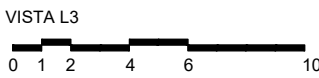
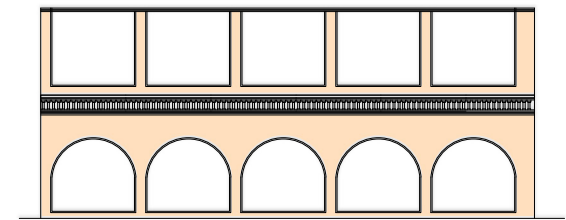
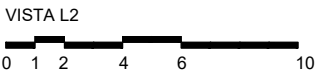
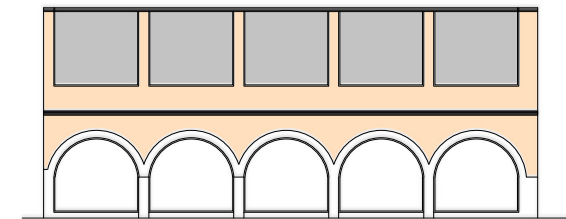
BIENES INMUEBLES DE LA ZONA DELIMITADA EN ESTUDIO

CONTIENE:	FECHA: AGOSTO 2025	
BIENES INMUEBLES POSIBLEMENTE ABANDONADOS	ESCALA: S/E	
USO DE SUELO IDENTIFICADA EN CADA MANZANA DE LA ZONA DELIMITADA	LÁMINA:	5/6
REALIZADO POR:	ARQ. MARIANA DE JESÚS GRANDA CASTILLO	

CARAS INTERNAS PATIO 1



CARAS INTERNAS PATIO 2



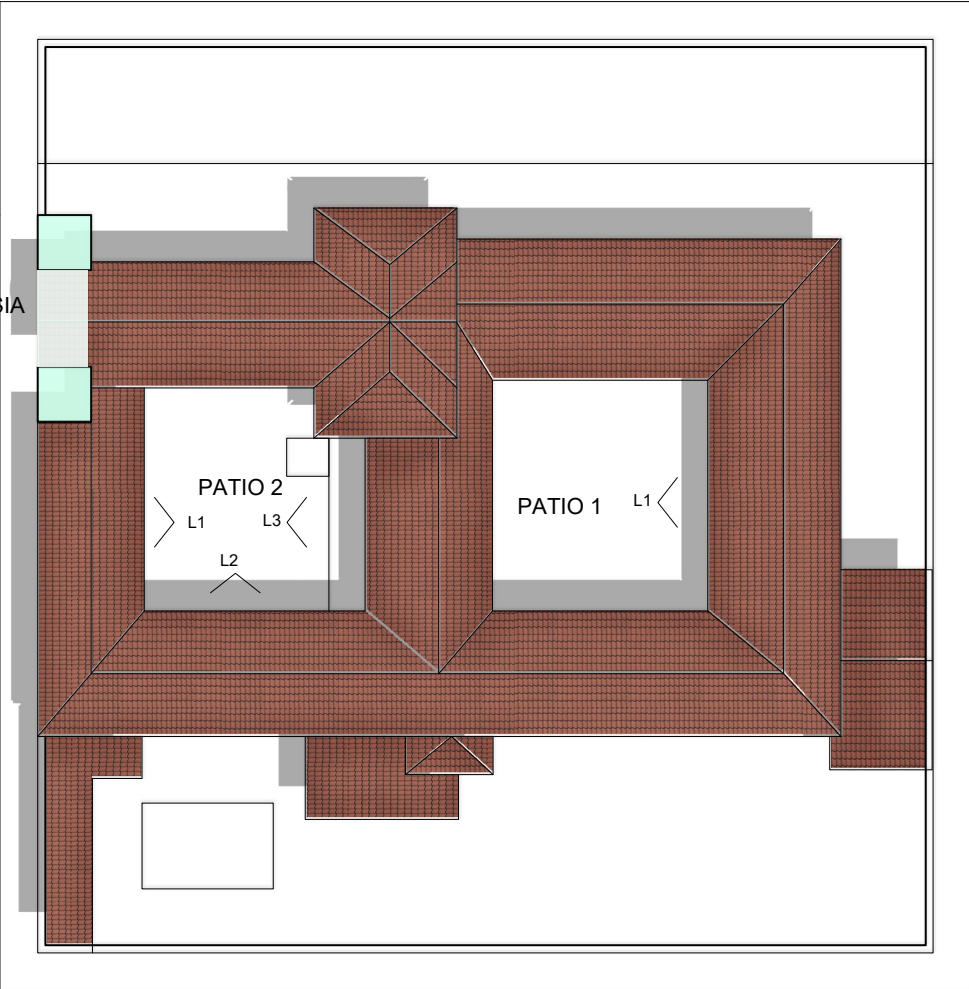
FACHADA ROCAFUERTE

ROCAFUERTE



IGLESIA

ESMERALDAS

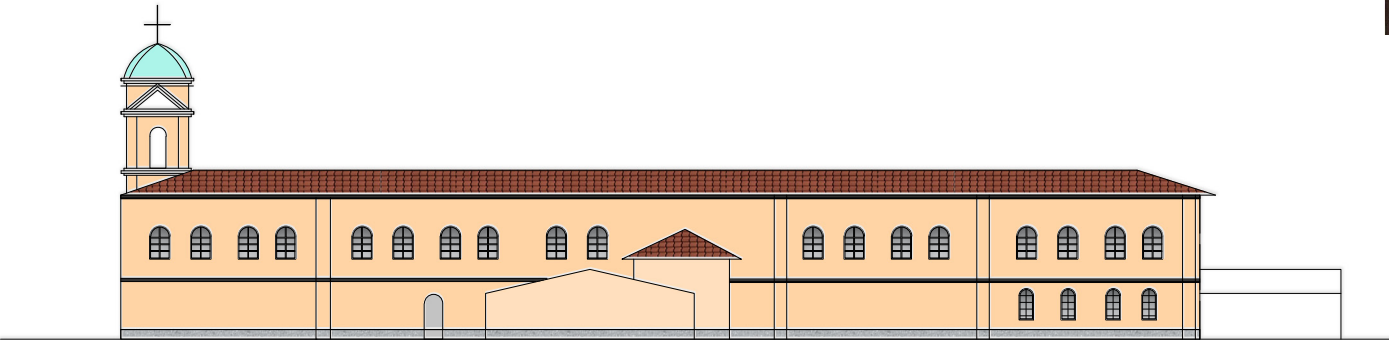


COLOMBIA

INGRESO

PICHINCHA

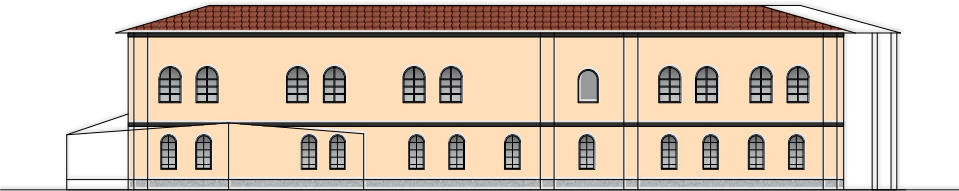
IMPLANTACIÓN



FACHADA CALLE PICHINCHA



UBICACIÓN



FACHADA COLOMBIA



MONASTERIO DE CARMELITAS DESCALZAS

CONTIENE:	FECHA: AGOSTO 2025	
	ESCALA: INDICADAS	
LEVANTAMIENTO ESQUEMÁTICO DEL INMUBLE	LÁMINA:	6/6
	ARQ. MARIANA DE JESÚS GRANDA CASTILLO	
REALIZADO POR:		