



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

Maestría/Especialización en: Maestría en Restauración y Conservación de Bienes
Culturales con mención en Patrimonio Edificado

Cohorte: Segunda

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

Tema: Directrices para la conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de
Sistemas de Información Geográfica, considerando el estado de conservación, uso y
régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales en el barrio San Alfonso.

Opción de Titulación: Proyecto de Investigación Aplicada y/o de Desarrollo

AUTOR:

Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto

TUTOR

Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, M.Sc.

Riobamba, Ecuador, 2026.

Declaración de Autoría y Cesión de Derechos

Yo, Melanny Gabriela Benalcázar Soto, con número único de identificación 0604437608, declaro y acepto ser responsable de las ideas, doctrinas, resultados y lineamientos alternativos realizados en el presente trabajo de titulación denominado: “Directrices para la conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el estado de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales en el barrio San Alfonso.” previo a la obtención del grado de Máster en Restauración y conservación de bienes culturales con mención en patrimonio edificado.

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

Riobamba, 30 de septiembre de 2026



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
**MELANNY GABRIELA
BENALCAZAR SOTO**

Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto

N.U.I. 0604437608

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO	ACTA DE CULMINACIÓN DE TRABAJO DE TITULACIÓN		 SGC SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
	CÓDIGO: GD.07.04. P02.F08.	VERSIÓN: 00	
	FECHA: 14-04-2026		
	MACROPROCESO: GESTIÓN DE DOCENCIA PROCESO: GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN CURRICULAR DE PROGRAMAS SUBPROCESO: EJECUCIÓN DE LA TITULACIÓN		

En la ciudad de Riobamba, a los 25 días del mes de septiembre del año 2026, quien suscribe, en calidad de tutor del Trabajo de Titulación, certifica que ha realizado la revisión del Trabajo de Titulación desarrollado bajo la opción de titulación: Proyecto de titulación con componente de investigación aplicada y/o desarrollo.

Una vez revisado el trabajo titulado: "Directrices para la conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el estado de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales en el barrio San Alfonso", correspondiente a la línea de investigación Patrimonio y saberes ancestrales presentado por el/la maestrante Benalcazar Soto Melanny Gabriela, portador/a de la cédula de ciudadanía N.º 0604437608, estudiante del programa de Maestría/Especialización en Maestría en restauración y conservación de bienes culturales con mención en patrimonio edificado, se verifica que el mismo cumple en su totalidad con los parámetros académicos, metodológicos y normativos establecidos por la Dirección de Posgrado de la Universidad Nacional de Chimborazo.

En constancia de lo expuesto, suscribo la presente certificación para los fines académicos y administrativos pertinentes.

Atentamente,



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
DANILO FABIAN MEJIA CALDERON

Danilo Fabián Mejía
Calderón

TUTOR



Diego Hernan Buitrago Ricaurte



Diego Hernán Buitrago Ricaurte
MIEMBROS



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
FREDY MARCELO RUIZ ORTIZ

Fredy Marcelo Ruiz Ortiz
MIEMBROS

 UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO	CERTIFICADO DE SIMILITUD		 SGC SISTEMA DE GESTIÓN DE LA CALIDAD UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
	CÓDIGO: GD.07.04. P02.F11.	VERSIÓN: 00	
	FECHA: 14-04-2026		
	MACROPROCESO: GESTIÓN DE DOCENCIA PROCESO: GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN CURRICULAR DE PROGRAMAS SUBPROCESO: EJECUCIÓN DE LA TITULACIÓN		

Yo, Danilo Fabián Mejía Calderón, certifico que Melanny Gabriela Benalcazar Soto con cédula de identidad No. 0604437608 estudiante del programa de Maestría en Maestría en restauración y conservación de bienes culturales con mención en patrimonio edificado , Il cohorte 2023 presentó su trabajo de titulación bajo la modalidad de Proyecto de titulación con componente de investigación aplicada/desarrollo denominado: Directrices para la conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el estado de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales en el barrio San Alfonso, el mismo que fue sometido al sistema de verificación de similitud de contenido COMPILATION identificando el porcentaje de similitud del <1% en el texto y el porcentaje de similitud del 7% en inteligencia artificial.

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

Atentamente,



 Danilo Fabián Mejía Calderón
 CI: 0603063546

Adj.-

- Resultado del análisis de similitud (sistema)
- Certificado similitud (sistema)

Agradecimiento

Agradezco a mi familia, en especial a mi madre, por ser ese apoyo resiliente que fortalece mi espíritu y mantiene firme mi camino. A mis profesores, por su generosidad al compartir su vasto conocimiento, iluminando nuestro camino con su sabiduría. Y sobre todo a mis nuevos amigos y colegas, que han convertido este tiempo en una experiencia profundamente enriquecedora, donde hemos aprendido y crecido juntos.

Dedicatoria

Este esfuerzo lo dedico a mi amada abuelita Anita, y a mi guardián en el cielo mi abuelito Nelson, quienes, con su incondicional apoyo, han sido los pilares de mi vida. Su amor inmensurable me ha brindado la fuerza y el coraje necesarios para enfrentar y superar cada desafío. Gracias por darme la fuerza que me ha permitido escalar montañas y la valentía para abrazar cada reto que la vida me presenta. Su apoyo incondicional y su fé son la savia que nutre mis sueños.

Índice General

Declaración de Autoría y Cesión de Derechos	II
Agradecimiento	V
Dedicatoria	VI
Índice General.....	VII
Índice de Tablas	XI
Índice de Ilustraciones	XVI
Índice de Mapas	XVIII
Resumen.....	19
Capítulo 1: Generalidades.....	21
1. Introducción.....	21
1.1. Justificación de la Investigación	24
1.2. Planteamiento del problema	26
1.3. Objetivos	34
<i>1.3.1. Objetivo General</i>	<i>34</i>
<i>1.3.2. Objetivos Específicos</i>	<i>34</i>
1.4. Descripción de entidades responsables	35
1.5. Glosario	37
Capítulo 2: Estado del Arte y la Práctica.....	38
2.1. Antecedentes Investigativos	38
<i>2.1.1. Antecedentes Investigativos Internacionales</i>	<i>38</i>
<i>2.1.2. Antecedentes investigativo Nacional</i>	<i>44</i>
<i>2.1.3. Síntesis crítica de los antecedentes</i>	<i>52</i>
2.2. Evolución histórica y territorial	53

2.2.1 Antecedentes históricos, orígenes de Riobamba	58
2.2.2 Evolución urbana de Riobamba	61
2.3 Marco normativo e instrumentos de planificación	67
2.3.1 Instrumentos internacionales	67
2.3.2 Legislación nacional	69
2.3.3. Instrumentos de planificación territorial	71
2.3.4 Evolución de la delimitación y planificación del Centro Histórico de Riobamba	73
2.4. Fundamentación Teórica	83
2.4.1 La conservación del Patrimonio inmueble.....	83
2.4.2 Estado de conservación del patrimonio inmueble	86
2.4.3. Uso de suelo	89
2.4.4 El Régimen de Tenencia	92
2.4.5 Sistemas de Información Geográfica aplicados al patrimonio	95
Capítulo 3. Diseño Metodológico.....	100
3.1. Enfoque de la Investigación	100
3.2. Diseño de la Investigación	100
3.3. Tipo de investigación	101
3.4. Nivel de Investigación	101
3.4.1. Levantamiento de información	101
3.4.2. Población y muestra	102
3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos	102
3.5.1 Revisión documental	103
3.5.2. Observación directa	103
3.5.3. Registro fotográfico	104
3.5.4. Levantamiento geoespacial	104
3.6. Técnicas para el Procesamiento e Interpretación de Datos	105

3.6.1 Metodología para el procesamiento e interpretación de la información	105
4.1. Caracterización del universo de estudio y condiciones del levantamiento	107
4.1.1. Estructura de formulario de levantamiento	109
4.1.2. Nivel de acceso durante el levantamiento de datos	111
4.2. Análisis individual de las variables de estudio	113
4.2.1. Estado de conservación de los bienes patrimoniales	115
4.2.2. Uso actual de los bienes patrimoniales.....	122
4.2.3. Régimen de tenencia de los bienes patrimoniales	133
4.3. Análisis relacional y espacial de las variables	137
4.3.1. Relación entre uso actual y estado de conservación	137
4.3.2. Relación entre régimen de tenencia y estado de conservación	146
4.3.3. Relación entre uso actual y régimen de tenencia	153
4.4. Síntesis espacial de los resultados	159
4.4.1. Concentraciones espaciales según el estado de conservación	159
4.4.2. Relaciones, concentraciones y disparidades identificadas	161
CAPITULO 5: Propuesta de directrices para la conservación del patrimonio	
inmueble del barrio San Alfonso.....	164
5.1. Fundamentación y alcance de la propuesta	164
5.2. Criterios para la formulación de las directrices	165
5.3. Componentes de las Directrices	165
5.3.1. Síntesis territorial	166
5.3.2. Priorización.....	167
5.3.3. Actores	169
5.3.4. Financiamiento y viabilidad.....	170
5.3.5. Temporalidad para la ejecución de las directrices	171

5.3.6. Indicadores de Seguimiento	172
5.4. Directriz Específica	175
D2. Conservación preventiva y mantenimiento programado.....	177
5.5. Directriz principal	189
5.6. Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación	195
5.7 Síntesis de la propuesta.	197
Conclusiones	199
Recomendaciones.....	203
Referencias Bibliográficas	206
Anexos.....	213

Índice de Tablas

Tabla 1. Elaboración propia , table de analisis de "Emerging trends in GIS application on cultural heritage conservation: a review (Liu et al., 2024) ".	39
Tabla 2. Elaboración propia, table de Análisis de "The HBIM-GIS Main10ance Platform to Enhance the Maintenance and Conservation of Historical Built Heritage".	41
Tabla 3. Elaboración propia, tabla de análisis de "Analyze Sustainable Urban Planning in Conservation of a Heritage City through GIS: Taking Xi'an as an Example".	43
Tabla 4. Elaboración propia, tabla de análisis de "A Web-Based Geoinformation System for Heritage Management and Geovisualisation in Cantón Nabón (Ecuador)".	45
Tabla 5. Elaboración propia, tabla de análisis de " La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque".	47
Tabla 6. Elaboración propia, tabla de análisis de "Forgetting Intangible Values and Community: The Case of Heritage Conservation Policies in Cuenca, Ecuador".	49
Tabla 7. Elaboración propia, tabla de Análisis de "Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (PPEAHP)".	51
Tabla 8. Elaboración propia, tabla de Instrumentos internacionales relacionados con la conservación del patrimonio inmueble con base en ICOMOS (1964, 1994, 2003), UNESCO (2011) y el Memorándum de Viena (2005).	68
Tabla 9. Elaboración propia, de Principales instrumentos jurídicos nacionales relacionados con la conservación del patrimonio cultural y la planificación territorial con base en la Constitución de la República del Ecuador (2008), COOTAD (2010), LOOTUGS (2016), Ley Orgánica de Cultura (2016)).	70
Tabla 10. Elaboración propia, tabla de Instrumentos de planificación territorial vigentes en el cantón Riobamba con base en el PDOT del cantón Riobamba, el PUGS y la Ordenanza N.º 016-2023 (Código Urbano del cantón Riobamba).	72
Tabla 11. Elaboración propia, tabla de relación Instrumentos de planificación territorial vigentes en el cantón Riobamba con base en el PDOT del cantón Riobamba, el PUGS y la Ordenanza N.º 016-2023 (Código Urbano del cantón Riobamba).	73

<i>Tabla 12. Elaboración propia, tabla de Cronología de los principales hitos que han contribuido a la evolución del centro histórico de Riobamba con base en GADM Riobamba (2017, 2021, 2024).</i>	77
<i>Tabla 13. Elaboración propia, tabla de instrumentas de comparación de la evolución de la delimitación y planificación del Centro Histórico de Riobamba con base en GADM Riobamba (2000,2017, 2021, 2024).</i>	77
<i>Tabla 14. Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, Control y Administración de Centro Histórico (Ordenanza Nro. 006.2000)</i>	78
<i>Tabla 15. Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, PUGS 2017 (Ordenanza N.º 013-2017)</i>	79
<i>Tabla 16.Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, PUGS 2021 (Ordenanza N.º 006-2021)</i>	80
<i>Tabla 17. Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, PUGS 2024.</i>	81
<i>Tabla 18. Elaboración propia con base en ICOMOS (1964), Brandi (1988), Documento de Nara (1994), Memorándum de Viena (2005) y UNESCO (2011).</i>	84
<i>Tabla 19.. Elaboración propia, tabla de Elementos considerados por el INPC para la caracterización de bienes inmuebles patrimoniales</i>	85
<i>Tabla 20. Elaboración propia, tabla de Principales enfoques sobre el estado de conservación del patrimonio inmueble con base en ICOMOS (2003), UNESCO (2011), Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2011; 2015) e ICOMOS Australia (2013).</i>	87
<i>Tabla 21. Elaboración propia, tabla de Componentes considerados para la evaluación del estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales con base en el Instructivo para fichas de inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2011; actualización 2015).</i>	88
<i>Tabla 22. Elaboración propia, tabla de Clasificación del estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales según el INPC con base en el Instructivo para fichas de inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2011; actualización 2015).</i>	89
<i>Tabla 23. Elaboración propia con base en ICOMOS (1999), UNESCO (2011), Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2011; 2015) e ICOMOS Australia (2013).</i>	90

<i>Tabla 24. Elaboración propia, tabla de Clasificación del uso de los bienes inmuebles patrimoniales empleada en la investigación con base en el levantamiento de información y la clasificación de usos utilizada en la presente investigación</i>	91
<i>Tabla 25. Elaboración propia, tabla de Categoría de compatibilidad de usos establecidas en el PUGS con base en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Riobamba y el Código Urbano vigente.</i>	92
<i>Tabla 26. Elaboración propia, tabla de Clasificación operativa del régimen de tenencia empleada en la investigación con base en el Código Civil del Ecuador (2005, arts. 729 y 740) y en las categorías operativas establecidas para el levantamiento y análisis de la información.</i>	95
<i>Tabla 27. Elaboración propia, tabla de Aportes del análisis espacial en la conservación del patrimonio inmueble con base en Longley et al. (2015) y UNESCO (2011).</i>	97
<i>Tabla 28. Elaboración propia, tabla de Conceptos espaciales aplicados en la investigación con base en Goodchild (2007) y Longley et al. (2015)</i>	98
<i>Tabla 29. Elaboración propia, tabla de Enfoque de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.</i>	100
<i>Tabla 30. Elaboración propia, tabla de diseño de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.</i>	100
<i>Tabla 31. Elaboración propia, tabla de tipo de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.</i>	101
<i>Tabla 32. Elaboración propia, tabla de nivel de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.</i>	101
<i>Tabla 33. Elaboración propia, tabla de levantamiento de información- Capítulo 3. Diseño Metodológico.</i>	102
<i>Tabla 34. Elaboración propia, tabla de población y muestra- Capítulo 3. Diseño Metodológico.</i>	102
<i>Tabla 35. Elaboración propia, tabla de Técnicas e instrumentos de recolección de datos- Capítulo 3. Diseño Metodológico.</i>	103
<i>Tabla 36. Elaboración propia, tabla de bienes patrimoniales considerados en el área de estudio</i>	107
<i>Tabla 37. Elaboración propia, tabla de Edificaciones patrimoniales con ficha individual del barrio San Alfonso de la ciudad de Riobamba, 2026.</i>	108

Tabla 38. <i>Elaboración propia, tabla de Conjuntos Urbanos del barrio san Alfonso de Riobamba (2026).</i>	108
Tabla 39. <i>Elaboración propia, tabla de espacios públicos del barrio san Alfonso de Riobamba (2026).</i>	109
Tabla 40. <i>Elaboración propia, tabla de estructura de atributos para join SIG</i>	110
Tabla 41. <i>Elaboración propia, tabla de Nivel de acceso a las edificaciones patrimoniales</i>	111
Tabla 42. <i>Elaboración propia, tabla de edificaciones, conjuntos urbanos y espacios públicos patrimoniales del barrio san Alfonso – Riobamba, 2026.</i>	115
Tabla 43. <i>Elaboración propia, tabla de Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales</i>	117
Tabla 44. <i>Elaboración propia, tabla de uso actual de las edificaciones patrimoniales</i>	124
Tabla 45. <i>Elaboración propia, tabla de Conjuntos Urbanos Patrimoniales con usos porcentuales del barrio San Alfonso, 2026.</i>	125
Tabla 46. <i>Elaboración propia, tabla de uso actual de conjuntos urbanos.</i>	125
Tabla 47. <i>Elaboración propia, tabla de uso actual de espacios públicos.</i>	127
Tabla 48. <i>Elaboración propia con base en las Fichas de Registro e Inventario del INPC (SIPCE) y Formularios de Levantamiento de Campo (2026).</i>	130
Tabla 49. <i>Elaboración propia, tabla de Régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales</i>	135
Tabla 50. <i>Elaboración propia, tabla de listado de clasificación de inmuebles del barrio san Alfonso según el uso y el estado de conservación, 2026.</i>	139
Tabla 51. <i>Elaboración propia, tabla de relación entre uso actual y estado de conservación de edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.</i>	140
Tabla 52. <i>Elaboración propia, tabla de Porcentajes de relación entre uso actual y estado de conservación conservación de edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.</i>	140
Tabla 53. <i>Análisis complementario de los inmuebles registrados como desocupados, 2026.</i>	144
Tabla 54. <i>Elaboración propia, tabla de listado de clasificación de edificaciones del barrio San Alfonso según el régimen de tenencia y el estado de conservación, 2026.</i>	148
Tabla 55. <i>Elaboración propia, Tabla de relación entre régimen de tenencia y estado de conservación de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.</i>	149

<i>Tabla 56. Elaboración propia, Tabla de porcentajes de relación entre régimen de tenencia y estado de conservación de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.</i>	149
<i>Tabla 57. Elaboración propia, tabla de listado de clasificación de edificaciones del barrio san Alfonso según el uso y régimen de tenencia, 2016.</i>	155
<i>Tabla 58. Tabla de relación entre uso y régimen de Tenencia del barrio San Alfonso, 2026.</i>	156
<i>Tabla 59. Elaboración propia, tabla porcentual de relación entre uso actual y régimen de tenencia del barrio San Alfonso, 2026.</i>	156
<i>Tabla 60. Elaboración propia, tabla de síntesis de relaciones y patrones espaciales identificados del barrio San Alfonso, 2026.</i>	162
<i>Tabla 61. Elaboración propia, tabla de síntesis de criterios de priorización, 2026.</i>	167
<i>Tabla 62. Elaboración propia, tabla de reglas de priorización de gestión en los inmuebles patrimoniales</i>	168
<i>Tabla 63. Listado de inmuebles patrimoniales clasificados por nivel de Prioridad, 2026.</i>	168
<i>Tabla 64. Elaboración propia, tabla de actores principales para el desarrollo de las Directrices de conservación.</i>	170
<i>Tabla 65. Elaboración propia, tabla de Temporalidad para la ejecución de Directrices, 2026.</i>	171
<i>Tabla 66. Elaboración propia, tabla de Indicadores de seguimiento, 2026.</i>	173
<i>Tabla 67. Elaboración propia, matriz de resumen de Directrices Específicas</i>	188
<i>Tabla 68. Elaboración propia, tabla de codigos para simbología y base SIG</i>	189
<i>Tabla 69. Priorización y asignación de directrices de conservación de los inmuebles patrimoniales barrio San Alfonso, 2026.</i>	194

Índice de Ilustraciones

<i>Ilustración 1. Imagen extraída del estudio “Emerging Trends in GIS Application on Cultural Heritage Conservation: A Review”.</i>	38
<i>Ilustración 2. Imagen extraída del estudio “The HBIM-GIS Main10ance Platform to Enhance the Maintenance and Conservation of Historical Built Heritage”.</i>	40
<i>Ilustración 3. Imagen extraída del caso de estudio “Analyze Sustainable Urban Planning in Conservation of a Heritage City through GIS: Taking Xi'an as an Example”.</i>	42
<i>Ilustración 4. Imagen extraída del estudio “A Web-Based Geoinformation System for Heritage Management and Geovisualisation in Cantón Nabón (Ecuador)”.</i>	44
<i>Ilustración 5. Imagen extraída del estudio “La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque”.</i>	46
<i>Ilustración 6. Imagen extraída del estudio “Forgetting Intangible Values and Community: The Case of Heritage Conservation Policies in Cuenca, Ecuador”.</i>	48
<i>Ilustración 7. Imagen extraída de estudio “Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (PPEAHP)”.</i>	50
<i>Ilustración 8. Fotografía del “gráfico N.º 50: Ciudad de Riobamba: delimitación de barrios según encuesta catastral.”</i>	55
<i>Ilustración 9. Fotografía del listado de barrios de la ciudad de Riobamba según información predial.</i>	56
<i>Ilustración 10. Delimitación barrial utilizada por el GADM de Riobamba.</i>	57
<i>Ilustración 11. Fotografía de Riobamba en 1911 a 1912, trazado por Luis Pastor C.</i>	59
<i>Ilustración 12. Fotografía del Plano de Riobamba en 1921 por el TTE. Francisco de la Torre.</i>	60
<i>Ilustración 13. Línea de los orígenes de Riobamba de elaboración propia.</i>	61
<i>Ilustración 14. Fotografía de Plano de Indicadores de la ciudad de Riobamba.</i>	63
<i>Ilustración 15. Fotografía vista de Riobamba al principio del siglo XX, base de PDUR.</i>	64
<i>Ilustración 16. Fotografía de elaboración propia de barrio San Alfonso, evidencia de confluencia de uso comercial y religioso (2026).</i>	65
<i>Ilustración 17. Elaboración propia, Metodología para el procesamiento e interpretación de la información.</i>	105

<i>Ilustración 18. Elaboración propia, diagrama pastel de Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales.</i>	117
<i>Ilustración 19. Elaboración propia, fotografía de Iglesia San Alfonso (MAL 02), (2026).</i>	119
<i>Ilustración 20. Elaboración propia, fotografía de Colegio Santa Mariana de Jesus. (2026)</i>	119
<i>Ilustración 21. Elaboración propia, fotografía de Palacio Municipal (MAL 33) (2026).</i>	120
<i>Ilustración 22. Elaboración propia, fotografía de la Gobernación de Chimborazo. (MAL 32) (2026)</i>	120
<i>Ilustración 23. Elaboración propia, diagrama pastel de uso actual de las edificaciones patrimoniales</i>	124
<i>Ilustración 24. Elaboración propia, diagrama pastel de uso actual de las edificaciones patrimoniales.</i>	125
<i>Ilustración 25. Elaboración propia, diagrama pastel de uso actual de espacios públicos.</i>	127
<i>Ilustración 26. Elaboración propia, diagrama pastel de Régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales, 2026.</i>	135
<i>Ilustración 27. Elaboración propia, Diagrama de barras de relación entre uso actual y estado de conservación, 2026.</i>	141
<i>Ilustración 28. Elaboración propia, Ilustración de diagrama de barras de relación entre régimen de tenencia y estado de conservación de edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.</i>	150
<i>Ilustración 29. ilustración de diagrama de barras de relación entre uso actual y régimen de tenencia del barrio San Alfonso, 2026.</i>	157
<i>Ilustración 30. Elaboración propia, componentes de directrices de conservación.</i>	166
<i>Ilustración 31. Elaboración propia, Diagrama de barras de Distribución de prioridades.</i>	169

Índice de Mapas

<i>Mapa 1. Elaboración propia, Mapa del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.</i>	<i>112</i>
<i>Mapa 2. Elaboración propia, Mapa de clasificación de inmuebles según el estado de conservación.</i>	<i>116</i>
<i>Mapa 3. Elaboración propia, Mapa de clasificación de inmuebles según el uso actual</i>	<i>123</i>
<i>Mapa 4. Elaboración propia, Mapa de clasificación de inmuebles según el régimen de tenencia.</i>	<i>134</i>
<i>Mapa 5. Elaboración propia, Mapa de clasificación según uso actual y estado de conservación</i>	<i>138</i>
<i>Mapa 6. Elaboración propia, mapa de clasificación según estado de conservación y régimen de tenencia.</i>	<i>147</i>
<i>Mapa 7. Elaboración propia, Mapa de clasificación según uso actual y régimen de tenencia.</i>	<i>154</i>
<i>Mapa 8. Elaboración propia, Mapa de calor de inmuebles según el estado de conservación.</i>	<i>160</i>
<i>Mapa 9. Elaboración propia, Mapa de prioridades y directrices de conservación del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso</i>	<i>196</i>

Resumen

El trabajo de titulación analiza el patrimonio inmueble del barrio San Alfonso, en el Centro Histórico de Riobamba, con el objetivo de elaborar directrices de conservación mediante una base de datos en Sistemas de Información Geográfica (SIG). La investigación adoptó un enfoque mixto, diseño no experimental y alcance censal. Se integraron revisión documental, levantamiento de campo, registro fotográfico y georreferenciación para caracterizar 70 edificaciones patrimoniales; además, cinco conjuntos urbanos y dos espacios públicos se incorporaron como unidades complementarias de lectura territorial. Los resultados muestran 38 edificaciones deterioradas (54,29 %), 28 sólidas (40,00 %), dos ruinosas y dos con derrocamiento total. Ocho de los nueve inmuebles desocupados presentan condición deteriorada o ruinoso. Los cruces y mapas permitieron identificar coincidencias, concentraciones y disparidades espaciales, sin establecer relaciones causales directas. A partir del diagnóstico se formularon doce directrices específicas y un sistema de priorización: 12 edificaciones presentan prioridad muy alta, 31 alta, 15 media y 12 preventiva. La propuesta se sintetiza en un Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación y una base SIG actualizable para orientar la gestión, el seguimiento y la toma de decisiones sobre la conservación del barrio San Alfonso

Palabras clave: patrimonio inmueble, conservación, Sistemas de Información Geográfica, estado de conservación, uso, régimen de tenencia.

ABSTRACT

This research analyzes the built heritage of the San Alfonso neighborhood in Riobamba's Historic Center to develop conservation guidelines through a Geographic Information System (GIS) database. The study adopted a mixed-methods approach, a non-experimental design, and a census-based scope. The study integrated documentary review, field surveys, photographic records, and georeferencing to characterize 70 heritage buildings; it also incorporated five urban ensembles and two public spaces as complementary units for territorial analysis. The results show that 38 buildings (54.29%) are deteriorated, 28 (40.00%) are in sound condition, two are ruinous, and two have been completely demolished. Eight of the nine vacant buildings are deteriorated or ruinous. Spatial cross-analysis and mapping identified spatial patterns, concentrations, and disparities but did not establish direct causal relationships. Based on the assessment, the team developed twelve specific conservation guidelines and a prioritization system: 12 buildings were classified as very high priority, 31 as high priority, 15 as medium priority, and 12 as preventive priority. The proposal is synthesized in a Conservation Priorities and Guidelines Map and an updatable GIS database designed to support conservation management, monitoring, and decision-making in the San Alfonso neighborhood.

Keywords: built heritage, conservation, Geographic Information Systems, condition, current use, tenure status.



Validar únicamente en FirmaEC.
Firmado electrónicamente por:
HUGO HERNAN ROMERO
ROJAS

Reviewed by:
Mgs. Hugo Romero
ENGLISH PROFESSOR
C.C. 0603156258

Capítulo 1: Generalidades

1. Introducción

El patrimonio inmueble permite reconocer parte de la historia de una ciudad a través de sus edificaciones, calles y espacios urbanos. El valor de cada inmueble, no corresponde únicamente a las características arquitectónicas de cada bien, sino también a su relación con la memoria de un pueblo y como se ha ido transformando y desarrollando a lo largo de la historia. En Riobamba, esta realidad se ve reflejada dentro del Centro Histórico, donde las edificaciones patrimoniales forman gran parte del sector comercial de la ciudad y, por lo tanto, están expuestas a cambios de uso, formas de ocupación y procesos de deterioro que plantean nuevos retos para su conservación.

El barrio San Alfonso es parte de los barrios principales que se enmarcan en este contexto. En su territorio conviven edificaciones patrimoniales con distintos usos, ya sean destinadas a vivienda, comercio, actividades institucionales y religiosas, así como con inmuebles que actualmente se encuentran desocupados. Esta variedad de usos, nos llevan a entender que la conservación no puede analizarse solamente a partir del estado físico de cada edificación. También es necesario conocer cómo está siendo utilizada, quién tiene responsabilidad sobre ella y qué ocurre con su contexto. Dirigir la mirada hacia un estudio en conjunto ayuda a comprender mejor la realidad del barrio y, principalmente, a reconocer que no todos sus bienes patrimoniales presentan las mismas necesidades de conservación.

En atención a esta realidad, los Sistemas de Información Geográfica (SIG) permite una manera de organizar y relacionar información que normalmente se

encuentra dispersa. En el actual trabajo de investigación su uso se presenta para relacionar tres aspectos: el estado de conservación, el uso actual y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales. La intención es encontrar y establecer que relaciones entre estos aspectos determinen directa o indirectamente el deterioro de un inmueble, y observar cómo estas condiciones coinciden y se distribuyen dentro del barrio. De esta manera, el SIG pasa de ser una herramienta para georreferenciar inmuebles en un mapa y se convierte en un medio para interpretar el territorio y reconocer dónde existen mayores necesidades de atención.

La investigación se encuentra relevante en varios aspectos. Analizando académicamente, aporta una forma de estudiar el patrimonio inmueble que combina criterios de conservación con herramientas de análisis espacial, lo cual trasciende de un registro individual de las edificaciones hacia un entendimiento mas completo de las relaciones que se producen dentro del territorio. En el ámbito técnico e institucional, la información levantada podría servir para determinar y organizar prioridades, realizar seguimiento y orientar procesos de gestión e intervención sobre el patrimonio. Su importancia social se relaciona principalmente con la permanencia de edificaciones y espacios que forman parte de la memoria de San Alfonso y de los Riobambeños, aprendiendo que conservar nuestro patrimonio también implica preservar su relación con las actividades y personas que dan identidad y vida al barrio.

Para desarrollar el estudio se emplea un enfoque mixto, con diseño no experimental y alcance censal. El análisis comprende 70 edificaciones patrimoniales como unidades principales, además de cinco conjuntos urbanos y dos espacios

públicos considerados como elementos complementarios para la lectura territorial. La información se obtiene mediante revisión documental, levantamiento de campo, registro fotográfico y georreferenciación. Posteriormente, los datos se organizan en una base SIG y se representan mediante mapas del estado de conservación, uso y régimen de tenencia. El cruce de estas variables permite reconocer relaciones, concentraciones, disparidades o agrupamientos espaciales que permiten entender las distintas condiciones del barrio patrimonial San Alfonso.

Con esta información se busca desarrollar una propuesta que no se limite a señalar qué inmuebles el estado de conservación de las edificaciones, sino que permita orientar dónde es necesario actuar primero y qué tipo de atención requiere cada caso. Como resultado, se plantean directrices para la conservación del patrimonio edificado del barrio San Alfonso, a partir de los hallazgos encontrados en los resultados obtenidos durante el diagnóstico y se establecen criterios de priorización, actores e indicadores para facilitar su aplicación y seguimiento. La propuesta se sintetiza en un Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación, mismo que más de una herramienta de visualización es un ejemplo de como el SIG almacena información que al cruzarla permite visualizar las diferentes necesidades del barrio y apoyar futuras decisiones sobre su patrimonio.

El trabajo se desarrolla en cinco capítulos en los cuales se desarrolla toda la investigación. El primer capítulo presenta el problema, la justificación, los objetivos y los conceptos que orientan el estudio. El segundo capítulo aborda los antecedentes investigativos, la evolución histórica y territorial de San Alfonso, así como el marco normativo y los aspectos relacionados con la conservación patrimonial, el uso, la tenencia y los Sistemas de Información Geográfica. El tercer capítulo explica la metodología utilizada para levantar,

organizar y procesar la información. El cuarto capítulo presenta los resultados obtenidos y analiza las variables de manera individual y conjunta para reconocer las condiciones y patrones existentes en el territorio. Finalmente, el quinto capítulo desarrolla los principales hallazgos y los transforma en directrices, prioridades y mecanismos de gestión para la conservación del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso.

1.1. Justificación de la Investigación

La conservación del patrimonio inmueble constituye uno de los principales retos para las ciudades históricas actualmente, pues existe la necesidad de preservar sus valores de identidad y cultura frente a las transformaciones derivadas del crecimiento urbano, problemáticas sociales, el deterioro físico de las edificaciones y los cambios en su uso y ocupación. Por tal motivo la planificación y gestión del patrimonio requieren contar con información territorial que ayude a comprender las condiciones actuales de los inmuebles y establecer criterios técnicos para orientar su conservación. En el barrio San Alfonso, si bien existe información generada a partir de los inventarios patrimoniales, la misma esta desactualizada y persiste la necesidad de integrar variables que faciliten y complementen una comprensión más amplia de las dinámicas que inciden en la conservación de las edificaciones patrimoniales.

La presente investigación se justifica por su aporte al estudio del patrimonio inmueble, al integrar en un mismo análisis el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia mediante la aplicación de Sistemas de Información Geográfica. Esta aproximación contribuye a comprender el comportamiento territorial de las edificaciones patrimoniales, identificar relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos espaciales, y generar información para fortalecer los procesos de

planificación y conservación del patrimonio cultural. Es así como esta investigación contribuye al desarrollo de estudios que incorporan herramientas geoespaciales para apoyar la gestión del patrimonio inmueble.

Desde el punto de vista metodológico, la investigación adopta el enfoque de “Paisaje Urbano Histórico” (Historic Urban Landscape – HUL), propuesto por la UNESCO, el cual plantea una visión integral del patrimonio urbano al considerar la interacción entre sus componentes físicos, culturales, sociales y territoriales como base para su planificación y conservación (UNESCO, 2011). En correspondencia con este enfoque, se aplica la metodología de planificación para la conservación propuesta por ICOMOS, complementada con los criterios técnicos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) para la caracterización de los inmuebles patrimoniales y con el uso de Sistemas de Información Geográfica como herramienta para integrar, representar y analizar espacialmente la información. La articulación de de ambos referentes aporta a desarrollar un procedimiento metodológico que puede ser replicado en otros sectores patrimoniales con características similares.

Los resultados obtenidos, desde el ámbito técnico e institucional, proporcionarán información que podrá ser utilizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba y por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural como apoyo para la gestión del patrimonio inmueble. La identificación de patrones espaciales y la formulación de directrices de conservación contribuirán a fortalecer los procesos de planificación territorial, priorizar intervenciones y respaldar la toma de decisiones mediante criterios técnicos sustentados en el análisis espacial.

Finalmente, la investigación posee una gran relevancia social al contribuir al reconocimiento de nuestro patrimonio e incentivar la conservación del patrimonio arquitectónico como parte de la identidad cultural de Riobamba. La preservación de estos bienes favorece la protección de la memoria histórica, fortalece el sentido de pertenencia como comunidad y promueve una gestión del patrimonio que reconoce su valor como recurso para el desarrollo sostenible. En este sentido, la investigación no solo genera conocimiento académico, sino que también aporta una herramienta técnica para la formulación de directrices de conservación que pueden servir de apoyo en futuras acciones de planificación, gestión e investigación del patrimonio inmueble del cantón Riobamba.

1.2. Planteamiento del problema

El patrimonio inmueble constituye una parte fundamental del patrimonio cultural de una sociedad, al representar los procesos históricos, arquitectónicos, sociales y urbanos que han configurado la identidad de un territorio. Su conservación no solo implica la protección física de las edificaciones, sino también la preservación de los valores culturales que estas transmiten a las generaciones presentes y futuras. En este contexto, la conservación del patrimonio debe integrarse a los procesos de planificación y gestión territorial, permitiendo compatibilizar la protección del legado construido con las dinámicas propias del desarrollo urbano (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 2011; Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2020a).

En el Ecuador, la protección del patrimonio cultural constituye una responsabilidad compartida entre el Estado y los Gobiernos Autónomos

Descentralizados, conforme a lo establecido en la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Cultura y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS). Según lo establecido en estas normas el patrimonio cultural es un elemento estratégico para el desarrollo territorial y en los mismos se dispone la incorporación de criterios de conservación dentro de los instrumentos de planificación y ordenamiento del suelo (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016a; Asamblea Nacional del Ecuador, 2016b).

La ciudad de San Pedro de Riobamba tiene uno de los centros históricos más importantes de la región interandina del Ecuador, pues conserva una cantidad consolidada de edificaciones patrimoniales que muestran la evolución urbana de la ciudad durante los siglos XIX y XX, cabe recalcar que debido al terremoto de 1797 la ciudad tuvo un reasentamiento, hacia el lugar donde se emplaza actualmente, por tal motivo no es una ciudad tan antigua pero esta misma historia constituye a que la ciudad sea un referente de la memoria histórica y del patrimonio arquitectónico nacional (Cepeda Astudillo, 2016). El documento principal donde se establece la Declaratoria Riobamba cuenta con 435 bienes inmuebles patrimoniales inventariados y declarados. En la ciudad de Riobamba el barrio San Alfonso conforma uno de los sectores de mayor valor patrimonial, al concentrar 70 inmuebles patrimoniales, que representan una parte significativa del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico pues está compuesto de inmuebles relevantes por su carácter religioso o civil para la ciudad, los cuales se encuentran registrados para ser regulados por la normativa patrimonial y los instrumentos de planificación territorial del cantón (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2015; Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, 2025).

A pesar de la importancia histórica y cultural de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, estas enfrentan diversas problemáticas asociadas al deterioro, cambios en el uso de los inmuebles, procesos de abandono, intervenciones incompatibles con sus valores patrimoniales y transformaciones derivadas de las dinámicas urbanas contemporáneas. Estas condiciones afectan a la permanencia de los bienes patrimoniales y evidencian la necesidad de fortalecer los mecanismos de gestión y control mediante herramientas que permitan comprender de manera integral las características físicas, funcionales y territoriales de las edificaciones (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2019; Martín Medina & Reyes Aldana, 2017).

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural establece lineamientos técnicos para el inventario y caracterización de los bienes inmuebles patrimoniales, considerando los siguientes aspectos: la identificación, localización, descripción arquitectónica, valoración patrimonial, estado de conservación, entorno urbano, régimen de propiedad y uso del inmueble (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2015; Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2020a). Esta información se registra principalmente con fines de inventario, y consecuentemente administración patrimonial, estos datos no se han incorporado a una base digital que faculte un análisis integrado y permita relacionar espacialmente las condiciones físicas de los inmuebles con su uso y su régimen de tenencia, este último entendido como la forma en que los bienes son ocupados o administrados, independientemente de la titularidad de la propiedad.

En las últimas décadas, los Sistemas de Información Geográfica (SIG) han sido herramientas de apoyo para la gestión del patrimonio cultural, pues facilitan la integración, análisis y representación espacial de información procedente de inventarios, catastros y levantamientos de campo. Diversos estudios evidencian que estas herramientas permiten identificar comportamientos territoriales, establecer prioridades de intervención y fortalecer los procesos de planificación y conservación del patrimonio inmueble (Collado et al., 2022; Matrone et al., 2023; Liu et al., 2024). No obstante, la ciudad de Riobamba, así como el en el barrio San Alfonso no se dispone de un análisis espacial más allá de la ubicación de los inmuebles patrimoniales inventariados, incluso ese dato n ose encuentra totalmente actualizado, y mucho menos que integre el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales como variables complementarias para comprender su comportamiento territorial.

La falta de información, la falta de procesamiento de datos e información desactualizada limita la identificación de relaciones, concentraciones, disparidades o agrupamientos espaciales entre las variables estudiadas, así como la generación de criterios técnicos que priorice intervenciones y realizar estrategias de conservación acordes con las necesidades del territorio. Como consecuencia el estudio individual y toma de decisiones sobre los inmuebles patrimoniales, tanto en el sector público como privado, no ha aprovechado el potencial que ofrecen los Sistemas de Información Geográfica para interpretar la información desde una perspectiva territorial enfocada al patrimonio.

Frente a esta problemática, se propone en la presente investigación desarrollar directrices para la conservación del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso mediante la aplicación de Sistemas de Información Geográfica, integrando el análisis del estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales. Se busca generar una herramienta técnica que contribuya a la gestión, planificación y conservación del patrimonio cultural, proporcionando información territorial que apoye la toma de decisiones y pueda ser replicada en otros sectores patrimoniales del cantón Riobamba.

Planteamiento del problema

El patrimonio inmueble constituye una parte fundamental del patrimonio cultural de una sociedad, al representar los procesos históricos, arquitectónicos, sociales y urbanos que han configurado la identidad de un territorio. Su conservación no solo implica la protección física de las edificaciones, sino también la preservación de los valores culturales que estas transmiten a las generaciones presentes y futuras. En este contexto, la conservación del patrimonio debe integrarse a los procesos de planificación y gestión territorial, permitiendo compatibilizar la protección del legado construido con las dinámicas propias del desarrollo urbano (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura [UNESCO], 2011; Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2020a).

En el Ecuador, la protección del patrimonio cultural constituye una responsabilidad compartida entre el Estado y los Gobiernos Autónomos Descentralizados, conforme a lo establecido en la Constitución de la República, la Ley Orgánica de Cultura y la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión

del Suelo (LOOTUGS). Según lo establecido en estas normas el patrimonio cultural es un elemento estratégico para el desarrollo territorial y en los mismos se dispone la incorporación de criterios de conservación dentro de los instrumentos de planificación y ordenamiento del suelo (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016a; Asamblea Nacional del Ecuador, 2016b).

La ciudad de San Pedro de Riobamba tiene uno de los centros históricos más importantes de la región interandina del Ecuador, pues conserva una cantidad consolidada de edificaciones patrimoniales que muestran la evolución urbana de la ciudad durante los siglos XIX y XX, cabe recalcar que debido al terremoto de 1797 la ciudad tuvo un reasentamiento, hacia el lugar donde se emplaza actualmente, por tal motivo no es una ciudad tan antigua pero esta misma historia constituye a que la ciudad sea un referente de la memoria histórica y del patrimonio arquitectónico nacional (Cepeda Astudillo, 2016). El documento principal donde se establece la Declaratoria Riobamba cuenta con 435 bienes inmuebles patrimoniales inventariados y declarados. En la ciudad de Riobamba el barrio San Alfonso conforma uno de los sectores de mayor valor patrimonial, al concentrar 70 inmuebles patrimoniales, que representan una parte significativa del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico pues está compuesto de inmuebles relevantes por su carácter religioso o civil para la ciudad, los cuales se encuentran registrados para ser regulados por la normativa patrimonial y los instrumentos de planificación territorial del cantón (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2015; Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, 2025).

A pesar de la importancia histórica y cultural de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, estas enfrentan diversas problemáticas asociadas al deterioro, cambios en el uso de los inmuebles, procesos de abandono, intervenciones incompatibles con sus valores patrimoniales y transformaciones derivadas de las dinámicas urbanas contemporáneas. Estas condiciones afectan a la permanencia de los bienes patrimoniales y evidencian la necesidad de fortalecer los mecanismos de gestión y control mediante herramientas que permitan comprender de manera integral las características físicas, funcionales y territoriales de las edificaciones (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2019; Martín Medina & Reyes Aldana, 2017).

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural establece lineamientos técnicos para el inventario y caracterización de los bienes inmuebles patrimoniales, considerando los siguientes aspectos: la identificación, localización, descripción arquitectónica, valoración patrimonial, estado de conservación, entorno urbano, régimen de propiedad y uso del inmueble (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2015; Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2020a). Esta información se registra principalmente con fines de inventario, y consecuentemente administración patrimonial, estos datos no se han incorporado a una base digital que faculte un análisis integrado y permita relacionar espacialmente las condiciones físicas de los inmuebles con su uso y su régimen de tenencia, este último entendido como la forma en que los bienes son ocupados o administrados, independientemente de la titularidad de la propiedad.

En las últimas décadas, los Sistemas de Información Geográfica (SIG) han sido herramientas de apoyo para la gestión del patrimonio cultural, pues facilitan la integración, análisis y representación espacial de información procedente de inventarios, catastros y levantamientos de campo. Diversos estudios evidencian que estas herramientas permiten identificar comportamientos territoriales, establecer prioridades de intervención y fortalecer los procesos de planificación y conservación del patrimonio inmueble (Collado et al., 2022; Matrone et al., 2023; Liu et al., 2024). No obstante, la ciudad de Riobamba, así como el en el barrio San Alfonso no se dispone de un análisis espacial más allá de la ubicación de los inmuebles patrimoniales inventariados, incluso ese dato n ose encuentra totalmente actualizado, y mucho menos que integre el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales como variables complementarias para comprender su comportamiento territorial.

La falta de información, la falta de procesamiento de datos e información desactualizada limita la identificación de relaciones, concentraciones, disparidades o agrupamientos espaciales entre las variables estudiadas, así como la generación de criterios técnicos que priorice intervenciones y realizar estrategias de conservación acordes con las necesidades del territorio. Como consecuencia el estudio individual y toma de decisiones sobre los inmuebles patrimoniales, tanto en el sector público como privado, no ha aprovechado el potencial que ofrecen los Sistemas de Información Geográfica para interpretar la información desde una perspectiva territorial enfocada al patrimonio.

Frente a esta problemática, se propone en la presente investigación desarrollar directrices para la conservación del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso mediante la aplicación de Sistemas de Información Geográfica, integrando el análisis del estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales. Se busca generar una herramienta técnica que contribuya a la gestión, planificación y conservación del patrimonio cultural, proporcionando información territorial que apoye la toma de decisiones y pueda ser replicada en otros sectores patrimoniales del cantón Riobamba

1.3. Objetivos

1.3.1. Objetivo General

Elaborar directrices para la conservación de las edificaciones patrimoniales del área de estudio, a partir del desarrollo de una base de datos SIG que documente el estado de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales en el barrio San Alfonso.

1.3.2. Objetivos Específicos

- Desarrollar una base de datos en un SIG que documente el estado de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso.
- Determinar la presencia de relaciones, concentraciones, disparidades o agrupamientos en la distribución geoespacial de los datos mapeados.
- Derivar pautas para la conservación de las edificaciones patrimoniales en el área de estudio a partir de los resultados obtenidos.

- Elaborar cartografía digital que documente las pautas obtenidas para la conservación de las edificaciones patrimonial en el barrio San Alfonso.

1.4. Descripción de entidades responsables

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba (GADMR) es la entidad pública responsable de la planificación, administración y gestión del territorio cantonal, conforme a las competencias establecidas en la normativa nacional vigente. Entre sus principales funciones se encuentran la planificación del desarrollo territorial, la regulación del uso y ocupación del suelo, la prestación de servicios públicos y la protección del patrimonio cultural, promoviendo un desarrollo urbano sostenible y el mejoramiento de la calidad de vida de la población (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba [GADMR], 2024).

Para el cumplimiento de estas competencias, el GADMR organiza su gestión mediante procesos gobernantes, agregadores de valor y procesos de apoyo. En el ámbito de la presente investigación destacan dos dependencias: la Dirección General de Gestión de Planificación, Hábitat y Desarrollo Urbanístico, responsable de la formulación y aplicación de los instrumentos de planificación territorial, entre ellos el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) ; y la Dirección de Gestión de Patrimonio Cultural, encargada de la protección, conservación, investigación y gestión del patrimonio cultural del cantón, así como de la administración técnica del Centro Histórico de Riobamba (GADMR, 2024).

Una mejor articulación entre las distintas entidades y direcciones encargadas de la gestión y promoción del patrimonio, se determina como fundamental para la conservación del mismo, ya que las intervenciones sobre los bienes patrimoniales deben responder tanto a los criterios de protección patrimonial como a las disposiciones establecidas en los instrumentos de planificación territorial. En este contexto, la presente investigación aporta información técnica que puede fortalecer los procesos de planificación y gestión del patrimonio cultural, y se reconozca la necesidad de un análisis del estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso.

1.5. Glosario

Para la mejor comprensión de la temática a continuación, se detallan algunas definiciones relevantes para el desarrollo del presente estudio.

Semántica	Definición
Barrio	Unidad territorial que forma parte de la estructura urbana de una ciudad y que se caracteriza por compartir elementos históricos, sociales, culturales y espaciales que le otorgan identidad propia. En la presente investigación corresponde al barrio San Alfonso, ubicado en el Centro Histórico de Riobamba. (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, 2025).
Cartografía temática	Representación cartográfica diseñada para mostrar la distribución espacial de una o varias variables mediante símbolos, colores o categorías, facilitando el análisis e interpretación de la información territorial (Longley et al., 2015).
Centro Histórico	Área urbana que concentra bienes inmuebles patrimoniales y espacios de valor histórico, arquitectónico y cultural, cuya conservación se encuentra regulada por la normativa patrimonial y los instrumentos de planificación territorial del cantón Riobamba (Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba, 2025).
Código Urbano	Instrumento normativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba que regula el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, así como las condiciones para la habilitación del suelo, edificación y protección del patrimonio cultural dentro del cantón (GADMR, 2025).
Directrices de conservación	Conjunto de orientaciones o criterios técnicos destinados a guiar acciones de conservación, protección y gestión del patrimonio inmueble, considerando las características y necesidades específicas de cada territorio (ICOMOS, 2011; UNESCO, 2011).
Paisaje Urbano Histórico (HUL)	Enfoque propuesto por la UNESCO que concibe el patrimonio como el resultado de la relación e interacción de sus componentes físicos, culturales, sociales, económicos y ambientales, promoviendo su integración dentro de los procesos de planificación y gestión del territorio (UNESCO, 2011).
Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)	Instrumento de planificación territorial que establece la clasificación, uso, ocupación y gestión del suelo urbano y rural, definiendo las normas urbanísticas y los criterios para el desarrollo sostenible del territorio cantonal, en concordancia con el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (Asamblea Nacional del Ecuador, 2016b; GADMR, 2025).

Tabla 1. Elaboración propia, tabla de los Principales términos utilizados en la investigación.

Capítulo 2: Estado del Arte y la Práctica

2.1. Antecedentes Investigativos

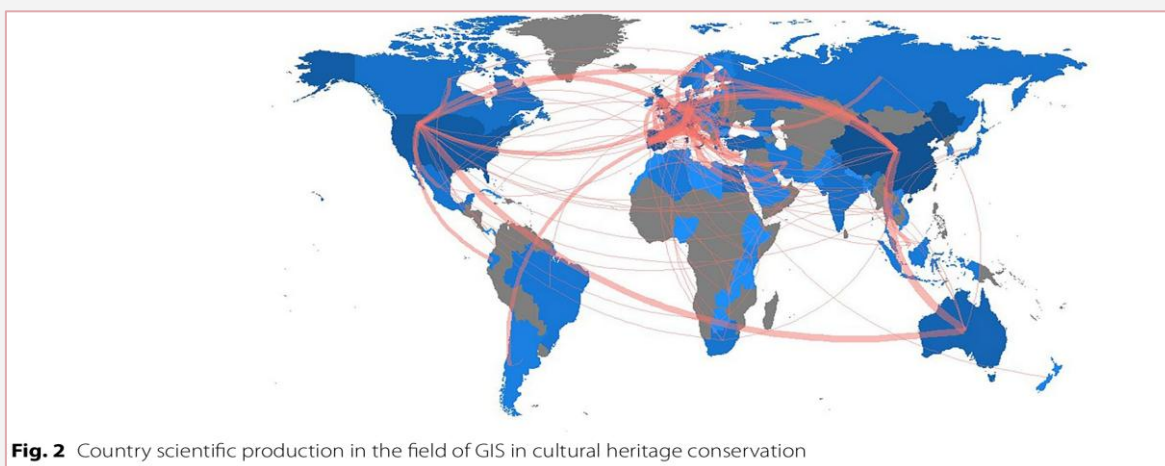
La revisión de antecedentes permitió identificar investigaciones relacionadas con la conservación del patrimonio inmueble, la planificación territorial y la aplicación de Sistemas de Información Geográfica (SIG). Estos estudios constituyen un referente para la presente investigación, ya que aportan metodologías, herramientas y criterios de análisis aplicados en distintos contextos, permitiendo identificar los principales avances y vacíos existentes en la gestión y conservación del patrimonio edificado (Hernández Sampieri & Mendoza, 2018; UNESCO, 2011). A continuación, se presentan los antecedentes internacionales y nacionales más relevantes relacionados con la temática de estudio.

2.1.1. Antecedentes Investigativos Internacionales

2.1.1.1 Emerging trends in GIS application on cultural heritage conservation: a review

(Liu et al., 2024)

Ilustración 1. Imagen extraída del estudio “Emerging Trends in GIS Application on Cultural Heritage Conservation: A Review”.



Aspecto	Descripción	Variables consideradas
Autor(es)	Liu, B., Wu, C., Xu, W., Shen, Y. y Tang, F. (2024). Publicado en <i>Heritage Science</i> .	—
Objetivo general	Analizar la evolución y las tendencias de investigación sobre la aplicación de los Sistemas de Información Geográfica (SIG) en la conservación del patrimonio cultural mediante un estudio bibliométrico de la literatura científica.	SIG, conservación del patrimonio, gestión patrimonial.
Metodología	Desarrolló una revisión bibliométrica de 411 publicaciones indexadas en Web of Science para identificar tendencias, redes de colaboración y líneas de investigación, utilizando los programas CiteSpace y Bibliometrix.	Análisis bibliométrico, SIG.
Hallazgos	Identificó un crecimiento de las investigaciones que aplican SIG a la conservación del patrimonio, de los cuales los principales usos son a la documentación, gestión de bases de datos, análisis espacial, monitoreo y apoyo a la toma de decisiones para la conservación.	Documentación, análisis espacial, gestión patrimonial.
Conclusión	Los autores concluyen que los SIG se han consolidado como una herramienta fundamental para integrar información espacial y alfanumérica, que ha facilitado una gestión más eficiente y sostenible del patrimonio cultural.	Conservación, planificación territorial.
Aporte para la presente investigación	Este estudio respalda el uso de los SIG como herramienta para integrar y analizar información patrimonial, constituyendo un fundamento metodológico para la construcción de la base de datos geográfica y el análisis espacial desarrollado en la presente investigación.	SIG, análisis espacial.
Relación con la presente investigación	A diferencia de este estudio, que presenta una revisión general de las aplicaciones de los SIG en la conservación del patrimonio, la presente investigación aplica esta herramienta al análisis conjunto del estado de conservación, uso y régimen de tenencia para formular directrices de conservación en un sector específico del Centro Histórico de Riobamba.	

Tabla 1. Elaboración propia, table de analisis de "Emerging trends in GIS application on cultural heritage conservation: a review (Liu et al., 2024)".

2.1.1.2. The HBIM-GIS Main10ance Platform to Enhance the Maintenance and Conservation of Historical Built Heritage

Ilustración 2. Imagen extraída del estudio “The HBIM-GIS Main10ance Platform to Enhance the Maintenance and Conservation of Historical Built Heritage”



Figure 14. 4MAIN10ANCE platform viewers.

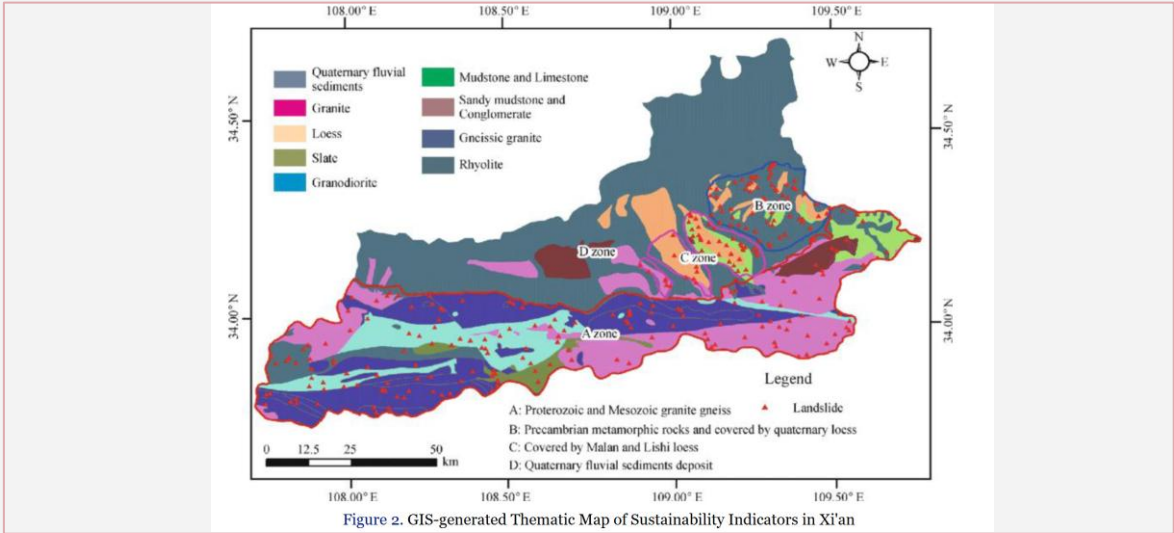
Aspecto	Descripción	Variables consideradas
Autor(es)	Matrone, F., Colucci, E., Iacono, E. y Ventura, G. M. (2023), Italia.	
Objetivo general	Desarrollar una plataforma integrada HBIM-GIS para apoyar la planificación, gestión y conservación del patrimonio histórico construido mediante una base de datos interoperable y accesible para diferentes actores involucrados en su mantenimiento.	HBIM, SIG, mantenimiento, conservación patrimonial.
Metodología	Ha tomado como caso de estudio el conjunto patrimonial Sacri Monti, declarado Patrimonio Mundial por la UNESCO. Inició con un levantamiento tridimensional, la generación de modelos HBIM, la construcción de una base de datos espacial y finalmente desarrolló una plataforma web la misma que integra información gráfica, espacial y alfanumérica para apoyar la gestión y el mantenimiento del patrimonio.	Levantamiento 3D, HBIM, SIG, base de datos geoespacial.

Hallazgos	Demostraron que la integración entre HBIM y SIG ha facilitado a la organización de información patrimonial, mejora el seguimiento de las actividades de mantenimiento y principalmente centralizar la información necesaria para la toma de decisiones sobre conservación. Además, esta plataforma posibilita la consulta y actualización continua de los datos por parte de diferentes instituciones y especialistas.	Gestión patrimonial, mantenimiento, análisis espacial.
Conclusión	Concluye que integración de tecnologías HBIM y SIG es una buena herramienta, eficiente, para la gestión preventiva del patrimonio construido, ya que permite una administración más organizada, colaborativa y sostenible de la información patrimonial.	Conservación preventiva, gestión patrimonial.
Aporte para la presente investigación	Es un referente metodológico para la creación de una base de datos georreferenciada aplicada al patrimonio inmueble. Asimismo, evidencia la importancia de integrar información espacial y alfanumérica y fortalecer los procesos de planificación y conservación del patrimonio.	Base de datos SIG, gestión patrimonial.
Relación con la presente investigación	A diferencia del estudio desarrollado por Matrone et al. (2023), enfocado en la planificación del mantenimiento mediante una plataforma HBIM-GIS, la presente investigación utiliza los Sistemas de Información Geográfica para analizar conjuntamente el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de los bienes patrimoniales, con el propósito de formular directrices de conservación para el barrio San Alfonso, en Riobamba.	Estado de conservación, uso, régimen de tenencia y directrices de conservación.

Tabla 2. Elaboración propia, table de Análisis de "The HBIM-GIS Main10ance Platform to Enhance the Maintenance and Conservation of Historical Built Heritage".

2.1.1.3. Analyze Sustainable Urban Planning in Conservation of a Heritage City through GIS: Taking Xi'an as an Example

Ilustración 3. Imagen extraída del caso de estudio "Analyze Sustainable Urban Planning in Conservation of a Heritage City through GIS: Taking Xi'an as an Example"



Aspecto	Descripción	Variables consideradas
Autor(es)	Zhong, Z., Lee, K. E., Wang, L. y Muhamad, N. (2025), China-Malasia.	
Objetivo general	Analizar la aplicación de los Sistemas de Información Geográfica (SIG) en la planificación urbana sostenible para la conservación del patrimonio de la ciudad histórica de Xi'an, evaluando la relación entre el crecimiento urbano, la red vial y la protección de los bienes patrimoniales.	SIG, conservación patrimonial, planificación urbana, red vial, sostenibilidad.
Metodología	La investigación mantuvo un enfoque mixto con estudio de caso. Utiliza fuentes documentales, imágenes satelitales y bases de datos geográficas, procesadas mediante ArcGIS y QGIS para realizar análisis de superposición, zonas de influencia (<i>buffer</i>), agrupamientos espaciales y evaluación de indicadores de sostenibilidad urbana.	Análisis espacial, superposición, <i>buffer</i> , SIG, planificación territorial.
Hallazgos	Los resultados determinan que la expansión de la infraestructura vial mejora la accesibilidad urbana; pero esto provocó el aumento de la presión sobre sectores patrimoniales. El análisis espacial permitió identificar áreas donde es posible mejorar la movilidad sin afectar	Accesibilidad, movilidad, zonas de amortiguamiento, conservación patrimonial.

	los bienes culturales, proponiendo zonas de amortiguamiento, peatonalización y optimización del tráfico como medidas de conservación.	
Conclusión	Los Sistemas de Información Geográfica constituyen una herramienta eficaz para integrar la planificación urbana con la conservación del patrimonio según concluyen los autores, facilitando la toma de decisiones mediante el análisis espacial y la evaluación de escenarios de desarrollo sostenible.	SIG, planificación urbana, conservación patrimonial.
Aporte para la presente investigación	El estudio que para identificar conflictos entre el crecimiento urbano y la conservación del patrimonio es de utilidad del análisis espacial, dejando criterios metodológicos para el uso de los SIG en la formulación de estrategias de planificación y conservación.	Análisis espacial, planificación territorial, gestión patrimonial.
Relación con la presente investigación	A diferencia de esta investigación, que se centra en la relación entre la infraestructura vial y la conservación del patrimonio urbano, la presente investigación incorpora otras variables para la gestión patrimonial en otros ámbitos, como el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia, para formular directrices de conservación aplicadas al barrio San Alfonso del Centro Histórico de Riobamba.	Estado de conservación, uso, régimen de tenencia y directrices de conservación.

Tabla 3. Elaboración propia, tabla de análisis de "Analyze Sustainable Urban Planning in Conservation of a Heritage City through GIS: Taking Xi'an as an Example".

2.1.2. Antecedentes investigativo Nacional

2.1.2.1. A Web-Based Geoinformation System for Heritage Management and Geovisualisation in Cantón Nabón (Ecuador)

Ilustración 4. Imagen extraída del estudio " A Web-Based Geoinformation System for Heritage Management and Geovisualisation in Cantón Nabón (Ecuador)"



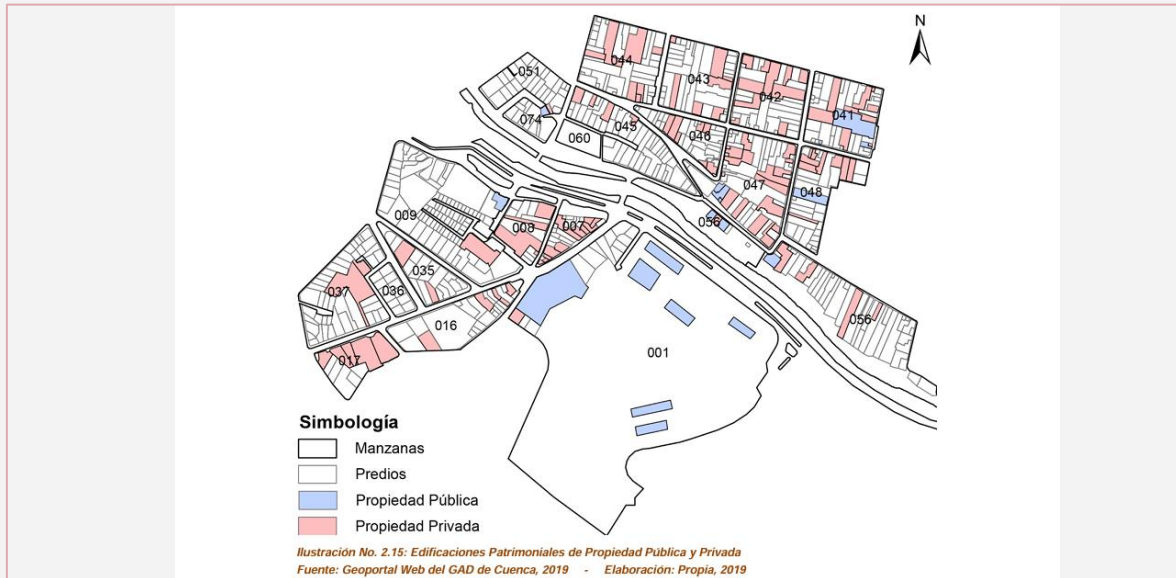
Aspecto	Descripción	Variables consideradas
Autor(es)	Collado, A., Mora-Navarro, G., Heras, V. y Lerma, J. L. (2022), Ecuador-España.	
Objetivo general	Con el uso de información geográfica y modelos de datos patrimoniales en un geoportal accesible para instituciones y ciudadanía se desarrolla un sistema web de geo información para la gestión, documentación, visualización y monitoreo del patrimonio cultural del cantón Nabón.	
Metodología	Con el uso de modelos de datos compatibles con la norma ISO 21127:2014 (CIDOC CRM), información georreferenciada, registros patrimoniales, geovisualización 3D y herramientas SIG esta investigación diseño un geoportal basado en Arches, para integrar, consultar y monitorear los bienes patrimoniales con un estudio de caso en el cantón Nabón.	
Hallazgos	Se encontró que la implementación del geoportal permitió centralizar la información patrimonial en una única plataforma, lo cual facilita la consulta, actualización, monitoreo y difusión de los bienes culturales. Asimismo, el	

	uso de herramientas SIG fortaleció los procesos de gestión y conservación preventiva al integrar información espacial y documental.	
Conclusión	los sistemas de geoinformación, según los autores constituyen una herramienta eficiente para la gestión del patrimonio cultural, ya que mejora el acceso a la información, apoyar la toma de decisiones y fortalecer las estrategias de conservación preventiva, especialmente en municipios con recursos técnicos limitados.	
Aporte para la presente investigación	Es una referencia metodológica, que muestra la organización de información patrimonial mediante una base de datos georreferenciada y demuestra la importancia de integrar información espacial y documental en un único sistema para apoyar la gestión del patrimonio inmueble.	Base de datos SIG, georreferenciación, gestión patrimonial.
Relación con la presente investigación	En relación con el estudio desarrollado en el cantón Nabón, para documentación, gestión y difusión del patrimonio mediante un geoportal, la presente investigación enfoca los Sistemas de Información Geográfica como herramienta de análisis para relacionar el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de los bienes patrimoniales, con el fin de formular directrices de conservación para el barrio San Alfonso del Centro Histórico de Riobamba, pero encuentra como un dato importante que se desarrolle a futuro un geoportal con datos de los inmuebles patrimoniales de la ciudad.	Estado de conservación, uso, régimen de tenencia y directrices de conservación.

Tabla 4. Elaboración propia, tabla de análisis de "A Web-Based Geoinformation System for Heritage Management and Geovisualisation in Cantón Nabón (Ecuador)".

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

Ilustración 5. Imagen extraída del estudio "La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque"



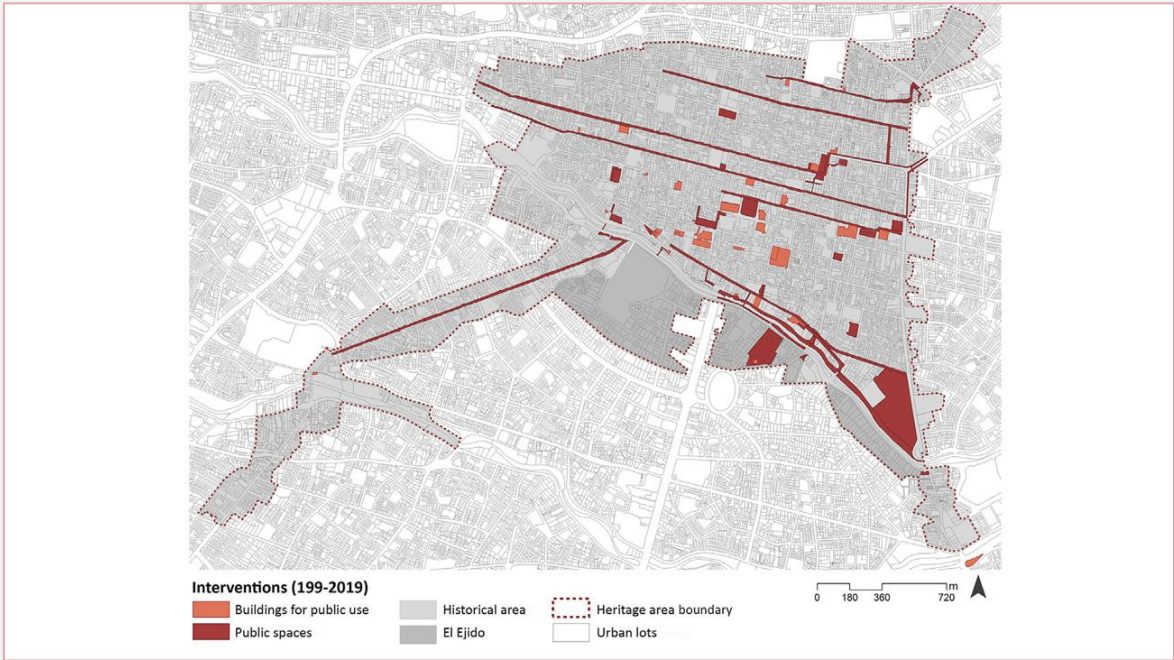
Aspecto	Descripción	Variables consideradas
Autor(es)	Castro Fajardo, Inés Katherine (2019), Ecuador.	
Objetivo general	Realiza un estudio de la relación entre la tenencia de la propiedad en la conservación y el uso del patrimonio cultural edificado en los barrios El Vado y San Roque, identificando los impactos sobre las edificaciones patrimoniales y proponiendo lineamientos para su preservación (Castro Fajardo, 2019).	Régimen de tenencia, uso y conservación del patrimonio.
Metodología	Investigación de campo y revisión documental en los barrios El Vado y San Roque (Cuenca). La metodología fue de de ICOMOS (2011), desarrollada en cuatro etapas: definición del contexto, diagnóstico, análisis y formulación de lineamientos. Además, el uso de herramientas FODA, la valoración de impactos y la caracterización del régimen de tenencia, el uso y el estado de conservación de las edificaciones patrimoniales (Castro Fajardo, 2019).	Trabajo de campo, revisión documental, ICOMOS (2011), análisis FODA y valoración de impactos.

Hallazgos	Muestra que el régimen de tenencia influye directamente en el estado de conservación de las edificaciones patrimoniales. Los inmuebles de propiedad privada resultan con mejores condiciones de conservación que aquellos bajo arrendamiento o préstamo; pero enfrentan limitaciones económicas para su mantenimiento. Además ciertos usos comerciales generan modificaciones arquitectónicas que afectan la integridad de los inmuebles y la falta de incentivos públicos dificulta su conservación (Castro Fajardo, 2019).	Régimen de tenencia, estado de conservación, uso, políticas públicas.
Conclusión	Concluye que la tenencia de la propiedad es un factor determinante para el patrimonio inmueble y su conservación. Plantea lineamientos orientados a fortalecer su gestión y preservación considerando el marco normativo y las condiciones socioeconómicas del sector (Castro Fajardo, 2019).	Conservación patrimonial y lineamientos de gestión.
Aporte para la presente investigación	Es un referente para analizar la relación entre los aspectos: el régimen de tenencia, el uso y el estado de conservación de las edificaciones patrimoniales. Además, aporta criterios para la formulación de lineamientos de conservación sustentados en el análisis territorial, normativo y socioeconómico.	Régimen de tenencia, uso, estado de conservación y lineamientos.
Relación con la presente investigación	Como un adicional. la presente incorpora Sistemas de Información Geográfica (SIG) para integrar espacialmente el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia, permitiendo identificar patrones territoriales y formular directrices de conservación para el barrio San Alfonso del Centro Histórico de Riobamba.	Estado de conservación, uso, régimen de tenencia, SIG y directrices de conservación.

Tabla 5. Elaboración propia, tabla de análisis de " La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque".

2.1.2.3. Forgetting Intangible Values and Community: The Case of Heritage Conservation Policies in Cuenca, Ecuador

Ilustración 6. Imagen extraída del estudio " *Forgetting Intangible Values and Community: The Case of Heritage Conservation Policies in Cuenca, Ecuador*



Aspecto	Descripción	Variables consideradas
Autor(es)	Cabrera Jara, Natasha y Greene Zuñiga, Margarita (2024), Ecuador – Chile.	
Objetivo general	Analizar la incidencia de las políticas e instrumentos de planificación implementados en el Centro Histórico de Cuenca entre 1999 y 2019, verifica si influye sobre la conservación del patrimonio urbano y los impactos sociales generados en la comunidad.	Patrimonio urbano, planificación, turismo, comunidad y conservación.
Metodología	La investigación es un estudio de caso del Centro Histórico de Cuenca el cual realizó una revisión histórica de los instrumentos de planificación, planes urbanos y proyectos ejecutados desde la declaratoria de la UNESCO en 1999 hasta 2019, analizando la evolución de las políticas públicas y sus efectos sobre la conservación del patrimonio y la población residente.	Estudio de caso, revisión documental, análisis histórico, planificación urbana.
Hallazgos	Se muestra que las políticas de conservación se han orientado principalmente hacia la protección de los valores materiales del patrimonio y el desarrollo del turismo en la ciudad de Cuenca, y dejó en segundo	Patrimonio tangible, patrimonio intangible, planificación, comunidad y turismo.

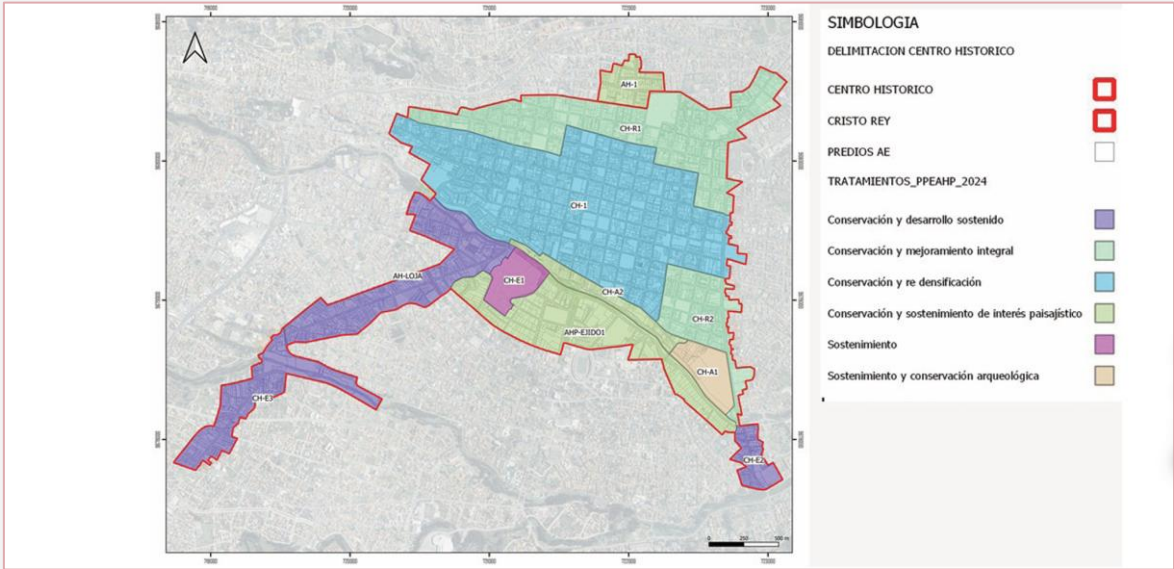
	plano los valores intangibles y las necesidades de la comunidad local. Esta situación hizo que se produzca desplazamiento de grupos vulnerables y a la pérdida de dinámicas sociales tradicionales en el Centro Histórico.	
Conclusión	Las autoras concluyen que es importante y necesario replantear las políticas de conservación patrimonial, para lograr una gestión más sostenible e inclusiva del patrimonio, incorporación de los valores sociales, culturales y comunitarios en los procesos de planificación urbana.	Conservación patrimonial, planificación urbana, gestión sostenible.
Aporte para la presente investigación	Se refleja la importancia para la conservación del patrimonio la planificación territorial, es decir no solo las características físicas de los inmuebles, sino también su contexto social y urbano. Es un referente para comprender cómo los instrumentos de planificación pueden influir en la conservación del patrimonio edificado.	Planificación territorial, conservación patrimonial y gestión urbana.
Relación con la presente investigación	Ya que esta investigación analiza la evolución de las políticas públicas y su influencia en la comunidad del Centro Histórico de Cuenca, en la presente investigación se incluye un análisis de la planificación de la ciudad pero se enfoca en el análisis espacial del estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales mediante Sistemas de Información Geográfica.	Estado de conservación, uso, régimen de tenencia, SIG y directrices de conservación.

Tabla 6. Elaboración propia, tabla de análisis de "Forgetting Intangible Values and Community: The Case of Heritage Conservation Policies in Cuenca, Ecuador".

2.1.2.4. Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón

Cuenca (PPEAHP)

Ilustración 7. Imagen extraída de estudio " Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (PPEAHP)"



Aspecto	Descripción	Variables consideradas
Autor(es)	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cuenca – Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (2024), Ecuador.	—
Objetivo general	Formular un instrumento de planificación para la gestión integral de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, el cual se esta orientado a la conservación del patrimonio cultural, natural, la mejora de la calidad de vida y el fortalecimiento de la habitabilidad y sostenibilidad del Centro Histórico.	Conservación patrimonial, planificación territorial, gestión urbana, habitabilidad y sostenibilidad.
Metodología	El Plan Parcial son tres fases: diagnóstico, propuesta y modelo de gestión. Está compuesto por información territorial, patrimonial, social y ambiental, considerando procesos de participación ciudadana, análisis técnico y la definición de objetivos, metas, indicadores, líneas de acción, programas y proyectos para la gestión de las áreas históricas y patrimoniales.	Diagnóstico territorial, participación ciudadana, planificación estratégica, modelo de gestión.

Hallazgos	El plan encuentra varios desafíos, entre esos la pérdida de habitantes en el Centro Histórico, el deterioro de inmuebles patrimoniales, incompatibilidad de los usos del suelo con la conservación y la importancia de fortalecer la gestión institucional. Como resultado plantea estrategias integrales orientadas a la conservación del patrimonio, la revitalización urbana, la redensificación, la mejora del espacio público y el fortalecimiento de la gestión patrimonial.	Conservación, usos del suelo, revitalización urbana, gestión patrimonial.
Conclusión	El PPEAHP con una visión de largo plazo basada en la protección del patrimonio y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, propone un modelo de gestión que integra la planificación territorial, la conservación patrimonial y el desarrollo urbano sostenible.	Gestión integral, conservación patrimonial, desarrollo sostenible.
Aporte para la presente investigación	Se muestra como un referente metodológico para la formulación de directrices de conservación, demuestra que existen instrumentos de planificación que puede integrar el análisis territorial, la gestión del patrimonio, la regulación de usos del suelo y la definición de estrategias de intervención. Ciertos criterios obtenidos se pueden adaptar al contexto del Centro Histórico de Riobamba para fortalecer la conservación del patrimonio inmueble.	Directrices de conservación, planificación territorial, gestión patrimonial.
Relación con la presente investigación	A pesar de que el PPEAHP corresponde a la planificación integral de todas las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca una escala mayor a la de la presente investigación la cual es una escala barrial , ciertos de instrumentos de planificación son fácilmente aplicables en el desarrollo de las directrices.	Estado de conservación, uso, régimen de tenencia, SIG y directrices de conserva

Tabla 7. Elaboración propia, tabla de Análisis de “Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (PPEAHP)”.

2.1.3. Síntesis crítica de los antecedentes

La revisión de los antecedentes identificó que la conservación del patrimonio inmueble ha sido abordada desde diferentes enfoques, principalmente relacionados con la valoración arquitectónica, la gestión de los centros históricos, la renovación urbana y, más recientemente, la aplicación de los Sistemas de Información Geográfica (SIG). En el análisis de documentos internacionales, varias investigaciones demuestran que estas herramientas facilitan la organización y el análisis de la información territorial, siendo un apoyo importante para la planificación y la toma de decisiones en materia de conservación patrimonial.

En el caso del Ecuador, existe mas casos de estudios en ciudades como Cuenca y Nabón, donde se analiza la relación entre la conservación del patrimonio, los cambios de uso, la renovación urbana y el régimen de tenencia. Estas investigaciones constituyen un referente importante debido a que la conservación de las edificaciones patrimoniales no depende únicamente de sus características físicas, sino también de factores sociales, económicos y normativos que influyen en su permanencia y transformación.

No obstante, también se observa que la mayoría de estos trabajos estudia cada una de estas variables de forma independiente. Son escasas las investigaciones que integran, en un mismo análisis, el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia, incorporando además herramientas SIG para identificar su comportamiento espacial y las relaciones existentes entre ellas dentro de un centro histórico.

Una vez analizada las investigaciones mencionadas, se identifica una oportunidad de investigación en el barrio San Alfonso, donde hasta el momento no se han desarrollado estudios que analicen el patrimonio relacionado con la planificación territorial, conjuntamente con estas tres variables mediante un Sistema de Información Geográfica. Es así como en la presente investigación se plantea un enfoque integral que combina el análisis espacial con la información obtenida en campo, con el propósito de generar directrices que contribuyan a la conservación del patrimonio inmueble y sirvan como apoyo para la planificación y la gestión del Centro Histórico de Riobamba.

2.2. Evolución histórica y territorial

La configuración actual del barrio San Alfonso se inscribe en la evolución urbana de Riobamba tras su reasentamiento en la llanura de Tapi. La ciudad se consolidó gradualmente alrededor de su núcleo central y, con el tiempo, incorporó templos, equipamientos y espacios de comercio que influyeron en la conformación de sus barrios tradicionales.

Para situar el área de estudio, se revisan primero los antecedentes de su delimitación barrial y, después, los principales procesos históricos de Riobamba, del Centro Histórico y de San Alfonso.

El Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba de 1998, incluyó un plano de delimitación de barrios con un listado basado en información predial. Ambos documentos han identificado la organización barrial registrada entonces y sirven de referencia para examinar la delimitación de San Alfonso.

El Plan de 1998 presenta de antecedente el Catastro Urbano Multifinalitario de Riobamba de 1992, elaborado por C+C Consulcentro. Las *ilustraciones 8 y 9* muestran, respectivamente, el plano y el listado incorporados en dicho Plan.

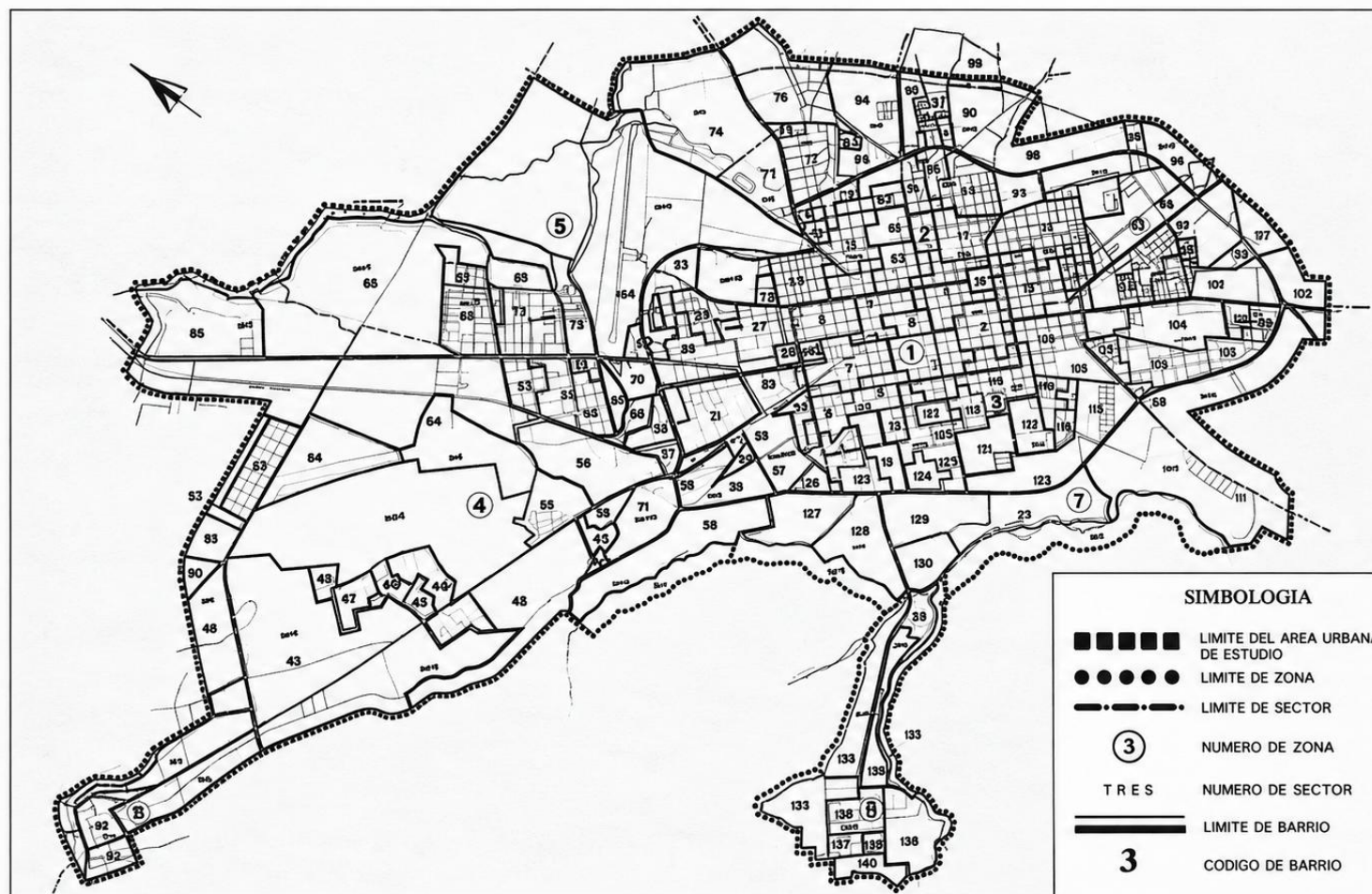
La cartografía barrial facilitada por la Dirección de Gestión de Patrimonio del GADM de Riobamba en 2025 permite comparar aquella delimitación con la representación institucional actual (Ilustración 10). La comparación sugiere continuidad general en la identificación de San Alfonso; los límites específicos deben interpretarse según la escala y finalidad de cada fuente.

Ilustración 8. Fotografía del “gráfico N.º 50: Ciudad de Riobamba: delimitación de barrios según encuesta catastral.”

242

GRAFICO N° 50

CIUDAD DE RIOBAMBA: Delimitación de Barrios Según Encuesta Catastral



Nota. Fotografía del gráfico contenido en el *Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba* (1998).

Ilustración 9. Fotografía del listado de barrios de la ciudad de Riobamba según información predial.

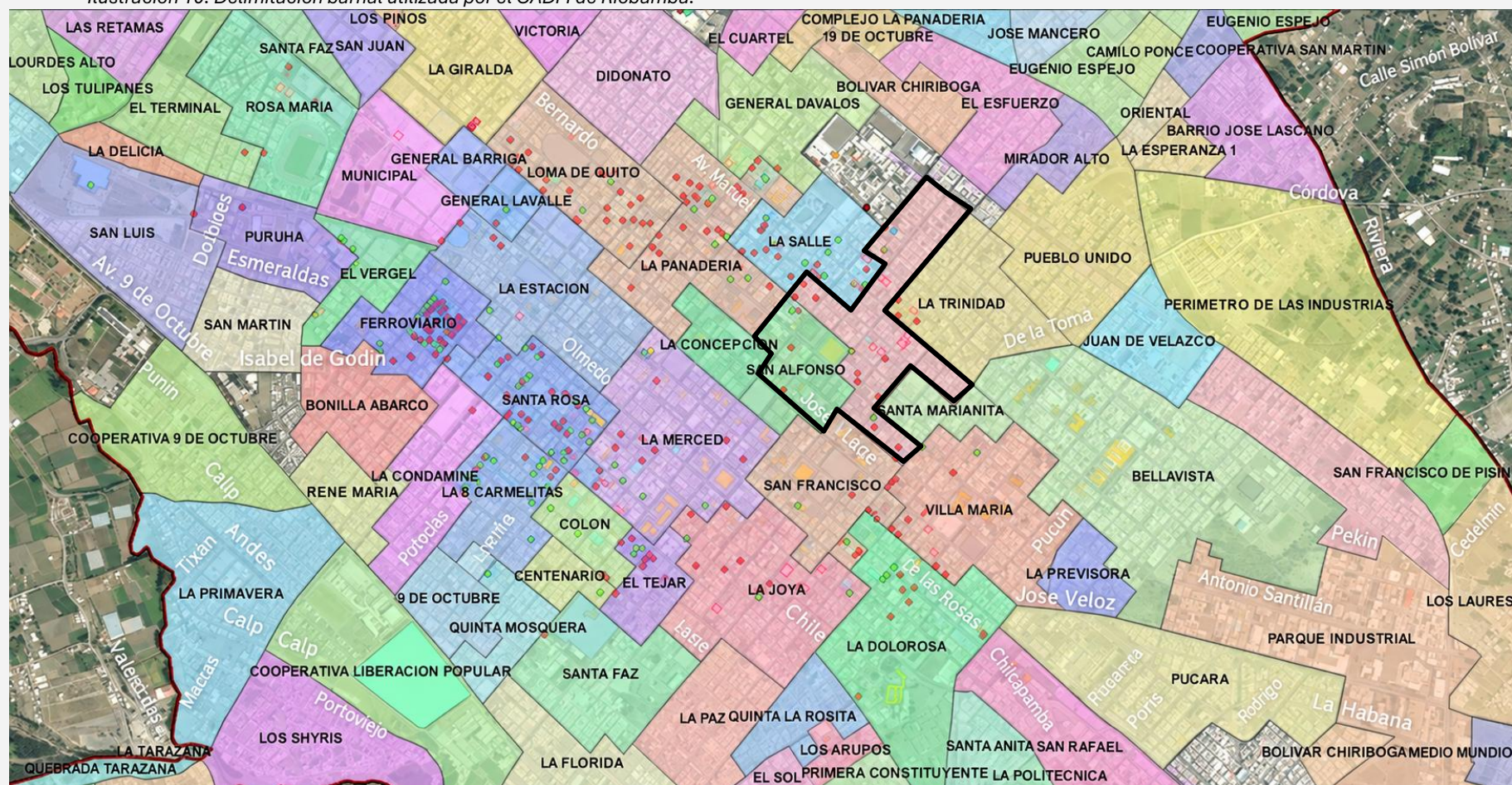
C. CIUDAD DE RIOBAMBA: Listado de Barrios Según Información Predial.

CODI- GO	NOMBRE DEL BARRIO	CODI- GO	NOMBRE DEL BARRIO	CODI- GO	NOMBRE DEL BARRIO
1	La Merced	54	Los Manzaneros	100	Pucará
2	San Francisco	55	Sultana de los Andes Coop.	101	Fausto Molina
3	Santa Rosa	56	De Lourdes Alto	102	TUBASEC
4	San Alfonso	57	Los Tulipanes	103	La Dolorosa
5	La Panadería	58	Las Retamas	104	San Rafael
6	Loma de Quito	59	Auto Modelo Norte	105	Lorización Daquilema
7	La Estación	60	San José de Tapi	106	Los Altares
8	La Concepción	61	Sesquicentenario	107	Unión Independiente
9	Ferrovial	62	Alamos I	108	La Politécnica
10	Las Carmelitas	63	Cemento Chimborazo (Coop.)	109	El Rosal
11	Bonilla Abarca	64	El Retamal	110	Santa Anita
12	La Condamine	65	San Miguel de Tapi	111	La Libertad
13	Villa María	66	Ecuatoriana de Cerámica (Coop.)	112	1° Constituyente
14	La Previsora	67	La Alborada	113	Los Arupos
15	Bellavista	68	Rbba. Norte I Etapa	114	El Sol
16	Santa Marianita	69	Cruzada Social	115	Quinta Rosita
17	La Trinidad	70	La Cerámica	116	La Joya
18	El Prado	71	Gruta de Lourdes	117	La Paz
19	Plaza Dávalos	72	La Saboya	118	El Tejar
20	La Salle	73	La Victoria	119	Colón
21	El Cuartel	74	San Antonio del Aeropuerto	120	Policlínico Antiguo
22	Didonato	75	11 de Noviembre Coop.	121	Santa Faz Coop.
23	Las Dalias	76	Brigada Galápagos Coop.	122	La Florida
24	Los Pinos	77	21 de Abril	123	Quinta Mosquera
25	La Georgina	78	Calzado Libre	124	9 de Octubre
26	San Juan	79	10 de Octubre	125	Irene María
27	La Giralda	80	Bolívar Chiriboga	126	San Antonio
28	General Lavalle	81	El Esfuerzo	127	9 de Octubre Coop.
29	Municipal	82	Complejo Panadería	128	La Primavera
30	Santa Faz	83	Mirador Alto	129	Liberación Popular Coop.
31	Rosa María	84	José Mancero	130	Los Shiris
32	La Delicia	85	Eugenio Espejo	131	Frente Viendístico
33	El Terminal	86	Camilo Ponce Coop.	132	El Estadio
34	Puruhá	87	San Martín	133	La Tarazana
35	San Luis	88	Los Andes	134	San Antonio de Yaruquies
36	El Vergel	89	Perímetro de las industrias	135	El Pedregal
37	San Martín	90	Oriental	136	Central
38	El Batán	91	Mirador Bajo	137	San Francisco
39	De Lourdes	92	Pueblo Unido	138	La Merced
40	Villa Granada	93	Juan de Velasco	139	Santa Rosa
41	San Antonio junto al Barrio de Lourdes	94	San Francisco de Pisín	140	La Piscina
42	San Francisco de Macají	95	Los Laureles	141	Licán
43	24 de Mayo	96	Parque Industrial	142	Centro Parroquial
44	Maestros del Chimborazo (Cop.)	97	Mediomundo	143	La Florida
45	Corazón de la Patria (Coop.)	98	Automodelo Sur	144	Condominios Chimborazo
46	Del M.O.P. (Coop.)	99	Bolívar Chiriboga	145	General Barriga
47	Tierra Nueva (Coop.)				
48	Miraflores				
49	Liribamba				
50	Santa Ana				
51	Las Flores				
52	La Lolita				
53	24 de Mayo (Coop.)				

FUENTE: Catastro Urbano Multifinalitario de la Ciudad de Riobamba 1992.
ELABORACION: C + C Consulcentro.

Nota. Fotografía del listado original contenido en el *Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba* (1998).

Ilustración 10. Delimitación barrial utilizada por el GADM de Riobamba.



Nota. Fuente: Dirección de Gestión de Patrimonio del GADM de Riobamba (2025).

En este sentido, en la *Ilustración 10* se encuentran la delimitación actual del barrio San Alfonso, misma que guarda relación con la delimitación del Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba, el cual no responde únicamente a una división territorial reciente, sino que guarda relación con un proceso previo de organización y consolidación de la ciudad

2.2.1 Antecedentes históricos, orígenes de Riobamba

La fundación española de Santiago de Quito por Diego de Almagro se sitúa el 15 de agosto de 1534 en el entorno de Liribamba, en el actual cantón Colta, territorio vinculado a la población puruhá. El asentamiento colonial que posteriormente se conoció como Riobamba se desarrolló en esa zona hasta que el terremoto del 4 de febrero de 1797 destruyó gran parte de la ciudad y motivó su traslado a la llanura de Tapi (Cepeda Astudillo, 2016).

El nuevo asentamiento se estableció hacia 1799, con un trazado de calles rectas y manzanas se organizó alrededor de la plaza mayor, hoy denominado como Parque Pedro Vicente Maldonado. La ocupación de la nueva ciudad fue ascendente, debido a las pérdidas que causó el terremoto y las dificultades del traslado limitaron durante décadas la construcción de viviendas y equipamientos (Cepeda Astudillo, 2016). A mediados del siglo XIX, Riobamba aún presentaba una imagen urbana bastante austera. Había calles anchas, algunas empedradas donde predominaban las construcciones sencillas. Ya en las décadas posteriores se edificaron templos y se intensificaron los usos de las plazas. Esta transformación progresiva permite comprender la configuración del Centro Histórico, que conservó la retícula inicial mientras incorporaba nuevas funciones urbanas (Cepeda Astudillo, 2016).

Ilustración 11. Fotografía de Riobamba en 1911 a 1912, trazado por Luis Pastor C.

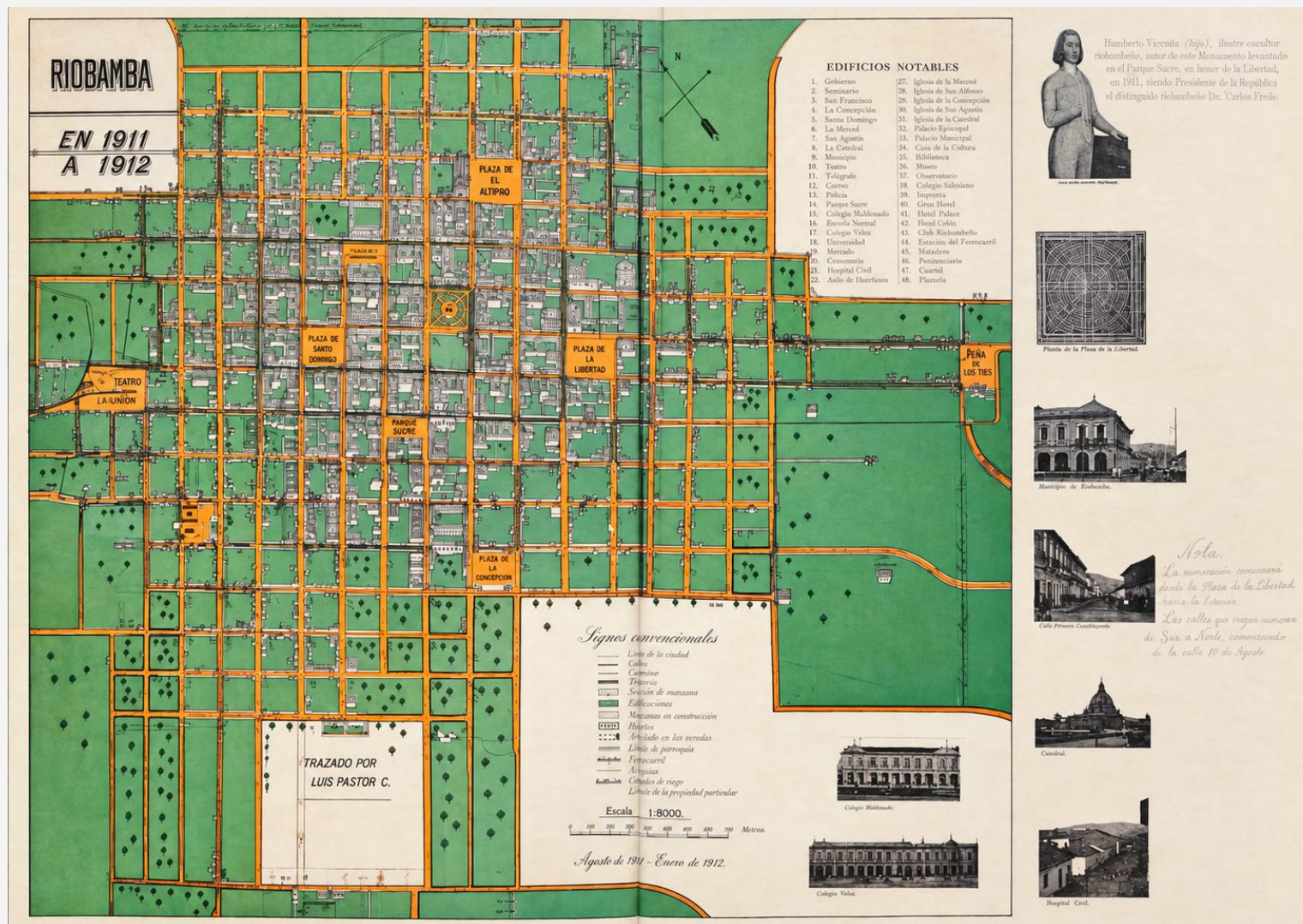


Ilustración 12. Fotografía del Plano de Riobamba en 1921 por el TTE. Francisco de la Torre.

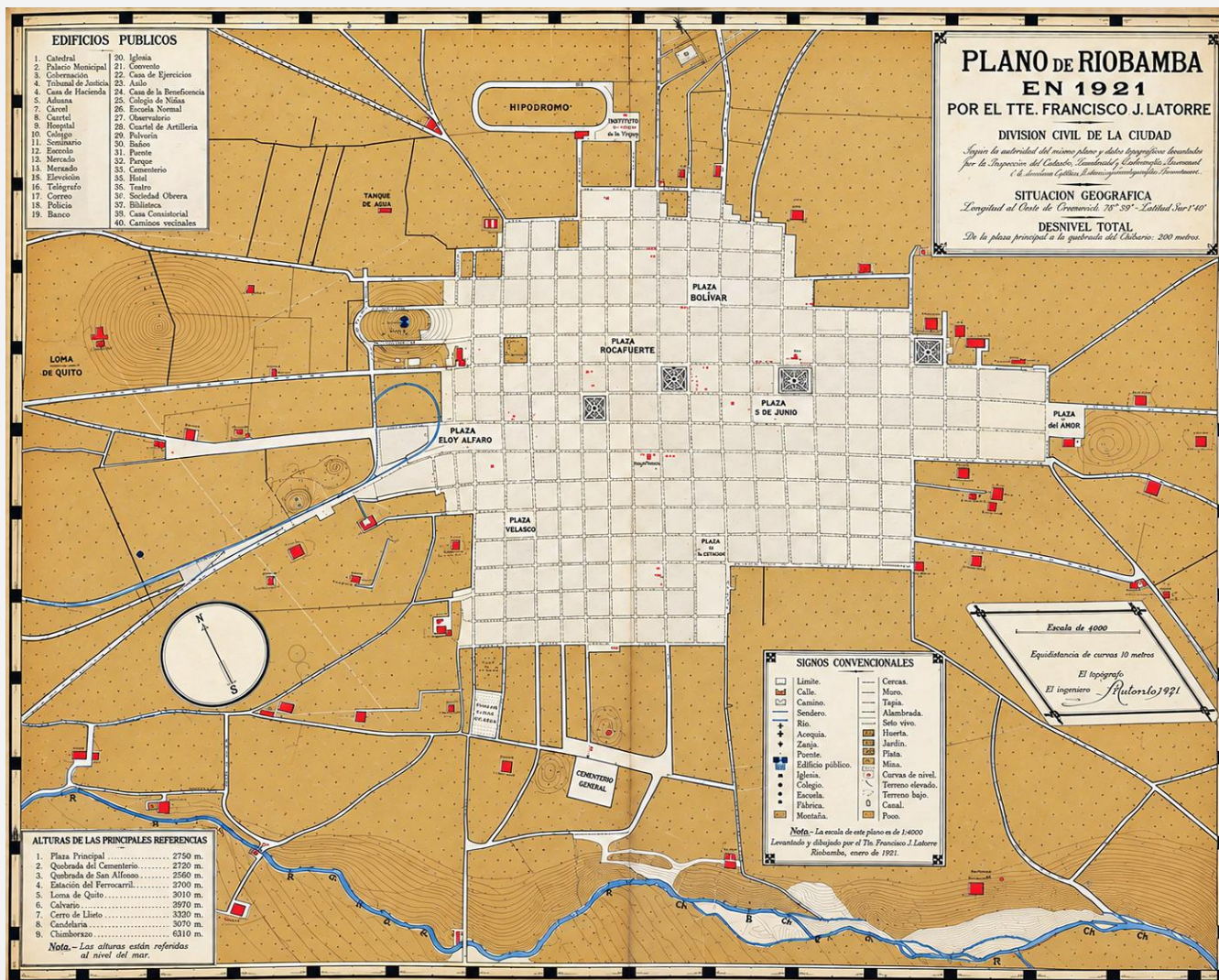
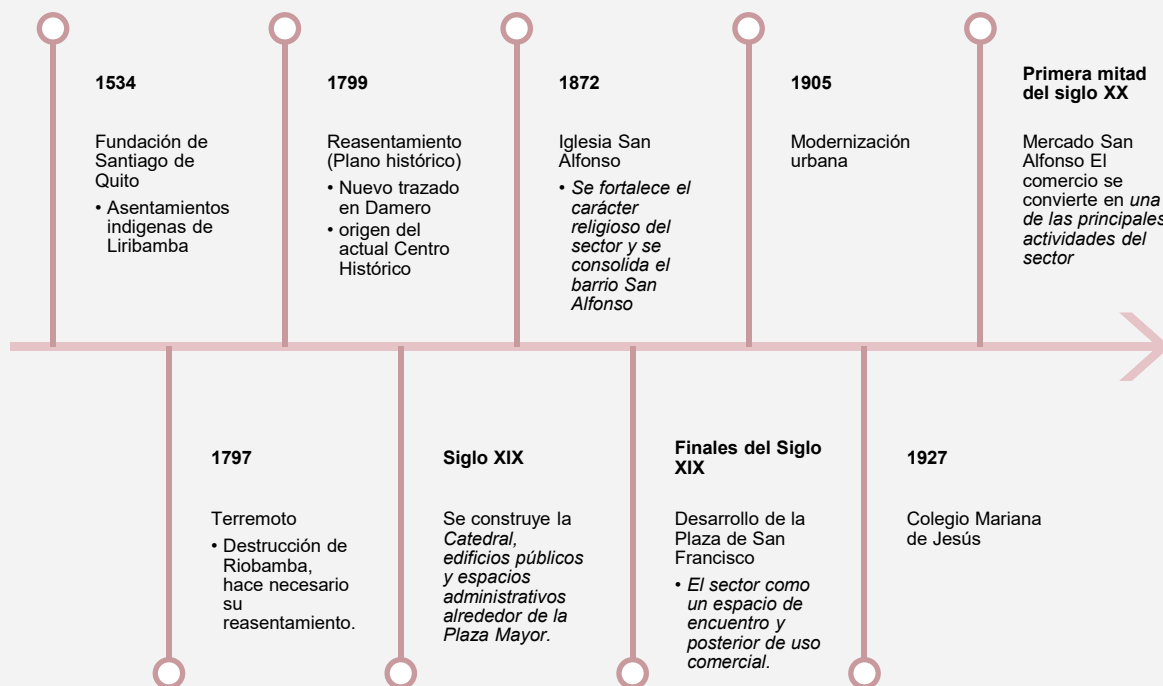


Ilustración 13. Línea de los orígenes de Riobamba de elaboración propia.



2.2.2 Evolución urbana de Riobamba

El crecimiento posterior al reasentamiento mantuvo como referente el trazado inicial y la plaza mayor. Durante el siglo XIX, la ciudad se ocupó de manera gradual; a comienzos del XX, la mejora de las vías, la construcción de equipamientos y la ampliación de servicios modificaron su extensión y funcionamiento (Cepeda Astudillo, 2016; GADM Riobamba, 2024).

El proceso de modernización se intensificó en las primeras décadas del siglo XX y transformó la infraestructura, la arquitectura y la vida cotidiana de Riobamba (Cepeda Astudillo, 2016).

La entrada en funcionamiento del ferrocarril en 1905 marca el inicio del período que estudia Cepeda Astudillo (2016). La conexión ferroviaria favoreció el intercambio regional y acompañó la incorporación de servicios y equipamientos. Las

transformaciones urbanas, sin embargo, se produjeron de forma desigual y también estuvieron condicionadas por decisiones municipales y conflictos sobre el uso del espacio. Parques, plazas de mercado, obras viales y edificios públicos fueron modificando los usos del suelo y las relaciones entre el núcleo central y los sectores próximos. En este marco, los barrios adquirieron funciones propias sin perder su relación con el centro de la ciudad (Cepeda Astudillo, 2016).

San Alfonso participó de esas transformaciones por la actividad de su templo y su plaza. La trayectoria específica de estos espacios y su relación con la formación del barrio se examinan en el apartado 2.2.4.

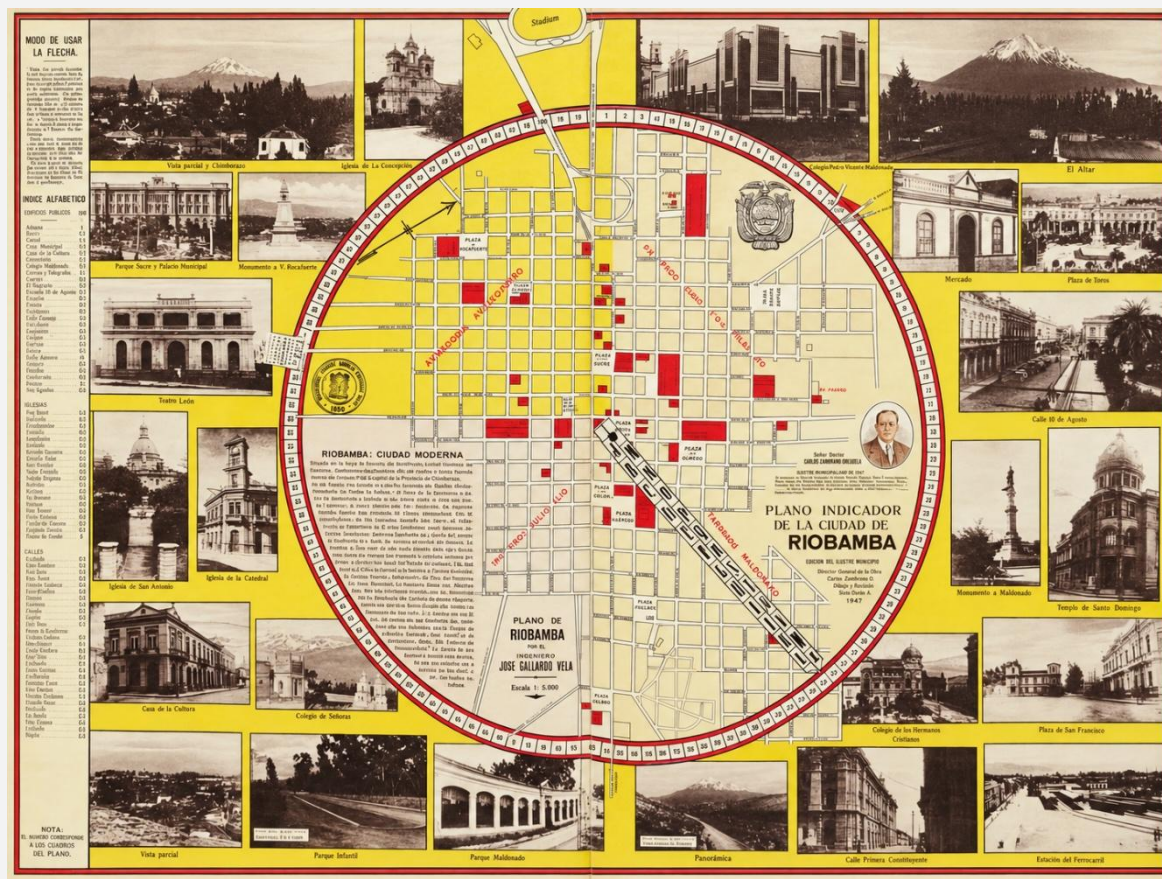
2.2.3 Evolución del Centro Histórico de Riobamba

El Centro Histórico aun conserva el núcleo trazado tras el traslado a Tapi y reúne espacios públicos, templos y edificios que documentan distintas etapas del crecimiento urbano. Su tejido actual resulta de la permanencia de la retícula inicial pero también de las modificaciones acumuladas en sus edificaciones y los usos de las mismas. El entorno del Parque Pedro Vicente Maldonado se concentró funciones cívicas y religiosas, mientras otros espacios, como las plazas de mercado, atendieron actividades de intercambio. Durante el siglo XX, la llegada de nuevos servicios y equipamientos amplió estas funciones y transformó la vida urbana (Cepeda Astudillo, 2016).

Los cambios económicos y sociales también modificaron el uso de los inmuebles. Algunas viviendas incorporaron comercio o servicios, mientras otras mantuvieron su función residencial. La convivencia de usos residenciales,

institucionales y comerciales es hoy una condición relevante para el análisis de la conservación patrimonial en el Centro Histórico (GADM Riobamba, 2024).

Ilustración 14. Fotografía de Plano de Indicadores de la ciudad de Riobamba.



San Alfonso forma parte de este tejido. Su desarrollo estuvo relacionado con la iglesia, la plaza y otros equipamientos cercanos, cuya historia permite comprender mejor las particularidades del área de estudio.

2.2.4 Evolución histórica del barrio San Alfonso

El barrio San Alfonso se desarrolló como uno de los primeros sectores de expansión del Centro Histórico de Riobamba, su identidad se consolidó como el establecimiento de la Congregación del Santísimo Redentor y la construcción de la Iglesia San Alfonso, iniciada en 1872, este hecho dio origen al nombre con el que

actualmente se conoce este sector. Alrededor del templo se fue configurando un espacio de encuentro para la comunidad, favoreciendo el crecimiento de nuevas edificaciones y el desarrollo de actividades complementarias.

Durante el siglo XX, el barrio fortaleció su importancia dentro de la ciudad con la incorporación de equipamientos que ampliaron sus funciones. La consolidación del Mercado San Alfonso, la presencia del Colegio Santa Mariana de Jesús y la cercanía con la Catedral de Riobamba y el Parque Pedro Vicente Maldonado favorecieron una intensa actividad cotidiana, donde coexistían la vivienda, el comercio, la educación y la vida religiosa. Estas condiciones contribuyeron a que San Alfonso mantuviera una ocupación permanente y desarrollara una dinámica distinta a la de otros sectores tradicionales de Riobamba.

Ilustración 15. Fotografía vista de Riobamba al principio del siglo XX, base de PDUR.



Nota: Reproducción de una fotografía atribuida en la publicación consultada al Archivo Histórico del Guayas, Ministerio de Cultura y Patrimonio; verificar su referencia bibliográfica completa.

Como consecuencia de este proceso histórico, el barrio conserva una importante concentración de bienes patrimoniales que reflejan las diferentes etapas

de crecimiento de la ciudad. De acuerdo con el análisis efectuado dentro e la delimitación barrial actual comprende 70 edificaciones patrimoniales, 5 conjuntos urbanos y 2 espacios públicos patrimoniales.

Actualmente, San Alfonso constituye uno de los sectores más representativos del Centro Histórico de Riobamba por la permanencia de su patrimonio arquitectónico y por la diversidad de actividades que se desarrollan en él. La coexistencia de inmuebles destinados a vivienda, comercio, educación, servicios y actividades religiosas genera dinámicas que inciden directamente en la conservación del patrimonio construido, convirtiendo al barrio en un espacio idóneo para analizar la relación entre el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales, aspectos que fundamentan la presente investigación.

Ilustración 16. Fotografía de elaboración propia de barrio San Alfonso, evidencia de confluencia de uso comercial y religioso (2026)



La evolución histórica y territorial de Riobamba evidencia que la configuración actual del barrio San Alfonso no responde únicamente al crecimiento físico de la ciudad, sino también a la interacción entre los procesos históricos, las actividades económicas, la localización de equipamientos y las transformaciones urbanas

ocurridas a lo largo del tiempo. Estos factores han influido en la organización del territorio, en los usos actuales de las edificaciones y en las condiciones de conservación del patrimonio inmueble. En este contexto, comprender la evolución del área de estudio constituye un elemento fundamental para analizar posteriormente los instrumentos normativos que han orientado la planificación y protección del Centro Histórico de Riobamba.

2.3 Marco normativo e instrumentos de planificación

La conservación del patrimonio inmueble requiere un marco normativo que oriente su protección, uso e intervención. En Ecuador, esta regulación se construye a partir de instrumentos internacionales, la legislación nacional y la normativa emitida por los gobiernos autónomos descentralizados, los cuales establecen principios, competencias y procedimientos para la gestión del patrimonio cultural.

El marco aplicable a San Alfonso se examina según su función en el estudio: declaratoria e inventario patrimonial, competencia de gestión municipal, regulación de usos e intervenciones, y planificación del Centro Histórico. Los instrumentos internacionales aportan criterios orientadores, sin sustituir las disposiciones nacionales y cantonales vinculantes.

2.3.1 Instrumentos internacionales

La protección del patrimonio cultural ha cambiado de manera importante durante las últimas décadas. Los primeros documentos internacionales estuvieron orientados principalmente a la conservación de monumentos y edificios históricos; sin embargo, con el tiempo se incorporaron nuevos enfoques que reconocen la importancia del entorno urbano, el paisaje, la participación social y la gestión sostenible del patrimonio. Estos principios han servido de referencia para la elaboración de la normativa patrimonial de numerosos países y continúan siendo el fundamento de las políticas de conservación vigentes.

Instrumentos internacionales relacionados con la conservación del patrimonio inmueble			
Instrumento	Año	Principales aportes	Relación con la investigación
Carta Internacional sobre la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios (Carta de Venecia)	1964	Define los principios para conservar y restaurar monumentos y conjuntos históricos, priorizando el respeto por su autenticidad e integridad.	Proporciona criterios para interpretar el estado de conservación de las edificaciones patrimoniales.
Documento de Nara sobre la Autenticidad	1994	Reconoce que la autenticidad debe analizarse considerando el contexto histórico, cultural y social de cada bien patrimonial.	Permite valorar el patrimonio del barrio San Alfonso desde sus características propias y no únicamente desde sus aspectos materiales.
Memorándum de Viena	2005	Propone compatibilizar la conservación del patrimonio con el desarrollo urbano contemporáneo.	Sirve como referencia para comprender las transformaciones urbanas y los cambios de uso dentro del Centro Histórico.
Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (HUL)	2011	Incorpora el paisaje urbano, el territorio y la participación ciudadana como parte de la gestión del patrimonio.	Fundamenta el análisis territorial desarrollado mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG).
Principios para el análisis, conservación y restauración del patrimonio arquitectónico (ICOMOS)	2003	Establece criterios técnicos para evaluar, conservar e intervenir edificaciones patrimoniales.	Orienta la evaluación del estado de conservación y la formulación de las directrices propuestas en esta investigación.

Tabla 8. Elaboración propia, tabla de Instrumentos internacionales relacionados con la conservación del patrimonio inmueble con base en ICOMOS (1964, 1994, 2003), UNESCO (2011) y el Memorándum de Viena (2005).

Estos instrumentos internacionales orientan la lectura de autenticidad, contexto urbano y conservación; su función es interpretativa. Las obligaciones concretas de gestión e intervención se examinan en la normativa ecuatoriana y municipal que sigue.

2.3.2 Legislación nacional

La protección del patrimonio cultural en el Ecuador ha evolucionado de manera paralela al desarrollo de la planificación territorial y del ordenamiento del suelo. En las últimas décadas, el marco jurídico nacional ha incorporado nuevas disposiciones que no solo regulan la conservación de los bienes patrimoniales, sino que también integran esta gestión con la planificación urbana, el desarrollo sostenible y las competencias de los Gobiernos Autónomos Descentralizados. En este contexto, la legislación vigente constituye el fundamento para la formulación de políticas públicas orientadas a la protección del patrimonio.

Con el propósito de comprender esta evolución normativa, a continuación, se presentan los principales instrumentos legales que sustentan la gestión del patrimonio cultural y su relación con la planificación territorial.

Principales instrumentos jurídicos nacionales relacionados con la conservación del patrimonio cultural y la planificación territorial			
Normativa	Año	Aporte principal	Relación con la investigación
Constitución de la República del Ecuador	2008	Reconoce al patrimonio cultural como un bien de interés público y establece la obligación del Estado de garantizar su protección, conservación, recuperación y difusión.	Constituye el fundamento constitucional que sustenta la protección del patrimonio inmueble y orienta las políticas públicas relacionadas con su conservación.
Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)	2010	Asigna a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales la competencia para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural	Otorga al GADM Riobamba la competencia para regular, planificar y gestionar el patrimonio arquitectónico del cantón.

		existente dentro de su jurisdicción.	
Ley Orgánica de Cultura	2016	Regula el Sistema Nacional de Cultura y define las competencias del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) en materia de identificación, inventario, investigación y conservación de los bienes patrimoniales.	Sustenta técnicamente los procesos de inventario y registro patrimonial utilizados como base para el análisis desarrollado en esta investigación.
Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS)	2016	Incorpora el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) como instrumento vinculante para regular el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, integrando la conservación patrimonial dentro de la planificación territorial.	Proporciona el marco legal para relacionar el patrimonio inmueble con el ordenamiento territorial y fundamenta la utilización de información geoespacial para la gestión del territorio.
Reglamento a la LOOTUGS	2019	Desarrolla los procedimientos técnicos para la formulación y aplicación de los instrumentos de planificación territorial y gestión del suelo.	Define criterios técnicos que posteriormente son aplicados en los PUGS cantonales y en la regulación urbanística de Riobamba.
Ordenanza Nro. 016-2020 del GADM Riobamba	2020	Norma la competencia municipal para preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico y cultural del cantón.	Sustenta las directrices para la conservación de los inmuebles patrimoniales del barrio San Alfonso.
Ordenanza Nro. 016-2023 del GADM Riobamba	2023	Actualización del código Urbano, Regula los procedimientos urbanísticos de habilitación del suelo y edificación en articulación con el PDOT y el PUGS.	Relaciona la conservación patrimonial con los usos del suelo y la regulación urbanística del área de estudio.

Tabla 9. Elaboración propia, de Principales instrumentos jurídicos nacionales relacionados con la conservación del patrimonio cultural y la planificación territorial con base en la Constitución de la República del Ecuador (2008), COOTAD (2010), LOOTUGS (2016), Ley Orgánica de Cultura (2016)).

Para el área estudiada, el COOTAD, la Ley Orgánica de Cultura y las resoluciones del Consejo Nacional de Competencias delimitan responsabilidades institucionales; el PUGS, el Código Urbano y la normativa patrimonial cantonal regulan usos e intervenciones. La tabla distingue estos efectos y evita equiparar un principio general con una autorización predial.

La Resolución 006-CNC-2017, que reforma la 0004-CNC-2015, atribuye al gobierno municipal elaborar el registro e inventario de los bienes patrimoniales de su circunscripción conforme a la normativa nacional y alimentar el inventario nacional (art. 10, numeral 13). La misma resolución dispone que el ente técnico nacional, el INPC, valide el registro e inventario de bienes reconocidos o declarados patrimonio cultural nacional para su inclusión en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural, y que valide y actualice permanentemente el inventario nacional (arts. 5 y 11).

La aplicación a un inmueble concreto exige verificar su condición patrimonial, la delimitación vigente, la norma urbanística aplicable y el procedimiento administrativo correspondiente.

2.3.3. Instrumentos de planificación territorial

Los instrumentos cantonales se examinan por su efecto verificable en el sector patrimonial: la orientación territorial del PDOT, las condiciones de uso y tratamiento del PUGS y los procedimientos del Código Urbano.

La Tabla 10 resume su alcance; la Tabla 11 precisa la decisión de esta tesis que depende de cada instrumento. Su identificación no acredita por sí sola incentivos tributarios o crédito preferencial.

Instrumentos de planificación territorial vigentes en el cantón Riobamba			
Instrumento	Finalidad	Alcance	Relación con la conservación patrimonial
Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT)	Define el modelo territorial del cantón, estableciendo objetivos, políticas y estrategias para el desarrollo integral.	Estratégico. Orienta la planificación territorial a mediano y largo plazo.	Incorpora lineamientos para la protección del patrimonio cultural como parte del desarrollo territorial y del fortalecimiento de la identidad local.
Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS)	Regula el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo urbano y rural mediante tratamientos urbanísticos, zonificación y normas de gestión.	Normativo y vinculante. Determina los usos del suelo, edificabilidad y tratamientos urbanísticos.	Define las zonas de conservación patrimonial, regula las intervenciones permitidas y establece parámetros aplicables al Centro Histórico y sus áreas de influencia.
Código Urbano	Establece los procedimientos administrativos y los parámetros técnicos para la aplicación de la normativa urbanística.	Regulatorio y procedimental. Controla los procesos de habilitación del suelo y edificación.	Regula las intervenciones sobre edificaciones patrimoniales, estableciendo requisitos técnicos y procedimientos para la obtención de autorizaciones municipales.

Tabla 10. Elaboración propia, tabla de Instrumentos de planificación territorial vigentes en el cantón Riobamba con base en el PDOT del cantón Riobamba, el PUGS y la Ordenanza N.º 016-2023 (Código Urbano del cantón Riobamba).

Como se observa, cada instrumento cumple un nivel diferente dentro del sistema de planificación territorial. El PDOT establece la visión estratégica del desarrollo cantonal; el PUGS traduce esa visión en normas de uso y ocupación del suelo; mientras que el Código Urbano regula los procedimientos técnicos y administrativos necesarios para la aplicación de dichas disposiciones.

Para comprender de manera comparativa el papel que desempeña cada instrumento dentro del proceso de planificación territorial, se presenta una síntesis de sus diferencias y complementariedades.

Relación entre los instrumentos de planificación territorial del cantón Riobamba			
Aspecto	PDOT	PUGS	Código Urbano
Horizonte de planificación	Mediano y largo plazo	Mediano plazo	Aplicación permanente
Naturaleza	Estratégica	Normativa	Técnica y procedimental
Escala de aplicación	Cantonal	Urbana y rural	Predial y edificatoria
Principal objetivo	Orientar el desarrollo territorial	Regular el uso y ocupación del suelo	Regular los procedimientos y parámetros urbanísticos
Incidencia en el patrimonio	Define políticas de conservación	Delimita zonas y tratamientos patrimoniales	Controla las intervenciones sobre bienes patrimoniales

Tabla 11. Elaboración propia, tabla de relación Instrumentos de planificación territorial vigentes en el cantón Riobamba con base en el PDOT del cantón Riobamba, el PUGS y la Ordenanza N.º 016-2023 (Código Urbano del cantón Riobamba).

Los instrumentos locales permiten aplicar la planificación territorial y la normativa patrimonial en el ámbito cantonal. Entre ellos, el PUGS y el Código Urbano son los documentos de mayor relevancia para esta investigación, ya que regulan la delimitación del Centro Histórico, los usos del suelo y las condiciones de intervención sobre el patrimonio inmueble.

2.3.4 Evolución de la delimitación y planificación del Centro Histórico de Riobamba

La delimitación del Centro Histórico de Riobamba ha sido definida mediante diversos instrumentos normativos y de planificación territorial emitidos en el ámbito nacional y cantonal, los cuales establecen criterios para la protección del patrimonio cultural, la delimitación del área patrimonial y la regulación de las intervenciones urbanísticas

sobre los bienes inventariados. Asimismo, reflejan la incorporación progresiva de la planificación territorial dentro de la gestión del patrimonio cultural, en concordancia con la normativa nacional vigente (GADM Riobamba, 2021).

En el caso de Riobamba, la delimitación y regulación del Centro Histórico se ha desarrollado mediante ordenanzas municipales, acuerdos ministeriales e instrumentos de planificación territorial que han definido las condiciones de conservación, clasificación del suelo y tratamientos urbanísticos aplicables al área patrimonial. La siguiente tabla presenta una síntesis cronológica de los principales hitos que han contribuido a esta evolución.

Cronología de los principales hitos que han contribuido a la evolución del centro histórico de Riobamba

Año	Hito	Descripción técnica	Sustento bibliográfico
1978	Declaratoria de Quito como Patrimonio Mundial	La inscripción de Quito en la Lista del Patrimonio Mundial de la UNESCO constituyó un referente para el fortalecimiento de las políticas de conservación del patrimonio cultural en el Ecuador y precedió a la consolidación del marco institucional de protección patrimonial.	UNESCO (1978); INPC (2011).
1980	Primeras regulaciones urbanas municipales	La entonces Jefatura de Desarrollo Urbano Rural (DEMDUR) emitió directrices técnicas relacionadas con zonificación, retiros y alineamientos, que posteriormente sirvieron de base para el Plan Piloto de Riobamba.	GADM Riobamba (2021).
1982	Ordenanza de delimitación de Casco Histórico	Ordenanza N.º 7-82 del 21 de diciembre de 1982 de Riobamba, resolvió delimitar el Área de Centro Histórico de la Ciudad de Riobamba y declarar Patrimonio Cultural Nacional.	Ordenanza N.º 7-82 de Riobamba (1982)
1988-1998	Plan de Desarrollo Urbano de Riobamba (PDUR)	Los estudios técnicos del PDUR iniciaron en 1988 y culminaron con la aprobación de la Ordenanza N.º 08-98, constituyéndose en el primer instrumento urbanístico vinculante para el crecimiento urbano del cantón. Se presenta la zona P1-S1 delimitado en base a los límites de los sectores catastrales con el Área de Conservación Integral definida por el Plan de Conservación de las Áreas Urbanas de Interés Histórico Cultural.	Ordenanza N.º 08-98 (1994).
2000	Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico y el Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Riobamba	Se expidió la Ordenanza N.º 006.2000, expedida de conformidad con la ley de patrimonio cultural de la Nación los Límite del Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad de Riobamba, el inventario y categorización de las Edificaciones, los tipos de intervenciones de las edificaciones, mantenimiento y conservación.	Ordenanza N.º 006.2000 (2000)

2007	Emergencia del Patrimonio Cultural	Antecedente del impulso nacional al inventario patrimonial, tras el robo de la Custodia de Riobamba se declaró la Emergencia del Patrimonio Cultural mediante Decreto Ejecutivo N.º 816, impulsando el Inventario Nacional de Bienes Patrimoniales (SIPCE).	INPC (2015).
2008	Acuerdo Ministerial de declaratoria como bien perteneciente al Patrimonio Cultural del estado.	Mediante Acuerdo Ministerial N.º 035 de declaratoria como bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural del estado a (435) inmuebles inventariados, divididos de la siguiente manera: cuatrocientos catorce (414) edificaciones o inmuebles, trece (13) conjuntos urbanos equivalentes a (45) edificaciones; y (8) equipamientos urbanos. Al área central o de primer orden delimitado, así como el área de influencia de la ciudad de Riobamba, provincia de Chimborazo, incluyendo la parroquia urbana de Yaruquies.	Ministerio de Cultura.
2008	Constitución de la República del Ecuador	La Constitución incorporó el ordenamiento territorial como competencia de los gobiernos autónomos descentralizados y estableció la obligatoriedad de formular los PDOT.	Constitución de la República del Ecuador (2008).
2011	Ordenanza para la Aprobación del Plan de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial del GADMR	El Concejo Municipal aprobó el primer Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial; sin embargo, este no llegó a entrar en vigencia por la falta de publicación en el Registro Oficial.	Ordenanza No. 026-2011. (2011)
2012	Reformatoria al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.	la Ordenanza No. 003 – 2012 Reformatoria a la Ordenanza No. 026 – 2011 para la ampliación y aprobación de ordenanzas y normativas jurídicas correspondientes, que permitan la ejecución y aplicación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.	Ordenanza No. 003-2012 (2012).
2016	Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios	La normativa nacional incorporó limitaciones para el crecimiento urbano sobre áreas de riesgo y suelos de alta aptitud agrícola mediante reformas	Suplemento del Registro Oficial N.º 711 (2016)

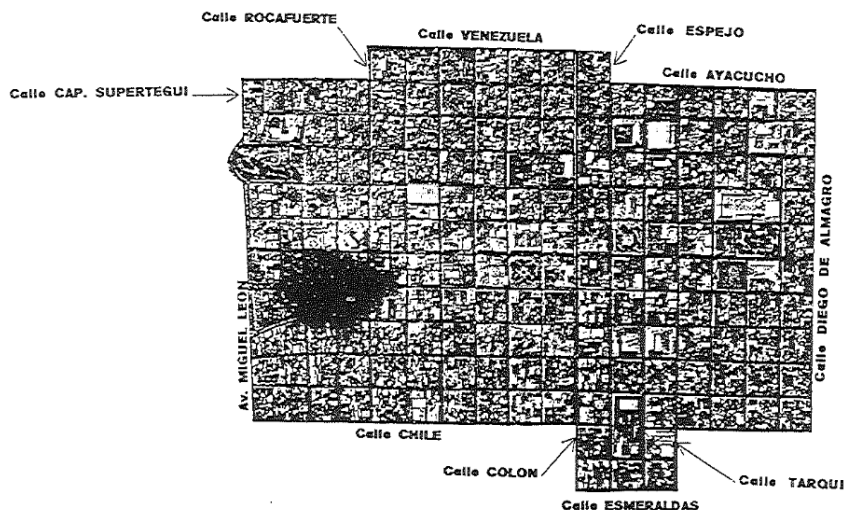
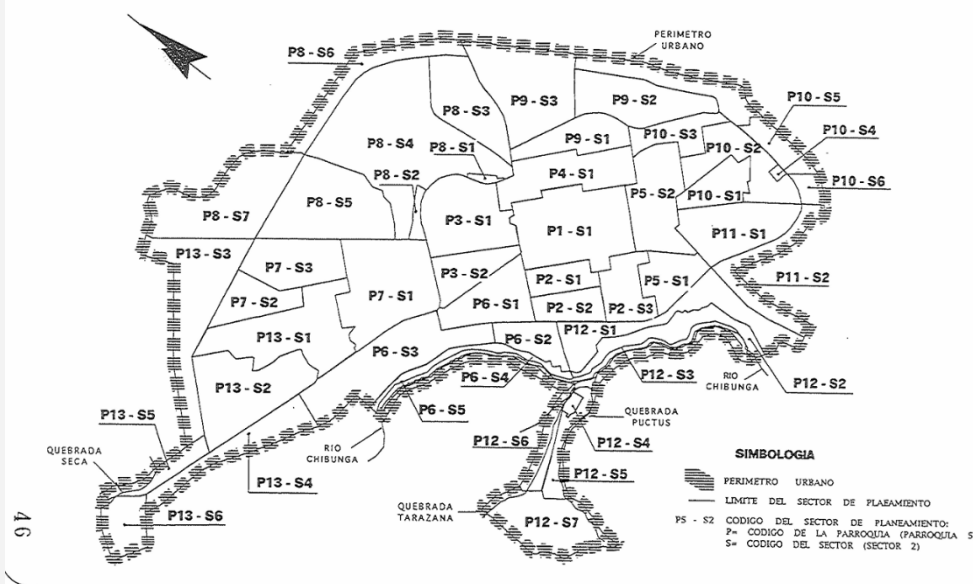
	Ancestrales (LOTRTA)	al COOTAD y la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales.	
2016	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS)	La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo transformó la planificación territorial al diferenciar el componente estratégico (PDOT) del componente regulatorio (PUGS).	Registro Oficial Suplemento N.º 790 (2016)
2016	Código Urbano de Riobamba	Se aprobó el primer Código Urbano del cantón, incorporando el Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) como instrumento regulador del territorio.	Ordenanza N.º 013-2017 (2017).
2021	Actualización del PDOT-PUGS	Se actualizó el PDOT-PUGS conforme a la LOOTUGS y a los lineamientos emitidos por el Consejo Técnico de Uso y Gestión del Suelo, redefiniendo la zonificación del Centro Histórico.	Ordenanza N.º 006-2021 (2021).
2025	Actualización del Plan de Uso y Gestión de Suelo (PUGS) del cantón Riobamba	Se desarrolla el proceso de actualización del PUGS y de reorganización del marco normativo urbano, incorporando herramientas para la gestión territorial y el uso de Sistemas de Información Geográfica.	Ordenanza 02-2025 (2025).

Tabla 12. Elaboración propia, tabla de Cronología de los principales hitos que han contribuido a la evolución del centro histórico de Riobamba con base en GADM Riobamba (2017, 2021, 2024).

La cronología recoge antecedentes de delimitación y planeamiento; no presupone que todos continúen vigentes. La evaluación predial debe apoyarse en el instrumento aplicable al momento de cada trámite.

Comparación de la evolución de la delimitación y planificación del Centro Histórico de Riobamba				
Aspecto analizado	Control y Administración de Centro Histórico (Ordenanza Nro. 006.2000)	PUGS 2017 (Ordenanza N.º 013-2017)	PUGS 2021 (Ordenanza N.º 006-2021)	PUGS 2024

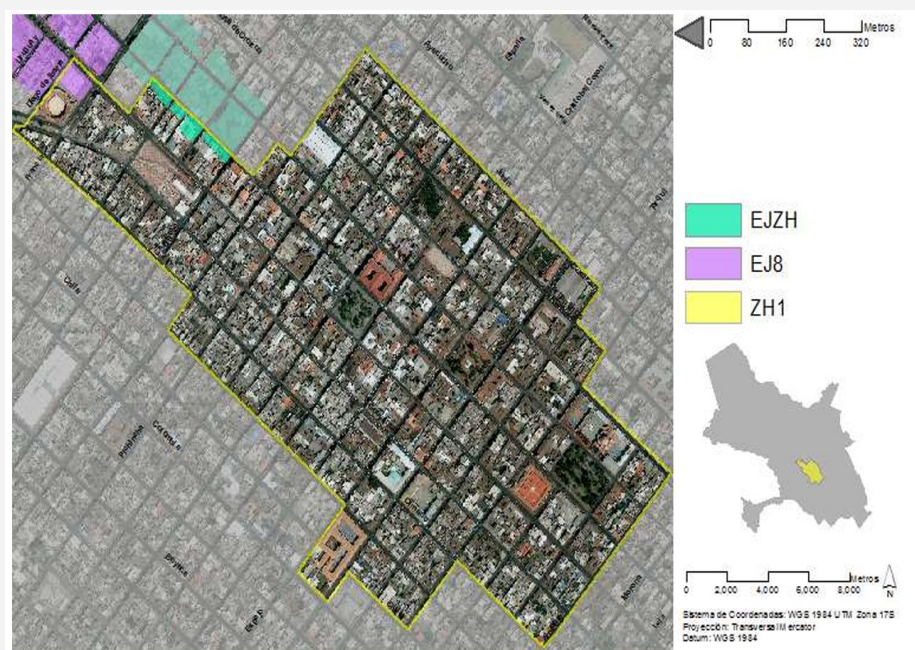
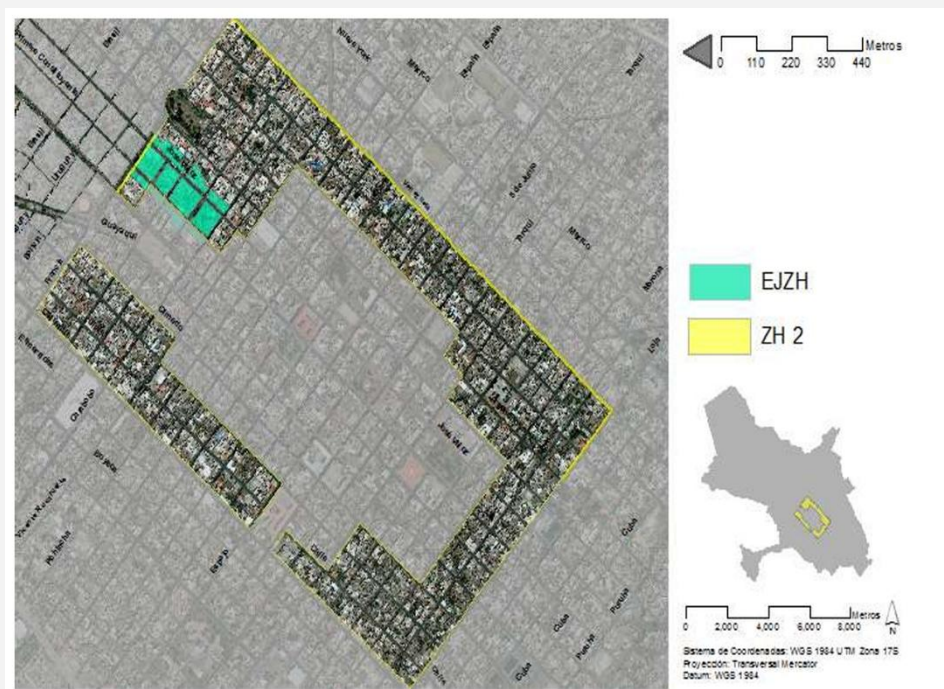
Tabla 13. Elaboración propia, tabla de instrumentas de comparación de la evolución de la delimitación y planificación del Centro Histórico de Riobamba con base en GADM Riobamba (2000,2017, 2021, 2024).

GRAFICO N° 2
CIUDAD DE RIOBAMBA: Sector de Planeamiento P1-S1

GRAFICO N° 1
CIUDAD DE RIOBAMBA: Codificación de los Sectores de Planeamiento


Sector de planeamiento de Centro Histórico P1-S1. Residencial, administrativo e institucional rígido. Evita subdivisiones prediales. Se prohíbe la exhibición, propaganda y venta de mercadería.

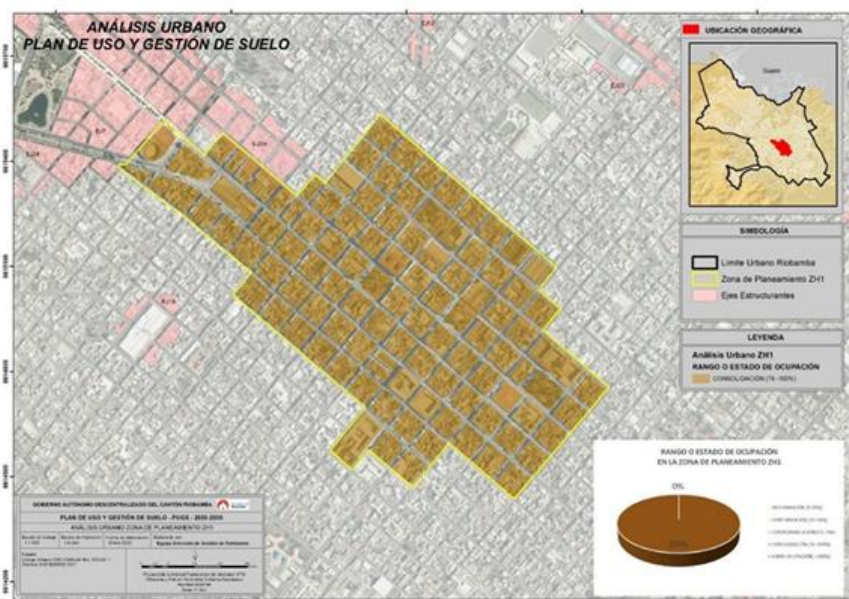
Tabla 14. Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, Control y Administración de Centro Histórico (Ordenanza Nro. 006.2000)

PUGS 2017 (Ordenanza N.º 013-2017)



Zona de planeamiento ZH1 y ZH2 y EJH con uso principal Mixto Patrimonial Cultural. Se incorpora usos compatibles y restringidos.

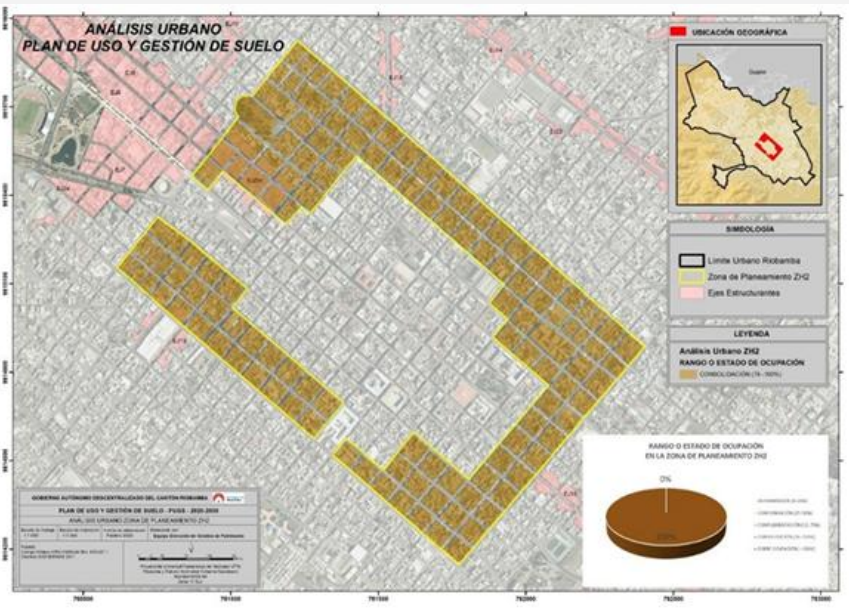
Tabla 15. Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, PUGS 2017 (Ordenanza N.º 013-2017)



Mapa 152. Subclasificación ZH2

Fuente: Dirección de Ordenamiento Territorial, G.A.D. Municipal del cantón Riobamba

Elaborado por: Equipo técnico del G.A.D. Municipal del Cantón Riobamba



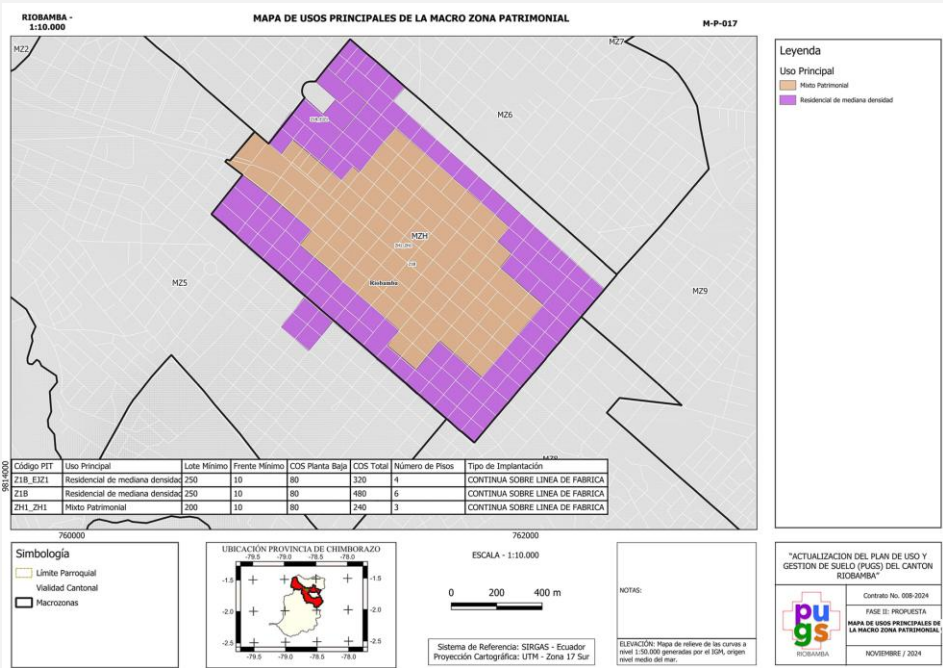
Macrozona de Planeamiento ZH (MZP- ZH) ZH1 uso conservación, tratamiento Conservación. ZH2, ZH2, uso Conservación, tratamiento Conservación y Renovación. conservación y Sostenimiento.

Tabla 16. Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, PUGS 2021 (Ordenanza N.º 006-2021)

PUGS 2025

Subclasificación del Suelo	Código PIT	Tratamiento	Lote mínimo	Edificabilidad máxima	Edificabilidad mínima	Altura máxima	Tipo de Implantación	Fronte mínimo	Retiro frontal	Retiro Lateral	Retiro posterior	COS PB	COS TOTAL	COS TOTAL C	USO GENERAL	USO PRINCIPAL
URBANO CONSOLIDADO	ZH1, ZH1	CONSERVACIÓN	200	3	4	9	CONTINUA SOBRE LINEA DE FABRICA	10	0	0	3	80	240	280	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL	Mixto Patrimonial

USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
R (baja densidad), EE1, EE2, EE3, EC1, EC2, EC3, ES1, ES2, EB1, EB2, ED1, ER1, ER2, ER3, *EG1, EA1, EA2, EF1, ET1, EI1, CB1, CB2, CB3, CZ1, CZ2, CZ3, CZ4, CZ5, CZ6, CZ7, CZ10, CZ11, I1	ES3, ED2, ED3, *EG1, *EF2 (CRIPITAS, CEMENTERIOS EN IGLESIAS Y/O CATEDRALES), *EI2, CB4, *CZ1 (MUEBLERÍAS: EXHIBICIÓN Y VENTAS), *CZ1 (LICORERÍAS: CONFORME A NORMAS VIGENTES EN MATERIA DE REGULACIÓN Y FUNCIONAMIENTO), CZ10 (BODEGAS SERÁN PERMITIDAS CUANDO NO DESPLAZA LA VIVIENDA Y NO SEA DE GRAN TAMAÑO COMO GALPONES), CZ6 (HOSTALES) ÚNICAMENTE ESTABLECIMIENTOS CATEGORIZADOS COMO TURÍSTICOS, CZ8 (CENTROS DE DIVERSIÓN ÚNICAMENTE ESTABLECIMIENTOS TURÍSTICOS), *I1 (SOLAMENTE MANUFACTURAS).	EB3, ED2: ESTADIOS (HASTA 2500 PERSONAS), COLISEOS Y POLIDEPORTIVOS (HASTA 2500 PERSONAS), *EG1: CENTRO DE DETENCIÓN PROVISIONAL, EG2, EF2, *ET1 (TERMINALES DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICO, ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA, CARGA Y MAQUINARIA PESADA ET2, *EI2 ESTACIONES DE BOMBEO, TANQUES ALMACENAMIENTO DE AGUA, ESTACIONES RADIOELÉCTRICAS, SUB-ESTACIONES ELÉCTRICAS, EI3, *CERRAJERÍAS, ENSAMBLAJE DE PRODUCTOS (GABINETES, PUERTAS, MALLAS, ENTRE OTROS) SIN FUNDICIÓN, ALINEACIÓN Y GALVANOPLASTIA ARTESANAL - CERRAJERÍA, FABRICACIÓN DE MOTOCICLETAS Y REPUESTOS, CARPINTERÍA GALLERAS, CUARTEL DE POLICÍA, CENTROS DE DETENCIÓN PROVISIONAL, TERMINALES DE TRANSFERENCIA DE TRANSPORTE PÚBLICOS, ESTACIONES DE TRANSPORTE DE CARGA Y MAQUINARIA PESADA, MECÁNICA PARA SEMIPESADOS, GASOLINERAS Y ESTACIONES DE SERVICIO, DEPÓSITO DE DISTRIBUCIÓN AL DETAL (VENTA) DE GAS GPL DESDE 200 HASTA 1000 KG, TALLERES MECÁNICOS PESADOS • JUEGOS DE SALÓN • VENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIAS • COMERCIO RESTRINGIDO • ACOPIO, CLASIF



Macrozona M-P-017, PIT ZH1 con uso Mixto Patrimonial, tratamiento conservación; Z1B_EJZ1 y Z1B con uso Residencial de mediana densidad, tratamiento renovación.

Tabla 17. Elaboración propia, datos en relación al Centro Histórico de Riobamba, PUGS 2024.

La comparación permite reconocer modificaciones en la delimitación y en los tratamientos urbanísticos. La lectura histórica se mantiene separada de la norma actualmente aplicable.

En el barrio San Alfonso, estos instrumentos constituyen el marco normativo que regula el uso del suelo, las condiciones de ocupación y las intervenciones sobre las edificaciones patrimoniales. En este contexto, la información contenida en los diferentes instrumentos de planificación representa un insumo para el análisis espacial desarrollado en la presente investigación, ya que permite relacionar la delimitación patrimonial con variables como el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de los inmuebles.

Desde esta perspectiva, los Sistemas de Información Geográfica (SIG) facilitan la integración de la información cartográfica y normativa generada por estos instrumentos, permitiendo su análisis conjunto y apoyando la formulación de directrices de conservación para el barrio San Alfonso.

2.4. Fundamentación Teórica

2.4.1 La conservación del Patrimonio inmueble

La conservación del patrimonio inmueble constituye una acción fundamental para preservar la historia, la identidad y los valores culturales de una sociedad. El patrimonio cultural se entiende como la herencia cultural recibida del pasado, que permanece vigente en el presente y se transmite a las futuras generaciones (Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2020). En este contexto, la conservación no se limita al mantenimiento físico de las edificaciones patrimoniales, sino que también busca proteger los valores históricos, arquitectónicos, sociales y culturales que representan para la comunidad.

Este proceso comprende acciones orientadas a garantizar la permanencia de los bienes patrimoniales mediante actividades de mantenimiento, conservación, restauración, investigación, documentación y difusión, procurando que las intervenciones respeten sus características originales y contribuyan a su adecuada gestión. De esta manera, la conservación favorece la continuidad del patrimonio construido como parte de la memoria colectiva y de la identidad urbana.

Con el paso del tiempo, el concepto de conservación ha evolucionado desde una visión centrada en la protección de monumentos aislados hacia un enfoque más integral, que reconoce la importancia del contexto urbano, el paisaje y las dinámicas sociales en las que se inserta el patrimonio. Actualmente, la conservación no solo considera las condiciones físicas de las edificaciones, sino también la necesidad de integrarlas a los procesos de planificación territorial y desarrollo sostenible,

promoviendo un equilibrio entre la protección del patrimonio y las transformaciones propias de la ciudad (UNESCO, 2011).

Evolución del concepto de conservación del patrimonio inmueble		
Autor / Instrumento	Concepto o aporte principal	Aplicación en la investigación
Carta de Venecia (ICOMOS, 1964)	Establece los principios para la conservación y restauración de monumentos y sitios, priorizando el respeto por la autenticidad y la integridad.	Fundamenta los criterios generales de conservación utilizados para interpretar el estado de las edificaciones patrimoniales.
Cesare Brandi (1988)	Considera que la conservación debe reconocer los valores históricos y estéticos del bien para garantizar su transmisión a las futuras generaciones.	Sustenta la importancia de preservar las características originales de las edificaciones patrimoniales.
Documento de Nara sobre la Autenticidad (1994)	Amplía el concepto de autenticidad considerando el contexto histórico, cultural y social de cada patrimonio.	Permite comprender el patrimonio inmueble desde las particularidades del barrio San Alfonso y del Centro Histórico de Riobamba.
Memorándum de Viena (2005)	Integra la conservación del patrimonio con el desarrollo urbano y la gestión de las ciudades históricas.	Respalda el análisis del patrimonio inmueble en relación con su entorno urbano.
Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico (UNESCO, 2011)	Promueve una visión integral de la conservación incorporando el territorio, el paisaje urbano y la participación social.	Fundamenta el enfoque territorial y el uso de los Sistemas de Información Geográfica en la investigación.

Tabla 18. Elaboración propia con base en ICOMOS (1964), Brandi (1988), Documento de Nara (1994), Memorándum de Viena (2005) y UNESCO (2011).

Para la determinación de las características y valores de los inmuebles patrimoniales, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) establece, mediante el instructivo para fichas de inventario- Bienes Inmueble, una serie de elementos técnicos para el análisis de los inmuebles patrimoniales. A continuación, se presentan los principales aspectos considerados.

Elementos técnicos para el análisis de los inmuebles patrimoniales	
Elemento	Descripción
Identificación y localización	Registra la información general del inmueble, su ubicación, código, propietario y coordenadas para su identificación y georreferenciación.
Descripción física y arquitectónica	Describe las características arquitectónicas, tipológicas, volumétricas, constructivas y morfológicas del inmueble.
Contexto histórico y cultural	Identifica la época de construcción, autor, tipología y los usos original y actual del inmueble.
Valoración patrimonial	Evalúa los valores históricos, arquitectónicos, tipológicos, técnico-constructivos, simbólicos y de entorno del inmueble.
Entorno urbano y ambiental	Analiza la relación del inmueble con la trama urbana, el entorno arquitectónico y el paisaje.
Régimen de propiedad y uso actual	Determina la titularidad del inmueble y los usos que desempeña al momento del inventario.
Estado de conservación y riesgos	Evalúa el estado de conservación de los componentes constructivos e identifica amenazas y vulnerabilidades.
Normativa y protección legal	Registra el acto administrativo mediante el cual el inmueble fue inventariado o declarado patrimonio cultural.
Usos del suelo	Identifica la tipología arquitectónica y los usos originales y actuales del inmueble de acuerdo con su función.

Tabla 19.. *Elaboración propia, tabla de Elementos considerados por el INPC para la caracterización de bienes inmuebles patrimoniales*

De los elementos considerados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), la presente investigación analiza el estado de conservación y el uso de los bienes inmuebles patrimoniales, por ser variables que permiten evaluar sus condiciones físicas y funcionales actuales. Además, incorpora el régimen de tenencia como una variable complementaria, pero que resulta relevante para comprender la relación jurídica y de ocupación del inmueble, así como su influencia en la gestión y conservación del patrimonio. A partir de estas variables se desarrolla el análisis espacial y se formulan las directrices de conservación propuestas para el barrio San Alfonso.

2.4.2 Estado de conservación del patrimonio inmueble

El estado de conservación constituye uno de los principales criterios para evaluar las condiciones físicas de un bien patrimonial y determinar las acciones necesarias para garantizar su permanencia en el tiempo. Su análisis permite identificar el nivel de deterioro de una edificación, reconocer las afectaciones presentes en sus diferentes componentes constructivos y establecer prioridades de intervención para su conservación (ICOMOS, 2003).

La evaluación del estado de conservación comprende el análisis de los elementos arquitectónicos y constructivos que conforman el inmueble, considerando aspectos como la estabilidad estructural, el estado de la cubierta, las fachadas, los pisos, las escaleras y las instalaciones. Asimismo, permite identificar las alteraciones ocasionadas por el envejecimiento de los materiales, la falta de mantenimiento, las intervenciones inadecuadas o la acción de factores ambientales y antrópicos, los cuales pueden comprometer la integridad y los valores patrimoniales del bien.

En el Ecuador, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) incorpora la evaluación del estado de conservación como uno de los componentes fundamentales de las fichas de inventario de bienes inmuebles patrimoniales. Esta valoración proporciona un diagnóstico de las condiciones físicas del inmueble y constituye un insumo técnico para orientar las acciones de conservación, restauración y gestión del patrimonio.

Principales enfoques sobre el estado de conservación del patrimonio inmueble		
Autor / Fuente	Concepto o aporte principal	Aplicación en la investigación
ICOMOS (2003)	El estado de conservación debe determinarse mediante un diagnóstico técnico que identifique las características constructivas, el deterioro y las causas que afectan al bien patrimonial.	Fundamenta la evaluación técnica de las edificaciones patrimoniales y el análisis de sus condiciones físicas.
UNESCO (2011)	La conservación debe analizarse considerando tanto las condiciones físicas del bien como su contexto urbano, social y territorial.	Sustenta el análisis conjunto del estado de conservación con el uso y el régimen de tenencia.
Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC (2011; 2015)	La evaluación del estado de conservación forma parte del inventario patrimonial y considera los principales componentes arquitectónicos y constructivos del inmueble.	Sirve de base para el levantamiento de información de campo y la caracterización de las edificaciones patrimoniales.
Carta de Burra (ICOMOS Australia, 2013)	Las decisiones de conservación deben sustentarse en el conocimiento del estado actual del bien y de los factores que afectan su significancia cultural.	Respalda la necesidad de realizar un diagnóstico previo antes de establecer estrategias de conservación.

Tabla 20. Elaboración propia, tabla de Principales enfoques sobre el estado de conservación del patrimonio inmueble con base en ICOMOS (2003), UNESCO (2011), Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2011; 2015) e ICOMOS Australia (2013).

Los enfoques revisados coinciden en que el estado de conservación constituye un diagnóstico integral que permite conocer las condiciones físicas de las edificaciones patrimoniales y comprender los factores que influyen en su deterioro. Esta información es esencial para definir acciones de conservación y priorizar intervenciones de acuerdo con las necesidades de cada inmueble.

En la presente investigación, la evaluación del estado de conservación se fundamenta en el “*Instructivo para fichas de registro e inventario de Bienes inmuebles*” del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), la cual considera diferentes componentes arquitectónicos y constructivos para valorar las condiciones físicas de los bienes inmuebles patrimoniales.

Componentes considerados para la evaluación del estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales	
Componente evaluado	Descripción
Estructura	Evalúa las condiciones de los elementos estructurales, identificando deformaciones, fisuras o daños que comprometan la estabilidad del inmueble.
Cubierta	Analiza el estado de la cubierta, sus materiales y la presencia de filtraciones o deterioro.
Fachada	Examina la conservación de los elementos arquitectónicos, materiales, acabados y alteraciones visibles.
Pisos y entrepisos	Valora las condiciones físicas y funcionales de estos componentes, identificando deterioros o daños.
Escaleras	Evalúa el estado constructivo y funcional de las escaleras, considerando su seguridad y nivel de conservación.
Instalaciones	Analiza las condiciones generales de las instalaciones visibles y su incidencia en la conservación del inmueble.

Tabla 21. Elaboración propia, tabla de Componentes considerados para la evaluación del estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales con base en el Instructivo para fichas de inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2011; actualización 2015).

Para la valoración del estado de conservación, el INPC clasifica los inmuebles patrimoniales en tres categorías, las cuales permiten identificar de manera general su condición física y orientar las acciones de intervención más adecuadas.

Clasificación del estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales según el INPC

Estado de conservación	Descripción
Sólido	El inmueble conserva adecuadamente sus características físicas y constructivas. Presenta estabilidad estructural y requiere principalmente labores de mantenimiento preventivo o correctivo menor.
Deteriorado	El inmueble presenta daños o alteraciones en uno o varios de sus componentes constructivos, ocasionados por el paso del tiempo, la falta de mantenimiento o intervenciones inadecuadas. Requiere acciones de conservación o restauración para evitar un mayor deterioro.
Ruinoso	El inmueble presenta un avanzado estado de deterioro que compromete su estabilidad, integridad o permanencia, requiriendo intervenciones prioritarias para garantizar su conservación.

Tabla 22. Elaboración propia, tabla de Clasificación del estado de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales según el INPC con base en el Instructivo para fichas de inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2011; actualización 2015).

En esta investigación se adoptó la clasificación propuesta por el INPC, debido a que constituye la metodología oficial utilizada para el inventario de bienes inmuebles patrimoniales en el Ecuador. La información obtenida permitió caracterizar el estado de conservación de las edificaciones del barrio San Alfonso y, posteriormente, analizar su relación con el uso y el régimen de tenencia mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica, con el propósito de formular directrices para su conservación.

2.4.3. Uso de suelo

El uso constituye uno de los factores que mayor influencia ejerce sobre la conservación del patrimonio inmueble, ya que determina la forma en que una edificación es ocupada, mantenida y adaptada a las necesidades de sus usuarios. Un uso compatible favorece el mantenimiento continuo del inmueble y contribuye a preservar sus valores patrimoniales, mientras que el abandono, la subutilización o los cambios de uso inadecuados pueden acelerar su deterioro y afectar su integridad física y funcional (ICOMOS, 1999).

Actualmente, la conservación del patrimonio no se limita a preservar las características físicas de las edificaciones, sino que también busca garantizar que los usos desarrollados sean compatibles con sus valores históricos, arquitectónicos y culturales. En este sentido, organismos como la UNESCO e ICOMOS reconocen que la incorporación de usos adecuados contribuye a la sostenibilidad del patrimonio y favorece su permanencia dentro de la dinámica urbana (UNESCO, 2011).

Principales enfoques sobre el uso del patrimonio inmueble		
Autor / Fuente	Concepto o aporte principal	Aplicación en la investigación
Carta del Patrimonio Vernáculo Construido (ICOMOS, 1999)	Promueve la conservación de los inmuebles respetando sus usos tradicionales o incorporando nuevos usos compatibles con sus valores patrimoniales.	Fundamenta el análisis de la relación entre el uso y la conservación de las edificaciones patrimoniales.
UNESCO (2011)	Reconoce que el uso adecuado del patrimonio contribuye a su sostenibilidad y permanencia dentro del entorno urbano.	Sustenta la importancia de integrar el uso del patrimonio con la planificación territorial.
Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – INPC (2011; 2015)	Registra el uso original y el uso actual de cada inmueble patrimonial como parte del inventario nacional.	Proporciona la base metodológica para la caracterización del uso de las edificaciones patrimoniales analizadas.
Carta de Burra (ICOMOS Australia, 2013)	Establece que cualquier cambio de uso debe respetar la significancia cultural del bien y minimizar las alteraciones sobre sus valores patrimoniales.	Respalda la evaluación de la compatibilidad entre el uso actual y la conservación del inmueble.

Tabla 23. Elaboración propia con base en ICOMOS (1999), UNESCO (2011), Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2011; 2015) e ICOMOS Australia (2013).

El instructivo para fichas de inventario de bienes inmuebles patrimoniales del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) incorpora el uso como uno de los elementos de caracterización de los inmuebles patrimoniales, ya que permite identificar la función que desempeñan dentro de su contexto urbano. Para ello, el instructivo distingue dos categorías: el uso original, que corresponde a la función para la cual fue concebido el inmueble al momento de su construcción, y el uso actual, que identifica la actividad que desarrolla al momento del levantamiento del inventario.

En la presente investigación se analiza el uso actual de las edificaciones patrimoniales, por reflejar las condiciones funcionales existentes durante el

levantamiento de información. Para su clasificación, se adoptan los criterios establecidos en el Instructivo para fichas de inventario de bienes inmuebles patrimoniales del INPC.

Clasificación del uso de los bienes inmuebles patrimoniales empleada en la investigación		
	Uso	Descripción
	Habitacional	Vivienda unifamiliar, multifamiliar o colectiva.
	Comercial	Actividades de comercio y servicios.
	Institucional	Oficinas públicas o privadas, gubernamental, ONG, universidad, entre otros.
	Religioso	Iglesias, conventos, capillas y demás edificaciones destinadas al culto.
	Habitacional con uso mixto	Residencial y comercial
	Sin uso / Abandonado (cuando aplica)	Inmuebles que no presentan una función definida al momento del inventario.

Tabla 24. Elaboración propia, tabla de Clasificación del uso de los bienes inmuebles patrimoniales empleada en la investigación con base en el levantamiento de información y la clasificación de usos utilizada en la presente investigación

Desde el ámbito de la planificación territorial, el uso del suelo también se encuentra regulado por el Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), el cual establece las actividades permitidas dentro de cada zona de planificación mediante categorías de compatibilidad. Para las edificaciones ubicadas en el Centro Histórico, estas disposiciones se complementan con la normativa patrimonial vigente, con el propósito de garantizar que los usos sean compatibles con la conservación de los valores históricos, arquitectónicos y culturales del sector.

Categoría de compatibilidad de usos establecidas en el PUGS.	
Categoría	Descripción
Uso principal	Actividad predominante permitida dentro de la zona de planificación.
Uso complementario	Actividades compatibles que apoyan o complementan el uso principal sin generar conflictos con el entorno.

Uso restringido	Actividades permitidas bajo condiciones específicas establecidas por la normativa vigente.
Uso prohibido	Actividades incompatibles con la planificación territorial y con los objetivos de conservación del sector.

Tabla 25. Elaboración propia, tabla de Categoría de compatibilidad de usos establecidas en el PUGS con base en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Riobamba y el Código Urbano vigente.

En conjunto, el análisis del uso permite comprender la función que desempeñan las edificaciones patrimoniales y su relación con las dinámicas urbanas del Centro Histórico. En esta investigación, la información obtenida se complementa con los criterios de compatibilidad establecidos en el PUGS, permitiendo posteriormente analizar la relación entre el uso, el estado de conservación y el régimen de tenencia mediante herramientas de Sistemas de Información Geográfica, como base para la formulación de directrices de conservación.

2.4.4 El Régimen de Tenencia

La relación existente entre una edificación patrimonial y las personas que la habitan, utilizan o administran constituye un aspecto relevante para comprender sus condiciones de conservación. La titularidad de un inmueble no necesariamente implica que este sea ocupado directamente por su propietario; puede encontrarse arrendado, cedido para su uso, sujeto a usufructo o bajo otras formas de ocupación. Estas situaciones generan diferentes relaciones entre el inmueble, su propietario y quien efectivamente hace uso de él.

Desde el ámbito jurídico ecuatoriano, esta diferenciación puede sustentarse en el concepto de mera tenencia establecido en el Código Civil. El artículo 729 determina que la mera tenencia corresponde a aquella ejercida sobre una cosa sin actuar como dueño, sino en lugar o a nombre de este, y señala que esta condición se

aplica, de manera general, a quien mantiene una cosa reconociendo dominio ajeno (Código Civil del Ecuador, 2005, art. 729).

Esta disposición permite diferenciar conceptualmente el dominio o propiedad de la tenencia. Mientras la propiedad determina quién ostenta jurídicamente el derecho sobre el inmueble, la tenencia permite reconocer la relación que mantiene con este la persona que efectivamente lo utiliza o mantiene bajo su responsabilidad, aun cuando no sea su propietaria. Esta distinción resulta especialmente pertinente en el estudio del patrimonio inmueble, debido a que las decisiones cotidianas relacionadas con mantenimiento, reparaciones, adecuaciones y uso no siempre recaen exclusivamente sobre el titular del bien.

El Código Civil permite comprender esta separación al establecer, en su artículo 740, que el poseedor conserva la posesión aun cuando transfiera la tenencia de la cosa mediante figuras como el arrendamiento, comodato, depósito o usufructo, entre otros títulos que no implican transferencia del dominio (Código Civil del Ecuador, 2005, art. 740). En consecuencia, un mismo inmueble puede mantener un determinado propietario y, simultáneamente, encontrarse ocupado o utilizado por una persona distinta bajo una relación jurídica específica.

Para la presente investigación es necesario distinguir el régimen de propiedad, registrado en los instrumentos de inventario patrimonial del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), del régimen de tenencia empleado como variable de análisis.

El Instructivo para fichas de registro e inventario de bienes inmuebles forma parte de las herramientas desarrolladas por el INPC para normalizar el levantamiento

y caracterización de los bienes patrimoniales a escala nacional (INPC, 2011). Dentro de esta caracterización se incorpora información relativa al régimen de propiedad del inmueble, permitiendo identificar su condición como pública o privada. Es decir, la propiedad pública corresponde a los bienes cuya titularidad pertenece al Estado o a sus instituciones, mientras que la propiedad privada identifica aquellos cuya titularidad corresponde a personas naturales o jurídicas particulares. Esta información resulta necesaria para caracterizar jurídicamente al bien patrimonial y reconocer al titular vinculado con las responsabilidades derivadas de su propiedad.

Sin embargo, esta clasificación no permite establecer necesariamente quién ocupa, utiliza o administra el inmueble en la práctica. Un inmueble de propiedad privada, por ejemplo, puede ser habitado directamente por su propietario o encontrarse arrendado, cedido en comodato o sujeto a usufructo. De manera similar, un inmueble de propiedad pública puede ser utilizado o administrado por una institución diferente de aquella que ostenta su titularidad.

Por esta razón, régimen de propiedad y régimen de tenencia constituyen variables relacionadas, pero conceptualmente diferentes. El primero responde principalmente a la pregunta ¿a quién pertenece el inmueble?, mientras que el segundo, para efectos de esta investigación, responde a ¿bajo qué condición es ocupado, utilizado o administrado?

Esta diferenciación permite ampliar la caracterización proporcionada por las fichas de inventario del INPC sin sustituirla. El régimen de propiedad constituye el punto de partida para reconocer la titularidad del bien, mientras que el régimen de

tenencia permite aproximarse a las condiciones efectivas de ocupación y gestión que pueden relacionarse con su mantenimiento y conservación.

Clasificación operativa del régimen de tenencia empleada en la investigación	
Régimen de tenencia	Descripción
Propiedad privada individual	El inmueble es ocupado o utilizado directamente por la persona natural o jurídica que ostenta su propiedad.
Arrendatario y usufructo	El inmueble es ocupado o utilizado por una persona distinta del propietario mediante una relación de arrendamiento, reconociendo el dominio ajeno. La persona posee el derecho de usar y disfrutar del inmueble sin ostentar su propiedad.
Propiedad pública (municipal o estatal)	El inmueble se encuentra ocupado, utilizado o administrado por una institución pública para el desarrollo de sus actividades.

Tabla 26. Elaboración propia, tabla de Clasificación operativa del régimen de tenencia empleada en la investigación con base en el Código Civil del Ecuador (2005, arts. 729 y 740) y en las categorías operativas establecidas para el levantamiento y análisis de la información.

La incorporación del régimen de tenencia permite complementar la información referente al estado de conservación y uso de las edificaciones patrimoniales. Su importancia radica en que la condición bajo la cual un inmueble es ocupado o administrado puede relacionarse con diferentes posibilidades de mantenimiento, inversión y toma de decisiones respecto a su conservación. No obstante, esta relación no debe interpretarse de manera causal, puesto que el estado de conservación de una edificación patrimonial responde a múltiples factores físicos, sociales, económicos y de gestión.

2.4.5 Sistemas de Información Geográfica aplicados al patrimonio

2.4.5.1 Sistemas de Información Geográfica

Los Sistemas de Información Geográfica (SIG) son herramientas que permiten capturar, almacenar, organizar, analizar y representar información georreferenciada, integrando datos espaciales con información descriptiva para comprender

fenómenos que ocurren en el territorio (Burrough & McDonnell, 1998). Su aplicación facilita el análisis de la distribución espacial de diferentes variables y constituye un apoyo para la planificación, la gestión y la toma de decisiones.

En el ámbito del patrimonio cultural, los SIG permiten integrar información procedente de inventarios, catastros, levantamientos de campo y cartografía, facilitando el análisis de las características físicas y funcionales de los bienes patrimoniales. Esta integración favorece una comprensión más amplia del territorio y contribuye a la planificación de acciones orientadas a su conservación (UNESCO, 2011).

En la presente investigación, los SIG constituyen la herramienta que permite integrar la información del estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, posibilitando su análisis espacial y la elaboración de cartografía temática como base para la formulación de directrices de conservación.

2.4.5.2 Análisis espacial

El análisis espacial estudia la distribución geográfica de los fenómenos y las relaciones que existen entre ellos, incorporando la ubicación de los datos como un elemento fundamental para comprender su comportamiento dentro del territorio (Longley et al., 2015). Esta perspectiva permite identificar diferencias, tendencias y dinámicas espaciales que no pueden apreciarse mediante un análisis convencional.

En el ámbito del patrimonio inmueble, el análisis espacial facilita la interpretación del estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las

edificaciones dentro de su contexto territorial, aportando información para la planificación y la conservación del patrimonio (UNESCO, 2011).

En la presente investigación, el análisis espacial constituye la base para interpretar la distribución geográfica de las variables estudiadas e identificar relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos espaciales.

Aportes del análisis espacial en la conservación del patrimonio inmueble	
Aporte	Aplicación en la investigación
Distribución espacial	Analiza la ubicación de las edificaciones patrimoniales dentro del área de estudio.
Integración de variables	Relaciona el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia.
Identificación de comportamientos	Permite reconocer relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos espaciales.
Apoyo a la planificación	Genera información para la formulación de directrices de conservación.

Tabla 27. Elaboración propia, tabla de Aportes del análisis espacial en la conservación del patrimonio inmueble con base en Longley et al. (2015) y UNESCO (2011).

2.4.5.3 Relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos espaciales

El análisis espacial permite identificar distintos comportamientos en la distribución geográfica de la información. Entre los principales se encuentran las relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos espaciales, los cuales facilitan interpretar cómo se organizan las variables dentro del territorio y reconocer sectores con características comunes o diferenciadas (Goodchild, 2007).

Conceptos espaciales aplicados en la investigación		
Concepto	Descripción	Aplicación en la investigación
Relaciones espaciales	Interacción entre dos o más variables dentro del territorio.	Analizar la relación entre el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia.

Concentraciones	Sectores donde una variable presenta mayor presencia o intensidad.	Identificar áreas donde predominan determinadas condiciones patrimoniales.
Disparidades espaciales	Diferencias entre sectores respecto al comportamiento de una o varias variables.	Reconocer contrastes territoriales.
Agrupamientos espaciales	Conjunto de elementos con características similares localizados próximos entre sí.	Identificar sectores con comportamientos comunes que orienten las directrices de conservación.

Tabla 28. Elaboración propia, tabla de Conceptos espaciales aplicados en la investigación con base en Goodchild (2007) y Longley et al. (2015)

2.4.5.4 Cartografía temática

La cartografía temática es una herramienta de representación espacial que permite visualizar y analizar la distribución de uno o varios fenómenos sobre un territorio. A diferencia de la cartografía general, su propósito es representar información específica mediante símbolos, colores y otros elementos gráficos que facilitan la interpretación de los datos y la identificación de patrones espaciales (Instituto Geográfico Nacional, 2022).

En los estudios de patrimonio inmueble, la cartografía temática constituye un instrumento para organizar, visualizar y comunicar información relacionada con las características de las edificaciones y su entorno. Su utilización facilita la identificación de áreas con características similares, apoya la interpretación de los resultados del análisis espacial y contribuye a la planificación de acciones de conservación (UNESCO, 2011).

En la presente investigación, la cartografía temática se emplea para representar espacialmente el estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso. Asimismo, permite

visualizar las relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos identificados durante el análisis espacial, facilitando la formulación de directrices de conservación.

Capítulo 3. Diseño Metodológico

Las tablas siguientes organizan el enfoque, diseño, tipo nivel, técnicas y la secuencia de procesamiento de la información.

3.1. Enfoque de la Investigación

Componente	Aplicación en la investigación	Aporte al estudio
Enfoque mixto	Integra procedimientos cualitativos y cuantitativos para estudiar el patrimonio inmueble del barrio San Alfonso desde una perspectiva territorial.	Relaciona la interpretación física y funcional de las edificaciones con el análisis espacial y permite comprender los factores que inciden en su conservación.
Componente cualitativo	Interpreta la revisión documental, la normativa y la caracterización de los inmuebles patrimoniales.	Permite comprender sus características y condiciones dentro del contexto urbano.
Componente cuantitativo	Organiza, sistematiza y analiza la información recopilada.	Identifica comportamientos y tendencias espaciales del estado de conservación, el uso y el régimen de tenencia.
Paisaje Urbano Histórico (HUL)	Considera el patrimonio urbano como resultado de la interacción entre componentes físicos, culturales, sociales, económicos y territoriales (UNESCO, 2011).	Integra la conservación patrimonial en la planificación y gestión territorial, más allá de la protección individual de los bienes; orienta la formulación de directrices.

Tabla 29. Elaboración propia, tabla de Enfoque de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.

3.2. Diseño de la Investigación

Diseño	Fundamento	Aplicación
No experimental	Las variables no fueron manipuladas; se analizaron las condiciones reales de las edificaciones patrimoniales.	Se utilizaron la revisión documental y el levantamiento de información en campo.
Transversal	La información se recopiló en un único período de estudio.	Refleja las condiciones existentes durante la investigación; luego se integró en un SIG para interpretar la distribución espacial de las variables y formular directrices.

Tabla 30. Elaboración propia, tabla de diseño de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.

3.3. Tipo de investigación

Clasificación	Descripción y alcance
Paradigma interpretativo	Comprende el patrimonio como un fenómeno con dimensiones físicas, históricas, sociales y culturales, y reconoce la influencia del contexto en su conservación.
Investigación aplicada	Busca generar directrices para la conservación del patrimonio inmueble mediante la aplicación de SIG.
Investigación de campo	Obtiene información directamente en el área de estudio.
Investigación documental	Revisa bibliografía especializada, normativa, inventarios patrimoniales y cartografía como base del estudio.

Tabla 31. Elaboración propia, tabla de tipo de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.

3.4. Nivel de Investigación

Nivel	Operación realizada	Resultado
Descriptivo	Caracteriza los bienes patrimoniales mediante la recopilación y organización de datos sobre estado de conservación, uso y régimen de tenencia.	Establece las condiciones actuales de los inmuebles y una base de información para el estudio.
Analítico	Interpreta en el SIG las relaciones entre variables y sus patrones espaciales.	Reconoce dinámicas territoriales y sectores que fundamentan criterios técnicos y directrices de conservación.

Tabla 32. Elaboración propia, tabla de nivel de la Investigación- Capítulo 3. Diseño Metodológico.

3.4.1. Levantamiento de información

Actividad	Procedimiento y registro	Finalidad
Visitas de campo	Se visitaron las edificaciones patrimoniales y se utilizaron fichas estructuradas para registrar estado de conservación, uso y régimen de tenencia.	Recopilar información técnica y territorial directamente en el área de estudio.
Registro fotográfico	Se documentaron las condiciones físicas observadas.	Respaldar y verificar los registros de campo.
Consulta de fuentes	Se revisaron inventarios patrimoniales, catastros, cartografía, documentación técnica y normativa vigente.	Complementar y validar la información obtenida en campo.

Sistematización	Los datos se organizaron en una base georreferenciada y se incorporaron al SIG.	Facilitar la cartografía temática y el análisis espacial de las variables.
------------------------	---	--

Tabla 33. Elaboración propia, tabla de levantamiento de información- Capítulo 3. Diseño Metodológico.

3.4.2. Población y muestra

Cantidad	Unidad de análisis	Criterio de inclusión
60	Edificaciones patrimoniales con ficha individual	Bienes registrados individualmente.
10	Edificaciones integrantes de conjuntos urbanos	Se analizaron individualmente, aunque no contaran con ficha propia.
5	Conjuntos urbanos	Conjuntos patrimoniales con ficha de inventario
2	Espacios públicos patrimoniales	Espacios públicos con ficha de inventario
77	Total de unidades consideradas	

Tabla 34. Elaboración propia, tabla de población y muestra- Capítulo 3. Diseño Metodológico.

La población de estudio estuvo conformada por la totalidad de los bienes patrimoniales del barrio San Alfonso. Para una lectura más completa del sector, se consideraron de manera individual las edificaciones que forman parte de conjuntos urbanos, incluso aquellas que no cuentan con una ficha propia. Además, al tratarse de un universo reducido y plenamente identificable, no se aplicó un muestreo, sino un censo de la totalidad de los bienes, lo que permitió contar con una visión integral del área de estudio.

3.5. Técnicas e Instrumentos de Recolección de Datos

La aplicación conjunta de las técnicas proporcionó información documental, gráfica y territorial para caracterizar los bienes, construir la base georreferenciada, elaborar mapas temáticos, analizar patrones espaciales y formular directrices de conservación.

Técnica	Instrumento	Información obtenida	Producto generado
Revisión documental	Ficha de revisión documental	Bibliografía, normativa, inventarios patrimoniales, catastros y cartografía.	Marco teórico, caracterización del área de estudio y recopilación de información base.
Observación directa	Ficha de levantamiento de campo	Estado de conservación, características arquitectónicas, uso y régimen de tenencia de los bienes patrimoniales.	Matriz de levantamiento y caracterización técnica de los bienes patrimoniales.
Registro fotográfico	Cámara fotográfica	Evidencia visual de edificaciones, conjuntos urbanos y espacios públicos patrimoniales.	Banco fotográfico para la validación del trabajo de campo.
Levantamiento geoespacial	Base de datos georreferenciada (SIG)	Información espacial y alfanumérica de los bienes patrimoniales.	Base de datos SIG, mapas temáticos y análisis espacial.

Tabla 35. Elaboración propia, tabla de Técnicas e instrumentos de recolección de datos- Capítulo 3. Diseño Metodológico.

3.5.1 Revisión documental

La revisión documental permitió recopilar información técnica y científica relacionada con la conservación del patrimonio inmueble y el uso de Sistemas de Información Geográfica. Además, se consultaron inventarios patrimoniales, catastros, cartografía y normativa vigente para caracterizar el área de estudio y complementar la información obtenida durante el trabajo de campo.

3.5.2. Observación directa

La observación directa registró las condiciones accesibles de los bienes y su entorno, con apoyo del registro fotográfico y de fuentes documentales. De las 70 edificaciones, 30 tuvieron acceso completo, 10 acceso parcial, dos únicamente a

planta baja y 28 no fue factible el acceso interior. Para estos últimos se describieron desde el espacio visible como la fachada, el volumen y los elementos visibles de cubierta; la foto satelital apoyó la lectura del emplazamiento y de superficies visibles, sin permitir comprobar estructuras o materiales interiores. La ficha conserva el nivel de acceso como indicador de certeza y de necesidad de comprobación posterior.

Para inmuebles prioritarios con acceso restringido se recomienda registrar la parte observada, la fuente y las partes no verificadas; contrastar fotos de fachada, ortofoto y antecedentes disponibles. Debido a que no supone potestad de ingreso forzoso se registra el universo exacto de casos que deben seguir la ruta desarrollada en las Directrices D1, D3.

3.5.3. Registro fotográfico

El registro fotográfico complementó el levantamiento de campo mediante la documentación visual de las edificaciones, conjuntos urbanos y espacios públicos patrimoniales. Las imágenes sirvieron para respaldar la información recopilada, verificar las condiciones físicas de los inmuebles e identificar sus principales características y patologías.

3.5.4. Levantamiento geoespacial

La información recopilada fue organizada en una base de datos georreferenciada dentro de un Sistema de Información Geográfica (SIG), integrando los atributos de cada bien patrimonial con su ubicación espacial. Esta información permitió elaborar la cartografía temática, realizar el análisis espacial de las variables estudiadas y apoyar la formulación de las directrices de conservación (Burrough & McDonnell, 1998).

3.6. Técnicas para el Procesamiento e Interpretación de Datos

Los registros de campo, las fichas documentales y la geometría predial se integraron mediante el código de inmueble. Se distinguió entre componentes observados directamente y componentes inferidos desde el exterior o apoyados en ortofoto. La clasificación física obtenida en casos sin acceso interior constituye una valoración preliminar y no reemplaza el diagnóstico estructural individual.

3.6.1 Metodología para el procesamiento e interpretación de la información

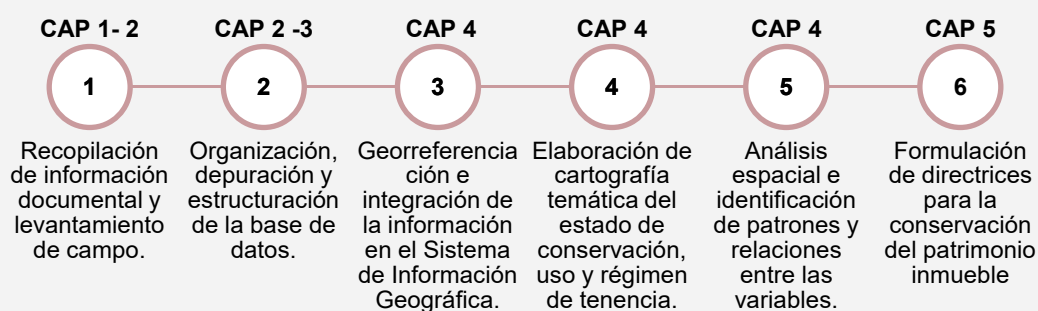


Ilustración 17. Elaboración propia, Metodología para el procesamiento e interpretación de la información

A partir de la información sistematizada se elaboraron mapas temáticos para cada una de las variables analizadas y se realizaron cruces espaciales que permitieron identificar áreas con características comunes, tendencias territoriales y sectores prioritarios de intervención. Estos resultados facilitaron una interpretación integral del comportamiento del patrimonio inmueble dentro del barrio San Alfonso y sirvieron de base para la formulación de las directrices de conservación.

Para la formulación de directrices y mapa final, el diagnóstico de cada variable y los cruces bivariados identificaron problemas prediales y concentraciones territoriales. Se relacionó cada hallazgo con una de las doce directrices D1 a D12 ya definidas; el estado de conservación y la ausencia de uso determinaron la regla

principal de prioridad, mientras que tenencia, uso, pertenencia a conjunto y nivel de acceso orientaron gestión complementaria y certeza de la ficha. A cada inmueble se asignó la directriz principal y se conservaron las secundarias en atributos. Las reglas detalladas y la estructura de datos se documentan en 5.5.

Capítulo 4: Análisis y Discusión de los Resultados

El presente capítulo analiza y discute los resultados obtenidos. La estructura conserva la secuencia metodológica planteada en la investigación: primero se caracteriza el universo de estudio y las condiciones del levantamiento; posteriormente se examinan de forma individual el estado de conservación, el uso actual y el régimen de tenencia; y, finalmente, se integran estas variables mediante cruces, cartografía relacional y mapas de concentración. Esta secuencia permite realizar una lectura territorial de relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos, en correspondencia con el segundo objetivo específico de la investigación. Las asociaciones identificadas se interpretan como coincidencias y patrones espaciales y no como relaciones causales.

4.1. Caracterización del universo de estudio y condiciones del levantamiento

El análisis parte de la información obtenida durante el levantamiento de los bienes patrimoniales localizados en el barrio San Alfonso. Véase el Mapa 1

Bienes patrimoniales del barrio San Alfonso	Cantidad	Consideración dentro del análisis
<i>Edificaciones patrimoniales</i>	70	Unidades principales de análisis
<i>Conjuntos urbanos</i>	5	Elementos complementarios del análisis territorial
<i>Espacios públicos</i>	2	Elementos complementarios del análisis territorial
<i>Total</i>	77	—

Tabla 36. Elaboración propia, tabla de bienes patrimoniales considerados en el área de estudio

La codificación de los inmuebles patrimoniales identifica la parroquia en la que se emplazan: el prefijo **MAL** corresponde a la parroquia Maldonado y **VEL**, a la parroquia Velasco. A continuación, se presenta la tabla de las edificaciones patrimoniales que cuentan con ficha individual.

Edificaciones patrimoniales con ficha individual							
Parroquia Maldonado							
1	MAL02	13	MAL14	25	MAL26	37	MAL 39
2	MAL03	14	MAL15	26	MAL 27	38	MAL 40
3	MAL04	15	MAL16	27	MAL 28	39	MAL 41
4	MAL05	16	MAL17	28	MAL 29	40	MAL 42
5	MAL06	17	MAL18	29	MAL 30	41	MAL 43
6	MAL07	18	MAL19	30	MAL 31	42	MAL 44
7	MAL08	19	MAL20	31	MAL 32	43	MAL 45
8	MAL09	20	MAL21	32	MAL 33	44	MAL 46
9	MAL10	21	MAL22	33	MAL 35	45	MAL 47
10	MAL11	22	MAL23	34	MAL 36	46	MAL 48
11	MAL12	23	MAL24	35	MAL 37	47	MAL 49
12	MAL13	24	MAL25	36	MAL 38	48	MAL 50
Parroquia Velasco							
49	VEL 1	52	VEL 4	55	VEL 7	58	VEL 10
50	VEL 2	53	VEL 5	56	VEL 8	59	VEL 11
51	VEL 3	54	VEL 6	57	VEL 9	60	VEL 12

Tabla 37. Elaboración propia, tabla de Edificaciones patrimoniales con ficha individual del barrio San Alfonso de la ciudad de Riobamba, 2026.

La codificación de los conjuntos urbanos inicia con el prefijo **CU**, seguido del código de la parroquia correspondiente (**MAL** o **VEL**) y un número identificador. Las edificaciones que integran estos conjuntos, pero no cuentan con ficha individual, se identifican mediante el código del conjunto más una numeración adicional. A continuación, se presenta la tabla de los conjuntos urbanos y las edificaciones que los componen.

CONJUNTOS URBANOS										
CONJUNTO	1	CUVEL01	2	CUVEL02	3	CUMAL01	4	CUMAL02	5	CUMAL03
Inmuebles que lo componen	1	CUVEL0101	2	CUVEL0201	4	CUMAL0101	7	CUMAL0201	9	CUMAL0301
			3	CUVEL0202	5	CUMAL0102	8	CUMAL0202	10	CUMAL0302
					6	CUMAL0103				
Inmuebles		VEL08		VEL05						
con ficha		VEL12		VEL06						
propia										

Tabla 38. Elaboración propia, tabla de Conjuntos Urbanos del barrio san Alfonso de Riobamba (2026).

Para los dos espacios públicos patrimoniales se mantiene la misma estructura de codificación utilizada para las edificaciones, con el prefijo de la parroquia correspondiente (**MAL** o **VEL**) y un número identificador. A continuación, se presentan sus códigos.

ESPACIOS PÚBLICOS			
1	MAL01	2	MAL 34

Tabla 39. Elaboración propia, tabla de espacios públicos del barrio san Alfonso de Riobamba (2026).

4.1.1. Estructura de formulario de levantamiento

Para el levantamiento de información se elaboró un formulario que, además de las variables necesarias para esta investigación, incluyó datos complementarios para ampliar el análisis de cada inmueble. A continuación, se presenta su estructura, con el código utilizado para vincular los registros al SIG, los campos y la descripción de cada uno. La información levantada para cada inmueble se encuentra en los anexos.

ESTRUCTURA DE ATRIBUTOS PARA JOIN SIG		
Código	Campo	Descripción
ID	Código inmueble	Código de levantamiento utilizado en la investigación para vincular con el SIG.
Bfotografi	Fotografía	Levantamiento Fotográfico de cada inmueble.
Bdeclara	Código de Declaratoria	Código de declaratoria de Riobamba 2007.
Bsipce	Código SIPCE	Referencia patrimonial cuando exista; si falta, se mantiene como dato por completar o verificar.
Bencuenstad	Encuestado	Nombre de la persona encuestada
Bingreso	Ingreso	Nivel de ingreso: Total, Parcialmente, Solo Planta baja y no factible el ingreso.
Bhabitado	Habitado	Habitabilidad del inmueble: Por una familia, o por varias familias o no se encuentra habitado.
Bconserva	Estado conservación	Sólido, deteriorado, ruinoso o derrocamiento total.
Buso_actua	Uso actual	Uso actual del inmueble
Bespeci_us	Uso Especifico	Uso especifico del inmueble.
Buso_codg	Uso codigo	Código de uso según el PUGS.

Busos_porc	Usos Porcentaje	Porcentajes de uso de Conjuntos Urbanos
Binflu_uso	Influencia del uso	Influencia del uso en el inmueble: Favorece, Contribuye a la conservación, Genera deterioro y no influye.
Btenencia	Régimen de Tenencia	Régimen de tenencia del inmueble: Propiedad privada, pública e institucional, arrendamiento y usufructo y otro.
Bcondicion	Ocupación	Ocupación del inmueble: Ocupado/parcial o desocupado, según información disponible.
Bniv_acce	Nivel acceso	Nivel de acceso al inmueble: Total, parcial, planta baja o sin acceso.
Bconju_u	Conjunto urbano	Pertenece o no a un conjunto urbano
Bprob_pri	Problemática principal	Síntesis que origina la acción prioritaria.
Bdirec_p	Directriz principal	Acción principal a representar.
Bcodigo_d	Código directriz	Código corto para simbología/etiqueta.
Bdirec_s	Directrices secundarias	Condiciones complementarias de gestión.
Bniv_prio	Nivel prioridad	Nivel de prioridad de acción: Muy alta, alta, media o preventiva.
Bjusti_p	Justificación prioridad	Regla aplicada que justifica la prioridad.
Baccion_r	Acción recomendada	Siguiente acción de gestión, no obra prescrita.
Bseguimien	Seguimiento	Periodicidad o condición de revisión.
Bcateg_car	Categoría cartográfica	Clase de representación para el mapa final.
Bveri_req	Verificación requerida	Dato o inspección pendiente.

Tabla 40. Elaboración propia, tabla de estructura de atributos para join SIG

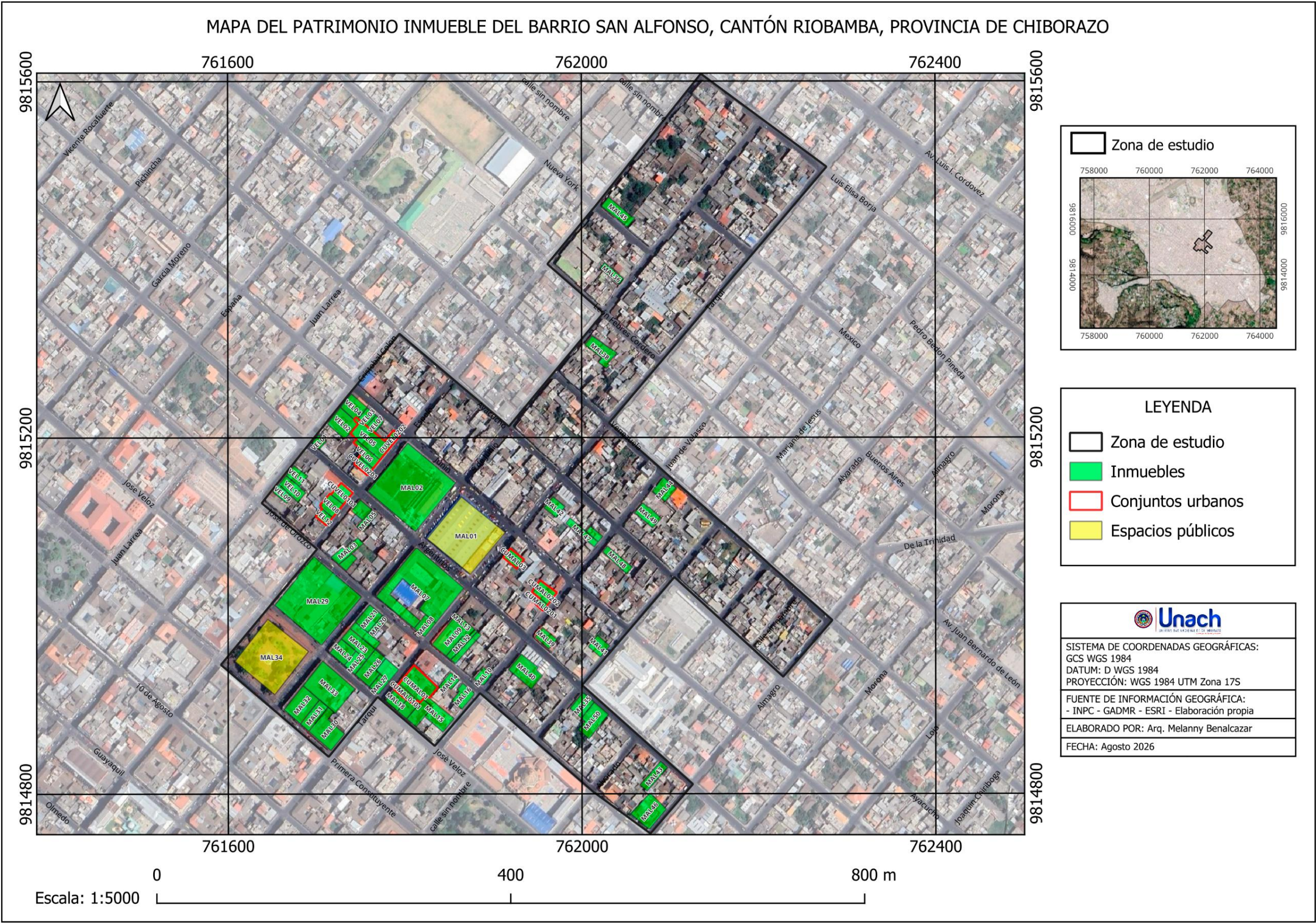
El campo utilizado como llave principal es “ID” (Código inmueble) para la vinculación con el Sistema de Información Geográfica (SIG), mismo que corresponde al código asignado a cada inmueble durante el levantamiento de campo. Cabe recalcar que se estable códigos propios debido a que no todos los inmuebles cuentan con ficha SIPCE, en tal sentido este se conserva como un atributo de referencia complementario.

4.1.2. Nivel de acceso durante el levantamiento de datos

Como información complementaria se registró el nivel de acceso alcanzado durante las inspecciones. De las setenta edificaciones, en treinta inmuebles (42,86 %) se efectuó una inspección completa; en diez (14,29 %) el acceso fue parcial; en dos (2,86 %) la inspección se limitó a planta baja; y en veintiocho casos (40,00 %) no fue posible ingresar al interior. Cuando el acceso fue restringido, la valoración se sustentó en los espacios accesibles, los elementos visibles desde el exterior y la información que pudo verificarse durante la visita.

Nivel de acceso	N.º de inmuebles	Porcentaje (%)
<i>Completo</i>	30	42,86
<i>Parcial</i>	10	14,29
<i>Planta baja</i>	2	2,86
<i>Sin acceso interior</i>	28	40,00
<i>Total</i>	70	100,00

Tabla 41. Elaboración propia, tabla de Nivel de acceso a las edificaciones patrimoniales



Mapa 1. Elaboración propia, Mapa del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso del cantón Riobamba, provincia de Chimborazo.

4.2. Análisis individual de las variables de estudio

Las tres variables se analizan inicialmente de manera independiente, manteniendo una estructura común que facilita su comparación. Para cada una se presenta la distribución cuantitativa y porcentual, seguida de la representación cartográfica y de una lectura espacial. De esta forma, las tablas y diagramas permiten reconocer la frecuencia de cada categoría, mientras que los mapas muestran su localización y distribución dentro del barrio.

A continuación, se presenta la Tabla 42 del listado de las edificaciones, conjuntos urbanos y espacios públicos patrimoniales del barrio San Alfonso, en Riobamba. Para cada unidad se registra su código y las variables de estudio: uso actual, régimen de tenencia y estado de conservación.

TABLA DE EDIFICACIONES, CONJUNTOS URBANOS Y ESPACIOS PÚBLICOS PATRIMONIALES DEL BARRIO SAN ALFONSO - RIOBAMBA

	CÓDIGO	USO ACTUAL	REGIMEN DE TENENCIA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
1	CUVEL01	Conjunto Urbano	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
2	CUVEL0101	Comercial	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
3	VEL08	Comercial	Propiedad privada individual	DETERIORADO
4	VEL12	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	DETERIORADO
5	CUVEL02	Conjunto Urbano	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
6	CUVEL0201	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
7	CUVEL0202	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
8	VEL05	Comercial	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
9	VEL06	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	SOLIDO
10	CUMAL01	Conjunto Urbano	Propiedad privada individual	DETERIORADO
11	CUMAL0101	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	DETERIORADO
12	CUMAL0102	Comercial	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
13	CUMAL0103	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	SOLIDO
14	CUMAL02	Conjunto Urbano	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
15	CUMAL0201	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
16	CUMAL0202	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
17	CUMAL03	Conjunto Urbano	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
18	CUMAL0301	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
19	CUMAL0302	Comercial	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
20	MAL02	Religioso y comercial	Propiedad privada individual	DETERIORADO
21	MAL03	Comercial	Propiedad privada individual	SOLIDO
22	MAL04	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual	SOLIDO
23	MAL05	Comercial	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
24	MAL06	Comercial	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO

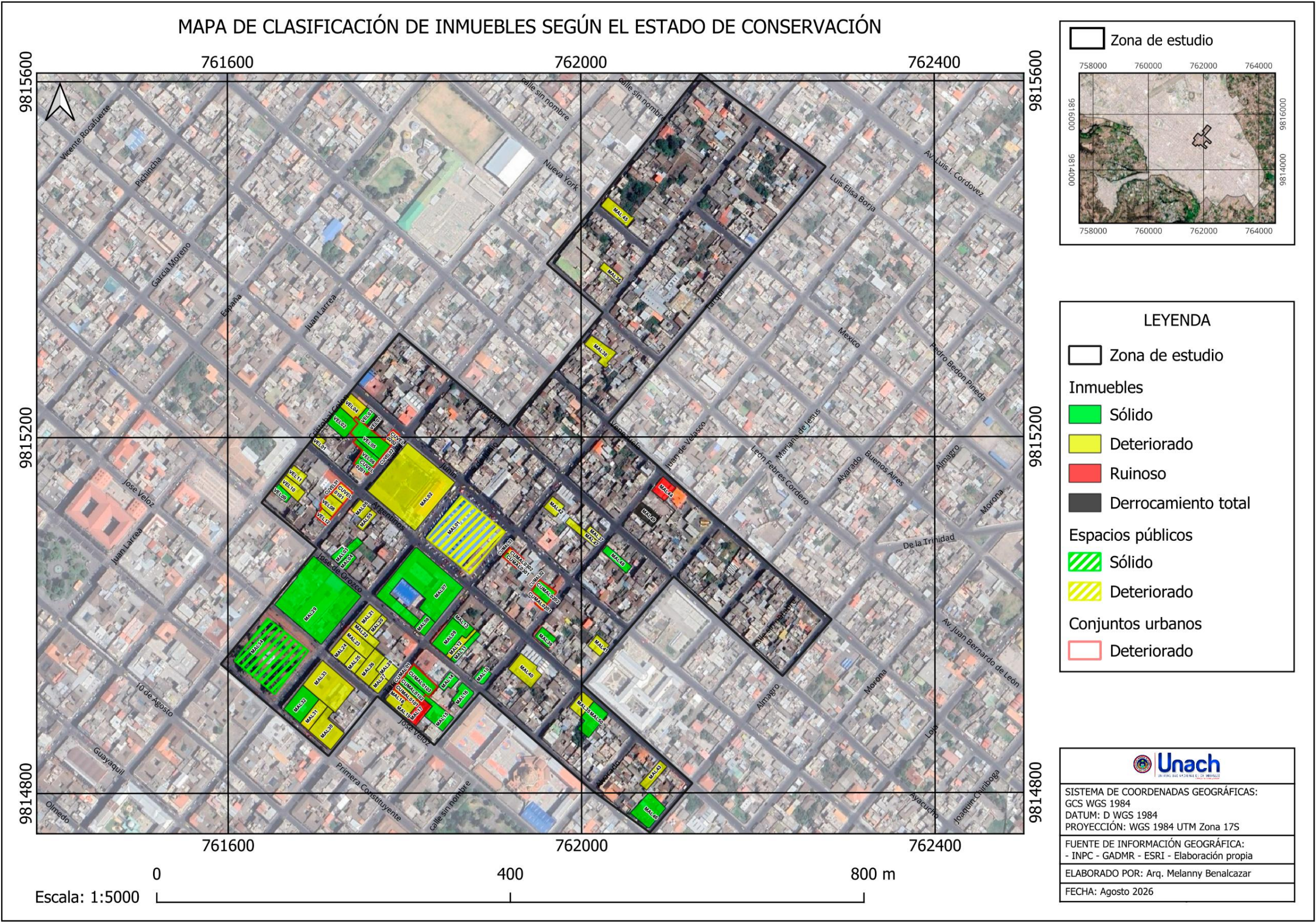
25	MAL07	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual	SOLIDO
26	MAL08	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual	SOLIDO
27	MAL09	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
28	MAL10	Comercial	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
29	MAL11	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	SOLIDO
30	MAL12	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	DETERIORADO
31	MAL13	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
32	MAL14	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	SOLIDO
33	MAL15	Comercial	Propiedad privada individual	SOLIDO
34	MAL16	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
35	MAL17	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	RUINOSO
36	MAL18	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	DETERIORADO
37	MAL19	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
38	MAL20	Comercial	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
39	MAL21	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
40	MAL22	Comercial	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
41	MAL23	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
42	MAL24	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
43	MAL25	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
44	MAL26	Comercial	Propiedad privada individual	DETERIORADO
45	MAL27	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
46	MAL28	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	DETERIORADO
47	MAL29	Religioso y comercial	Propiedad privada individual	SOLIDO
48	MAL30	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)	DETERIORADO
49	MAL31	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)	DETERIORADO
50	MAL32	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
51	MAL33	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
52	MAL 35	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual	DETERIORADO
53	MAL 36	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
54	MAL 37	Desocupado o en estado de abandono	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
55	MAL 38	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	DETERIORADO
56	MAL 39	Comercial	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
57	MAL 40	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
58	MAL 41	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual	DETERIORADO
59	MAL42	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	DETERIORADO
60	MAL 43	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	DETERIORADO
61	MAL 44	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	RUINOSO
62	MAL 45	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	DETERIORADO
63	MAL 46	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual	SOLIDO
64	MAL 47	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	DETERIORADO
65	MAL 48	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
66	MAL 49	Comercial	Propiedad privada individual	DERROCAMIENT O TOTAL
67	MAL 50	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual	SOLIDO

68	VEL01	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
69	VEL02	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual	SOLIDO
70	VEL03	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual	SOLIDO
71	VEL04	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual	DETERIORADO
72	VEL07	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual	DERROCAMIENT O TOTAL
73	VEL09	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
74	VEL10	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
75	VEL11	Comercial	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
76	MAL01	Espacio público (mercado)	Propiedad pública (municipal o estatal)	DETERIORADO
77	MAL34	Espacio público (Parque)	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO

Tabla 42. Elaboración propia, tabla de edificaciones, conjuntos urbanos y espacios públicos patrimoniales del barrio san Alfonso – Riobamba, 2026.

4.2.1. Estado de conservación de los bienes patrimoniales

El estado de conservación constituye la primera variable del diagnóstico y permite reconocer las condiciones físicas actuales de las edificaciones patrimoniales. Su valoración consideró los componentes definidos en la fundamentación teórica, apartado 2.4.2 Estado de conservación del patrimonio inmueble, analizando los siguientes elementos: estructura, cubierta, fachadas, pisos y entrepisos, acabados, escaleras e instalaciones, tomando como referencia el Instructivo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) para el inventario de bienes inmuebles. La clasificación resultante sintetiza el comportamiento de estos componentes y permite diferenciar los inmuebles sólidos, deteriorados y ruinosos, además de los bienes inventariados que presentan derrocamiento total.



Mapa 2. Elaboración propia, Mapa de clasificación de inmuebles según el estado de conservación.

Edificaciones patrimoniales

Estado de conservación	N.º de inmuebles	Porcentaje (%)
Sólido	28	40,00
Deteriorado	38	54,29
Ruinoso	2	2,86
Derrocamiento total	2	2,86
Total	70	100,00

Tabla 43. Elaboración propia, tabla de Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales

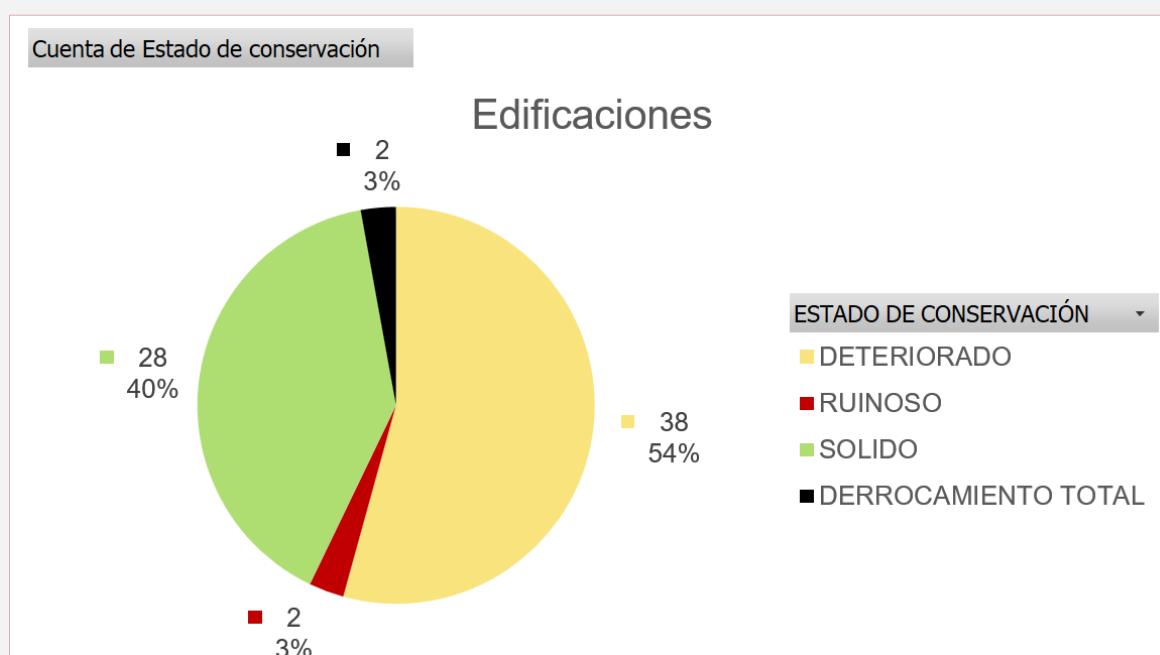


Ilustración 18. Elaboración propia, diagrama pastel de Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales.

La condición predominante corresponde al estado deteriorado, con treinta y ocho inmuebles (54,29 %), seguida por veintiocho inmuebles sólidos (40,00 %). Los casos de mayor afectación son menos numerosos: dos inmuebles se encuentran en estado ruinoso (2,86 %) y dos bienes previamente inventariados presentan derrocamiento total (2,86 %). Aunque estos últimos representan una proporción reducida, evidencian procesos de pérdida material que deben considerarse dentro de la gestión del patrimonio del sector.

Conjuntos Urbanos y espacios Públicos

En los cinco conjuntos urbanos registrados (Ver Tabla 38) se identificó un estado deteriorado. Respecto de los dos espacios públicos, la Plaza de San Alfonso (MAL 01), asociada al mercado, se encuentra deteriorada, mientras que el Parque Pedro Vicente Maldonado (MAL 34) presenta una condición sólida. Estos elementos no se incorporan al cálculo porcentual de las setenta edificaciones, pero aportan información sobre la conservación del contexto urbano en el que se insertan los bienes. La distribución espacial evidencia una concentración importante de inmuebles en estado sólido en el entorno a los conjuntos Urbanos, CUMAL01 y CUVEL02. Por su parte, los inmuebles deteriorados (Ver Tabla 42) presentan una concentración particular frente a la manzana donde se emplaza el edificio principal del Palacio Municipal (MAL 33), además de una presencia más amplia y dispersa alrededor del Parque Pedro Vicente Maldonado (MAL 34) como hacia los bordes occidental y norte del barrio. Los dos inmuebles en estado ruinoso se localizan de manera puntual y separados entre sí, por lo que no configuran un agrupamiento espacial continuo (Mapa 2).

4.2.1.1. Lectura histórico-arquitectónica de inmuebles representativos

La interpretación del estado de conservación se complementa con la lectura de inmuebles representativos por su valor histórico, arquitectónico y urbano. Se contextualiza los resultados cuantitativos y espaciales a partir de bienes cuya trayectoria histórica, función y relación con el entorno permiten comprender con mayor detalle la diversidad de situaciones presentes en el barrio.

Entre los bienes de mayor significación patrimonial del sector se encuentra la **Iglesia de San Alfonso** (MAL 02), vinculada históricamente con la presencia de los Misioneros Redentoristas y con la consolidación de la identidad del barrio. Si se analiza de manera individual, el bloque correspondiente al templo presenta condiciones que permiten identificarlo en estado sólido; sin embargo, la valoración integral del conjunto patrimonial al que pertenece determina un estado de conservación deteriorado debido a que el predio no está compuesto únicamente la iglesia, sino la totalidad de los inmuebles y espacios que conforman el conjunto y se distribuyen alrededor de la manzana.

Varios de estos inmuebles mantienen actualmente actividades comerciales asociadas principalmente a la dinámica del mercado y presentan condiciones de conservación menos favorables. Esta situación adquiere especial importancia por la alta valoración patrimonial del bien y evidencia la necesidad de entender su conservación de manera integral.

Ilustración 19. Elaboración propia, fotografía de Iglesia San Alfonso (MAL 02), (2026).



Ilustración 20. Elaboración propia, fotografía de Colegio Santa Mariana de Jesús. (2026)



Otro inmueble representativo es el **Colegio Santa Mariana de Jesús**, cuya arquitectura se relaciona con las corrientes historicistas desarrolladas en Riobamba

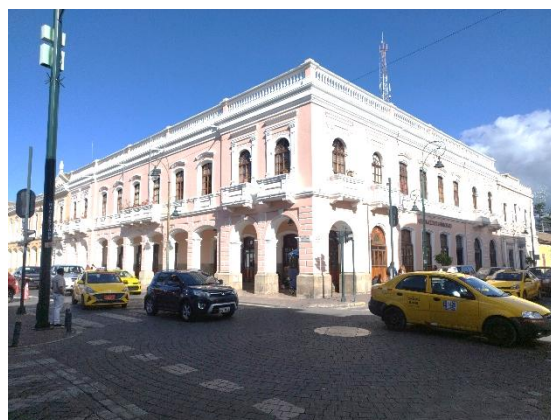
a inicios del siglo XX y con la obra atribuida a Pedro Brüning. El inmueble se mantiene en estado sólido y conserva hasta la actualidad su uso institucional educativo, lo que ha permitido mantener una continuidad entre la edificación y la función para la cual ha sido reconocida dentro del sector. De manera similar, **el Palacio Municipal** (MAL 33) presenta un estado sólido y mantiene su función institucional administrativa, reforzando la presencia de actividades institucionales dentro del núcleo central de la ciudad.

Dentro del área de estudio también se identificaron inmuebles institucionales, residenciales y comerciales que, pese a mantenerse ocupados, presentan algún deterioro. Esto permite observar que el uso activo de una edificación no garantiza por sí solo su conservación. Aspectos como el mantenimiento periódico, la intensidad y el tipo de actividad desarrollada, las modificaciones realizadas para adaptar los espacios a nuevos requerimientos, las características constructivas y la gestión de cada inmueble pueden intervenir conjuntamente en su estado actual.

Ilustración 21. Elaboración propia, fotografía de Palacio Municipal (MAL 33) (2026).



Ilustración 22. Elaboración propia, fotografía de la Gobernación de Chimborazo. (MAL 32) (2026)



La Gobernación de Chimborazo (MAL 32) misma que se encuentra dentro del mismo núcleo institucional: el levantamiento la registra en condición deteriorada,

sobre todo por su cubierta, modificaciones y patios interiores. Su proximidad a inmuebles sólidos del sector central confirma que la localización y el carácter institucional no son suficientes para explicar el estado de conservación, por lo que la interpretación debe mantenerse a escala predial y considerar las particularidades de mantenimiento, intervención y ocupación de cada bien.

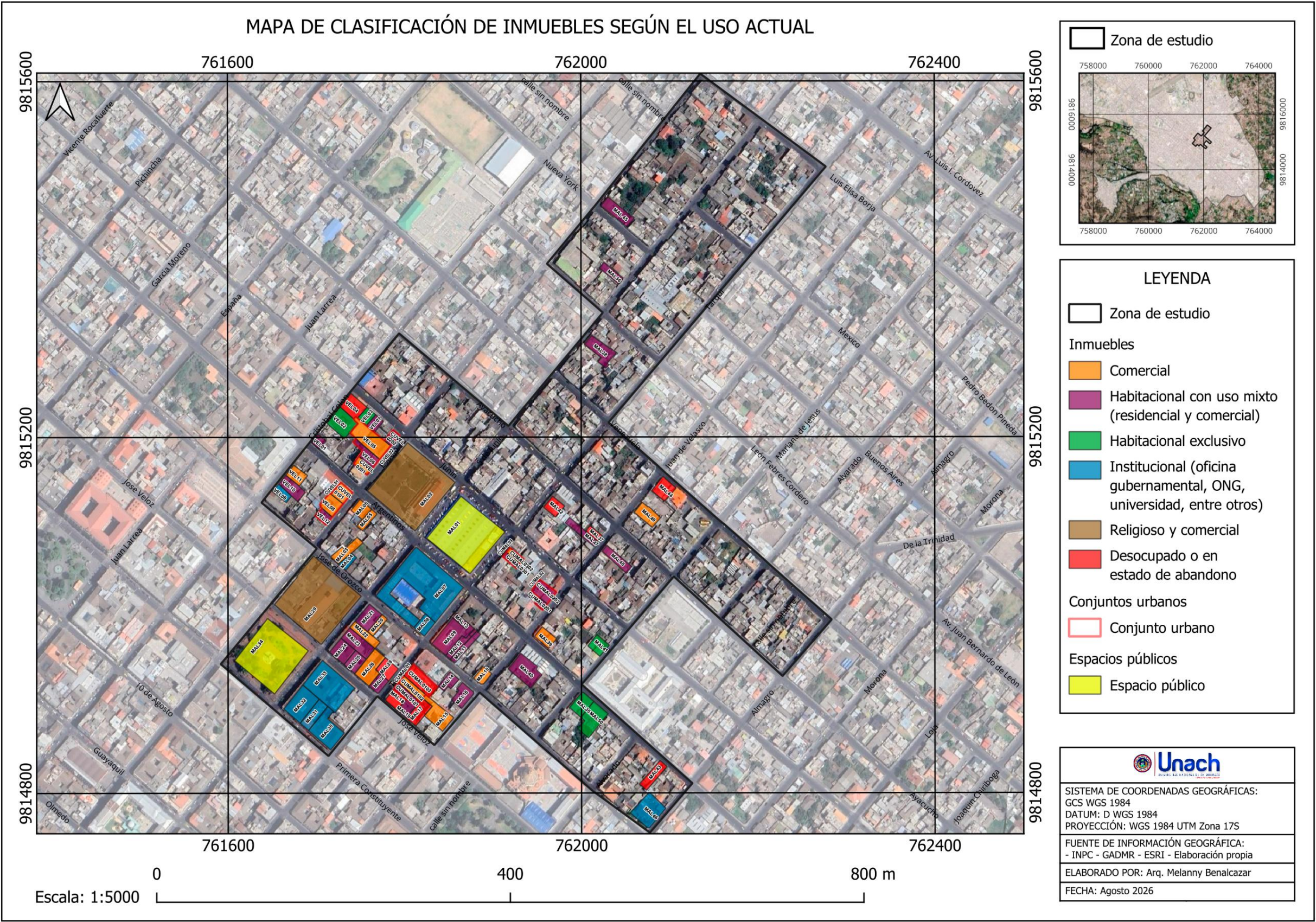
Asimismo, en **algunas casonas tradicionales** se identifican subdivisiones internas, adecuaciones para nuevos usos y diferencias de intervención entre unidades de ocupación. Estas transformaciones pueden producir condiciones de conservación heterogéneas dentro de una misma edificación y justifican complementar la lectura territorial con la revisión individual de los componentes patrimoniales.

En conclusión, la lectura cartográfica identifica además una condición particular hacia los sectores más alejados de la plaza central, el parque Pedro Vicente Maldonado, especialmente en dirección a la calle Nueva York a través de la calle 5 de junio. En esta zona los inmuebles patrimoniales aparecen de manera más aislada y con menor continuidad respecto de la concentración, Ver Mapa 2.

En consecuencia, la localización se interpreta como una condición territorial complementaria y no como causa directa del deterioro. El estado de cada inmueble depende de múltiples factores, entre ellos sus características constructivas, mantenimiento, uso, régimen de tenencia, intervenciones acumuladas y dinámica del entorno. La distribución observada amplía, por tanto, la lectura del estado de conservación y permite incorporar la posición de los bienes dentro de la estructura patrimonial del barrio como un criterio adicional para su seguimiento.

4.2.2. *Uso actual de los bienes patrimoniales*

El uso actual permite identificar la función que desempeñan las edificaciones dentro de la dinámica urbana contemporánea, relevante en un sector histórico que ha experimentado transformaciones funcionales vinculadas con la consolidación de actividades comerciales, administrativas, religiosas y de servicios. La clasificación general se explica en el apartado: "2.4.3 uso actual del patrimonio inmueble", donde se grupa los usos observados en seis categorías. Ver Mapa 3.



Mapa 3. Elaboración propia, Mapa de clasificación de inmuebles según el uso actual

Edificaciones

Uso actual	N.º de inmuebles	Porcentaje (%)
Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	28	40,00
Comercial	17	24,29
Institucional	9	12,86
Desocupado o en estado de abandono	9	12,86
Habitacional exclusivo	5	7,14
Religioso y comercial	2	2,86
Total	70	100,00

Tabla 44. Elaboración propia, tabla de uso actual de las edificaciones patrimoniales

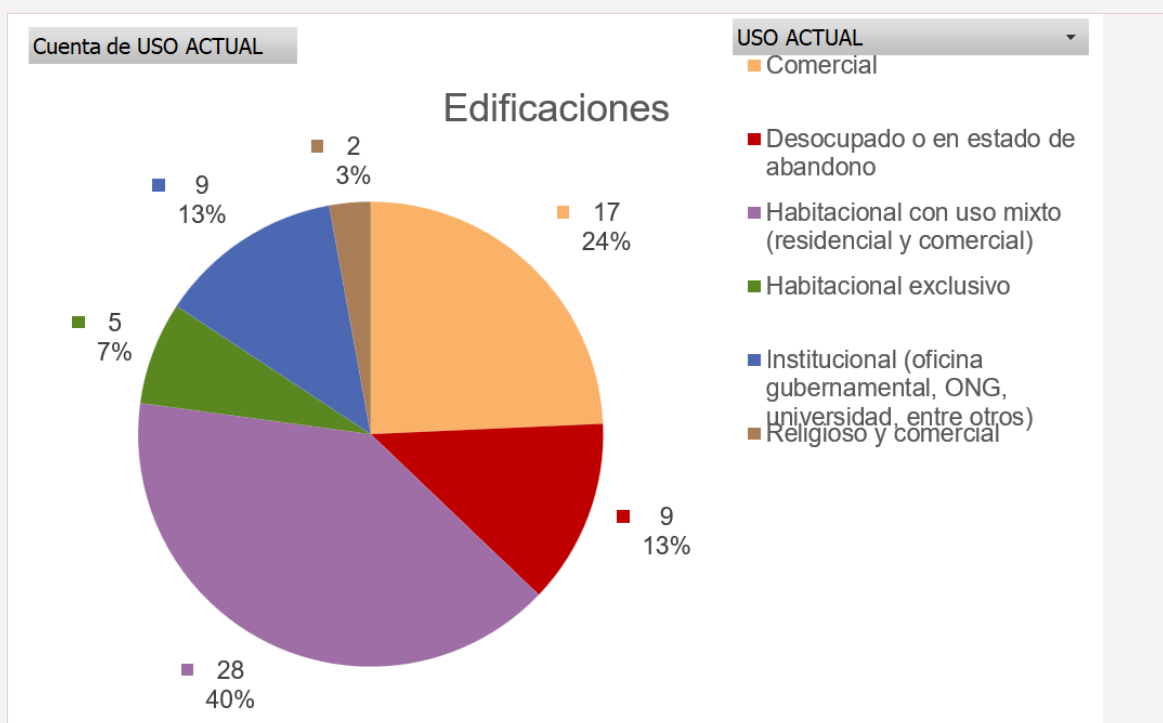


Ilustración 23. Elaboración propia, diagrama pastel de uso actual de las edificaciones patrimoniales

El uso habitacional con componente mixto constituye la categoría predominante, con veintiocho inmuebles (40,00 %), seguido por el uso comercial, con diecisiete casos (24,29 %). Los usos institucionales y los inmuebles desocupados representan nueve casos cada uno (12,86 %). La vivienda de uso exclusivo se registra únicamente en cinco edificaciones (7,14 %), mientras que dos inmuebles combinan funciones religiosas comerciales (2,86 %). Esta distribución muestra que la actividad

residencial exclusiva posee una presencia limitada frente a las formas de ocupación mixta y comercial, (Ver Tabla 42).

Conjuntos Urbanos

Conjuntos Urbanos Patrimoniales con usos porcentuales del barrio San Alfonso

CÓDIGO DEL INMUEBLE	USO/ CÓDIGO O GRUPO	USOS PORCENTAJES
CUVEL01	MIXTO: R + C/S	70% comercio, 30% vivienda
CUVEL02	MIXTO: R + C/S	70% comercio, 30% vivienda
CUMAL01	MIXTO: R + C/S	70% comercio, 30% desocupado
CUMAL02	MIXTO: R + C/S	30% comercio, 70% vivienda
CUMAL03	C/S	70% comercio, 30% vivienda

Tabla 45. Elaboración propia, tabla de Conjuntos Urbanos Patrimoniales con usos porcentuales del barrio San Alfonso, 2026.

Uso (Conjuntos Urbanos)	Cuenta de Uso (Conjuntos Urbanos)	Porcentaje (%)
30% comercio, 70% vivienda	1	20,00
70% comercio, 30% desocupado	1	20,00
70% comercio, 30% vivienda	3	60,00
Total general	5	100,00

Tabla 46. Elaboración propia, tabla de uso actual de conjuntos urbanos.

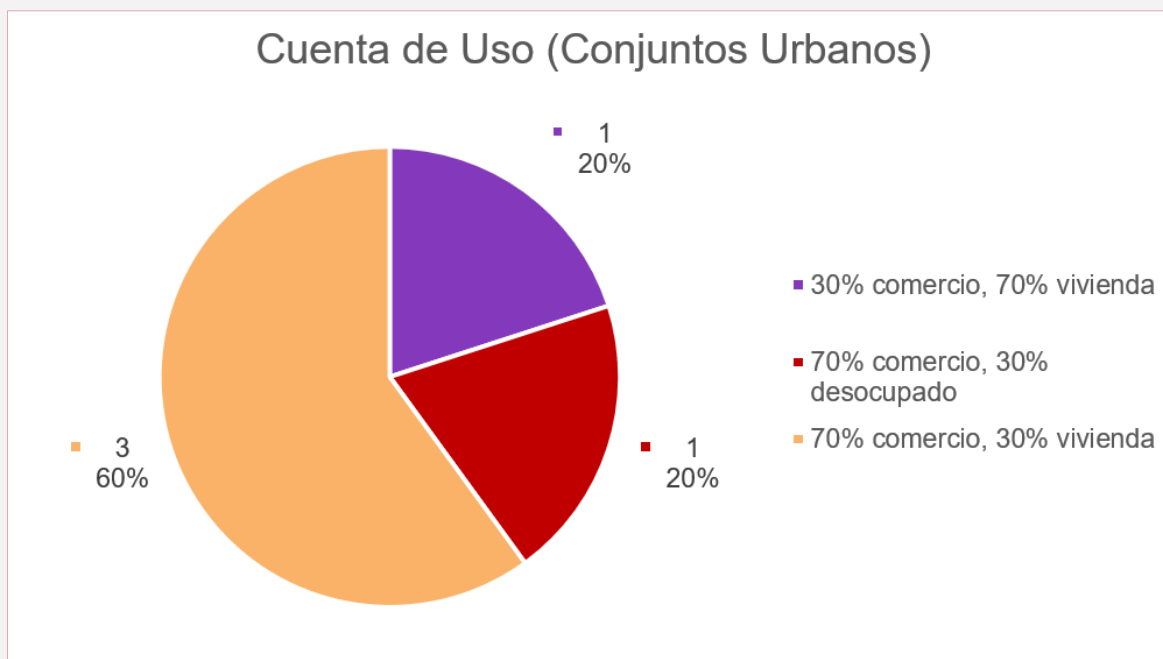


Ilustración 24. Elaboración propia, diagrama pastel de uso actual de las edificaciones patrimoniales.

Para complementar el análisis del uso actual, se evaluaron de manera independiente los conjuntos urbanos, considerando la proporción de usos presentes en los inmuebles que los conforman. Debido a que estos conjuntos urbanos integran varias edificaciones con funciones distintas, se estableció una distribución porcentual que permitiera identificar el uso predominante dentro de cada conjunto urbano, (Ver Tabla 45).

Los resultados muestran un marcado predominio de la actividad comercial. En el 60 % de los conjuntos urbanos, aproximadamente el 70 % corresponde a uso comercial y el 30 % a uso habitacional, por lo que, aunque existe coexistencia de ambas funciones, prevalece claramente la actividad comercial. En otro 20 % de los conjuntos se presenta la relación inversa, con aproximadamente 70 % de uso habitacional y 30 % de uso comercial. Finalmente, el 20 % restante registra aproximadamente 70 % de uso comercial y 30 % de espacios desocupados , (Ver Tabla 46).

En conjunto, estos resultados evidencian que el comercio constituye el uso predominante en los conjuntos urbanos analizados, aunque su presencia se combina principalmente con la función habitacional y, en menor medida, con espacios desocupados. Esta composición resulta relevante para comprender que los conjuntos no funcionan como unidades homogéneas, sino como estructuras urbanas en las que coexisten distintas actividades y grados de ocupación.

Estas proporciones no se representaron una categoría adicional en el mapa de usos, debido a que la cartografía ya muestra de manera individual el uso actual de cada inmueble que forma parte de los conjuntos urbanos.

Espacios Públicos

Uso (Espacios Públicos)	Cuenta de Uso (Espacios Públicos)	Porcentaje (%)
Parque (Parque Pedro Viicente Maldonado – MAL 34)	1	50,00
Mercado (Mercado San Alfonso – MAL 01)	1	50,00
Total general	5	100,00

Tabla 47. Elaboración propia, tabla de uso actual de espacios públicos.

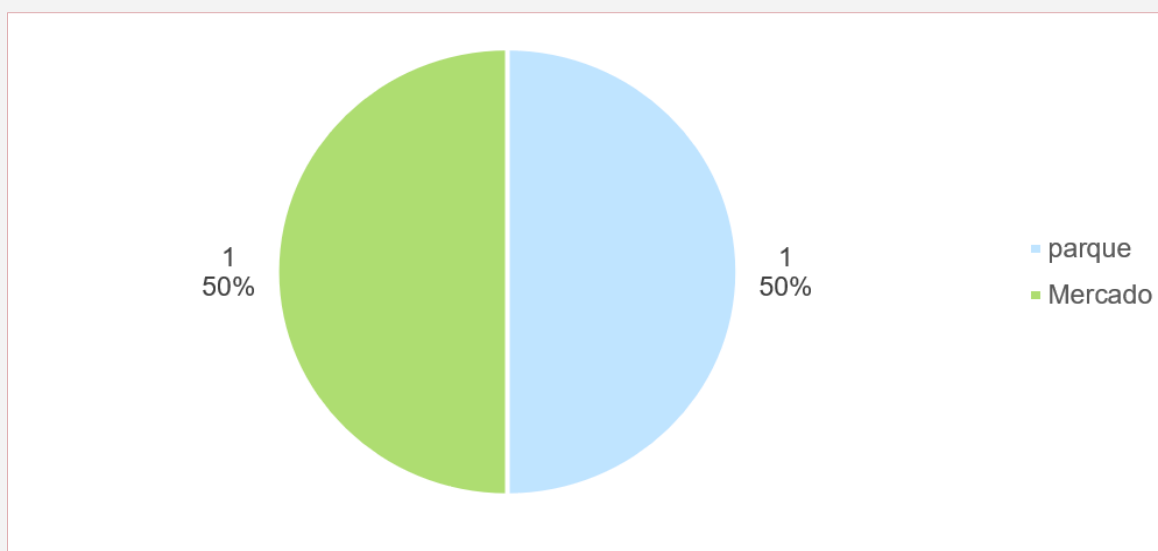


Ilustración 25. Elaboración propia, diagrama pastel de uso actual de espacios públicos.

En relación con los espacios públicos del barrio, se identifican dos usos diferenciados: el Parque Maldonado (MAL 34), destinado principalmente a actividades recreativas y de estancia, y el Mercado San Alfonso (MAL 01), asociado principalmente a la actividad comercial. Aunque ambos corresponden a espacios públicos, presentan funciones distintas dentro de la dinámica urbana del sector, por lo que su análisis se realiza de manera diferenciada según el uso actual.

En conclusión, la distribución espacial de los usos actuales muestra que el barrio San Alfonso presenta una dinámica predominantemente mixta y comercial. Los inmuebles de uso habitacional mixto se distribuyen en buena parte del área de estudio y se intercalan con aquellos de uso exclusivamente comercial, generando

sectores con una importante presencia de actividades económicas. (Ver Mapa 3) (Ver Tabla 42).

En contraste, el uso habitacional exclusivo es reducido y disperso, lo que evidencia que la función residencial se mantiene principalmente vinculada a actividades comerciales. Los usos institucionales se concentran principalmente en el sector central, asociados a equipamientos de mayor escala. . (Ver Mapa 3)

Los conjuntos urbanos presentan distintos usos en su interior, por lo que su funcionamiento no es homogéneo, aunque se mantiene una importante presencia comercial. En cuanto a los espacios públicos, el Parque Pedro Vicente Maldonado (MAL 34) conserva una función principalmente recreativa y de estancia, mientras que el Mercado San Alfonso (MAL 01) se encuentra directamente relacionado con la actividad comercial. En conjunto, el mapa evidencia un tejido patrimonial diverso, caracterizado por el predominio del uso mixto y comercial. (Ver Mapa 3)

4.2.2.1. Transformación funcional y contraste con la planificación territorial

Con el propósito de comprender la evolución de los usos, se contrastó la información histórica de bienes representativos disponible en las fichas de inventario del INPC/SIPCE con los usos registrados durante el levantamiento de campo de 2026. Este ejercicio permite reconocer permanencias.

Trayectoria de transformación funcional de bienes representativos de San Alfonso

Código SIG / Código SIPCE	Denominación Oficial / Nombre Histórico	Uso Original (Concepción)	Uso Registrado en la Ficha (INPC/SIPCE - 2007/14)	Uso Actual según el Formulario (2026)	Trayectoria de transformación funcional
<i>MAL02</i> <i>IBI-06-01-02- 000-000038</i>	Iglesia de San Alfonso (Sacerdotes Redentoristas)	Religioso (Culto / Templo)	Religioso (Culto)	Religioso y Comercial (Equipamiento religioso con locales exteriores)	Estabilidad del uso religioso con incorporación de actividades comerciales complementarias en espacios asociados al conjunto.
<i>MAL07</i> <i>IBI-06-01-02- 000-000005</i>	Colegio Santa Mariana de Jesús (Comunidad Marianitas)	Religioso (Capilla y Convento)	Religioso / Educativo (Colegio y Capilla)	Religioso / Educativo (Colegio y Capilla)	Permanencia de la función religiosa en conjunto con institucional.
<i>MAL 01</i> <i>EP-06-01-02- 000002</i>	Plaza de San Alfonso (Plaza Simón Bolívar)	Espacio Público (Plaza abierta / Recreación / Pelota Nacional)	Espacio Público (Mercado cubierto de abastos)	Comercial / Espacio Público (Mercado San Alfonso)	Transformación de espacio público recreativo a mercado, consolidando una función comercial de alcance barrial.
<i>MAL33</i> <i>IBI-06-01-02- 000-000081</i>	Palacio Municipal de Riobamba (Cabildo)	Civil (Administrativo)	Civil (Administrativo / Municipalidad)	Institucional (Equipamiento de administración pública - GADMR)	Continuidad de la función administrativa y de representación cívica.
<i>MAL32</i> <i>IBI-06-01-02- 000-000080</i>	Edificio de la Gobernación de Chimborazo	Civil (Administrativo)	Civil (Administrativo)	Institucional (Equipamiento de administración pública - Registro Civil)	Continuidad del uso administrativo con variaciones en la intensidad de ocupación.

<i>MAL28</i> <i>IBI-06-01-02-000-000076</i>	Sede del Sindicato de Choferes de Chimborazo	Residencial (Vivienda familiar tradicional)	Civil (Administrativo / Sede Sindicato)	Desocupado o en estado de abandono (Sin uso actual)	Cambio desde un uso residencial hacia una función institucional y posterior desocupación.
<i>MAL34</i> <i>EP-06-01-02-000003</i>	Parque Pedro Vicente Maldonado	Espacio Público (Plaza Mayor)	Espacio Público (Parque recreativo)	Espacio Público (Parque recreativo y conmemorativo)	Permanencia de la función recreativa y conmemorativa del espacio público.
<i>MAL11</i> <i>IBI-06-01-02-000-000051</i>	Viviendas cercanas al Palacio Municipal	Residencial (Vivienda unifamiliar)	Residencial (Vivienda tradicional)	Habitacional con Uso Mixto (Residencial-Comercial)	Transformación desde vivienda unifamiliar hacia uso habitacional mixto con incorporación de comercio.
<i>CUMAL0101</i> <i>IBI-06-01-02-000-000061</i>	Conjunto Calle Espejo / MAL01	Residencial (Vivienda plurifamiliar)	Residencial (Vivienda plurifamiliar)	Habitacional con Uso Mixto (50% comercio, 50% vivienda)	Adaptación de una tipología residencial hacia un uso habitacional mixto.
<i>VEL08</i> <i>IBI-06-01-03-000-000137</i>	Casona Comercial	Residencial (Vivienda unifamiliar)	Comercial / Vivienda (Uso mixto)	Desocupado / Comercial (100% desocupado con almacenamiento CZ10)	Pérdida parcial o total de la función habitacional y presencia de actividades de almacenamiento.
<i>VEL04</i> <i>IBI-06-01-03-000-000092</i>	Vivienda Unifamiliar Junin y Colon	Residencial (Vivienda unifamiliar)	Residencial (Vivienda unifamiliar)	Desocupado o en estado de abandono (100% desocupado)	Pérdida del uso habitacional y condición actual de desocupación.
<i>VEL09</i> <i>IBI-06-01-03-000-000138</i>	CNE	Residencial (Vivienda unifamiliar)	Equipamiento de administración pública	Institucional (Oficinas gubernamentales de servicio público)	Adaptación desde uso residencial hacia funciones administrativas o institucionales.

Tabla 48. Elaboración propia con base en las Fichas de Registro e Inventario del INPC (SIPCE) y Formularios de Levantamiento de Campo (2026).

La Tabla 48 reúne casos representativos para reconocer trayectorias funcionales y, por ello, incluye edificaciones, un conjunto urbano y espacios públicos considerados como contexto patrimonial complementario. Estos últimos no se incorporan a los cruces estadísticos del universo de 70 edificaciones, pero su lectura histórica resulta pertinente para comprender la transformación funcional y territorial del barrio.

La transformación de la antigua Plaza Simón Bolívar en el actual Mercado San Alfonso (MAL 01) constituye un antecedente relevante para comprender la consolidación de actividades comerciales en su entorno. Su presencia ha contribuido históricamente a estructurar flujos, servicios y actividades económicas en las manzanas próximas.

Los bienes de uso institucional y religioso muestran, en varios casos, continuidad funcional o adaptación hacia actividades compatibles con su carácter general. Su permanencia como inmuebles ocupados constituye una condición favorable para la gestión cotidiana, aunque el análisis realizado demuestra que el uso institucional tampoco garantiza por sí mismo un estado sólido.

Las trayectorias prediales evidencian, además, situaciones diferenciadas que resultan relevantes para la formulación de pautas (Ver Tabla 48) . Estas trayectorias muestran que la conservación deberá considerar no solo el uso actual, sino también el grado de transformación funcional, la continuidad de ocupación y la compatibilidad de las adaptaciones con las características patrimoniales del inmueble.

La configuración funcional actual debe entenderse dentro del proceso histórico de transformación del sector. El barrio San Alfonso se consolidó

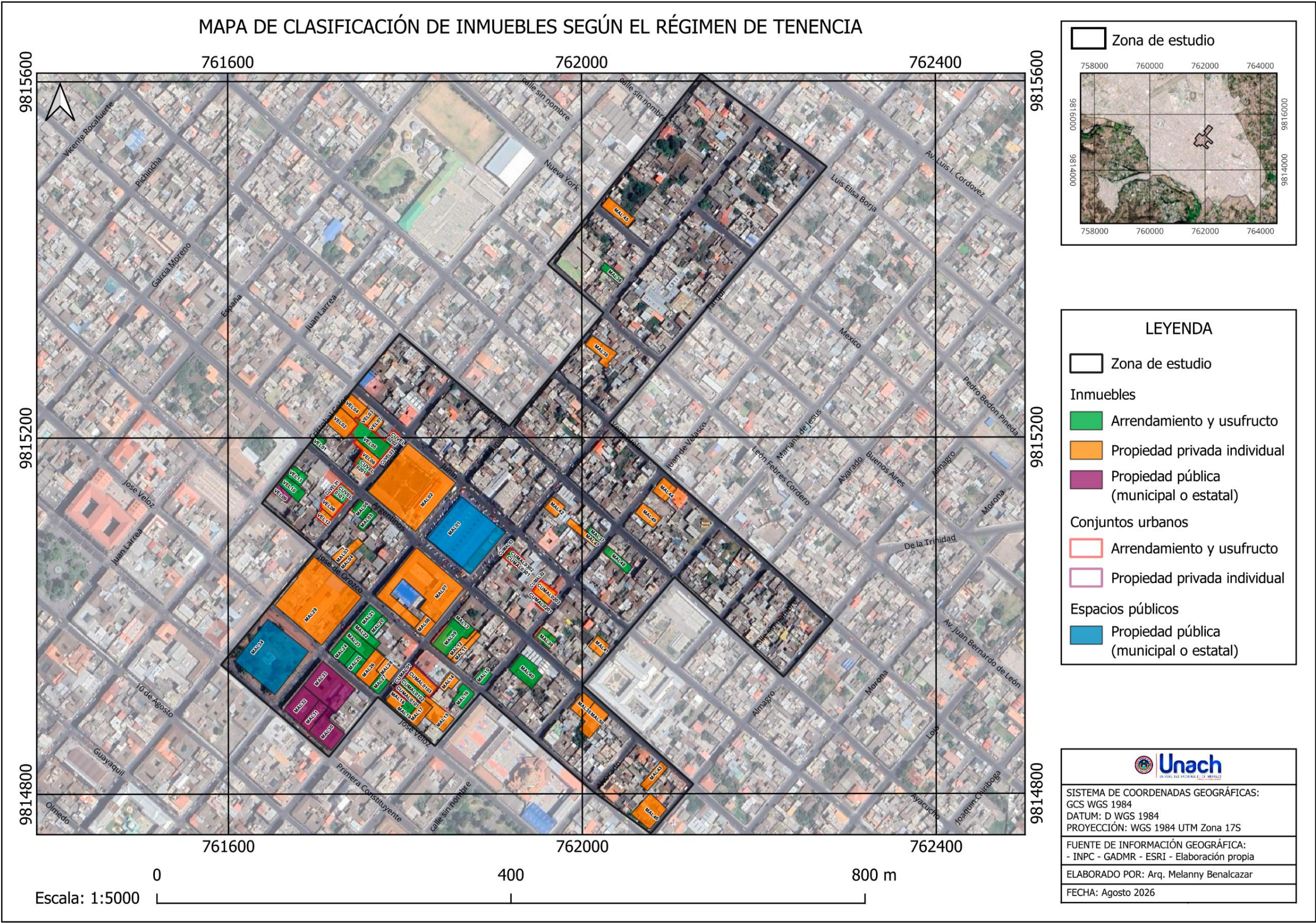
progresivamente como un espacio de intercambio y actividad comercial, particularmente en relación con la Plaza y el Mercado San Alfonso. Esta dinámica modificó la presencia relativa de la vivienda y provoc la incorporación de actividades comerciales y mixtas en edificaciones originalmente vinculadas con funciones residenciales.

Desde la planificación territorial, el PUGS establece categorías de compatibilidad de usos que diferencian actividades principales, complementarias, restringidas y prohibidas. El registro de campo permite comparar las actividades observadas con estas categorías, pero no comprobar su situación administrativa. En este sentido, la baja proporción de vivienda exclusiva y el predominio de usos mixtos y comerciales evidencian una transformación funcional del patrimonio edificado que debe ser considerada en las estrategias de conservación, especialmente cuando la adaptación de los inmuebles exige modificaciones espaciales o constructivas.

La información disponible no permite afirmar que la actividad comercial sea, por sí misma, incompatible con la conservación patrimonial. La relación debe analizarse según el tipo e intensidad de la actividad, las exigencias espaciales que genera y las intervenciones efectuadas para adaptar el inmueble. En este sentido, el contraste con el PUGS se utiliza como referencia para reconocer correspondencias o posibles tensiones entre la función urbana observada y la conservación del bien, sin que el levantamiento realizado permita determinar incumplimientos administrativos ni sustituya los procedimientos municipales de control de uso de suelo.

4.2.3. Régimen de tenencia de los bienes patrimoniales

El régimen de tenencia complementa la lectura física y funcional al identificar la forma bajo la cual los inmuebles son ocupados o administrados. Su incorporación permite diferenciar la titularidad de la propiedad de la relación efectiva de uso, aspecto relevante para comprender las posibilidades de mantenimiento, intervención y toma de decisiones sobre los bienes, (Ver mapa 4).



Mapa 4. Elaboración propia, Mapa de clasificación de inmuebles según el régimen de tenencia.

	Régimen de tenencia	N.º de inmuebles	Porcentaje (%)
	Propiedad privada individual	34	48,57
	Arrendamiento y usufructo	31	44,29
	Propiedad pública (municipal o estatal)	5	7,14
	Total	70	100,00

Tabla 49. Elaboración propia, tabla de Régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales

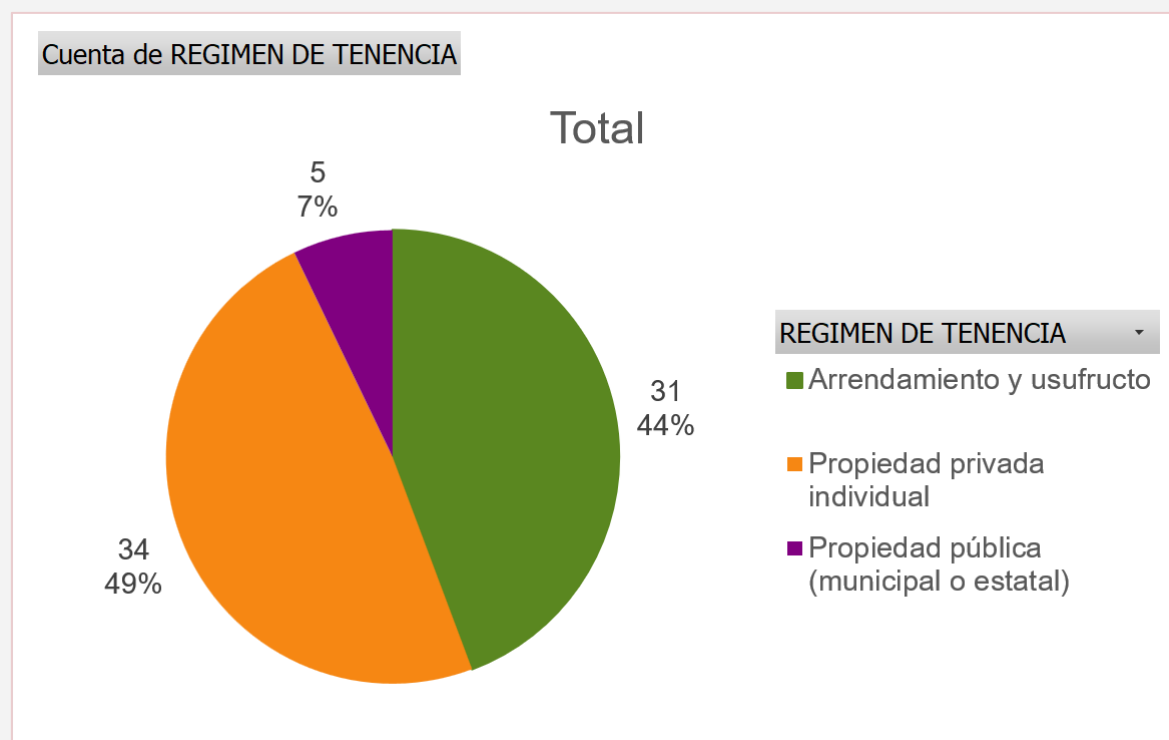


Ilustración 26. Elaboración propia, diagrama pastel de Régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales, 2026.

La propiedad privada individual representa la categoría más frecuente, con treinta y cuatro inmuebles (48,57 %), seguida por el arrendamiento y usufructo, con treinta y un casos (44,29 %). La propiedad pública corresponde a cinco inmuebles (7,14 %). La proximidad porcentual entre propiedad privada y ocupación por terceros demuestra que una parte importante del patrimonio se encuentra utilizada por personas distintas del propietario, situación que debe considerarse al formular mecanismos de corresponsabilidad para su conservación.

La presencia de inmuebles ocupados por personas distintas de sus propietarios es una característica relevante del barrio. En este estudio, la tenencia

permite identificar quién ocupa o administra cada inmueble y qué actores conviene considerar al planificar su mantenimiento o intervención. Sin embargo, esta variable no permite definir por sí sola la situación jurídica de la propiedad ni el estado de conservación del edificio.

Los inmuebles arrendados o en usufructo se distribuyen en distintos sectores del barrio, incluidos aquellos con actividad comercial y usos mixtos. Los inmuebles de propiedad privada individual también se encuentran ampliamente distribuidos, mientras que los bienes públicos son menos numerosos y se vinculan principalmente con funciones institucionales. Por tanto, no se identifican sectores con un único tipo de tenencia, sino distintas formas de ocupación dentro de una misma estructura urbana.

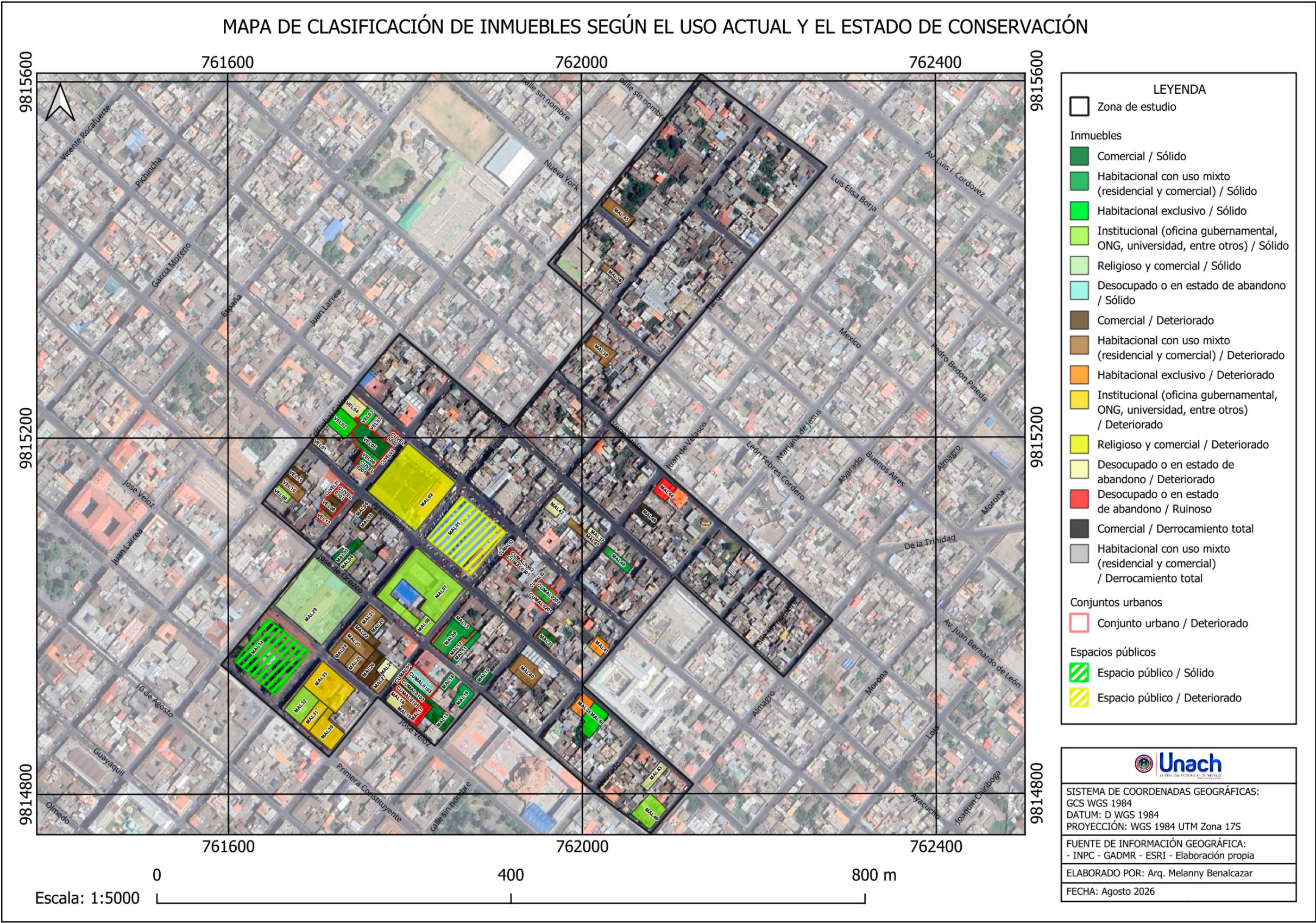
Por el alcance de esta investigación, la información sobre tenencia dependió de los datos que los propietarios y ocupantes estuvieron dispuestos a proporcionar. Por ello, no es suficiente para establecer responsabilidades legales ni para confirmar situaciones de copropiedad, informalidad o conflicto. Las fichas tampoco registran de manera sistemática los motivos por los que se restringió el acceso a determinados inmuebles. En futuras actualizaciones, estos aspectos podrían documentarse cuando exista información verificable, indicando la fuente y la fecha y protegiendo los datos sensibles. Véase el Mapa 4.

4.3. Análisis relacional y espacial de las variables

Una vez examinadas las variables de forma independiente, se desarrollaron tres cruces bivariados: uso actual con estado de conservación, régimen de tenencia con estado de conservación y uso actual con régimen de tenencia. La utilidad de estos cruces no radica únicamente en contabilizar combinaciones, sino en reconocer cómo se expresan territorialmente dentro del barrio. Conforme al marco teórico de la investigación, el análisis espacial permite identificar relaciones, concentraciones, disparidades y agrupamientos que no resultan evidentes en una lectura exclusivamente tabular. En este sentido, los mapas relacionales funcionan como una segunda escala de interpretación: vinculan la condición física del bien con su función y con la forma de ocupación o administración. Los resultados se analizan como asociaciones espaciales y operativas; por tanto, no se atribuye a una variable la condición de causa única del deterioro.

4.3.1. *Relación entre uso actual y estado de conservación*

Este análisis comprende las 70 edificaciones del área de estudio, incluidas las 10 que forman parte de conjuntos urbanos. Estas últimas se examinan individualmente, ya que tanto el uso actual como el estado de conservación pueden variar entre las edificaciones de un mismo conjunto. Los cinco conjuntos urbanos no se contabilizan nuevamente como unidades independientes, y los dos espacios públicos si se incluyen. A continuación, se presenta la tabla de resultados. Ver Mapa 5.



Mapa 5. Elaboración propia, Mapa de clasificación según uso actual y estado de conservación

LISTADO DE CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES DEL BARRIO SAN ALFONSO SEGÚN EL USO Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN		
Código del inmueble	USO ACTUAL	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CUVEL0201	Comercial, especificar en otros	SOLIDO
CUMAL0102	Comercial, especificar en otros	SOLIDO
MAL03	Comercial, especificar en otros	SOLIDO
MAL10	Comercial, especificar en otros	SOLIDO
MAL15	Comercial, especificar en otros	SOLIDO
VEL05	Comercial, especificar en otros	SOLIDO
MAL 39	Comercial, especificar en otros	SOLIDO
CUVEL0101	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
MAL05	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
MAL06	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
MAL20	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
MAL22	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
MAL26	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
VEL08	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
VEL11	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
CUMAL0302	Comercial, especificar en otros	DETERIORADO
MAL 49	Comercial, especificar en otros	DERROCAMIENTO TOTAL
CUMAL0103	Desocupado o en estado de abandono	SOLIDO
MAL17	Desocupado o en estado de abandono	RUINOSO
MAL 44	Desocupado o en estado de abandono	RUINOSO
MAL18	Desocupado o en estado de abandono	DETERIORADO
MAL28	Desocupado o en estado de abandono	DETERIORADO
VEL04	Desocupado o en estado de abandono	DETERIORADO
MAL 37	Desocupado o en estado de abandono	DETERIORADO
MAL42	Desocupado o en estado de abandono	DETERIORADO
MAL 43	Desocupado o en estado de abandono	DETERIORADO
MAL09	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
MAL11	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
MAL13	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
MAL14	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
MAL16	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
VEL06	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
CUMAL0202	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
CUMAL0301	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
MAL 48	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	SOLIDO
CUVEL0202	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
CUMAL0101	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL12	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL19	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL21	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL23	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL24	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL25	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL27	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
VEL01	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
VEL10	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
VEL12	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
CUMAL0201	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL 36	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL 38	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL 40	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL 45	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
MAL 47	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DETERIORADO
VEL07	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	DERROCAMIENTO TOTAL
VEL02	Habitacional exclusivo	SOLIDO
VEL03	Habitacional exclusivo	SOLIDO
MAL 50	Habitacional exclusivo	SOLIDO
MAL 35	Habitacional exclusivo	DETERIORADO
MAL 41	Habitacional exclusivo	DETERIORADO
MAL04	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	SOLIDO
MAL07	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	SOLIDO
MAL08	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	SOLIDO
MAL32	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	SOLIDO
MAL33	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	SOLIDO
VEL09	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	SOLIDO
MAL 46	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	SOLIDO
MAL30	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	DETERIORADO
MAL31	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	DETERIORADO
MAL29	Religioso y comercial	SOLIDO
MAL02	Religioso y comercial	DETERIORADO

Tabla 50. Elaboración propia, tabla de listado de clasificación de inmuebles del barrio san Alfonso según el uso y el estado de conservación, 2026.

Edificaciones

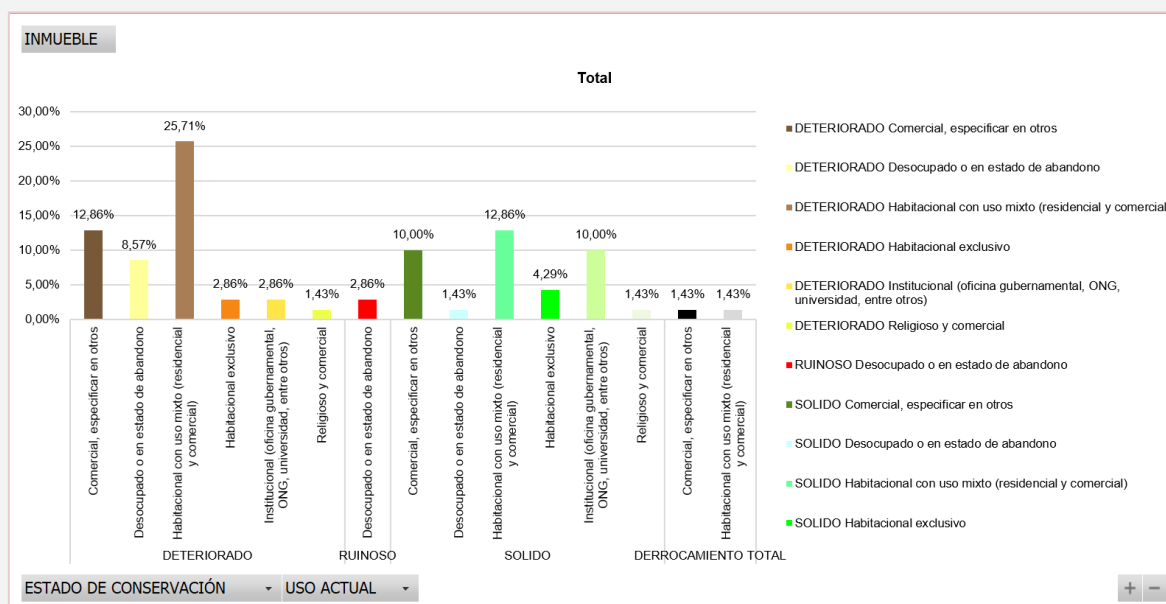
RELACIÓN ENTRE USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES					
Uso actual	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Derrocado	Total
Habitacional con uso mixto	9	18	0	1	28
Comercial	7	9	0	1	17
Desocupado o abandonado	1	6	2	0	9
Institucional	7	2	0	0	9
Habitacional exclusivo	3	2	0	0	5
Religioso y comercial	1	1	0	0	2
Total	28	38	2	2	70

Tabla 51. Elaboración propia, tabla de relación entre uso actual y estado de conservación de edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.

PORCENTAJES DE LA RELACIÓN ENTRE USO ACTUAL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES		
ESTADO DE CONSERVACIÓN - USO	INMUEBLE	INMUEBLE
DETERIORADO	54,29%	38
Comercial	12,86%	9
Desocupado o en estado de abandono	8,57%	6
Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	25,71%	18
Habitacional exclusivo	2,86%	2
Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	2,86%	2
Religioso y comercial	1,43%	1
RUINOSO	2,86%	2
Desocupado o en estado de abandono	2,86%	2
SOLIDO	40,00%	28
Comercial	10,00%	7
Desocupado o en estado de abandono	1,43%	1
Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	12,86%	9
Habitacional exclusivo	4,29%	3
Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	10,00%	7
Religioso y comercial	1,43%	1
DERROCAMIENTO TOTAL	2,86%	2
Comercial	1,43%	1
Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	1,43%	1
Total general	100,00%	70

Tabla 52. Elaboración propia, tabla de Porcentajes de relación entre uso actual y estado de conservación de edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.

Ilustración 27. Elaboración propia, Diagrama de barras de relación entre uso actual y estado de conservación, 2026.



El cruce entre uso actual y estado de conservación muestra diferencias entre las categorías analizadas. De los 28 inmuebles de uso habitacional mixto, 18 están deteriorados, nueve se encuentran sólidos y uno ha sido derrocado. Entre los 17 inmuebles comerciales, nueve están deteriorados, siete se encuentran sólidos y uno ha sido derrocado. En conjunto, ambas categorías reúnen 27 de los 38 inmuebles deteriorados. Sin embargo, también son las categorías más numerosas del estudio; por ello, esta concentración no permite afirmar que la actividad comercial cause deterioro. La presencia de inmuebles sólidos y deteriorados dentro de un mismo tipo de uso indica que deben considerarse otros factores, como el mantenimiento, las adaptaciones de los espacios y la gestión de cada edificación, Ver Tabla 50.

En los otros grupos se observan condiciones diferentes. Siete de los nueve inmuebles institucionales se encuentran sólidos y dos están deteriorados. En el uso habitacional exclusivo, tres inmuebles están sólidos y dos deteriorados. La condición favorable de la mayoría de los bienes institucionales coincide con su ocupación

activa y, en varios casos, con su ubicación en el núcleo central. No obstante, la información disponible no permite atribuir ese estado únicamente a la función institucional. En conjunto, los resultados muestran que el estado físico del patrimonio debe analizarse en relación con su uso, su trayectoria de mantenimiento y las dinámicas urbanas del entorno, Ver Tabla 50.

En contraste, siete de los nueve inmuebles institucionales se encuentran sólidos y dos deteriorados, mientras que el uso habitacional exclusivo registra tres inmuebles sólidos y dos deteriorados. La mayor proporción de condiciones sólidas en los usos institucionales constituye un patrón favorable dentro del conjunto analizado, aunque no debe generalizarse como efecto automático de la función institucional. Lo relevante es que estos bienes mantienen una ocupación activa y, en varios casos, se localizan cercanos a la Plaza Mayor / Parque Maldonado (MAL34), donde la continuidad funcional y la presencia de equipamientos de jerarquía urbana coinciden con mejores condiciones físicas. Esta lectura es coherente con el enfoque metodológico del Paisaje Urbano Histórico desarrollado en la tesis, que propone comprender el patrimonio como parte de un sistema donde materialidad, función y dinámica urbana se relacionan.

La relación más marcada aparece en los inmuebles registrados como desocupados. De los nueve casos, seis están deteriorados, dos son ruinosos y solo uno se encuentra sólido. Así, ocho de los nueve inmuebles sin uso presentan un estado de conservación desfavorable. Además, los dos inmuebles ruinosos del universo estudiado pertenecen a esta categoría. La falta de ocupación puede reducir

la vigilancia y el mantenimiento cotidiano; sin embargo, estos datos no demuestran que la desocupación sea, por sí sola, la causa del deterioro o la ruina, Ver Tabla 50.

Análisis complementario de los inmuebles registrados como desocupados

Dado que ocho de los nueve inmuebles registrados como desocupados presentan un estado de conservación desfavorable, se profundizó en el análisis de estos casos mediante entrevistas complementarias. La tabla siguiente reúne la información obtenida sobre el tiempo sin uso, los posibles motivos de desocupación, el mantenimiento y la situación actual de cada edificación. Las respuestas proceden principalmente de vecinos; por ello, las causas y circunstancias que no pudieron verificarse se presentan como testimonios de los informantes y no como hechos confirmados.

TABLA DE ANÁLISIS COMPLEMENTARIO DE LOS INMUEBLES REGISTRADOS COMO DESOCUPADOS				
Inmueble e informante	Tiempo sin uso y uso anterior	Motivo de desocupación y estado previo	Mantenimiento y cambios posteriores	Situación actual e intención conocida
MAL17 Vecino	Más de 20 años. Antes se usaba como vivienda.	Se desconoce el motivo inicial. Según el informante, ya presentaba deterioro y su estado físico influyó en que dejara de utilizarse.	No habría recibido mantenimiento. El vecino señala que su estado ha empeorado.	Se reporta que está en ruinas y que el costo de reparación constituye una dificultad. Se menciona la intención de venderlo.
MAL18 Vecino	Más de 10 años. Antes tenía uso de vivienda y negocios.	El informante atribuye la desocupación al deterioro, presente antes de que se dejara de usar.	No habría recibido mantenimiento. Se reporta empeoramiento de ventanas, cubierta y fachada.	Su estado físico impediría utilizarlo y el costo de reparación sería una dificultad. No se conoce intención de volver a ocuparlo.
MAL28 Vecino	Más de 10 años. Antes se usaba como vivienda.	El informante señala el deterioro de la cubierta como motivo de desocupación, aunque desconoce si el estado físico fue decisivo.	Se reportan trabajos en la fachada y el interior. No se conoce si el inmueble ha empeorado desde la desocupación.	La ausencia de cubierta impediría su uso. No se conoce una intención de ocupación, venta o rehabilitación.
VEL04 Vecino	Más de 10 años. Antes se usaba como vivienda.	Se desconoce el motivo inicial. El informante indica que el inmueble ya presentaba	No habría recibido mantenimiento. Se reporta	El estado de la vivienda impediría utilizarla. Se

		deterioro, pero no sabe si este influyó en la desocupación.	empeoramiento de la fachada y la cubierta.	Menciona la intención de venderla.
VEL08 Vecino	• Tiempo de desocupación desconocido. Antes se usaba como vivienda.	El informante atribuye la desocupación al deterioro, pero desconoce el estado previo del inmueble y si este determinó que se dejara de usar.	Se desconoce si recibió mantenimiento. El vecino observa empeoramiento en la parte visible de la fachada.	Su estado actual impediría utilizarlo. No se conoce intención de volver a ocuparlo.
MAL35 Vecina	• Más de 5 años. Antes se usaba como vivienda.	Según la informante, quedó desocupado tras el fallecimiento del propietario. La cubierta ya estaba en mal estado, pero señala que el deterioro no motivó la desocupación.	Se realizó un cambio parcial de cubierta. Pese a ello, se reporta empeoramiento posterior.	La informante señala que los herederos están fuera del país y desconoce los planes de uso del inmueble. La situación hereditaria requiere verificación.
MAL37 Arrendatario	• Aproximadamente un año. Antes funcionaba como local comercial.	No identifica el periodo sin uso. El inmueble ya presentaba deterioro, aunque el informante desconoce si este influyó.	Se reporta mantenimiento. No se conoce si empeoró durante la desocupación.	Se encuentra en busca de arrendatario. El costo de mantenimiento se señala como una dificultad.
MAL42 Nieta del propietario	• Cuatro años. Antes se usaba como vivienda.	Según la informante, la desocupación ocurrió tras el fallecimiento del propietario. Aunque ya había deterioro, señala que este no fue la causa.	No habría recibido mantenimiento y se reporta empeoramiento posterior.	La informante identifica problemas de herencia como impedimento para utilizarlo y no manifiesta intención de volver a ocuparlo.
MAL43 Vecino	• Se reporta ocupación temporal. Antes se usaba como vivienda.	El informante relaciona la falta de uso estable con el estado del inmueble, que ya presentaba deterioro. Desconoce si este fue determinante.	Se desconoce si recibió mantenimiento; se reporta empeoramiento.	Se menciona intención de volver a ocuparlo, pero debe verificarse su patrón actual de uso antes de clasificarlo como desocupado.

Tabla 53. Análisis complementario de los inmuebles registrados como desocupados, 2026.

Las entrevistas muestran que la desocupación no responde a una sola causa. En algunos inmuebles, los informantes relacionan la pérdida de uso con el deterioro físico, especialmente de la cubierta; en otros, señalan el fallecimiento del propietario y dificultades asociadas con la herencia. También se reporta falta de mantenimiento y empeoramiento posterior a la desocupación. Esta secuencia sugiere que el deterioro puede intervenir tanto antes como después de que un inmueble deje de

utilizarse, pero las entrevistas no permiten establecer una relación causal para todos los casos.

Espacios Públicos

El Mercado San Alfonso y la Plaza Mayor o Parque Pedro Vicente Maldonado son espacios importantes para la vida del barrio, pero se encuentran en condiciones diferentes. El mercado (MAL01) está deteriorado, aunque sus elementos arquitectónicos son relativamente nuevos. Su problema principal es la falta de control sobre el uso del espacio público y el mal estado de esos elementos. Su valor patrimonial recae en el espacio que ocupa y en su función como lugar de comercio y abastecimiento cotidiano.

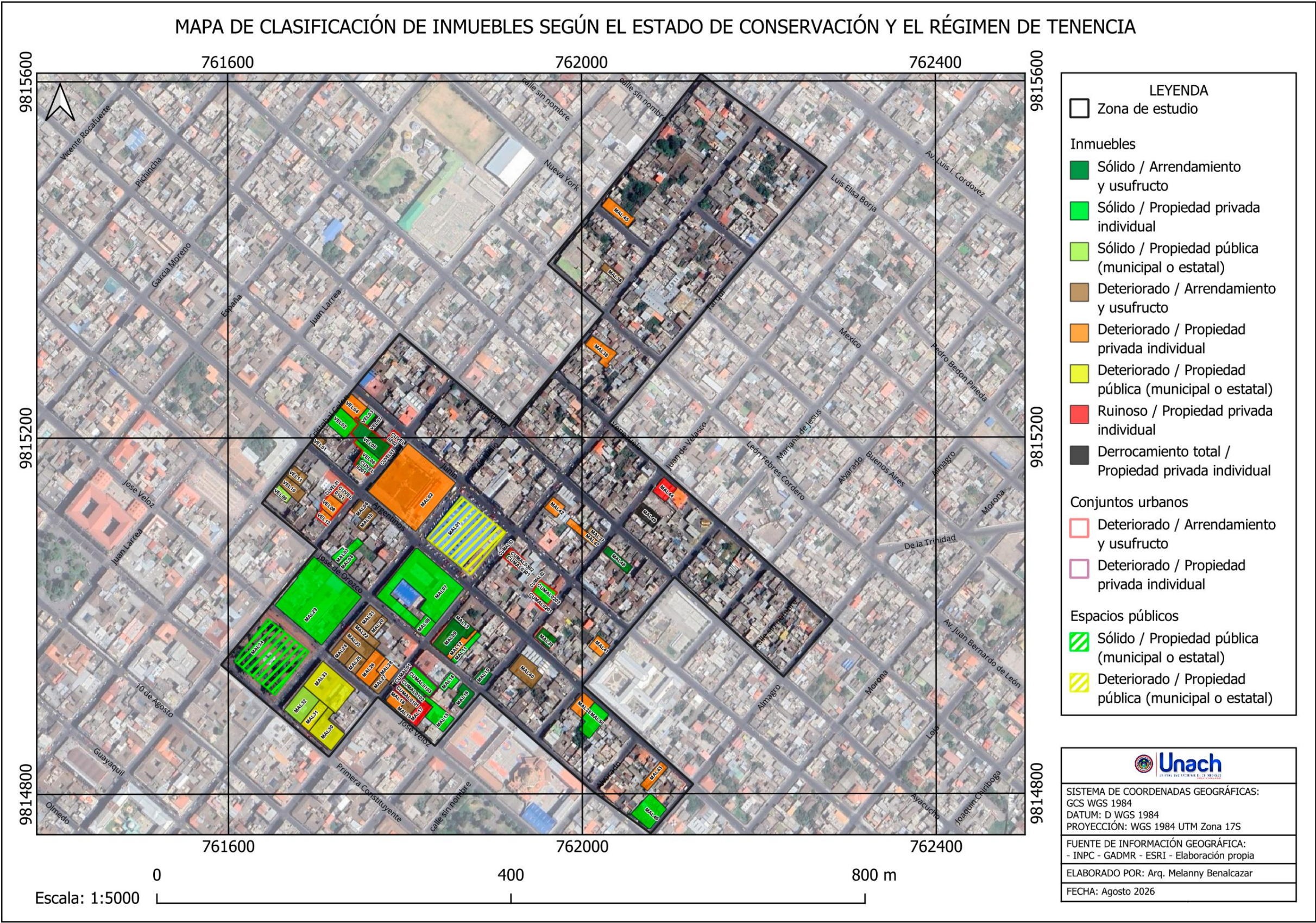
La Plaza Mayor (MAL34), en cambio, se encuentra en buen estado. Por su ubicación y su papel como lugar de encuentro y referente de la imagen de Riobamba, recibe una atención más constante.

Finalmente, la representación espacial del cruce entre uso y estado de conservación permite precisar varias diferencias, Ver Tabla 50. Los usos mixtos y comerciales aparecen tanto en inmuebles sólidos como deteriorados y se distribuyen en varias manzanas, con mayor presencia en los sectores vinculados a la actividad comercial del barrio. En el entorno de la Plaza y Mercado San Alfonso (MAL 01) se observan combinaciones de uso comercial o mixto con estados deteriorados, pero también existen bienes con funciones semejantes que se mantienen sólidos, lo que descarta una relación lineal entre actividad económica y deterioro. Los inmuebles desocupados con estados deteriorado o ruinoso se presentan de forma dispersa y constituyen puntos de atención predial. En cambio, varios equipamientos

institucionales sólidos se concentran hacia el núcleo central. Así, el mapa no identifica una única zona problemática, sino un mosaico de combinaciones funcionales y físicas que requiere respuestas diferenciadas.

4.3.2. Relación entre régimen de tenencia y estado de conservación

Este análisis comprende las 70 edificaciones del área de estudio, incluidas las 10 que forman parte de conjuntos urbanos. Estas últimas se examinan individualmente, ya que tanto el régimen de tenencia como el estado de conservación pueden variar entre las edificaciones de un mismo conjunto. Los cinco conjuntos urbanos no se contabilizan nuevamente como unidades independientes, y los dos espacios públicos se incluyen como parte del análisis dentro de las mismas tablas y mapas. A continuación, se presenta la tabla de resultados. Ver Mapa 6.



Mapa 6. Elaboración propia, mapa de clasificación según estado de conservación y régimen de tenencia.

LISTADO DE CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES DEL BARRIO SAN ALFONSO SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA Y EL ESTADO DE CONSERVACIÓN		
CÓDIGO DEL INMUEBLE	RÉGIMEN DE TENENCIA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CUVEL0201	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
CUMAL0102	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL09	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL10	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL13	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL16	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
VEL05	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
CUMAL0202	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
CUMAL0301	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL 39	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL 48	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
CUMAL0103	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL03	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL04	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL07	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL08	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL11	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL14	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL15	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL29	Propiedad privada individual	SOLIDO
VEL02	Propiedad privada individual	SOLIDO
VEL03	Propiedad privada individual	SOLIDO
VEL06	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL 46	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL 50	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL32	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
MAL33	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
VEL09	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
MAL17	Propiedad privada individual	RUINOSO
MAL 44	Propiedad privada individual	RUINOSO
CUVEL0101	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUVEL0202	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL05	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL06	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL19	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL20	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL21	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL22	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL23	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL24	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL25	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL27	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
VEL01	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
VEL10	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
VEL11	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUMAL0201	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUMAL0302	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL 36	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL 37	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL 40	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUMAL0101	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL02	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL12	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL18	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL26	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL28	Propiedad privada individual	DETERIORADO
VEL04	Propiedad privada individual	DETERIORADO
VEL08	Propiedad privada individual	DETERIORADO
VEL12	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 35	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 38	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 41	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL42	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 43	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 45	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 47	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL30	Propiedad pública (municipal o estatal)	DETERIORADO
MAL31	Propiedad pública (municipal o estatal)	DETERIORADO
VEL07	Propiedad privada individual	DERROCAMIENTO TOTAL
MAL 49	Propiedad privada individual	DERROCAMIENTO TOTAL

Tabla 54. Elaboración propia, tabla de listado de clasificación de edificaciones del barrio San Alfonso según el régimen de tenencia y el estado de conservación, 2026.

Edificaciones

TABLA DE RELACIÓN ENTRE RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES

Régimen de tenencia	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Derrocado	Total
Arrendamiento y usufructo	11	20	0	0	31
Propiedad privada individual	14	16	2	2	34
Propiedad pública	3	2	0	0	5
Total	28	38	2	2	70

Tabla 55. Elaboración propia, Tabla de relación entre régimen de tenencia y estado de conservación de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.

TABLA DE PORCENTAJES DE RELACIÓN ENTRE RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES

ESTADO-REGIMEN DE TENENCIA	Cuenta de Código del inmueble	Cuenta de Código del inmueble
DETERIORADO	38	54,29%
Arrendamiento y usufructo	20	28,57%
Propiedad privada individual	16	22,86%
Propiedad pública (municipal o estatal)	2	2,86%
RUINOSO	2	2,86%
Propiedad privada individual	2	2,86%
SOLIDO	28	40,00%
Arrendamiento y usufructo	11	15,71%
Propiedad privada individual	14	20,00%
Propiedad pública (municipal o estatal)	3	4,29%
DERROCAMIENTO TOTAL	2	2,86%
Propiedad privada individual	2	2,86%
Total general	70	100,00%

Tabla 56. Elaboración propia, Tabla de porcentajes de relación entre régimen de tenencia y estado de conservación de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.

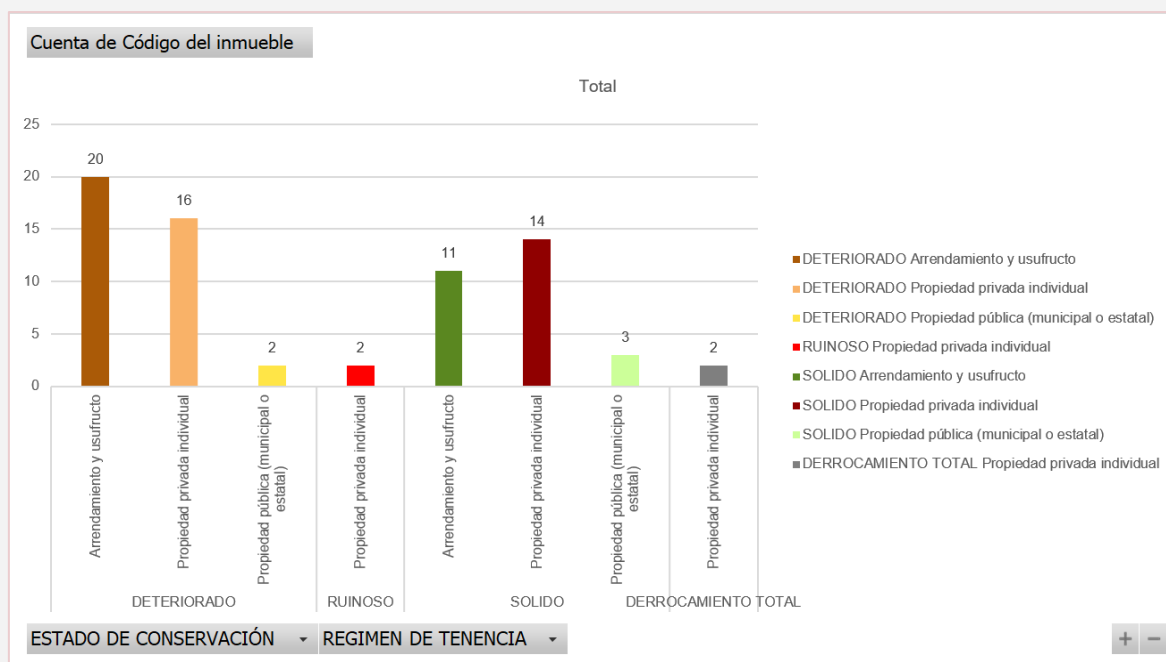


Ilustración 28. Elaboración propia, Ilustración de diagrama de barras de relación entre régimen de tenencia y estado de conservación de edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso, 2026.

Entre los treinta y un inmuebles bajo arrendamiento o usufructo, veinte se encuentran deteriorados y once sólidos, lo que representa un 64,52 % de deterioro dentro de esta categoría. La propiedad privada individual presenta una distribución más heterogénea: dieciséis inmuebles deteriorados, catorce sólidos, dos ruinosos y dos derrocados. En la propiedad pública se registran tres inmuebles sólidos y dos deteriorados. El dato evidencia que el arrendamiento o usufructo coincide proporcionalmente con una presencia importante de deterioro, pero también que más de un tercio de los inmuebles bajo esta modalidad se mantiene sólido. Por ello, la tenencia debe entenderse como una dimensión de gestión y corresponsabilidad, no como un indicador causal del estado físico. (Ver

CÓDIGO DEL INMUEBLE	RÉGIMEN DE TENENCIA	ESTADO DE CONSERVACIÓN
CUVEL0201	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
CUMAL0102	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL09	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL10	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL13	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL16	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
VEL05	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
CUMAL0202	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
CUMAL0301	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL 39	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO
MAL 48	Arrendamiento y usufructo	SOLIDO

CUMAL0103	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL03	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL04	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL07	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL08	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL11	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL14	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL15	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL29	Propiedad privada individual	SOLIDO
VEL02	Propiedad privada individual	SOLIDO
VEL03	Propiedad privada individual	SOLIDO
VEL06	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL 46	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL 50	Propiedad privada individual	SOLIDO
MAL32	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
MAL33	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
VEL09	Propiedad pública (municipal o estatal)	SOLIDO
MAL17	Propiedad privada individual	RUINOSO
MAL 44	Propiedad privada individual	RUINOSO
CUVEL0101	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUVEL0202	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL05	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL06	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL19	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL20	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL21	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL22	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL23	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL24	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL25	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL27	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
VEL01	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
VEL10	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
VEL11	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUMAL0201	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUMAL0302	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL 36	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL 37	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
MAL 40	Arrendamiento y usufructo	DETERIORADO
CUMAL0101	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL02	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL12	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL18	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL26	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL28	Propiedad privada individual	DETERIORADO
VEL04	Propiedad privada individual	DETERIORADO
VEL08	Propiedad privada individual	DETERIORADO
VEL12	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 35	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 38	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 41	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL42	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 43	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 45	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL 47	Propiedad privada individual	DETERIORADO
MAL30	Propiedad pública (municipal o estatal)	DETERIORADO
MAL31	Propiedad pública (municipal o estatal)	DETERIORADO
VEL07	Propiedad privada individual	DERROCAMIENTO TOTAL
MAL 49	Propiedad privada individual	DERROCAMIENTO TOTAL

Tabla 54.Elaboración propia, tabla de listado de clasificación de edificaciones del barrio San Alfonso según el régimen de tenencia y el estado de conservación, 2026.

Edificaciones

TABLA DE RELACIÓN ENTRE RÉGIMEN DE TENENCIA Y ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES PATRIMONIALES					
<i>Régimen de tenencia</i>	Sólido	Deteriorado	Ruinoso	Derrocado	Total
<i>Arrendamiento y usufructo</i>	11	20	0	0	31
<i>Propiedad privada individual</i>	14	16	2	2	34
<i>Propiedad pública</i>	3	2	0	0	5
<i>Total</i>	28	38	2	2	70

Tabla 55)(Mapa 6)

La propiedad privada individual concentra, además, la totalidad de los casos ruinosos y de derrocamiento total. Este resultado es particularmente significativo porque impide asociar automáticamente la titularidad directa con mejores condiciones de conservación. Dentro de una misma forma de tenencia coexisten bienes sólidos, deteriorados y los casos de mayor pérdida material. En términos de gestión, la lectura sugiere que las estrategias deberán distinguir las capacidades y responsabilidades de propietarios, arrendatarios, usufructuarios y entidades públicas, y considerar que la conservación efectiva depende de acuerdos de mantenimiento, disponibilidad de recursos, continuidad de uso y posibilidad real de intervenir sobre el inmueble, ver (Mapa 6).

Espacios públicos

Dado que los espacios analizados son de tenencia pública, su estado de conservación permite examinar la gestión municipal en el barrio San Alfonso. Aunque se encuentran en un mismo sector, presentan condiciones diferentes, lo que evidencia la necesidad de atender las formas de uso de cada espacio.

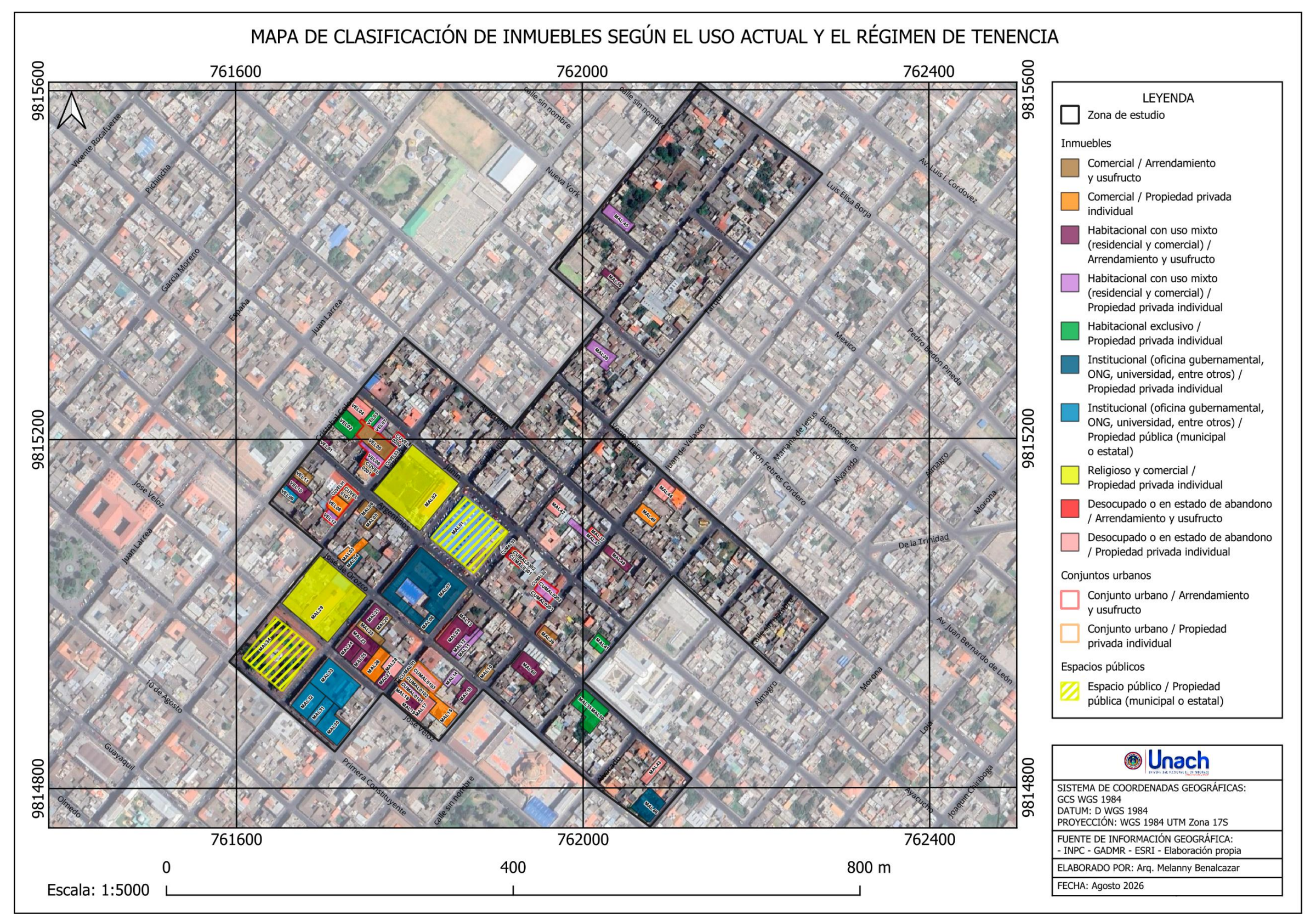
Finalmente, se concluye que la lectura territorial del cruce entre estado de conservación y régimen de tenencia evidencia una distribución heterogénea. La

propiedad privada individual se encuentra más ampliamente distribuida y presenta las condiciones de conservación más diversas, incluyendo inmuebles sólidos, deteriorados y los casos puntuales de condición ruínosa y derrocamiento total, Ver Mapa 6.

Espacialmente también se identifican agrupamientos de inmuebles sólidos, tanto de propiedad privada como bajo arrendamiento o usufructo, especialmente en algunas manzanas del sector del Parque Central(MAL 34). En contraste, hacia otros sectores se observa una mayor presencia y dispersión de inmuebles deteriorados. Los bienes de propiedad pública, aunque son menos numerosos, se concentran principalmente en equipamientos de mayor escala y presentan tanto condiciones sólidas como deteriorada, Ver Mapa 6.

4.3.3. Relación entre uso actual y régimen de tenencia

El análisis comprende las 70 edificaciones del área de estudio, incluidas las 10 que forman parte de conjuntos urbanos, así como los 5 conjuntos urbanos y los 2 espacios públicos. Cada unidad se analiza de manera individual, dado que el uso y el régimen de tenencia pueden variar entre las edificaciones de un mismo conjunto. Los resultados se presentan en la siguiente tabla y se representan espacialmente en el Mapa 7.



Mapa 7. Elaboración propia, Mapa de clasificación según uso actual y régimen de tenencia.

LISTADO DE CLASIFICACIÓN DE EDIFICACIONES DEL BARRIO SAN ALFONSO SEGÚN EL USO Y RÉGIMEN DE TENENCIA		
Código	USO ACTUAL	RÉGIMEN DE TENENCIA
CUVEL0101	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
CUVEL0201	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
CUMAL0102	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
MAL05	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
MAL06	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
MAL10	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
MAL20	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
MAL22	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
VEL05	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
VEL11	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
CUMAL0302	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
MAL 39	Comercial, especificar en otros	Arrendamiento y usufructo
MAL 37	Desocupado o en estado de abandono	Arrendamiento y usufructo
CUVEL0202	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL09	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL13	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL16	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL19	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL21	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL23	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL24	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL25	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL27	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
VEL01	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
VEL10	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
CUMAL0201	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
CUMAL0202	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
CUMAL0301	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL 36	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL 40	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL 48	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Arrendamiento y usufructo
MAL03	Comercial, especificar en otros	Propiedad privada individual
MAL15	Comercial, especificar en otros	Propiedad privada individual
MAL26	Comercial, especificar en otros	Propiedad privada individual
VEL08	Comercial, especificar en otros	Propiedad privada individual
MAL 49	Comercial, especificar en otros	Propiedad privada individual
CUMAL0103	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
MAL17	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
MAL18	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
MAL28	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
VEL04	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
MAL42	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
MAL 43	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
MAL 44	Desocupado o en estado de abandono	Propiedad privada individual
CUMAL0101	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
MAL11	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
MAL12	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
MAL14	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
VEL06	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
VEL07	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
VEL12	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
MAL 38	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
MAL 45	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
MAL 47	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Propiedad privada individual
VEL02	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual
VEL03	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual
MAL 35	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual
MAL 41	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual
MAL 50	Habitacional exclusivo	Propiedad privada individual
MAL04	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual
MAL07	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual
MAL08	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual
MAL 46	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad privada individual
MAL02	Religioso y comercial	Propiedad privada individual
MAL29	Religioso y comercial	Propiedad privada individual
MAL30	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)
MAL31	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)
MAL32	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)
MAL33	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)
VEL09	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Propiedad pública (municipal o estatal)

Tabla 57. Elaboración propia, tabla de listado de clasificación de edificaciones del barrio san Alfonso según el uso y régimen de tenencia, 2016.

Edificaciones

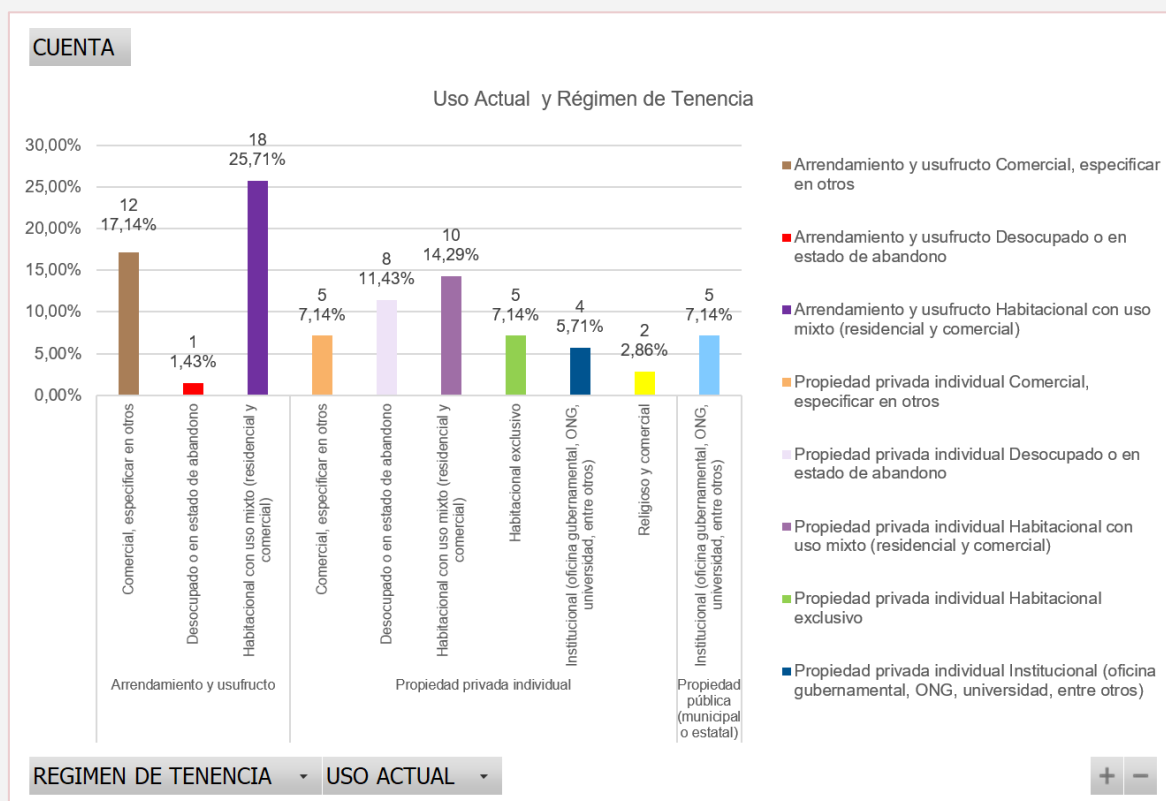
TABLA DE RELACIÓN ENTRE USO ACTUAL Y RÉGIMEN DE TENENCIA				
Uso actual	Arrendamiento / usufructo	Propiedad privada	Propiedad pública	Total
Habitacional con uso mixto	18	10	0	28
Comercial	12	5	0	17
Desocupado o abandonado	1	8	0	9
Institucional	0	4	5	9
Habitacional exclusivo	0	5	0	5
Religioso y comercial	0	2	0	2
Total	31	34	5	70

Tabla 58. Tabla de relación entre uso y régimen de Tenencia del barrio San Alfonso, 2026.

TABLA PORCENTUAL DE RELACIÓN ENTRE USO ACTUAL Y RÉGIMEN DE TENENCIA		
USO- REGIMEN DE TENENCIA	CUENTA	CUENTA
Arrendamiento y usufructo	44,29%	31
Comercial, especificar en otros	17,14%	12
Desocupado o en estado de abandono	1,43%	1
Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	25,71%	18
Propiedad privada individual	48,57%	34
Comercial, especificar en otros	7,14%	5
Desocupado o en estado de abandono	11,43%	8
Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	14,29%	10
Habitacional exclusivo	7,14%	5
Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	5,71%	4
Religioso y comercial	2,86%	2
Propiedad pública (municipal o estatal)	7,14%	5
Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	7,14%	5
Total general	100,00%	70

Tabla 59. Elaboración propia, tabla porcentual de relación entre uso actual y régimen de tenencia del barrio San Alfonso, 2026.

Ilustración 29. ilustración de diagrama de barras de relación entre uso actual y régimen de tenencia del barrio San Alfonso, 2026.



El cruce entre uso y tenencia evidencia una asociación especialmente marcada entre arrendamiento o usufructo y actividades comerciales o mixtas. De los treinta y un inmuebles bajo esta modalidad, treinta corresponden a uso comercial o habitacional mixto: doce de los diecisiete inmuebles comerciales y dieciocho de los veintiocho inmuebles de uso mixto, ver Tabla 58. El dato permite reconocer que el arrendamiento participa de manera decisiva en la dinámica económica contemporánea del barrio; sin embargo, no permite caracterizar por sí solo dicha dinámica como especulativa ni establecer incumplimientos administrativos. Su relevancia patrimonial radica en que la conservación de estos inmuebles involucra a más de un actor y requiere definir responsabilidades de mantenimiento y criterios para las adaptaciones derivadas de la actividad económica.

Los cinco inmuebles de uso habitacional exclusivo corresponden a propiedad privada individual. Asimismo, ocho de los nueve inmuebles desocupados pertenecen a propietarios privados, mientras que los usos institucionales se distribuyen entre cinco bienes públicos y cuatro privados, Ver Tabla 58. Estas asociaciones muestran dos comportamientos diferentes dentro de la propiedad privada: por una parte, sostiene la reducida permanencia de vivienda exclusiva; por otra, concentra la mayor parte de los bienes sin uso y los casos de mayor afectación física. Esta dualidad confirma que la titularidad no constituye por sí sola una garantía de conservación y que las directrices deberán atender tanto la continuidad residencial como la reactivación compatible de inmuebles desocupados.

Espacios Públicos

En relación con el uso y el régimen de tenencia de los espacios públicos, tanto el Mercado San Alfonso (MAL01) como el Parque Pedro Vicente Maldonado, o Plaza Mayor (MAL34), son de tenencia pública. Sin embargo, sus usos generan dinámicas distintas de ocupación, mantenimiento y conservación. El mercado presenta un estado de conservación deteriorado, asociado a la intensidad de su actividad y a las dificultades de control y mantenimiento del espacio, pese a su ubicación en el centro de la ciudad. En cambio, la Plaza Mayor se mantiene en estado sólido; su uso como parque y su carácter de espacio central favorecen una atención más constante.

En conclusión y con apoyo de un análisis espacial, la coincidencia entre arrendamiento y usos comerciales o mixtos se reconoce con mayor claridad en las manzanas relacionadas con los principales ejes de actividad del barrio y en el entorno de la Plaza de San Alfonso (MAL 01). La vivienda exclusiva, de propiedad privada

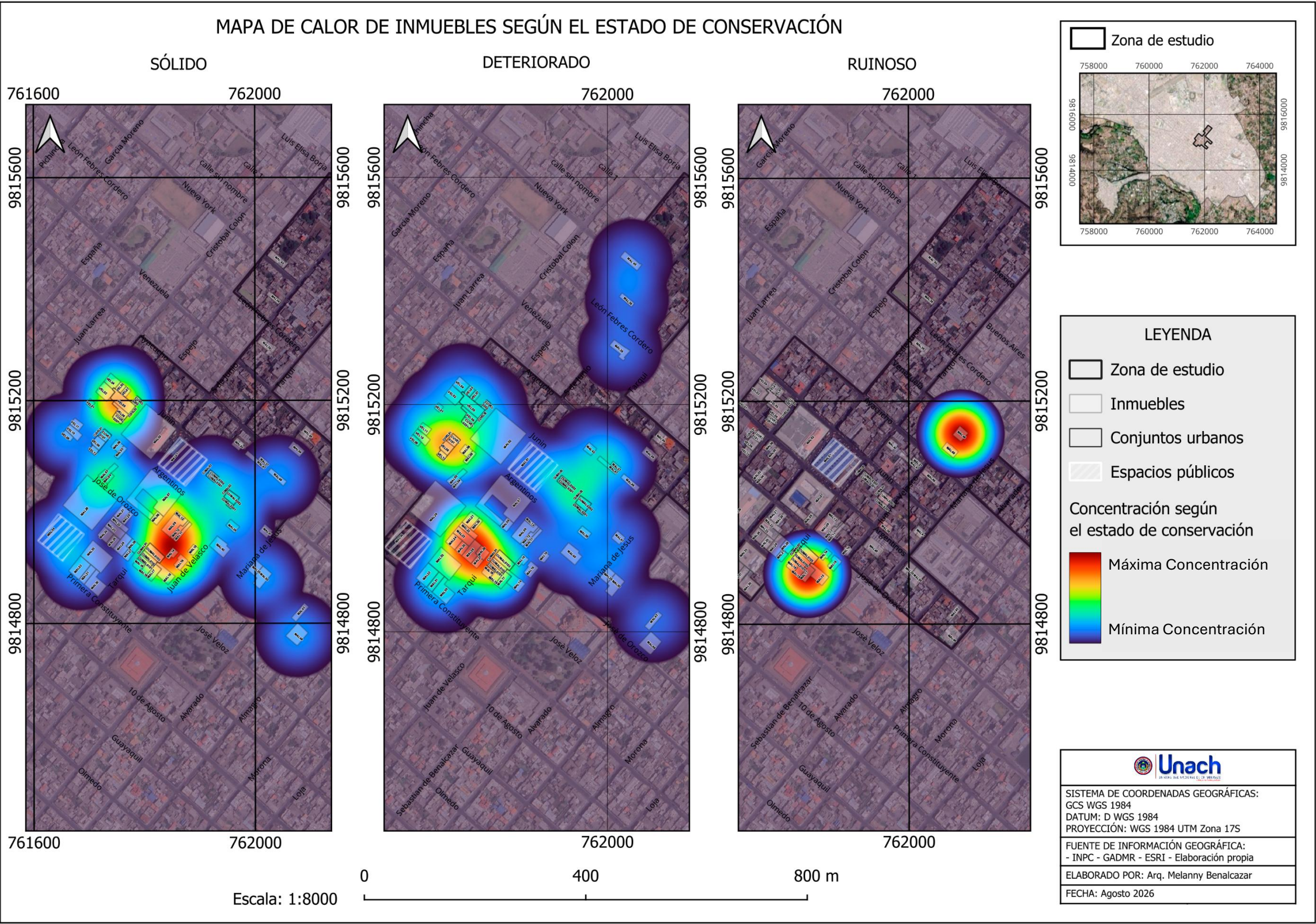
individual, aparece de manera reducida y discontinua, mientras que la propiedad pública coincide principalmente con equipamientos institucionales. El mapa permite, por tanto, distinguir una estructura funcional donde la actividad económica se apoya en gran medida en la ocupación por terceros y donde la residencia exclusiva tiene una presencia limitada.

4.4. Síntesis espacial de los resultados

El análisis integrado de las variables permite pasar de la descripción predial hacia la identificación de patrones territoriales, respondiendo directamente al objetivo específico de determinar relaciones, concentraciones, disparidades o agrupamientos en la distribución geoespacial de los datos mapeados. La comparación de los tres mapas relacionales muestra que las condiciones físicas, funcionales y de tenencia no se superponen de manera uniforme. Existen coincidencias recurrentes como arrendamiento con usos comerciales o mixtos, desocupación con deterioro y propiedad privada con situaciones físicas muy diversas, pero también excepciones que impiden formular explicaciones únicas. Esta diversidad constituye precisamente uno de los principales aportes del SIG: permite reconocer dónde coinciden varias condiciones y dónde un inmueble se aparta del comportamiento predominante de su entorno.

4.4.1. Concentraciones espaciales según el estado de conservación

El Mapa 8 representa por separado las concentraciones de inmuebles sólidos, deteriorados y ruinosos. Esta lectura complementa los mapas prediales al mostrar dónde se aproximan edificaciones con una misma condición, sin atribuir a esa proximidad una causa común.



Mapa 8. Elaboración propia, Mapa de calor de inmuebles según el estado de conservación.

En el panel de inmuebles sólidos se observan focos en el sector central, incluido el entorno del conjunto CUMAL01. El deterioro, que afecta al 54,29 % de las edificaciones (Tabla 42), presenta una distribución más extendida, con mayor intensidad en el sector occidental y suroccidental, próximo al Palacio Municipal (MAL 33) y focos adicionales hacia el centro y el norte. Parte de estas áreas coincide con manzanas de actividad comercial o mixta y presencia de arrendamiento; la coincidencia espacial, por sí sola, no demuestra que esas condiciones hayan causado el deterioro.

Los dos inmuebles ruinosos aparecen como focos separados. Ambos están desocupados y son de propiedad privada individual, según los cruces del diagnóstico Mapa 7. Por tratarse de dos casos, corresponde evaluarlos de manera individual y verificar su condición física antes de definir medidas de intervención.

El mapa permite distinguir dos escalas de seguimiento: la evaluación predial de los casos críticos y la observación por manzana o sector donde se acumula el deterioro. Las superficies de intensidad orientan dónde revisar; no sustituyen las fichas ni la inspección de cada inmueble.

4.4.2. Relaciones, concentraciones y disparidades identificadas

La Tabla 60. Elaboración propia, tabla de síntesis de relaciones y patrones espaciales identificados. Tabla 60 reúne los hallazgos principales del diagnóstico y la implicación de cada uno para la gestión. Los porcentajes y conteos remiten a las tablas de resultados, mientras que el Mapa 8 muestra su distribución espacial.

SÍNTESIS DE RELACIONES Y PATRONES ESPACIALES IDENTIFICADOS			
#	Dimensión	Hallazgo principal	Implicación para la conservación
1	Estado de conservación	38 de 70 edificaciones están deterioradas (54,29 %); 28 se encuentran sólidas (Tabla 43)	Combinar atención a bienes afectados con mantenimiento de los que conservan una condición sólida.
2	Uso actual	Predominan los usos habitacionales mixtos y comerciales; la vivienda exclusiva representa el 7,14 % (Tabla 44)	Evaluar la compatibilidad de las actividades actuales con los valores patrimoniales.
3	Desocupación y conservación	Ocho de nueve inmuebles desocupados están deteriorados o ruinosos. (Tabla 51)	Verificar cada caso y estudiar alternativas de reactivación compatibles.
4	Tenencia y conservación	El 64,52 % de los inmuebles en arrendamiento o usufructo está deteriorado; los casos ruinosos y derrocados corresponden a propiedad privada individual (Tabla 55)	Precisar responsabilidades y condiciones de mantenimiento según la situación de cada inmueble.
5	Uso y tenencia	Treinta de los treinta y un inmuebles en arrendamiento o usufructo presentan usos comerciales o mixtos (Tabla 58)	Vincular a propietarios y ocupantes en la gestión de usos y mantenimiento.
6	Distribución espacial	Hay varios focos de deterioro y dos casos ruinosos aislados (Mapa 8)	Diferenciar el seguimiento sectorial de la evaluación predial.

Tabla 60. Elaboración propia, tabla de síntesis de relaciones y patrones espaciales identificados del barrio San Alfonso, 2026.

La lectura conjunta muestra situaciones distintas incluso entre inmuebles próximos. Los mapas ayudan a localizar estas diferencias y a escoger la escala de seguimiento, pero las asociaciones observadas no establecen relaciones causales. La

interpretación y las decisiones sobre cada bien requieren contrastar la información espacial con su ficha, nivel de acceso y verificación técnica.

El estado de conservación y la ocupación permiten identificar qué edificaciones requieren atención prioritaria. El uso, la tenencia, la pertenencia a un conjunto urbano y el nivel de acceso ayudan a comprender mejor cada caso y a orientar su gestión. A escala barrial, las concentraciones representadas en el Mapa 8 muestran dónde puede ser útil coordinar el seguimiento por manzana o sector, mientras que los casos críticos necesitan una evaluación individual.

Esta lectura sirve de enlace con el Capítulo 5, donde se establecen las reglas de priorización, los cuatro niveles aplicados a las 70 edificaciones y las directrices de conservación. Entre ellas se incluyen el mantenimiento preventivo, la atención técnica de los bienes afectados, la reactivación de inmuebles desocupados y la gestión de conjuntos y sectores. Cuando la información de un inmueble sea incompleta o provenga solo de una observación exterior, será necesario verificarla antes de definir acciones concretas. Por esa razón, la prioridad registrada en el SIG debe poder actualizarse conforme se obtengan nuevos datos sobre su estado, uso y ocupación.

CAPITULO 5: Propuesta de directrices para la conservación del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso

5.1. Fundamentación y alcance de la propuesta

El diagnóstico desarrollado en el Capítulo 4 evidencia que las necesidades de conservación del patrimonio inmueble de San Alfonso no son homogéneas. De las 70 edificaciones analizadas, 38 se encuentran deterioradas, 28 sólidas, dos ruinosas y dos presentan derrocamiento total. A esta lectura se incorporan cinco conjuntos urbanos y dos espacios públicos como unidades complementarias de gestión. Los resultados muestran, además, diferencias relacionadas con el uso, la ocupación, el régimen de tenencia, el nivel de acceso y la localización de cada bien.

A partir de estos resultados, el presente capítulo transforma el diagnóstico en una propuesta de gestión apoyada en Sistemas de Información Geográfica. La base SIG no se limita a localizar los bienes, sino que permite relacionar sus atributos, ordenar prioridades, asignar una directriz principal y conservar directrices secundarias que respondan a condiciones adicionales. De esta manera, la propuesta mantiene una lectura predial y, al mismo tiempo, reconoce necesidades a escala de conjunto, manzana, sector o barrio.

Las directrices no sustituyen los estudios técnicos requeridos para intervenir un bien patrimonial. Su finalidad es orientar la gestión inicial, identificar qué situaciones requieren atención prioritaria, organizar el seguimiento y establecer una lógica

reproducibles para actualizar las decisiones cuando cambien las condiciones de los inmuebles.

5.2. Criterios para la formulación de las directrices

Las directrices se formularon a partir de los resultados del análisis espacial, técnico, teórico y documental, entendiendo la conservación como un proceso continuo que integra prevención, mantenimiento, atención de situaciones críticas, usos compatibles, corresponsabilidad y seguimiento.

Para su aplicación se diferencian dos niveles: la prioridad de gestión, definida principalmente por el estado de conservación y la ocupación; y las directrices, que establecen las acciones que deben orientar la intervención. Variables como el uso, la tenencia, el nivel de acceso, la pertenencia a conjuntos urbanos y la concentración espacial complementan el análisis, sin considerarse por sí solas causas de deterioro.

Los mapas permiten reconocer relaciones y concentraciones territoriales, pero no establecer causalidad. En los inmuebles con acceso parcial o inexistente, la valoración se limita a las condiciones observadas y se mantiene la necesidad de una verificación posterior.

5.3. Componentes de las Directrices

La Ilustración 30 presenta los componentes de las directrices para la conservación del patrimonio.



Ilustración 30. Elaboración propia, componentes de directrices de conservación.

5.3.1. Síntesis territorial

El estado de conservación y la ocupación son los principales criterios para establecer la atención que requiere cada inmueble. A estos se suman el uso, la tenencia, la pertenencia a un conjunto urbano y el nivel de acceso, que permiten comprender mejor cada caso y orientar las acciones necesarias. A escala barrial, el mapa de calor (Mapa 8) ayuda a identificar sectores donde pueden organizarse recorridos o acciones conjuntas, mientras que los inmuebles con condiciones críticas requieren una revisión individual y más detallada.

La tabla resume la relación entre el diagnóstico y la propuesta, mostrando cómo los resultados obtenidos se traducen en criterios de gestión y diferentes escalas de actuación.

SÍNTESIS DE CRITERIOS DE PRIORIZACIÓN			
Aspecto	Escala	Implicación para la gestión	Respuesta propositiva
Estado de conservación (4.2.1)	Predial/ sectorial	Diferenciar mantenimiento, atención correctiva y casos críticos.	D2 conservación preventiva y D3 ruta de atención.
Uso (4.2.2)	Predial	La desocupación coincide mayoritariamente con condiciones físicas desfavorables.	D4 reactivación compatible, precedida por D3 cuando existe deterioro o ruina.

Uso / estado de conservación (4.3.1)	Predial / ejes comerciales	No existe relación causal simple entre actividad económica y deterioro.	D5 compatibilidad de usos y control de transformaciones.
Régimen de tenencia / estado de conservación (4.3.2)	Predial / institucional	La gestión puede involucrar a propietario y ocupante.	D7 corresponsabilidad; la tenencia no pondera la gravedad.
Nivel de acceso (4.1.2)	Predial	La información incompleta reduce el nivel de certeza.	D1 y verificación posterior.
Conjuntos urbanos	Conjunto / manzana	La valoración global puede ocultar diferencias entre componentes.	D8 gestión integral e individualización.
SIG – relación espacial (4.4.1)	Manzana/ barrial	La atención puede organizarse territorialmente	D2, D10 y D12.
Concentración espacial	Manzana / barrio	Permite organizar territorialmente el seguimiento.	D2, D10 y D12; no cambia la prioridad predial.

Tabla 61. Elaboración propia, tabla de síntesis de criterios de priorización, 2026.

5.3.2 Priorización

5.3.2.1. Reglas para la priorización.

Las reglas para establecer la prioridad de cada inmueble se definen a partir de los resultados obtenidos en el capítulo 4 así como el análisis de la “Tabla 61. Elaboración propia, tabla de síntesis de criterios de priorización, 2026.”.

REGLAS DE PRIORIZACIÓN DE GESTIÓN EN LOS INMUEBLES PATRIMONIALES		
Nivel	Regla operativa	Orientación de gestión
Muy alta / Crítica	Ruinoso o derrocamiento total; o deteriorado + desocupado	Verificación prioritaria, evaluación especializada, ruta administrativa/técnica y medidas de seguridad cuando correspondan.
Alta	Deteriorado ocupado; o sólido + desocupado	Diagnóstico/mantenimiento correctivo, reactivación o seguimiento prioritario según condición.

Media	Sólido con uso incompatible, arrendamiento/usufructo que requiere corresponsabilidad, pertenencia a conjunto o información interior incompleta relevante	Seguimiento, verificación, asistencia y prevención reforzada.
Preventiva	Sólido, ocupado y sin condición crítica identificada	Mantenimiento programado y monitoreo periódico.

Tabla 62. Elaboración propia, tabla de reglas de priorización de gestión en los inmuebles patrimoniales

5.3.2.2 Priorización de Inmuebles Patrimoniales, barrio San Alfonso

En base a estas reglas establecidas, se analiza los inmuebles patrimoniales del barrio San Alfonso, determinando la prioridad de atención que requiere, a continuación, se anexa la tabla con el listado de inmuebles clasificados por el nivel de Prioridad.

LISTADO DE INMUEBLES PATRIMONIALES CLASIFICADOS POR NIVEL DE PRIORIDAD									
Código	Prioridad	Código	Prioridad	Código	Prioridad	Código	Prioridad	Código	Prioridad
MAL 35	MUY ALTA	CUMAL0101	ALTA	MAL19	ALTA	CUMAL0102	MEDIA	CUMAL0202	PREVENTIVA
MAL 37	MUY ALTA	CUMAL0103	ALTA	MAL20	ALTA	CUMAL0301	MEDIA	MAL 46	PREVENTIVA
MAL 43	MUY ALTA	CUMAL0201	ALTA	MAL21	ALTA	CUVEL0201	MEDIA	MAL04	PREVENTIVA
MAL 44	MUY ALTA	CUMAL0302	ALTA	MAL22	ALTA	MAL 39	MEDIA	MAL07	PREVENTIVA
MAL 49	MUY ALTA	CUVEL0101	ALTA	MAL23	ALTA	MAL 48	MEDIA	MAL09	PREVENTIVA
MAL17	MUY ALTA	CUVEL0202	ALTA	MAL24	ALTA	MAL 50	MEDIA	MAL10	PREVENTIVA
MAL18	MUY ALTA	MAL 36	ALTA	MAL25	ALTA	MAL03	MEDIA	MAL14	PREVENTIVA
MAL28	MUY ALTA	MAL 38	ALTA	MAL26	ALTA	MAL08	MEDIA	MAL15	PREVENTIVA
MAL42	MUY ALTA	MAL 40	ALTA	MAL27	ALTA	MAL11	MEDIA	MAL29	PREVENTIVA
VEL04	MUY ALTA	MAL 41	ALTA	MAL30	ALTA	MAL13	MEDIA	MAL32	PREVENTIVA
VEL07	MUY ALTA	MAL 45	ALTA	MAL31	ALTA	MAL16	MEDIA	MAL33	PREVENTIVA
VEL08	MUY ALTA	MAL 47	ALTA	VEL01	ALTA	VEL02	MEDIA	VEL09	PREVENTIVA
		MAL02	ALTA	VEL10	ALTA	VEL03	MEDIA		
		MAL05	ALTA	VEL11	ALTA	VEL05	MEDIA		
		MAL06	ALTA	VEL12	ALTA	VEL06	MEDIA		
		MAL12	ALTA						

Tabla 63. Listado de inmuebles patrimoniales clasificados por nivel de Prioridad, 2026.

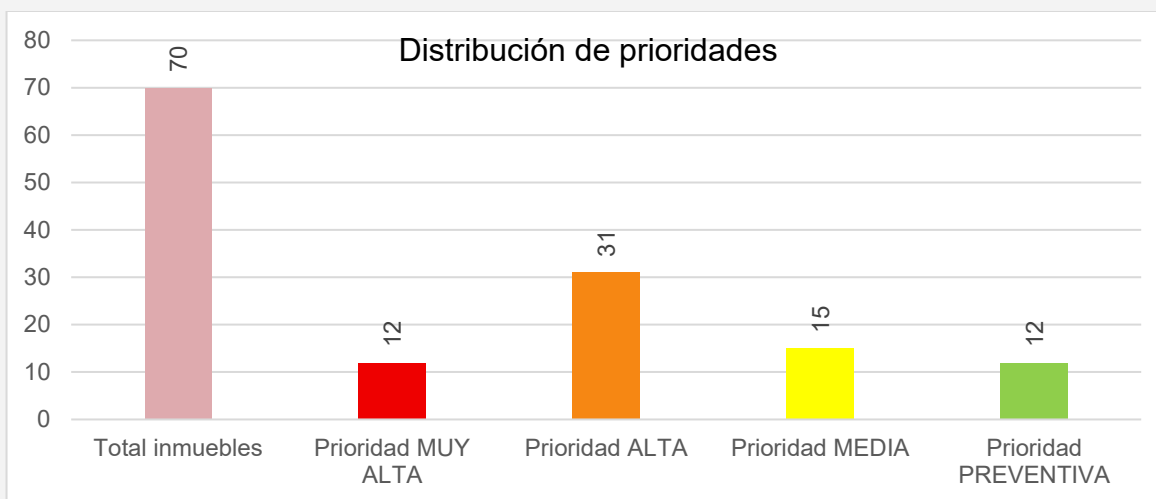


Ilustración 31. Elaboración propia, Diagrama de barras de Distribución de prioridades.

Aplicadas a las 70 edificaciones, estas reglas mantienen la clasificación obtenida en la investigación: 12 casos en prioridad muy alta, 31 en alta, 15 en media y 12 en preventiva. La clasificación corresponde al momento del levantamiento y debe actualizarse cuando cambien los atributos de cada inmueble. Los cinco conjuntos urbanos y los dos espacios públicos se incorporan como unidades complementarias de gestión y no alteran este conteo predial.

5.3.3 Actores

Para la aplicación de las directrices de conservación propuestas en esta investigación, se identificaron los actores que podrían intervenir en cada una de ellas. La siguiente tabla describe el papel que cumpliría cada actor, de acuerdo con sus competencias y el alcance de las acciones planteadas.

ACTORES PRINCIPALES PARA EL DESARROLLO DE LAS DIRECTRICES DE CONSERVACIÓN

El GAD Municipal de Riobamba	Actúa como articulador institucional dentro de sus competencias de planificación y preservación del patrimonio arquitectónico y cultural.
Los propietarios	Mantienen un papel central en decisiones e inversiones sobre inmuebles privados;
Ocupantes	Aportan información, mantenimiento cotidiano y comunicación de daños;
INPC	Interviene cuando sus competencias resulten aplicables.
Universidades, gremios u organizaciones	Pueden participar mediante investigación, asistencia, formación y vinculación, siempre a través de mecanismos formales.

Tabla 64. Elaboración propia, tabla de actores principales para el desarrollo de las Directrices de conservación.

5.3.4. Financiamiento y viabilidad

La información presupuestaria consultada para 2026 registra alrededor de USD 1.780.000,00 codificados en el rubro «Egresos de inversión», sin identificar una asignación específica para San Alfonso. Por ello, la aplicación de las directrices deberá incorporarse a la programación de las unidades competentes, con responsables, estudios y fuentes de financiamiento definidos para cada acción. El desarrollo de esta investigación, por su parte, se relaciona con las actividades del personal técnico contempladas en la partida «Egresos en personal para inversión», sin que ello implique una asignación presupuestaria específica para ejecutar las directrices.

Como antecedente para el sector consta el convenio 018-2020 con los Misioneros Redentoristas, destinado a la restauración y conservación de las torres de la Iglesia de San Alfonso. Su vigencia registrada terminó el 14 de julio de 2025, por lo que no puede considerarse una fuente de financiamiento actual. Tampoco se identificó en el listado consultado un convenio general vigente entre el GAD Municipal y el INPC. La asistencia

técnica, los incentivos tributarios y el crédito preferencial son alternativas que deberán estudiarse y sustentarse antes de proponer su aplicación.

En este contexto, la ruta de implementación comienza con la actualización de la información y la programación de visitas. A partir de sus resultados podrán definirse los estudios y las acciones prioritarias; las obras, los incentivos y los acuerdos de cooperación dependerán de las aprobaciones y los recursos correspondientes. Aunque el PDOT de Riobamba 2024–2035 puede servir de marco para esta programación, es necesario identificar el objetivo, programa y sustento normativo aplicables antes de vincularlo con el financiamiento de una medida concreta.

5.3.5. Temporalidad para la ejecución de las directrices

A continuación, se presenta la tabla de temporalidad, la cual define según distintos aspectos el plazo previsto para la ejecución de las directrices: corto, mediano o largo plazo.

TABLA DE TEMPORALIDAD PARA LA EJECUCIÓN DE LAS DIRECTRICES

Corto Plazo	Se prioriza la actualización de la información, la verificación de casos críticos y la implementación del seguimiento SIG y mantenimiento preventivo.
Mediano plazo	Se fortalecen la asistencia técnica, la gestión de usos y conjuntos urbanos, y el diagnóstico del entorno del Mercado San Alfonso (MAL 01).
Largo plazo	Se plantea consolidar incentivos, proyectos de rehabilitación y un sistema de monitoreo que pueda aplicarse posteriormente en otros sectores patrimoniales.

Tabla 65. Elaboración propia, tabla de Temporalidad para la ejecución de Directrices, 2026.

5.3.6. Indicadores de Seguimiento

Los indicadores de seguimiento propuestos permiten observar cómo cambia el patrimonio con el tiempo y aplicar el mismo método en futuras evaluaciones. Consideran la actualización de la información, las acciones realizadas y los resultados obtenidos en los inmuebles. El levantamiento de esta investigación constituye la línea base; por ello, cada actualización deberá registrar su fecha y fuente, de modo que los datos puedan compararse y se pueda evaluar la evolución de los bienes patrimoniales.

Sistema de indicadores				
Dimensión	Indicador	Cálculo	Periodicidad	Fuente
Información	% de inmuebles con registro actualizado	(Inmuebles actualizados / numero de inmuebles previamente levantados $\times$ 100	Anual o según protocolo	Base SIG
Acceso/ verificación	% de casos sin acceso que logran verificación posterior	Casos verificados / casos inicialmente sin acceso $\times$ 100	Anual	Inspecciones
Conservación preventiva	% de sólidos que mantienen su condición	Sólidos que permanecen sólidos / sólidos de línea base $\times$ 100	Bianual o según capacidad	Ficha + SIG
Atención prioritaria	% de casos muy altos con ruta de gestión definida	Casos con ruta / casos muy altos $\times$ 100	Semestral	Expediente + SIG
Reactivación	Número de inmuebles desocupados reactivados de forma compatible	Conteo	Anual	SIG + verificación

Usos	% de usos observados contrastados administrativamente	Usos verificados / usos priorizados × 100	Anual	Registros municipales
Corresponsabilidad	Número de propietarios/ocupantes asesorados	Conteo	Semestral	Registro de asistencia
Conjuntos	% de componentes de conjuntos individualizados	Componentes individualizados / componentes identificados × 100	Anual	Inventario + SIG
Actualización	Tiempo desde última actualización de prioridad	Meses	Continuo	SIG
Resultado territorial	Variación de inmuebles por nivel de prioridad	Comparación entre periodos	Bianual	SIG
Participación	% de propietarios participantes en capacitaciones	(Propietarios asistentes / propietarios convocados) × 100.	Semestral	Registro de asistencia
Satisfacción	Nivel de satisfacción con el asesoramiento técnico	Encuesta posterior con escala uniforme; reportar distribución de respuestas y tasa de respuesta.	Semestral	Encuesta de satisfacción y registro de asesorías

Tabla 66. Elaboración propia, tabla de Indicadores de seguimiento, 2026.

El indicador más importante para evaluar la eficacia de la propuesta será la transición entre categorías a lo largo del tiempo. Un resultado favorable no implica necesariamente que todos los inmuebles pasen a estado sólido; también puede expresarse en inmuebles deteriorados que estabilizan su condición, casos críticos que ingresan a una ruta de gestión o inmuebles sólidos que evitan deteriorarse.

Directrices para la conservación del patrimonio inmueble

Las directrices se formularon a partir de los hallazgos del análisis espacial y técnico, junto con la revisión teórica y documental. Cada una responde a una necesidad de conservación o gestión identificada en el barrio San Alfonso. Se establecieron doce **directrices específicas**, codificadas de D1 a D12.

El análisis de cada bien permitió reconocer que las condiciones no son iguales en todos los casos y que un mismo inmueble puede presentar varias problemáticas al mismo tiempo. Por ello, se identificaron las directrices que corresponden a cada unidad según sus características y necesidades, información que se mantiene registrada en la base de datos SIG.

Para presentar estos resultados de manera más clara en el mapa final, se asignó a cada unidad una directriz principal, correspondiente a la necesidad de conservación o gestión que predomina en cada caso. Cuando existen otras condiciones que también requieren atención, estas se incorporan como directrices secundarias, de manera que la información no se pierda ni se simplifique la situación particular del inmueble.

La directriz principal no corresponde a una nueva categoría ni se suma a las doce directrices ya formuladas; únicamente permite identificar cuál de ellas tiene mayor relevancia para cada unidad y facilita su representación en el mapa. De esta manera, se mantiene la codificación D1–D12, mientras que la base SIG conserva las directrices secundarias que complementan la gestión de cada bien.

5.4. Directriz Específica

Las doce directrices específicas o secundarias se organizan mediante una ficha homogénea. Para cada una se identifica el hallazgo, objetivo, descripción y justificación, acción propuesta, escala de aplicación, prioridad de implementación, horizonte, actores involucrados, instrumentos o mecanismos de aplicación, relación con el SIG e indicadores para seguimiento.

D1. Sistema institucional de información patrimonial y actualización SIG

Hallazgo	La investigación evidenció dispersión y diferencias entre registros, inventarios, fichas y condiciones observadas, además de componentes de conjuntos urbanos sin individualización homogénea.
Objetivo	Consolidar una base georreferenciada institucional que permita trazabilidad, actualización y consulta histórica de la información patrimonial.
Descripción y justificación	La base deberá vincular cada inmueble mediante un identificador estable e integrar estado de conservación, uso observado, tenencia operativa, ocupación, nivel de acceso, pertenencia a conjunto, fotografías, fecha de inspección, documentación administrativa disponible y alertas. Debe diferenciar dato observado, dato administrativo y dato pendiente de verificación. La actualización no sustituye los procedimientos oficiales de inventario del INPC ni las competencias municipales; funciona como soporte para monitoreo y toma de decisiones.
Acción propuesta	1) Definir diccionario de campos y responsable de actualización., basarse en Tabla 40 2) Depurar duplicidades y registrar procedencia/fecha de cada dato. 3) Individualizar, cuando corresponda, componentes de conjuntos urbanos. Tabla 38 4) Mantener historial de inspecciones sin sobrescribir registros anteriores. 5) Establecer intercambio progresivo con catastro, planificación y patrimonio.
Escala de aplicación	Barrial/municipal.
Prioridad de implementación	Alta institucional.
Horizonte	Corto y permanente.
Actores involucrados	GAD Municipal de Riobamba; dependencias competentes de patrimonio, planificación y catastro; INPC ; universidades mediante convenios.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Protocolos institucionales de información; base geográfica; convenios de cooperación técnica.
Relación con el SIG	La directriz constituye la infraestructura de datos que permite actualizar prioridades y registrar seguimiento.
Indicadores para Seguimiento	% de inmuebles con ficha revisada; % con fecha de última inspección; % de registros con identificador único; % de conjuntos con componentes individualizados.

D2. Conservación preventiva y mantenimiento programado

Hallazgo	El barrio San Alfonso contiene 28 inmuebles sólidos y 38 deteriorados (Tabla 37; Tabla 43); el mapa de calor muestra superficies de concentración de deterioro que pueden ser atendidas antes de que evolucionen a condiciones críticas (Mapa 8).
Objetivo	Instalar una práctica periódica de inspección y mantenimiento que preserve los inmuebles sólidos y detecte tempranamente procesos de deterioro.
Descripción y justificación	La conservación preventiva debe priorizar observación de cubiertas, evacuación de aguas, humedades, fachadas, instalaciones visibles y otros componentes susceptibles de deterioro progresivo, sin convertir la ficha general en un diagnóstico de intervención. La frecuencia de revisión será diferenciada por prioridad predial y nivel de certeza de la información.
Acción propuesta	1) Crear ficha simplificada de mantenimiento. 2) Programar recorridos según prioridad y concentración espacial (Mapa 8) 3) Registrar fotografías comparables y fecha. 4) Derivar a evaluación especializada cuando se detecten lesiones que excedan mantenimiento ordinario. 5) Actualizar la categoría de seguimiento en SIG.
Escala de aplicación	Predial/manzana/barrial.
Prioridad de implementación	Alta
Horizonte	Corto y permanente.
Actores involucrados	GADMR; propietarios; ocupantes; profesionales especializados según necesidad.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Programa municipal de conservación preventiva; asistencia técnica; convenios.
Relación con el SIG	Con SIG se organiza recorridos por prioridad y permite como seguimiento comparar la evolución temporal.
Indicadores para Seguimiento	% de inmuebles inspeccionados por año; % de sólidos que mantienen condición; número de alertas atendidas; inmuebles deteriorados con acción preventiva registrada.

D3. Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material

Hallazgo	Existen 38 deteriorados, dos ruinosos y dos casos de derrocamiento total; los ruinosos son focos puntuales y requieren una respuesta diferente al mantenimiento ordinario. (Tabla 37; Tabla 43) (Mapa 8; Mapa 2).
Objetivo	Ordenar una ruta técnica y administrativa gradual para los casos con mayor afectación, evitando prescribir obras sin evaluación especializada.
Descripción y justificación	La ruta propuesta inicia con verificación de campo y revisión de antecedentes, continúa con evaluación técnica proporcional a la condición observada, identificación de responsables y procedimiento aplicable, y culmina con medidas de seguridad, conservación, rehabilitación, documentación o tratamiento del predio según corresponda. Los casos de derrocamiento total requieren verificar la situación administrativa y patrimonial vigente y documentar la pérdida antes de establecer cualquier actuación futura.
Acción propuesta	1) Verificar condición actual y acceso. 2) Revisar expediente patrimonial/administrativo disponible. 3) Solicitar o ejecutar evaluación especializada cuando corresponda. 4) Definir medidas emergentes únicamente con sustento técnico. 5) Registrar decisión, responsable, plazo y seguimiento en SIG.
Escala de aplicación	Predial; alta para deteriorados.
Prioridad de implementación	Muy alta para casos críticos
Horizonte	Corto.
Actores involucrados	GADMR según competencias; propietarios; INPC y gestión de riesgos cuando corresponda; profesionales especializados.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Procedimientos de control y conservación vigentes; informes técnicos; medidas de seguridad legalmente aplicables.
Relación con el SIG	Los inmuebles críticos se identifican individualmente en el mapa y se vinculan a una ruta de gestión, no a una obra predeterminada.
Indicadores para Seguimiento	Número de casos críticos verificados; tiempo entre alerta y evaluación; % con ruta definida; número de casos con seguimiento activo.

D4. Reactivación compatible de inmuebles desocupados

Hallazgo	Ocho de los nueve inmuebles clasificados como desocupados presentan estado deteriorado o ruinoso; otros casos registran porcentajes importantes de desocupación.
Objetivo	Favorecer la recuperación de uso cuando sea técnica y funcionalmente compatible, vinculando reactivación y conservación.
Descripción y justificación	La recuperación funcional no debe asignar un uso genérico ni promover un falso histórico. Debe partir de la capacidad espacial y constructiva del inmueble, sus valores, la planificación vigente y las necesidades del sector. En inmuebles deteriorados o ruinosos, la reactivación es posterior a la evaluación de seguridad y conservación.
Acción propuesta	1) Identificar inmuebles sin uso y su condición. 2) Verificar compatibilidad urbanística y patrimonial antes de promover un nuevo uso 3) Orientar adaptaciones reversibles o de bajo impacto cuando sean técnicamente posibles. 4) Priorizar funciones que permitan ocupación continua y mantenimiento. 5) Registrar fecha de reactivación y cambios posteriores.
Escala de aplicación	Predial/sectorial.
Prioridad de implementación	Alta.
Horizonte	Corto-mediano.
Actores involucrados	Propietarios; GADMR; posibles usuarios/inversionistas; asistencia técnica.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Asesoría; instrumentos urbanísticos vigentes; incentivos potenciales previa evaluación.
Relación con el SIG	El SIG permite localizar desocupación asociada a deterioro y medir reactivaciones.
Indicadores para seguimiento	Número de inmuebles desocupados evaluados; número reactivado con uso compatible; % que mejora o estabiliza su condición; tiempo de permanencia del nuevo uso.

D5. Compatibilidad entre actividad económica y conservación patrimonial

Hallazgo	Los usos comerciales y mixtos se distribuyen en inmuebles sólidos y deteriorados (Mapa 5; <i>Tabla 51</i>), el levantamiento no verificó permisos administrativos ni permite calificar automáticamente actividades como ilegales.
Objetivo	Compatibilizar la actividad económica con la capacidad física y los valores de cada inmueble.
Descripción y justificación	El seguimiento debe trascender la categoría general de uso e incorporar intensidad, almacenamiento, instalaciones, publicidad, apertura de vanos, ocupación de patios, modificaciones interiores y relación con vivienda. Cualquier valoración de compatibilidad administrativa requiere revisar el PUGS, PDOT y las autorizaciones correspondientes; el mapa de tesis representa uso observado y presión de gestión, no legalidad.
Acción propuesta	1) Incorporar campos de porcentaje y nivel de afectación de transformaciones observadas. 2) Cruzar uso observado con autorización administrativa en una fase municipal posterior. 3) Emitir recomendaciones técnicas para adecuaciones cuando se identifiquen afectaciones. 4) Priorizar ejes con concentración comercial para campañas de asistencia y control.
Escala de aplicación	Predial/ejes comerciales.
Prioridad de implementación	Media-alta
Horizonte:	Permanente.
Actores involucrados	GADMR; propietarios; arrendatarios/ocupantes; profesionales responsables de intervenciones.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Control posterior; asistencia técnica; normativa de uso y patrimonio.
Relación con el SIG	El SIG permite registrar transformaciones a través del tiempo.
Indicadores para seguimiento	Número de usos verificados administrativamente; número de inmuebles con recomendaciones; número de alteraciones corregidas; % de registros actualizados.

D6. Permanencia y fortalecimiento de la función residencial y mixta compatible

Hallazgo	La vivienda exclusiva es reducida y dispersa, mientras el uso mixto constituye la categoría predominante; la dinámica del barrio combina residencia, comercio e instituciones ,(Tabla 44;Mapa 3).
Objetivo	Favorecer la continuidad de población residente y usos mixtos compatibles como componente de vitalidad y vigilancia cotidiana del patrimonio.
Descripción y justificación	La directriz no pretende restituir de manera obligatoria una función residencial histórica, sino evitar que la actividad urbana elimine sistemáticamente la posibilidad de habitar el barrio. Las intervenciones de adaptación residencial deberán atender habitabilidad, accesibilidad y seguridad sin perder componentes patrimoniales significativos.
Acción propuesta	1) Identificar inmuebles mixtos con componente residencial activo. 2) Registrar pérdida o recuperación de vivienda en actualizaciones SIG. 3) Orientar técnicamente adecuaciones de habitabilidad compatibles. 4) Incorporar la permanencia residencial como criterio en proyectos sectoriales.
Escala de aplicación	Barrial/predial.
Prioridad de implementación	Media.
Horizonte	Mediano-largo.
Actores involucrados	GADMR; propietarios; ocupantes; actores de vivienda y planificación según competencia.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Planificación urbana; asistencia técnica; proyectos de rehabilitación habitacional potenciales.
Relación con el SIG	La base SIG puede medir continuidad, reducción o recuperación del componente residencial.
Indicadores para seguimiento	% de inmuebles mixtos que mantienen vivienda; número de rehabilitaciones con componente residencial; variación de inmuebles habitacionales/mixtos en cada actualización.

D7. Corresponsabilidad entre propietarios, arrendatarios y usufructuarios

Hallazgo	El arrendamiento o usufructo tiene presencia relevante en usos comerciales y mixtos; el estado físico varía dentro de esta categoría, por lo que la cuestión central es la coordinación de responsabilidades. (Mapa 7; Tabla 58)
Objetivo	Fortalecer la comunicación y la corresponsabilidad práctica en mantenimiento, reporte de daños y decisiones de intervención.
Descripción y justificación	La propuesta no crea nuevas obligaciones contractuales. Plantea asistencia e información para que propietario y ocupante distingan mantenimiento cotidiano, comunicación de daños, intervenciones que requieren autorización y decisiones de mayor inversión. En inmuebles deteriorados bajo ocupación no propietaria, el seguimiento municipal puede registrar responsables de contacto y compromisos de atención.
Acción propuesta	1) Elaborar guía breve para propietarios y ocupantes. 2) Registrar contactos y condición de ocupación cuando sea procedente. 3) Promover cláusulas orientativas de comunicación de daños y mantenimiento ordinario, sujetas a legislación aplicable. 4) Ofrecer asesoría previa a intervenciones. 5) Priorizar seguimiento cuando coincidan deterioro y ocupación por terceros.
Escala de aplicación	Predial/institucional..
Prioridad de implementación	Media-alta
Horizonte	Corto-permanente.
Actores involucrados	Propietarios; arrendatarios/usufructuarios; GADMR; asesoría jurídica/técnica cuando corresponda.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Información, asistencia técnica, mecanismos voluntarios y procedimientos vigentes.
Relación con el SIG	La tenencia funciona como atributo para asignar actores y seguimiento, no como ponderación de gravedad.
Indicadores para seguimiento	Número de propietarios/ocupantes asesorados; inmuebles con responsable de contacto; compromisos de mantenimiento registrados; reincidencias o alertas pendientes.

D8. Gestión integral de conjuntos urbanos

Hallazgo	El estudio complementó la lectura predial con cinco conjuntos urbanos y registró la necesidad de individualizar componentes que no siempre cuentan con una ficha independiente.
Objetivo	Evitar que la gestión del conjunto se reduzca a la fachada o a una valoración global que oculte condiciones internas diferenciadas.
Descripción y justificación	La conservación del conjunto debe considerar volumetría, cubiertas, patios, zaguanes, relaciones entre edificaciones, continuidad de fachada, espacios libres y transformaciones de cada componente. La unidad de gestión puede ser el conjunto o la manzana, pero requiere conservar identificadores prediales para el seguimiento.
Acción propuesta	1) Completar individualización de componentes. 2) Levantar relaciones espaciales y constructivas del conjunto. 3) Registrar intervenciones por componente y efectos acumulativos. 4) Definir criterios de lectura integral en revisiones técnicas.
Escala de aplicación	Conjunto/manzana.
	Prioridad de implementación: Media.
Horizonte:	Mediano.
Actores involucrados	GADMR; propietarios; INPC; profesionales especializados.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Inventario/documentación; normativa patrimonial; estudios de conjunto.
Relación con el SIG	La capa SIG debe permitir consultar tanto el conjunto como los inmuebles que lo componen.
Indicadores	% de componentes individualizados; conjuntos con diagnóstico integral; intervenciones registradas por componente; alertas de pérdida de continuidad.

D9. Análisis de necesidad de Proyecto urbano-patrimonial para el Mercado San Alfonso (MAL 01), Iglesia de San Alfonso (MAL 02) y entorno inmediato

Hallazgo	Los mapas muestran concentración de actividad comercial y presencia de condiciones deterioradas en sectores próximos a la Plaza y Mercado San Alfonso, junto a equipamientos de fuerte significación urbana y religiosa.
Objetivo	Abordar el sector como una unidad urbano-patrimonial donde conservación, comercio, movilidad, espacio público e imagen urbana sean analizados conjuntamente.
Descripción y justificación	La tesis identifica la necesidad de una intervención urbano-patrimonial, así como el levantamiento de estudios requeridos para diseñarlo. Por ello, la directriz define una fase previa de diagnóstico sectorial y participación.
Acción propuesta	1) Diagnosticar el Mercado San Alfonso (MAL 01), la Iglesia de San Alfonso (MAL 02) y su entorno inmediato, con participación de los actores locales. 2) Levantar datos e indicadores y determinar los estudios especializados necesarios. 3) Según los resultados, definir el alcance del proyecto urbano-patrimonial y gestionar su diseño mediante contratación o con el equipo técnico municipal. 4) Incorporar la línea base y los indicadores de seguimiento al SIG.
Escala de aplicación	Sectorial.
Prioridad de implementación	Alta
Horizonte	Mediano.
Actores involucrados	GADMR; administración/actores del mercado; Iglesia de San Alfonso; comerciantes; residentes; instituciones competentes.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Presupuesto municipal; convenios y cooperación potencial.
Relación con el SIG	Registro, seguimiento e influencia sectorial de proyecto urbano-patrimonial
Indicadores para seguimiento	Sectorización; número de inmuebles/espacios incorporados; acciones ejecutadas; conflictos funcionales atendidos; percepción de usuarios en fases posteriores.

D10. Control posterior y monitoreo de intervenciones y cambios de uso

Hallazgo	El levantamiento ofrece una fotografía temporal; sin actualización, los cambios de uso, alteraciones y mantenimiento posterior no pueden compararse.
Objetivo	Convertir la base SIG en un registro temporal que permita evaluar el efecto de autorizaciones, obras y cambios funcionales.
Descripción y justificación	El seguimiento posterior debe registrar fecha, tipo de intervención o cambio, evidencia fotográfica, hallazgos y acciones subsiguientes. La prioridad no es fiscalizar, sino proponer un mecanismo de trazabilidad que permita reconocer transformaciones y evaluar si la condición patrimonial mejora, se mantiene o empeora.
Acción propuesta	1) Crear registro de inspección posterior. 2) Vincular expediente o autorización cuando exista. 3) Comparar fotografías y atributos previos/posteriores. 4) Actualizar uso, ocupación y estado cuando exista evidencia. 5) Generar alertas por información vencida o cambios relevantes.
Escala de aplicación	Predial/municipal.
Prioridad de implementación	Alta institucional.
Horizonte	Permanente.
Actores involucrados	GADMR; propietarios/ocupantes; profesionales responsables.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Protocolos de control y seguimiento; sistema SIG.
Relación con el SIG	Constituye el mecanismo que permite una lectura evolutiva.
Indicadores	% de intervenciones con control posterior; tiempo medio de actualización; número de cambios detectados; % de registros con historial completo.

D11. Asistencia técnica e incentivos condicionados a conservación

Hallazgo	La conservación de inmuebles privados depende de decisiones, capacidades y recursos que no fueron medidos socioeconómicamente en esta investigación; por tanto, los incentivos deben diseñarse y focalizarse en una fase posterior.
Objetivo	Reducir barreras técnicas y explorar mecanismos de apoyo que favorezcan mantenimiento y rehabilitación compatible.
Descripción y justificación	La asistencia técnica puede implementarse con mayor inmediatez que los incentivos económicos. Programas de mantenimiento, cubiertas, fachadas, vivienda y asesoría pueden articularse institucionalmente; en Riobamba deben estudiarse mecanismos propios. Cualquier exoneración, subsidio, fondo o cofinanciamiento requiere base jurídica, presupuesto, criterios de elegibilidad y control de resultados.
Acción propuesta	1) Establecer ventanilla o jornada de asesoría patrimonial. 2) Definir criterios de elegibilidad basados en prioridad y valor patrimonial. 3) Estudiar viabilidad jurídica y financiera de incentivos. 4) Condicionar apoyos con compromisos de conservación. 5) Evaluar resultados antes de ampliar el mecanismo.
Escala de aplicación	Municipal/predial
Prioridad de implementación	Media.
Horizonte	Mediano.
Actores involucrados	GADMR; propietarios; universidades/gremios mediante convenios; entidades competentes según mecanismo.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Presupuesto institucional; convenios; cooperación; incentivos potenciales sujetos a aprobación.
Relación con el SIG	El SIG puede apoyar focalización y evaluación transparente de beneficiarios.
Indicadores	Número de asesorías; inmuebles beneficiados por mecanismos aprobados; % de acciones ejecutadas; recursos movilizados cuando exista programa formal.

D12. Actualización periódica de la prioridad territorial

Hallazgo	Los mapas y categorías corresponden al momento del levantamiento; estado, uso, ocupación y tenencia pueden cambiar.
Objetivo	Mantener vigente la capacidad de decisión del SIG mediante recalcu- lo periódico de prioridades y revisión de directrices asignadas.
Descripción y justificación	La prioridad predial deberá recalcularse cuando se actualice el estado de conservación o la ocupación, y las directrices secundarias deberán revisarse cuando cambien uso, tenencia, acceso o pertenencia a un conjunto. Las concentraciones del mapa de calor se utilizarán para organizar acciones sectoriales, no para sustituir la condición predial. La base debe conservar las versiones anteriores para evaluar tendencias.
Acción propuesta	1) Definir periodicidad institucional de actualización. 2) Aplicar las reglas de prioridad de forma reproducible. 3) Conservar historial de categorías. 4) Comparar concentraciones entre periodos. 5) Publicar reportes sintéticos de avance cuando corresponda.
Escala de aplicación	Barrial/municipal..
Prioridad de implementación	Alta institucional
Horizonte	Permanente.
Actores involucrados	GADMR; apoyo académico o técnico mediante convenios.
Instrumentos o Mecanismos de aplicación	Sistema SIG; protocolo de actualización.
Relación con el SIG	La directriz cierra el ciclo diagnóstico–gestión–monitoreo– actualización.
Indicadores	% de inmuebles con prioridad vigente; variación anual/periódica entre categorías; número de sectores con reducción de concentración de deterioro; fecha de última actualización del mapa.

A continuación, se presenta una matriz que resume las doce directrices y permite visualizar que la propuesta combina acciones prediales, sectoriales e institucionales.

MATRIZ DE RESUMEN DE DIRECTRICES ESPECÍFICAS QUE CONSIDERA LA ESCALA, PRIORIDAD, HORIZONTE, EL RESPONSABLE/ACTOR ARTICULADOR E INDICADORES PARA EL SEGUIMIENTO.

Código	Directriz	Escala	Prioridad	Horizonte	Responsable/actor articulador	Indicador para seguimiento
D1	Sistema institucional de información patrimonial y actualización SIG	Barrial/municipal	Alta institucional	Corto y permanente	GAD Municipal de Riobamba	% de inmuebles con ficha revisada
D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Predial/manzana/barrial	Alta	Corto y permanente	GADMR	% de inmuebles inspeccionados por año
D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Predial	Muy alta para casos críticos; alta para deteriorados	Corto	GADMR según competencias	Número de casos críticos verificados
D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Predial/sectorial	Alta	Corto-mediano	Propietarios	Número de inmuebles desocupados evaluados
D5	Compatibilidad entre actividad económica y conservación patrimonial	Predial/ejes comerciales	Media-alta	Permanente	GADMR	Número de usos verificados administrativamente
D6	Permanencia y fortalecimiento de la función residencial y mixta compatible	Barrial/predial	Media	Mediano-largo	GADMR	% de inmuebles mixtos que mantienen vivienda
D7	Corresponsabilidad entre propietarios, arrendatarios y usufructuarios	Predial/institucional	Media-alta	Corto-permanente	Propietarios	Número de propietarios/ocupantes asesorados
D8	Gestión integral de conjuntos urbanos	Conjunto/manzana	Media	Mediano	GADMR	% de componentes individualizados
D9	Proyecto urbano-patrimonial para el Mercado San Alfonso (MAL 01), Iglesia de San Alfonso (MAL 02) y entorno inmediato	Sectorial	Alta	Mediano	GADMR	Diagnóstico sectorial aprobado
D10	Control posterior y monitoreo de intervenciones y cambios de uso	Predial/municipal	Alta institucional	Permanente	GADMR	% de intervenciones con control posterior
D11	Asistencia técnica e incentivos condicionados a conservación	Municipal/predial	Media	Mediano	GADMR	Número de asesorías
D12	Actualización periódica de la prioridad territorial	Barrial/municipal	Alta institucional	Permanente	GADMR	% de inmuebles con prioridad vigente

Tabla 67. Elaboración propia, matriz de resumen de Directrices Específicas

5.5. Directriz principal

Para facilitar la lectura e interpretación del mapa, a cada inmueble se le asigna una directriz principal, definida a partir de la necesidad de gestión predominante. Sin embargo, en la base de datos SIG se mantienen las directrices específicas que correspondan, siempre que exista una condición o atributo que justifique su aplicación. De esta manera, la representación cartográfica se simplifica sin perder la información particular de cada inmueble, permitiendo reflejar de forma más completa las distintas necesidades identificadas.

TABLA DE DIRECTRICES PRINCIPALES			
Condición o problemática dominante	Directriz principal	Criterio de aplicación	Directrices secundarias frecuentes
Ruinoso o derrocamiento total	D3	La condición crítica o pérdida material domina sobre uso y tenencia.	D4 si está desocupado; D10; D11 si es privado; D12.
Deteriorado y ocupado	D3	El deterioro requiere atención correctiva y seguimiento prioritario.	D5/D6 según uso; D7 si arrendado; D8 si integra conjunto; D10; D11; D12.
Deteriorado y desocupado	D4	La desocupación es la condición funcional dominante; la reactivación debe estar precedida por evaluación de conservación.	D3 obligatoria; D5/D6 si corresponde; D10; D11; D12.
Sólido y desocupado	D4	La ausencia de uso domina la gestión sin desplazar el mantenimiento preventivo.	D2; D5/D6; D10; D12.
Sólido, ocupado y sin condición crítica	D2	Se busca conservar la condición mediante mantenimiento programado.	D5/D6 según uso; D7 si arrendado; D8 si integra conjunto.
Conjunto urbano	D8	La escala de gestión es integral y debe mantener la lectura individual de componentes.	D2/D3 según estado; D5/D6/D7 según composición; D1 si falta información; D10; D12.
MAL01 – Mercado e MAL02 – Iglesia San Alfonso	D9	La tesis identifica expresamente la necesidad de diagnóstico urbano-patrimonial sectorial.	D3 por deterioro; D5 por presión funcional; D10; D12.
MAL34 – Parque Pedro Vicente Maldonado	D2	Espacio público sólido: corresponde mantenimiento preventivo.	D10 y D12.

Tabla 68. Elaboración propia, tabla de códigos para simbología y base SIG

A continuación, se presenta la tabla que contiene el listado de los inmuebles patrimoniales analizados, en la que se detalla, para cada unidad, el nivel de prioridad, la problemática identificada, el código y nombre de la directriz principal, así como las directrices secundarias que complementan su gestión y conservación.

PRIORIZACIÓN Y ASIGNACIÓN DE DIRECTRICES DE CONSERVACIÓN DE LOS INMUEBLES PATRIMONIALES ANALIZADOS					
Código	Prioridad	Problemática identificada	D. principal	Nombre directriz principal	Directriz secundaria
CUMAL01	Alta	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes. Presenta componente de desocupación.	D8	Gestión integral de conjuntos urbanos	D3, D5, D1, D10, D12
CUMAL01 01	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Componente del conjunto CUMAL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D8	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D8, D1, D10, D11, D12
CUMAL01 02	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D7, D8, D1, D10, D12
CUMAL01 03	Alta	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Componente del conjunto CUMAL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D2, D8, D1, D10, D12
CUMAL02	Alta	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.	D4	Gestión integral de conjuntos urbanos	D3, D5, D6, D7, D10, D12
CUMAL02 01	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D8, D1, D10, D12
CUMAL02 02	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D7, D8
CUMAL03	Alta	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.	D8	Gestión integral de conjuntos urbanos	D3, D5, D6, D7, D10, D12
CUMAL03 01	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL03; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D7, D8, D1, D10, D12
CUMAL03 02	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D7, D8, D10, D12

		CUMAL03; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.			
CUVEL01	Alta	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.	D8	Gestión integral de conjuntos urbanos	D3, D5, D6, D7, D1, D10, D12
CUVEL01 01	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUVEL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D7, D8, D1, D10, D12
CUVEL02	Alta	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.	D8	Gestión integral de conjuntos urbanos	D3, D5, D6, D7, D10, D12
CUVEL02 01	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUVEL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D7, D8, D1, D10, D12
CUVEL02 02	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUVEL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D8, D1, D10, D12
MAL01	Alta	Espacio público/mercado deteriorado, con presión funcional y necesidad de gestión urbano-patrimonial sectorial.	D9	Proyecto urbano-patrimonial para el Mercado San Alfonso, Iglesia de San Alfonso y entorno inmediato	D3, D10, D12
MAL02	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D9	Proyecto urbano-patrimonial para el Mercado San Alfonso, Iglesia de San Alfonso y entorno inmediato	D3, D5, D6, D1, D10, D11, D12
MAL03	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D10
MAL04	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	
MAL05	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D7, D10, D12
MAL06	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D10, D12
MAL07	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	
MAL08	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D1, D12
MAL09	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D7
MAL10	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D7
MAL11	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D1, D12
MAL12	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D10, D11, D12

MAL13	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D7, D1, D10, D12
MAL14	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D1, D12
MAL15	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5
MAL16	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D7, D1, D10, D12
MAL17	Muy Alta	Condición ruínosa; caso crítico que requiere verificación prioritaria y evaluación especializada. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D4, D1, D10, D11, D12
MAL18	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D1, D10, D11, D12
MAL19	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D10, D12
MAL20	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D7, D10, D12
MAL21	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D10, D12
MAL22	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D10, D12
MAL23	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D10, D12
MAL24	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D1, D10, D12
MAL25	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D10, D12
MAL26	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D10, D11, D12
MAL27	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruínosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D1, D10, D12
MAL28	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D1, D10, D11, D12

MAL29	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5
MAL30	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D10, D12
MAL31	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D1, D10, D12
MAL32	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	
MAL33	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	
MAL34	Preventiva	Espacio público sólido; requiere mantenimiento preventivo y monitoreo.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	
MAL35	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D6, D1, D10, D11, D12
MAL36	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D1, D10, D12
MAL37	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D7, D1, D10, D12
MAL38	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D1, D10, D11, D12
MAL39	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D7, D1, D10, D12
MAL40	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D10, D12
MAL41	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D6, D1, D10, D11, D12
MAL42	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D1, D10, D11, D12
MAL43	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D6, D1, D10, D11, D12
MAL44	Muy Alta	Condición ruinoso; caso crítico que requiere verificación prioritaria y evaluación especializada. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D4, D10, D11, D12

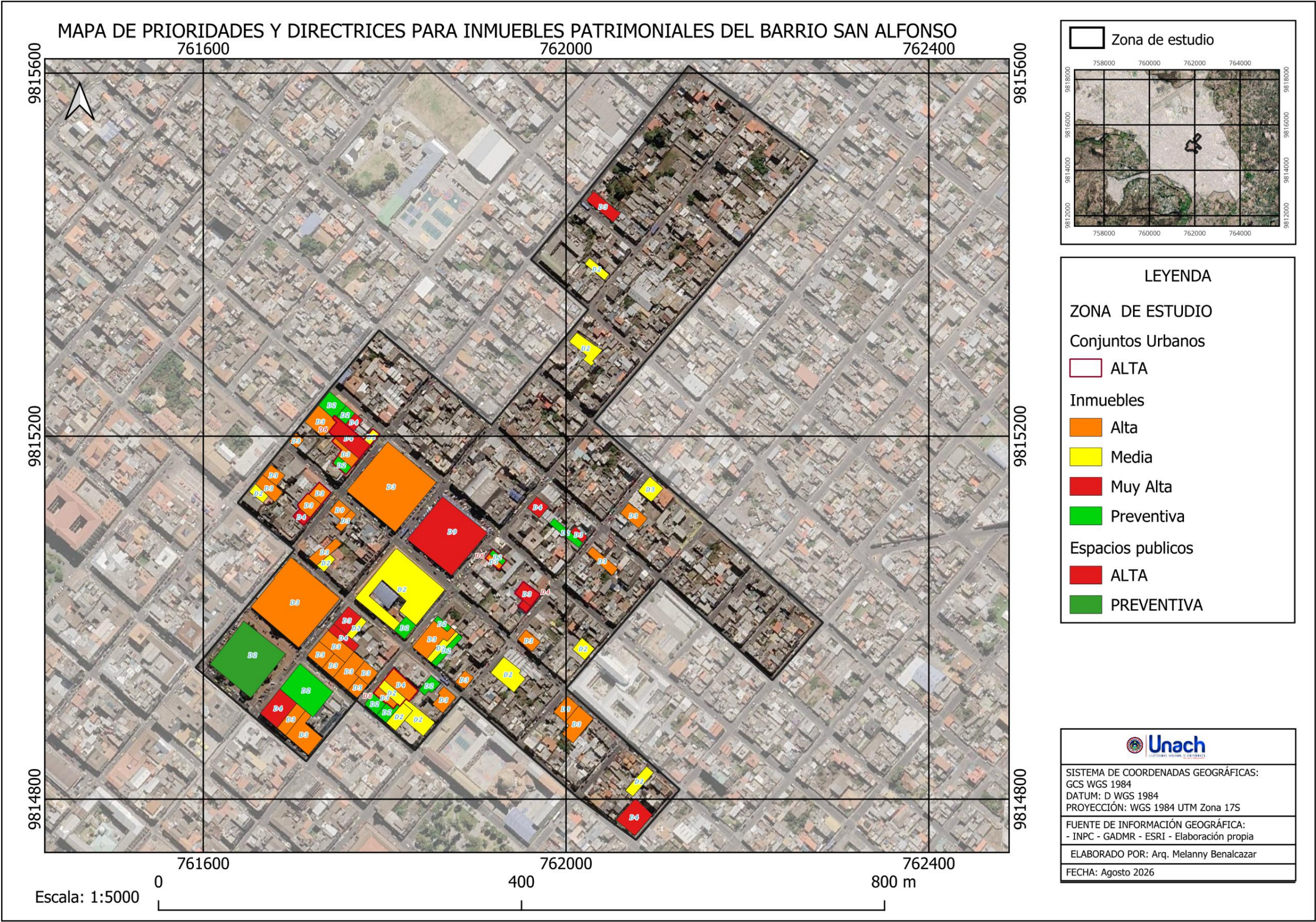
MAL45	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D1, D10, D11, D12
MAL46	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	
MAL47	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D1, D10, D11, D12
MAL48	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D7, D10
MAL49	Muy Alta	Derrocamiento total registrado; requiere verificación administrativa/patrimonial y documentación de la pérdida. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D10, D11, D12
MAL50	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D6, D1, D12
VEL01	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D1, D10, D12
VEL02	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D6, D1, D12
VEL03	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D6, D1, D12
VEL04	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D1, D10, D11, D12
VEL05	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D7, D10
VEL06	Media	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D3	Conservación preventiva y mantenimiento programado	D5, D6, D1, D10, D12
VEL07	Muy Alta	Derrocamiento total registrado; requiere verificación administrativa/patrimonial y documentación de la pérdida.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D1, D10, D11, D12
VEL08	Muy Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.	D4	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	D3, D5, D1, D10, D11, D12
VEL09	Preventiva	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.	D2	Conservación preventiva y mantenimiento programado	
VEL10	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D7, D1, D10, D12
VEL11	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D7, D1, D10, D12
VEL12	Alta	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.	D3	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	D5, D6, D10, D11, D12

Tabla 69. Priorización y asignación de directrices de conservación de los inmuebles patrimoniales barrio San Alfonso, 2026.

5.6. Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación

El producto cartográfico final se denomina “Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación del Patrimonio Inmueble del Barrio San Alfonso” y sintetiza los principales resultados de la propuesta. A diferencia de los mapas de diagnóstico, este permite identificar qué inmuebles requieren mayor atención y qué directriz se plantea para cada uno.

La representación combina el nivel de prioridad, identificado mediante colores, con el código de la directriz principal asignada a cada inmueble. El color señala la necesidad de atención, mientras que el código orienta sobre la respuesta planteada. Por ello, inmuebles que comparten una misma prioridad no necesariamente requieren el mismo tratamiento, ya que las condiciones que originan esa clasificación pueden ser diferentes.



Mapa 9. Elaboración propia, Mapa de prioridades y directrices de conservación del patrimonio inmueble del barrio San Alfonso

5.7 Síntesis de la propuesta.

La propuesta integra los resultados del diagnóstico del barrio San Alfonso en una estructura de gestión apoyada en Sistemas de Información Geográfica. A partir del estado de conservación, la ocupación, el uso, el régimen de tenencia, el nivel de acceso y la localización, la información levantada se transforma en criterios de priorización y en orientaciones de conservación que pueden actualizarse conforme cambien las condiciones de los bienes.

La priorización se organiza en cuatro niveles y, para las 70 edificaciones, identifica 12 casos de prioridad muy alta, 31 de prioridad alta, 15 de prioridad media y 12 de carácter preventivo (Tabla 63). El estado de conservación y la ocupación constituyen los criterios principales, mientras que el uso, la tenencia, la pertenencia a conjuntos urbanos y el nivel de acceso complementan la lectura de cada caso. Esta clasificación no reemplaza la inspección técnica: en los inmuebles con acceso parcial o sin acceso, la prioridad funciona como una señal de gestión que debe confirmarse y actualizarse mediante verificación posterior.

Sobre esta base se establecen doce directrices específicas (D1-D12), orientadas a la actualización de la información patrimonial, el mantenimiento preventivo, la atención de inmuebles deteriorados o críticos, la reactivación compatible de bienes desocupados, la compatibilidad de actividades económicas, la permanencia de la función residencial, la corresponsabilidad entre actores, la gestión de conjuntos urbanos, el análisis del entorno del Mercado e Iglesia de San Alfonso, el control posterior, la asistencia técnica e incentivos y la actualización periódica de la prioridad territorial. Para facilitar la lectura cartográfica, cada unidad recibe una directriz principal asociada a su necesidad predominante, mientras que las directrices secundarias permanecen registradas en la base SIG para conservar la complejidad de cada caso.

La propuesta se completa con actores, temporalidades, alternativas de financiamiento e indicadores de seguimiento, y se sintetiza en el Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación

del Patrimonio Inmueble del Barrio San Alfonso. El mapa permite reconocer simultáneamente dónde se requiere mayor atención y qué orientación de gestión corresponde, articulando la escala predial con la lectura por conjunto, sector y barrio. Su principal aporte radica en convertir un diagnóstico estático en una herramienta de seguimiento actualizable, capaz de apoyar la programación institucional y futuras decisiones de conservación sin atribuir relaciones causales que los datos levantados no permiten demostrar.

Conclusiones

Objetivo *Desarrollar una base de datos en un SIG que documente el estado*
específico 1 *de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones*
patrimoniales del barrio San Alfonso.

CONCLUSIÓN 1: La construcción de la base de datos SIG permitió reunir y organizar la información del estado de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales del barrio San Alfonso dentro de un mismo entorno geográfico. Más allá de disponer de un registro de los inmuebles, esta integración permitió relacionar información que anteriormente podía encontrarse dispersa y vincularla directamente con su ubicación en el territorio. La base generada constituye así un instrumento que facilita la consulta, actualización y seguimiento de las condiciones de cada edificación y proporciona una información más organizada para apoyar futuras acciones de conservación y gestión patrimonial.

Objetivo *Determinar la presencia de relaciones, concentraciones,*
específico 2 *disparidades o agrupamientos en la distribución geoespacial de los*
datos mapeados.

CONCLUSIÓN 2: El análisis espacial permitió reconocer que las condiciones del patrimonio inmueble no se distribuyen de manera uniforme en San Alfonso. Los cruces entre estado de conservación, uso y régimen de tenencia evidenciaron relaciones y diferencias territoriales, mientras que los mapas de concentración mostraron sectores con mayor presencia de deterioro y otros donde predominan

inmuebles sólidos. También se identificó una condición especialmente relevante en los inmuebles desocupados, ya que ocho de los nueve casos presentan un estado deteriorado o ruinoso. Estas coincidencias no permiten afirmar que el uso, la desocupación o la tenencia sean causas directas del deterioro, pero sí muestran que existen realidades distintas dentro del barrio y que su distribución espacial debe considerarse al momento de definir prioridades y escalas de actuación.

Objetivo *Derivar pautas para la conservación de las edificaciones*
específico 3 *patrimoniales en el área de estudio a partir de los resultados obtenidos.*

CONCLUSIÓN 3: Los resultados muestran que las necesidades de conservación de San Alfonso no son iguales para todos los inmuebles y que, por ello, las acciones tampoco pueden plantearse de manera uniforme. El estado de conservación y la desocupación permiten reconocer los casos que requieren una atención más urgente, mientras que el uso, la tenencia y las condiciones del entorno ayudan a definir otras necesidades de gestión y seguimiento. A partir de esta lectura se plantearon directrices que diferencian la atención de casos críticos, la conservación preventiva de inmuebles sólidos, la reactivación de bienes desocupados y las actuaciones que pueden abordarse a escala de conjunto, manzana o sector. De esta manera, los resultados del diagnóstico se transforman en pautas de conservación vinculadas con las condiciones realmente identificadas en el barrio y no en recomendaciones generales aplicables de igual manera a todos los bienes.

Objetivo	<i>Elaborar cartografía digital que documente las pautas obtenidas</i>
específico 4	<i>para la conservación de las edificaciones patrimonial en el barrio San Alfonso.</i>

CONCLUSIÓN 4: La cartografía desarrollada permitió trasladar los resultados del diagnóstico y las directrices a una representación territorial de fácil lectura. El Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación del Patrimonio Inmueble del Barrio San Alfonso constituye la síntesis de este proceso, al mostrar dónde se localizan los inmuebles que requieren mayor atención y relacionarlos con una orientación de gestión. De esta manera, el mapa final no repite únicamente la información del diagnóstico, sino que la transforma en un producto propositivo que permite visualizar prioridades y apoyar la planificación de acciones a escala predial, de conjunto o sector. Su lectura debe entenderse como un instrumento de apoyo para la gestión y no como un sustituto de los estudios técnicos específicos que requiera cada inmueble.

Objetivo	<i>Elaborar directrices para la conservación de las edificaciones</i>
General	<i>patrimoniales del área de estudio, a partir del desarrollo de una base de datos SIG que documente el estado de conservación, uso y régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales en el barrio San Alfonso.</i>

CONCLUSIÓN 5: La investigación permite concluir que la conservación del patrimonio inmueble de San Alfonso puede abordarse de manera más organizada cuando la información de cada edificación se analiza junto con su ubicación y las

condiciones presentes en su entorno. La integración del estado de conservación, uso y régimen de tenencia mediante SIG permitió pasar del registro individual de los inmuebles a una lectura territorial, reconocer diferentes necesidades de atención y traducir estos hallazgos en directrices de conservación. Estas directrices se complementan con criterios de priorización, programas, actores, mecanismos de gestión e indicadores, y encuentran su expresión territorial en el Mapa de Prioridades y Directrices de Conservación. Así, el principal aporte de la investigación consiste en vincular información, análisis espacial, priorización y gestión, generando una base práctica y actualizable que puede apoyar una conservación más preventiva, continua y acorde con la realidad del barrio San Alfonso.

Recomendaciones

1. Se recomienda mantener actualizada y organizada la información de los inmuebles patrimoniales del barrio San Alfonso, procurando que los datos disponibles en inventarios, fichas patrimoniales, catastro y otras dependencias municipales puedan relacionarse entre sí. Durante la investigación se encontraron diferencias y vacíos entre algunas fuentes, lo que dificultó la recopilación y verificación de información. En este sentido, la base SIG desarrollada puede servir como punto de partida para reunir progresivamente estos datos y facilitar su consulta, actualización y seguimiento.
2. Es importante fortalecer el seguimiento de las edificaciones patrimoniales, especialmente de aquellas que presentan deterioro, desocupación o condiciones críticas. La conservación no debería comenzar cuando el daño ya es evidente, sino incorporar revisiones periódicas que permitan detectar cambios y actuar de manera oportuna. De igual manera, los inmuebles que actualmente se encuentran en buenas condiciones deberían formar parte de este seguimiento, priorizando el mantenimiento y la prevención para evitar que lleguen a estados de mayor deterioro.
3. Se recomienda complementar en futuros levantamientos la información de los inmuebles a los que no fue posible acceder completamente durante esta investigación. La dificultad de ingreso limitó la observación de algunos elementos interiores y, por tanto, su valoración se realizó con la información que pudo verificarse en campo. Conseguir un mayor nivel de acceso permitiría

conocer con más detalle las condiciones reales de estos bienes y detectar posibles afectaciones que no son visibles desde el exterior.

4. Sería importante profundizar, mediante futuras investigaciones, en las razones que pueden estar relacionadas con el deterioro y la desocupación de los inmuebles patrimoniales. Los resultados permitieron encontrar coincidencias entre estas condiciones, así como diferencias vinculadas con el uso y la tenencia, pero no permiten afirmar que exista una relación directa de causa y efecto. Por ello, sería útil incorporar aspectos económicos, sociales y de gestión, como los costos de mantenimiento, las dificultades que enfrentan los propietarios para intervenir sus inmuebles, las relaciones entre propietarios y arrendatarios y las razones que llevan al abandono o cambio de uso de una edificación.
5. Se recomienda mejorar la conservación y organización de la información histórica y administrativa relacionada con los usos de las edificaciones patrimoniales. Durante el desarrollo de la investigación no siempre fue posible encontrar antecedentes suficientes para conocer con certeza los usos anteriores de algunos inmuebles, y tampoco estuvo dentro del alcance del estudio comprobar individualmente si los usos actuales cuentan con las autorizaciones correspondientes. Contar con esta información de manera más accesible permitiría estudiar con mayor precisión cómo han cambiado las funciones del barrio y evaluar la compatibilidad de esos cambios con la conservación de los inmuebles.

6. Los conjuntos urbanos deberían ser estudiados con mayor detalle, considerando tanto el valor del conjunto como las condiciones particulares de cada una de las edificaciones que lo conforman. La investigación encontró que sus componentes no siempre se encuentran individualizados de manera homogénea, lo que dificulta conocer su situación particular y realizar un seguimiento más preciso. De igual manera, se recomienda desarrollar un estudio específico del entorno del Mercado (MAL 01) e Iglesia de San Alfonso (MAL 02), incorporando aspectos como el espacio público, la movilidad, la actividad comercial, la imagen urbana y las dinámicas sociales, ya que las condiciones identificadas en este sector requieren una lectura más amplia que la realizada en la presente investigación.
7. Finalmente, se recomienda fortalecer la coordinación entre las instituciones responsables de la gestión patrimonial y las personas que tienen una relación directa con los inmuebles. La conservación no depende únicamente del control municipal, sino también de las posibilidades y decisiones de propietarios, arrendatarios y ocupantes. Por ello, además de los mecanismos de control, sería conveniente impulsar espacios de asesoramiento técnico, información e incentivos que faciliten el mantenimiento y la intervención adecuada de los bienes. Una gestión más cercana y coordinada puede contribuir a que la conservación sea asumida como una responsabilidad compartida y no solamente como el cumplimiento de una disposición normativa.

Referencias Bibliográficas

- Arregui Paredes, A. P. (2021). *Línea de tiempo comparativa de la historia de la arquitectura en Riobamba* [Trabajo académico, Universidad Nacional de Chimborazo].
- Asamblea Constituyente del Ecuador. (2008). *Constitución de la República del Ecuador*. Registro Oficial N.º 449.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2010). *Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización*. Registro Oficial Suplemento N.º 303.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2014). *Código Orgánico Integral Penal*. Registro Oficial Suplemento N.º 180.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016a). *Ley Orgánica de Cultura*. Registro Oficial Suplemento N.º 913.
- Asamblea Nacional del Ecuador. (2016b). *Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo*. Registro Oficial Suplemento N.º 790.
- Australia ICOMOS. (2013). *The Burra Charter: The Australia ICOMOS Charter for Places of Cultural Significance*. Australia ICOMOS. <https://australia.icomos.org/publications/burra-charter-practice-notes/>
- Balarezo Fonseca, J., & Yambay Lema, E. F. (2022). *Evolución urbana del sector Z30 de la ciudad de Riobamba* [Trabajo de titulación, Universidad Nacional de Chimborazo].
- Bandarin, F., & van Oers, R. (2012). *The historic urban landscape: Managing heritage in an urban century*. Wiley-Blackwell.

- Brandi, C. (1988). *Teoría de la restauración*. Alianza Forma.
- Burrough, P. A., & McDonnell, R. A. (1998). *Principles of geographical information systems*. Oxford University Press.
- Cabrera Jara, N., & Greene Zuñiga, M. (2024). Forgetting intangible values and community: The case of heritage conservation policies in Cuenca, Ecuador. *Journal of Urban Management*, 13(2), 279–293. <https://doi.org/10.1016/j.jum.2023.12.004>
- Castro Fajardo, I. K. (2019). *La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de edificaciones patrimoniales en los barrios de El Vado y San Roque* [Tesis de grado, Universidad de Cuenca].
- Congreso Nacional del Ecuador. (2005). Código Civil (Codificación N.º 2005-010). Registro Oficial Suplemento N.º 46, 24 de junio de 2005.
- Cepeda Astudillo, F. (2016). Modernización y crisis: Riobamba entre 1905 y 1926 [Tesis doctoral, Universidad Andina Simón Bolívar, Sede Ecuador]. <http://hdl.handle.net/10644/5900>
- Cepeda Astudillo, F. (2018). Riobamba: ciudad y representación. Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Riobamba.
- Collado, A., Mora-Navarro, G., Heras, V., & Lerma, J. L. (2022). A web-based geoinformation system for heritage management and geovisualisation in Cantón Nabón, Ecuador. *ISPRS International Journal of Geo-Information*, 11(1), 4. <https://doi.org/10.3390/ijgi11010004>
- Consejo de Europa. (2000). *Convenio Europeo del Paisaje*. Consejo de Europa.

- Denzin, N. K., & Lincoln, Y. S. (Eds.). (2011). *The SAGE handbook of qualitative research* (4th ed.). SAGE Publications.
- Erazo Brito, G. F., & Talahua Luisa, K. G. (2025). *Análisis historiográfico de la reconstrucción de Riobamba tras el terremoto de 1797* [Trabajo de titulación, Universidad Nacional de Chimborazo].
- Food and Agriculture Organization of the United Nations. (2002). *Land tenure and rural development* (FAO Land Tenure Studies No. 3). FAO.
<https://www.fao.org/4/y4307e/y4307e00.htm>
- Flick, U. (2007). *Introducción a la investigación cualitativa* (2.ª ed.). Ediciones Morata.
- Goodchild, M. F. (2007). Citizens as sensors: The world of volunteered geography. *GeoJournal*, 69, 211–221.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuenca. (2024). *Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca*. Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. (2017). *Ordenanza N.º 013-2017: Código Urbano para el cantón Riobamba*.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. (2020). *Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del cantón Riobamba*.
- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. (2021). *Ordenanza N.º 006-2021: Actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Riobamba*.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. (2023).

Ordenanza N.º 016-2023: Código Urbano del cantón Riobamba.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. (2024). *Misión,*

visión y objetivos institucionales. Gobierno Autónomo Descentralizado

Municipal del Cantón Riobamba.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Riobamba. (2025).

Actualización del Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Riobamba:

Documento técnico de propuesta. GAD Municipal del Cantón Riobamba.

Hernández Sampieri, R., & Mendoza Torres, C. P. (2018). *Metodología de la*

investigación: Las rutas cuantitativa, cualitativa y mixta. McGraw-Hill

Education.

International Council on Monuments and Sites. (1964). *Carta Internacional sobre la*

Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios: Carta de Venecia.

ICOMOS.

International Council on Monuments and Sites. (1994). *Documento de Nara sobre la*

Autenticidad. ICOMOS.

International Council on Monuments and Sites. (1999). *Carta del Patrimonio*

Vernáculo Construido. ICOMOS.

International Council on Monuments and Sites. (2003). *Principios para el análisis,*

conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico.

ICOMOS.

- International Council on Monuments and Sites. (2011). *Orientaciones relativas a las evaluaciones de impacto sobre el patrimonio para los bienes del patrimonio mundial cultural*. ICOMOS.
- Instituto Geográfico Nacional. (2022). Memoria de actividades 2022. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011). *Instructivo para fichas de registro e inventario de bienes inmuebles*. INPC.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2015). *Instructivo para fichas de inventario de bienes inmuebles*. INPC.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2019). *INPC propone un diálogo sobre la habitabilidad en el Centro Histórico de Riobamba*. INPC.
- Krippendorff, K. (2018). *Content analysis: An introduction to its methodology* (4th ed.). SAGE Publications.
- Liu, B., Wu, C., Xu, W., Shen, Y., & Tang, F. (2024). Emerging trends in GIS application on cultural heritage conservation: A review. *Heritage Science*, 12, Article 139. <https://doi.org/10.1186/s40494-024-01265-7>
- Longley, P. A., Goodchild, M. F., Maguire, D. J., & Rhind, D. W. (2015). *Geographic information science and systems* (4th ed.). Wiley.
- Martín Medina, G. G., & Reyes Aldana, A. (2017). *Gestión y conservación del patrimonio cultural edificado*. BAR Publishing.
- Martínez, E. (2014). Configuración urbana, habitar y apropiación del espacio. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 18, 493.

- Martínez, A., & Mora Rodríguez, G. L. (2016). *Análisis del crecimiento urbano no planificado y su incidencia en los problemas de vialidad y tránsito de la ciudad de Riobamba* [Trabajo de titulación, Universidad Nacional de Chimborazo].
- Matrone, F., Colucci, E., Iacono, E., & Ventura, G. M. (2023). The HBIM-GIS Maintenance platform to enhance the maintenance and conservation of historical built heritage. *Sensors*, 23(19), 8112. <https://doi.org/10.3390/s23198112>
- Miles, M. B., Huberman, A. M., & Saldaña, J. (2014). *Qualitative data analysis: A methods sourcebook* (3rd ed.). SAGE Publications.
- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2020a). *Acuerdo Ministerial N.º DM-2020-063: Norma técnica para el inventario, declaratoria, delimitación, desvinculación y pérdida de calidad de bienes inmuebles patrimoniales*. Ministerio de Cultura y Patrimonio.
- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2020b). *Política pública para la gestión del patrimonio cultural del Ecuador*. Ministerio de Cultura y Patrimonio.
- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, & Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2011). *Instructivo para fichas de registro e inventario: Bienes inmuebles*. INPC.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2011). *Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico, con inclusión de un glosario de definiciones*. UNESCO.
- Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. (2005). *Memorándum de Viena sobre el Patrimonio Mundial y la Arquitectura*

Contemporánea: Gestión del Paisaje Urbano Histórico. UNESCO.

<https://whc.unesco.org/en/documents/5965>

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

(2011). *Recomendación sobre el Paisaje Urbano Histórico.* UNESCO.

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

(2024). *Patrimonio Mundial.* Centro del Patrimonio Mundial.

<https://whc.unesco.org/>

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. (2008).

Enhancing security of tenure: Global report on human settlements 2007 (Vol.

2). UN-Habitat. [https://unhabitat.org/enhancing-security-of-tenure-global-](https://unhabitat.org/enhancing-security-of-tenure-global-report-on-human-settlements-2007-volume-2)

[report-on-human-settlements-2007-volume-2](https://unhabitat.org/enhancing-security-of-tenure-global-report-on-human-settlements-2007-volume-2)

Pauta Calle, F. (2019). La vivienda y la renovación urbana en los centros históricos.

Estoa. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de

Cuenca, 8(15).

Real Academia Española. (2024). Tenencia. En *Diccionario de la lengua española.*

<https://dle.rae.es/tenencia>

Stake, R. E. (1995). *The art of case study research.* SAGE Publications.

Van Leeuwen, T., & Jewitt, C. (Eds.). (2001). *Handbook of visual analysis.* SAGE

Publications.

Zhong, Z., Lee, K. E., Wang, L., & Muhamad, N. (2025). Analyze sustainable urban

planning in conservation of a heritage city through GIS: Taking Xi'an as an

example. *Herança*, 8(3), 86–105. <https://doi.org/10.52152/heranca.v8i3.1138>

ANEXOS



Maestría/Especialización en: Maestría en Restauración y Conservación de Bienes
Culturales con mención en Patrimonio Edificado

Cohorte: Segunda

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

Tema: Directrices para la conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de
Sistemas de Información Geográfica, considerando el estado de conservación, uso y
régimen de tenencia de las edificaciones patrimoniales en el barrio San Alfonso.

Opción de Titulación: Proyecto de Investigación Aplicada y/o de Desarrollo

AUTOR:

Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto

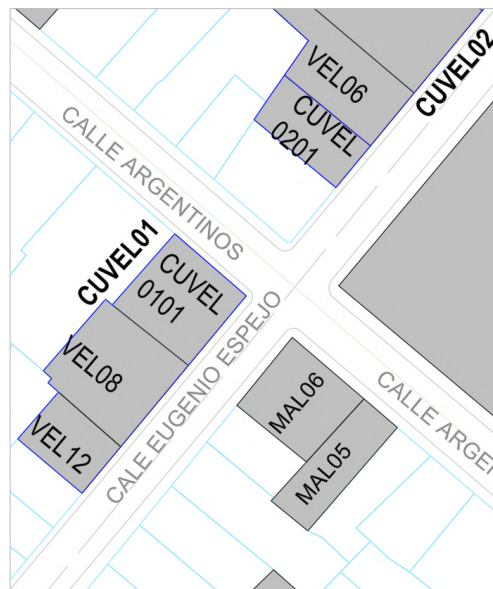
TUTOR

Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, M.Sc.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUVEL0101



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUVEL0101	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-03-000-000015
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado – mueblería
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUVEL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material.	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D6, D7, D1, D10D5, D7, D8, D1, D10, D12, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUVEL0101 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	E 1	1P	2P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entrepisos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

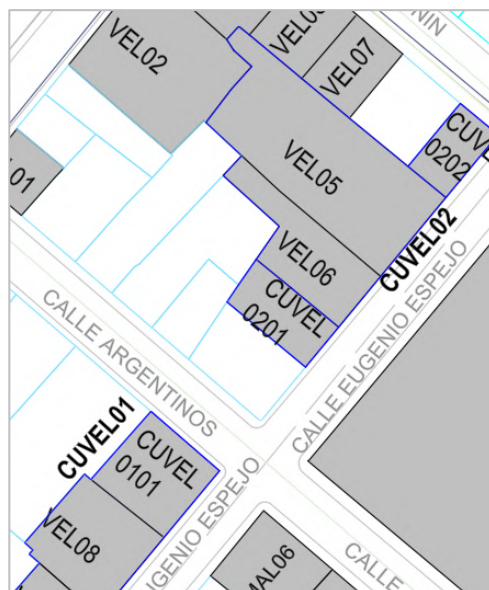
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUVEL0101 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUVEL0201



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUVEL0201	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-03-000-000014
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Servicios – reparación de electrodomésticos
Uso / Código o grupo	CZ2	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUVEL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D7, D8, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUVEL0201 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	CU1	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									S O L I D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

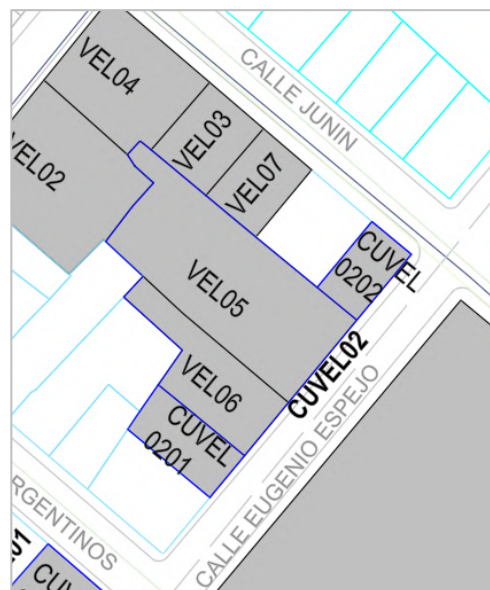
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUVEL0201 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUVEL0202



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUVEL0202	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-03-000-000014
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio y servicios no especificados
Uso / Código o grupo	C/S	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUVEL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D8, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUVEL0202 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	CU2	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

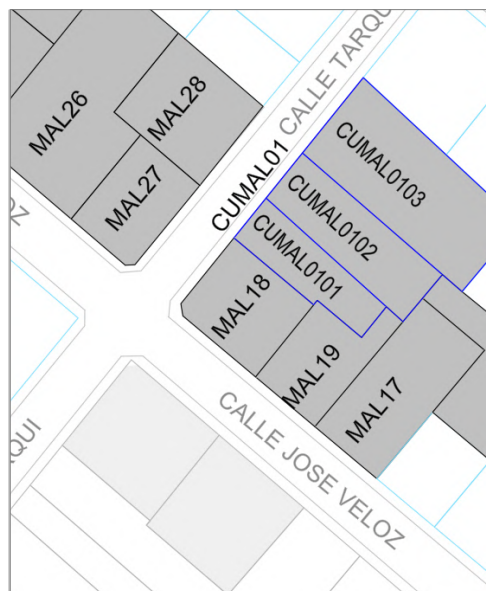
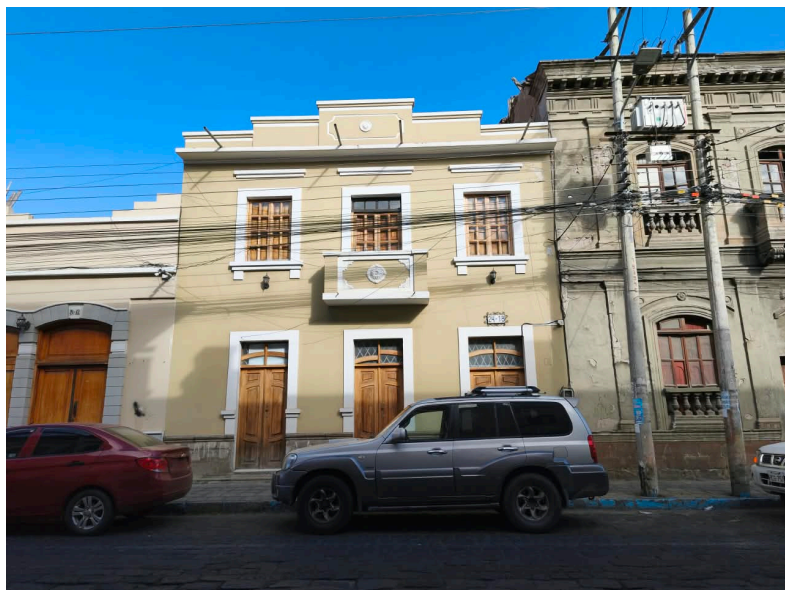
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUVEL0202 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0101



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0101	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000061
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–comercial
Uso / Código o grupo	MIXTO: R + C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Componente del conjunto CUMAL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D8, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUMAL0101 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	CU2	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

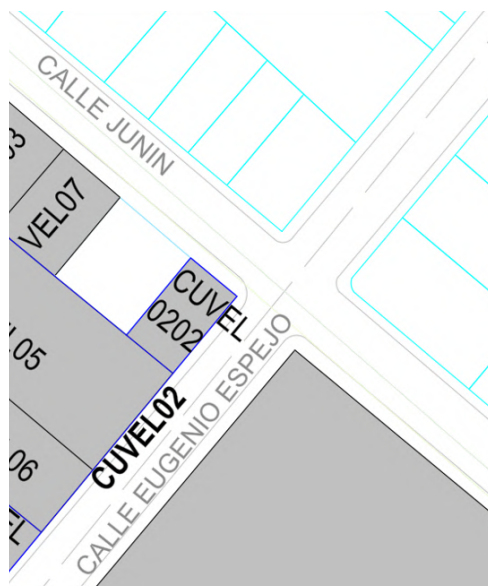
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0101 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUVEL0202



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUVEL0202	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-03-000-000014
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio y servicios no especificados
Uso / Código o grupo	C/S	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro físico; Inspección interior incompleta		
Directriz principal	Conservación correctiva y seguimiento prioritario	Código	CP-02
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Programa asociado	P2 Conservación preventiva y monitoreo
Acción recomendada	Diagnóstico de patologías, mantenimiento correctivo priorizado y control periódico.		

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUVEL0202 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	CU2	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entrepisos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

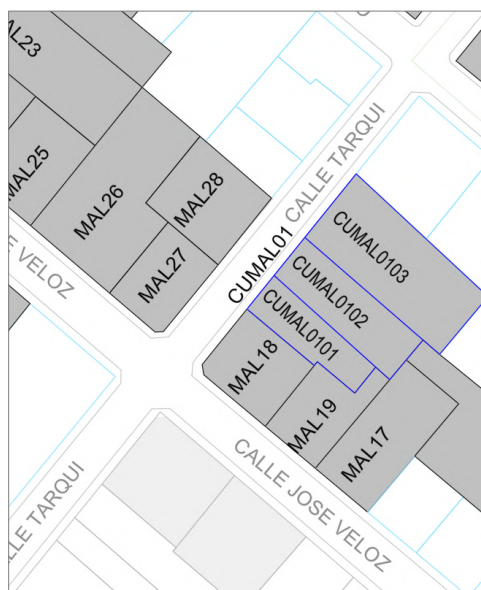
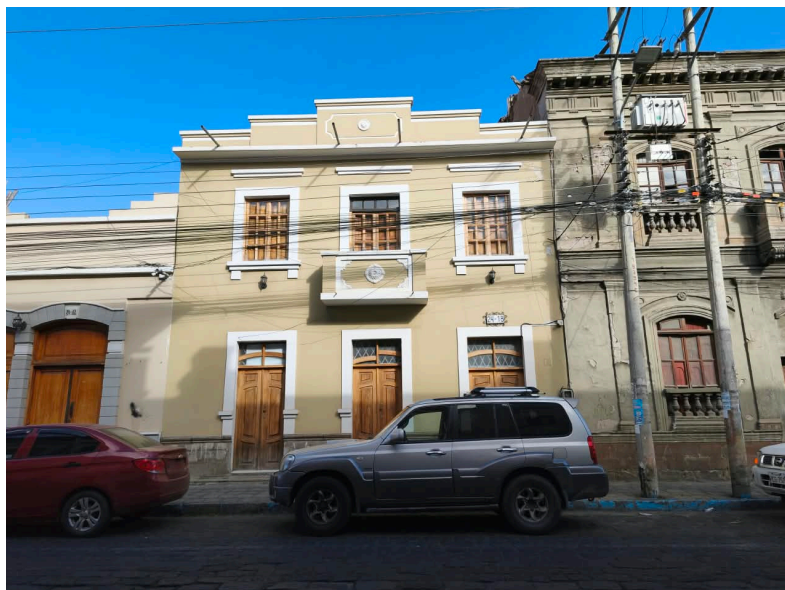
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUVEL0202 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0101



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0101	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000061
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–comercial
Uso / Código o grupo	MIXTO: R + C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro físico; Presión de uso registrada en formulario; Inspección interior incompleta		
Directriz principal	Conservación correctiva y seguimiento prioritario	Código	CP-02
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Programa asociado	P2 Conservación preventiva y monitoreo
Acción recomendada	Diagnóstico de patologías, mantenimiento correctivo priorizado y control periódico.		

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUMAL0101 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

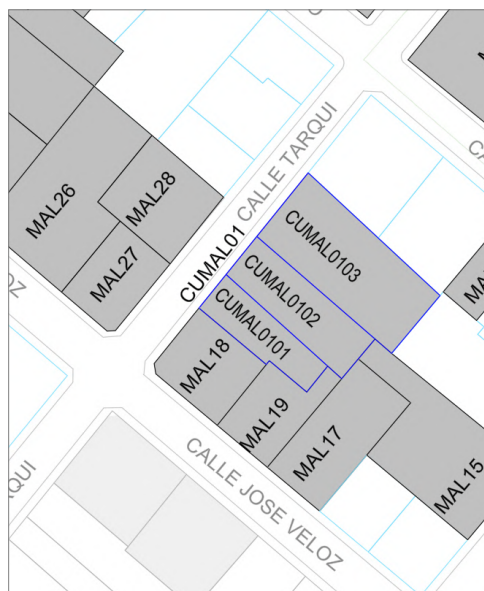
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0101 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0102



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0102	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000061
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Garaje complementario al uso principal
Uso / Código o grupo	Complementario	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D7, D8, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUMAL0102 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									S O L I D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

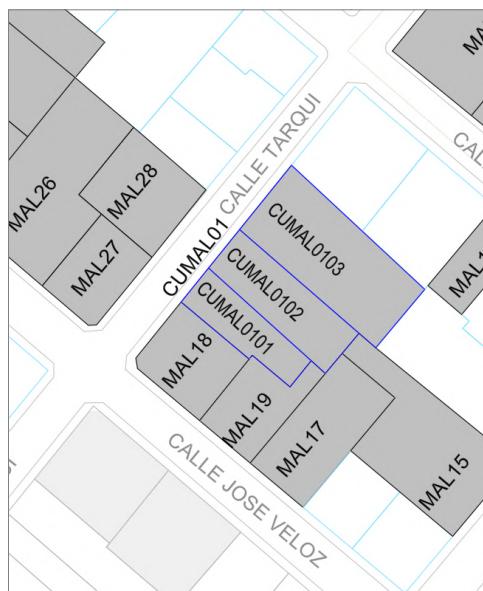
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0102 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0103



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0103	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000061
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Desocupado / en venta
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Sin uso actual
Uso / Código o grupo	S/U	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Componente del conjunto CUMAL01; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D2, D8, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUMAL0103 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entrepisos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

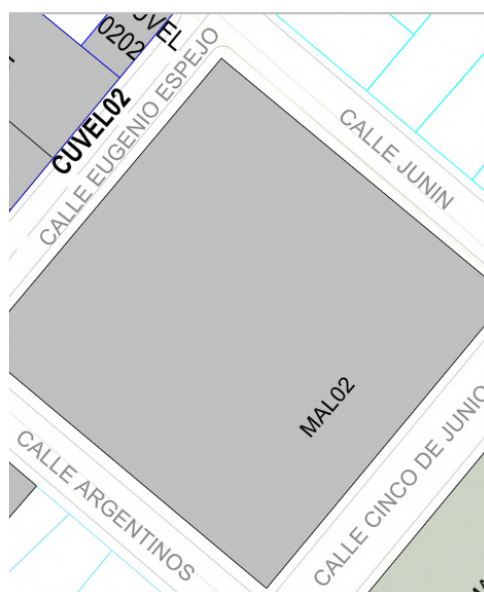
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0103 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL02



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL02	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-007	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000038
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Religioso y comercial	Uso específico	Equipamiento religioso
Uso / Código o grupo	ER	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Proyecto urbano-patrimonial para el Mercado San Alfonso, Iglesia de San Alfonso y entorno inmediato	Código	DP9
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL02 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

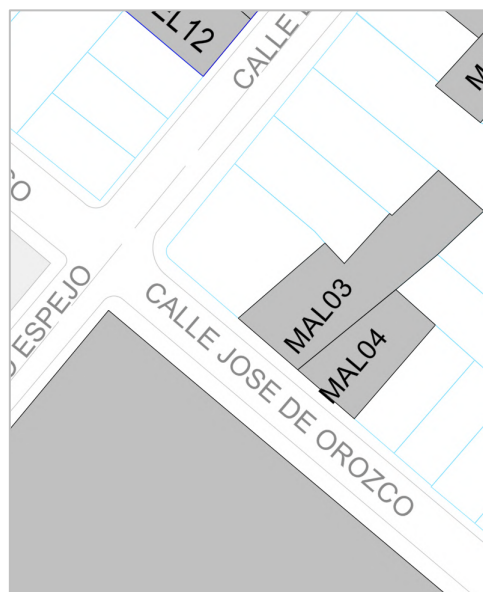
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL02 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL03**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL03	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-058	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000042
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio básico – tienda de abarrotes
Uso / Código o grupo	CB1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D10

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL03 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entrepisos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

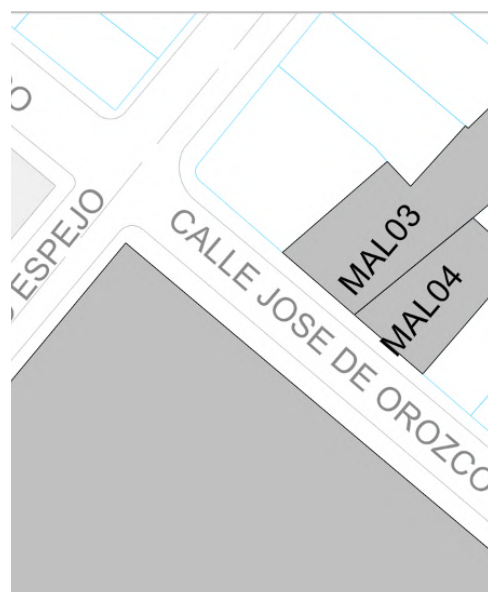
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL03 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL04**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL04	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-059	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000043
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Oficinas administrativas y servicios profesionales
Uso / Código o grupo	CB3	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL04 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

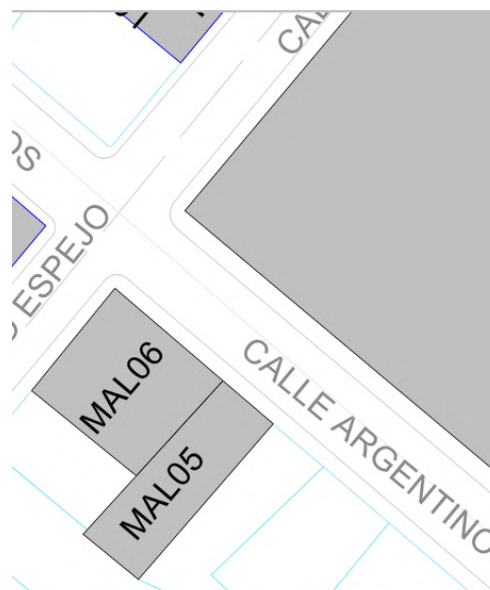
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL04 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL05**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL05	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-060	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000044
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Parcialmente abandonado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio y servicios no especificados
Uso / Código o grupo	C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL05 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

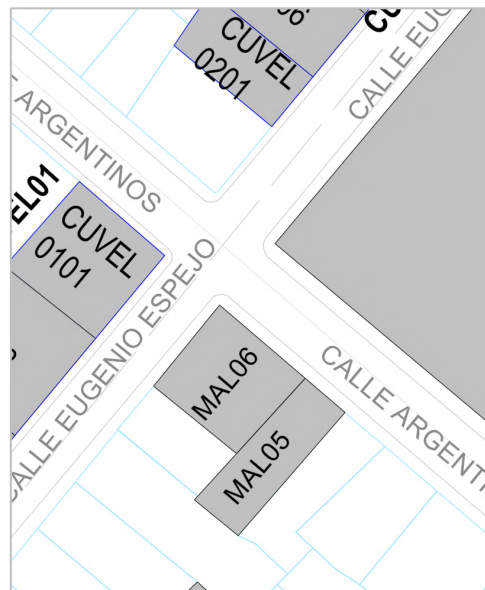
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL05 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL06**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL06	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-061	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000045
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio y servicios no especificados
Uso / Código o grupo	C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL06 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura								D E T E R I O R A D O						
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

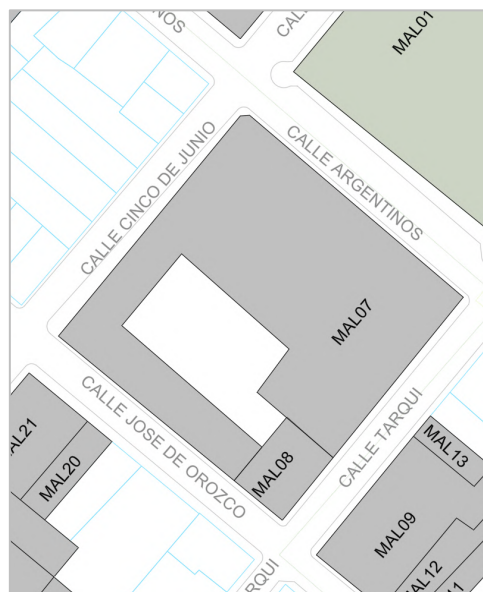
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL06 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL07



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL07	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-062	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000047
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Equipamiento educativo
Uso / Código o grupo	EE	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL07 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

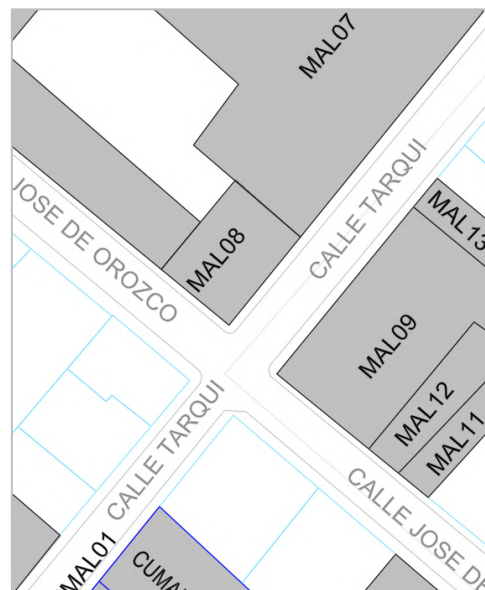
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL07 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL08



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL08	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-064	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000048
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Equipamiento educativo
Uso / Código o grupo	EE	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D1, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL08 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

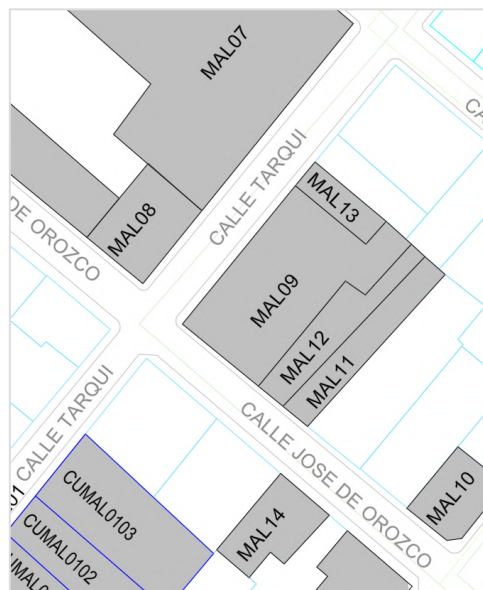
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL08 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL09



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL09	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-069	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000049
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Servicios financieros y oficinas administrativas
Uso / Código o grupo	CZ2 + CB3	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	D5, D6, D7

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL09 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									S O L I D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL09 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL10



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL10	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-066	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000050
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado y servicios de salud
Uso / Código o grupo	CZ1 + CZ2	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	D5, D7

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL10 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

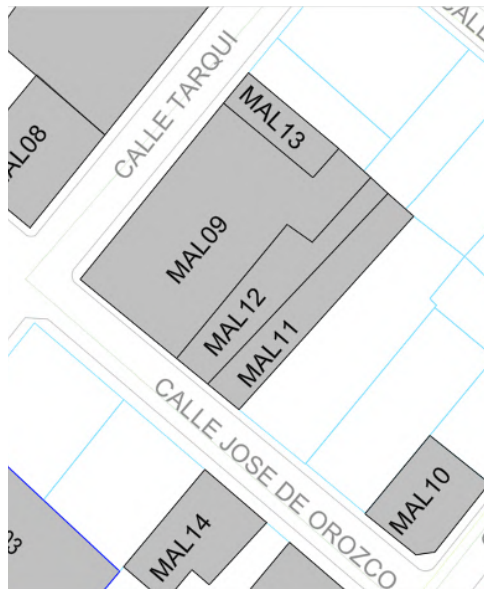
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL10 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL11**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL11	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-067	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000051
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PLANTA BAJA
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio especializado – artículos de decoración
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Solo fachada
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D6, D1, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL11 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O	S O L I D O	S O L I D O			
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

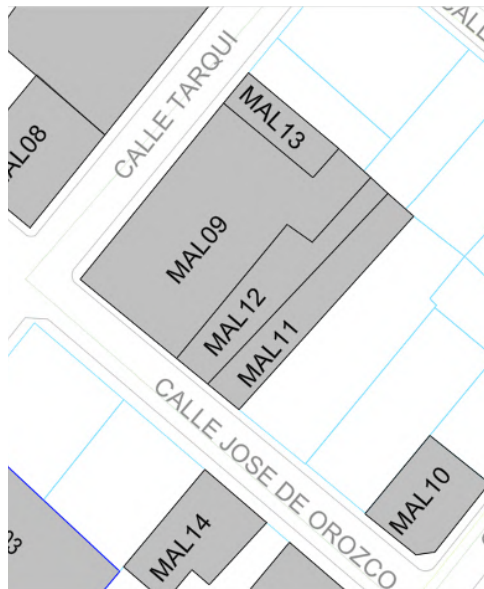
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PLANTA BAJA. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Solo fachada

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL11 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL12



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL12	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-068	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000052
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL12 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

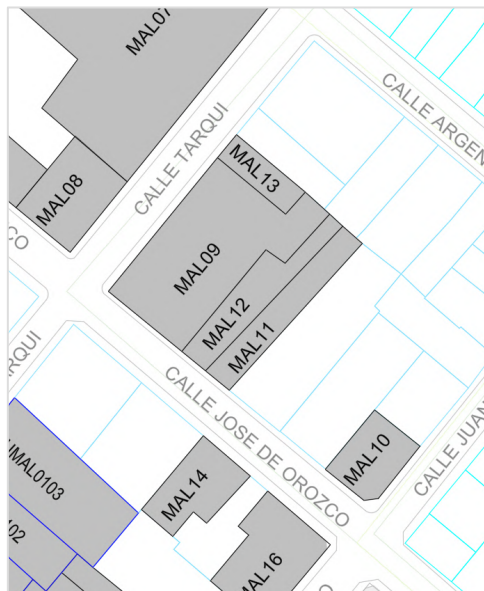
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL12 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL13



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL13	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-069	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000053
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Almacenes, bodegas y distribuidoras – venta de plásticos
Uso / Código o grupo	CZ10	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL13 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									S O L I D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL13 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL14



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL14	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-078	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000062
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial-comercio básico
Uso / Código o grupo	R + CB1	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	D5, D6, D1, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL14 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

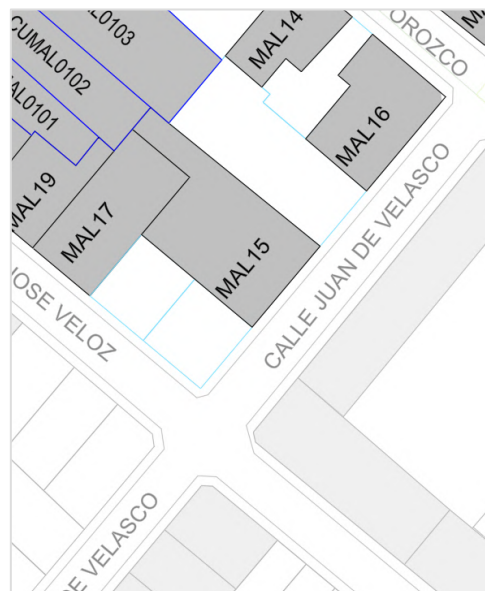
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL 14 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL15



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL15	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-079	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000063
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio básico – restaurante
Uso / Código o grupo	CB1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	D5

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL15 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

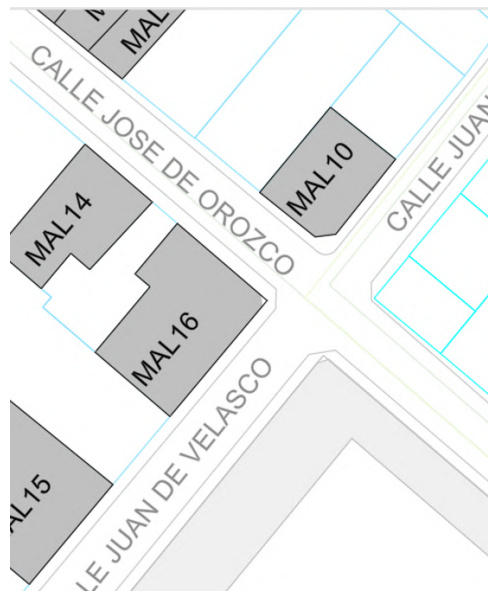
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL15 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL16



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL16	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-080	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000064
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio y servicios no especificados
Uso / Código o grupo	C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL16 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

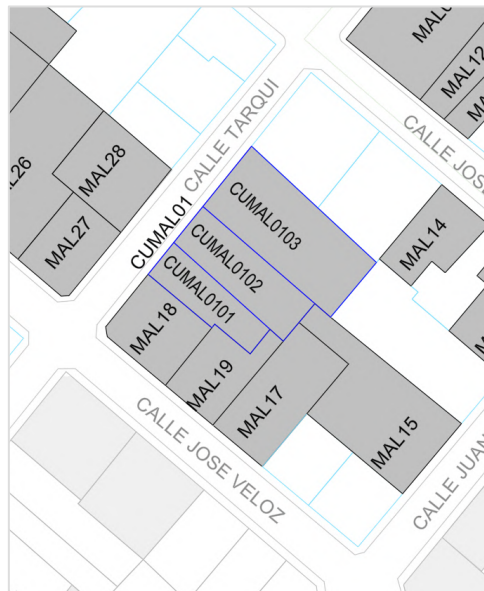
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL16 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL17



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL17	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-081	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000065
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Desocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Sin uso actual
Uso / Código o grupo	S/U	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	RUINOSO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición ruinosa; caso crítico que requiere verificación prioritaria y evaluación especializada. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D4, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL17 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	RUINOSO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

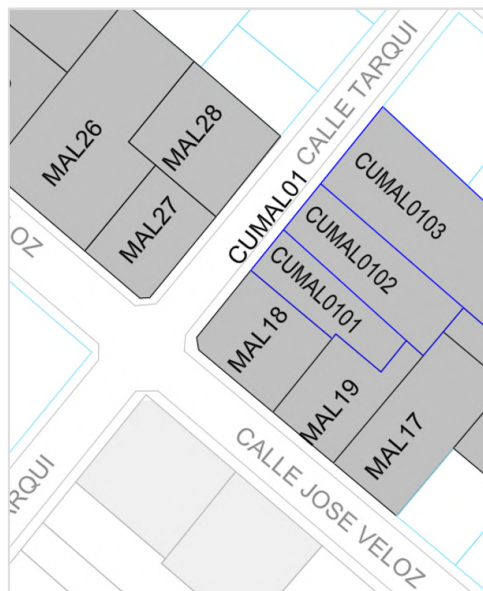
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: RUINOSO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL17 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL18**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL18	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-082	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000066
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Desocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Sin uso actual
Uso / Código o grupo	S/U	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL18 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

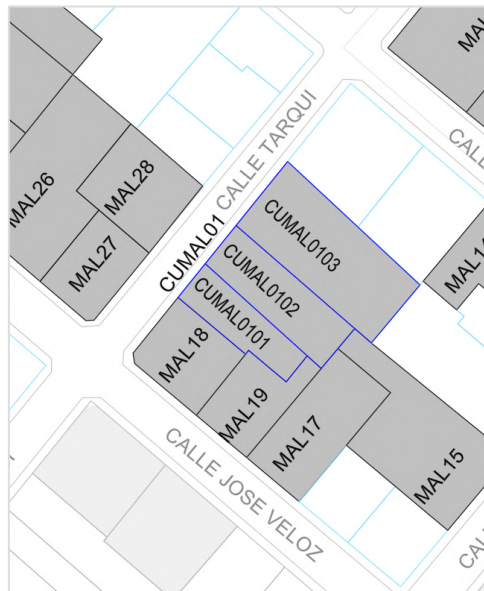
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL18 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL19



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL19	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-083	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000067
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio básico – tienda de abarrotes
Uso / Código o grupo	CB1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL19 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

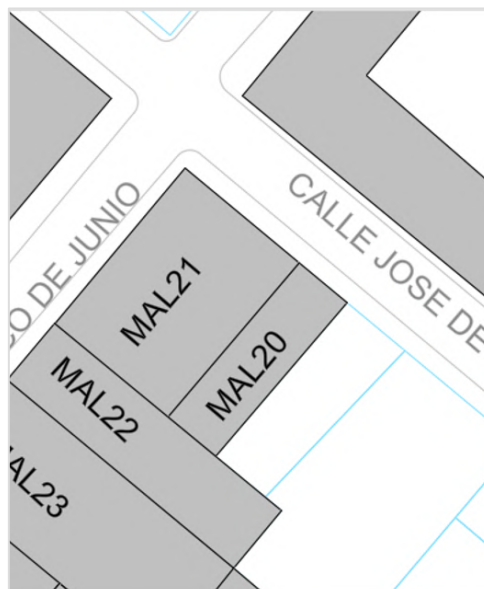
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL19 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL20



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL20	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-084	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000068
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado – mueblería
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL20 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

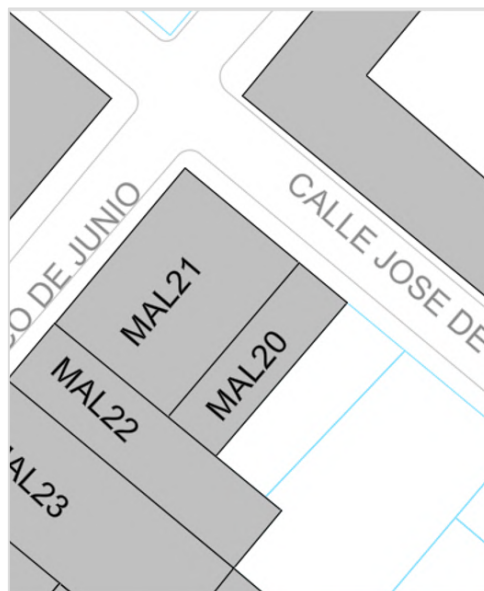
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL20 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL21



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL21	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-085	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000069
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–oficinas administrativas
Uso / Código o grupo	R + CB3	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL21 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

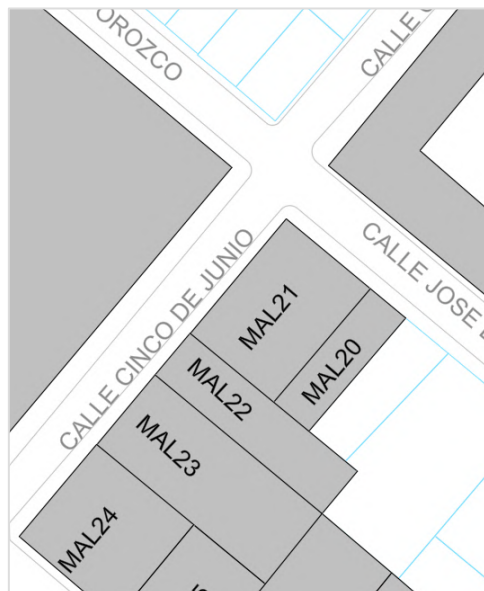
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL21 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL22



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL22	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-086	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000070
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Uso mixto residencial–oficinas administrativas
Uso / Código o grupo	R + CB3	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL22 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

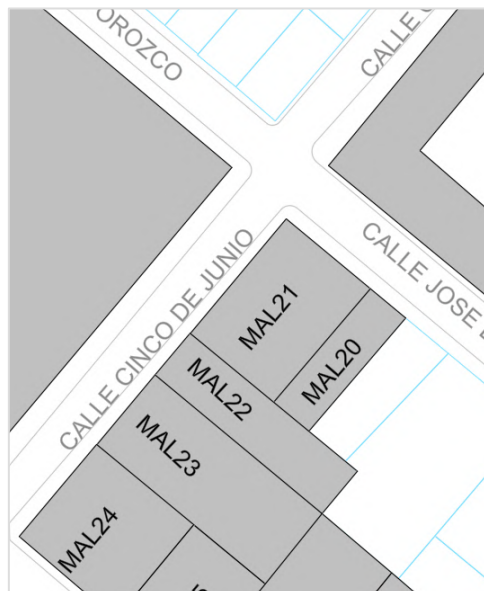
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL22 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL23



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL23	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-087	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000071
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–oficinas administrativas
Uso / Código o grupo	R + CB3	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL23 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL23 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL24



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL24	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-088	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000037
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PLANTA BAJA
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial-comercio y servicios
Uso / Código o grupo	R + C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL24 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O	S O L I D O				
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

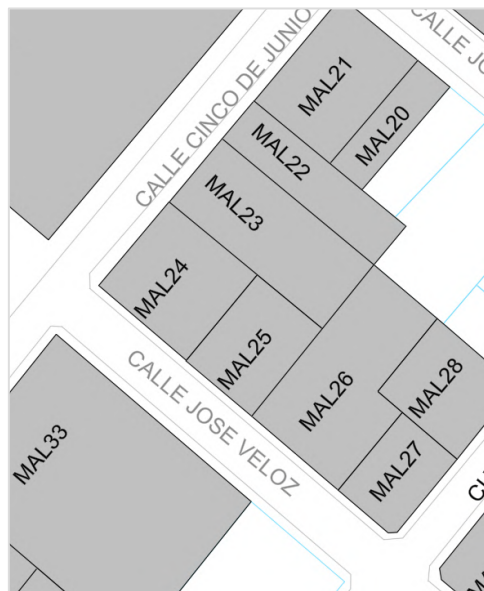
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PLANTA BAJA. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL24 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL25



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL25	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-089	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000073
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–oficinas y centro de copiado
Uso / Código o grupo	R + CB3 + CZ1	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL25 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

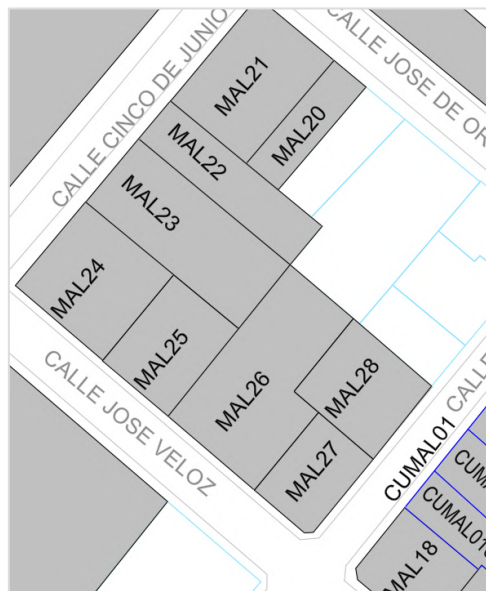
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL25 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL26



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL26	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-090	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000074
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Parcialmente desocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio y servicios no especificados
Uso / Código o grupo	C/S	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL26 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O	D E T E R I O R A D O				
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

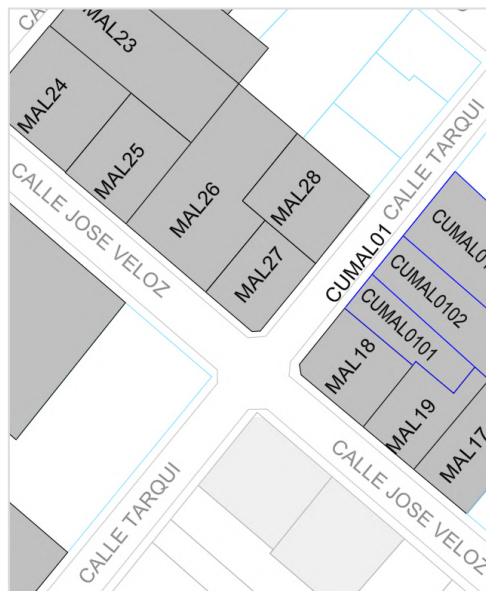
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL26 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL27**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL27	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-091	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000075
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Oficinas administrativas
Uso / Código o grupo	CB3	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL27 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

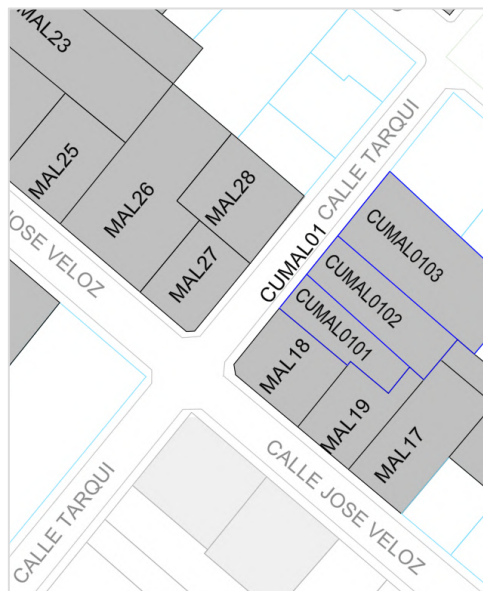
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL27 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL28



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL28	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-092	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000076
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Desocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Sin uso actual
Uso / Código o grupo	S/U	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL28 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

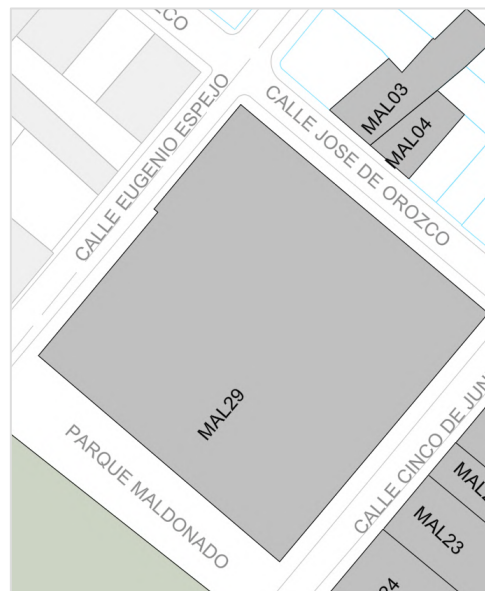
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL28 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL29



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL29	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-093	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000077
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Religioso y comercial	Uso específico	Equipamiento religioso
Uso / Código o grupo	ER	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	D5

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL29 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

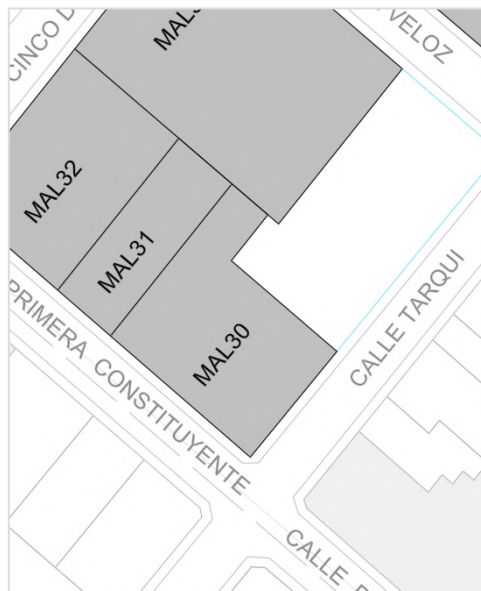
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL29 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL30



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL30	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H-04-07-149	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000078
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una institución	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Equipamiento de administración pública
Uso / Código o grupo	EA	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad pública (municipal o estatal)
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL30 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura		1	1											
Cubierta		0	2											
Fachadas		3	3											
Pisos - entresijos		2	2											
Acabados		1	1											
Esp. Exteriores		1	0											
Escaleras		1	0											
Instalaciones		2	0											

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

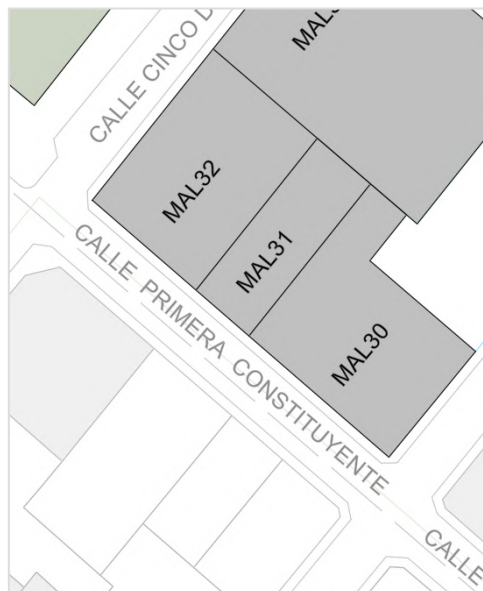
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL30 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL31**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL31	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H-04-07-150	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000079
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una institución	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Equipamiento de seguridad
Uso / Código o grupo	EG	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad pública (municipal o estatal)
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL31 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

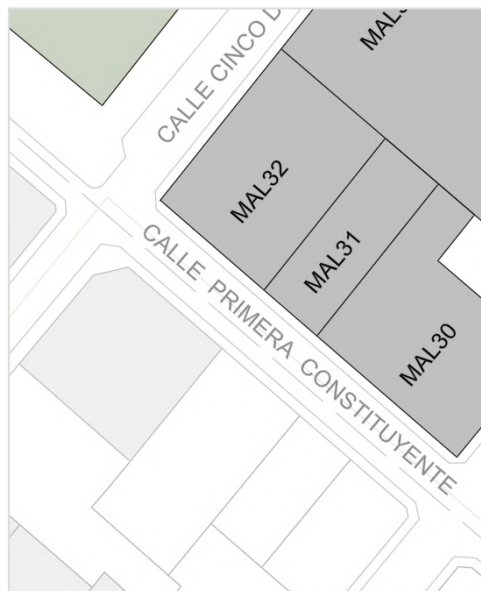
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL31 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL32



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL32	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H-04-07-151	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000080
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una institución	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Equipamiento de administración pública
Uso / Código o grupo	EA	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad pública (municipal o estatal)
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL32 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL32 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL33



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL33	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H-04-07-152	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000081
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una institución	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Equipamiento de administración pública
Uso / Código o grupo	EA	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad pública (municipal o estatal)
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL33 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

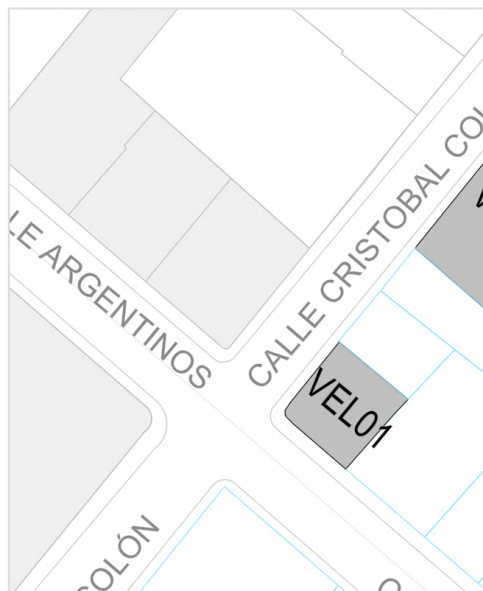
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL33 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL01



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL01	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-02	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000090
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio especializado – artículos de decoración y enmarcación
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL01 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

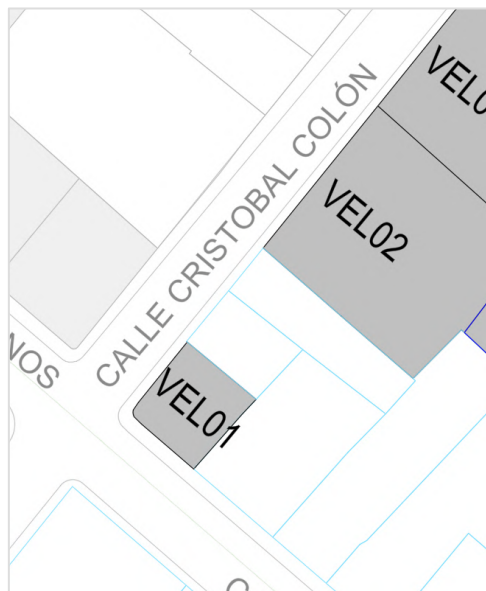
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL01 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **VEL02**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL02	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-008	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000091
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional exclusivo	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D6, D1, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL02 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

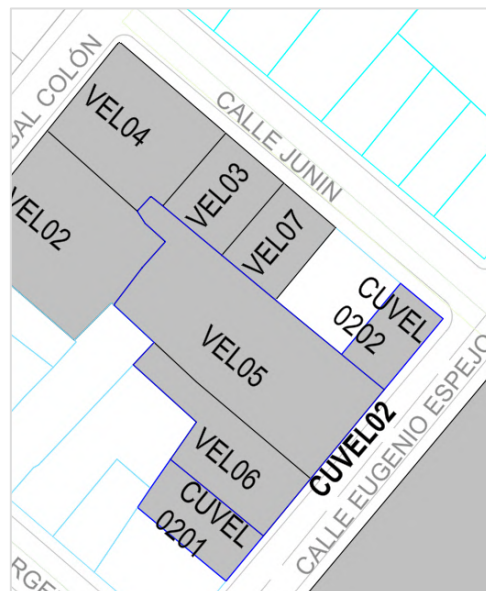
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL02 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL03



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL03	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-010	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000096
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional exclusivo	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D6, D1, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL03 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

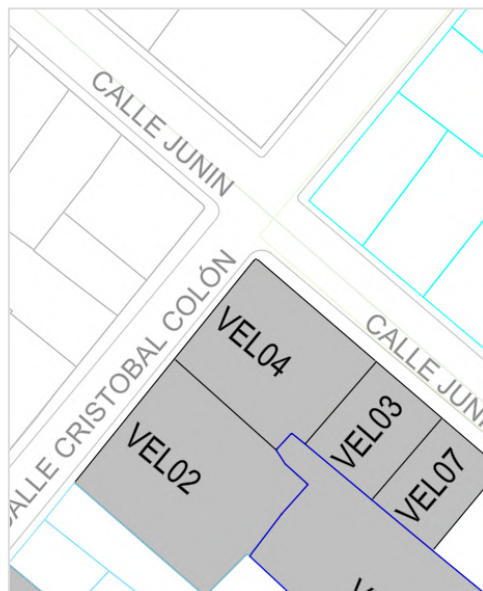
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL03 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL04



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL04	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-009	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000092
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Desocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL04 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

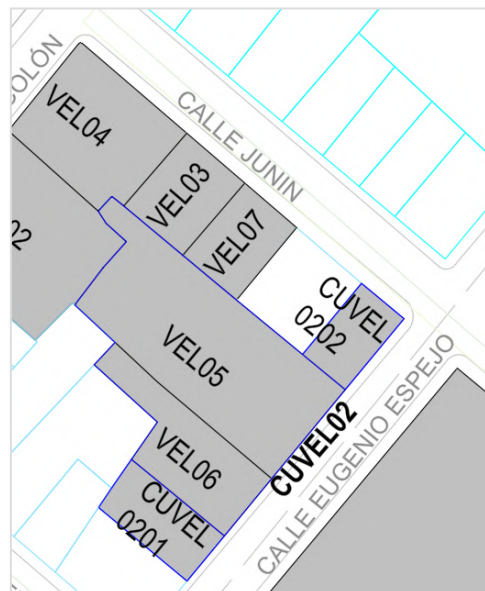
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL04 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL05



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL05	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-014	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000093
Conjunto urbano	SI	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado – venta de ropa
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D7, D10

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL05 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

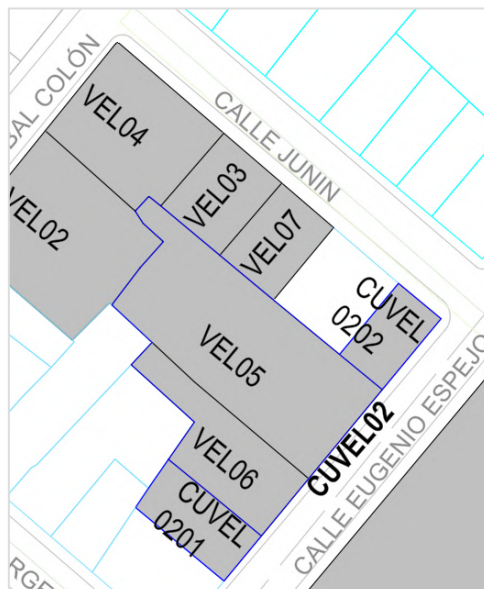
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL05 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL06



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL06	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000094
Conjunto urbano	SI	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D6, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL06 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

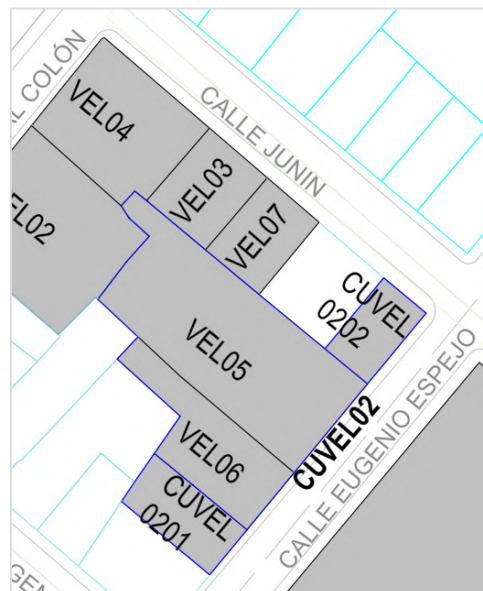
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL06 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL07



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL07	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-013	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000095
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Derrocado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Sin uso actual / predio sin edificación
Uso / Código o grupo	S/U	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DERROCAMIENTO TOTAL	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Derrocamiento total registrado; requiere verificación administrativa/patrimonial y documentación de la pérdida.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL07 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DERROCAMIENTO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

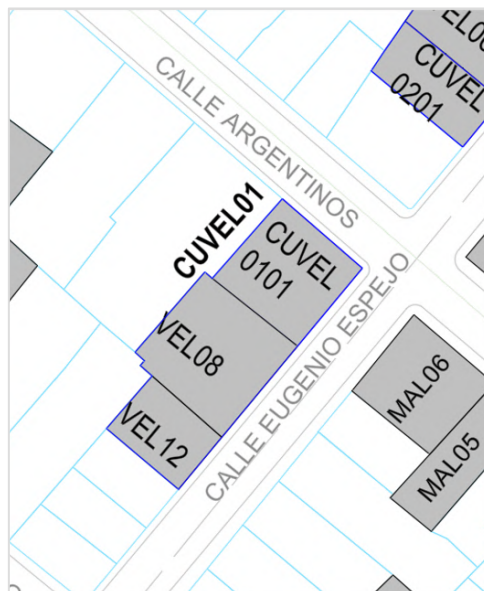
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DERROCAMIENTO TOTAL; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL07 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL08



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL08	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4h4-07-048	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000137
Conjunto urbano	SI	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado con almacenamiento
Uso / Código o grupo	CZ1 + CZ10	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA VEL08 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

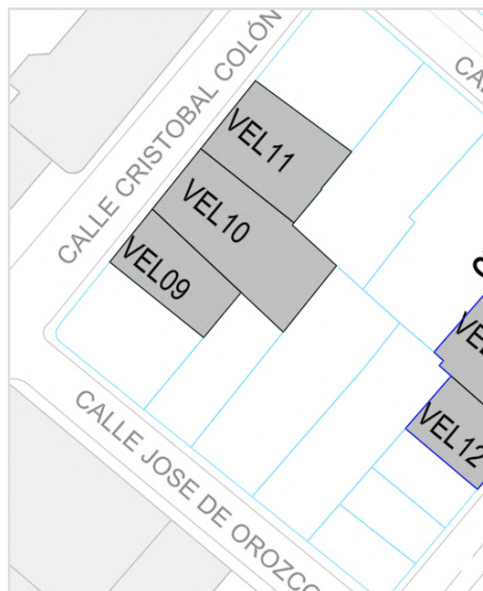
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL08 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL09



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL09	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-047	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000138
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Equipamiento de administración pública
Uso / Código o grupo	EA	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad pública (municipal o estatal)
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL09 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									S O L I D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

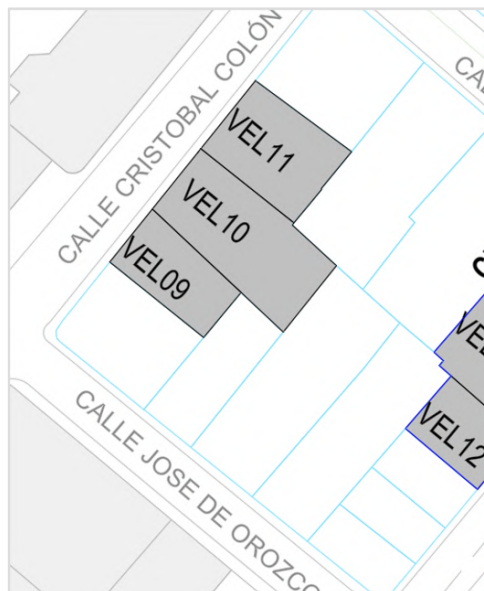
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL09 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL10



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL10	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-051	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000139
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–almacenamiento
Uso / Código o grupo	R + CZ10	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL10 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

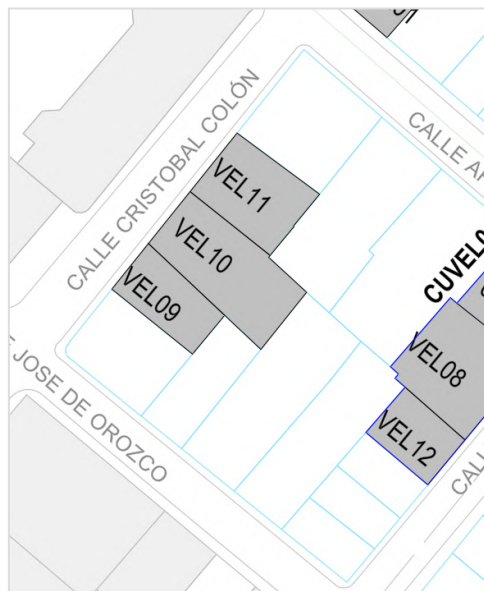
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL10 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: VEL11



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	VEL11	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-50	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000140
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado – artículos de decoración y enmarcación
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA VEL11 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

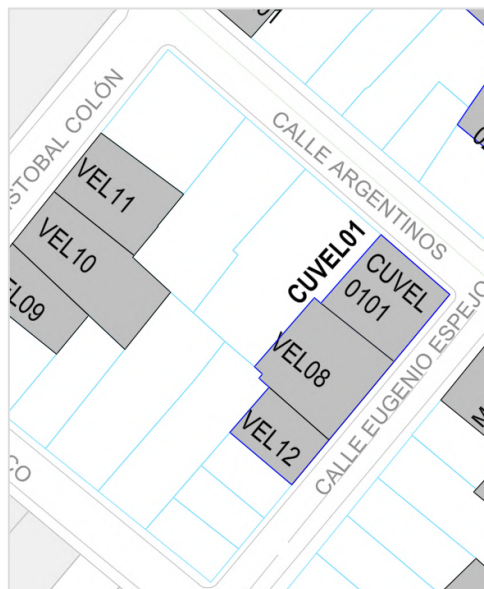
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: PARCIAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL11 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **VEL12**



IDENTIFICACIÓN			
D5, D6, D10, D11, D12			
Código del inmueble	VEL12	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-03-000-000034
Conjunto urbano	SI	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio especializado – venta de ropa
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA VEL12 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

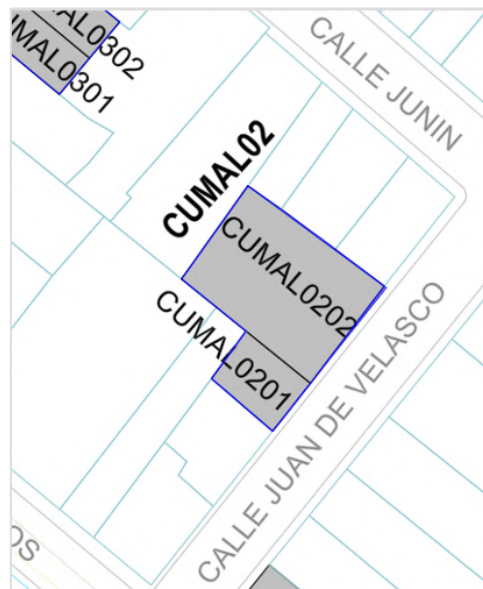
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble VEL12 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0201



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0201	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000034
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D8, D1, D10, D12
Acción recomendada	Diagnóstico de patologías, mantenimiento correctivo priorizado y control periódico.		

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUMAL0201 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

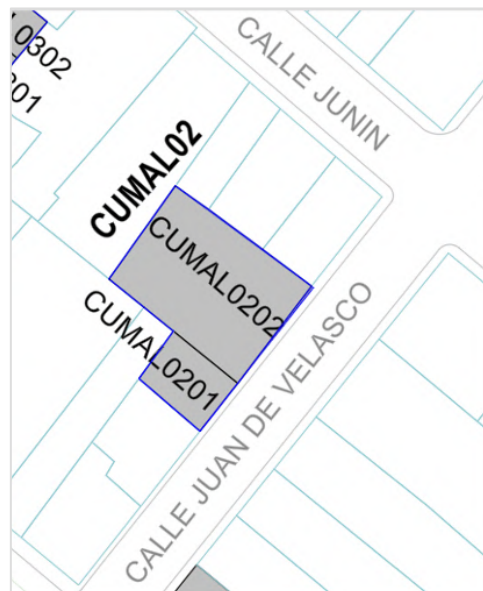
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0201 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0202



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0202	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000034
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–comercio básico
Uso / Código o grupo	R + CB1	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. Ocupación bajo arrendamiento/ usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL02; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D8

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."
Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA CUMAL0202 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

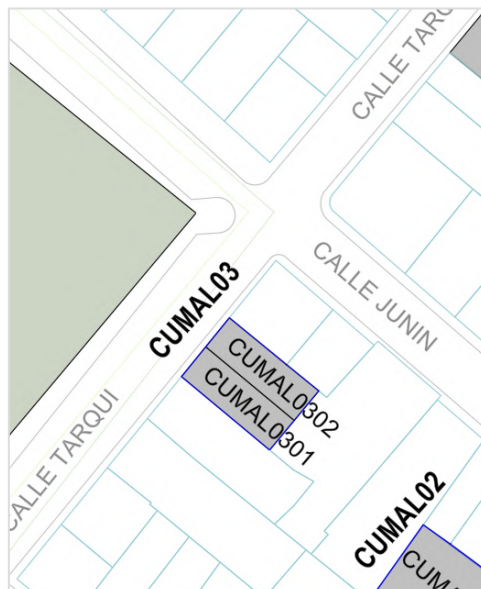
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0202 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0301



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0301	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-02-000-000003
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio o servicios vinculados con la salud
Uso / Código o grupo	CZ1 / CZ2	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL03; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D8, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUMAL0301 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

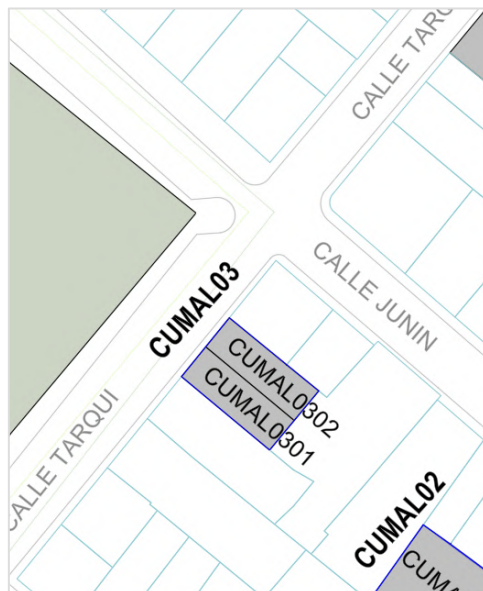
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0301 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL0302



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL0302	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-02-000-000003
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado – mueblería y electrodomésticos
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante. Componente del conjunto CUMAL03; requiere lectura conjunta además del seguimiento predial.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D7, D8, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUMAL0302 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

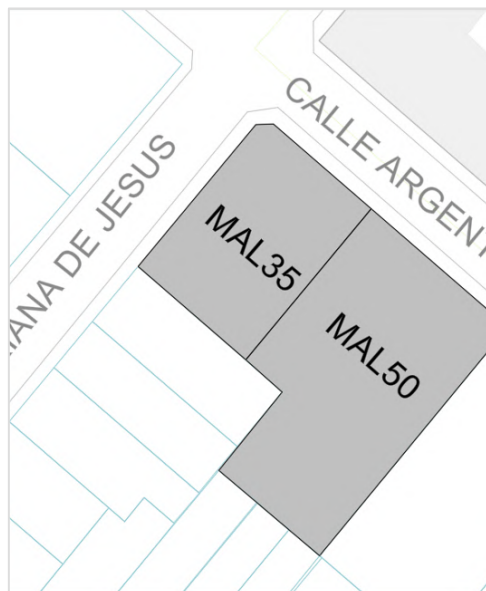
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales CU-01 Evaluación individual dentro de conjunto urbano		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL0302 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL35



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL35	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000008
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, se encuentra a la venta	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional exclusivo	Uso específico	Uso mixto residencial–comercial
Uso / Código o grupo	R + C/S	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL35 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

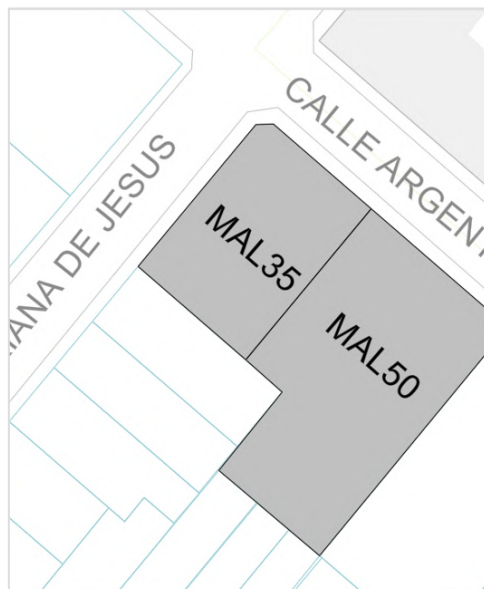
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL35 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL36



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL36	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	.
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL36 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

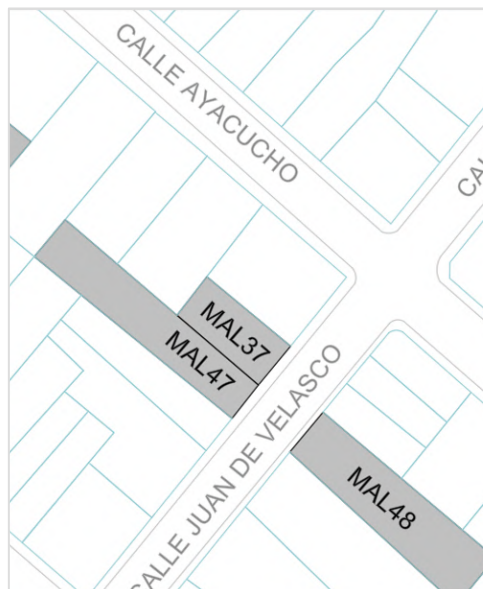
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL36 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL37



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL37	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	.
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Ocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL37 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

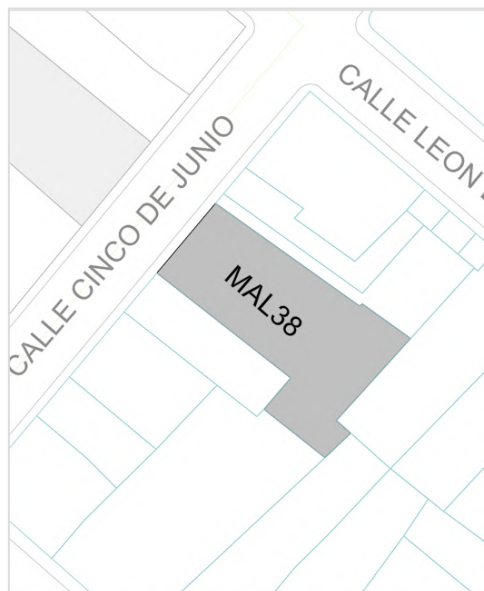
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL37 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL38



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL38	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	.
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Uso mixto residencial–comercio básico
Uso / Código o grupo	R + CB1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL38 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

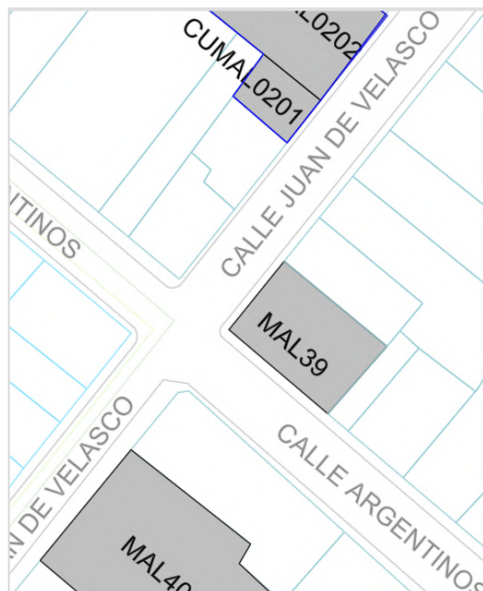
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL38 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL39



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL39	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H-04-07-005	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000041
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Comercio especializado – mueblería
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL39 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

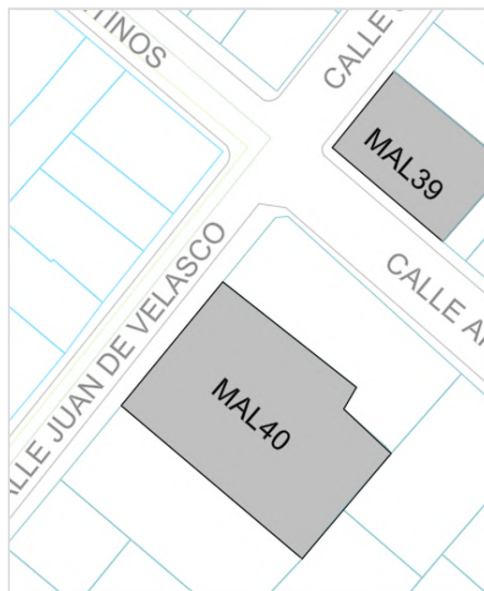
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL39 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL40



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL40	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-070	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000054
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL40 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

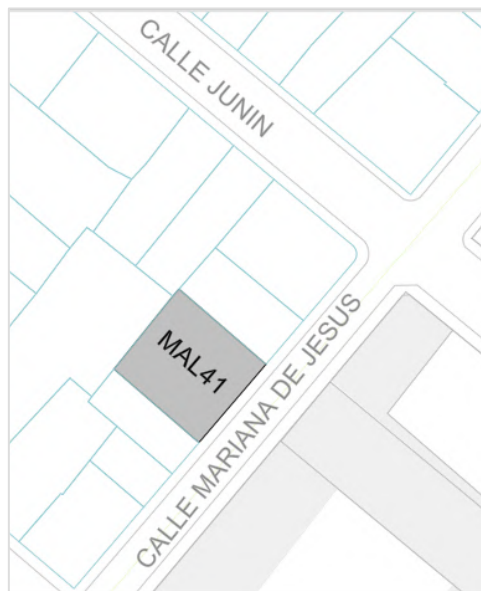
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL40 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL41



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL41	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000010
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional exclusivo	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL41 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

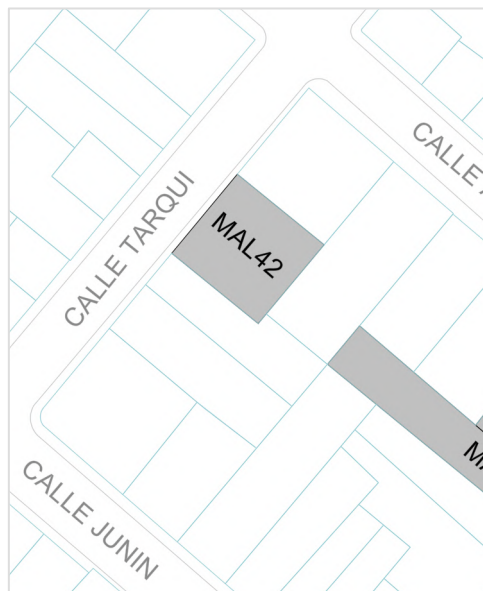
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL41 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL42



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL42	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	.
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Desocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Sin uso actual
Uso / Código o grupo	S/U	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL42 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

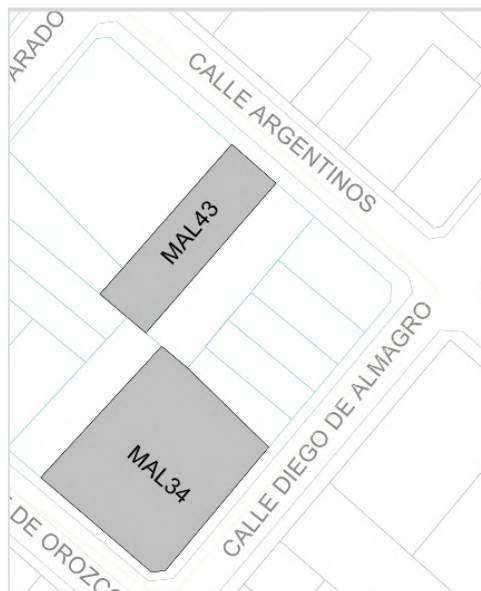
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL42 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL43



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL43	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000026
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	No, está desocupado	Condición	Ocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Reactivación compatible de inmuebles desocupados	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D3, D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL43 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O	D E T E R I O R A D O				
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entrepisos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

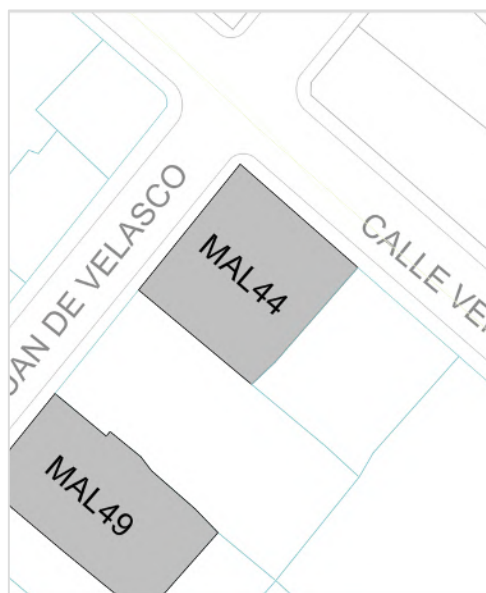
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL43 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL44



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL44	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	.
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Desocupado
Uso actual	Desocupado o en estado de abandono	Uso específico	Sin uso actual
Uso / Código o grupo	S/U	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	RUINOSO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición ruinosa; caso crítico que requiere verificación prioritaria y evaluación especializada. Desocupación o ausencia de uso estable asociada a necesidad de reactivación compatible, sin asumir causalidad. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D4, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL44 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									R U I N O S O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	RUINOSO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

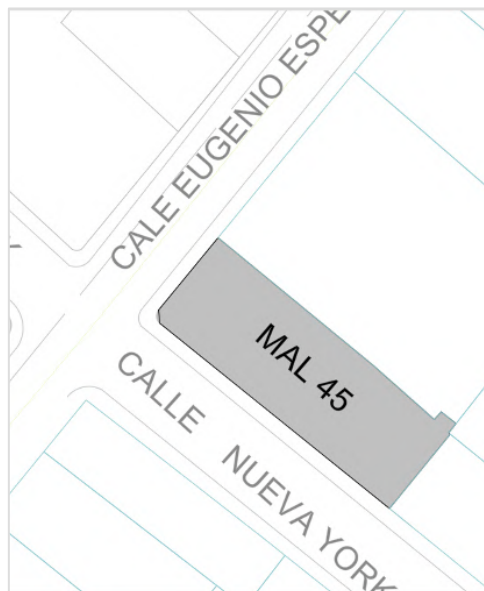
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: RUINOSO; ocupación: DESOCUPADO; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL44 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL45



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL45	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000029
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL45 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entrepisos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

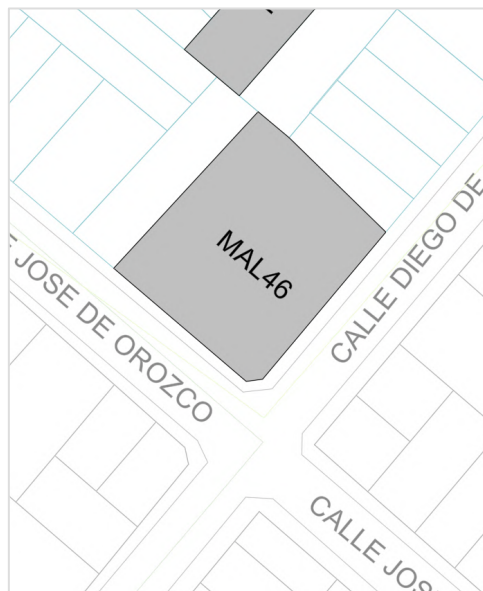
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL45 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL46



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL46	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000005
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Institucional (oficina gubernamental, ONG, universidad, entre otros)	Uso específico	Servicios vinculados con la salud – terapias
Uso / Código o grupo	CZ2	Influencia del uso	No influye significativamente
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL46 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									S O L I D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

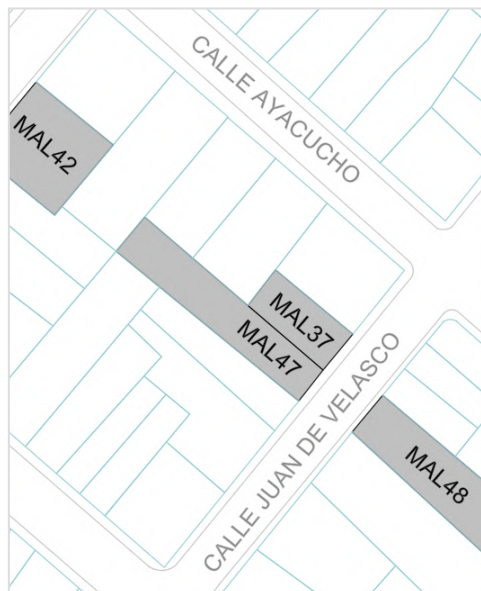
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Actualización periódica dentro del programa preventivo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Mantenimiento preventivo	Influencia de uso registrada	No influye significativamente

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL46 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL47



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL47	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	.
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Actividad pendiente de confirmar
Uso / Código o grupo	Por definir	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Deterioro registrado; requiere verificación/diagnóstico y seguimiento correctivo proporcional. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D5, D6, D1, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL47 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

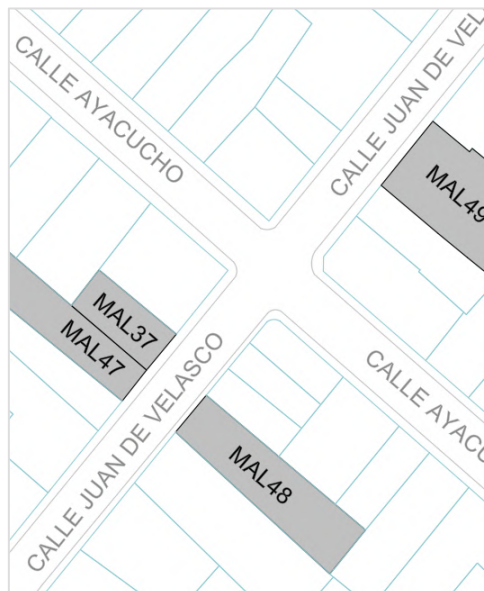
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL47 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL48



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL48	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000011
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por varias familias	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional con uso mixto (residencial y comercial)	Uso específico	Comercio especializado – venta de ropa
Uso / Código o grupo	CZ1	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad. Ocupación bajo arrendamiento/usufructo: se requiere corresponsabilidad propietario-ocupante.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D5, D6, D7, D10

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

MÁSTER EN RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE BIENES CULTURALES CON MENCIÓN EN PATRIMONIO EDIFICADO

Tema: "Directrices para la Conservación del patrimonio inmueble mediante el uso de Sistemas de Información Geográfica, considerando el Estado de Conservación, Uso y Régimen de Tenencia de las Edificaciones Patrimoniales en el barrio San Alfonso."

Autor: Arq. Melanny Gabriela Benalcázar Soto | Tutor: Ing. Danilo Fabián Mejía Calderón, Mgs. | Riobamba – Ecuador

FICHA MAL48 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION															
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO							
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	
Estructura									S O L I D O						
Cubierta															
Fachadas															
Pisos - entresijos															
Acabados															
Esp. Exteriores															
Escaleras															
Instalaciones															

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

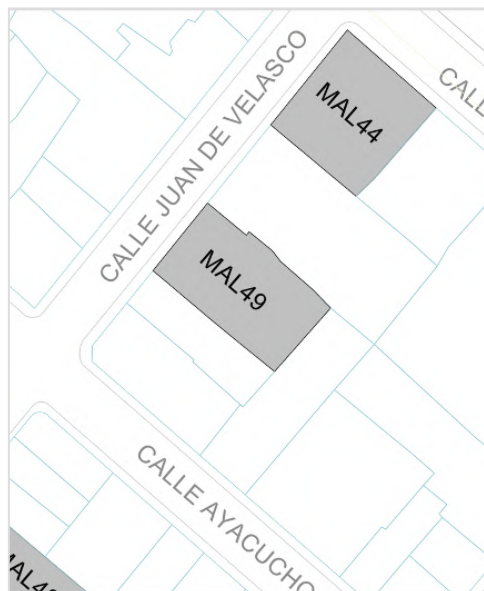
Directrices secundarias	TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL48 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL49



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL49	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	DECRETO EMERGENTE	Código SIPCE	.
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Comercial, especificar en otros	Uso específico	Servicios – estacionamiento privado
Uso / Código o grupo	CZ2	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DERROCAMIENTO TOTAL	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Derrocamiento total registrado; requiere verificación administrativa/patrimonial y documentación de la pérdida. La ficha registra que el uso genera deterioro; corresponde verificar presión funcional y compatibilidad.		
Directriz principal	Ruta de atención para inmuebles deteriorados, ruinosos y con pérdida material	Código	DP3
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MUY ALTA	Directriz secundaria	D5, D10, D11, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL49 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DERROCAMIENTO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

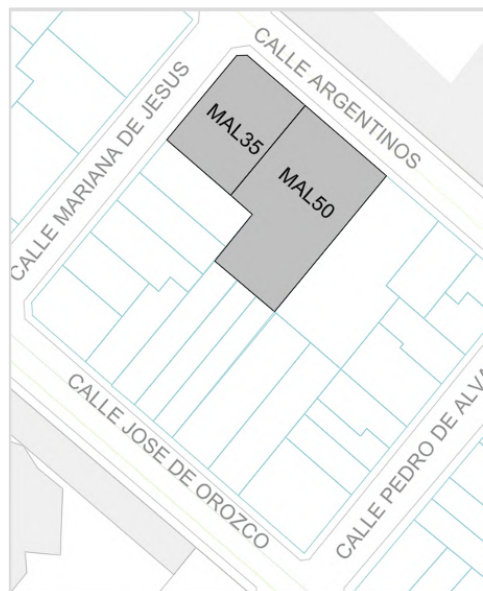
Directrices secundarias	US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DERROCAMIENTO TOTAL; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: TOTAL. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Verificación prioritaria y seguimiento hasta definir ruta de actuación	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención crítica / muy alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL49 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: MAL50



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL50	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000007
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Sí, por una familia o individuo	Condición	Ocupado
Uso actual	Habitacional exclusivo	Uso específico	Residencial – vivienda unifamiliar
Uso / Código o grupo	R1	Influencia del uso	Contribuye a la conservación
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Condición sólida; requiere conservación preventiva para evitar progresión del deterioro.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	MEDIA	Directriz secundaria	D6, D1, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL50 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

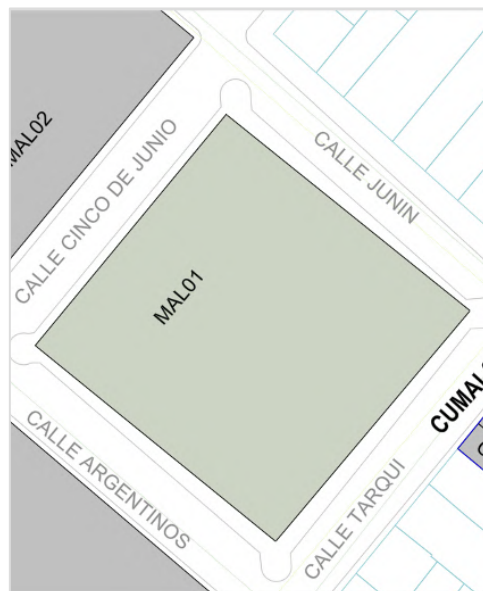
Directrices secundarias	IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; ocupación: OCUPADO/PARCIAL; acceso: SIN ACCESO. Prioridad asignada mediante reglas del Capítulo 5, sin ponderación numérica arbitraria.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo y verificación de factores secundarios	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención media	Influencia de uso registrada	Contribuye a la conservación

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL50 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL01**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL01	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-006	Código SIPCE	EP-06-01-02-000002
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Ocupado	Tipo de registro	Espacio público
Uso actual	Espacio público	Uso específico	Equipamiento de abastecimiento
Uso / Código o grupo	EA1 (Equipamiento de abastecimiento)	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad pública (municipal o estatal)
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Espacio público/mercado deteriorado, con presión funcional y necesidad de gestión urbano-patrimonial sectorial.		
Directriz principal	Proyecto urbano-patrimonial para el Mercado San Alfonso, Iglesia de San Alfonso y entorno inmediato	Código	DP9
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL01 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

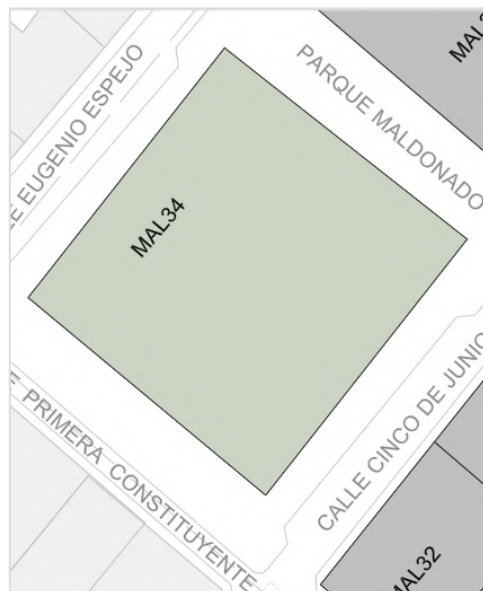
Directrices secundarias	CP-02 Conservación correctiva y seguimiento prioritario US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; espacio público en uso. Requiere atención prioritaria y articulación sectorial.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo o según protocolo municipal	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL01 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: **MAL34**



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	MAL34	Nombre histórico o propio	Parque Pedro Vicente Maldonado
Código de Declaratoria	4H4-07-159	Código SIPCE	EP-06-01-02-000003
Conjunto urbano	NO	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	Ocupado	Tipo de registro	Espacio público
Uso actual	Espacio público	Uso específico	Espacio público – Parque urbano
Uso / Código o grupo	EP (Espacio Público)	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	SOLIDO	Régimen de tenencia	Propiedad pública (municipal o estatal)
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Espacio público sólido; requiere mantenimiento preventivo y monitoreo.		
Directriz principal	Conservación preventiva y mantenimiento programado	Código	DP2
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	PREVENTIVA	Directriz secundaria	

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA MAL34 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P	SUB	PB	1P	2P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	SOLIDO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

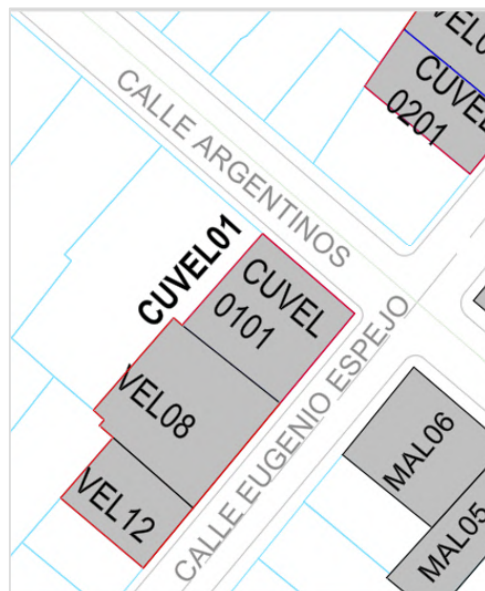
Directrices secundarias	Ninguna adicional identificada con la información disponible		
Justificación de prioridad	Estado: SOLIDO; espacio público en uso y sin condición crítica registrada.		
Seguimiento	Seguimiento anual orientativo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención preventiva	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble MAL34 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUVEL01



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUVEL01	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-03-000-000015
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	PARCIAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	70% comercio, 30% vivienda	Condición	Ocupado
Uso actual	Conjunto urbano	Uso específico	Conjunto Urbano
Uso / Código o grupo	MIXTO: R + C/S	Influencia del uso	Favorece
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.		
Directriz principal	Gestión integral de conjuntos urbanos	Código	DP8
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D6, D7, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUVEL01 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura									D E T E R I O R A D O					
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	D E T E R I O R A D O	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

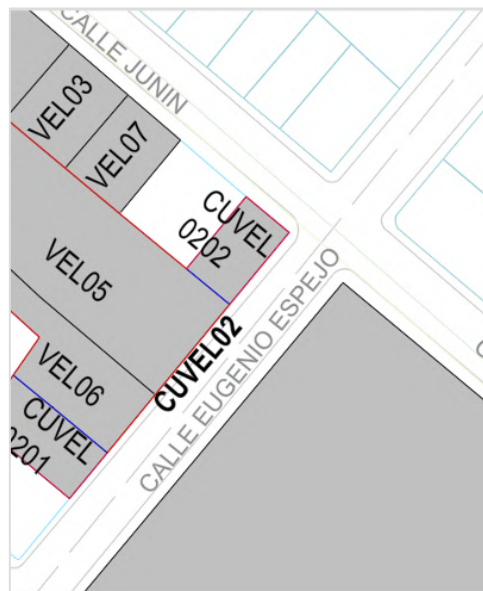
Directrices secundarias	CP-02 Conservación correctiva y seguimiento prioritario TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; conjunto urbano ocupado; acceso parcial. Se prioriza gestión integral y seguimiento de componentes.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Favorece

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUVEL01 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUVEL02



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUVEL02	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-03-000-000014
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	70% comercio, 30% vivienda	Condición	Ocupado
Uso actual	Conjunto urbano	Uso específico	Conjunto Urbano
Uso / Código o grupo	MIXTO: R + C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.		
Directriz principal	Gestión integral de conjuntos urbanos	Código	DP8
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUVEL02 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

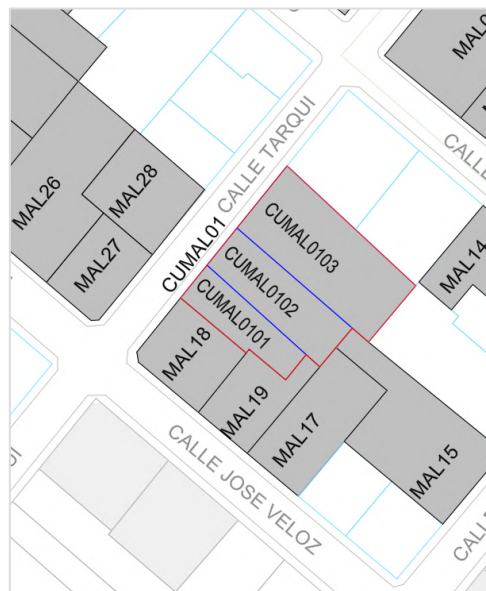
Directrices secundarias	CP-02 Conservación correctiva y seguimiento prioritario TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; conjunto urbano ocupado. Requiere gestión integral y seguimiento de presiones de uso.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUVEL02 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL01



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL01	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	4H4-07-077	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000061
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	SIN ACCESO
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	70% comercio, 30% desocupado	Condición	Parcialmente desocupado
Uso actual	Conjunto urbano	Uso específico	Conjunto Urbano
Uso / Código o grupo	MIXTO: R + C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Propiedad privada individual
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes. Presenta componente de desocupación.		
Directriz principal	Gestión integral de conjuntos urbanos	Código	DP8
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D1, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUMAL01 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

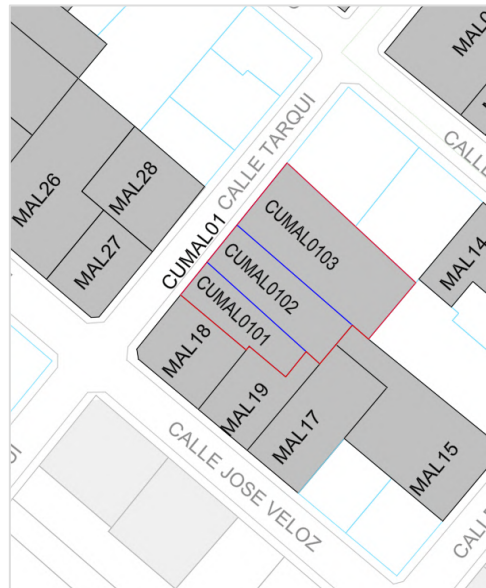
Directrices secundarias	CP-02 Conservación correctiva y seguimiento prioritario US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales IN-01 Completar verificación técnica		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; conjunto parcialmente desocupado y sin acceso interior. Requiere verificación y gestión integral.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo	Verificación requerida	Sí
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL01 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL02



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL02	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	IBI-06-01-02-000-000034
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	30% comercio, 70% vivienda	Condición	Parcialmente desocupado
Uso actual	Conjunto urbano	Uso específico	Conjunto Urbano
Uso / Código o grupo	MIXTO: R + C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.		
Directriz principal	Gestión integral de conjuntos urbanos	Código	DP4
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUMAL02 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura										D E T E R I O R A D O				
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

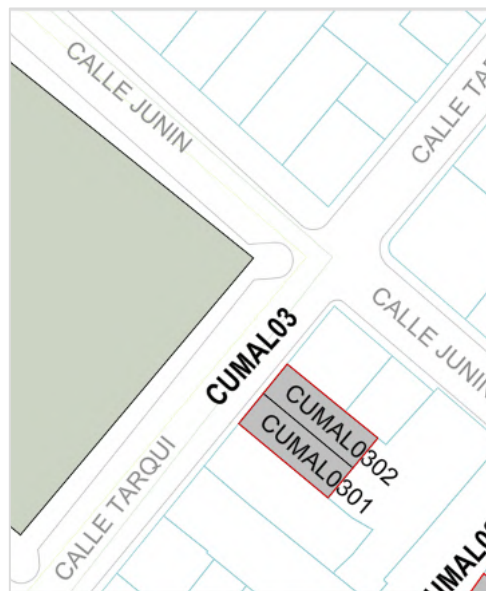
Directrices secundarias	CP-02 Conservación correctiva y seguimiento prioritario TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; conjunto parcialmente desocupado. Se requiere gestión integral y coordinación propietario-ocupante.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL02 y procesamiento SIG, 2026.



APÉNDICE – FICHA INDIVIDUAL DEL INMUEBLE

CÓDIGO DEL INMUEBLE: CUMAL03



IDENTIFICACIÓN			
Código del inmueble	CUMAL03	Nombre histórico o propio	
Código de Declaratoria	.	Código SIPCE	CU-06-01-02-000-000003
Conjunto urbano	Sí	Nivel de acceso	TOTAL
USO Y OCUPACIÓN			
Habitado	70% comercio, 30% vivienda	Condición	Ocupado
Uso actual	Conjunto urbano	Uso específico	Conjunto Urbano
Uso / Código o grupo	C/S	Influencia del uso	Genera deterioro
DIAGNÓSTICO PATRIMONIAL			
Estado de conservación	DETERIORADO	Régimen de tenencia	Arrendamiento y usufructo
PROBLEMÁTICA Y DIRECTRIZ			
Problemática principal	Conjunto urbano deteriorado; requiere lectura integral e individualización de componentes.		
Directriz principal	Gestión integral de conjuntos urbanos	Código	DP8
PRIORIZACIÓN Y GESTIÓN			
Nivel de prioridad	ALTA	Directriz secundaria	D3, D5, D6, D7, D10, D12

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, fichas de evaluación del estado de conservación y procesamiento de información mediante Sistemas de Información Geográfica (SIG), 2026.

FICHA CUMAL03 – EVALUACIÓN DETALLADA DEL ESTADO DE CONSERVACIÓN

ESTADO DE CONSERVACION														
Evaluación de la edificación	NIVEL DE AFECTACION / PISO							ESTADO / PISO						
	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P	SUB	PB	1 P	2 P	3P	4P	5P
Estructura														
Cubierta														
Fachadas														
Pisos - entresijos														
Acabados														
Esp. Exteriores														
Escaleras														
Instalaciones														

NIVEL AFECTACION (Instructivo para Ficha de Inventario)		ESTADO GENERAL	
Ruinoso	75-100%	DETERIORADO	
Deteriorado	25-74%		
Sólido	0-24%		

SÍNTESIS DE DIRECTRICES, PRIORIZACIÓN Y SEGUIMIENTO

Directrices secundarias	CP-02 Conservación correctiva y seguimiento prioritario TE-01 Corresponsabilidad propietario-ocupante US-01 Seguimiento de uso y presiones funcionales		
Justificación de prioridad	Estado: DETERIORADO; conjunto urbano ocupado. Requiere gestión integral y seguimiento de uso.		
Seguimiento	Seguimiento semestral orientativo	Verificación requerida	NO
Categoría cartográfica	Atención alta	Influencia de uso registrada	Genera deterioro

Fuente: Elaboración propia con base en el levantamiento de campo, ficha de evaluación del estado de conservación del inmueble CUMAL03 y procesamiento SIG, 2026.