



UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO FACULTAD DE INGENIERÍA CARRERA DE ARQUITECTURA

Propuesta de intervención arquitectónica patrimonial en la “Casa Vélez Merino”, Riobamba, Chimborazo.

Trabajo de Titulación para optar al título de Arquitecto

Autores:

Acurio López, Jennyffer Alejandra
Cañadas Cabezas, Jorge Lenin

Tutor:

Arq. Ruiz Ortiz, Fredy Marcelo; Mgs

Riobamba, Ecuador, 2026

DECLARATORIA DE AUTORÍA

Nosotros, Acurio López Jennyffer Alejandra con cédula de ciudadanía 185035819-1 y Cañas Cabezas Jorge Lenin con cédula de ciudadanía 060502155-9, autores del trabajo de investigación titulado: **PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PATRIMONIAL DE LA CASA VÉLEZ MERINO, RIOBAMBA, CHIMBORAZO**, certificamos que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de nuestra exclusiva responsabilidad.

Asimismo, cedemos a la Universidad Nacional de Chimborazo, en forma no exclusiva, los derechos para su uso, comunicación pública, distribución, divulgación y/o reproducción total o parcial, por medio físico o digital; en esta cesión se entiende que el cessionario no podrá obtener beneficios económicos. La posible reclamación de terceros respecto de los derechos de autor (a) de la obra referida, será de mi entera responsabilidad; librando a la Universidad Nacional de Chimborazo de posibles obligaciones.

En Riobamba, a los 06 días del mes de enero de 2026.



Jennyffer Alejandra Acurio López

C.I. 1850358191



Jorge Lenin Cañas Cabezas

C.I. 0605021559

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR

Quién suscribe, **Ruiz Ortiz Fredy Marcelo** catedrático adscrito a la Facultad de Ingeniería, por medio del presente documento certifico haber asesorado y revisado el desarrollo del trabajo de investigación titulado: **PROUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PATRIMONIAL DE LA CASA VÉLEZ MERINO, RIOBAMBA, CHIMBORAZO**, bajo la autoría de **Acurio López Jenniffer Alejandra y Cañadas Cabezas Jorge Lenin**; por lo que se autoriza ejecutar los trámites legales para su sustentación.

En todo en cuanto informar en honor a la verdad en Riobamba, a los 06 días del mes de enero de 2026.



Fredy Marcelo Ruiz Ortiz

TUTOR

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación: **PROPUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PATRIMONIAL DE LA CASA VÉLEZ MERINO, RIOBAMBA, CHIMBORAZO**, presentado por Acurio López Jennifer Alejandra y Cañadas Cabezas Jorge Lenin, bajo la tutoría de Arq. Freddy Marcelo Ruiz certificamos que recomendamos su **APROBACIÓN** de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de su autor; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba, a los 06 días del mes de enero de 2026.

Arq. Héctor Cepeda
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



Arq. Fernando Chávez
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Arq. Cesar García
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO





CERTIFICACIÓN

Que, JENNYFFER ALEJANDRA ACURIO LOPEZ con CC: 1850358191 y JORGE LENIN CAÑADAS CABEZAS con CC: 0605021559, estudiantes de la Carrera ARQUITECTURA, Facultad de INGENIERIA, ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**PROPIUESTA DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA PATRIMONIAL DE LA CASA VÉLEZ MERINO, RIOBAMBA, CHIMBORAZO**", cumple con el 9%, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **COMPILET**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 06 de enero de 2026

Ang. Freddy Marcelo Ruiz Ortiz
TUTOR(A)

DEDICATORIA

Yo, **Jennyffer Alejandra Acurio López**, dedico esta tesis con profunda gratitud a mis padres, por ser la raíz que me dio vida y la fortaleza que sostuvo mi camino; a mi hermano y a mi sobrino, por su amor que acompañó mis días.

Pero de manera infinita y especial, dedico este logro a mi hermana Nicole, quien fue mi ejemplo de fortaleza, mi luz en la oscuridad, mi refugio en la tormenta, quien sostuvo mi mano cuando mis fuerzas flaqueaban y jamás permitió que caminara sola y con el alma llena de amor, a mi novio David, a quien entrego este logro con todo mi corazón, por ser mi guía, mi inspiración y la voz que me recordó que rendirme no era opción, por caminar junto a mí con fe, paciencia y amor verdadero.

Profundamente, yo **Jorge Lenin Cañas Cabezas** dedico este trabajo de investigación con todo mi amor a mis abuelos, por su apoyo incondicional, a mis padres y hermano, por inculcarme el valor de la perseverancia y la humildad, a mis hijos, fuente inagotable de inspiración y fortaleza, a mi novia por ser mi compañera en la etapa más desafiante y significativa de este proceso.

AGRADECIMIENTO

Quienes suscribimos este trabajo, **Jennyffer Alejandra Acurio López y Jorge Lenin Cañas Cabezas** queremos agradecer en primer lugar a Dios por permitirnos llegar hasta este momento tan importante de nuestras vidas. A la Universidad Nacional de Chimborazo por permitirnos crecer académica y profesionalmente. A nuestro tutor de tesis Arq. Fredi Ruiz cuya experiencia, paciencia y apoyo constante que hizo posible la realización de este trabajo de investigación.

Con amor y gratitud, yo, **Jennyffer Alejandra Acurio López**, agradezco a mis padres, Edgar y Paulina, gracias por creer en mí incluso cuando yo dudaba, por su amor infinito, su entrega silenciosa y por enseñarme, con su ejemplo diario, el verdadero significado del esfuerzo, la constancia y la perseverancia. Sin ustedes, este sueño jamás habría sido posible. A mis queridos hermanos, Nicole y Leonardo, mi inspiración permanente y mi fuerza en los momentos de cansancio. Gracias por impulsarme a seguir adelante, por sus palabras, su confianza y su cariño que siempre me recordaron que no estaba sola. A mi amado **sobrino** Nicolás, gracias por iluminar mis días; tu amor fue un refugio en los momentos más intensos de este proceso. Este logro también es suyo.

A mis suegros, Klever y Adis, les agradezco de corazón por abrirme las puertas de su hogar y de su cariño, por su apoyo sincero, sus palabras de aliento y por acompañarme con respeto y comprensión en cada etapa, especialmente en los momentos más difíciles.

A mi compañero de vida, David, gracias por tu amor incondicional, tu paciencia infinita y tu apoyo constante. Gracias por sostenerme cuando sentí que no podía más, por impulsarme a seguir cuando el cansancio quiso detenerme y por caminar junto a mí con comprensión, ternura y fortaleza. Este logro también lleva tu nombre, porque cada paso que di tuvo tu presencia y tu aliento.

Profundamente, yo **Jorge Lenin Cañas Cabezas** agradezco a mis abuelos Elsa y Jorge por su amor incondicional, su apoyo constante y por ser el pilar fundamental que hizo posible este logro. Sin su ayuda y su ejemplo de esfuerzo, dedicación y generosidad, este sueño no se habría hecho realidad.

A mis padres Verónica y Jorge, a mi hermano José por creer siempre en mí, por sus palabras de aliento y su paciencia, sus sacrificios y por inculcarme los valores que me han llevado a alcanzar esta meta.

A mis adorados hijos Adrián y Víctor, quienes son mi mayor motivación. Gracias por su amor, comprensión y por ser la razón más grande para seguir adelante. Este logro también es de ustedes.

A mi novia Geovanna, por acompañarme con amor, paciencia y comprensión durante este proceso. Gracias por estar a mi lado en los momentos difíciles, por alentarme a no rendirme y por compartir conmigo cada paso de este camino.

Este trabajo no solo representa un logro académico, sino el reflejo del amor, la fe y el apoyo de cada una de las personas que formaron parte de este proceso. A todos ustedes, mi eterna gratitud.

ÍNDICE GENERAL

DECLARATORIA DE AUTORIA

DICTAMEN FAVORABLE DEL TUTOR

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

CERTIFICADO ANTIPLAGIO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

ÍNDICE GENERAL

ÍNDICE DE FIGURAS

RESUMEN

ABSTRACT

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN	14
1.1. Introducción.....	14
1.2. Antecedentes.....	14
1.3. Planteamiento del problema	15
1.4. Justificación	17
1.5. Objetivos.....	18
1.5.1. Objetivo General.....	18
1.5.2. Objetivo específicos.....	18
CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO	19
2.1.Definiciones y conceptos.....	19
2.1.1. Patrimonio cultural	19
2.1.2. Centros históricos	19
2.1.3. Pérdida de identidad.....	20
2.1.4. Puesta en valor	20
2.1.5. Integridad arquitectónica	20
2.1.6. Autenticidad.....	21
2.1.7. Patrimonio Arquitectónico.....	21
2.2.Tipología de los bienes inmuebles.....	21
2.3.Criterios de selección y valoración de bienes patrimoniales	22
2.4. Niveles de intervención	23
2.5. Enfoques y Métodos en la Evaluación del Patrimonio Cultural.....	24
2.5.1. Enfoque Histórico y Documental	25
2.5.2. Enfoque Estético y Arquitectónico	25

2.5.3. Enfoque Social y Cultural	25
2.5.4. Enfoque Técnico y Científico	26
2.5.5. Enfoque Legal y Normativo.....	26
2.5.6. Métodos de Evaluación Integral	26
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.....	28
3.1. Etapas de la metodología.....	28
3.2. Diagnóstico	29
3.2.1. Contextualización	29
3.2.2. Análisis histórico	30
3.2.3. Análisis urbano	34
3.2.4. Análisis del marco normativo del patrimonio cultural edificado en contextos .	56
internacional, nacional y local	56
3.2.5. Análisis arquitectónico.....	59
3.2.6. Análisis patológico	77
3.2.7. Análisis de referentes.....	81
CAPÍTULO IV. PROPUESTA.....	82
4.1. Planteamiento de propuesta.....	83
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	83
5.1. Conclusiones.....	84
5.2. Recomendaciones	84
BIBLIOGRAFÍA.....	85
ANEXOS	87

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1. Esquema de problemática en el centro histórico de Riobamba	17
Figura 2. Análisis de temas del estado del arte	19
Figura 3. Tipologías del Patrimonio Arquitectónico	22
Figura 4. Niveles de intervención de la cadena lógica	24
Figura 5. Etapas de la metodología	29
Figura 6. Ubicación geográfica de Riobamba	30
Figura 7. Factores que determinaron cambios relevantes en la historia de la evolución de Riobamba	32
Figura 8. Línea de tiempo fotográfico del ferrocarril	33
Figura 9. Último plano urbano actualizado de Riobamba	37

Figura 10. Evolución del perfil urbano de Riobamba	38
Figura 11. Parroquias existentes en la ciudad de Riobamba	38
Figura 12. Expansión Urbana de la ciudad de Riobamba	39
Figura 13. Afluencia Vial de la ciudad de Riobamba	39
Figura 14. Equipamientos de la ciudad de Riobamba	40
Figura 15. Delimitación del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba.....	41
Figura 16. Evolución del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba	41
Figura 17. Crecimiento del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba	42
Figura 18. Análisis urbano del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba	42
Figura 19. Polígono de estudio	44
Figura 20. Delimitación del polígono de estudio	44
Figura 21. Mapeo del uso de suelo en planta baja y alta	45
Figura 22. Trama Urbana	46
Figura 23. Tipologías de edificaciones en el polígono de estudio	47
Figura 24. Usuarios en el polígono de estudio	48
Figura 25. Mapeo de viviendas Patrimoniales	49
Figura 26. Mapeo de alturas en el polígono de estudio	50
Figura 27. Mapeo del Estructurante natural en el polígono de estudio	51
Figura 28. Mapeo de parques y plazas en el polígono de estudio	52
Figura 29. Mapeo de Mercados en el polígono de estudio	52
Figura 30. Mapeo de iglesias en el polígono de estudio	53
Figura 31. Mapeo de centralidades en el polígono de estudio	54
Figura 32. Mapeo de equipamientos en el polígono de estudio	54
Figura 33. Línea de tiempo de la Casa Vélez Merino	58
Figura 34. Etapas de intervención de la Casa Vélez Merino	60
Figura 35. Ubicación de la de la Casa Vélez Merino	62
Figura 36. Riobamba desde las alturas	62
Figura 37. Perfil urbano calle Eugenio Espejo	63
Figura 38. Análisis de perfil urbano calle Eugenio Espejo	63
Figura 39. Análisis del perfil urbano de la calle 10 de Agosto	64
Figura 40. Análisis del perfil urbano de la calle 5 de Junio	64
Figura 41. Análisis de elementos de fachada en la Casa Vélez Merino	65
Figura 42. Elementos compositivos de la Casa Vélez Merino	65
Figura 43. Implantación Casa Vélez Merino	66
Figura 44. Planta baja Casa Vélez Merino	67
Figura 45. Planta alta Casa Vélez Merino	67
Figura 46. Planta de Cubierta de la Casa Vélez Merino	68
Figura 47. Fachada frontal de la Casa Vélez Merino	68
Figura 48. Cortes Arquitectónicos de la Casa Vélez Merino	69
Figura 49. Modulación en planta de la Casa Vélez Merino	69
Figura 50. Espacialidad en la Casa Vélez Merino	70

Figura 51. Flujo - Circulación de la Casa Vélez Merino	71
Figura 52. Factores Ambientales de la Casa Vélez Merino	71
Figura 53. Mampostería de la Casa Vélez Merino	73
Figura 54. Detalle escantillón constructivo de la Casa Vélez Merino	73
Figura 55. Detalle de cubierta de la Casa Vélez Merino	74
Figura 56. Detalle de entrepiso de la Casa Vélez Merino	74
Figura 57. Detalle de cimentación	75
Figura 58. Ejemplo de ficha patológica	76
Figura 59. Ficha de desprendimiento por sismos	78
Figura 60. Referente 1	79
Figura 61. Referente 2	80
Figura 62. Referente 3	80
Figura 63. Propuesta de intervención	81

RESUMEN

En la ciudad de Riobamba se evidencian dos problemáticas emergentes de carácter patrimonial y educativo: el abandono y deterioro de un bien inmueble de gran jerarquía dentro de un polígono de protección patrimonial de primer orden y la falta de espacios complementarios para el desarrollo académico con tecnología avanzada. Estos criterios son la base para proponer un proyecto arquitectónico que viabilice, mediante una sola propuesta, la solución a dichas necesidades. La propuesta se preocupa por el valor del patrimonio cultural de la casa "Vélez-Merino", para ello se conserva la edificación, y la recupera, mediante una intervención mínima para preservar su identidad arquitectónica. La propuesta está basada en normativas arquitectónicas para crear espacios académicos complementarios y resaltar la identidad cultural de la ciudad de Riobamba, manteniendo y respetando la esencia del lugar. Para obtener los objetivos marcados, la investigación se desarrolló de forma metodológica descrita de forma general en los siguientes capítulos: Capítulo I: Contiene información general como la introducción, antecedentes, el planteamiento del problema, justificación y los objetivos a cumplirse en dicha investigación. Capítulo II: Contiene el marco teórico donde se aborda la investigación de conceptos, normativa nacional, internacional y local, criterios de intervención y valorización de bienes patrimoniales. Capítulo III. Contiene el diagnóstico urbano y arquitectónico del estado actual de la vivienda patrimonial para determinar el partido inicial del proceso de rehabilitación como el estudio de referentes patrimoniales. Se describe también la metodología necesaria para el cumplimiento de los objetivos. Capítulo IV. La parte final contiene la propuesta arquitectónica de puesta en valor de la casa Vélez-Merino como la intervención del vacío urbano junto a la casa, el club ferroviario y la plaza bicentenario producto del proceso investigativo con un diseño arquitectónico que cumple con los objetivos marcados.

Palabras claves: Centros Históricos, Centralidades, Crisis Urbana, Patrimonio Cultural, Perdida de Identidad, Conservación, Puesta en Valor, Integridad Arquitectónica, Vacíos Sociales.

ABSTRACT

In the city of Riobamba, two emerging issues of a patrimonial and educational nature are identified: the abandonment and deterioration of a highly significant heritage building located within a first-order heritage protection polygon, and the lack of complementary spaces for academic development supported by advanced technology. These criteria constitute the basis for proposing an architectural project that, through a single intervention, addresses both needs. The proposal emphasizes the cultural heritage value of the “Vélez-Merino” House by preserving and rehabilitating the building through a minimal intervention that safeguards its architectural identity. The project is grounded in architectural regulations aimed at creating complementary academic spaces while highlighting the cultural identity of the city of Riobamba, maintaining and respecting the essence of the place. To achieve the established objectives, the research was developed through a methodological process structured into the following chapters. Chapter I presents general information, including the introduction, background, problem statement, justification, and research objectives. Chapter II comprises the theoretical framework, addressing conceptual research, national, international, and local regulations, as well as criteria for intervention and valuation of heritage assets. Chapter III includes the urban and architectural diagnosis of the current condition of the heritage property, determining the initial design approach for the rehabilitation process, along with the analysis of heritage references; it also describes the methodology required to meet the research objectives. Finally, Chapter IV presents the architectural proposal for the enhancement of the Vélez-Merino House, as well as the intervention of the adjacent urban void, the railway club, and the Bicentennial Plaza, resulting from the research process and articulated through an architectural design that fulfills the defined objectives.

Keywords: Historic Centers, Centralities, Urban Crisis, Cultural Heritage, Loss of Identity, Conservation, Heritage Enhancement, Architectural Integrity, Social Voids.



Reviewed by:

MsC. Edison Damian Escudero
ENGLISH PROFESSOR
C.C.0601890593

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

1.1. Introducción

Las edificaciones del centro histórico de la ciudad de Riobamba han sido, a lo largo del tiempo, un emblema de patrimonio y tradición. Sin embargo, estos valores se han visto menguados a causa del abandono y el alto valor económico del mantenimiento para sus propietarios (Vallejo, 2010). La preservación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico es de vital importancia en el campo de la arquitectura, por lo tanto, este tema de investigación propone contribuir a la puesta en valor del inmueble patrimonial Casa Vélez Merino (en adelante CVM), mediante la generación de conocimiento especializado y la formulación de propuestas arquitectónicas que permitan su preservación y promoción como parte integral del legado histórico y cultural de la ciudad de Riobamba y la provincia de Chimborazo.

La Casa Vélez Merino, insigne edificación de la ciudad con valor patrimonial, forma parte de la historia y la memoria de la construcción de la identidad cultural de nuestra región. La Casa Vélez Merino se terminó en 1901 y se destaca por ser uno de los primeros exponentes de la arquitectura ecléctica en el país. Su diseño, por fusiones de estilos de construcción tanto europeos como tradicionales locales, se calificaría como de alta variedad e influencia. La casa se ha mantenido con el paso de los años, incluso se pueden apreciar gran parte de los elementos decorativos, como esculturas, y detalles en los muros. El paso de los años ha ido deteriorando la casa, y la escasa atención y mantenimiento que se le presta ha hecho que se dé una demanda social para que se realice un proceso de conservación, restauración y revitalización de la Casa Vélez Merino.

El objetivo principal de esta investigación es analizar y proponer estrategias arquitectónicas para la puesta en valor de la CVM. Esto implica investigar los aspectos históricos, arquitectónicos y culturales del edificio, así como comprender su contexto urbano y social.

Todo el proceso será apoyado en un marco de acción multidisciplinario, donde se analizan y aplican diferentes métodos y técnicas de investigación. Con estos resultados se plantean propuestas de intervención de restauración y adaptación del edificio.

1.2. Antecedentes

La investigación “Propuesta de Intervención Arquitectónica Patrimonial de la Casa Vélez Merino” se centra en la Casa Vélez Merino (CVM) ubicada en Riobamba, Ecuador, inmueble que se construyó a principios del siglo XX en estilo mixto, europeo y local, y que se encuentra en estado de deterioro. La falta de mantenimiento y el deterioro progresivo de la edificación hacen imperativa una restauración de carácter integral.

El principal objetivo es comprender la historia y la arquitectura en sus diversos contextos socio-urbano de la CVM, para su adecuada puesta en valor. En tal sentido, se realizarán estudios de ciudad, levantamiento de la arquitectura y referencias, para poder

realizar propuestas de intervención que conserven los elementos originales, mejoren la accesibilidad, la eficiencia energética y se armonicen con el entorno urbano.

El problema indica que muchos centros históricos sufren de abandono y degradación a causa del crecimiento urbano y cambios sociales. En Ecuador, una de las consecuencias de la mala gestión patrimonial ha sido la pérdida de la identidad, y el deterioro de la calidad de vida. Sin embargo, hoy en día se empieza a reconocer la importancia del patrimonio cultural, y del valor que esto tiene para la rehabilitación de viviendas patrimoniales.

La Casa Vélez Merino está siendo degradada físicamente, el valor histórico-cultural prácticamente no tiene reconocimiento, hay restricciones financieras y el espacio está siendo mal utilizado. Esta investigación intenta abordar estos problemas proponiendo la creación de un centro interactivo basado en tecnología que requerirá una intervención mínima y conservará la identidad arquitectónica de la propiedad en Riobamba.

1.3. Planteamiento del problema

Durante siglos, las actividades de la ciudad se han concentrado en los centros: las oficinas del gobierno y la iglesia han formado la plaza principal, así como las escuelas, la universidad, los comercios de todo tipo, el equipamiento social, las casonas de los notables y las casas de los trabajadores en otro sector (Bazant, 2012).

Sin embargo, la apariencia de las ciudades en Ecuador y en los países latinoamericanos cambia significativamente a partir del siglo XX debido a transformaciones sociales, económicas y políticas significativas. La brutal expansión de las ciudades hacia sus periferias fue impulsada por el aumento demográfico, el cual septuplicó la población urbana. Esto implica el deterioro progresivo del centro urbano y la reubicación de numerosas actividades hacia las periferias (Bazant, 2012).

En la segunda mitad del siglo XX, ocurrieron cambios significativos en la vida rural, destacándose la considerable pérdida de mano de obra. Esto ha afectado la identidad y el vínculo de los residentes con su territorio. Las generaciones más recientes viven casi en la ignorancia en su entorno sobre lo natural y lo cultural que les rodea. Esto se explica, entre otros factores, por la incorporación de nuevos modelos de desarrollo, la valoración socioeconómica y la falta de valoración personal que ha instalado a los pobladores de la ruralidad en un círculo vicioso de menosprecio a lo propio y lo auténtico. La consecuencia de esto, es que buena parte de la población es ajena a esta realidad, que vive en una situación que va de lo regular a lo extremadamente bueno (Escribano, 2009).

Posteriormente, el interés por la recuperación de los Centros Históricos surge en Europa a finales de la década del 60 debido a la crisis del sector de la construcción y a la crisis urbana del 70, pero es a partir de los años 80 que se inician numerosas intervenciones. Entre los años 80 y 90, también se inicia la intervención en América Latina. Desde entonces hasta la actualidad, se puede observar cómo los cambios que han sufrido las sociedades han

afectado la forma en que ven y actúan sobre la ciudad, lo cual ha afectado la forma en que se planifican y manejan estos sectores urbanos (González Biffis y Etulain, 2018).

En el Ecuador, en diciembre del 2007, tras el robo de la custodia de Riobamba, el economista Rafael Correa elaboró los decretos ejecutivos 816 y 949 gracias a los cuales, en una histórica e inédita decisión se declaró en Emergencia el Patrimonio Cultural del Ecuador. A pesar de que el patrimonio material e inmaterial ofrece grandes posibilidades para el desarrollo socioeconómico de la población y ayuda a mantener y enriquecer las identidades, se produjo una ruptura en la perspectiva y comportamiento de los gobiernos de Ecuador hacia este tema, que históricamente ha sido relegado (Godoy, 2018).

En Riobamba, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural ha inventariado 448 edificaciones y bienes urbanos en 1992. Es importante destacar que algunas de estas edificaciones han sido derrocadas debido a la falta de interés de las autoridades municipales y de sus propietarios por preservar el patrimonio arquitectónico (Atiaga et al., 2007).

Un ejemplo de esto es la Casa Vélez Merino que pesar del valor patrimonial y la importancia histórica enfrenta una serie de problemáticas que amenazan su preservación y puesta en valor adecuadas, el deterioro físico y falta de mantenimiento a lo largo de los años ha llevado al desgaste progresivo de la casa sufriendo así problemas patológicos y daños estructurales, lo que pone en peligro su integridad arquitectónica.

El uso inapropiado del espacio de la Casa Vélez Merino, como su abandono, subutilización o adaptación inadecuada, puede comprometer su integridad arquitectónica y su valor histórico y al no tener un enfoque claro sobre cómo utilizar el inmueble de manera sostenible y respetuosa con su patrimonio contribuye a su deterioro.

Así mismo, la falta de conciencia sobre el valor histórico y cultural de la Casa Vélez Merino, la falta de involucramiento, compromiso y apropiación colectiva del patrimonio arquitectónico por parte de la comunidad local en su preservación y limita los esfuerzos para su protección y cuidado, limitada de recursos financieros por lo que la restauración y conservación de la Casa Vélez Merino constituye un desafío significativo (Veloz y Mogrovejo, 2018).

Figura 1.
Esquema de problemática en el centro histórico de Riobamba



Fuente: Elaboración propia

1.4. Justificación

La justificación de esta investigación se fundamenta en la necesidad apremiante de abordar las problemáticas que amenazan la preservación y puesta en valor de la Casa Vélez Merino en Riobamba, Chimborazo. A pesar del valor patrimonial y la importancia histórica de este edificio, se ha evidenciado un preocupante deterioro físico y falta de mantenimiento a lo largo de los años, lo que ha llevado a un deterioro progresivo de su estructura que comprometen su integridad arquitectónica.

La débil defensa de la Casa Vélez Merino es atribuible al escaso nivel de presión y mala conducción en su defensa y preservación. Asimismo, la poca apropiación social del patrimonio y la escasa disponibilidad de recursos económicos, limita su restauración y conservación.

El abandono y el mal uso de Casa Vélez Merino representa un riesgo al valor histórico y a la integridad de su arquitectura. Sumarle la incertidumbre acerca de la posible y futura acción de ocupación del edificio, el uso irresponsable de la Casa Vélez Merino, simplemente, agrava su deterioro.

La investigación tiene como objetivo consolidar el valor del patrimonio histórico y cultural de la comunidad, promover el desarrollo social, fortalecer la identidad cultural de Riobamba, estimular el turismo cultural para beneficio, contribuyendo con conocimientos y buenas prácticas en el campo de la restauración del patrimonio al proporcionar un estudio de caso relevante.

1.5. Objetivos

1.5.1. Objetivo General

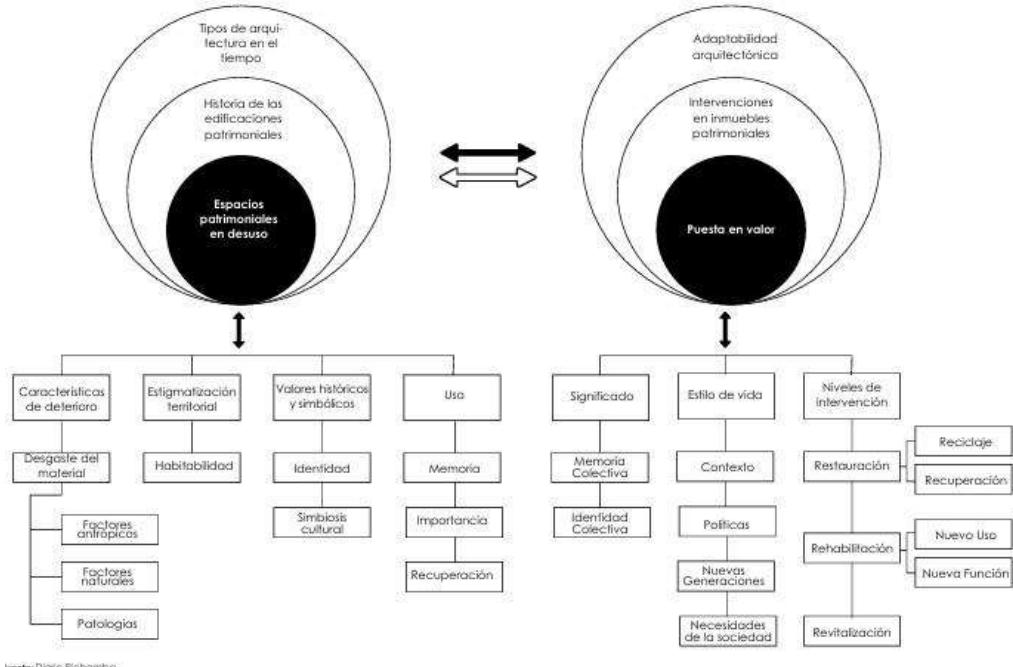
- Poner en valor el inmueble patrimonial “Casa Vélez Merino”, Riobamba, Chimborazo.

1.5.2. Objetivo específicos

- Ejecutar un análisis urbano patrimonial para identificar el impacto social que tiene la Casa Vélez Merino en la ciudad de Riobamba.
- Realizar un diagnóstico del estado de conservación del inmueble patrimonial, para identificar los daños, patologías y otros elementos que afecten su integridad arquitectónica.
- Proponer una intervención arquitectónica patrimonial en la “Casa Vélez Merino” para su puesta en valor.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.

Figura 2. Análisis de temas del estado del arte



Fuente: Elaboración propia

2.1.Definiciones y conceptos

2.1.1. Patrimonio cultural

El concepto de Patrimonio está estrechamente relacionado con este término, ya que se refiere a los legados, testimonios y herencias de las sociedades y generaciones anteriores para con las actuales. En cuanto a la cultura, entendemos que el ser humano tiene una conexión constante con el entorno, es decir, lo que ha transformado el hombre a lo largo del tiempo para crear cosas nuevas que, en muchas ocasiones, serán útiles para las generaciones venideras. La cultura se compone de los conocimientos, habilidades y costumbres que el ser humano ha desarrollado como parte de una sociedad. El medio y la cultura están muy relacionados: la primera es una forma de adaptación al medio; si este cambia o cambia, la cultura también experimenta (López, 2017).

2.1.2. Centros históricos

En la actualidad, el centro histórico es una forma de comunicarse y compartir información, ya que se constituyen la parte más antigua de cualquier ciudad, siendo el reflejo de las primeras edificaciones que marcaron historia. Estos lugares evidencian la evolución de lo que actualmente reconocemos como la importancia y la valorización de estos espacios, este proceso ha implicado un desarrollo gradual de ideas y conceptos que ha posibilitado la

preservación, la revitalización y la adaptación de estos espacios a lo largo del tiempo (Carrión, 2008).

2.1.3. Pérdida de identidad

En primera instancia, el concepto de identidad, es la conexión entre la población y el espacio en el que vive. (Lorente, 2014). Dentro del ámbito de la arquitectura juega un papel importante en la expresión cultural de grupos de personas organizadas en áreas geográficas, ya sea que formen entidades políticas como países, estados, departamentos, regiones o naciones. En este sentido, la identidad cultural hunde sus raíces en tradiciones arquitectónicas históricamente heredadas, cuya esencia se expresa a través de volúmenes, formas, materiales, colores, texturas, estilos, sistemas de soporte, técnicas constructivas, composición espacial y tipología. Esta investigación busca generar valor en la comunidad local en relación al patrimonio histórico y cultural, promoviendo la toma de conciencia, la preservación activa y la gestión, uso y sostenibilidad de alternativas apropiadas.

La pérdida de identidad en el patrimonio arquitectónico implica que el deterioro, transformación o degradación de determinados valores históricos o culturales haga que las construcciones que ostentaban valores patrimoniales dejen de ostentar esa relación con su historia, cultura, contexto y con sus caracteres distintivos (Chavez, 1996).

2.1.4. Puesta en valor

La puesta en valor del patrimonio tiene como objetivo facilitar la comprensión de su significado mediante la realización de intervenciones específicas y acciones que permitan revelar los valores intrínsecos, que en muchos casos, como sucede con los yacimientos arqueológicos, son aparentemente invisibles. Este proceso busca hacerlas más atractivas para la sociedad local y atraer turismo internacional, generando un impulso en el desarrollo económico (Escribano, 2009).

2.1.5. Integridad arquitectónica

Se entiende por integridad arquitectónica el estado en que un objeto arquitectónico (edificio, estructura, componente, etc.) conserva sus rasgos originales, en cuanto a su autenticidad, coherencia y estado, sin sufrir alteraciones o pérdidas. Este concepto implica mantener la forma, función, diseño y materiales originales de un elemento arquitectónico a lo largo del tiempo. En conservación patrimonial, una preocupación central es la integridad arquitectónica, principio que orienta las intervenciones para no afectar la estructura, el estilo ni el valor histórico del edificio. Esto se vincula con la autenticidad, al mantener de forma fiel su significado cultural y valor real.

Dedicarse a la historia y la literatura de un período determinado es la única manera que, como reconocía Ruskin, permite a un historiador de la arquitectura comprender la

totalidad de la arquitectura de una época, incursionando en cualquier período y cultura que la historia nos haya legado. Estas fuentes actúan como una crónica de sus acciones y pensamientos, y son fundamentales para captar plenamente el mensaje que transmite la arquitectura de esas épocas (Roth, 1993).

2.1.6. Autenticidad

La autenticidad en el ámbito del patrimonio arquitectónico se refiere a la preservación de las características esenciales originales de un edificio o elemento a lo largo del tiempo, asegurando su fidelidad histórica y cultural. En la conservación del patrimonio, se busca mantener la autenticidad para que las futuras generaciones y los visitantes puedan experimentar de manera genuina el valor histórico y cultural real de un lugar. Esta idea se respalda en la obra de Jokilehto (2006), quien profundiza en consideraciones sobre autenticidad e integridad en el contexto del Patrimonio Mundial.

2.1.7. Patrimonio Arquitectónico

El patrimonio arquitectónico se define como el conjunto de construcciones, estructuras y elementos arquitectónicos que tienen importancia cultural, histórica o artística, representando la manifestación palpable de la evolución de una sociedad a lo largo del tiempo. Estas edificaciones son consideradas como una herencia cultural y desempeñan un papel fundamental en la preservación de la identidad cultural de una comunidad, así como en la transmisión de su historia a las generaciones futuras (ICOMOS, 2013).

2.2.Tipología de los bienes inmuebles

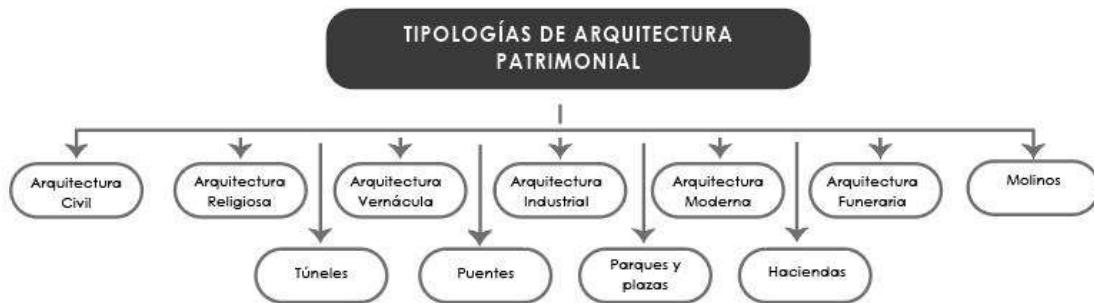
El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador (INPC) desglosa las tipologías de bienes inmuebles de la siguiente forma:

- Arquitectura monumental civil
- Arquitectura monumental religiosa
- Arquitectura civil
- Arquitectura religiosa
- Arquitectura tradicional
- Arquitectura vernácula
- Cementerios o sitios funerarios
- Haciendas
- Rutas y vías
- Molinos
- Puentes
- Parques

- Plazas
- Arquitectura Industrial
- Túneles (INPC, 2011).

A su vez divide en grupos el inventario con características específicas las cuales son: Conjuntos urbanos, espacios públicos y equipamientos funerarios.

Figura 3. Tipologías del Patrimonio Arquitectónico



Fuente: Elaboración propia

2.3.Criterios de selección y valoración de bienes patrimoniales

La valoración de bienes inmuebles patrimoniales es un proceso riguroso basado en los criterios del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, que permiten evaluar sus características de forma integral y precisa para orientar su preservación y mejora.

- **Arquitectónico-estético:** Se evaluará el estilo o la influencia estilística de la fachada considerando principios de diseño arquitectónico, y la morfología del edificio (INPC, 2020).
- **Antigüedad histórica y testimonial:** Este criterio evalúa cuán antiguo es un edificio en función de cuándo fue construido y cómo se relaciona con eventos y personas importantes en la historia, y también como un testimonio de un cierto período y el progreso cultural y social de la comunidad. (INPC, 2020).
- **Autenticidad cultural:** En la originalidad se toma en cuenta el tipo de edificio, su forma, sistema constructivo y materiales, y su relación con el tejido urbano y el entorno. De esta forma, la autenticidad se vuelve fundamental en la evaluación de la protección patrimonial, ya que se asegura la conservación de los valores culturales de la forma más fiel posible. “La autenticidad del bien patrimonial es un pilar fundamental de su protección, ya que mantiene inalterado el legado cultural que representa” (UNESCO, 2017).

- **Tecnológico y constructivo:** Este criterio evalúa la actuación que el inmueble usa técnicas constructivas y materiales de la tradición local, propia de la zona en que se ubica el inmueble. La tecnología utilizada en la construcción de un bien patrimonial no solo expresa la destreza y el nivel de conocimiento de sus constructores, sino también su adaptación al medio, a los recursos y a las condiciones disponibles. “La evaluación de las técnicas constructivas tradicionales nos permite valorar la cultura y la tecnología de las sociedades históricas” (INPC, 2020).
- **Conjunto urbano ambiental:** Los edificios en un conjunto urbano crean relaciones de unidad arquitectónica. Este criterio considera las particularidades, como la escala, sistemas constructivos, y la uniformidad de diseño entre las edificaciones. "Una ciudad estética, con un conjunto urbano coherente, refuerza la cultura de su pueblo" (ICOMOS, 2019).
- **Transmisión del conocimiento:** Este criterio valora las experiencias de los ciudadanos mayores que tienen conocimiento de los sistemas constructivos y de la materialidad del inmueble en el sector (INPC, 2020).

2.4. Niveles de intervención

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural también establece varios niveles de intervención para garantizar la preservación y restauración de los bienes patrimoniales:

- **Conservación:** Este nivel se centra en el cuidado permanente de los elementos monumentales y de otros bienes de importancia histórica, artística y tipológica arquitectónica, así como del entorno en que están ubicados, con el fin de garantizar su permanencia. El primer paso en toda intervención patrimonial es la conservación, que garantiza la integridad del bien a lo largo del tiempo. “La conservación es un proceso continuo que protege el valor histórico y artístico de los bienes patrimoniales, garantizando su transmisión a las futuras generaciones” (INPC, 2020).
- **Mantenimiento:** Consiste en reparaciones y limpieza evitando el deterioro progresivo del inmueble. “El mantenimiento preventivo es clave para evitar intervenciones más invasivas y costosas en el futuro” (ICOMOS, 2019).
- **Preservación:** Protege los bienes con valor arquitectónico, histórico y cultural (INPC, 2020).
- **Prevención:** Son medidas proactivas para evitar el daño o la destrucción de elementos urbanos y arquitectónicos (INPC, 2020).

- **Restauración:** Esta intervención busca recuperar, de forma excepcional, los valores estéticos, históricos y culturales de un bien patrimonial. La restauración, en este sentido, siempre debe ser respetuosa con la integridad original del bien y su intervención o alteración no debe permanecer a sus características fundamentales. “La restauración es un proceso delicado que debe equilibrar la recuperación de la funcionalidad y la preservación de la autenticidad” (UNESCO, 2017).
 - **Liberación:** Eliminación de elementos añadidos sin valor cultural o natural que afectan el estado del bien.
 - **Consolidación:** Acciones para detener alteraciones y asegurar la conservación del bien.
 - **Restitución:** reposición de elementos desplazados o tan deteriorados que impiden su restauración.
 - **Reconstrucción:** Reconstrucción de partes desaparecidas o perdidas del bien patrimonial.
- **Reestructuración:** Este nivel de intervención está orientado a devolver la estabilidad perdida o deteriorada a un conjunto urbano. "La reestructuración busca restablecer el equilibrio estructural y funcional de los bienes patrimoniales en su contexto urbano" (INPC, 2020).
- **Rehabilitación:** Intervenciones que permiten restaurar o dotar de condiciones de habitabilidad (ICOMOS, 2019).
- **Liberación:** Permite remover construcciones que afectan la integridad del contexto urbano histórico. (INPC, 2020).
- **Adición:** Incorpora nuevos elementos al edificio patrimonial (UNESCO, 2017).

Figura 4. Niveles de intervención de la cadena lógica



Fuente: Elaboración propia

2.5. Enfoques y Métodos en la Evaluación del Patrimonio Cultural

La evaluación del patrimonio cultural es un proceso multidisciplinario que busca determinar el valor, el estado y la significancia de los bienes culturales. Este proceso implica

varios enfoques y métodos que ayudan a guiar las intervenciones y decisiones de conservación. A continuación, se detallan los enfoques y métodos más relevantes en la evaluación del patrimonio cultural:

2.5.1. Enfoque Histórico y Documental

- **Descripción:** Este enfoque se centra en el estudio histórico del bien patrimonial, incluyendo su contexto histórico, su evolución a lo largo del tiempo y su relación con eventos históricos y figuras importantes. Es fundamental para comprender la importancia del bien en su contexto histórico y cultural.
- **Métodos:**
 - **Investigación Documental:** Análisis de archivos históricos, registros, planos antiguos, y otros documentos relacionados con el bien (Kendall y Altschul, 2009).
 - **Entrevistas y Testimonios:** Recolección de relatos orales de personas que tienen conocimiento directo sobre el bien o su historia (Schnell, 2011).
 - **Estudios de Caso:** Comparación de casos similares en diferentes contextos históricos para entender el valor del bien en su marco histórico (Ashworth, 2009).

2.5.2. Enfoque Estético y Arquitectónico

- **Descripción:** Este enfoque evalúa el bien patrimonial desde una perspectiva estética y arquitectónica, considerando su diseño, estilo, materiales y técnicas constructivas. Es esencial para valorar la calidad y originalidad de la obra.
- **Métodos:**
 - **Análisis Estilístico:** Estudio de las características estéticas y estilísticas del bien, incluyendo el análisis de elementos arquitectónicos y decorativos (Kostof, 1991).
 - **Evaluación de la Integridad:** Determinación del grado en que el bien ha mantenido su apariencia y estructura original (ICOMOS, 1964).
 - **Documentación Gráfica:** Creación de planos, dibujos y fotografías detalladas para registrar el estado actual y los elementos significativos del bien (Wheatley y Gillings, 2002).

2.5.3. Enfoque Social y Cultural

- **Descripción:** Este enfoque examina el valor del bien en relación con las comunidades y su significado cultural. Considera cómo el bien contribuye a la identidad y memoria colectiva de las personas.
- **Métodos:**

- **Análisis Sociocultural:** Evaluación del papel del bien en las prácticas culturales, rituales y tradiciones locales (Harrison, 2013).
- **Encuestas y Entrevistas:** Recolección de opiniones de la comunidad y partes interesadas sobre la importancia del bien (Smith, 2006).
- **Estudios de Impacto Social:** Evaluación de cómo las intervenciones afectan a las comunidades locales y su relación con el patrimonio (Baker, 2014).

2.5.4. Enfoque Técnico y Científico

- **Descripción:** Este enfoque se enfoca en el análisis técnico y científico del bien, utilizando métodos de investigación para evaluar su estado de conservación y los materiales utilizados.
- **Métodos:**
 - **Análisis Material:** Estudio de los materiales constructivos y sus propiedades, así como su deterioro y deterioro (De la Torre, 2002).
 - **Pruebas de Laboratorio:** Realización de pruebas físicas y químicas para identificar la composición de los materiales y los procesos de degradación (Petersen y Jones, 2005).
 - **Técnicas de Datación:** Uso de métodos como la datación por radiocarbono o la dendrocronología para determinar la antigüedad del bien (Manning, 2003).

2.5.5. Enfoque Legal y Normativo

- **Descripción:** Este enfoque examina el bien en el contexto de las leyes y regulaciones de protección del patrimonio cultural. Evalúa el cumplimiento de normativas y políticas de conservación.
- **Métodos:**
 - **Revisión Legislativa:** Análisis de las leyes y regulaciones nacionales e internacionales que afectan al bien (UNESCO, 1972).
 - **Auditorías de Cumplimiento:** Evaluación del grado de cumplimiento con las normativas de conservación y protección (O'Reilly, 2012).
 - **Informes de Evaluación:** Preparación de informes sobre el estado del bien en relación con las normativas vigentes (ICOMOS, 2000).

2.5.6. Métodos de Evaluación Integral

- **Descripción:** Los métodos integrales combinan varios enfoques para proporcionar una evaluación completa del bien patrimonial. Estos métodos

buscan una visión holística que abarque todos los aspectos relevantes del patrimonio.

- **Métodos:**

- **Método de Evaluación Multidisciplinaria:** Integración de datos históricos, arquitectónicos, sociales y técnicos para obtener una visión global del bien (Fletcher, 2004).
- **Matrices de Evaluación:** Uso de matrices para evaluar y ponderar diferentes aspectos del bien en función de criterios específicos (Bernstein y Schaefer, 2010).
- **Modelos de Evaluación Dinámica:** Aplicación de modelos que permiten la actualización continua de la evaluación basada en nuevos datos y cambios en el estado del bien (Wylie, 2006).

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.

3.1. Etapas de la metodología

Para entender la indiferencia y el descuido respecto a la preservación de las casas patrimoniales, se empleó una metodología cualitativa que buscó interpretar el fenómeno desde sus aspectos teóricos y prácticos relacionados con el patrimonio cultural. La investigación se estructuró en 3 etapas: marco teórico, diagnóstico y propuesta. A continuación, se describe cada una de estas:

1. Estado del arte

Bases conceptuales y contextuales:

- **Conceptos y Definiciones alusivas al Patrimonio:** Se indagan los aspectos teóricos de la definición, valores y tipologías patrimoniales.
- **Lineamientos:** Se proponen lineamientos y estrategias que orientarán la investigación y la intervención arquitectónica.

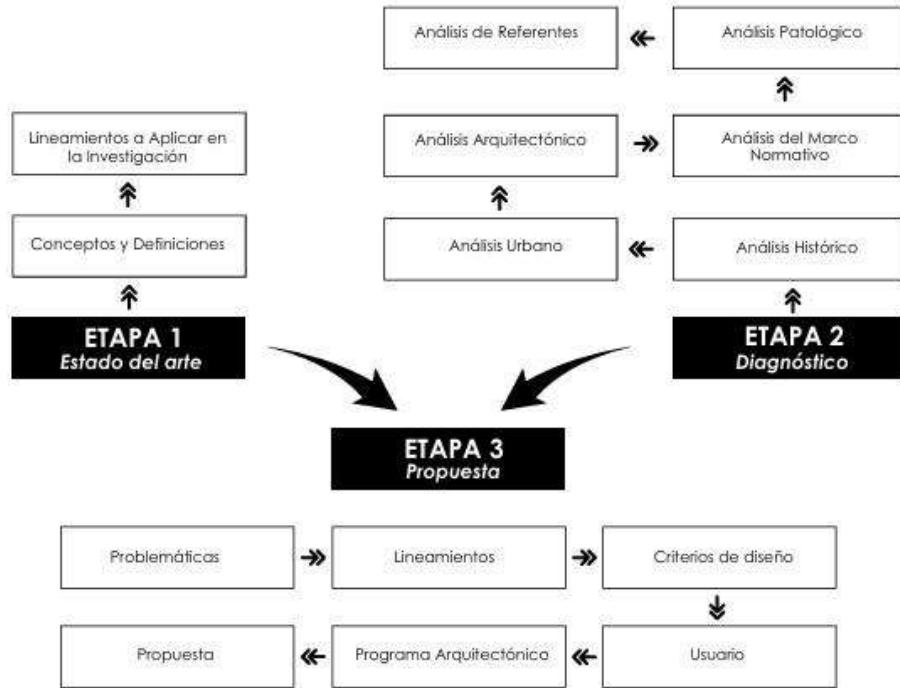
2. Diagnóstico

- **Histórico:** Documentos y registros (Kendall y Altschul, 2009).
- **Urbano:** Estudio del entorno urbano y social (Timothy y Boyd, 2003).
- **Marco normativo:** Revisión de legislación (Rodríguez, 2008–2009).
- **Arquitectónico:** Levantamiento arquitectónico y patológico (Petersen y Jones, 2005).
- **Referentes:** Reconocimiento de casos (Harrison, 2013).

3. Propuesta

- **Propuesta de Diseño:** Reconfiguración de los espacios del inmueble mediante estrategias que respeten y potencien sus valores patrimoniales.

Figura 5. Etapas de la metodología



Fuente: Elaboración propia

3.2. Diagnóstico

3.2.1. Contextualización

3.2.1.1. Riobamba / Ubicación Geográfica

Riobamba, conocida como la "Sultana de los Andes", se sitúa en el centro de Ecuador, en la provincia de Chimborazo, y es una ciudad con una historia fascinante que se remonta a la época colonial. Fundada el 15 de agosto de 1534 por los españoles, Riobamba no solo se convirtió en un importante centro administrativo y comercial durante la colonia, sino que también jugó un papel crucial en el desarrollo económico y cultural de la región andina. Su altitud de 2,754 metros sobre el nivel del mar le da un clima templado y agradable, lo que hace de este lugar un sitio ideal para vivir y visitar.

Desde la colonia ha sido un punto de paso por la conexión de rutas entre regiones. Hoy su economía se sostiene principalmente en la agricultura, la ganadería y el turismo: las dos primeras son actividades históricas, y el turismo crece por atractivos como el Chimborazo y su arquitectura colonial.

La cultura de Riobamba y sus festividades son de gran importancia. Desde la celebración de la fiesta de Riobamba y el carnaval andino, es posible evidenciar el culto del sincretismo, la diversidad y el sincretismo religioso de sus pueblos, ya que estas festividades se originan de las festividades precolombinas de los pueblos Andes. Estas festividades son de vital importancia para la economía de Riobamba.

Figura 6. Ubicación geográfica de Riobamba



Fuente: Elaboración propia

3.2.2. Análisis histórico

Riobamba tuvo su antecedente prehispánico en Liribamba, importante asentamiento de la nación Puruhá. Tras la conquista, fue fundada oficialmente por los españoles el 15 de agosto de 1534, constituyéndose en la primera ciudad española del Ecuador llamada Santiago de Quito. Su trazado urbano respondía al modelo del damero colonial, con una retícula ortogonal organizada en torno a la plaza mayor, siguiendo las Leyes de Indias. Este esquema reflejaba un orden geométrico rígido, con manzanas regulares, jerarquía clara de espacios y concentración de funciones políticas y religiosas en el centro. La ciudad se desarrolló con arquitectura de adobe y teja, consolidando un tejido urbano compacto y tradicional.

El 4 de febrero de 1797, un devastador terremoto destruyó casi por completo la Riobamba original, causando miles de víctimas y el colapso de su infraestructura urbana. Se decidió trasladar la ciudad a la llanura de Tapi, ubicación actual, ante este siniestro, la nueva urbe fue diseñada por Pedro Vicente Maldonado Lizarzaburo, quien reinterpretó el damero. Con un enfoque técnico, mantuvo la retícula ortogonal, ensanchó vías, optimizó la circulación y distribuyó los espacios públicos. Todo esto, bajo los principios de orden, higiene y funcionalidad. La construcción del ferrocarril Guayaquil-Quito en 1905 promovió el crecimiento urbano y económico de Riobamba, consolidando su posición como nexo entre costa y Andes.

Actualmente, la ciudad enfrenta el reto de equilibrar su herencia patrimonial con procesos de modernización, revitalización del centro histórico y planificación sostenible. El damero y el trazado de Lizarzaburu se mantienen como huellas fundamentales de identidad

urbana, testimonio de su evolución histórica y de las distintas etapas que han configurado su morfología.

3.2.2.1. Riobamba antes del terremoto

Antes del devastador terremoto de 1797, Riobamba se consolidaba como una de las ciudades más importantes de la región andina de Ecuador, destacándose no solo por su crecimiento poblacional, sino también por su relevancia política y económica en el contexto colonial. La villa de San Pedro de Riobamba tenía el título de muy noble y leal, otorgado en 1623 por el rey de España. Riobamba con lo que fue creciendo fue destacando por una arquitectura que combinó influencia española y adaptaciones locales en el siglo XVIII. En 1745, Pedro Vicente Maldonado solicitó que se elevara a ciudad por su tamaño e importancia, y junto a eso Alcedo apoyó la propuesta considerarla suficientemente grande y poblada (Rodríguez y Gallego, 2015).

Hasta 1797, el crecimiento de Riobamba se reflejaba en su arquitectura. Las primeras construcciones eran horizontales y estaban organizadas en torno a un patio central, como era típico de la vivienda colonial española. Este modelo, con el tiempo, permitió construcciones de varios pisos.

Los edificios de la ciudad de Riobamba, incluyendo los de la administración pública, antes de los sismos, eran notables por su diseño y construcción de la ornamentación en la labrada piedra, y la fusión de la decoración y la pintura artística de la época. La fachada de la edificación religiosa, muy barroca, de las iglesias y las mansiones, estas, con columnas acantonadas y salomónicas. Este estilo evidenciaba la gran destreza de los artesanos y la gran prosperidad y peso cultural de la ciudad.

Riobamba se dividía por el río Sicalpa (o Río Grande de Agua Santa), que la cruzaba de noreste a sudoeste, y por una quebrada de oeste a este. Esta geografía separaba la llanura, donde se ubicaban templos y mansiones, de la zona montañosa, habitada por la población común. La ciudad tenía cinco plazas, calles rectas, empedradas y amplias, organizadas en un trazado cuadriculado que facilitaba el tránsito y el orden urbano.

Hasta 1797, el crecimiento de Riobamba se reflejaba en su arquitectura. Las primeras construcciones eran horizontales y estaban organizadas en torno a un patio central. Este modelo, con el tiempo, permitió construcciones de varios pisos. Este cambio ocurrió no solo por la necesidad de más espacio, sino que también fue un indicador de la creciente sofisticación de la ciudad y del deseo de emular la arquitectura de otras ciudades como Quito.

Aun con precauciones, el terremoto de 1797 fue tan devastador que no se habría evitado la destrucción casi total de la ciudad. Con ello terminó una etapa de esplendor urbano y arquitectónico. Pese a la pérdida, los relatos previos al sismo permiten dimensionar su grandeza y su papel en la historia colonial del Ecuador.

Figura 7.

Factores que determinaron cambios relevantes en la historia de la evolución de Riobamba



Fuente: Elaboración propia

3.2.2.2. Riobamba después del terremoto

Tras el terremoto de 1797, la reconstrucción de Riobamba enfrentó varios años de retraso debido a las complejas dinámicas patrimonialistas que surgieron en ese período. El Cabildo criollo tuvo que afrontar discusiones y redefiniciones a la hora de intentar conciliar derechos, costumbres y las nuevas imposiciones del poder central. En este período, surgen tres facciones que tuvieron distintas propuestas respecto a la ubicación de la nueva villa.

La primera facción, encabezada por la familia Velasco junto a Mancheno y Vallejo, estaba compuesta por obreros-hacendados que se opusieron al traslado de la ciudad. Defendieron la permanencia en la antigua Riobamba, por la conservación de edificaciones, tradiciones y privilegios. Asimismo, plantearon como alternativa Cajabamba, donde tenían dominio sobre graneros y la mano de obra indígena.

La segunda facción, encabezada por la familia Lizarzaburu Dávalos y los comerciantes Puyol y Chiriboga, promovió el asentamiento en la llanura de Tapi. La propuesta se concretó tras obtener garantías de la Real Audiencia de Quito y tras acuerdos con los caciques de la zona, reubicando la ciudad a 15 km de la antigua Riobamba, en los parajes de San Miguel y San Martín, fijando su asiento en San Martín.

La tercera facción, integrada por la familia Larrea y respaldada por mercedarios, dominicos y la nobleza quiteña, propuso trasladar la ciudad a Chambo. La idea no prosperó porque las negociaciones con los Lizarzaburu ya estaban avanzadas. Aunque buscaron legitimarse mediante cabildos entre 1797 y 1799, la administración de Quito mantuvo el control de la decisión final.

Finalmente, la administración de Quito ordenó trasladar la ciudad a Tapi. El Cabildo debía tasar, fijar precios y vender parcelas en la nueva Riobamba, además de levantar edificaciones, aunque fueran provisionales. La reubicación tomó seis años y enfrentó problemas como falta de mano de obra y la creación de un Batallón de Dragones para resguardar la zona ante levantamientos indígenas (Cepeda, 2017).

Aunque “facción” era un término habitual en la época, en las Actas del Cabildo y la correspondencia de la Presidencia de Quito se usó sobre todo para señalar a grupos de familias riobambeñas con intereses particulares que se oponían al traslado a Tapi. Este término y su aplicación se analizan en base a las Actas del Cabildo de Riobamba entre 1797 y 1799.

3.2.2.3. Riobamba y el ferrocarril

Una de las principales obras de ferrocarriles en Ecuador fue la construcción de la vía con la que se conecta Quito-Guayaquil, realizada bajo la presidencia de Eloy Alfaro, quien la impulsó para la unión de las dos principales ciudades del país. Esto consolidó a Riobamba como un punto clave en el tránsito entre la Sierra y la Costa. Aunque la ciudad no se recuperó por completo tras el terremoto de 1797, la llegada del ferrocarril reforzó su importancia, especialmente con la obra de la “Nariz del Diablo” (1925) entre Huigra y Alausí, que consolidó a Riobamba como centro de tránsito.

El desarrollo ferroviario dinamizó la economía y requirió nuevas instalaciones de mantenimiento. La estación central se convirtió en un nodo de descanso y servicio, impulsando el crecimiento del Barrio Ferroviario, donde se asentaron numerosos trabajadores y surgieron edificaciones vinculadas al tren, como el hotel Guayaquil, con impacto en la economía local.

Actualmente, el sector Puruhá utiliza los espacios de los antiguos talleres y conexiones ferroviarias. Las instalaciones de aproximadamente 2,500 m², que se utilizan como almacén para restos ferroviarios, contienen estructuras de naturaleza patrimonial en los cimientos y áreas vacías. La preservación y la reutilización de este espacio podrían ofrecer oportunidades significativas para la revitalización del área, conservando al mismo tiempo su valor histórico y cultural (Caiza, 2023).

Figura 8. Línea de tiempo fotográfico del ferrocarril



Fuente: Elaboración propia

3.2.2.4. Riobamba y el centro histórico

El centro histórico de Riobamba es un espacio que encapsula la riqueza arquitectónica y cultural de una ciudad con profundas raíces coloniales y republicanas. Este sector de la ciudad, que ha sido testigo de importantes acontecimientos históricos y transformaciones urbanas, es considerado uno de los patrimonios más valiosos de Ecuador debido a su singularidad y representatividad.

El centro histórico de Riobamba mantiene el patrón de las ciudades coloniales españolas, con la misma disposición en cuadrícula de vías ortogonales, lo que permite la fácil movilidad y orientación dentro de la ciudad. A este diseño se le suman grandes espacios como la Plaza Mayor, actualmente Parque Maldonado, que se ubica en el centro de la ciudad. Desde su fundación, este bien público ha sido el centro de la vida cívica y social de la ciudad, y se rodea de algunos de los edificios más representativos de la ciudad, como la Catedral y el Palacio Municipal (Rodríguez y Gallegos, 2015).

El centro histórico cuenta con una gran variedad de estilos arquitectónicos provenientes de varias partes de Europa, junto con influencias locales de mestizaje. La variedad de estilos incluye barrocos, neoclásicos y mestizo. Entre los estilos mestizos, se encuentran las iglesias de La Concepción y la Catedral, las cuales mezclan diversas influencias junto con fachadas de piedra trabajadas con otros materiales de la región. Estas construcciones y otras más cumplen con edificaciones de importancia a la religión, junto con la de cultural y la memoria histórica, y simbólica de la ciudad (Gómez Jurado, 2012).

La ciudad de Riobamba fue reubicada por primera vez, después de un gran evento en la historia de la ciudad, en la llanura de tapi, a unos 15 km de su emplazamiento original, debido a la devastación que trajo consigo el terremoto de 1797. La reubicación de la ciudad, después de la gran destrucción, permitió a la ciudad restablecer y reconstruir la ciudad siguiendo la planimetría original de la ciudad, incorporando al mismo tiempo modernidades en el orden, la disposición y el diseño de la ciudad. La construcción de la ciudad, en este tiempo, se orientó a la funcionalidad y la organización de la ciudad, así como a la resistencia de los elementos a construir, para su supervivencia en los siglos subsiguientes (Pérez, 2010).

A lo largo del siglo XX, el Centro Histórico de Riobamba ha sido objeto de diferentes intervenciones de restauración y conservación, como manera de conservar los valores de su patrimonio. Sin embargo, estas iniciativas han enfrentado escasos recursos para el mantenimiento de las estructuras históricas y un problema de presión urbanística (Santos, 2014).

Actualmente, el centro histórico de Riobamba es un atractivo turístico y un espacio de encuentro para la comunidad. Sus calles y plazas siguen acogiendo eventos culturales y tradicionales que fortalecen la identidad colectiva y el vínculo de la ciudad con su pasado.

3.2.3. Análisis urbano

La ciudad de Riobamba, es un testimonio vivo de la evolución urbana que ha experimentado el país a lo largo de los siglos. Desde sus inicios prehispánicos con la civilización Puruhá, la fundación colonial española y la posterior reubicación de la ciudad tras el terremoto de 1797, Riobamba ha construido una singular y variada riqueza urbana.

La expansión urbana de Riobamba incluye hitos clave: tras el terremoto de 1797, la ciudad ubicada en la actual Cajabamba fue trasladada a la llanura de Tapi. Este cambio transformó su geografía y configuración, y la nueva Riobamba se trazó bajo el modelo colonial español, con una plaza central rodeada por edificios administrativos, religiosos y comerciales. Este diseño constituyó el fundamento de lo que es hoy el centro histórico de Riobamba.

Durante los siglos XIX y XX, Riobamba se fue expandiendo, incluso más allá de los límites de su centro histórico. La llegada del ferrocarril, a finales del siglo XIX, promovió el crecimiento económico y por consiguiente la urbanización de la ciudad, la cual se la puede describir como la llegada de comerciantes y la posterior instalación de una población. En este período de desarrollo se construyeron nuevos barrios, tanto residenciales como comerciales y se modernizó la infraestructura pública. A pesar de los cambios que la ciudad ha sufrido, el centro histórico ha continuado con su relevancia, conservando una gran parte de la ciudad la arquitectura colonial y su valor como patrimonio cultural, el cual se refleja como el corazón cultural y administrativo de la ciudad (Cepeda, 2017).

3.2.3.1. Crecimiento de Riobamba a través de planos arquitectónicos

- Año 1799**

Después del devastador terremoto de 1797, que arrasó con la ciudad de Riobamba, se planteó su reubicación en la llanura de Tapi. El ingeniero Bernardo Darquea presentó un nuevo diseño urbano que, aunque conservaba algunos elementos de la antigua ciudad, fue rechazado. Se optó, en su lugar, por la continuidad del modelo urbano español: un esquema de cuadrícula con una plaza central y edificios de la administración y de cultos, tal como estaba la ciudad anterior (Londo et al., 2020).

En un área de 38 hectáreas en 1799 se llevó a cabo el traslado oficial de los sobrevivientes a la nueva ubicación, iniciando la reconstrucción gradual de la ciudad. La organización urbana colocó la Plaza Maldonado en el centro, rodeada por la Catedral y edificios gubernamentales, además de los primeros conventos y el hospital. A su alrededor se establecieron barrios populares, manteniendo una clara estratificación social que relegaba a los trabajadores a las zonas periféricas, una estructura que persistió hasta el siglo XX (Londo et al., 2020).

- Año 1911 – 1912**

Durante el siglo XIX, Riobamba atravesó un proceso de consolidación crucial, impulsado por eventos de relevancia tanto local como nacional, como la emancipación de la corona española en 1820. En esta etapa se comenzó el crecimiento de la densificación urbana y la construcción de nuevos espacios que empezaban a ser relevantes para la vida urbana y rural. En los primeros años del siglo XX, la ciudad tuvo una transformación importante que se debió, en gran parte, a los proyectos nacionales como el ferrocarril, que impulsó la economía, el crecimiento y la mejora de los espacios urbanos.

En 1911 mediante la creación de una oficina de obras públicas, las autoridades locales tomaron medidas para documentar el estado de la ciudad. Esta oficina elaboró un plano de crecimiento urbano que fue publicado en 1912 por Luis A. Pastor (Cepeda Astudillo, 2018). La ciudad, apreciada por sus cualidades fotográficas que influyeron en su selección para el reasentamiento, comenzó a experimentar una expansión principalmente longitudinal.

Las plazas fueron de vital importancia para la estructura de la nueva ciudad que se formaba desde el centro como el corazón de la vida citadina, dado a la gran cantidad de actividades que realizaba, se le concedió el nombre de "ciudad feria". Este gran crecimiento que tuvo la ciudad fue debido a la gran dinámica que presentaba el Riobamba de ese entonces, dando pie a una gran cantidad de posibilidades urbanas y sociales para el futuro.

- **1921**

Se elaboró en 1921 un plano topográfico detallado de la ciudad de Riobamba, realizado por el teniente Francisco La Torre. Este plano incluye información minuciosa sobre la topografía de la ciudad, así como los nombres de calles, plazas, parques y otros elementos importantes, facilitando una correcta delimitación de los predios. Su descripción detallada permitió la primera delimitación del área de estudio y la disposición espacial y la cuadrícula urbana del período. Así, sigue siendo fundamental para evaluar la evolución y el desarrollo de la ciudad.

- **1935**

En el plano de Riobamba elaborado en 1935, se destacan las características tradicionales de la ciudad, conocida como la Sultana de los Andes, que se manifiestan en su disposición de calles largas y rectas en ambos ejes. Los límites longitudinales de la ciudad estaban definidos por las calles Lavalle y Francia al norte, y Loja, Darquea y Pucará al sur. Transversalmente, el límite oriental estaba marcado por las calles Febres Cordero y Venezuela, mientras que el occidental llegaba hasta Carondelet, Colombia y Guayaquil, variando según el sector.

El plano muestra la presencia de seis parroquias: Maldonado, Velasco, Veloz, Lizarzaburu, Bellavista y Villa María. Durante ese tiempo, la actual Ciudadela Municipal y el Parque Infantil (Guayaquil) no existían; en su lugar, se registraba la Quinta Municipal

Concepción. Además, fuera de la ciudad se encuentran el Estadio Olímpico, el Cementerio Municipal, el Cuartel San Nicolás (ahora Brigada Blindada Galápagos) y la Fábrica de Calzado Calero. La Ciudadela Bellavista, la primera de su tipo en el país, estaba en el borde de la ciudad, y donde se encuentra el Parque 21 de Abril (Loma de Quito), estaban los reservorios de agua.

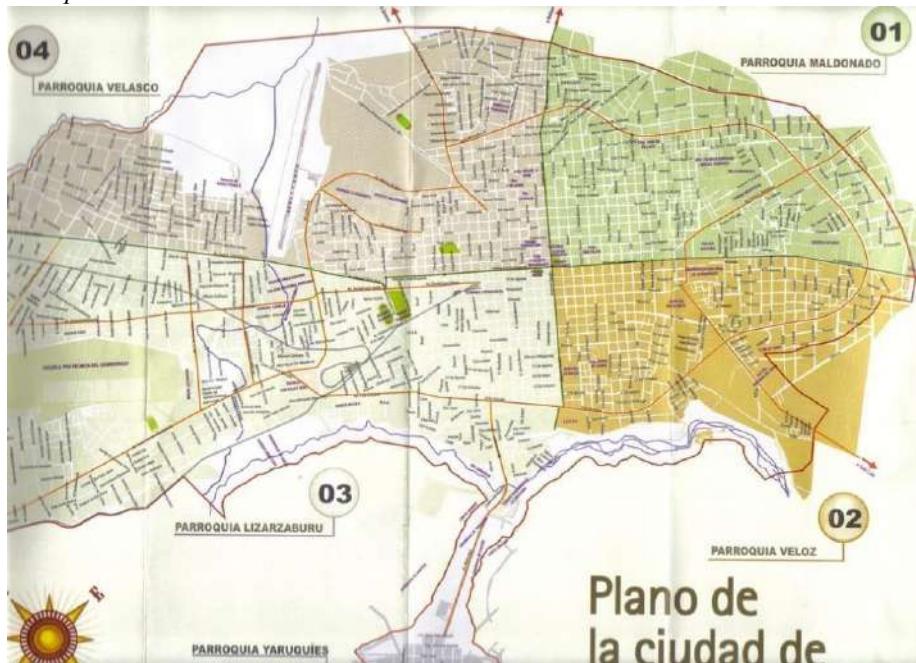
El eje central de la ciudad culminaba en la Estación del Ferrocarril, situada en el norte. Desde la intersección de las calles Rocafuerte y Venezuela se iniciaba el camino a Guano, y desde la unión de las calles Loja y Chile partía el camino a San Luis. Las rutas hacia Quito y Guayaquil comenzaban en la Estación del Ferrocarril, que en ese momento representaba aproximadamente el centro de la ciudad.

- **1944**

En 1944, Riobamba experimentó la creación de nuevos espacios públicos en las afueras de la ciudad, como las plazas General Dávalos y Condamine, en respuesta a la creciente necesidad de áreas para el intercambio comercial, tras la pérdida de espacios similares en el centro urbano. Estos nuevos espacios comenzaron a adquirir relevancia progresiva, consolidándose como algunos de los más importantes hasta la actualidad. Además, se llevaron a cabo nuevas intervenciones en los espacios existentes y se incorporaron equipamientos modernos, como el aeropuerto en la periferia de la ciudad (Cepeda Astudillo, 2018).

- **Actualidad**

Figura 9. Último plano urbano actualizado de Riobamba



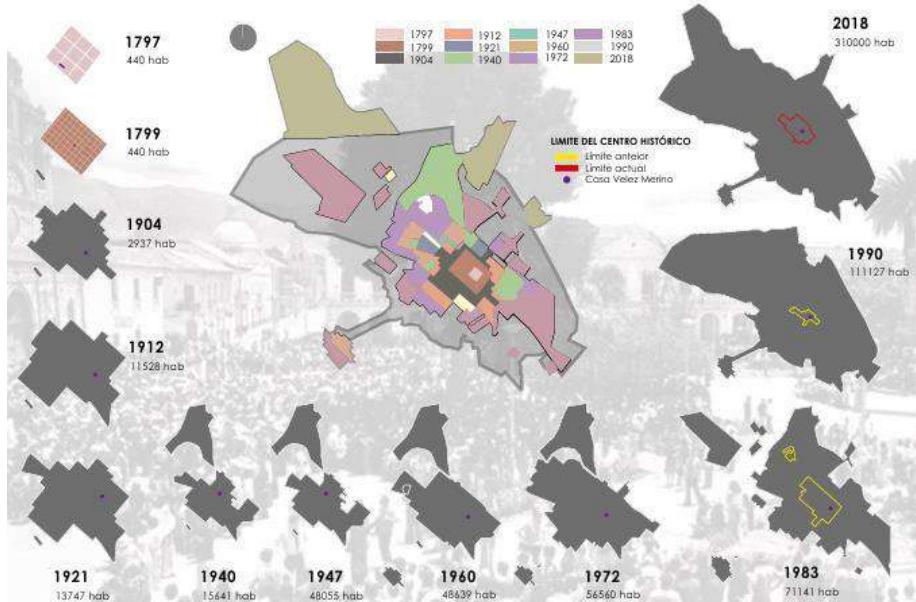
Fuente: Elaboración propia

Figura

- **Evolución del perfil urbano de la ciudad de Riobamba**

10.

Evolución del perfil urbano de Riobamba



Fuente: Elaboración propia

3.2.3.2. Análisis a nivel de ciudad

- **Parroquias existentes en la ciudad de Riobamba**

Figura 11. Parroquias existentes en la ciudad de Riobamba

Figura

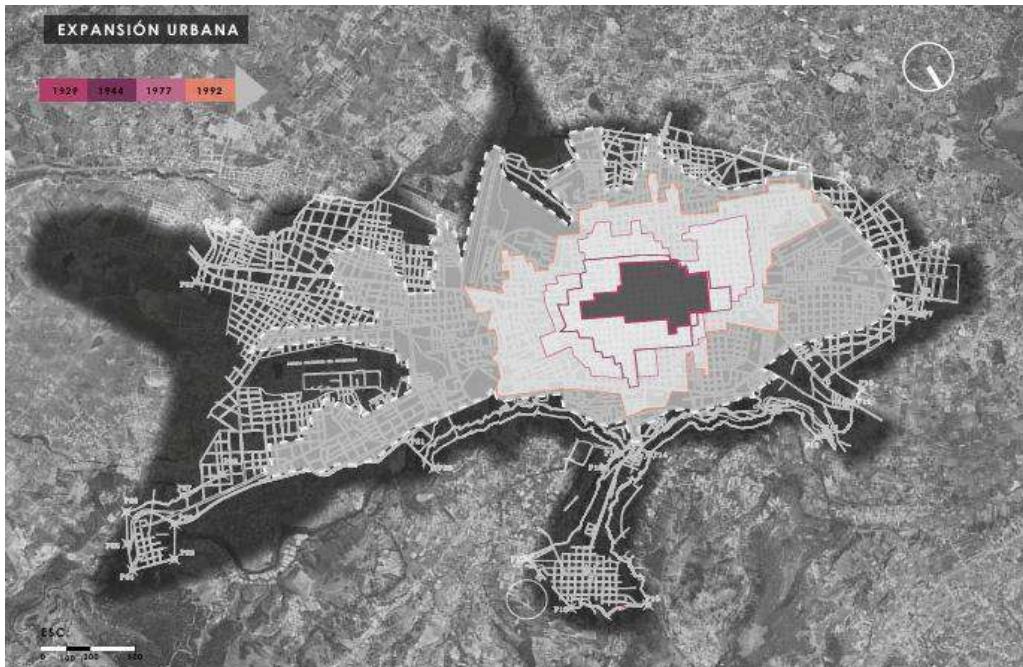


Fuente: Elaboración propia

- **Expansión Urbana**

12.

Expansión Urbana de la ciudad de Riobamba

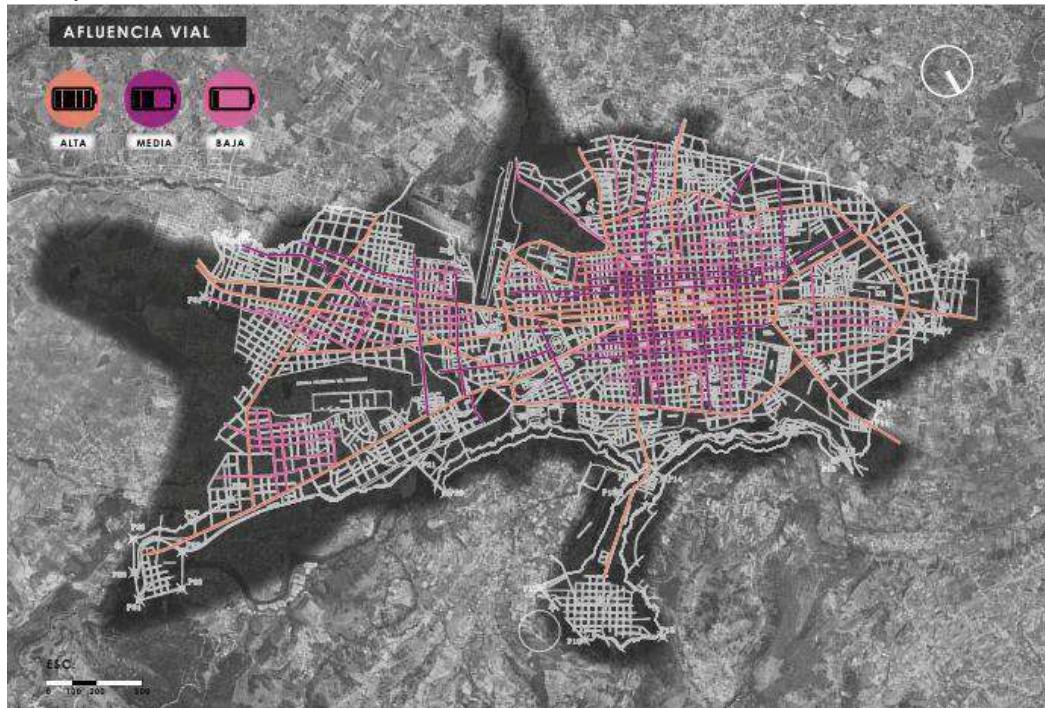


Fuente: Elaboración propia

Figura

- **Afluencia vial**

Figura 13. *Afluencia Vial de la ciudad de Riobamba*



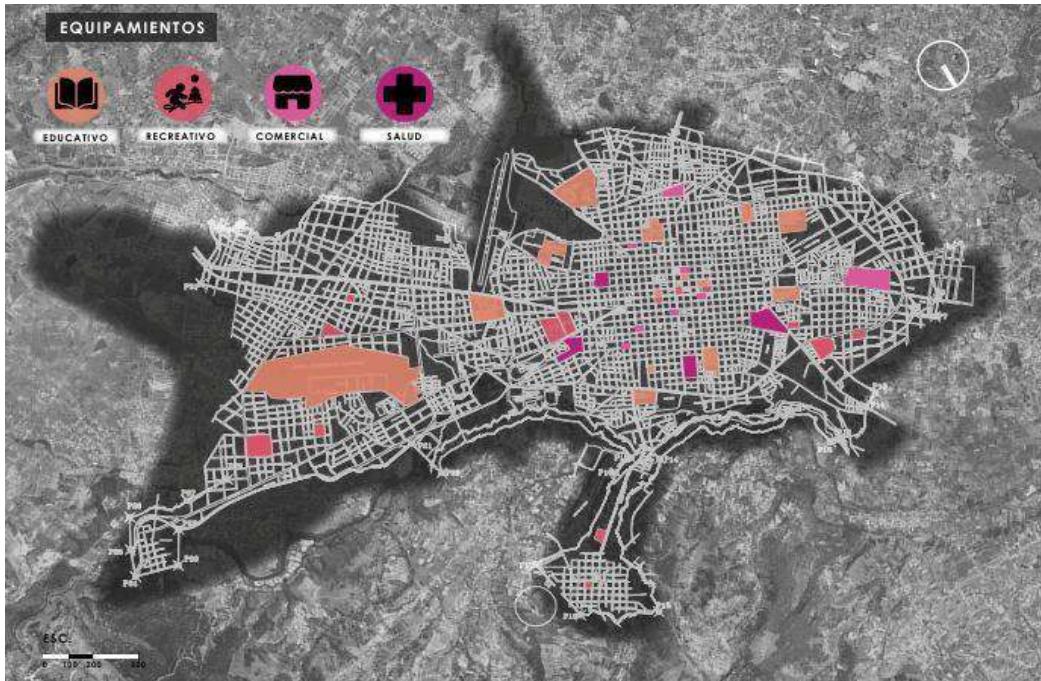
Fuente: Elaboración propia

- **Equipamientos**

14.

Equipamientos de la ciudad de Riobamba

Figura



Fuente: Elaboración propia

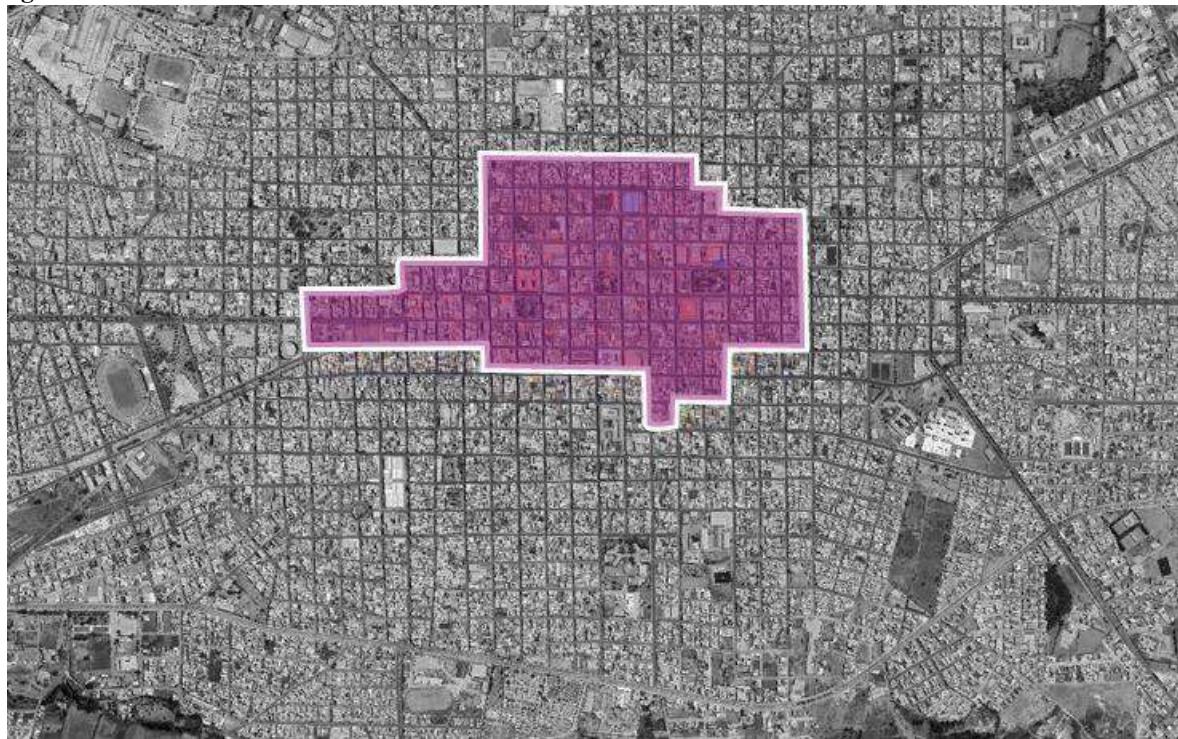
3.2.3.3. Centro histórico

El Centro Histórico de Riobamba, Ecuador, es un tesoro arquitectónico y cultural que refleja la rica historia de la ciudad a lo largo de los siglos. La ciudad desempeñó un papel estratégico durante la colonización española y se convirtió en un importante centro administrativo, se fundó en 1534 por Sebastián de Belalcázar.

Desde estructuras coloniales hasta edificaciones republicanas, el área histórica de Riobamba presenta una amalgama de estilos arquitectónicos, entre sus joyas arquitectónicas se destaca la majestuosa Catedral de Riobamba que se erige como un emblema de la fe y la destreza artística de la época construida en el siglo XVIII.

Un punto de inflexión en la historia del centro histórico fue el terremoto de 1797, que devastó gran parte de la ciudad. Sin embargo, la comunidad riobambeña reconstruyó y revitalizó la zona, preservando su riqueza histórica. El Centro Histórico de Riobamba, en la actualidad, combina la cultura y la narración de su empedrado y su pasado. El Centro Histórico de Riobamba es más que una simple colección de edificios. Su extraordinaria geografía, rodeado de los Andes, y su mezcla de tradiciones indígenas con la hispánica, hacen de la ciudad un vivo testimonio de su propia historia (Jokilehto, 2006).

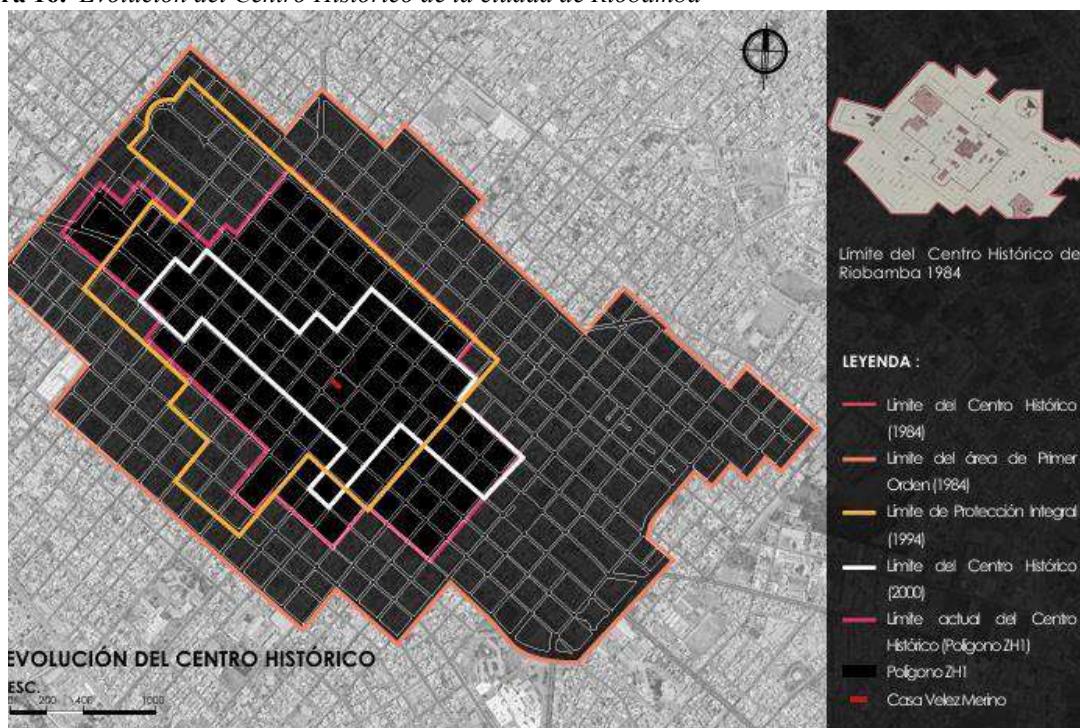
Figura 15. Delimitación del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba



Fuente: Elaboración propia

- **Evolución del centro histórico de Riobamba**

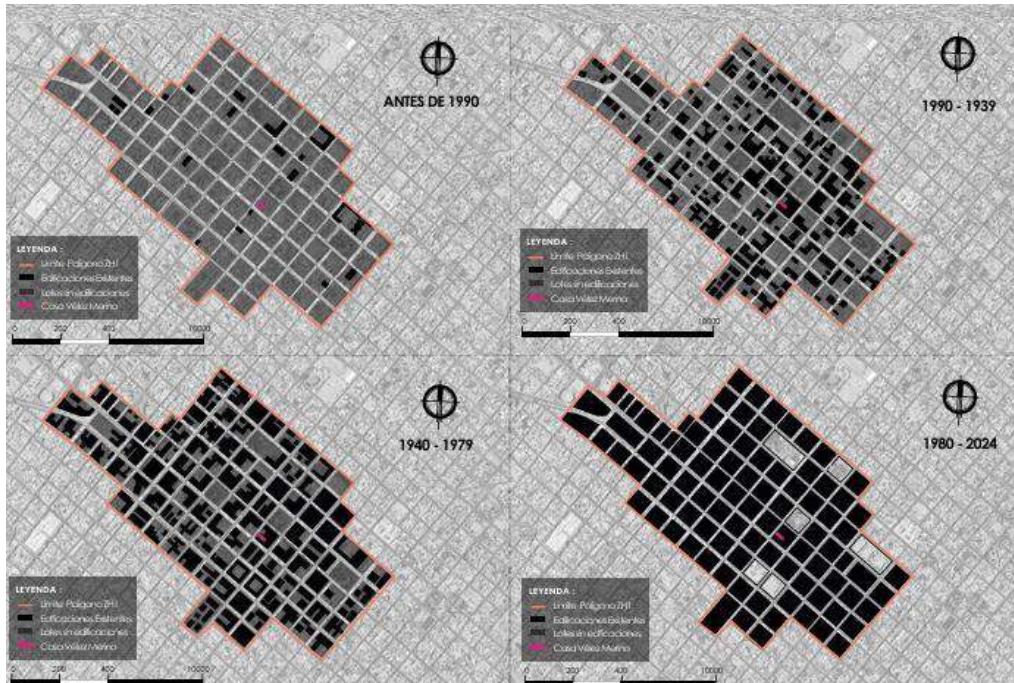
Figura 16. Evolución del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba



Fuente: Elaboración propia

- Crecimiento del centro histórico por décadas del siglo XX

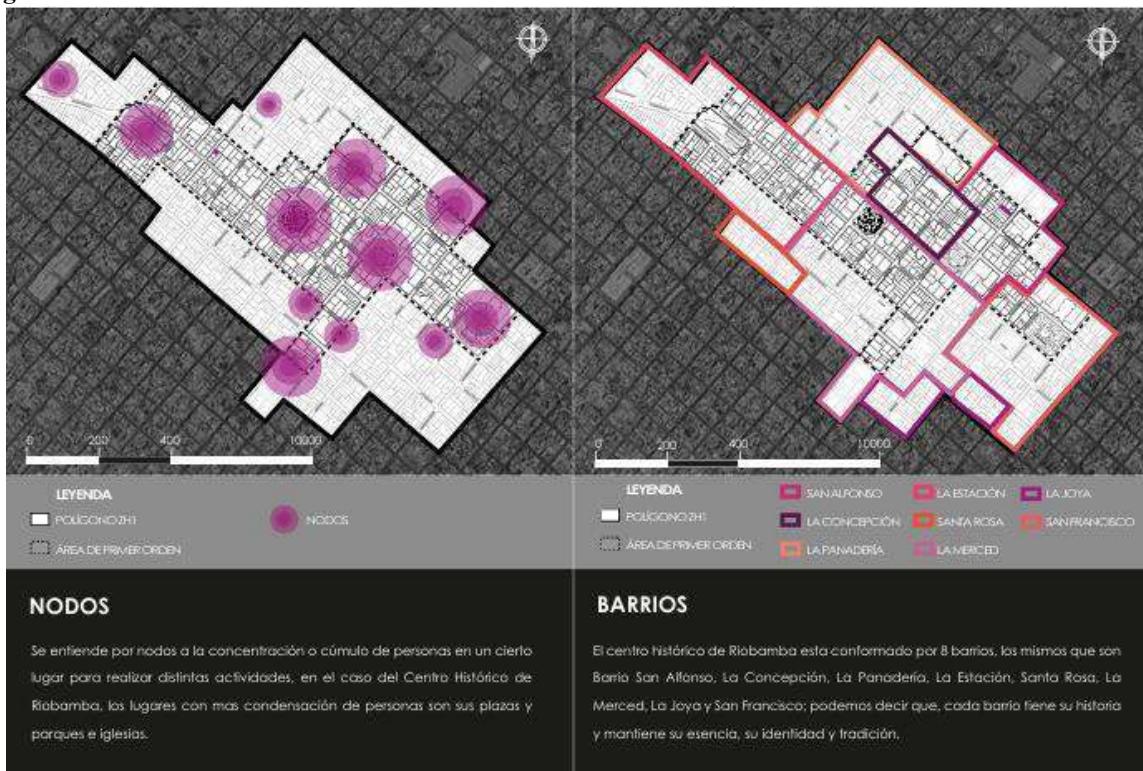
Figura 17. Crecimiento del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba



Fuente: Elaboración propia

- Análisis urbano general

Figura 18. Análisis urbano del Centro Histórico de la ciudad de Riobamba





Fuente: Elaboración propia

• Polígono de estudio

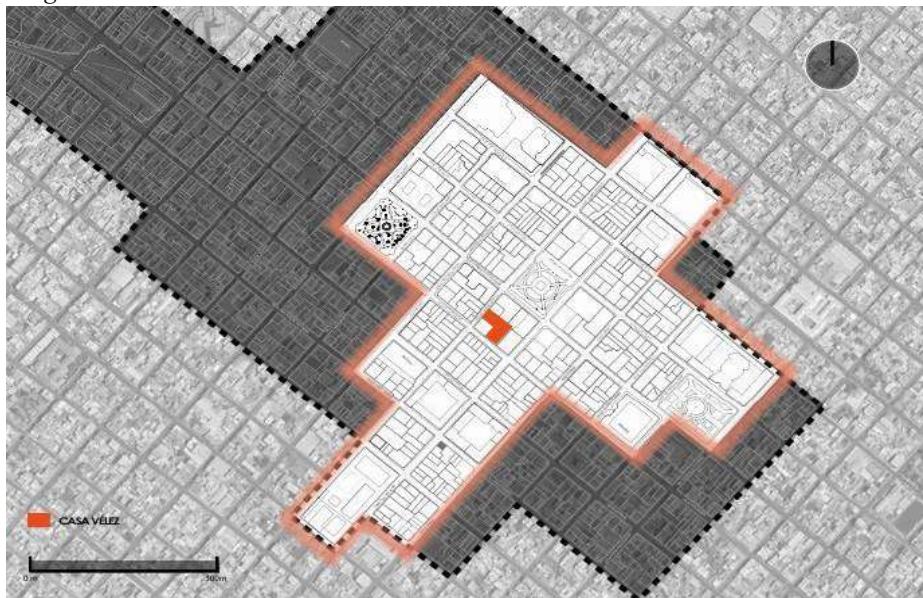
Para definir un polígono de estudio en el centro histórico de Riobamba, es fundamental establecer límites que permitan abarcar los principales puntos de referencia arquitectónicos, sociales y culturales de la ciudad que nos ayuden a concluir esta investigación. Esta delimitación debe considerar la interacción entre elementos claves que conforman la estructura urbana, como plazas, calles, edificaciones patrimoniales y espacios de encuentro. Una selección adecuada del perímetro no solo facilitará el análisis de la dinámica actual del centro histórico, sino que también permitirá identificar oportunidades de intervención que promuevan su revitalización, preservación patrimonial y desarrollo sostenible.

El Parque Maldonado es uno de los puntos más importantes dentro del polígono. Este parque es el centro de la actividad social y comercial del centro histórico y tiene gran valor histórico y estratégico, el parque es un punto de cruce de importantes vías comerciales y administrativas que activan la economía de la zona. Su comercial y socialmente activo, así, se refuerza su gran valor como punto de cruce dentro de la estructura urbana de la ciudad.

Los mercados como La Merced, San Alfonso y San Francisco son elementos clave del eje económico y cultural que atrae a gran cantidad de personas. Estos mercados son espaciosos de interacción social y de difusión de la oferta gastronómica local. Siempre se debe incluir en el polígono de estudio la Iglesia de La Concepción, un hito cultural y arquitectónico, cuyo impacto por escala y ubicación la convierten en un referente urbano

para la peregrinación y el turismo. Además, su presencia ayuda a organizar el espacio en el centro histórico y a fortalecer la identidad cultural de la ciudad.

Figura 19. *Polígono de estudio*

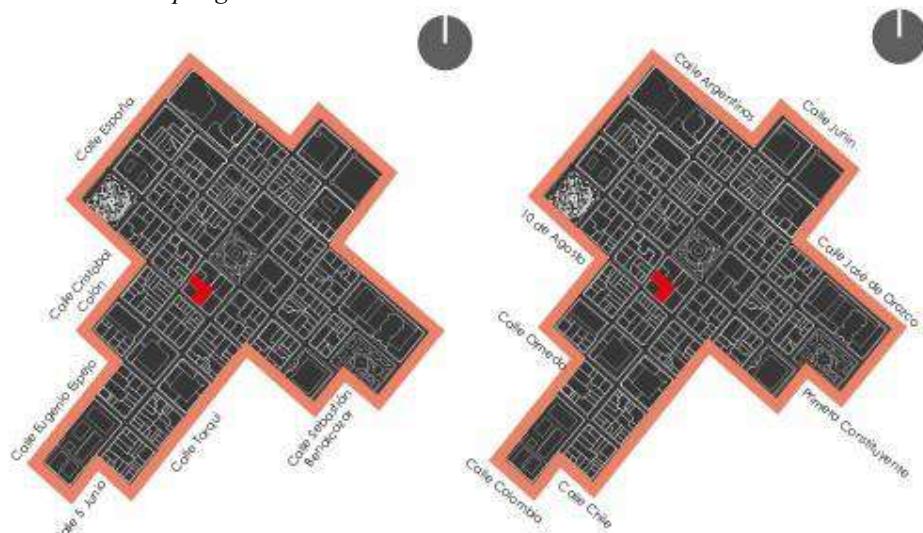


Fuente: Elaboración propia

- **Delimitación del polígono de estudio**

La delimitación del polígono de estudio abarcar los principales puntos de referencia arquitectónicos, sociales y culturales de la ciudad que mencionamos anteriormente, las mismas nos ayudaran a concluir esta investigación, podemos decir que; el polígono de estudio abarca las calles como: Diez de Agosto, España, Cristóbal Colón, José Joaquín de Olmedo, Tarqui, Sebastián de Benalcázar, José de Orozco.

Figura 20. *Delimitación del polígono de estudio*



Fuente: Elaboración propia

- **Uso de planta baja y planta alta**

Planta baja

El análisis del uso del suelo en planta baja evidencia una clara predominancia del comercio, que ocupa el 56% de las áreas disponibles. Esto refleja el dinamismo económico del centro histórico, donde los locales comerciales se convierten en puntos clave para la actividad urbana y la afluencia de personas. Sin embargo, el uso residencial, que representa el 24%, muestra una significativa reducción respecto a épocas anteriores, lo que podría indicar un desplazamiento de la población hacia otras zonas de la ciudad o la conversión de viviendas en locales comerciales. Esta transformación plantea un desafío para mantener un equilibrio entre las funciones económicas y residenciales del centro histórico, garantizando su vitalidad y sostenibilidad.

Planta alta

El mapeo urbano del uso de suelo en planta alta revela una clara predominancia del uso mixto, que abarca el 42% del área. Esto sugiere que una parte significativa de los inmuebles combina funciones comerciales, residenciales o de servicios, lo cual es positivo para la dinámica urbana, ya que fomenta la interacción y la actividad continua en el centro histórico. Sin embargo, la presencia de vivienda con un 25% señala una tendencia en descenso si se compara con períodos anteriores, cuando el centro histórico era predominantemente residencial. Esta transformación plantea la necesidad de políticas que incentiven la permanencia de habitantes en la zona, manteniendo la vitalidad urbana durante diferentes horarios.

Figura 21. Mapeo del uso de suelo en planta baja y alta



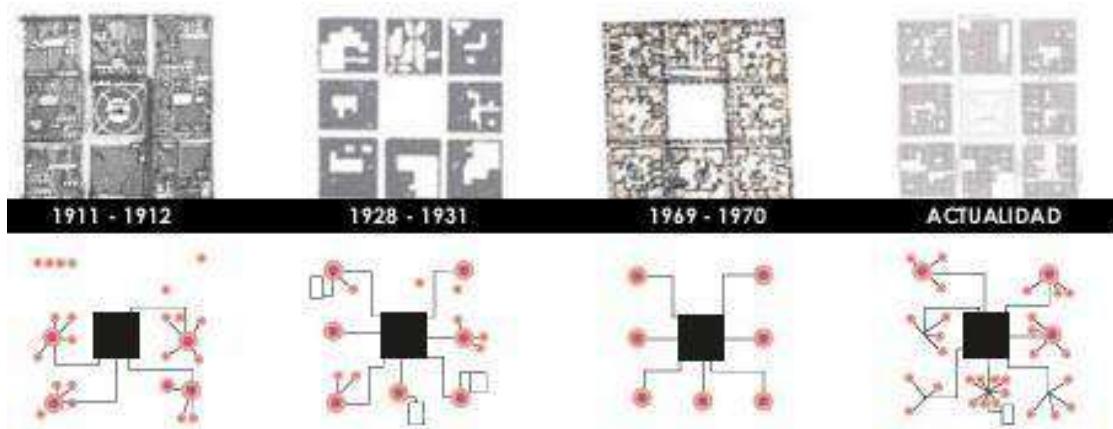
Fuente: Elaboración propia

- **Trama Urbana**

Este trazado se define por una cuadrícula ortogonal con calles perpendiculares, lo cual facilita la movilidad y la organización del espacio urbano. El estudio se asienta sobre un polígono con calles de ancho bastante uniforme, y donde la bordea construcción de uno y dos pisos de arquitectura colonial y republicana. La malla incluye plazas y otros espacios públicos, donde se destaca el Parque Maldonado, que junto a equipamientos cívicos y comerciales, estructura la dinámica social de la ciudad.

La construcción de nuevos edificios más altos y el ensanche de vías han ido modificando, aunque de manera parcial, la trama urbana contemporánea de Riobamba. Sin embargo, el centro histórico de la ciudad ha conservado su estructura central y su continuidad es fundamental para la identidad de la ciudad.

Figura 22. Trama Urbana



Fuente: Elaboración propia

- **Tipologías de edificaciones**

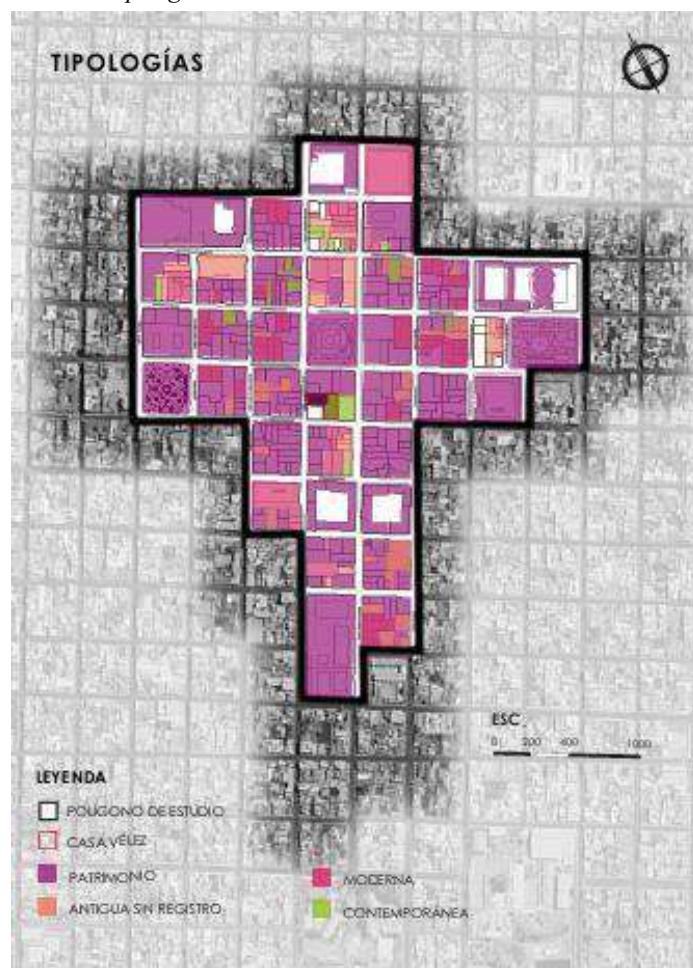
El análisis de las tipologías de edificaciones en el polígono de estudio muestra una predominancia significativa de construcciones patrimoniales, que abarcan el 46% del total. Esta alta concentración evidencia la importancia histórica y cultural del área, reflejada en edificaciones que conservan elementos arquitectónicos coloniales y republicanos, como fachadas simétricas, balcones de hierro forjado y muros de adobe.

El 21% de los edificios contemporáneos muestra la incorporación de arquitectura reciente que es funcional y utiliza materiales modernos. Las construcciones modernas (17%) tienen un diseño eufórico y presentan un lenguaje frontal. En contraste, el 14% de los edificios antiguos no documentados es motivo de preocupación por la falta de información y valoración de esos edificios. En conjunto, esta diversidad tipológica distingue al polígono de estudio y refleja la evolución urbana de Riobamba, donde conviven distintas épocas.

Figura .

23

Tipologías de edificaciones en el polígono de estudio



Fuente: Elaboración propia

- **Usuarios**

El análisis de los usuarios dentro del polígono de estudio revela una interesante diversidad de actores como por ejemplo, los comerciantes formales representan el 33% del total, constituyendo el grupo más significativo. Este sector está compuesto por propietarios y trabajadores de locales establecidos que ofrecen una variedad de productos y servicios, siendo un motor económico clave para la zona.

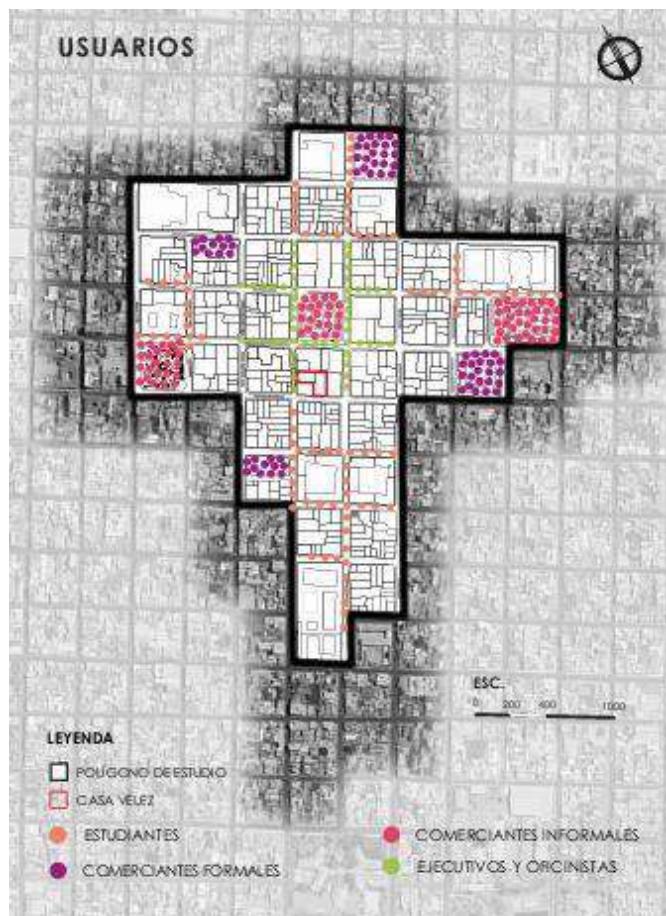
Los estudiantes representan el 28% de los usuarios, dada la proximidad de las instituciones educativas y el uso del centro histórico como un punto de tránsito y encuentro. Los ejecutivos y trabajadores de oficina constituyen el 24%, asociados con actividades administrativas, públicas, bancarias y empresariales, lo que confirma al centro como un nodo administrativo y financiero. Por su parte, los comerciantes informales alcanzan el 15% y tienen un papel relevante en la oferta comercial de la zona. Esta diversidad de usuarios refleja la compleja dinámica del centro histórico y subraya la necesidad de estrategias de

Figura .

intervención urbana que promuevan una convivencia equilibrada, mejoren la infraestructura y potencien la calidad de los espacios públicos para todos los actores.

24

Usuarios en el polígono de estudio



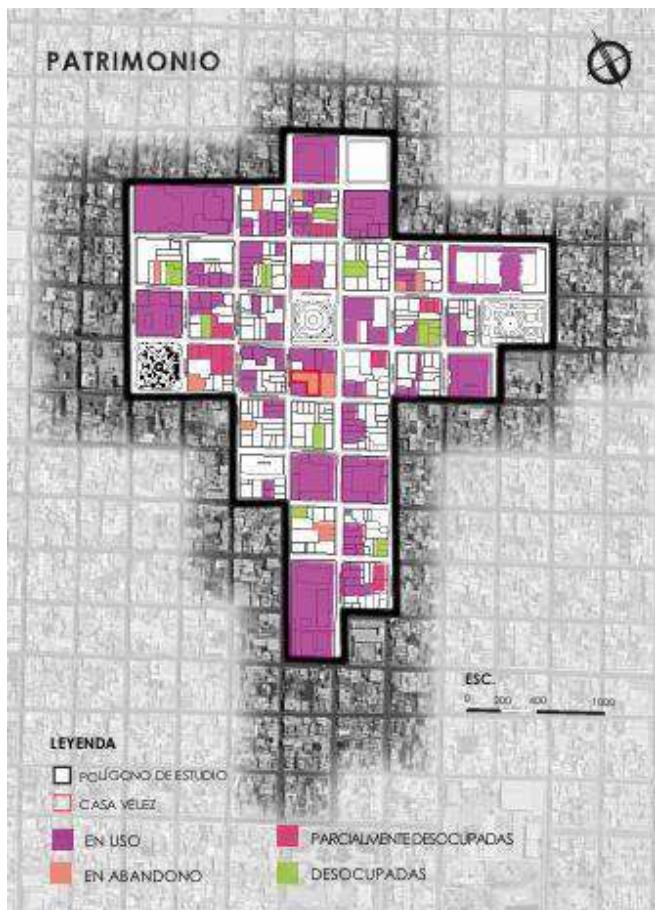
Fuente: Elaboración propia

• Patrimonio

El levantamiento y análisis de las edificaciones patrimoniales dentro del polígono de estudio revela una situación preocupante. El 67% de las edificaciones está sin uso, lo que implica pérdida de función urbana y mayor riesgo de deterioro. El 16% está en abandono, afectando su estado y la imagen urbana. Un 9% presenta deterioro con problemas estructurales y el 8% no cuenta con registro formal, lo que dificulta su valoración patrimonial. Esta situación exige acciones urgentes de conservación, recuperación y reintegración al centro histórico de Riobamba.

Figura .

25
Mapeo de viviendas Patrimoniales



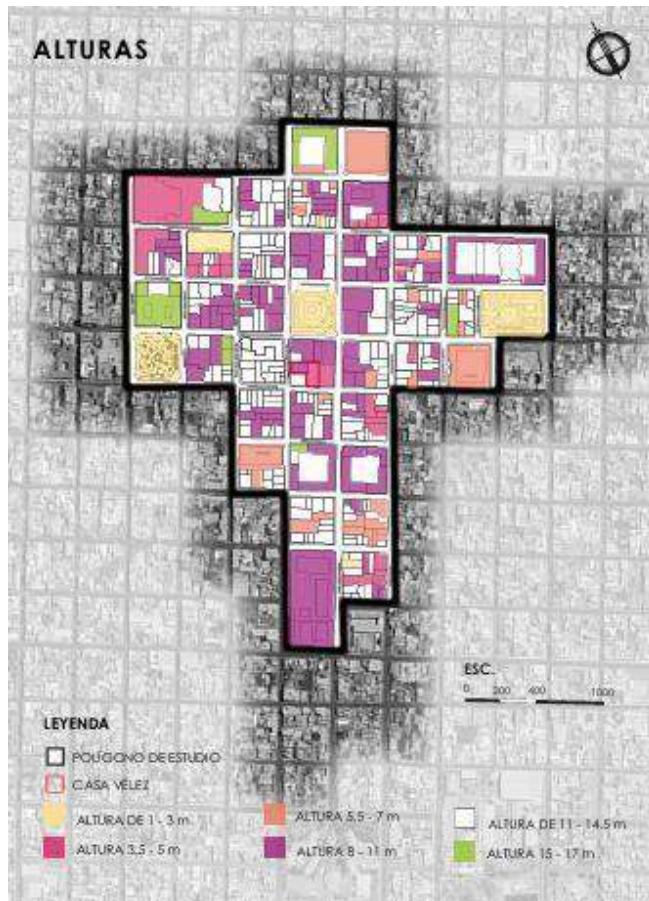
Fuente: Elaboración propia

• **Alturas**

El análisis de las edificaciones dentro del polígono de estudio revela una notable diversidad en cuanto a alturas, lo que refleja las distintas etapas de desarrollo arquitectónico y urbanístico del centro histórico de Riobamba. Se identificó que el 26% de los edificios mide entre 3 y 5 m, principalmente casas tradicionales de un solo nivel. El 23% tiene una altura entre 8 y 10 m, asociada a construcciones recientes de 2-3 niveles, muchas de uso mixto (comercio abajo y vivienda arriba). El 20% está entre 5 y 7 m, correspondiendo a edificios de dos niveles con una mezcla de estilos tradicional y moderno. Las de 11 a 15 m representan el 13% y son principalmente institucionales, administrativas o comerciales. El 8% mide entre 1 y 3 m e incluye kioscos, bodegas y construcciones auxiliares. Esta variación muestra un entorno heterogéneo y exige criterios de armonización para mantener coherencia visual y respetar el carácter patrimonial del área.

Figura .

26
Mapeo de alturas en el polígono de estudio



Fuente: Elaboración propia

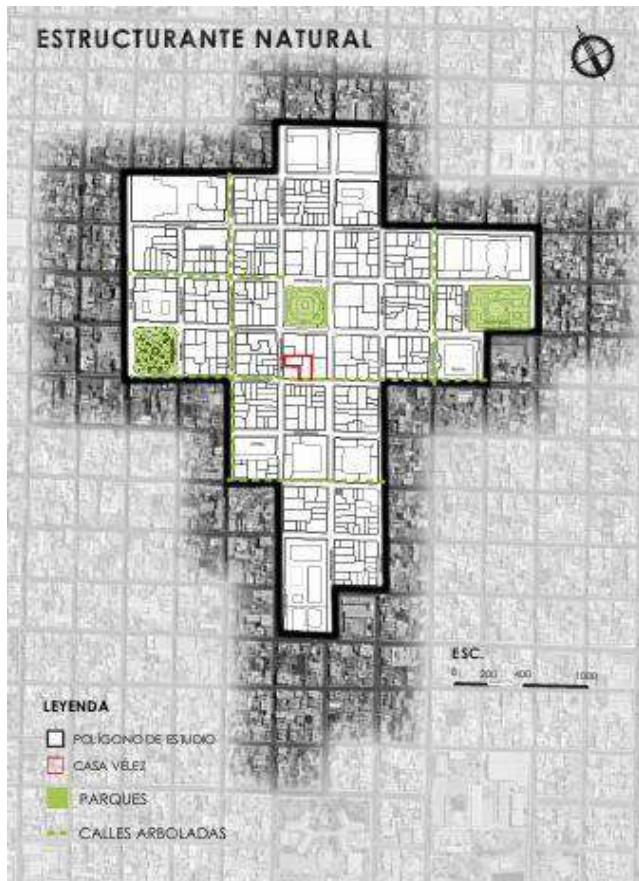
- **Estructurante Natural**

La estructura verde en el centro histórico de Riobamba, compuesta principalmente por parques y calles arboladas, es un elemento clave para el bienestar urbano. Los parques Sucre, Maldonado y La Libertad aportan recreación y mejoran la calidad ambiental con áreas verdes que mitigan el calor y favorecen el aire.

Las calles arboladas como la 10 de Agosto, Juan de Velasco y Veloz brindan sombra y embellecen el recorrido peatonal. No obstante, el crecimiento urbano ha reducido estas zonas, por lo que se requiere un control. Los árboles mejoran el paisaje, favorecen la interacción social y promueven hábitos saludables.

Figura .

27
Mapeo del Estructurante natural en el polígono de estudio



Fuente:

Elaboración propia

• **Espacio Público**

Parques y plaza

Los parques y plazas del centro histórico de Riobamba son espacios clave que articulan la vida urbana y reflejan la historia y cultura de la ciudad. El Parque Sucre, uno de los más emblemáticos, se encuentra en pleno centro y destaca por su amplia vegetación, áreas de descanso y monumentos históricos. Su ubicación estratégica lo convierte en un punto de encuentro para actividades culturales, eventos cívicos y el disfrute cotidiano de los ciudadanos. Este parque es un ícono que simboliza el equilibrio entre la naturaleza y el entorno urbano del centro histórico.

Figura .

28
Mapeo de parques y plazas en el polígono de estudio



Fuente: Elaboración propia

Mercados

Los mercados del centro histórico de Riobamba son espacios fundamentales para la vida económica, social y cultural de la ciudad. Entre ellos, el Mercado San Alfonso, La Merced y San Francisco. Estos mercados ubicados en el corazón del centro histórico, son conocidos por su amplia oferta de productos frescos, comidas típicas y artículos diversos. Estos mercados no solo es un punto clave para el comercio diario, sino también un lugar donde se mantienen vivas las tradiciones gastronómicas y el intercambio cultural entre los habitantes de la ciudad.

Figura 29. *Mapeo de Mercados en el polígono de estudio*



Fuente: Elaboración propia

Iglesias

Figura .

Las iglesias del centro de Riobamba guardan la historia y el desarrollo de la arquitectura de la ciudad. Estos edificios tienen un alto valor espiritual y patrimonial testificando el legado cultural y artístico de diferentes épocas. Destaca la Iglesia de La Concepción, de estilo colonial y considerada un referente religioso y turístico. Su fachada y ornamentación artesanal, y su interior, con obras religiosas de gran valor, son de gran interés.

Figura 30. Mapeo de iglesias en el polígono de estudio

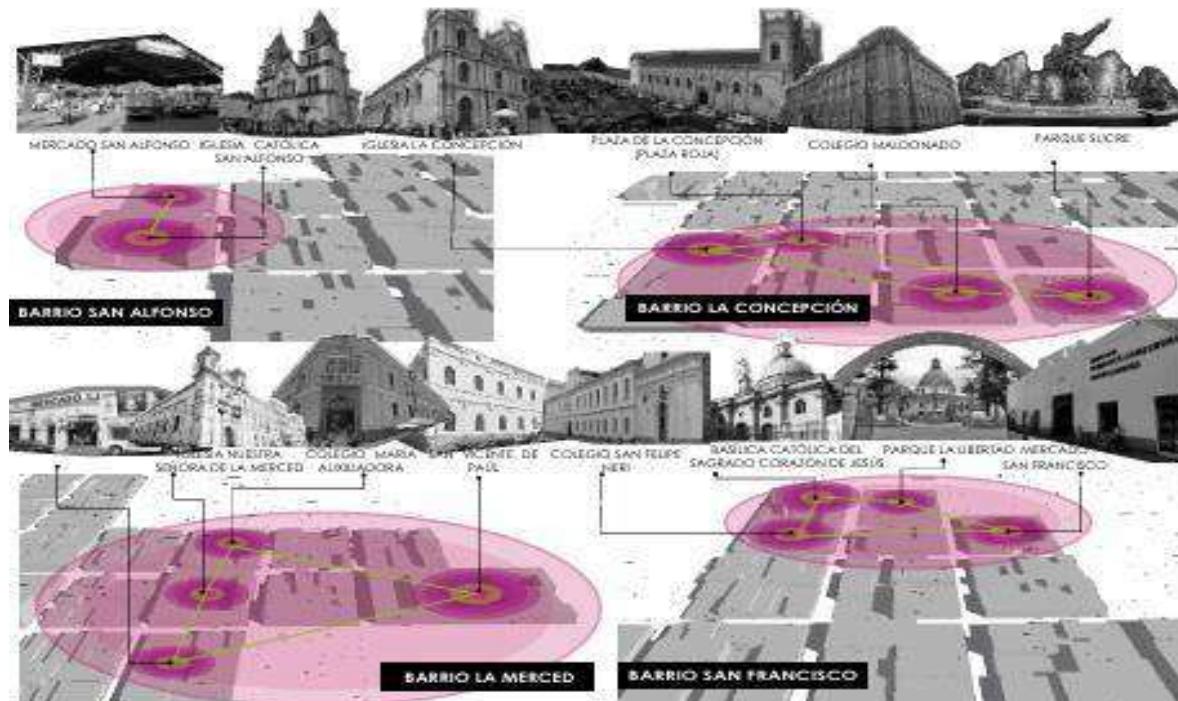


Fuente: Elaboración propia

- **Centralidades**

Las centralidades del centro histórico de Riobamba, como el Parque Maldonado y los barrios tradicionales de San Alfonso, La Merced y La Concepción son fundamentales para la vida urbana de la ciudad. El Parque Maldonado, rodeado de edificios patrimoniales y comercios, es un punto de encuentro clave para eventos cívicos y actividades culturales. Su ubicación central y su conexión con la Catedral de Riobamba lo convierten en un espacio vital para la comunidad. El barrio San Alfonso conocido por su iglesia neogótica y su marcada identidad religiosa y cultural, con un fuerte componente residencial y de interacción social. La Merced mantiene tradiciones religiosas debido a su iglesia, y combina vivienda y pequeños comercios en un entorno tradicional. La Concepción, estructurada en torno a su iglesia, integra lo religioso con una fuerte actividad comercial y residencial, convirtiéndose en un referente del centro histórico. Estas centralidades, con su riqueza arquitectónica y social, forman una red esencial para la dinámica urbana y el fortalecimiento cultural de Riobamba.

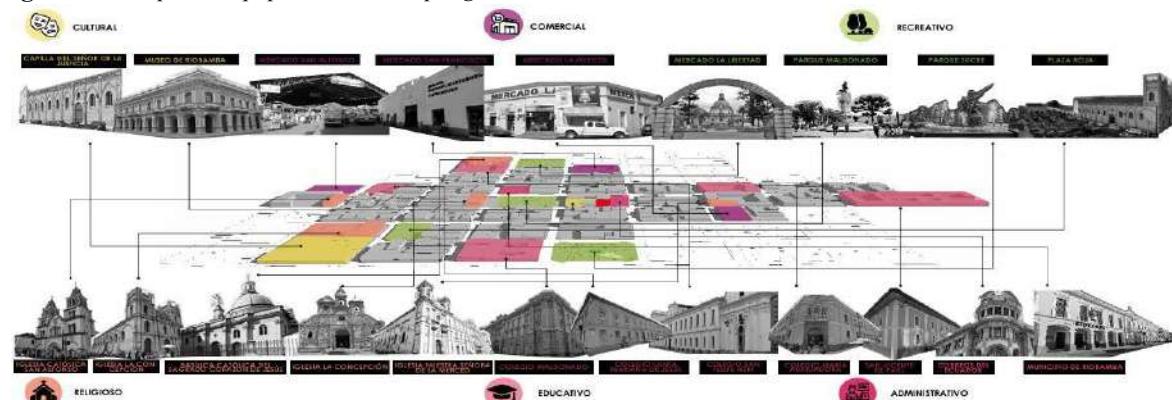
Figura 31. Mapeo de centralidades en el polígono de estudio



Fuente: Elaboración propia

• Equipamientos

Figura 32. Mapeo de equipamientos en el polígono de estudio



Fuente: Elaboración propia

3.2.4. Análisis del marco normativo del patrimonio cultural edificado en contextos internacional, nacional y local

3.2.4.1. Contexto Internacional

En el ámbito internacional, la regulación del patrimonio cultural-edificado se basa en varias cartas y declaraciones elaboradas por organizaciones globales. Estas directrices buscan establecer criterios para la identificación, conservación y difusión del patrimonio mundial. Entre las más relevantes se encuentran:

- **Carta de Atenas (1931):** Redactada durante el Congreso Internacional de Arquitectura Moderna, esta carta aborda las políticas de restauración y conservación del patrimonio, haciendo hincapié en el valor histórico de los monumentos arquitectónicos y escultóricos. Establece principios fundamentales sobre la intervención en el patrimonio construido, sugiriendo que la restauración debe respetar y preservar el carácter histórico del monumento (ICOMOS, 2002).
- **Carta de Venecia (1964):** La carta de Venecia fue diseñada en el segundo Congreso Internacional de la Asociación Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS). Esta carta intenta explicar el fenómeno de la salvaguarda del patrimonio cultural mediante la defensa de la formalización y el valor histórico de los monumentos. La carta de Venecia sostiene la necesidad de defensar abordajes integrales a la conservación y que el patrimonio deba mantenerse en adecuadas condiciones para las generaciones venideras (ICOMOS, 2017).
- **Declaración de Ámsterdam (1975):** La declaración de la Conferencia Internacional sobre el Patrimonio Construido promueve que la conservación del patrimonio arquitectónico sea una de las prioridades en la planificación de la conservación urbana y del territorio. Adicionalmente, enfatiza la necesidad de la integración de la educación en la preservación del patrimonio y la participación de los ciudadanos, con la finalidad de fomentar una sensación de apropiación y de valor histórico en la población (ICOMOS, 2008).
- **Carta de Cracovia (2000):** Basada en la Carta de Venecia y en el contexto de la unificación europea, esta carta propone intervenciones adaptadas a cada caso específico, como mantenimiento, reparación, restauración, renovación y rehabilitación, mientras se evita la reconstrucción total de los edificios. Su objetivo es asegurar que las intervenciones respeten la integridad del patrimonio y eviten alteraciones innecesarias (ICOMOS, 2000).

3.2.4.2. Contexto Nacional

En el contexto nacional, la regulación del patrimonio cultural está establecida por la Ley Orgánica de Cultura, que contiene varios artículos relevantes para la protección y conservación de los bienes patrimoniales:

- **Art. 3. e):** Este artículo establece la obligación de salvaguardar el patrimonio cultural y la memoria social, promoviendo su investigación, recuperación y puesta en valor. La Ley enfatiza la importancia de asegurar que el patrimonio sea valorado y mantenido como un componente esencial de la identidad cultural y social (Ley Orgánica de Cultura, 2016).

- **Art. 63:** Faculta a los GAD y regímenes especiales a declarar por utilidad pública bienes patrimoniales en riesgo y, de ser necesario, expropiarlos para garantizar su protección, incluso sin reconocimiento nacional (Ley Orgánica de Cultura, 2016).
- **Art. 66:** Obliga a propietarios, administradores y poseedores a proteger, conservar, restaurar y poner en valor social los bienes del patrimonio cultural nacional (Ley Orgánica de Cultura, 2016).
- **Art. 67:** La destrucción total o parcial de los bienes patrimoniales está prohibida, priorizándose la conservación o la rehabilitación, así como la integridad y el significado de los bienes patrimoniales, priorizando los usos culturales (Ley Orgánica de Cultura, 2016).
- **Art. 70:** Establece que toda intervención que ocurra en los bienes del patrimonio cultural nacional debe ceñirse a principios, tanto nacionales como internacionales, en cuanto a la conservación y la consolidación, y que cualquier adición sea claramente identificable (Ley Orgánica de Cultura, 2016).

3.2.4.3. Contexto Local

A nivel local, la regulación del patrimonio cultural en la ciudad de Riobamba está contemplada en la ordenanza N°.001-2006, que regula el control y administración del centro histórico y el patrimonio cultural edificado. Esta ordenanza especifica los tipos de intervención permitidos:

- **Conservación:** Implica el mantenimiento y cuidado continuo de los bienes monumentales para garantizar su permanencia. La conservación busca preservar el estado actual de los inmuebles y evitar su deterioro (Ordenanza N°.001-2006, Riobamba).
- **Liberación:** Consiste en retirar partes del edificio o elementos accesorios (Ordenanza N°.001-2006, Riobamba).
- **Restauración:** Recuperación total o parcialmente del edificio, también corrige elementos (Ordenanza N°.001-2006, Riobamba).
- **Demolición:** Permite realizar una identificación preliminar de edificios que rompen con el tejido urbano debido a su ocupación, uso del suelo o altura (Ordenanza N°.001-2006, Riobamba).

3.2.5. Análisis arquitectónico

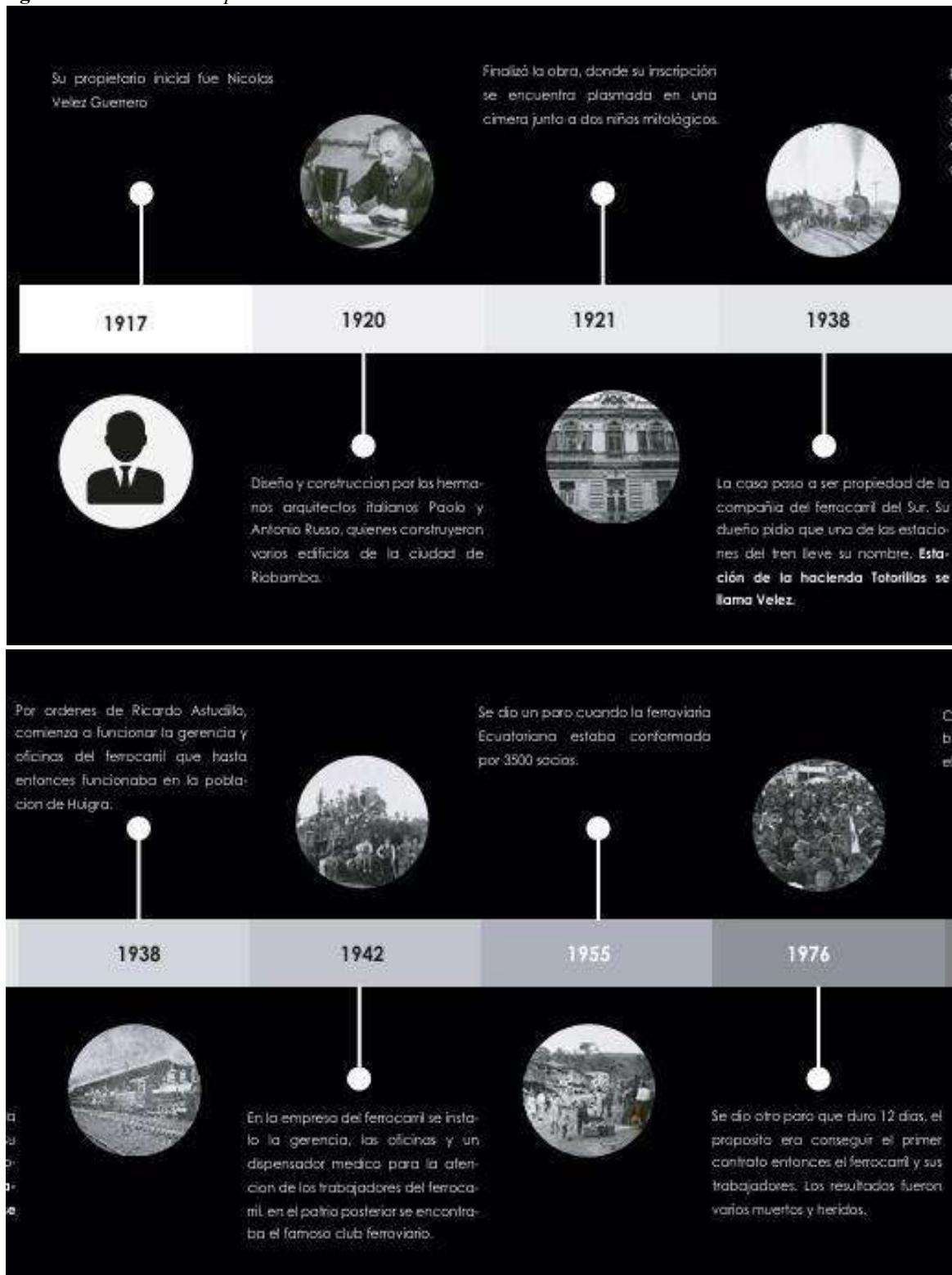
3.2.5.1. Reseña Histórica de la Casa Vélez

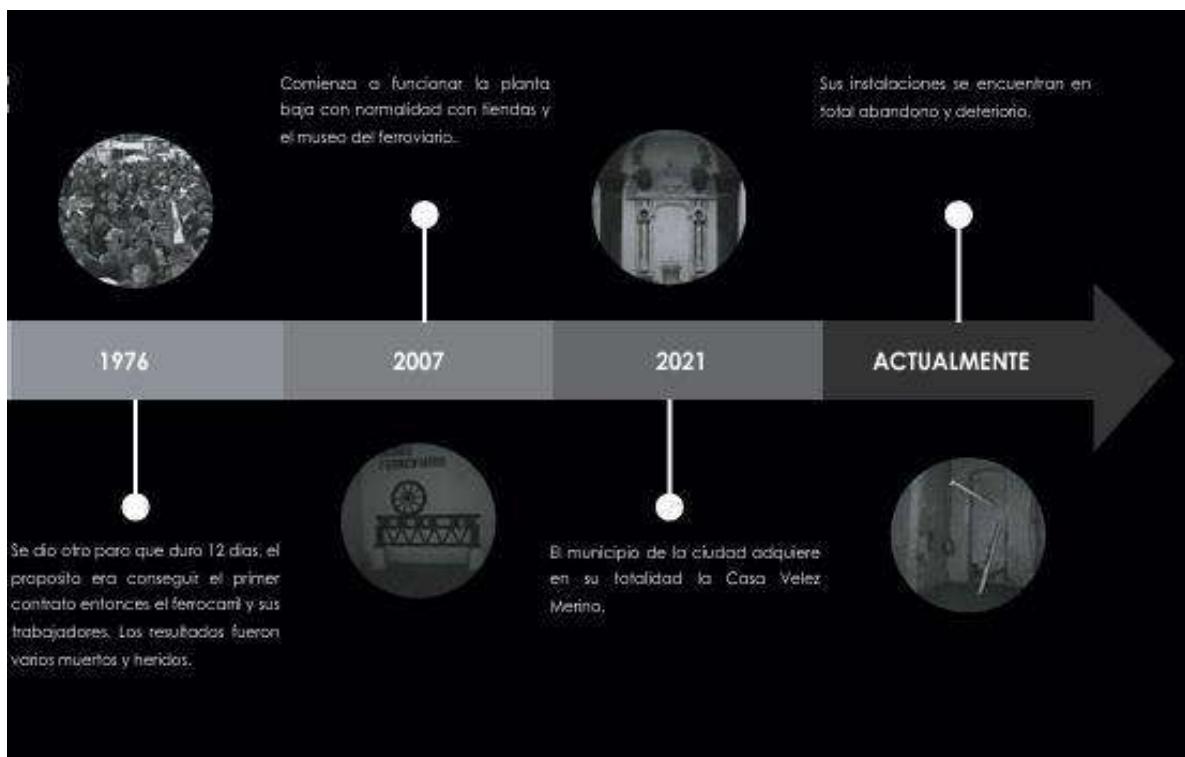
El señor Nicolás Vélez, un prominente terrateniente de Riobamba, encargó la construcción de esta lujosa residencia a los hermanos Russo en 1920. La pareja Vélez Merino supervisó el proyecto, que se completó al año siguiente, con una inscripción en la fachada que incluye dos figuras mitológicas de niños (Veloz y Mogrovejo, 2018).

Este emblemático monumento es uno de los iconos arquitectónicos más destacados de la ciudad de Riobamba, su imponente presencia y belleza han cautivado a sus residentes y visitantes por igual a lo largo de los años, se menciona que fue diseñado por los hermanos italianos Paolo y Antonino Rosso, atendiendo a los deseos del matrimonio Vélez Merino, quienes solicitaron su construcción en el año de 1920 tras un año de trabajos, el proyecto se completó exitosamente en 1921, convirtiéndose desde entonces en un símbolo indiscutible de la ciudad (Inca, 2024).

Los arquitectos italianos Antonino Russo Scudieri y Paolo Russo Scudieri dejaron una profunda huella en la arquitectura de Latinoamérica durante la primera mitad del siglo XX. Estos hermanos se establecieron en Quito en 1914 y pronto se destacaron por sus impresionantes obras en Ecuador y Argentina, en Riobamba, los Russo se hicieron un nombre gracias a proyectos emblemáticos como el Colegio Pedro Vicente Maldonado y el imponente Mausoleo de la familia Larrea Chiriboga, diseñaron y construyeron el hermoso cerramiento del Parque Sucre (López, 2018). La edificación es un reflejo de la historia arquitectónica en la ciudad que parte de la arquitectura republicana, notorio en la construcción original, la cual tiene un valor patrimonial evidente.

Figura 33. Línea de tiempo de la Casa Vélez Merino





Fuente: Elaboración propia

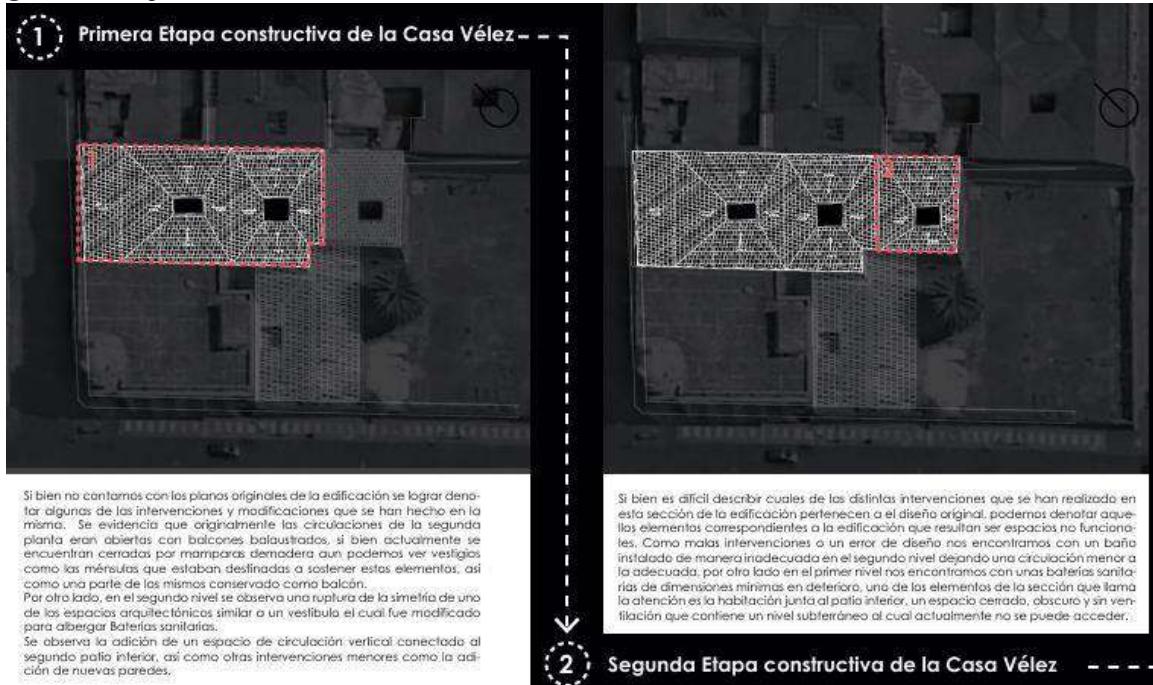
3.2.5.2. Usos a través del tiempo de la Casa Vélez Merino

La familia Vélez Merino ocupó este edificio desde 1921, utilizándolo como su hogar, en 1938, la Compañía del Ferrocarril del Sur adquirió la propiedad mediante un acuerdo simbólico, a cambio de que se le asignara una de las estaciones con el nombre de la familia Vélez durante la época dorada del ferrocarril, esta casa se convirtió en un centro de gran actividad, albergando los talleres mecánicos y las oficinas administrativas de la empresa, en 1937, el Coronel e Ingeniero Ricardo Astudillo, Presidente del Ferrocarril del Sur, decidió consolidar las operaciones, por lo que expropiaron la mansión de los Vélez Merino para trasladar allí las oficinas de Huigra la compañía ferroviaria instaló en esta casa el departamento de administración y transporte, así como oficinas de telefonía y telegrafía, y un puesto médico para atender a los empleados y sus familias cabe destacar que el puesto médico fue uno de los más usados, en la posterioridad la parte trasera de la edificación que da a la Calle Cinco de Junio vincula la casa con el reconocido club de aficionados al ferrocarril, un espacio perfecto para celebraciones comunitarias, que además cuenta con una cancha multiusos. Como menciona Cepeda et al. (2022) es importante destacar que si consideramos el uso original de esta estructura en relación con la época en que fue construida, podemos afirmar que fue una de las escasas edificaciones de este tipo, en comparación con el inmueble que alberga al Servicio de Rentas Internas, el cual también fue diseñado por los mismos arquitectos Russo.

3.2.5.3. Intervenciones a través del tiempo de la Casa Vélez Merino

La Casa Vélez fue construida originalmente como un elegante palacete residencial, que reflejaba las características arquitectónicas típicas de la época. Sin embargo, este uso duró poco, ya que apenas 17 años después, el edificio fue adquirido por la Empresa de Ferrocarriles, A partir de entonces, la Casa Vélez se convirtió en la sede de las oficinas administrativas y de transporte de la compañía ferroviaria en la que en la planta baja se establecieron las oficinas de teléfonos y telégrafos para comunicaciones nacionales, con el tiempo, también se incorporó un dispensario médico para atender a los trabajadores del ferrocarril y a sus familias (Cepeda et al., 2022). Esta diversidad de usos convirtió a la Casa Vélez en un espacio verdaderamente funcional y representativo de la actividad ferroviaria del país, lejos de su diseño original como residencia privada, el edificio se adaptó a las necesidades cambiantes de la época (Cepeda et al., 2022). Esta situación de abandono ha permitido que el inmueble se deteriore progresivamente, convirtiéndose en un espacio olvidado y descuidado (Cepeda et al., 2022).

Figura 34. Etapas de intervención de la Casa Vélez Merino



3 Tercera Etapa constructiva de la Casa Vélez - - - - -

Si bien es difícil describir cuáles de las distintas intervenciones que se han realizado en esta sección de la edificación pertenecen a el diseño original, podemos denotar aquellos elementos correspondientes a la edificación que resultan ser espacios no funcionales. Como malas intervenciones o un error de diseño nos encontramos con un baño instalado de manera inadecuada en el segundo nivel dejando una circulación menor a la adecuada, por otro lado en el primer nivel nos encontramos con unas baterías sanitarias de dimensiones mínimas en deterioro, uno de los elementos de la sección que llama la atención es la habitación junta al patio interior, un espacio cerrado, oscuro y sin ventilación que confiere un nivel subterráneo al cual actualmente no se puede acceder.

Por otro lado, podemos denotar aquellas intervenciones acordes a esta época y al lenguaje arquitectónico que se realizaron en otras secciones de la edificación como es el caso de la colocación de mamparas de madera para cubrir los patios interiores de toda la edificación unificándolas en un solo lenguaje.

La edificación es un reflejo de la historia arquitectónica en la ciudad que parte de la arquitectura republicana; notorio en la construcción original (Casa Vélez) la cual tiene un valor patrimonial evidente, pero que transiciona a una arquitectura ecléctica reflejando los valores de la arquitectura sin arquitectos vernácula y de aquellas tipologías de la arquitectura ferrovial del país.

Se reflexiona en Aquellos elementos evidentemente que son parte importante de la concepción y esencia de estas construcciones. Resaltando así la presencia de los patios interiores, sobre todo aquella perspectiva renacentista presente en la concepción arquitectónica original [la casa Vélez] por los hermanos Russo haciendo ver como el elemento más fuerte de la vivienda y cuya diseño hace alusión a la vivienda romántica y a aquellos ordenes clásicos siempre presentes en este tipo de arquitectura, por lo que se resuelve a esto como el elemento a conservar más fuerte de esta sección de la edificación.

Por otro lado, nos encontramos con aquellas construcciones realizadas durante el periodo de Ferrocarriles del sur como propietarios de la edificación. Resaltando en primera lugar el tercer patio interior con aquellas mamparas de madera que responden a una interpretación ecléctica vernácula, resaltamos también el arco reinterpretado y la fachada posterior de la edificación que deja en evidencia la materialidad y que concibe una composición totalmente distinta al neoclasicismo presente en la construcción previa. Finalmente en el tercer elemento construido resaltamos aquellos elementos distintivos de una arquitectura ferrovial que tiende más hacia el racionalismo resaltando aquellos elementos estructurales que conciben el espacio como un elemento más fluido y dando una noción de planta libre siendo la cerca de madera en conjunto con los arcos que componen este espacio, aquellos elementos testigos de una arquitectura que responde a tipologías presentes en la arquitectura ferrovial del Ecuador los elementos a rescatar y revitalizar.

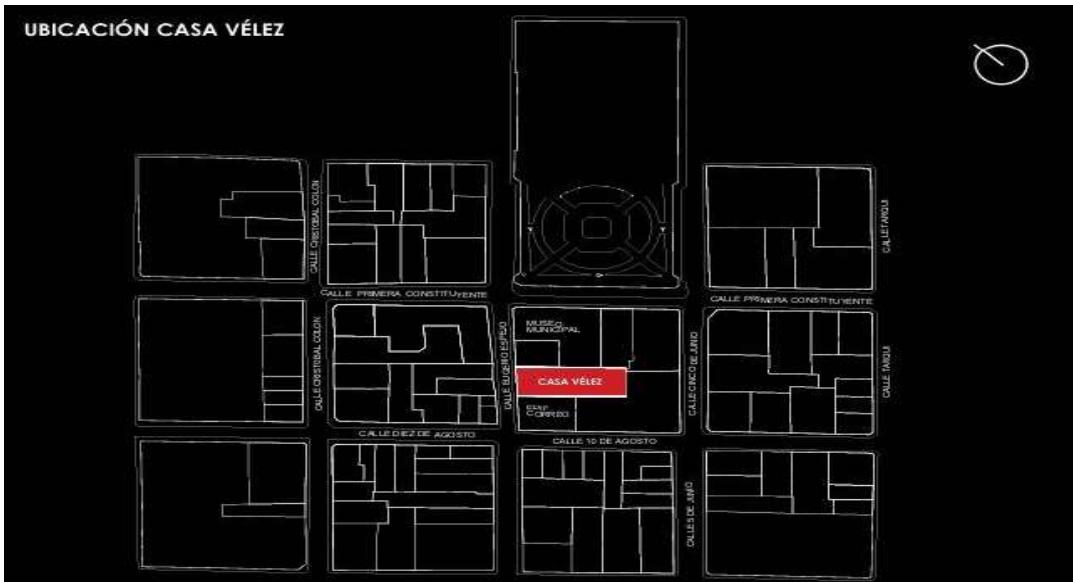
R Reflexiones - - - - -

Fuente: Elaboración propia

3.2.5.4. Ubicación

El inmueble Vélez Merino se ubica en una de las manzanas más importantes del centro histórico protegido, cuenta con una superficie total de 2.050 m² y está catalogado como edificación monumental en el inventario patrimonial al estar situada en el casco antiguo, el edificio está rodeado por propiedades municipales y públicas. Colinda con el Correo a la derecha y un lote baldío municipal a la izquierda, junto a la Casa Museo de Riobamba (Veloz y Mogrovejo, 2018). La división zonal corresponde a la ZH1y lo clasifica como de uso mixto: patrimonial y cultural. Entre los usos permitidos están educación, residencia consolidada, industria de bajo impacto, cultura, salud, bienestar social, recreación deportiva, religioso, seguridad, administración pública, funerario, infraestructura, transporte, áreas históricas y comercio (Veloz y Mogrovejo, 2018). Los lotes aledaños tienen una configuración irregular, pero todos cuentan con acceso vehicular y peatonal a la red vial. La planificación original de la zona cercana a la plaza central contemplaba lotes de mayor tamaño, el lote cuenta con acceso desde dos calles secundarias y una principal (Veloz y Mogrovejo, 2018). La altura máxima de edificación permitida es 3 pisos con 9m, no exige retiros frontales ni laterales. El COS en PB es del 80% y el COS TOTAL 240%. (Del Nuevo código Urbano GADM RIOBAMBA, 2017, libro I y II del régimen del suelo).

Figura 35. Ubicación de la de la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

3.2.5.5. Imagen Urbana

Debido a su ubicación el centro histórico de la ciudad, cerca de la plaza central, presenta un diseño urbano ordenado y geométrico, con manzanas rectangulares y calles continuas en forma de damero, es una zona altamente desarrollada y densamente poblada, donde los edificios se encuentran directamente sobre la línea de la calle, sin retiros frontales. Esta configuración ha propiciado la creación de patios y pozos interiores, utilizados para la ventilación y la iluminación de los inmuebles (Veloz y Mogrovejo, 2018). En el entorno cercano, se aprecia una influencia estilística que combina elementos republicanos, eclécticos y neoclásicos que son evidente en las edificaciones del correo y la casa museo, las construcciones destacan por su imponente presencia, ocupando amplias áreas y extensiones en relación con la manzana, además se observa un muro lineal con pinturas artísticas planas que separan el patio posterior de la casa y el espacio público (Veloz y Mogrovejo, 2018).

Figura 36. Riobamba desde las alturas



Fuente: Elaboración propia

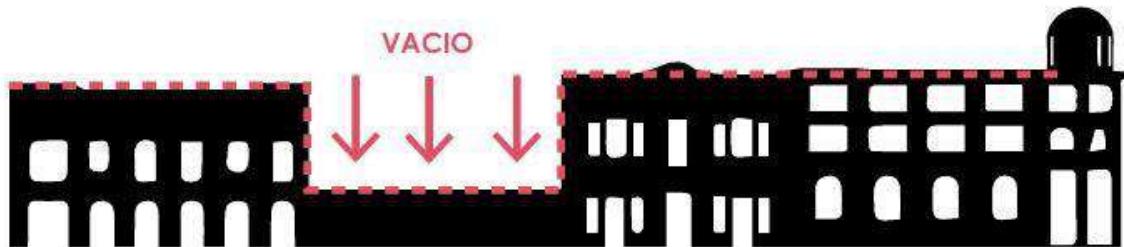
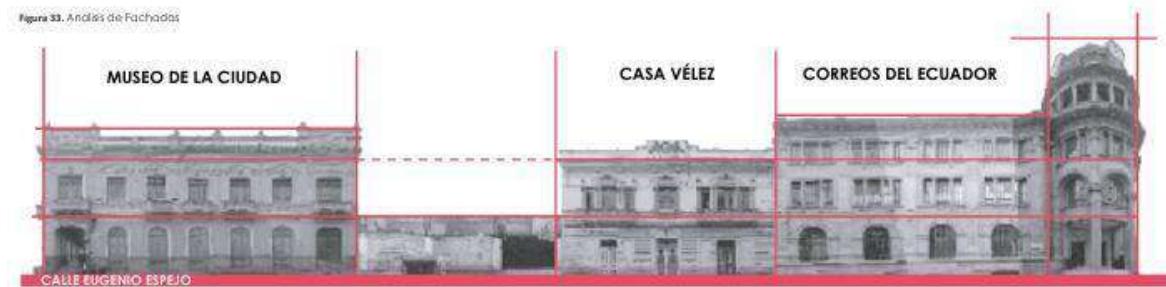
3.2.5.6. Perfil Urbano calle Eugenio Espejo

Figura 37. Perfil urbano calle Eugenio Espejo



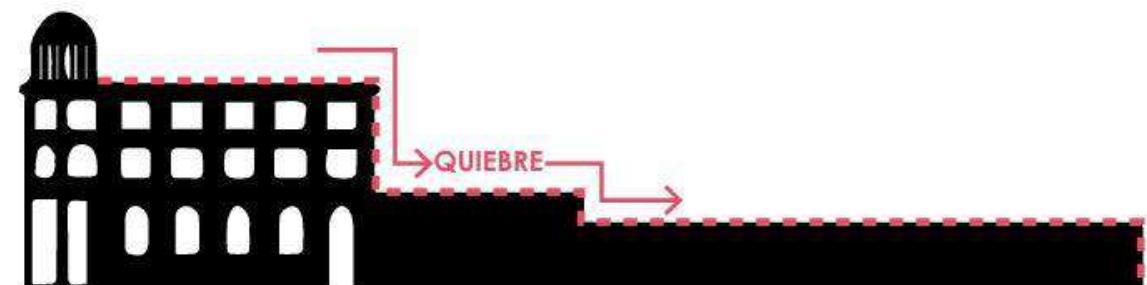
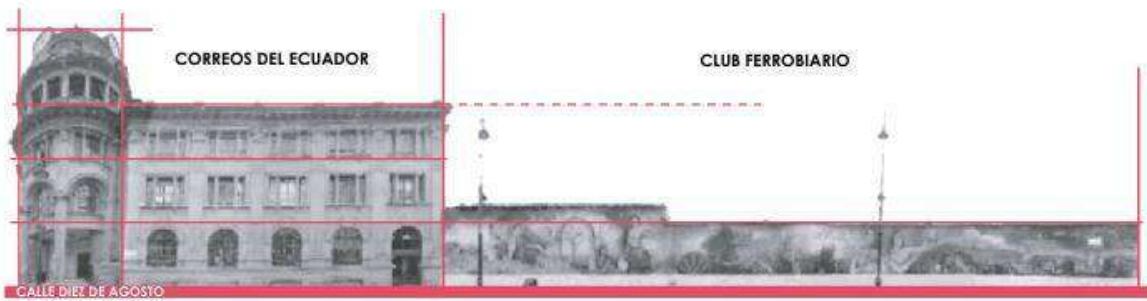
Fuente: Elaboración propia

Figura 38. Análisis de perfil urbano calle Eugenio Espejo



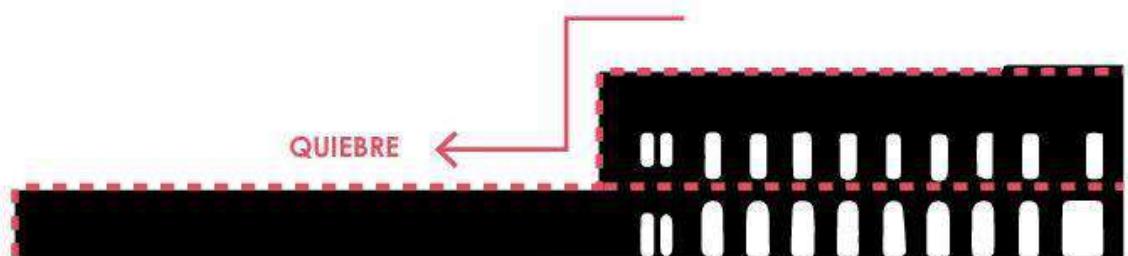
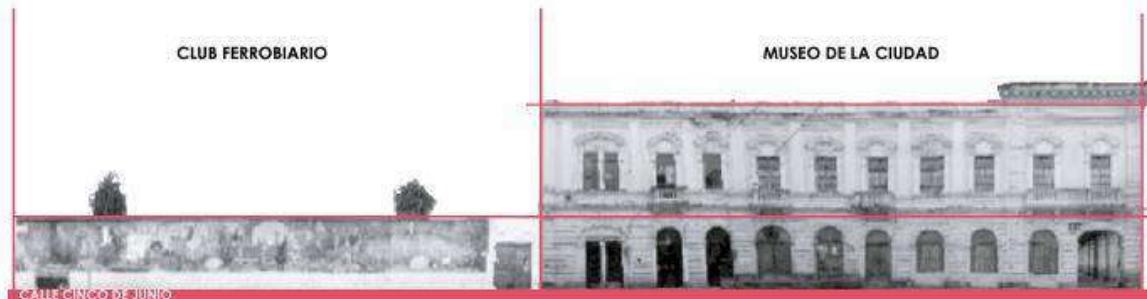
Fuente: Elaboración propia

Figura 39. Análisis del perfil urbano de la calle 10 de Agosto



Fuente: Elaboración propia

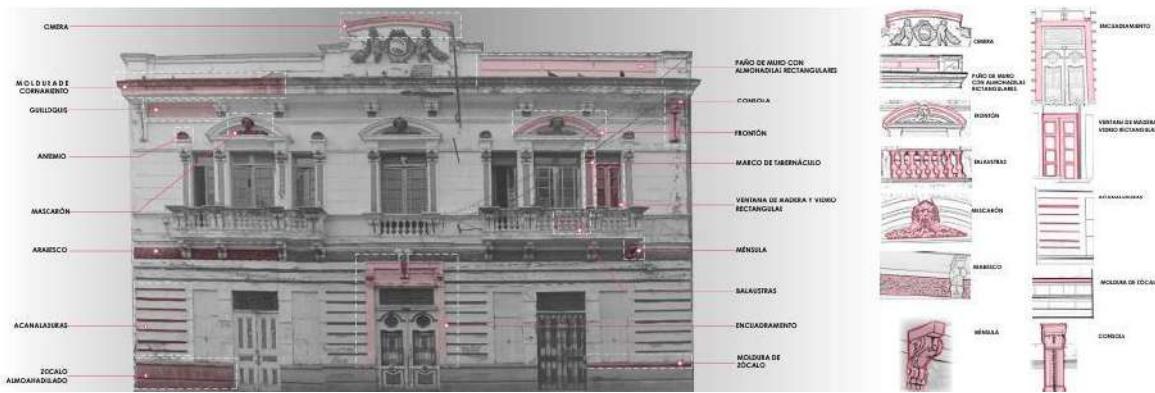
Figura 40. Análisis del perfil urbano de la calle 5 de Junio



Fuente: Elaboración propia

3.2.5.7. Análisis de Fachada

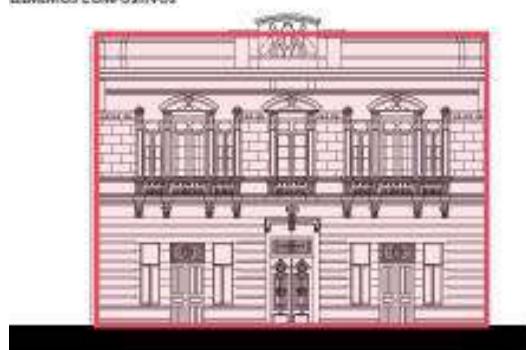
Figura 41. Análisis de elementos de fachada en la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

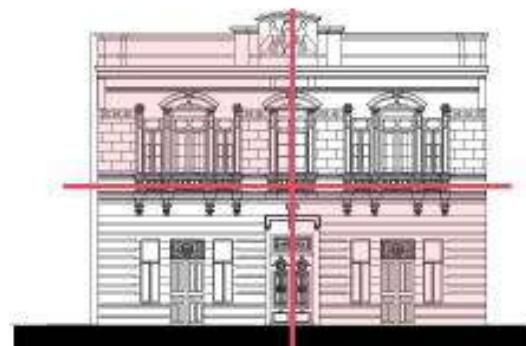
Figura 42. Elementos compositivos de la Casa Vélez Merino

ELEMENTOS COMPOSITIVOS



UNIDAD

Todas sus partes conjugan se presentan como un todo generando armonía equilibrio. Existe un balance y relación entre el conjunto de elementos de diseño que componen la fachada.



EQUILIBRIO

REPETICIÓN. Se ha determinado varios elementos que se repiten en forma y función.
SIMETRÍA. Existen disposición regular de los elementos con relación a un centro conservan la misma apariencia y sus ambos lados de fachada.

ELEMENTOS FORMALES



Existen elementos arquitectónicos que interactúan formando una secuencia con una combinación de líneas, color, texturas y valor arquitectónico. El volumen de cada elemento como manifestación artística, evita una fachada rígida, plana con sensación de pesadez.



Existe un balance y una relación entre el conjunto de elementos de diseño que componen la fachada

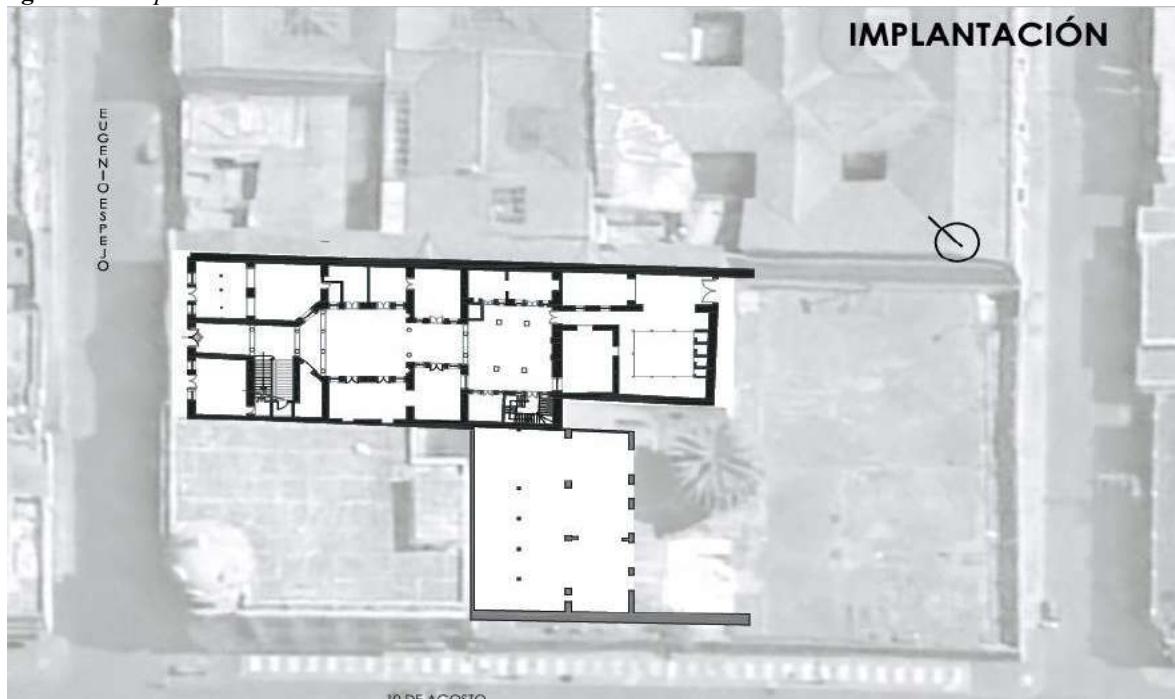


Fuente: Elaboración propia

3.2.5.8. Planimetrías actuales

- **Implantación**

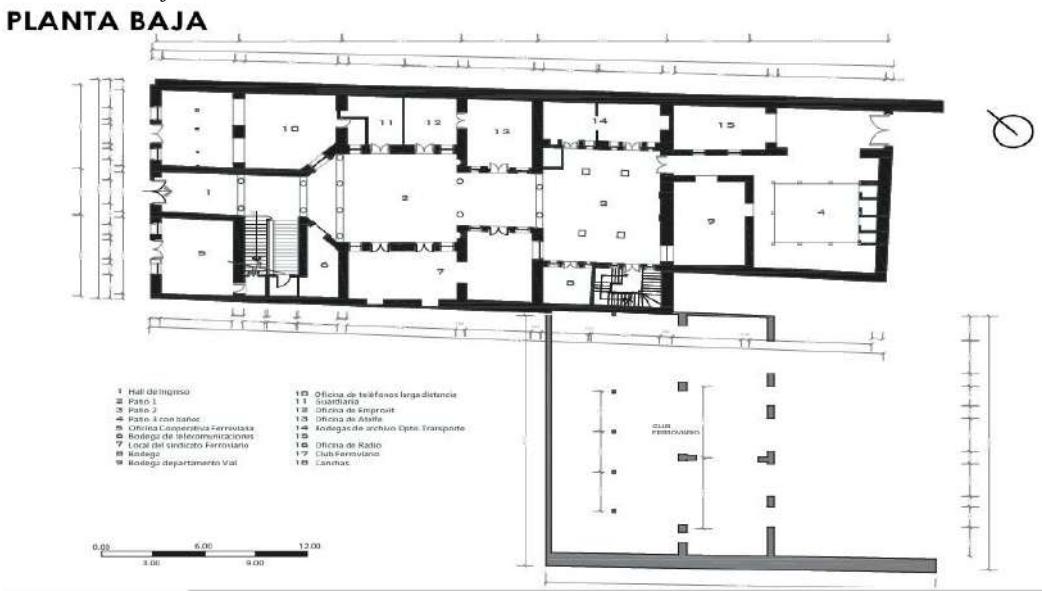
Figura 43. *Implantación Casa Vélez Merino*



Fuente: Elaboración propia

Planta baja

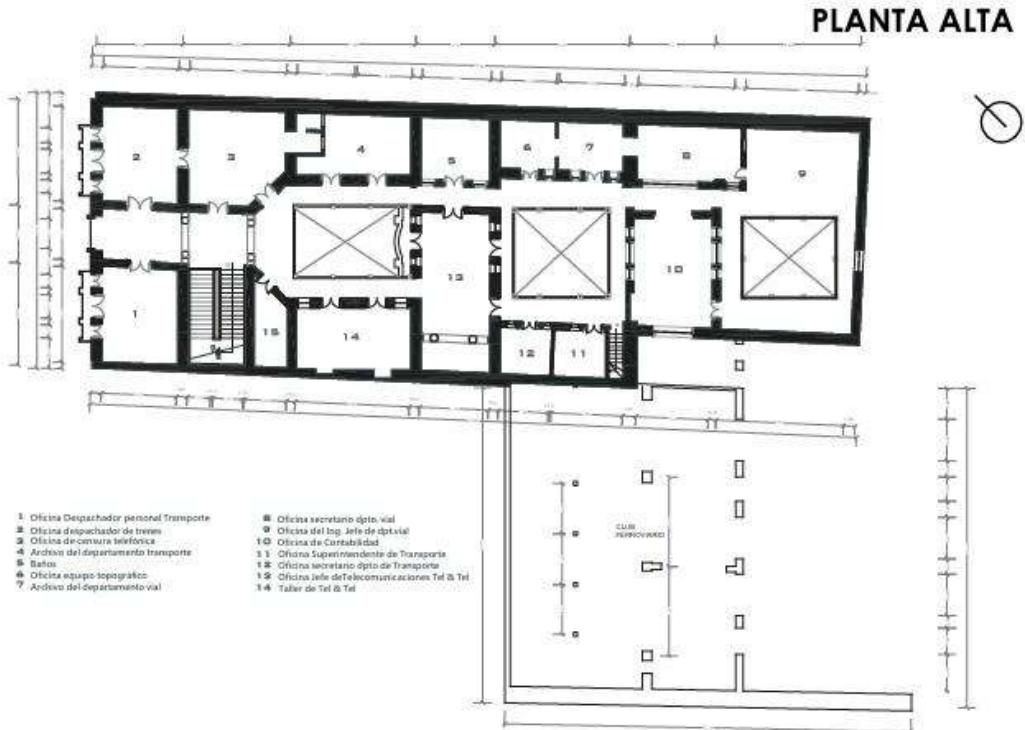
Figura 44. Planta baja Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

Planta alta

Figura 45. Planta alta Casa Vélez Merino

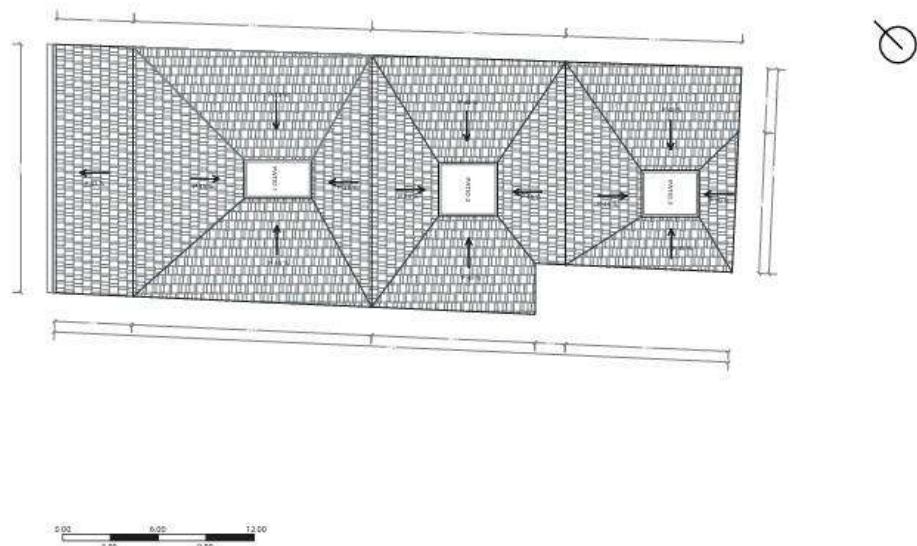


Fuente: Elaboración propia

- **Planta Cubierta**

Figura 46. Planta de Cubierta de la Casa Vélez Merino

PLANTA DE CUBIERTA



Fuente: Elaboración propia

- **Fachada Frontal**

Figura 47. Fachada frontal de la Casa Vélez Merino

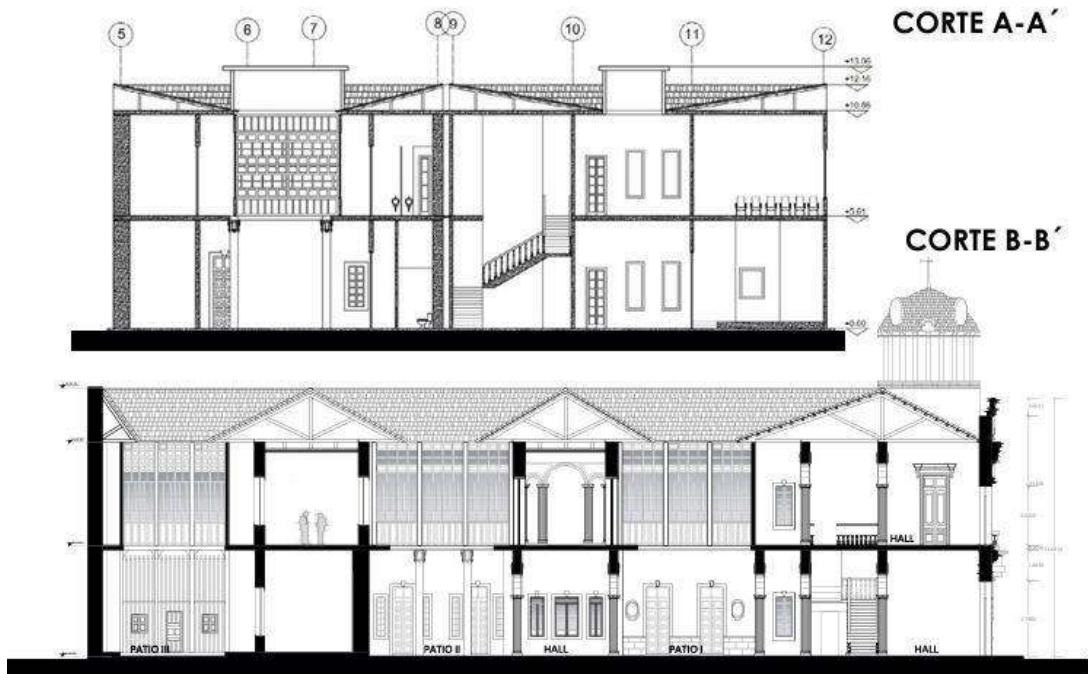
FACHADA FRONTAL



Fuente: Elaboración propia

- Cortes Arquitectónicos

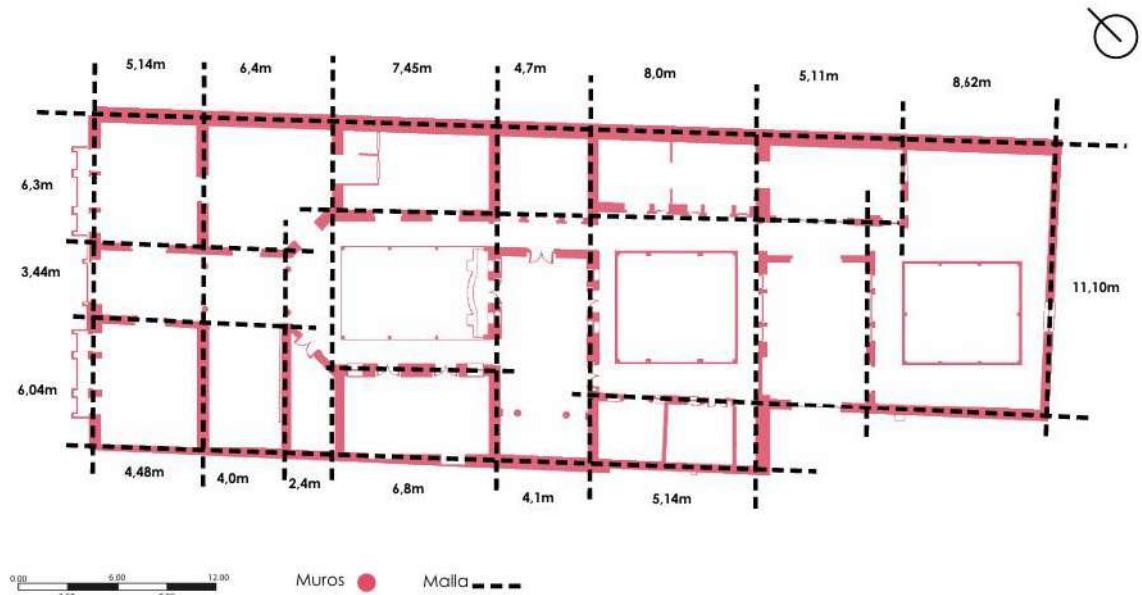
Figura 48. Cortes Arquitectónicos de la Casa Vélez Merino

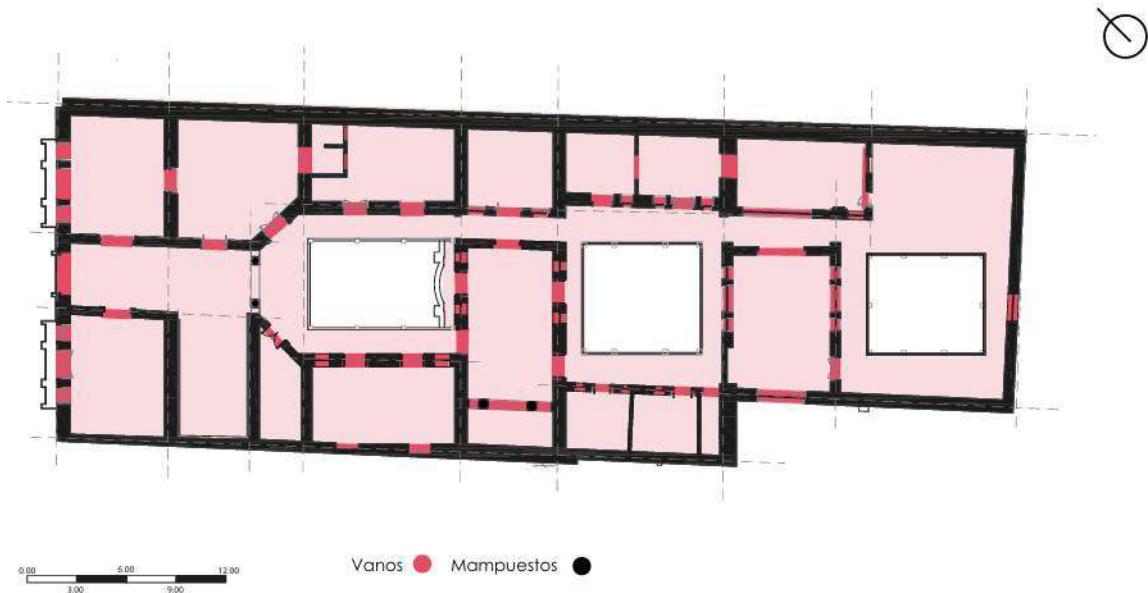


Fuente: Elaboración propia

3.2.5.9. Modulación

Figura 49. Modulación en planta de la Casa Vélez Merino





Fuente: Elaboración propia

3.2.5.10. Espacialidad

Los espacios servidos y servidores de la Casa Vélez estructuran a partir del jardín de ingreso que interactúa con los tres patios mediante una circulación central que se convierte en el espacio servidor de los espacios servidos que se encuentran a su alrededor.

Figura 50. Espacialidad en la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

3.2.5.11. Flujo

La circulación está ordenada mediante un pasillo que atraviesa de forma horizontal la casa en el centro de la edificación se organizando y vinculando a cada uno de los espacios el flujo a partir de los patios centrales que vinculan todos los espacios.

Figura 51. Flujo - Circulación de la Casa Vélez Merino

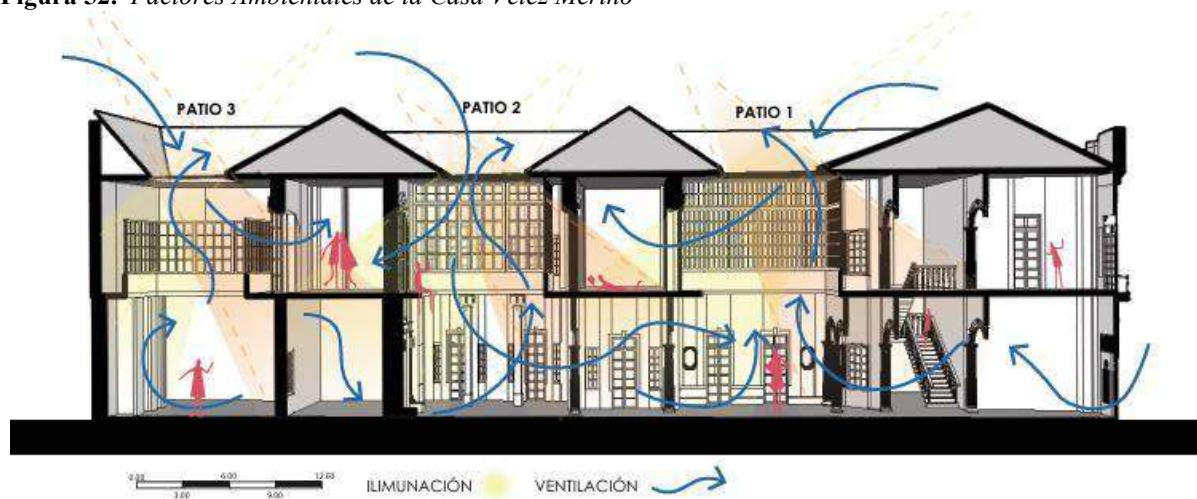


Fuente: Elaboración propia

3.2.5.12. Factores Ambientales

Los patios centrales permiten ventilar y de el mismo modo iluminar cada uno de los espacios garantizando así la ventilación y el flujo de aire y la iluminación tanto en la mañana como en la tarde.

Figura 52. Factores Ambientales de la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

3.2.5.13. Materialidad

El Palacete de la familia Vélez es una representación de la arquitectura ecléctica, combina los sistemas constructivos tradicionales como se puede evidenciar en sus cimientos ya son de piedra, las paredes de ladrillo y adobe de cañahua, y la cubierta de teja, su ornamentación se logra a través de diversos materiales, como morteros de barro y prestigiosos materiales importados, como los cielos rasos de latón italiano, el mármol rosáceo y el papel tapiz (Cepeda, 2022).

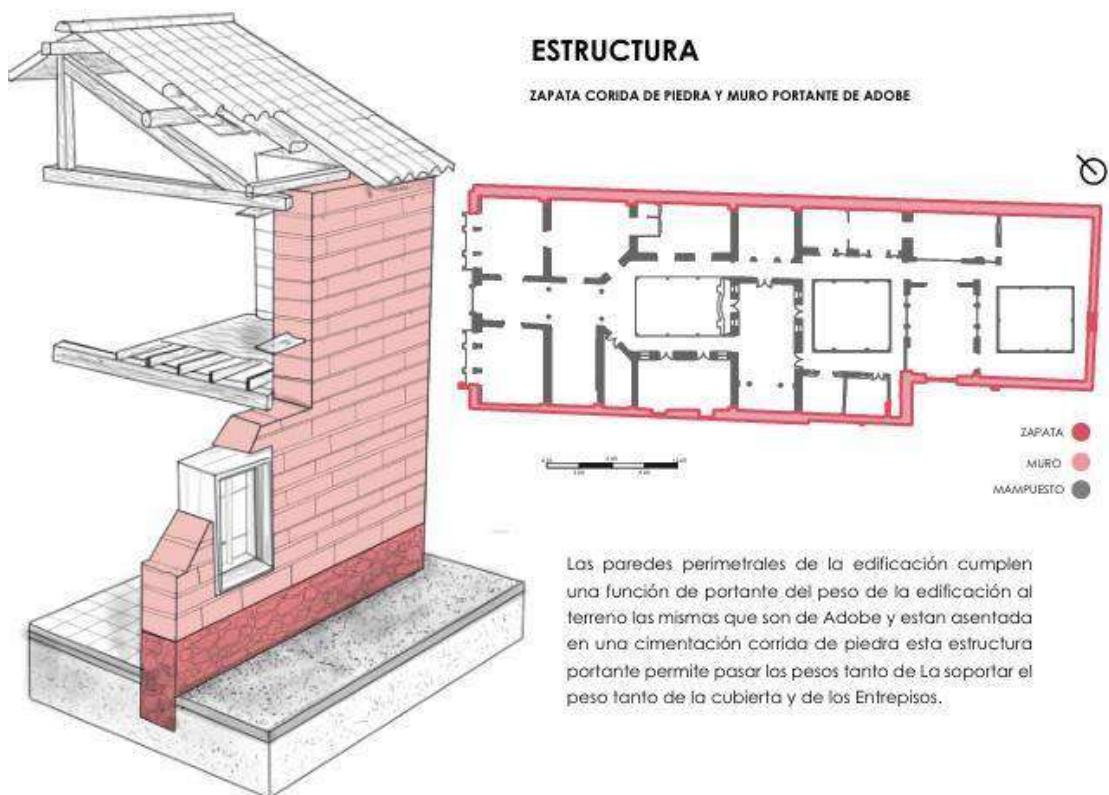
El sistema constructivo en muros portantes, tanto en las paredes medianeras hacia el parqueadero de la casa museo municipal, el edificio del Correo y las canchas del Club Ferroviario son de adobe funcionan como pues estructura portante, las paredes de la fachada hacia la calle Espejo son de ladrillo, enlucidas con cemento, cal y arena, mientras que las mamposterías internas son de ladrillo mambrón, unidos con mortero cubiertas con papel tapiz o pintura imitación mármol (Cepeda, 2022).

Los entrepisos se componen de vigas de madera de eucalipto de 160x100mm de sección, con alfajías también de eucalipto de 60x40mm, y el acabado de piso es de duelas de eucalipto de 13 cm de ancho por 2, cabe destacar que los muros de esta propiedad exhiben una combinación distintiva de materiales, como cangagua, ladrillo, mosaicos de cerámica y granito en el piso, además, se destacan detalles cuidadosamente tallados en madera en el pasamano de la escalera, así como el uso de vidrio, mármol y elementos de latón moldeados en el cielo raso, características que definen el estilo neoclásico de esta casa (Cepeda, 2022).

Los materiales constructivos identificados en este bien son principalmente adobe, ladrillo y madera, siendo el adobe el material predominante, los suelos externos y de entrada están hechos de cerámica y piedra, mientras que en los espacios interiores se encontró media duela y alfombra, las paredes están revestidas principalmente con enlucido y pintura, con zócalos de piedra o mármol, y en interiores, papel tapiz y madera, en cuanto a las puertas y ventanas son de madera y vidrio, incluyendo los paneles perimetrales de los patios, el cielo raso está compuesto por una base de carrizo y masilla de chocoto, placas de yeso y láminas de latón repujado sobre la cual se instalan tejas comunes y láminas de galvalumen (Veloz y Mogrovejo, 2018).

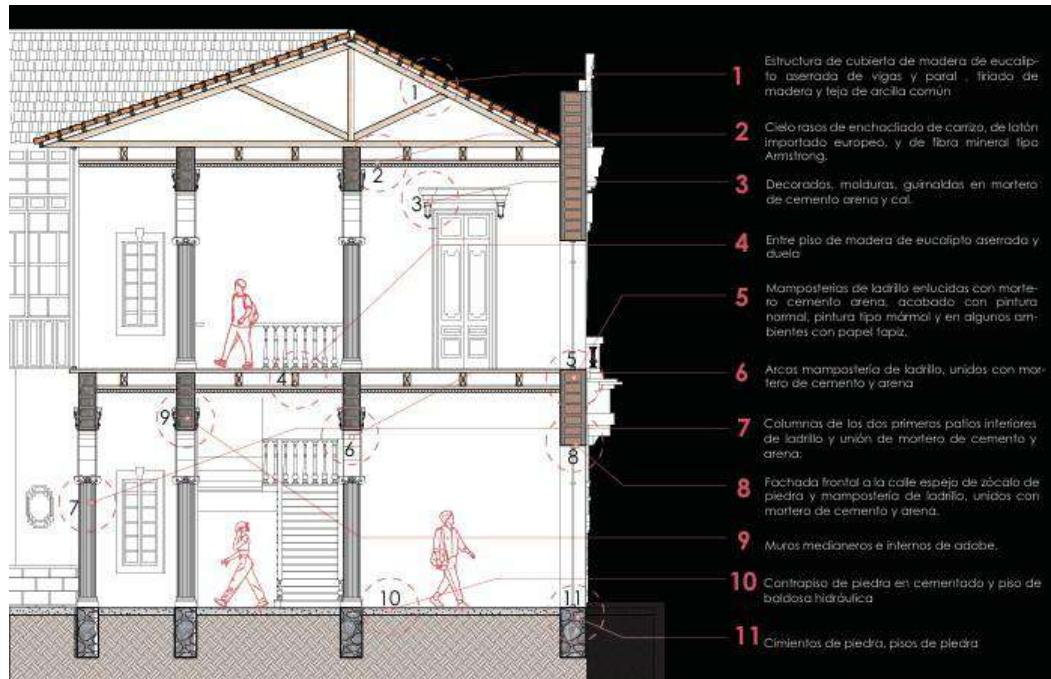
3.2.5.14. Estructura

Figura 53. Mampostería de la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

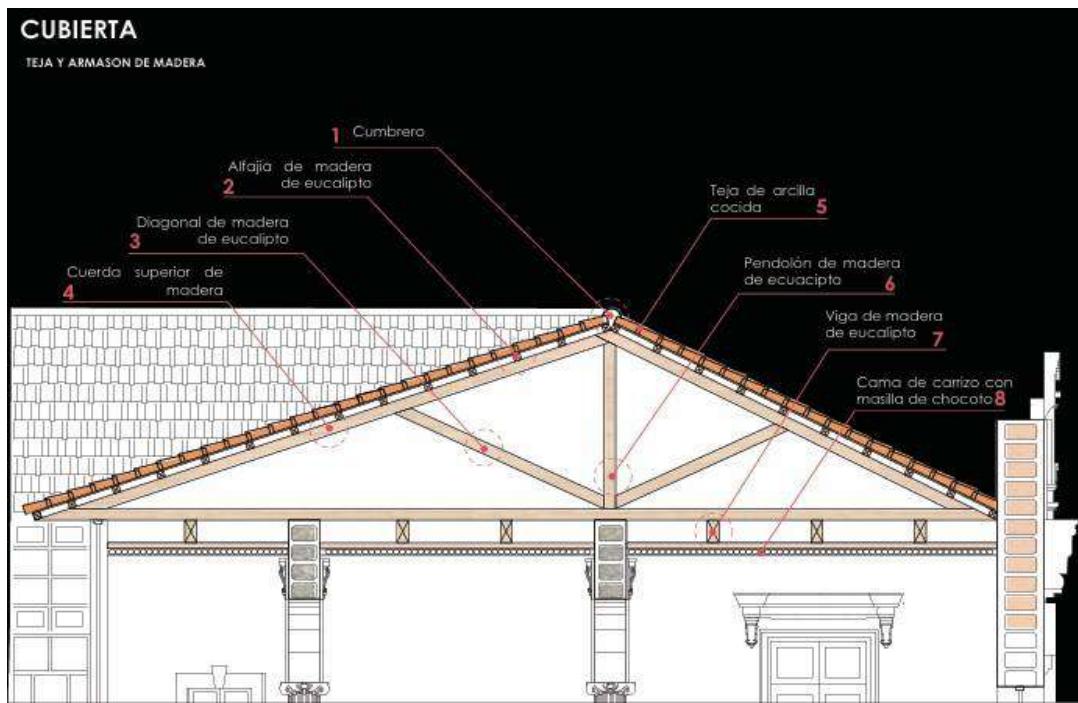
Figura 54. Detalle escantillón constructivo de la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

- **Cubierta**

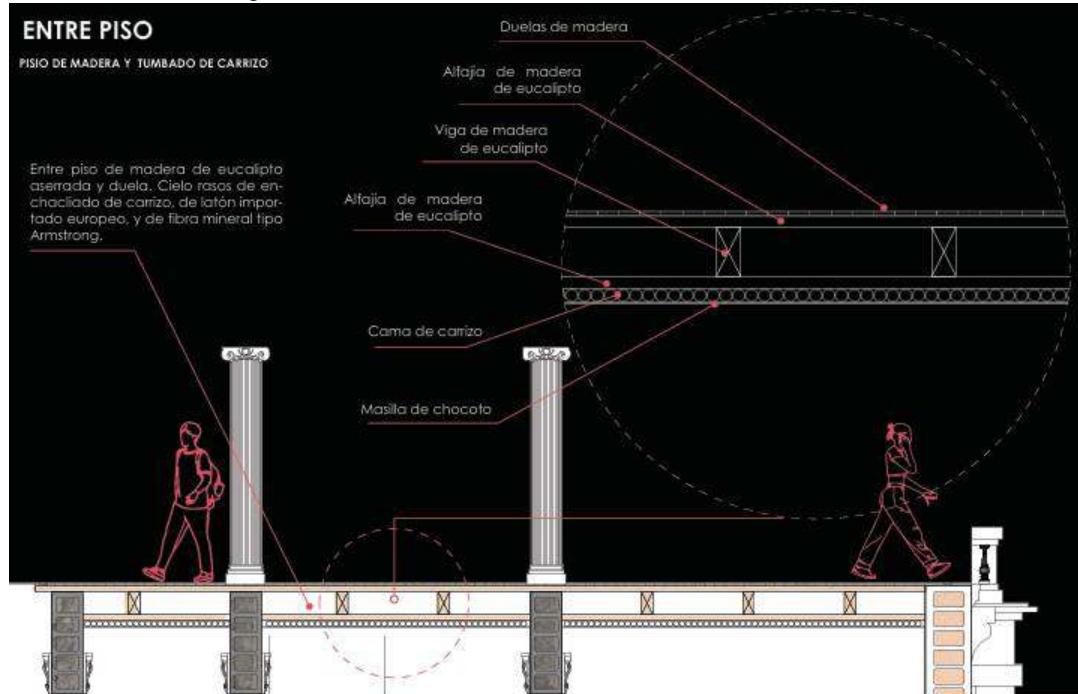
Figura 55. Detalle de cubierta de la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

- **Entrepiso**

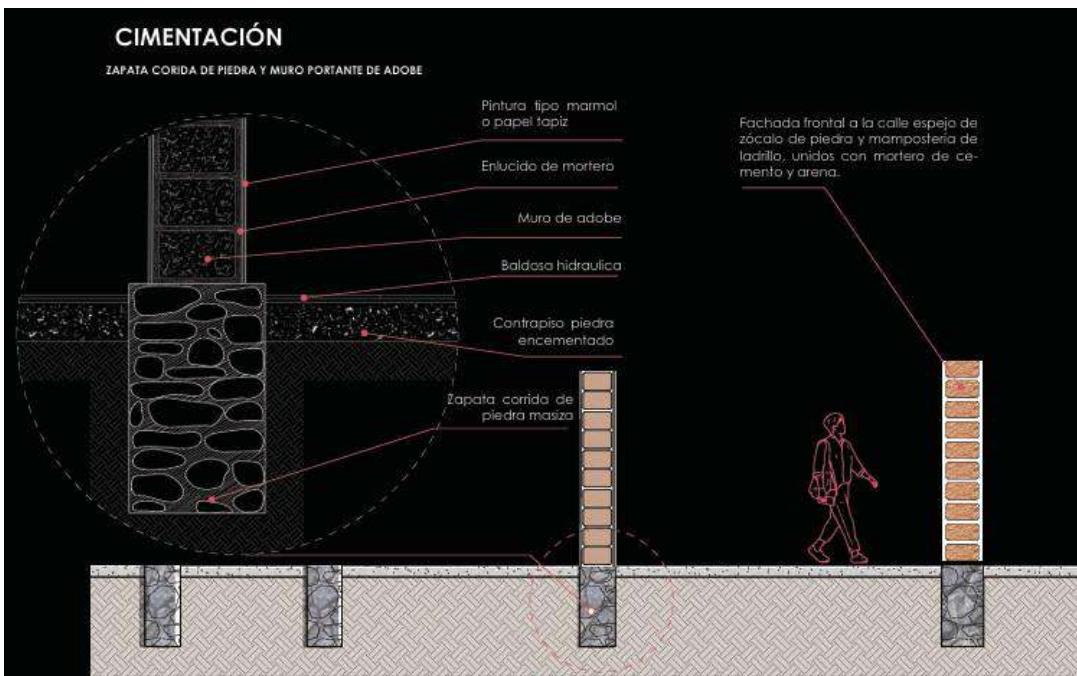
Figura 56. Detalle de entrepiso de la Casa Vélez Merino



Fuente: Elaboración propia

- **Cimentación**

Figura 57. Detalle de cimentación



Fuente: Elaboración propia

3.2.6. Análisis patológico

El análisis detallado del levantamiento patológico del bien inmueble revela una serie de afectaciones que inciden significativamente en la integridad estructural y estética de la edificación. Este estudio se ha llevado a cabo a través de la clasificación meticulosa de las fichas obtenidas, donde se han identificado distintos tipos de lesiones, y se ha elaborado un minucioso informe en cuanto a la humedad, se constata su presencia en diversos elementos, como muros-paredes, pisos y el cielo raso. El problema es deterioro de tuberías, rompimiento de tubos, estancamiento de agua de patios y filtración de agua a través de las cubiertas. La afectación cubre zonas importantes de la edificación, la cual expone la necesidad de abordar no solo las manifestaciones de la humedad, sino también las causas que la originan. El desprendimiento, otra de las patologías que se han identificado, se da en muros, paredes, pisos y cielorrasos. Esto se debe a las deformaciones de la estructura, a golpes y rozamientos, condiciones del clima, filtraciones y organismos vivos.

3.2.6.1. Formato de ficha Patológica

Figura 58. Ejemplo de ficha patológica

ANÁLISIS DE LA FICHA PARA LA TOMA DE DATOS

FICHA PATOLÓGICA N°01 PROYECTO CASA VELEZ MERINO				UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO	RESPONSABLES:
UBICACIÓN: 1					
ORIGEN 2	FÍSICO :	MECANICO :	QUÍMICO :	UBICACIÓN DE PATOLOGÍA PLANTA: 6	EVIDENCIA FOTOGRÁFICA 7
	BIOLÓGICO :	ANTRÓPICO :			
ESTADO DE AFECTACIÓN 3	BAJO	ALTO	MUY ALTO		
COMPONENTES	MURO	RECOBERTURA	ACABADO		
MATERIAL					
ESTADO ACTUAL 4	MALO	REGULAR	BUENO		
NOMBRE DE LA PATOLOGÍA:					
DAÑO 5	UNIDAD %	m2	100%		
	CANTIDAD m2				
DIMENSIONES	LONGITUD	ALTURA	ESPESOR		
DESCRIPCIÓN DE PATOLOGÍA ENCONTRADA: 8					
PROPIUESTA DE INTERVENCIÓN: - 9					
CODIGOS	MATERIAL	7. Baldosa hidráulica 8. Cal y arena 9. Enchatecado 10. Hierro 11. Ladrillo 12. Madera 13. Papel	12. Madera a) Vigas b) Tiras 4'5 c) Tablas d) Tapajuntas 13. Papel	14. Piedra a) Rio b) Labrada 15. Pintura a) Esmalte b) Látex c) Tierra	16. Pintura Mural 17. Tapial 18. Toja 19. Tierra a) Tierra apisonada 20. vidrio 21. Yeso 22. otros
 CIMENTO	1. Adobe 2. Bloque cangagua 3. Barro + disco 4. Barro + paja 5. Bahareque	7. Baldosa hidráulica 8. Cal y arena 9. Enchatecado 10. Hierro 11. Ladrillo 12. Madera 13. Papel	12. Madera a) Vigas b) Tiras 4'5 c) Tablas d) Tapajuntas 13. Papel	14. Piedra a) Rio b) Labrada 15. Pintura a) Esmalte b) Látex c) Tierra	16. Pintura Mural 17. Tapial 18. Toja 19. Tierra a) Tierra apisonada 20. vidrio 21. Yeso 22. otros
 LADRILLO	6. Enlucido	7. Baldosa hidráulica 8. Cal y arena 9. Enchatecado 10. Hierro 11. Ladrillo 12. Madera 13. Papel	12. Madera a) Vigas b) Tiras 4'5 c) Tablas d) Tapajuntas 13. Papel	14. Piedra a) Rio b) Labrada 15. Pintura a) Esmalte b) Látex c) Tierra	16. Pintura Mural 17. Tapial 18. Toja 19. Tierra a) Tierra apisonada 20. vidrio 21. Yeso 22. otros
 MADERA		7. Baldosa hidráulica 8. Cal y arena 9. Enchatecado 10. Hierro 11. Ladrillo 12. Madera 13. Papel	12. Madera a) Vigas b) Tiras 4'5 c) Tablas d) Tapajuntas 13. Papel	14. Piedra a) Rio b) Labrada 15. Pintura a) Esmalte b) Látex c) Tierra	16. Pintura Mural 17. Tapial 18. Toja 19. Tierra a) Tierra apisonada 20. vidrio 21. Yeso 22. otros
 YESO		7. Baldosa hidráulica 8. Cal y arena 9. Enchatecado 10. Hierro 11. Ladrillo 12. Madera 13. Papel	12. Madera a) Vigas b) Tiras 4'5 c) Tablas d) Tapajuntas 13. Papel	14. Piedra a) Rio b) Labrada 15. Pintura a) Esmalte b) Látex c) Tierra	16. Pintura Mural 17. Tapial 18. Toja 19. Tierra a) Tierra apisonada 20. vidrio 21. Yeso 22. otros
Ubicación		7. Baldosa hidráulica 8. Cal y arena 9. Enchatecado 10. Hierro 11. Ladrillo 12. Madera 13. Papel	12. Madera a) Vigas b) Tiras 4'5 c) Tablas d) Tapajuntas 13. Papel	14. Piedra a) Rio b) Labrada 15. Pintura a) Esmalte b) Látex c) Tierra	16. Pintura Mural 17. Tapial 18. Toja 19. Tierra a) Tierra apisonada 20. vidrio 21. Yeso 22. otros

Fuente: Elaboración propia

3.2.6.2. Formato de ficha Patológica

• Ubicación

En esta sección del documento, se presenta un esquema gráfico que muestra la ubicación y distribución general de la edificación patrimonial, ya sea en planta (vista superior) o en fachada (vista frontal). Estos diagramas y representaciones gráficas son de gran utilidad, ya que nos permiten realizar un levantamiento preciso y detallado del mapeo de las diferentes patologías y problemas que afectan a la estructura y los elementos constructivos de la edificación.

• Origen

En esta sección, se realiza un análisis exhaustivo de los posibles orígenes de las patologías que afectan a los bienes patrimoniales. Para ello, se lleva a cabo una observación detallada de dichas patologías, considerando diversos factores que pueden incidir en su desarrollo, ya sean de naturaleza física, mecánica, química, biológica o antropogénica.

- **Estado de afectación**

Esta sección establece el nombre de la patología que afecta a la edificación patrimonial y la evalúa en tres categorías: mala, regular y buena. Esto permite ponderar la afectación que causa la patología de manera detallada y sistemática. La evaluación de la afectación en estas tres categorías es fundamental para determinar el estado de conservación del bien patrimonial.

- **Estado Actual**

La categoría "mala" indica un deterioro severo que pone en riesgo la integridad estructural o estética de la edificación. La categoría "regular" denota un deterioro moderado que requiere intervenciones de mantenimiento y reparación. Mientras que la categoría "buena" refleja un buen estado de conservación.

- **Daño**

Según los datos cualitativos, se puede estimar el daño causado por la patología en la edificación, que puede variar desde 0% (nada) hasta 100% (totalmente). Además, se calcula la dimensión del daño en metros cuadrados, existiendo un recuadro para indicar la longitud, altura y espesor del mismo. La recopilación y el análisis de estos datos cualitativos y cuantitativos son fundamentales para elaborar un plan de rehabilitación.

- **Ubicación de patología en planta**

La patología del bien patrimonial se indica de manera clara en el plano arquitectónico mediante el uso de diferentes colores. De esta manera, el plano arquitectónico con la codificación por colores se convierte en una herramienta fundamental para la gestión y el cuidado del patrimonio edificado.

- **Evidencia fotográfica**

En esta sección, se documenta de forma fotográfica la patología del patrimonio arquitectónico. De este modo, se obtienen datos visuales y gráficos que permiten registrar y demostrar de manera clara y detallada las diferentes condiciones y problemas que afectan a las estructuras, materiales y elementos de valor patrimonial.

• Descripción patológica encontrada

A continuación, se presenta una descripción detallada de la patología observada en el sitio. Se comentan los datos relevantes que permiten comprender el estado actual de dicha patología del bien patrimonial arquitectónico, gracias al análisis realizado se puede identificar diversas manifestaciones patológicas que afectan la integridad y conservación del edificio.

El proceso de análisis de los datos recopilados en la ficha es de suma importancia, ya que nos permite tener una comprensión exhaustiva de la problemática que enfrenta el bien patrimonial. A través de este minucioso estudio, se pueden identificar con precisión los factores que han dado lugar a la patología, ya sea por causas estructurales, ambientales, o bien por un inadecuado mantenimiento a lo largo del tiempo.

• Propuesta de intervención

Tras recolectar y analizar los datos de la ficha para identificar la patología, se describe de forma breve la posible solución. Este análisis es clave para entender el alcance del problema y definir una intervención adecuada, que no solo lo corrija, sino que incluya medidas preventivas y un plan de mantenimiento futuro para asegurar la conservación del bien patrimonial.

3.2.6.3. Ficha Patológica

Figura 59. Ficha de desprendimiento por sismos



EVIDENCIA FOTOGRÁFICA		DESCRIPCIÓN DE PATOLOGÍA ENCONTRADA
		Se identificó una patología en las paredes causada por des- cuido humano, mal uso y agentes atmosféricos. La propuesta de inter- vención implica una planificación detallada, uso de andamios, agua, trapos y consi- deración de la temperatura óptima. Se sugiere herramientas como escoba, aspira- dor, plomero, toalla blanca, paños quitapol- vo y cubos con agua jabonosa y limpia. El proceso incluye retirar el polvo, limpiar con un paño húmedo en agua jabonosa, aclarar con agua limpia, dejar secar al aire, y opcio- nalmente añadir bicarbo- nato de sodio y vinagre al agua jabonosa para blanquear las paredes.
		PROPIUESTA DE INTERVENCIÓN
		Se identificó una patología en las paredes causada por des- cuido humano, mal uso y agentes atmosféricos. La propuesta de inter- vención implica una planificación detallada, uso de andamios, agua, trapos y consi- deración de la temperatura óptima. Se sugiere herramientas como escoba, aspira- dor, plomero, toalla blanca, paños quitapol- vo y cubos con agua jabonosa y limpia. El proceso incluye retirar el polvo, limpiar con un paño húmedo en agua jabonosa, aclarar con agua limpia, dejar secar al aire, y opcio- nalmente añadir bicarbo- nato de sodio y vinagre al agua jabonosa para blanquear las paredes.

Fuente: Elaboración propia

3.2.7. Análisis de referentes

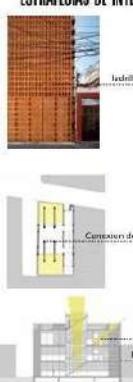
- Estudio Iturbide

Figura 60. Referente 1

FICHA DE DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	
AUTORES: Lourén, Cárdenas y Acuña	
AUTORES DEL PROYECTO: Mauricio Roche + Gabriel Carrillo para la fotografía Graciela Iturbide	FECHA: 20/7/2004
PROYECTO: Proyecto de investigación	GENÉTICO: Nuevos
TUTOR: Arq. Freddy Rúa	FAVORITO: B
NOMBRE DEL PROYECTO:	Estudio Iturbide
TIPO DE INTERVENCIÓN:	EDIFICACIÓN NUEVA
AUTORES DEL PROYECTO:	Mauricio Roche + Gabriel Carrillo para la fotografía Graciela Iturbide
ZONA URBANA:	X
TIPO DE PROPRIEDAD DEL PROPIETARIO:	ZONA RURAL
El Estudio Iturbide es un proyecto diseñado por Mauricio Roche + Gabriel Carrillo para la fotogra- fía Graciela Iturbide. Está ubicado en el barrio del Nº6 Jesús, Ciudad de México. Se trata de un espacio de tres niveles, construido en un terreno de 7x14 metros, que resulta por su estructura de ladrillo y integración con el entorno urbano.	
UBICACIÓN DEL PROYECTO:	FOTOGRAFÍA DE LA UBICACIÓN
MUNICIPIO:	Méjico
PAÍS:	Méjico
Ciudad:	Ciudad de México
DIRECCIÓN:	Calle 6º de Jesús
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	
USUARIO:	Graciela Iturbide
CAPACIDAD:	No especificado
TIPO DE EQUIPAMIENTO:	Residencial
ESTRUCTURA Y TIPOLOGÍA:	
MATERIALES:	X
MAZARRO:	ACERADA X
PIEDRA:	CONTINUA
ACERO:	FASEADA
TIPO:	RESIDUAL
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO:	
ZONAS:	ACTIVIDAD ZONAS ACTIVIDAD
Estudio	Fotografía Exteriores Jardines
Área común	Biblioteca
CARACTERÍSTICAS ESPECIALES DEL PROYECTO:	
El diseño destaca por la simplicidad y la materialidad, así como un predominante del ladrillo y hormigón. La integración del edificio con el entorno y la funcionalidad de sus espacios lo convierten en un referente de arquitectura contemporánea.	



ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN



1. Integración con el Contexto Urbano

El proyecto se dispuso respetando el entorno arquitectónico y social de la calle de 6º de Jesús, en Ciudad de México. La escuela del edificio y el uso de ladrillo aparente buscan mimetizarse con el tejido urbano y conservar la identidad del lugar.

2. Uso de Materiales Locales:

Se utilizaron materiales comunes en la arquitectura tradicional de los países, como el ladrillo, el hormigón, y la piedra, reflejando al edificio una relación con su entorno.

3. Simplicidad y Funcionalidad:

El diseño incorpora estrategias de sostenibilidad pasiva, como el aprovechamiento de la iluminación natural a través de grandes aberturas laterales y la ventilación cruzada para mantener un confort térmico sin recurrir a sistemas mecánicos.

4. Diseño Sostenible y Óptimo:

El proyecto incluye patios y jardines interiores que actúan como espacios de transición entre el interior y el exterior. Esto no solo mejora la ventilación y iluminación, sino que también crea un ambiente de conexión con la naturaleza.

5. Espacio de Transición:

Dado el tamaño reducido del terreno (7x14 metros), el diseño del edificio se desarrolló en tres niveles, lo cual permite un uso eficiente del espacio sin sacrificar funcionalidad ni comodidad.

6. Verificación de la Sostenibilidad del Edificio:

Se implementaron muros exteriores altos y cubiertas estratégicas que protegen la privacidad del estudio, sin estar completamente el edificio de su entorno.

Fuente: Elaboración propia

• Centro Cultural Forges

Figura 61. Referente 2

FECHA DE OBSERVACIÓN DATOS PERSONALES		20/3/2025	
AUTORES	Loren Ceballos y Arantxa	PERÍODO	SEMIESTRE
PROYECTO	Proyecto de investigación	SEMESTRE	Noveno
TUTOR	Ara Freddy Ruiz	PARALELO	3
NOMBRE DEL PROYECTO	Centro Cultural Forges		
TIPO DE INTERVENCIÓN	Rehabilitación y adaptación de edificios históricos a espacios culturales		
AUTORES DEL PROYECTO	Daniel Gómez Muñoz	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	1645 m ²
	Adrián López Ramírez	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	310 m ²
ZONA URBANA	3	ZONA RURAL	
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	FOTOGRAFÍA DEL PROYECTO		
El proyecto consiste en la rehabilitación de la antigua Casa Consistorial de A Forges, que data del siglo XIX y que fue declarada Bien de Interés Cultural en 2015, para convertirla en el Centro Cultural Forges. Este espacio está destinado a albergar la obra del escultor António Fraguas "Forges". Lamentablemente se centró en ocupar el edificio original y no se consideró la necesidad de adaptarlo a las demandas actuales. Se realizó una intervención que generó daños irreversibles al edificio, adaptándose a las demandas actuales sin tener en cuenta la conservación del mismo. La intervención se realizó sin tener en cuenta la conservación del edificio, adaptándose a las demandas actuales sin tener en cuenta la conservación del mismo. La intervención se realizó sin tener en cuenta la conservación del edificio, adaptándose a las demandas actuales sin tener en cuenta la conservación del mismo.			
UBICACIÓN DEL PROYECTO	FOTOGRAFÍA DE LA UBICACIÓN		
PAÍS	España		
CIUDAD	A Forgesgrande, Lugo		
DIRECCIÓN	Centro histórico de A Forgesgrande		
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
USUARIOS	Comunidad local y visitante	TIPO DE EQUIPAMIENTO	
CAPACIDAD	No especificado		
TIPO DE EQUIPAMIENTO	Cultural		
MATERIALIDAD		TIPOLOGÍA	
HORNIGÓN	X	ADOJADA	X
MADERA	3	CORTINAS	
PIEDRA	3	PAREADA	
ACERO	3	ALISADA	
TAPIZ	3	EN ALTURA	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO			
ZONAS	ACTIVIDAD	ZONAS	ACTIVIDAD
Sala de turismo	Información turística	Salas de usos múltiples	Exposiciones
Sala de expos	Sala de usos		
multifunción	múltiples		
	Centro cultural		
CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL PROYECTO			
Particularidades del proyecto:	Preservación de la Antigua Casa Consistorial y su entorno.		
Intervención en los elementos locales y regionales.	Respeto por la memoria histórica.		
Intervención en los elementos culturales y artísticos.	Conservación de elementos arquitectónicos originales y adaptación a las demandas actuales.		



ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

1. Rehabilitación respetuosa del patrimonio:

Uno de los principios fundamentales de este proyecto fue la preservación de los elementos originales del edificio, con especial énfasis en la fachada de piedra que representa un valioso testimonio histórico. La intervención respecta la estructura original de la Casa Consistorial, manteniendo la fachada y otras características patrimoniales. Se realizó una intervención mínima para mejorar la infraestructura interna, como la mejora de la accesibilidad y la incorporación de nuevas estancias de confort sin alterar la estética original.

2. Integración de los espacios interiores:

La intervención interior buscó crear espacios adecuados que favorezcan las exposiciones y actividades culturales. El centro cultural alberga espacios para exposiciones temporales, auditorios, salas de reuniones y teatros, así como espacios para talleres y oficinas. Una distribución funcional y adaptable a diferentes tipos de eventos. Además, se mejoraron aspectos clave como la accesibilidad a través de la instalación de ascensores y la adecuación de los pasillos y escaleras.

3. Uso de materiales contemporáneos en un diálogo con lo tradicional:

Para equilibrar la conservación del edificio antiguo con las necesidades actuales, se utilizaron materiales contemporáneos, como el acero, vidrio y otros acabados modernos. Por ejemplo, los grandes ventanales de vidrio y sus paneles metálicos no solo proporcionan una estética moderna, sino que también permiten una eficiencia de luz natural dentro del edificio.

4. Sostenibilidad:

Además de lo mencionado explícitamente en los detalles del proyecto, la integración de materiales como vidrio y yeso así como el aprovechamiento de la luz natural, juegan un enfoque hacia la sostenibilidad. El proyecto prioriza la eficiencia energética del edificio, al reducir la necesidad de iluminación artificial durante el día y conservando los costos históricos de la ventilación natural, lo que contribuye a reducir el consumo energético.

Fuente: Elaboración propia

• Intervención Urbana en el Barrio 9 de Octubre / Cuenca

Figura 62. Referente 3

FECHA DE OBSERVACIÓN DATOS PERSONALES		20/3/2025	
AUTORES	Loren Ceballos y Arantxa	PERÍODO	SEMIESTRE
PROYECTO	Proyecto de investigación	SEMESTRE	Noveno
TUTOR	Ara Freddy Ruiz	PARALELO	3
NOMBRE DEL PROYECTO	Intervención Urbana Integral en el Barrio 9 de Octubre de Cuenca		
TIPO DE INTERVENCIÓN	Rehabilitación urbana integral y revitalización social		
AUTORES DEL PROYECTO	Boris Aburto	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN	1000-2000 m ²
ZONA URBANA	3	ÁREA DE HUÉS	100 m ²
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	FOTOGRAFÍA DEL PROYECTO		
El proyecto aborda la rehabilitación integral del Barrio 9 de Octubre en Cuenca, buscando una estrategia que incluya la conservación de edificios, reactivación social e impulsar el desarrollo económico. Se creó una estrategia participativa que involucra a vecinos, comercios y la comunidad en general, así como el diseño de espacios que mejoren la calidad de vida y dinamizan el sector.			
UBICACIÓN DEL PROYECTO	FOTOGRAFÍA DE LA UBICACIÓN		
PAÍS	España		
CIUDAD	Cuenca		
DIRECCIÓN	Barrio 9 de Octubre		
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
USUARIOS	Comercios locales y vecindario general	TIPO DE EQUIPAMIENTO	
CAPACIDAD	No especificado		
TIPO DE EQUIPAMIENTO	Residencial		
MATERIALIDAD		TIPOLOGÍA	
HORNIGÓN	X	ADOJADA	
MADERA	CONTINUA		
PIEDRA	X	PAREADA	
ACERO		ALISADA	X
TAPIZ	X	EN ALTURA	
PROGRAMA ARQUITECTÓNICO			
ZONAS	ACTIVIDAD	ZONAS	ACTIVIDAD
Mercado 9 de Octubre	Comercial	Plazas	Residencial
	Guardería		
Plaza Rotary	recreativa	Plazas	Atención
CARACTERÍSTICAS ESENCIALES DEL PROYECTO			
Participación comunitaria: implicación activa de comerciantes y residentes en el proceso de planificación y ejecución.			
Mantenimiento urbano: Rehabilitación y conservación de infraestructuras para dinamizar el sector.			
Fortalecimiento económico: Creación de espacios de apoyo para mejorar la calidad de vida de los habitantes.			



ESTRATEGIAS DE INTERVENCIÓN

1. Participación social y comunitaria:

Una de las estrategias más destacadas de este proyecto fue la inclusión activa de los comerciantes y la comunidad en el proceso de intervención. En un barrio caracterizado por su informalidad y la carencia social, la participación de los vecinos fue crucial para la planificación y ejecución de las estrategias. La formación de asociaciones vecinales y la creación de espacios comunitarios permitió crear una propuesta consensuada entre las necesidades reales de los usuarios.

2. Reurbanización y organización de espacios comerciales:

Se planteó una red de callejones y espacios comerciales que reorganizó y dinamizó el sector. Esto incluyó la reubicación del Mercado 9 de Octubre, donde se creó un espacio específico para los puestos permanentes y la construcción de un Centro Comercial que albergó tiendas y servicios. La intervención no solo mejoró la infraestructura, sino que también contribuyó a la formalización del comercio en el barrio.

3. Creación de equipamientos sociales y públicos:

La intervención no solo se centró en la mejora de los espacios comerciales, sino que también incluyó la construcción de equipamientos comunitarios que respondían a las necesidades sociales de los habitantes. Entre estos se encuentran una guardería para los niños de los comerciantes, comedores populares, biblioteca, y un espacio para la formación profesional. Los equipamientos fueron diseñados para fomentar el encuentro y la socialización entre la comunidad. La creación de un parqueadero subterráneo para servir a estos equipamientos formó una solución práctica para el uso del espacio público en una zona de alta densidad.

4. Mejora de la infraestructura urbana:

Aemás de los equipamientos mencionados, se trabajó en la readecuación de las calles y plazas del barrio. Se mejoraron los sistemas de drenaje y se optimizó la circulación peatonal y vehicular. Se mejoró la iluminación, tanto de personas como de mercancías. Esta intervención urbana no solo mejoró la estética del lugar, sino que también proporcionó un ambiente más seguro y agradable para los residentes y visitantes.

Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO IV. PROPUESTA.

4.1. Planteamiento de propuesta

La propuesta de intervención es REHABILITACIÓN.

La intervención de rehabilitación se justifica como una estrategia fundamental para garantizar la conservación del bien, evitando su degradación irreversible o eventual pérdida, y permitiendo su reincorporación activa a la vida urbana contemporánea. A través de criterios de intervención patrimonial, la rehabilitación busca preservar los elementos arquitectónicos de valor, consolidar estructuralmente el inmueble y adaptar sus espacios a nuevos usos compatibles, asegurando su funcionalidad, accesibilidad y sostenibilidad sin alterar su esencia histórica.

Asimismo, la rehabilitación de la Casa Vélez Merino responde a la necesidad de fortalecer el tejido urbano del centro histórico de Riobamba, promoviendo la revitalización del sector mediante la recuperación de edificaciones patrimoniales como catalizadores de actividad cultural, educativa y social. De esta manera, la intervención no solo actúa sobre el edificio en sí, sino que contribuye a la reactivación del espacio público, la dinamización económica local y la puesta en valor del patrimonio construido como recurso urbano y cultural.

En este contexto, la propuesta de rehabilitación se plantea como una acción integral que articula conservación patrimonial, regeneración urbana y sostenibilidad, alineándose con los principios de protección del patrimonio cultural y con las necesidades actuales de la ciudad, garantizando la permanencia y vigencia de la Casa Vélez Merino para las generaciones futuras.

Figura 63. Propuesta de intervención



Fuente: Elaboración propia

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

5.1. Conclusiones

1. Se concluye que la manzana donde se implanta la Casa Vélez Merino posee condiciones espaciales y urbanas singulares dentro del Centro Histórico de Riobamba, lo que permitió proponer una articulación física y funcional entre edificaciones contiguas, respetando sus valores históricos y constructivos. La intervención genera un recorrido continuo de carácter cultural y educativo que fortalece la lectura histórica del conjunto, promueve la apropiación social del patrimonio y contribuye a la revitalización y puesta en valor del entorno urbano, garantizando su sostenibilidad en el tiempo.

2. Se concluye que la Casa Vélez Merino es un inmueble patrimonial de alto valor histórico, arquitectónico y urbano, representativo por su tipología y sistema constructivo tradicional. El análisis histórico, urbano y patológico evidencia un estado de vulnerabilidad estructural y material, producto del abandono, la falta de mantenimiento y la ejecución de intervenciones incompatibles, lo que ha generado patologías que comprometen su estabilidad y autenticidad.

5.2. Recomendaciones

1. Se recomienda que cualquier intervención futura en la Casa Vélez Merino se rija estrictamente por los principios de conservación patrimonial —mínima intervención, reversibilidad, compatibilidad de materiales y respeto por los valores históricos—, respaldados por estudios técnicos previos (estructurales, patológicos y constructivos), a fin de garantizar la preservación de la autenticidad del bien y evitar pérdidas irreversibles de su valor patrimonial.

2. Se sugiere a las autoridades locales, instituciones culturales y actores privados promover programas de gestión, mantenimiento y uso sostenible del inmueble, integrándolo a circuitos culturales, educativos y turísticos del centro histórico de Riobamba. De esta manera, la Casa Vélez Merino podrá mantenerse activa en el tiempo, generar apropiación social y convertirse en un referente de buenas prácticas de rehabilitación patrimonial en la ciudad.

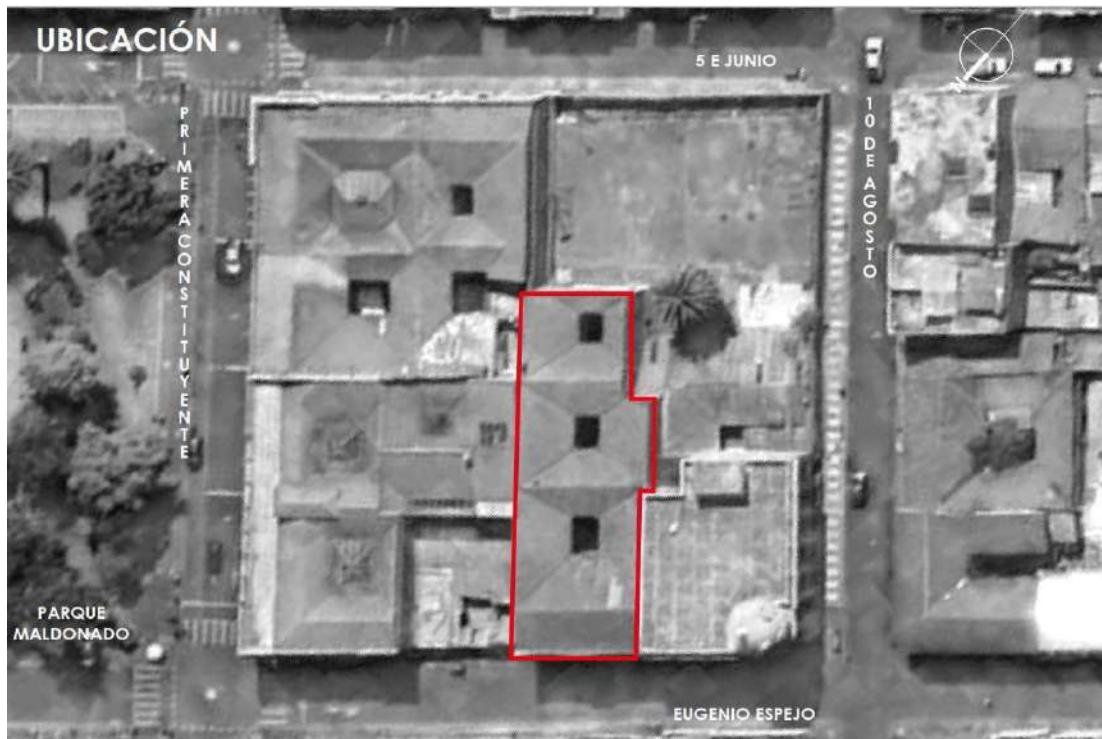
BIBLIOGRAFÍA

- Ashworth, G. J. (2009). *Preservation and Conservation: Principles and Practice*. Routledge.
- Baker, R. (2014). *The Social Impact of Heritage Conservation*. Heritage and Society.
- Bazant, J. (2012). Deterioro del centro histórico de las ciudades. ¿Es viable su reactivación? *Tiempo y Espacio*, 29, 61-68.
- Berstein, R., & Schaefer, R. (2010). *Evaluation Techniques for Cultural Heritage*. Springer.
- Caiza, D. (2023). *Centro de interpretación en memoria del ferrocarril para la ciudad de Riobamba*. Universidad Central del Ecuador: <https://www.dspace.uce.edu.ec/entities/publication/c76c6da2-0f34-4f1e-a9e117c76624c28c>
- Carrión, F. (2008). Centro histórico: la polisemia del espacio público. *Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, 2, 89-96. <https://www.flacsoandes.edu.ec/agora/centro-historico-la-polisemia-del-espaciopublico>
- Cepeda Astudillo, F. (2018). *Riobamba*. Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba.
- De la Torre, M. (2002). *Assessing the Values of Cultural Heritage*. Getty Conservation.
- Escribano, A. (2009). *Las voces del texto como recurso persuasivo*. Madrid: Arco/Libros.
- Fletcher, J. (2004). *Integrative Approaches to Cultural Heritage Evaluation*. Wiley.
- Gómez Jurado, L. (2012). *Arquitectura colonial en el Ecuador*. Quito: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.
- González, A., & Etulain, J. (2018). Problemáticas y estrategias para la intervención y gestión en centros históricos de Italia, España y América Latina. *Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad*, 24(24), 137-170. <https://doi.org/10.30972/crn.24242925>
- Harrison, R. (2013). *Heritage and the Cultural Economy*. Routledge.
- ICOMOS . (2000). *Charter for the Protection and Management of the Archaeological Heritage*. International Council on Monuments and Sites.
- ICOMOS. (1964). *Venice Charter*. International Council on Monuments and Sites.
- ICOMOS. (2002). *Carta de Atenas*. <https://www.icomos.org>
- ICOMOS. (2002). *Carta de Cracovia*. <https://www.icomos.org>
- ICOMOS. (2008). *Declaración de Ámsterdam*. <https://www.icomos.org>
- ICOMOS. (2017). *Carta de Venecia*. <https://www.icomos.org>
- Instuto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). (2020). *Manual de conservación del Patrimonio Cultural Inmueble*. Quito: INPC.
- International Council on Monuments and Sites (ICOMOS). . (2019). *Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico*. ICOMOS: <https://icomos.es/wp-content/uploads/2020/01/10.PRINCIPIOS-PARA-EL-ANÁLISISCONSERVACIÓN-Y.pdf>
- Jokilehto, J. (2006). *Considerations on Authenticity and Integrity in World Heritage Context*. City & Time.

- Kendall, M., & Altschul, J. (. (2009). *Historical Research in Cultural Heritage Conservation*. <https://doi.org/>Oxford University Press
- Kostof, S. (1991). *A History of Architecture: Settings and Rituals*. Oxford University Press.
- Ley Orgánica de Cultura. (2016). *Sexto Suplemento del Registro Oficial No.913*.
https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf
- López, R. (2017). *Patrimonio Cultural y Turismo*.
<http://www.monografias.com/trabajos36/patrimonio-y-turismo/patrimonio-yturismo.shtml>
- Lorente, M. (2014). La pérdida de identidad ante el crecimiento urbanístico. *Espacio y Tiempo*(28), 9-22.
- Manning, S. (2003). *Radiocarbon Dating and Archaeological Chronology*. University of Arizona Press.
- Ordenanza N 001-2006. (2006). *Ordenanza para el control y administración del centro histórico y el patrimonio cultural edificado de la ciudad de Riobamba*. Municipio de Riobamba.
- O'Reilly, M. (2012). *Heritage Laws and Policies*. Cambridge University Press.
- Pérez, M. (2010). El patrimonio cultural de Riobamba: Historia y desafíos actuales. . *Revista Andina de Estudios Culturales*, 12(1), 67-89.
- Petersen, J., & Jones, C. (2005). *Materials Science for Cultural Heritage*. Springer.
- Rodríguez Rodrigo, A., & Gallego Revilla, C. (2015). *La Historia de Riobamba y su Patrimonio*. Quito: Ediciones Patrimoniales.
- Rodríguez Rodrigo, J., & Gallego Revilla, F. (2015). *Riobamba: Historia y Patrimonio en los Andes Ecuatorianos*. Quito: Ediciones Abya-Yala.
- Roth, L. (1993). *Entender la arquitectura sus elementos, historia y significado*. Gustavo Gili.
https://editorialgg.com/media/catalog/product/9/7/9788425217005_inside.pdf
- Santos, A. (2014). *Tradición y modernidad en Riobamba: Una mirada al centro histórico*. Quito: FLACSO.
- Schnell, J. (2011). *Oral Histories and Heritage Conservation*. Routledge.
- Smith, L. (2006). *Uses of Heritage*. Routledge.
- Timothy, D. J., & Boyd, S. W. (2003). *Heritage Tourism*. Pearson Education.
- UNESCO. (2017). *Operational guidelines for the implementation of the world heritageconvention*. París: UNESCO.
- Vallejo, D. (2010). *La Casa del Ferrocarril del Sur*. Historias desde Riobamba:
<https://digvas.wordpress.com/arquitectura-riobambena/la-casa-del-ferrocarril-delsur/>
- Veloz, H., & Mogroviejo, W. (2018). *Propuesta de rehabilitación patrimonial de la “Casa Velez Merino” para uso de la carrera de arquitectura*. Universidad Nacional de Chimborazo: <http://dspace.unach.edu.ec/handle/51000/5007>
- Wheatley, D., & Gillings, M. (2002). *Archaeological Landscapes*. Routledge.
- Wylie, A. (2006). *Thinking from Things: Essays in the Philosophy of Archaeology*. University of California Press.

ANEXOS

Anexo 1: Ubicación del inmueble a intervenir



Anexo 2: Contexto inmediato del inmueble a intervenir



Anexo

3: Análisis de flujos de la manzana

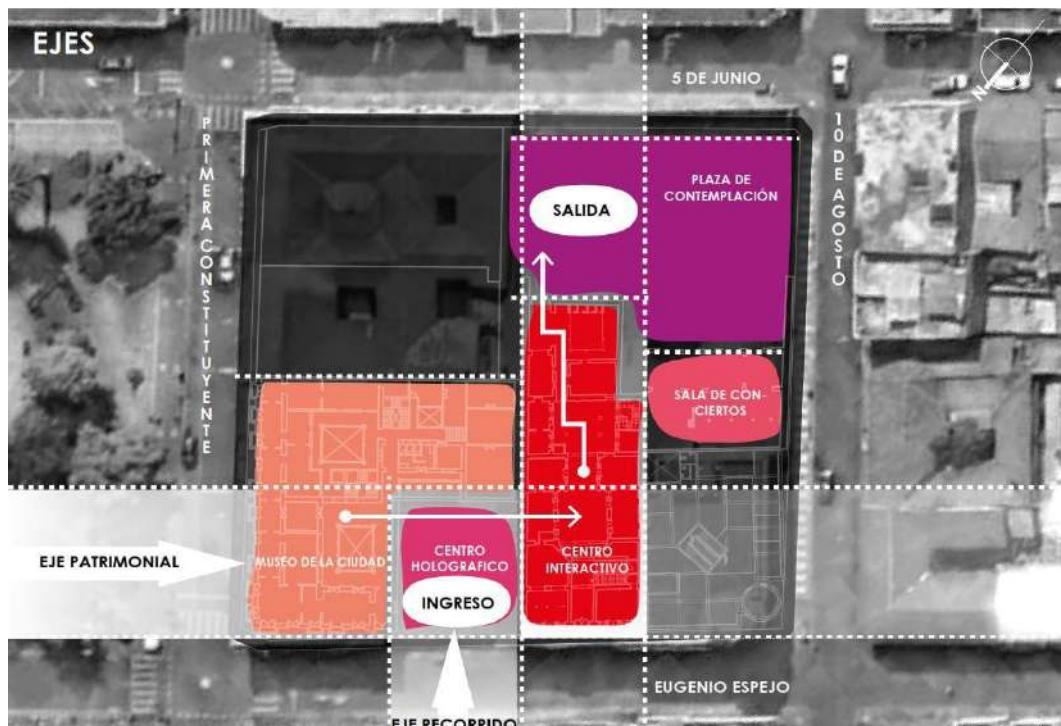


Anexo 4: Planta baja actual

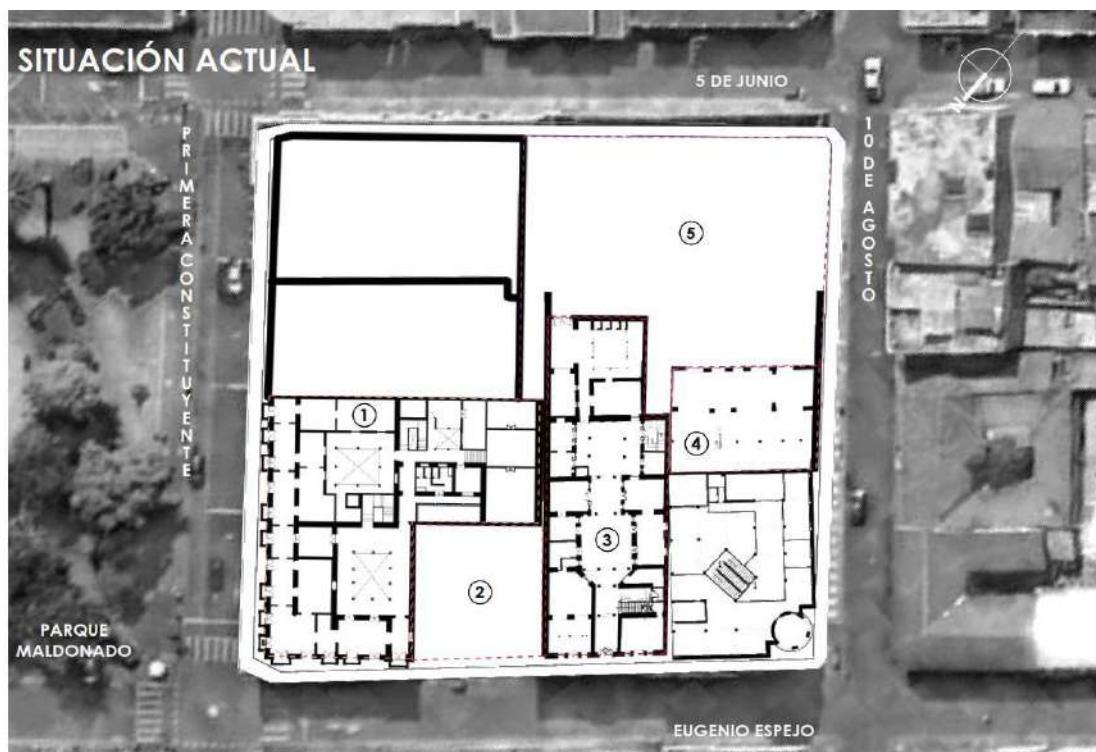


Anexo

5: Ejes de conexión en la manzana a intervenir



Anexo 6: Situación actual de la manzana a intervenir

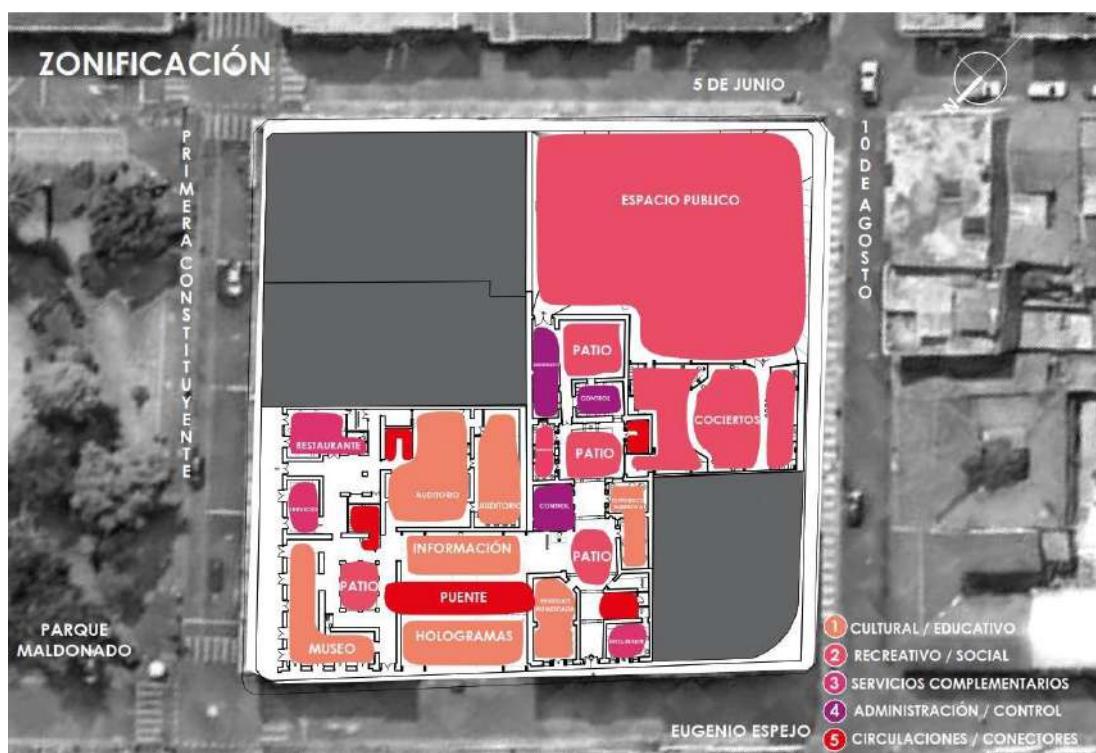


Anexo

7: Implantación general de la manzana a intervenir



Anexo 8: Zonificación espacial



Anexo

9: Perfil Urbano calle Eugenio Espejo

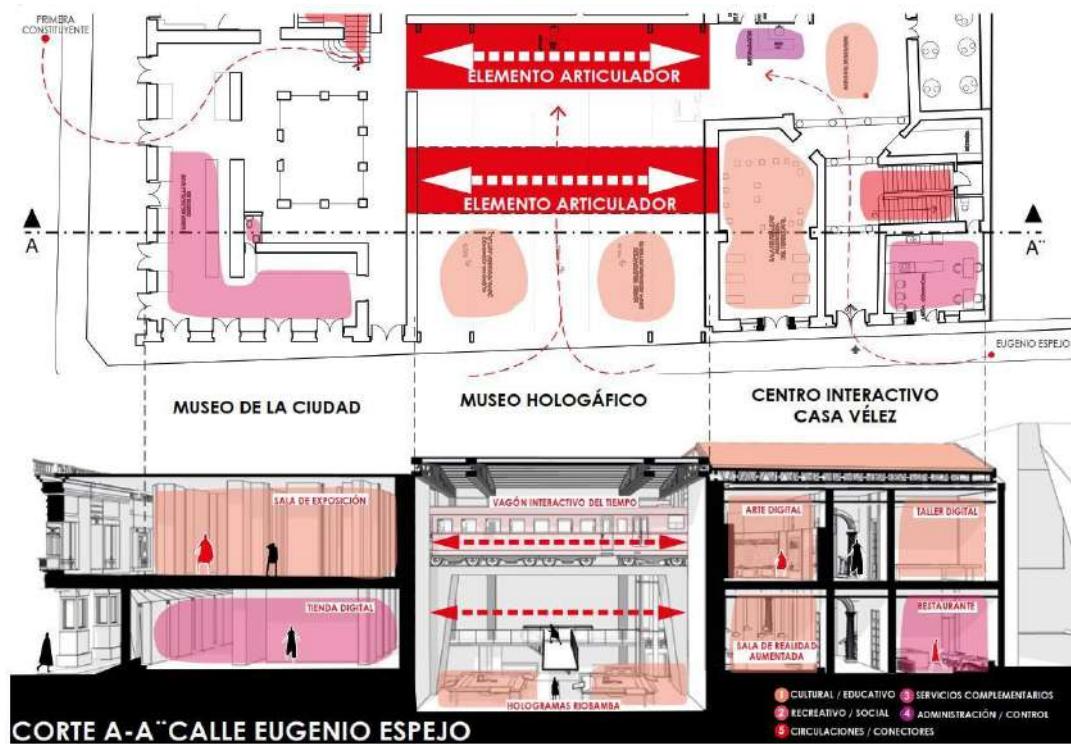


Anexo 10: Perfil Urbano calle 5 de Junio

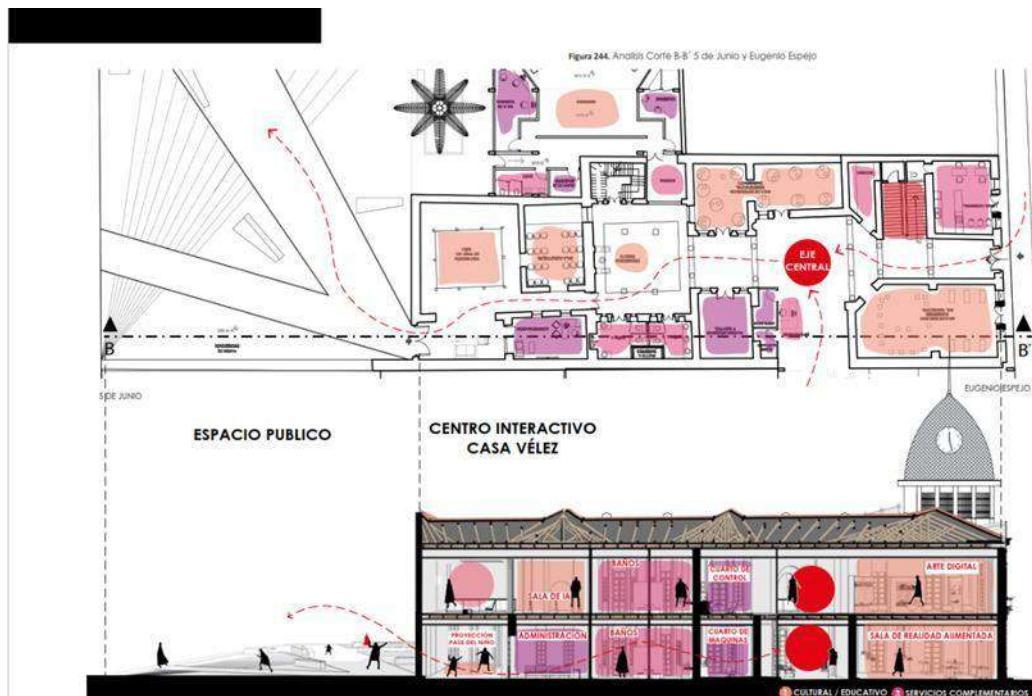
Anexo



Anexo 11: Corte A-A" Calle Eugenio Espejo, Zonificación



Anexo 12: Corte B-B" Calle 5 de Junio, zonificación



Anexo :



Anexo 13: Museo de la Ciudad

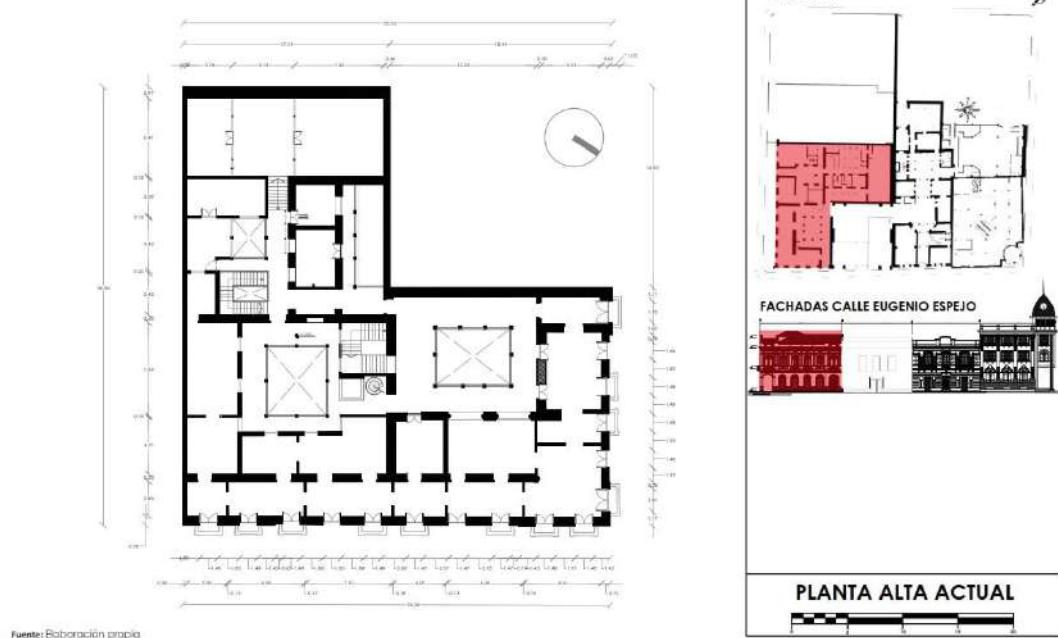


14 Planta Baja Actual, Museo de la Ciudad



Anexo 15: Planta Alta Existente, Museo de la Ciudad

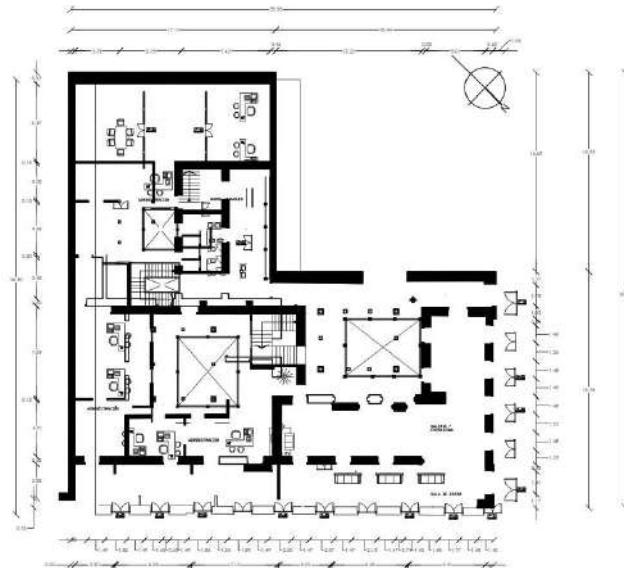
Figura 249. Alta Baja Actual Museo de la Ciudad



Anexo :

Anexo 16: Planta Alta Propuesta Museo de la Ciudad

Fuente: Planta Alta Propuesta Museo de la Ciudad.

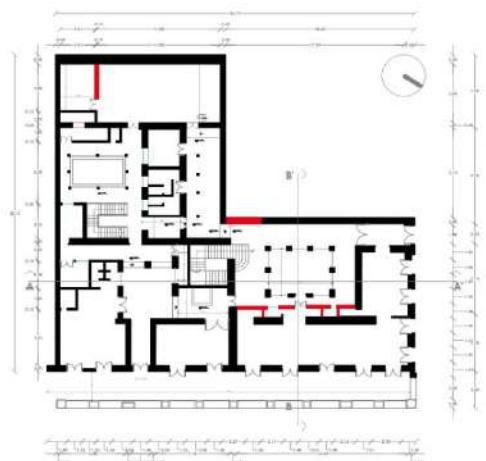


Fuente: Elaboración propia



Anexo 17: Planta Baja Propuesta de Demolición Museo de la Ciudad

Fuente: Planta Baja Propuesta de Demolición Museo de la Ciudad



18 Planta Alta Propuesta de Demolición Museo de la Ciudad

Fuente: Planta Alta Propuesta de Demolición Museo de la Ciudad.



Fuente: Elaboración propia

Anexo 19: Planta Baja, Museo de la Ciudad



Fuente: Elaboración propia

Anexo :

20 Planta Alta Zonificación, Museo de la Ciudad

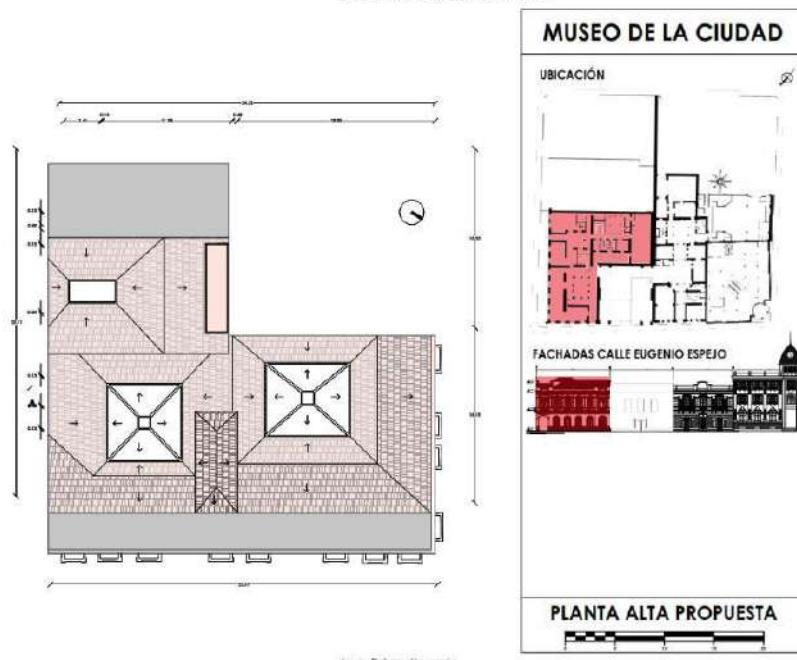
Fuente: Planta Alta Propuesta de Zonificación Museo de la Ciudad



Fuente: Elaboración propia

Anexo 21: Planta Alta Propuesta, Museo de la Ciudad

Página: Planta de Cubierta Museo de la Ciudad

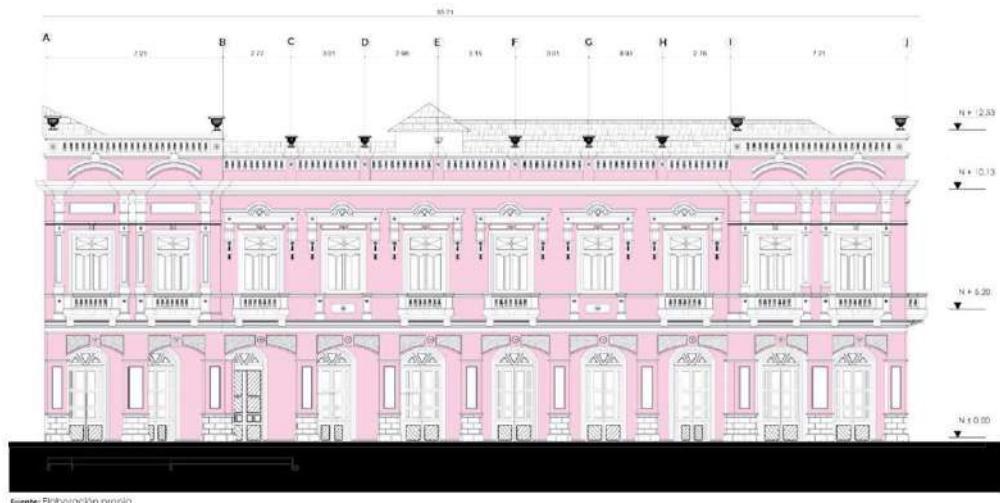


Fuente: Elaboración propia

22 Fachada Museo de la Ciudad, Calle Primera Constituyente

Figura 248. Fachada Primera Constituyente

FACHADA PRIMERA CONSTITUYENTE

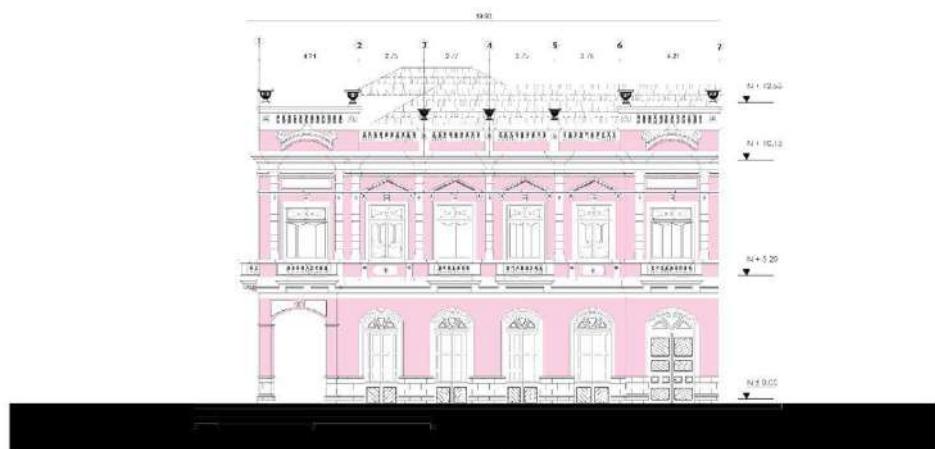


Fuente: Elaboración propia

Anexo 23: Fachada Museo de la Ciudad, Calle Eugenio Espejo

Figura 249. Fachada Eugenio Espejo

FACHADA EUGENIO ESPEJO



Anexo :

Figura 250. Corte A-A'
CORTE A-A''



Fuente: Roboración propia

Figura 251. Corte B-B'

CORTE B-B''

24



Fuente: Roboración propia

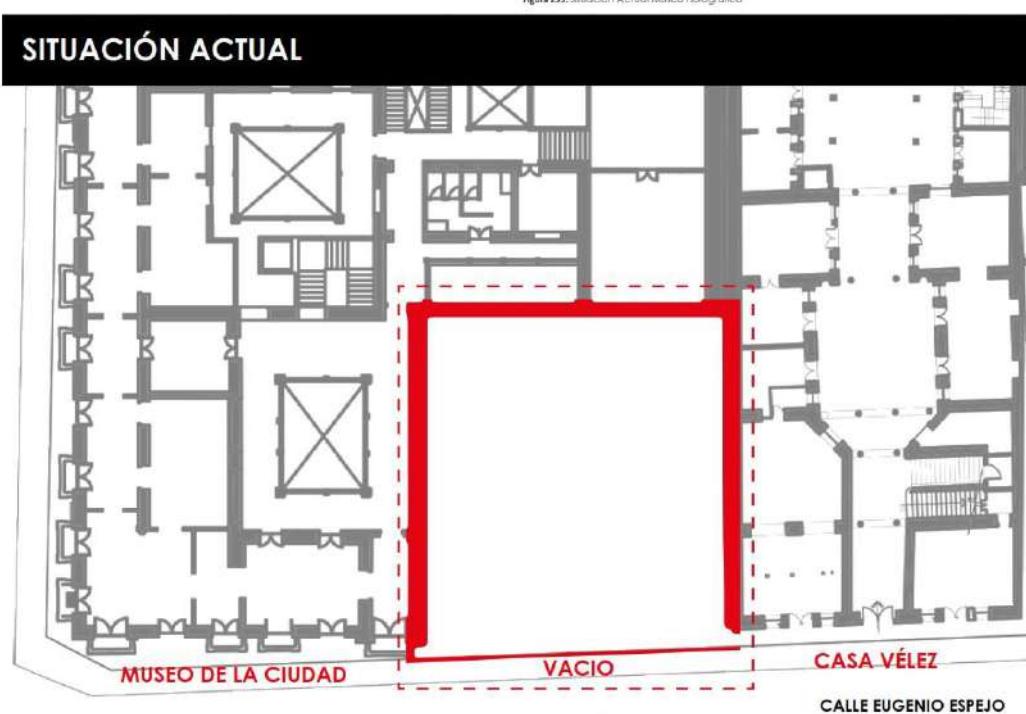
Propuesta Museo Holográfico

Figura 252. Propuesta Museo Holográfico



Fuente: Elaboración propia

Figura 253. Situación Actual Museo Holográfico



Fuente: Elaboración propia

Anexo :

Figura 254. Propuesta Vinculante Museo Holográfico



Figura 255. Zonificación Sub Suelo Museo Holográfico

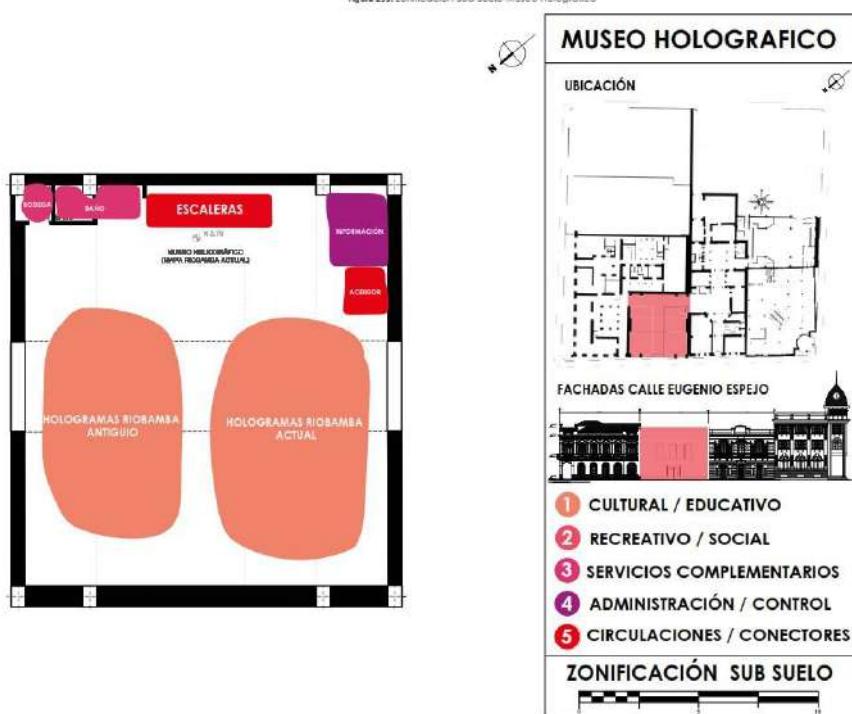
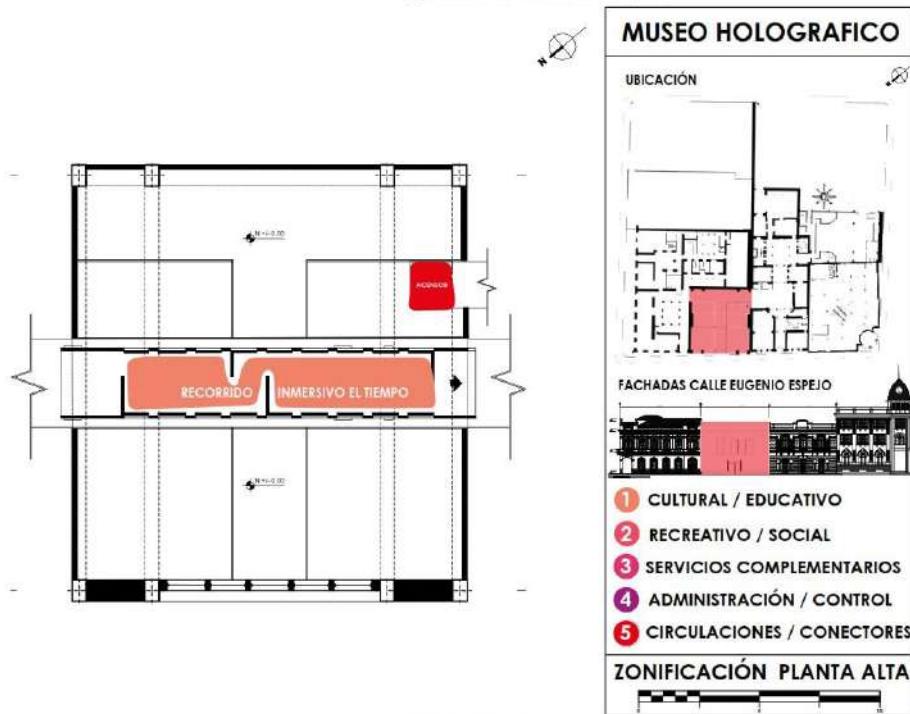
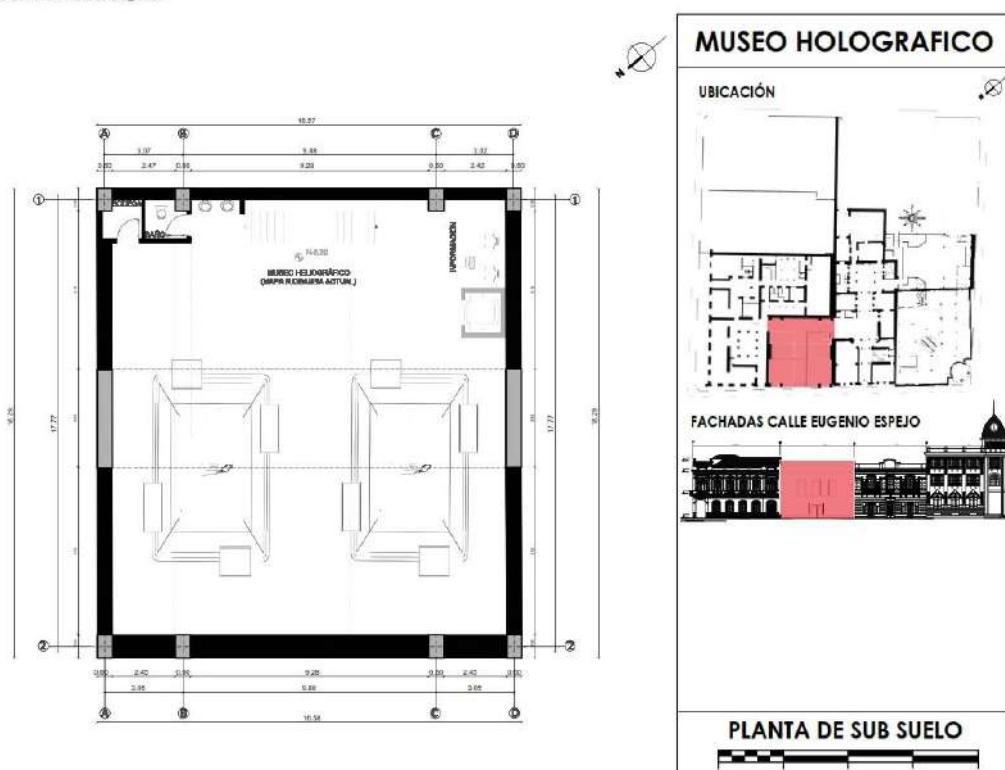


Figura 257. Zonificación Planta Alta Museo Holográfico



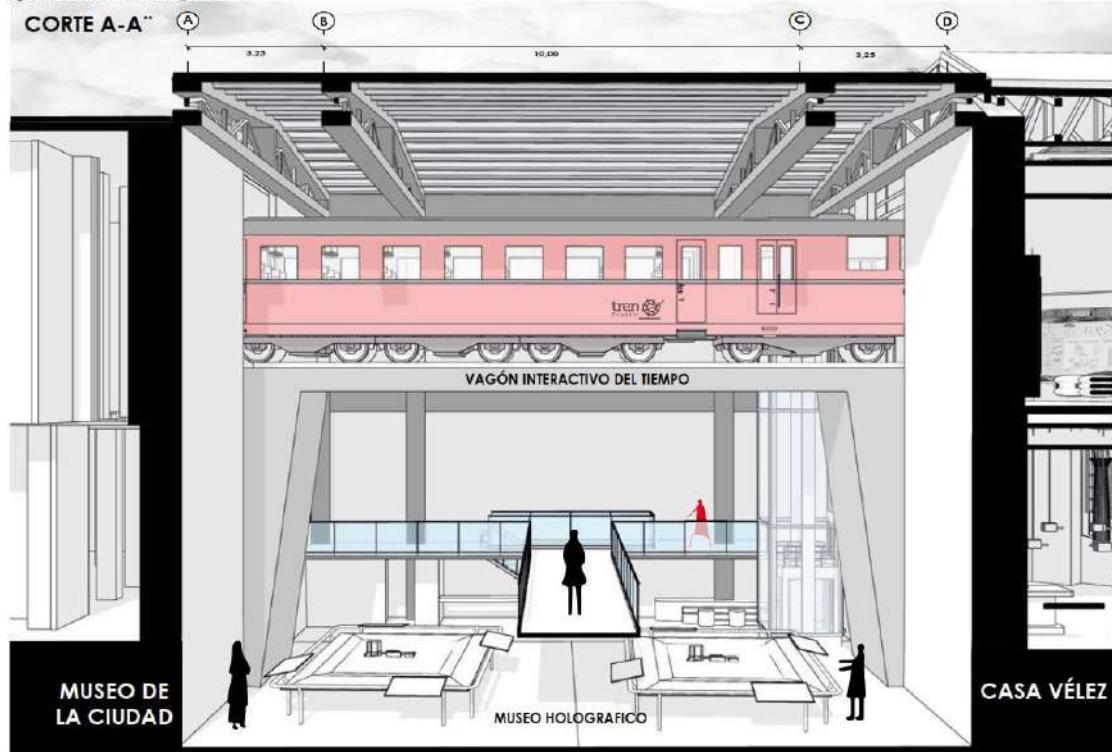
Fuente: Elaboración propia

Figura 258. Planimetría Sub Suelo Museo Holográfico



Fuente: Elaboración propia

Figura 266. Corte A-A'' Museo Holográfico



Fuente: Elaboración propia

Figura 267. Corte B-B'' Museo Holográfico



Fuente: Elaboración propia

Figura 270. Visualización Museo Holográfico



Fuente: Elaboración propia

Anexo 25: Centro Interactivo

Figura 273. Propuesta Centro Interactivo.



Fuente: Elaboración propia

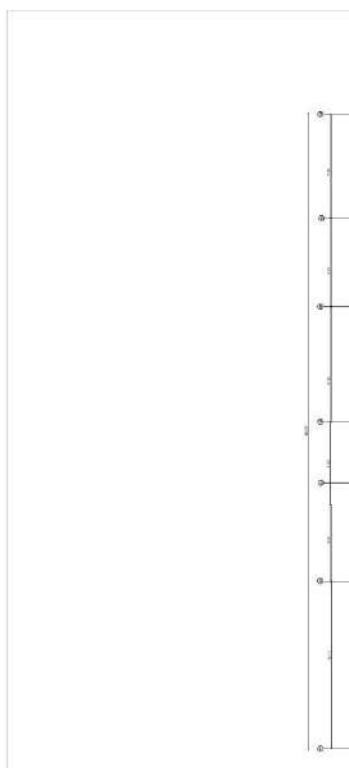
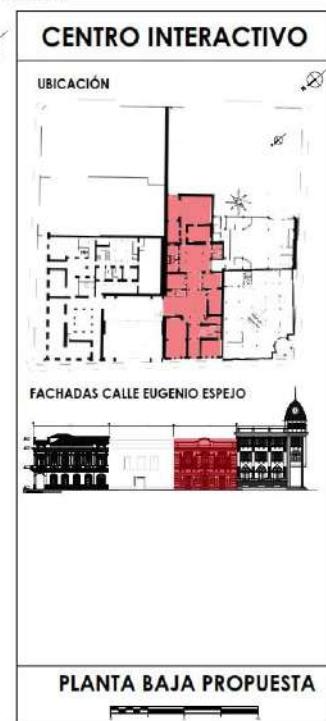
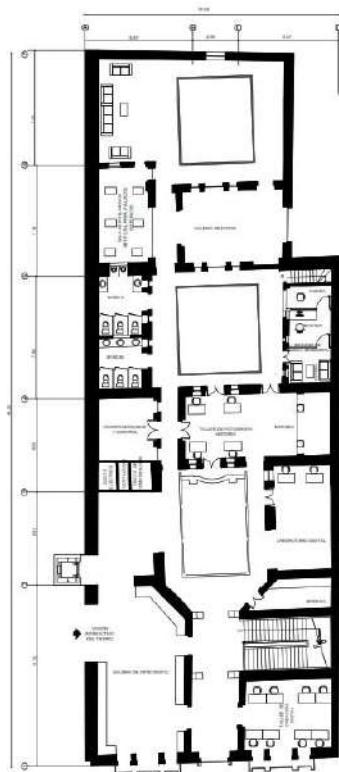


Figura 276. Planta Baja Propuesta Centro Interactivo



Fuente: Elaboración propia

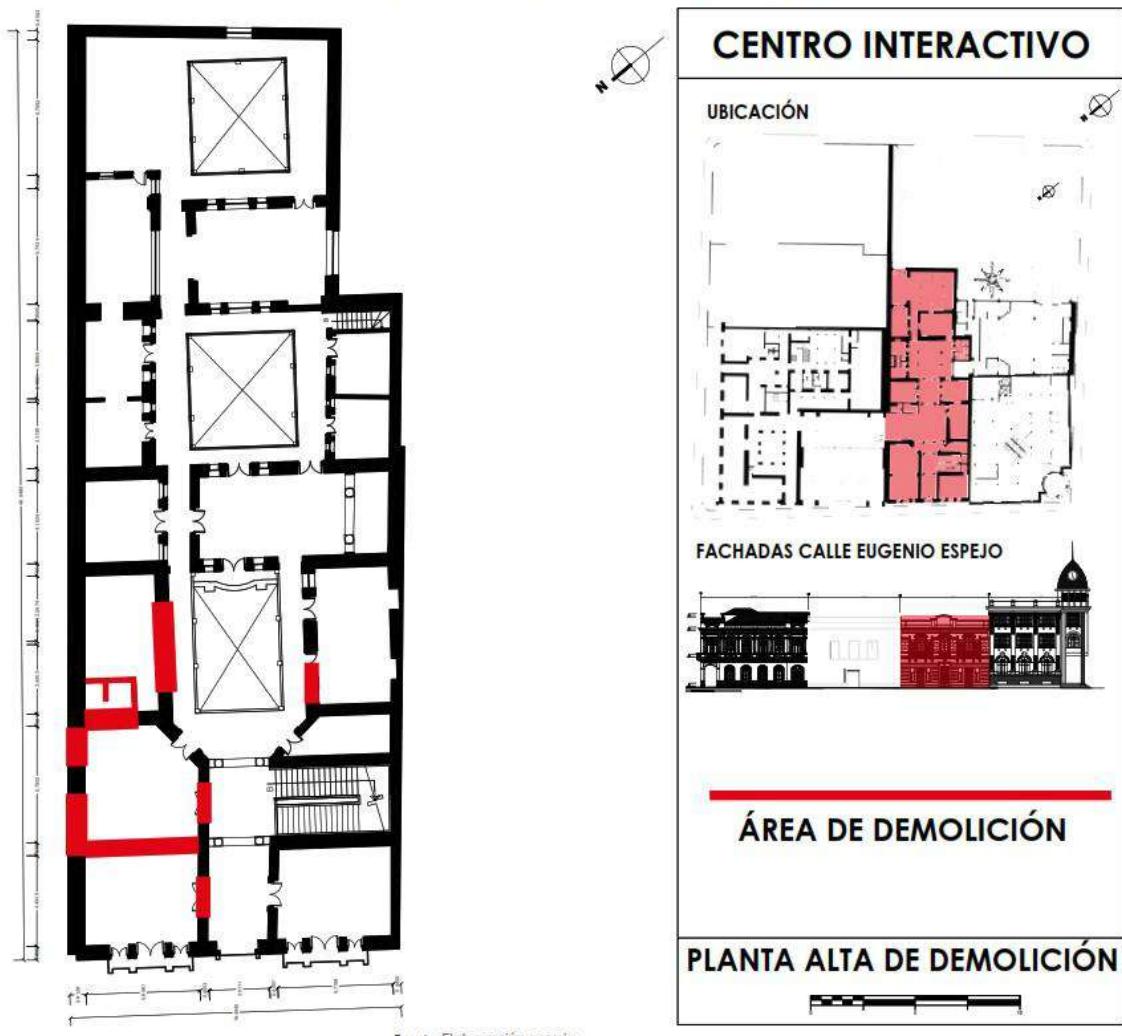
Figura 277. Planta Alta Propuesta Centro Interactivo



Fuente: Elaboración propia

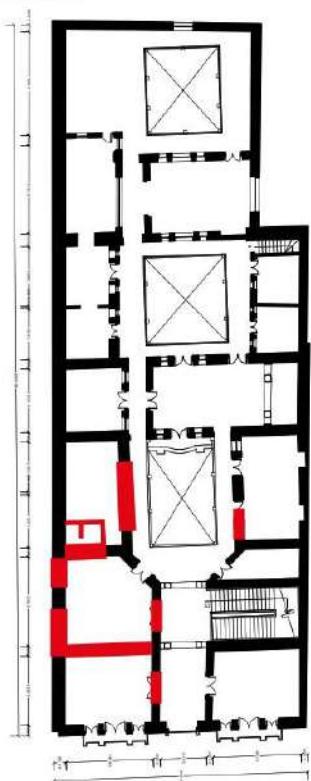


Figura 278. Planta Baja Propuesta de Demolición Centro Interactivo



Fuente: Elaboración propia

Figura 279. Planta Alta Propuesta de Demolición Centro Interactivo



Fuente: Elaboración propia

CENTRO INTERACTIVO

UBICACIÓN



FACHADAS CALLE EUGENIO ESPEJO

ÁREA DE DEMOLICIÓN

PLANTA ALTA DE DEMOLICIÓN

Figura 280. Planta Baja Zonificación Centro Interactivo



Fuente: Elaboración propia

CENTRO INTERACTIVO

UBICACIÓN



FACHADAS CALLE EUGENIO ESPEJO

1 CULTURAL / EDUCATIVO

2 RECREATIVO / SOCIAL

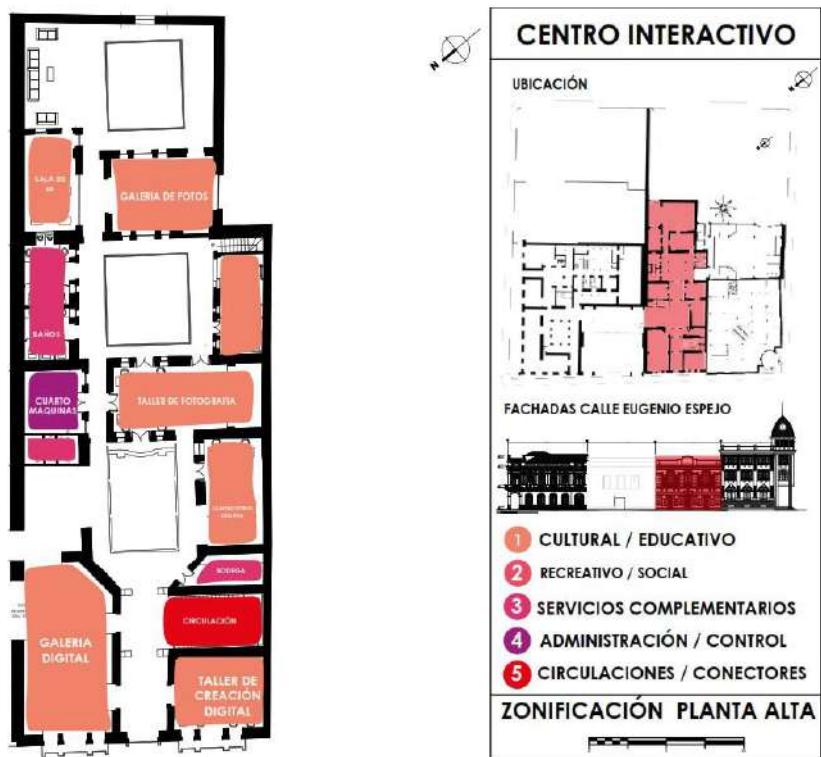
3 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

4 ADMINISTRACIÓN / CONTROL

5 CIRCULACIONES / CONECTORES

ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA

Figura 281. Planta Alta Zonificación Centro Interactivo



Fuente: Elaboración propia



Figura 283. Propuesta de Punta Baja Centro Interactivo

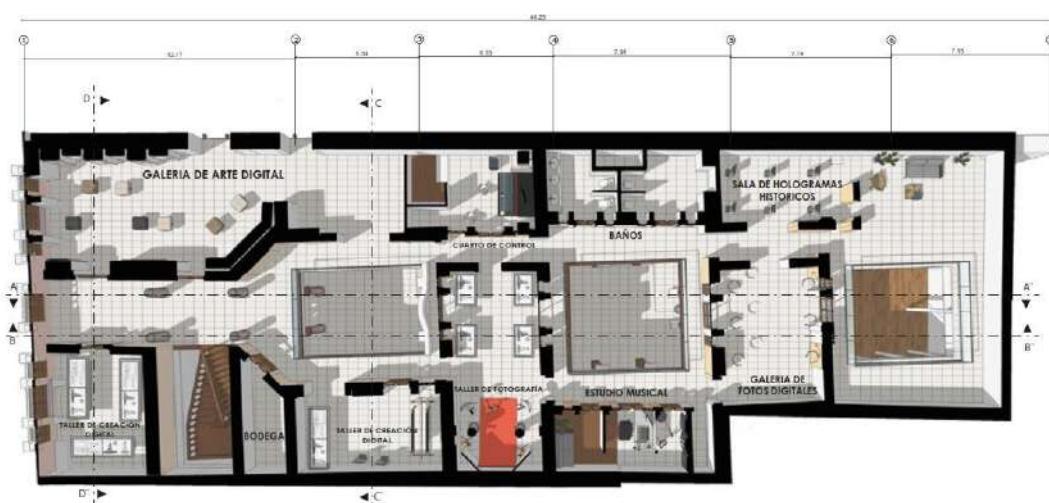
PLANTA BAJA



Fuente: Elaboración propia

Figura 284. Propuesta de Punta Alta Centro Interactivo

PLANTA ALTA



Fuente: Elaboración propia

Figura 286. Propuesta de Plano de Accesorio Digitales Planta Baja Centro Interactivo

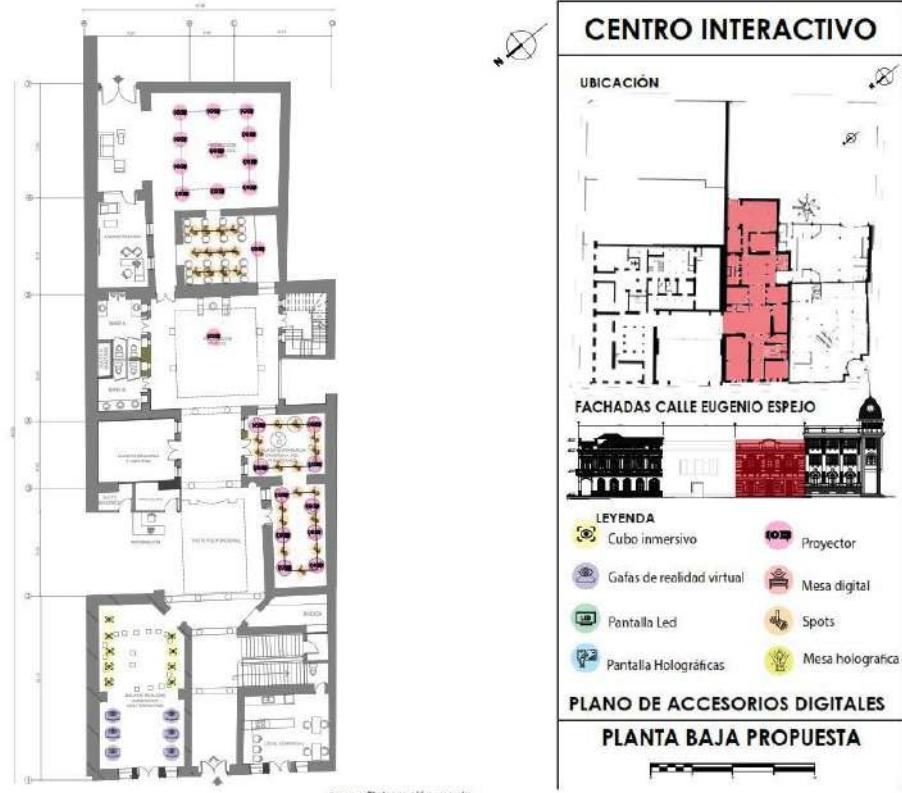
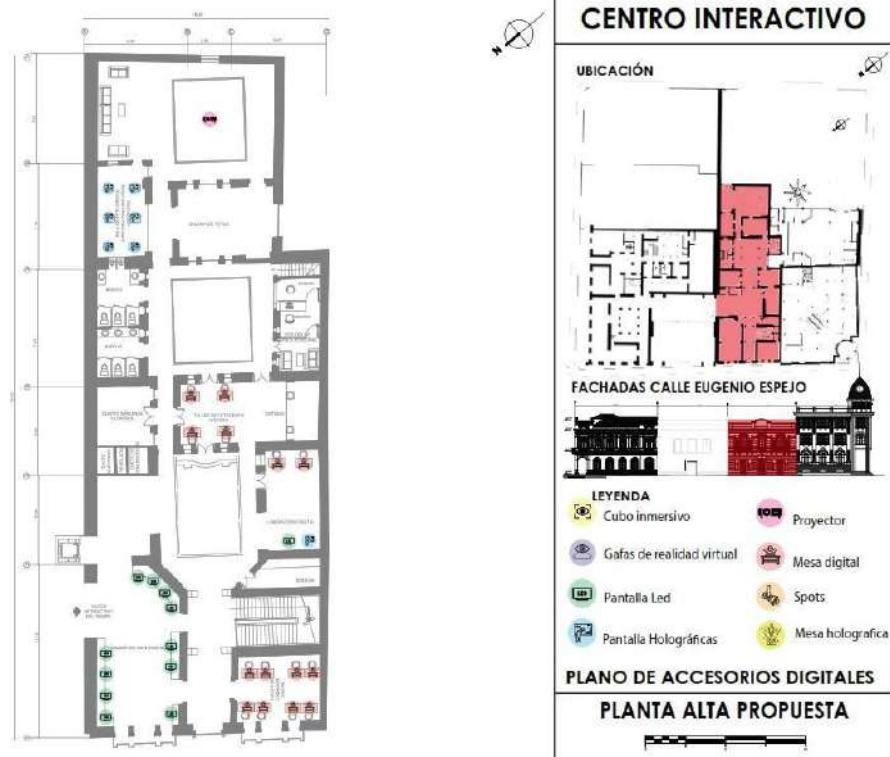


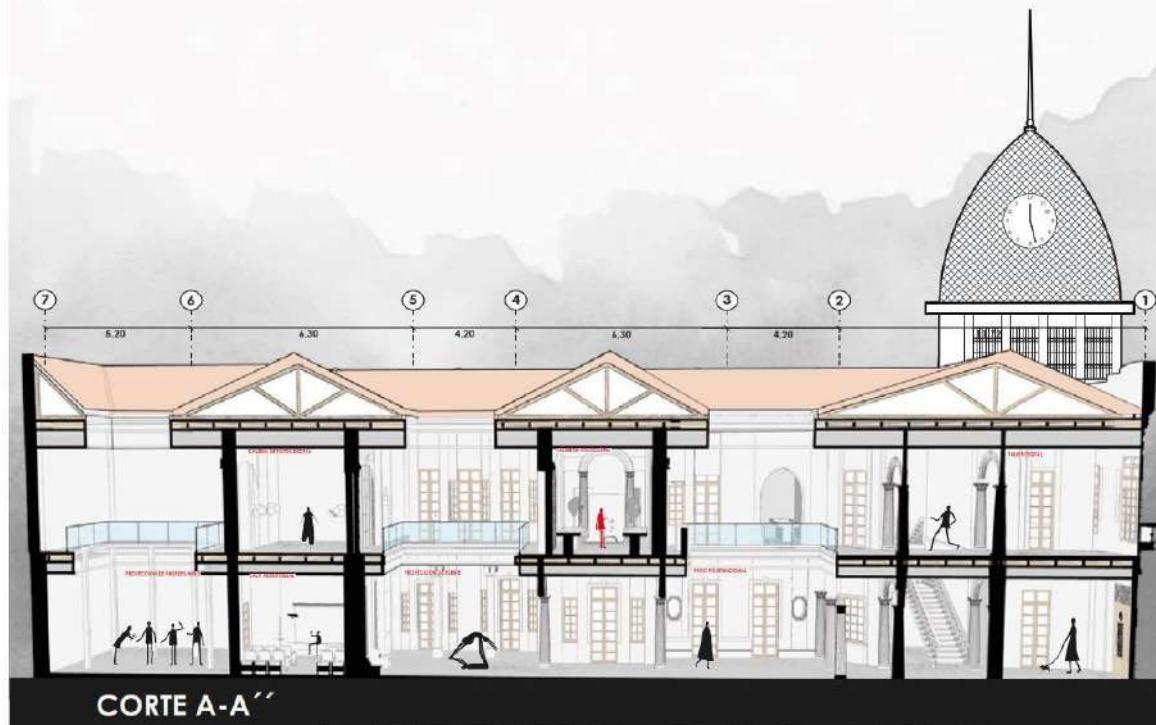
Figura 287. Propuesta de Plano de Accesorio Digitales Planta Alta Centro Interactivo



Fuente: Elaboración propia

Figura 292. Corte A-A'' Centro Interactivo.

CENTRO INTERACTIVO



Fuente: Elaboración propia

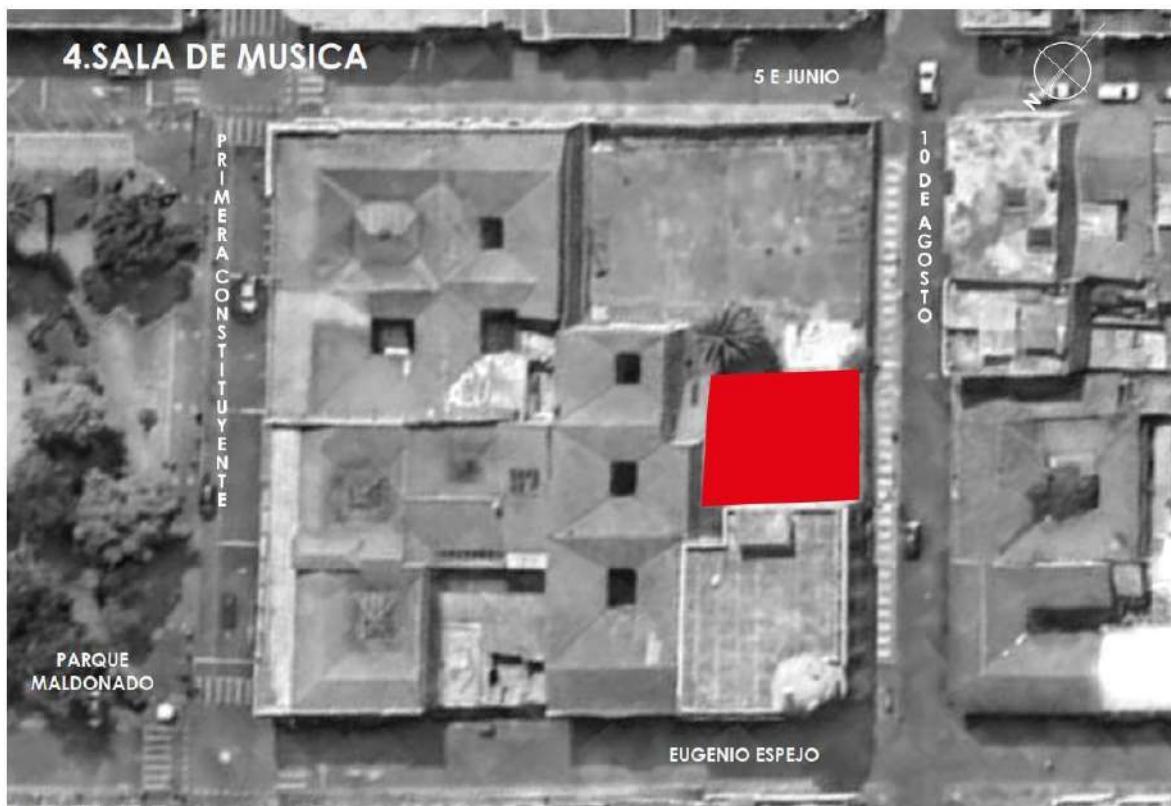
Figura 294. Corte C-C'' Centro Interactivo.



Fuente: Elaboración propia

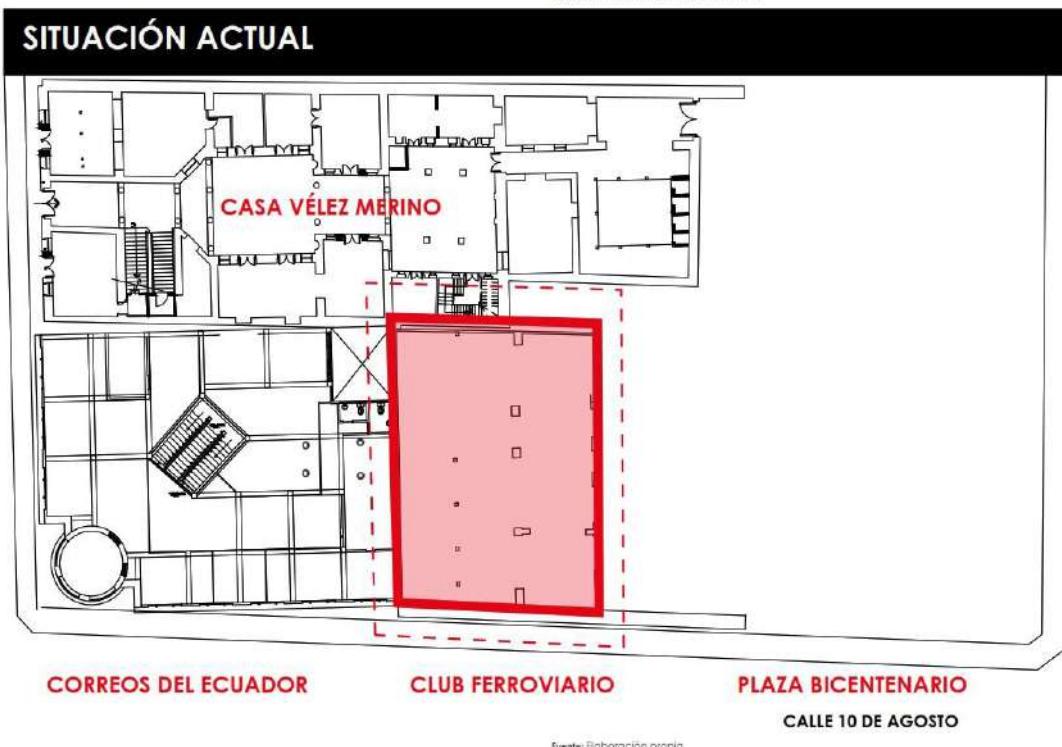


Anexo 26: Sala de Música



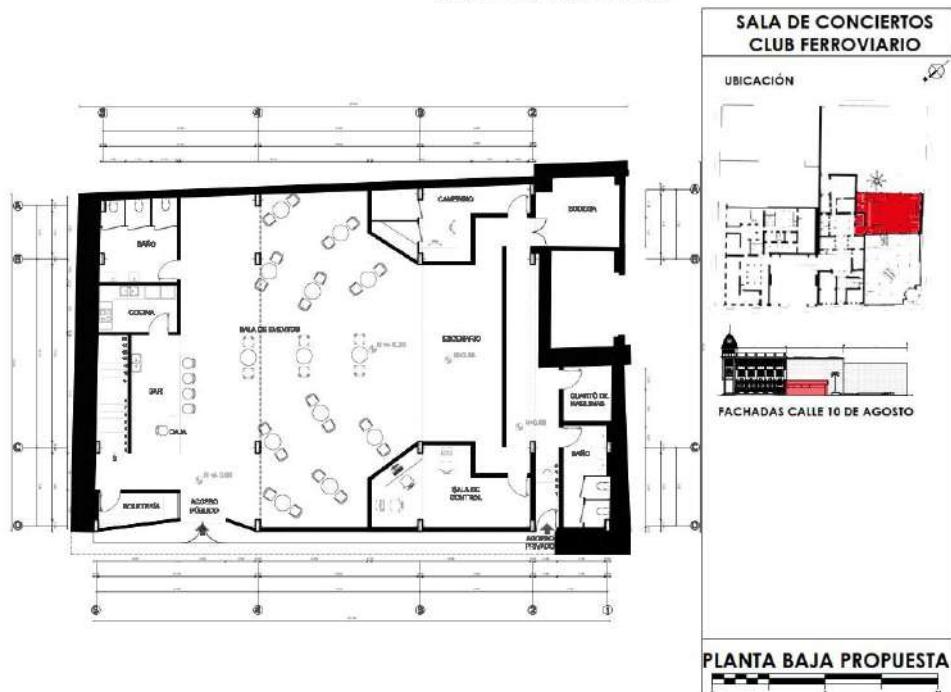
Fuente: Baboración propia

Figura 297. Situación Actual Sala de Música



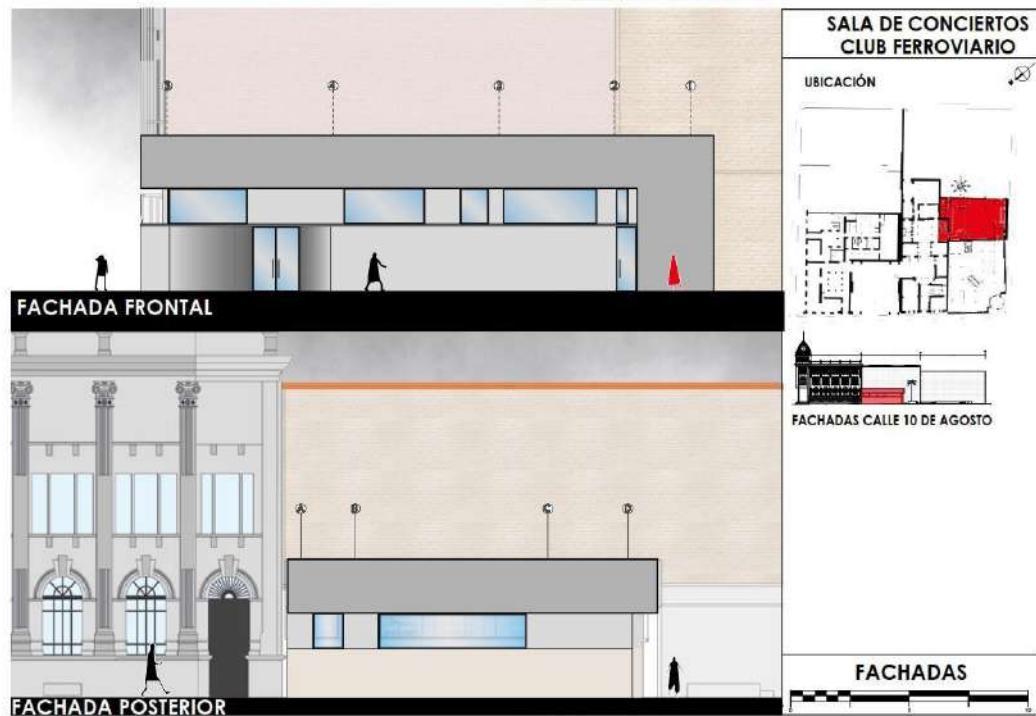
Fuente: Baboración propia

Figura 300. Planta Baja Propuesto Salón de Música



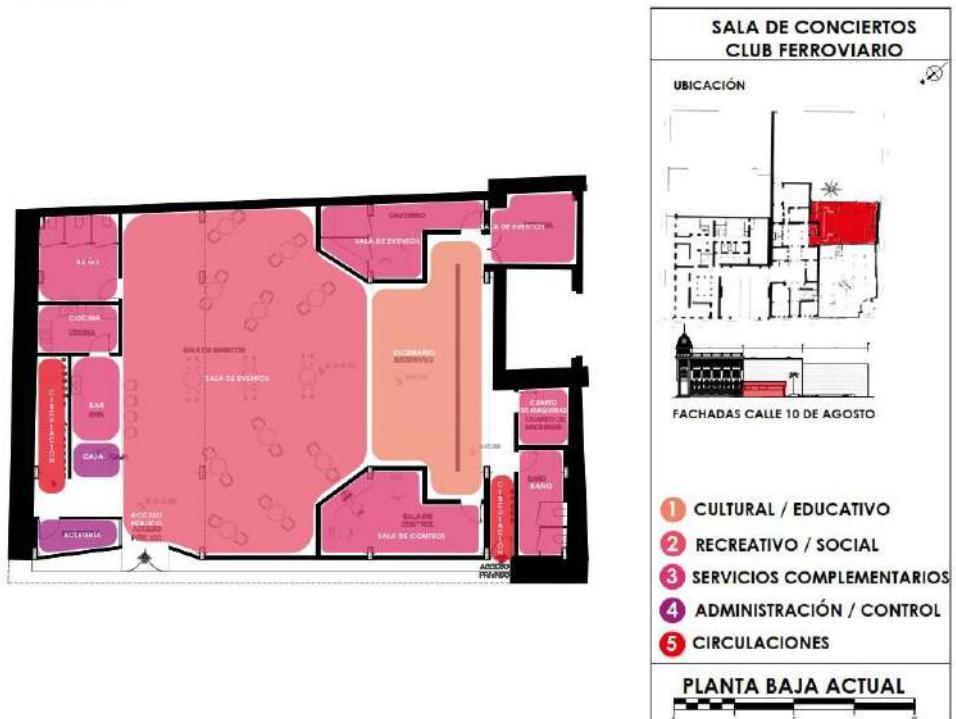
Fuente: Elaboración propia

Figura 302. Propuesta de Fachada Sala de Música



Fuente: Elaboración propia

Figura 303. Planta Baja Zonificación Sala de Música



Fuente: Elaboración propia

Figura 304. Planta Alta Zonificación Sala de Música



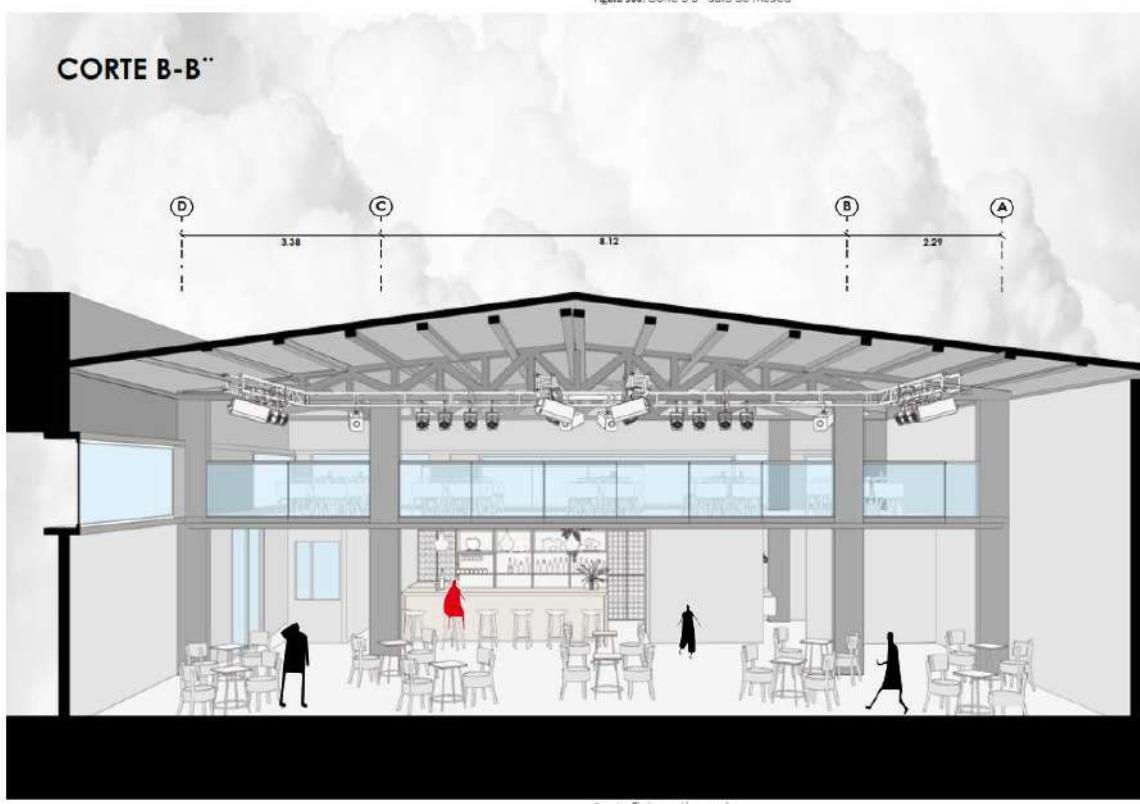
Fuente: Elaboración propia

Figura 305. Corte A-A'' Sala de Música



Fuente: Elaboración propia

Figura 306. Corte B-B'' Sala de Música



Fuente: Elaboración propia

Figura 306. Corte B-B'' Sala de Música

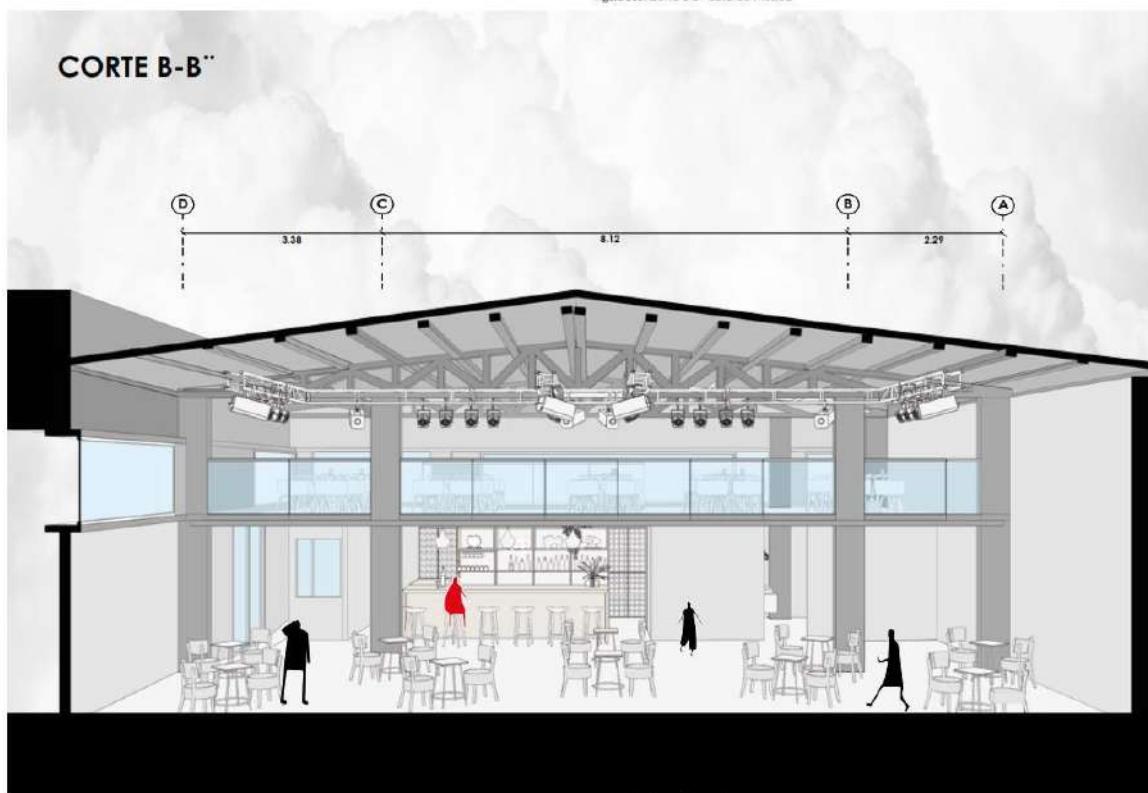
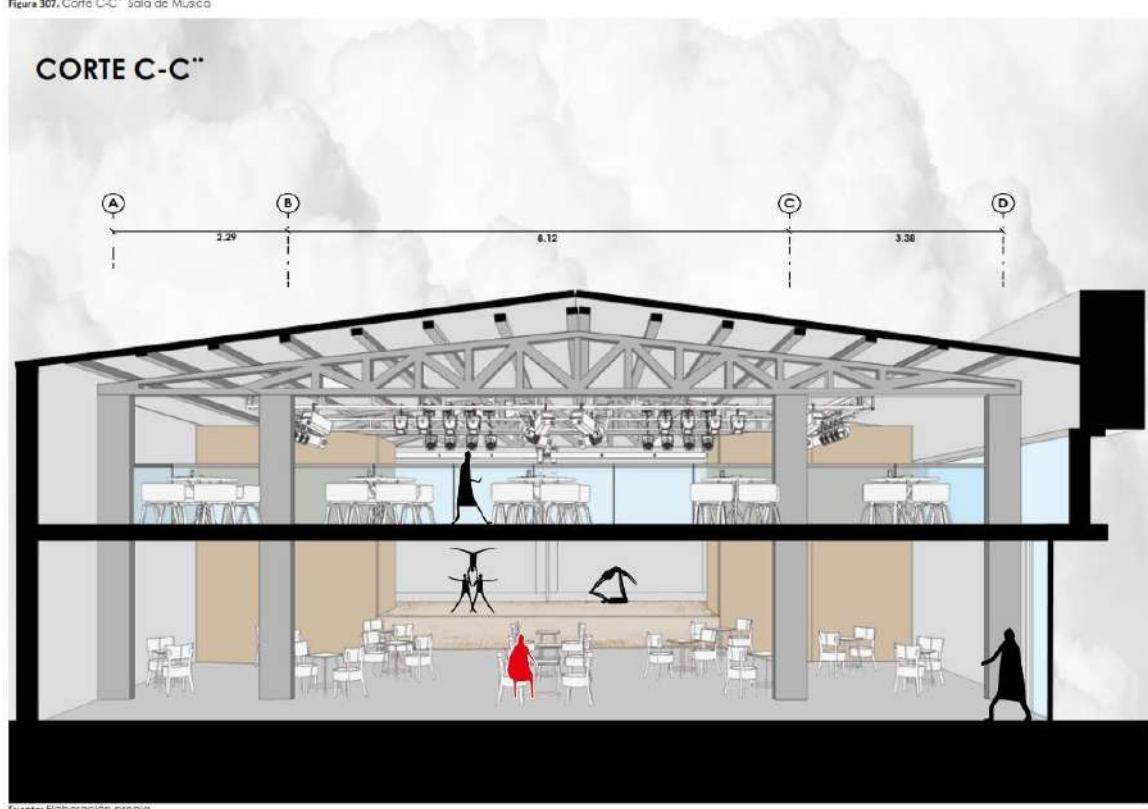
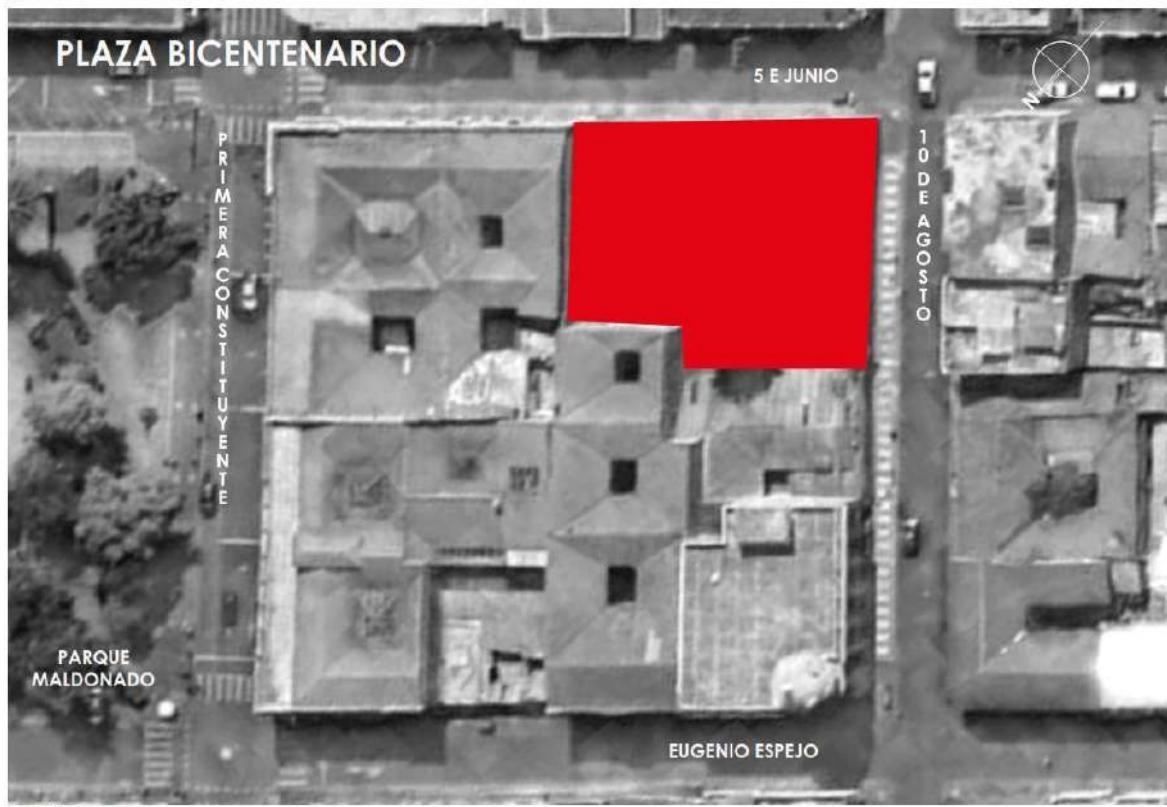


Figura 307. Corte C-C'' Sala de Música



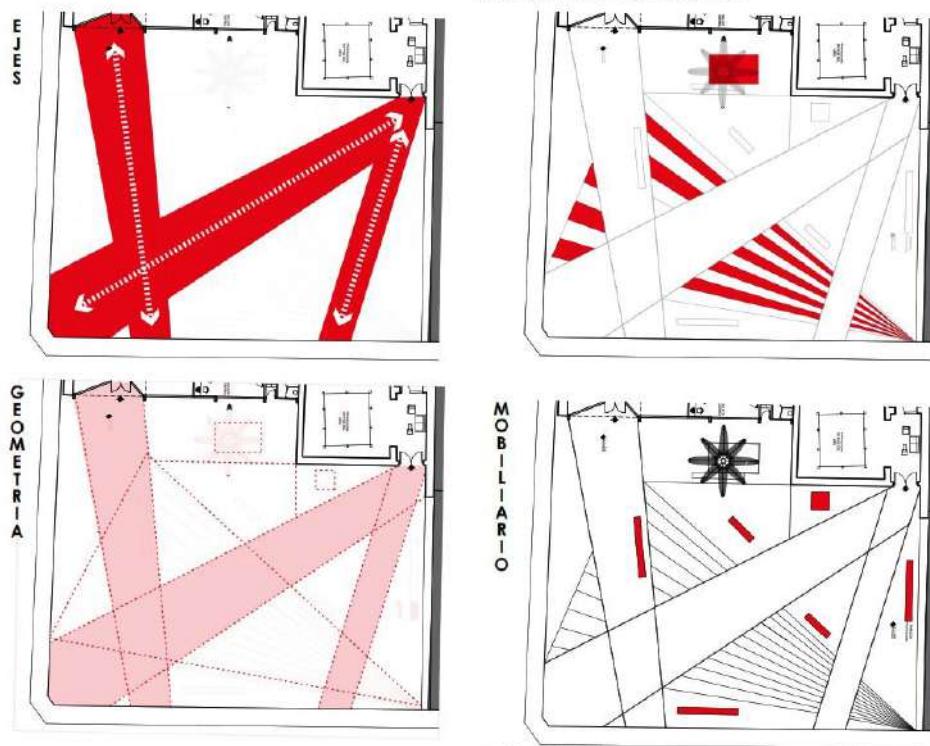
Anexo 27: Plaza Bicentenario

Figura 309. Propuesta Plaza Bicentenario



Fuente: Elaboración propia

Figura 312. Diagramas Generativos Plaza Bicentenario



Fuente: Elaboración propia

Figura 314. Visualización Plaza Bicentenario

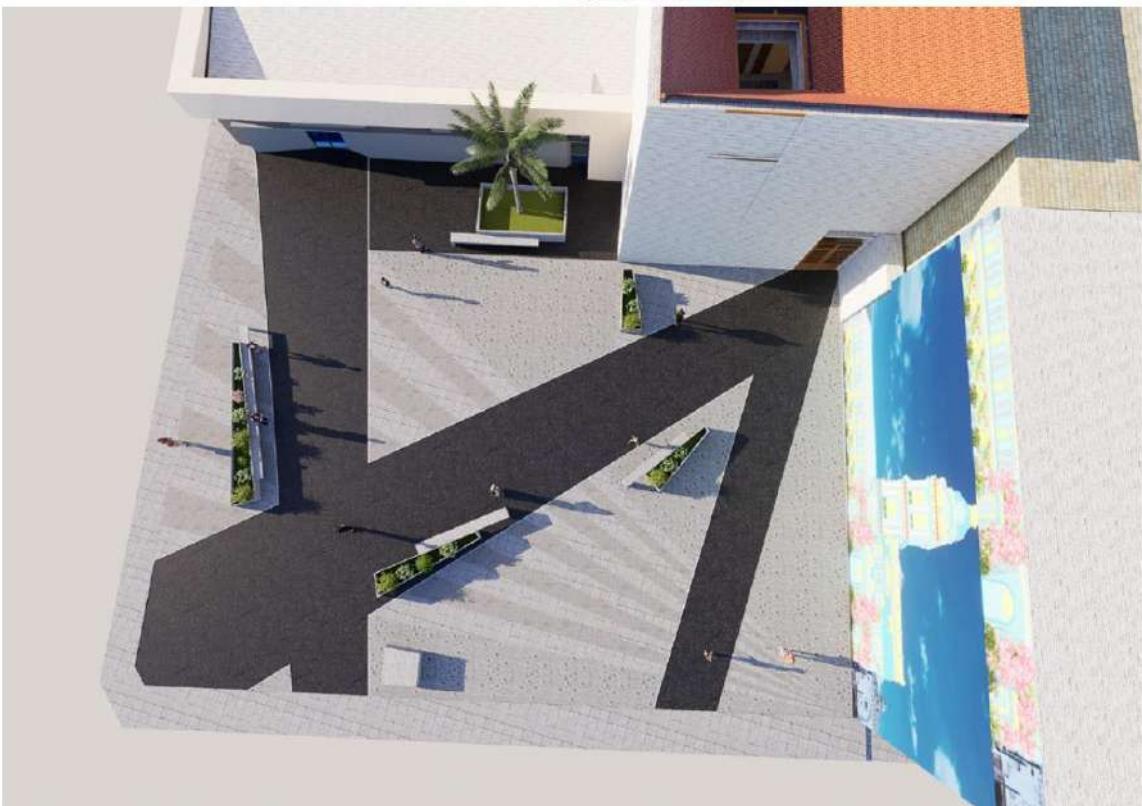


Figura 315. Visualización Plaza Bicentenario



Fuente: Elaboración propia