



**UNIVERSIDAD NACIONAL DE CHIMBORAZO
FACULTAD INGENIERÍA
CARRERA ARQUITECTURA**

**Análisis morfológico y puesta en valor de los bienes inmuebles
patrimoniales de la parroquia de Yaruquies**

Trabajo de Titulación para optar al título de Arquitecto

Autor:

**Caminos Moreno Jesús Antonio
Coello Ordoñez Fabian Alejandro**

Tutor:

Arq. Fredy Marcelo Ruiz Ortiz

Riobamba, Ecuador. 2026

DECLARATORIA DE AUTORÍA

Nosotros, Jesús Antonio Caminos Moreno, con cédula de ciudadanía 06046046-0, y Fabian Alejandro Coello Ordoñez, con cedula de ciudadanía 110406804-2, autores del trabajo de investigación titulado: Análisis morfológico y puesta en valor de los bienes inmuebles patrimoniales de la parroquia de Yaruquies, certifico que la producción, ideas, opiniones, criterios, contenidos y conclusiones expuestas son de nuestra exclusiva responsabilidad.

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

En Riobamba, a los 29 días del mes de junio del 2026



Jesús Antonio Caminos Moreno

C.I: 060460046-0



Fabian Alejandro Coello Ordoñez

C.I: 110406804-2

DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR

Quien suscribe, Fredy Marcelo Ruiz Ortiz catedrático adscrito a la Facultad de Ingeniería, por medio del presente documento certifico haber asesorado y revisado el desarrollo del trabajo de investigación Análisis morfológico y puesta en valor de los bienes inmuebles patrimoniales de la parroquia de Yaruquies, bajo la autoría de Jesús Antonio Caminos Moreno y Fabian Alejandro Coello Ordoñez; por lo que se autoriza ejecutar los trámites legales para su sustentación.

Es todo cuanto informar en honor a la verdad; en Riobamba, a los 20 días del mes de mayo del 2026



Arq. Fredy Marcelo Ruiz Ortiz

C.I: 060197265-6

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

Quienes suscribimos, catedráticos designados Miembros del Tribunal de Grado para la evaluación del trabajo de investigación Análisis morfológico y puesta en valor de los bienes inmuebles patrimoniales de la parroquia de Yaruquies, por Jesús Antonio Caminos Moreno, con cédula de identidad número 060460046-0, y Fabian Alejandro Coello Ordoñez, con cédula de identidad número 110406804-2, bajo la tutoría del Arq. Fredy Marcelo Ruiz Ortiz, certificamos que recomendamos la APROBACIÓN de este con fines de titulación. Previamente se ha evaluado el trabajo de investigación y escuchada la sustentación por parte de sus autores; no teniendo más nada que observar.

De conformidad a la normativa aplicable firmamos, en Riobamba a los 29 días del mes de junio del año 2026

Arq. Edwin Zumba
PRESIDENTE DEL TRIBUNAL DE GRADO



Arq. Janeth Morales G.
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



Arq. Andrés Polit
MIEMBRO DEL TRIBUNAL DE GRADO



CERTIFICADO ANTIPLAGIO

CERTIFICACIÓN

Que, **JESUS ANTONIO CAMINOS MORENO** con CC: **0604600460**, estudiante de la Carrera **ARQUITECTURA**, Facultad de **INGENIERÍA**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**ANÁLISIS MORFOLOGICO Y PUESTA EN VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES DE LA PARROQUIA DE YARUQUIES**", cumple con el **8 %**, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **COMPILATIO**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 22 de junio de 2026



Arq. Freddy Ruíz, Mgs.
TUTOR(A)

CERTIFICADO ANTIPLAGIO

CERTIFICACIÓN

Que, **FABIAN ALEJANDRO COELLO ORDOÑEZ** con CC: **1104068042**, estudiante de la Carrera **ARQUITECTURA**, Facultad de **INGENIERÍA**; ha trabajado bajo mi tutoría el trabajo de investigación titulado "**ANÁLISIS MORFOLOGICO Y PUESTA EN VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES DE LA PARROQUIA DE YARUQUIES**", cumple con el 8 %, de acuerdo al reporte del sistema Anti plagio **COMPILATIO**, porcentaje aceptado de acuerdo a la reglamentación institucional, por consiguiente autorizo continuar con el proceso.

Riobamba, 22 de junio de 2026



Arq. Fredy Ruiz, Mgs.
TUTOR(A)

DEDICATORIA

Quiero dedicar esta tesis a mis padres Jesús y Rosa, quienes han sido el sostén incondicional en cada etapa de este camino, gracias por enseñarme el valor del esfuerzo, por creer en mí, por acompañarme con paciencia y amor, cada logro que alcanzo lleva consigo su sacrificio silencioso, han sido un pilar fundamental en mi vida y todos los esfuerzos hechos se ven ya reflejados gracias por nunca dudar de mí.

Con todo el amor y gratitud del mundo, dedico esta tesis a mi esposa Bárbara, quien es el corazón de mi vida, gracias por tu paciencia en todo el camino, tú que has estado conmigo en cada paso, que me ha sabido apoyar en todo momento, por creer en mí cuando yo dudaba, gracias por tu paciencia, amor, sabiduría y por no rendirte nunca, ni si quiera cuando las circunstancias eran difíciles, gracias por enseñarme cada día que el verdadero éxito está en el amor que se comparte y en los sueños que se construyen juntos.

De igual manera a mis queridos y amados hermanos, dedico esta tesis, ya que ustedes han estado apoyándome en los momentos difíciles que se han presentado, la unión, el cariño, el respeto y la responsabilidad que inculcan ha sido un pilar para poder llegar a culminar una etapa más en mi vida.

Esta tesis es fruto de todo el esfuerzo, sacrificio y enseñanzas de cada uno de ustedes, no hay palabras suficientes para agradecer todo lo que han hecho por mí, siempre llevaré conmigo y con mucho orgullo todo lo que me dieron, este logro no es solo mío es de todos.

Jesús Caminos

DEDICATORIA

Dedico mi trabajo de tesis a toda mi familia, tíos y primos, que siempre han estado pendientes a su manera de que yo alcance el objetivo final, dándome ánimos y empujando a no rendirme nunca.

A mi esposa, mi motor y eterno amor, Mishell, agradezco tu cariño, tu paciencia y tu insistencia para lograr mis objetivos, todos los días y largas noches que pasaste junto a mí, ayudándome o haciéndome compañía, haciendo más suave el duro camino que ha sido llegar hasta aquí. Gracias por tu esfuerzo y tus esperanzas puestas en mí, porque a pesar de todo lo que hemos logrado juntos, nunca me permitiste desfallecer en el objetivo de este título. Te amo.

A mis hermanas, Valentina y Ana María, gracias por ser mi empuje, por siempre darme un abrazo y una sonrisa en los días más oscuros, les dedico este trabajo por esa unión y hermandad que en ocasiones me ha dado las fuerzas y el coraje necesario para seguir adelante en mi camino.

Por último, dedico este trabajo a las dos personas más importantes, mis padres, Fabian y Martha, gracias por su amor y apoyo infinito para conmigo, por jamás rendirse y siempre darme su 100% en todo lo que yo necesitaba, probablemente a nadie, ni siquiera a mí, le ha costado tanto que yo llegué aquí como a ustedes. Por todo el esfuerzo, la firmeza, la dedicación y el amor que me han dado en todos estos años, este trabajo de tesis es todo suyo.

Fabian Coello

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi más sincero agradecimiento a quienes hicieron posible la realización de esta tesis, a mis docentes y mi tutor, que me han sabido guiar de manera constante, por la paciencia y por los comentarios acertados que me han ayudado demasiado en la realización de esta.

A mi familia por darme el apoyo incondicional, que sin ustedes todo esto no fuera posible, han sido la motivación diaria para poder llegar a culminar una etapa más de mi vida, les agradezco todos los consejos brindados, las guías que han puesto frente a mí, han sido y seguirán siendo el pilar más importante en mi vida.

Como no agradecer a mi compañero de tesis Fabian, que ha sido más que un compañero un amigo, hoy podemos ver reflejado esas largas jornadas de trabajo, en un proyecto ya culminado te agradezco por la confianza puesta en mí, por no dejarnos vencer y siempre lograr todo lo que nos proponemos.

Su colaboración y confianza han sido fundamentales en este proceso, y siempre llevaré conmigo las enseñanzas y el respaldo que me brindaron.

Jesús Caminos

AGRADECIMIENTO

Agradezco a todos los que me han dado su ayuda a lo largo de la carrera, en un camino que uno piensa es solitario, aprende que solo se llega más rápido, pero acompañado se llega más lejos.

A la Universidad Nacional de Chimborazo agradezco por permitirme aprender y superarme, siempre será mi querida alma mater; a los docentes que he tenido en todo el transcurso de la carrera, que con dedicación intentaron inculcar en mis los conocimientos necesarios para ser un profesional de bien, y a mi tutor que no solo me ha acompañado en la realización de la tesis, sino a lo largo de toda la carrera.

A mi querido compañero de tesis y orgullosamente amigo, Jesus, gracias por todo el apoyo, por todas las noches de estrés, pero también de risas y anécdotas que nos llevamos juntos, gracias por tu confianza puesta en mí y por el esfuerzo que pusiste para poder sacar este trabajo adelante.

A todas los que pusieron su esfuerzo en nosotros, el conocimiento que nos enseñaron lo llevaremos siempre en la cabeza, pero sus personas las llevaremos en el corazón.

Fabian Coello

ÍNDICE GENERAL

PORTADA

DECLARATORIA DE AUTORÍA

DICTAMEN FAVORABLE DEL PROFESOR TUTOR

CERTIFICADO DE LOS MIEMBROS DEL TRIBUNAL

CERTIFICADO ANTI-PLAGIO

DEDICATORIA

AGRADECIMIENTO

ÍNDICE DE FIGURAS

RESUMEN

ABSTRACT

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.20

1.1 ANTECEDENTES.....20

1.2 PROBLEMÁTICA.....20

ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y PUESTA EN VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES
PATRIMONIALES DE LA PARROQUIA DE YARUQUIES22

1.3 OBJETIVOS.....23

Objetivo General:23

Objetivo Específicos:23

1.4 JUSTIFICACIÓN.....23

1.5 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN24

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.25

2.1. BIENES INMUEBLES25

2.2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO25

2.2.1 IMPORTANCIA DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO
ARQUITECTÓNICO.....26

2.3. PUESTA EN VALOR DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES27

2.4. ARQUITECTURA REPUBLICANA.....27

2.5. MARCO LEGAL	28
2.5.1. CARTA DE ATENAS	28
2.5.2. INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL (INPC).....	29
2.5.3. CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR 2008	29
2.6. ANÁLISIS MORFOLÓGICO	29
CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.....	31
3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	31
3.2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN.....	31
3.3. TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	32
3.4. MÉTODOS.....	32
3.5. POBLACIÓN Y MUESTRA.....	33
3.6. JUSTIFICACIÓN DE ZONA DE ESTUDIO.....	34
3.7. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.....	35
CAPÍTULO IV: DIAGNOSTICO	37
4.1. IDENTIFICACIÓN DE CARACTERÍSTICAS DEL TEJIDO URBANO.....	37
4.2 TRAMA PATRIMONIAL	38
4.3 TRAMA EDIFICADA- VACÍO URBANO	38
4.4 TRAMA EDIFICADA-SUELO CONSOLIDADO.....	39
4.5. LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE INMUEBLES DEL SECTOR DE ESTUDIO	40
4.6. FICHA DE LEVANTAMIENTO BASE.....	41
4.7. ANÁLISIS DE VIVIENDAS	43
Vivienda 1	43
Vivienda 2	43
Vivienda 3	44
Vivienda 4	44

Vivienda 5	45
Vivienda 6	45
Vivienda 7	46
Vivienda 8	46
Vivienda 9	47
Vivienda 10	47
Vivienda 11	48
Vivienda 12	48
Vivienda 14	49
Vivienda 15	49
Vivienda 16	50
Vivienda 17	50
4.8 ANÁLISIS FORMAL - INMUEBLES CONDICIONADOS	51
Inmueble 2.....	51
Inmueble 8.....	51
Inmueble 9.....	52
Inmueble 11.....	53
Inmueble 14.....	54
Inmueble 15.....	55
4.9 ANÁLISIS FORMAL - INMUEBLES PARCIALES	56
Inmueble 3.....	56
Inmueble 12.....	57
CAPÍTULO V: PROPUESTA.....	59
5.1. PRINCIPIOS ORDENADORES	59
5.2. PROPUESTA DE LINEAMIENTOS.....	60

5.2.1. LINEAMIENTOS URBANOS	60
Lineamiento 1: Establecimiento de criterios de diseño urbano integrador	60
Lineamiento 2: Implementación de manual de imagen urbana y control de intervención	61
Lineamiento 3 Regulación de intervenciones mediante control del impacto en el conjunto urbano.....	62
Lineamiento 4: Zonificación morfológica y caracterización tipológica del tejido urbano	62
Lineamiento 5: Promoción de intervenciones para consolidación de espacios públicos en vacíos urbanos	63
5.2.2. LINEAMIENTOS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN.....	64
Lineamiento 1: Ampliación del ámbito de inventario patrimonial	64
Lineamiento 2: Ampliación sectorial de los criterios de valoración.....	64
Lineamiento 3: Protocolos de intervención patrimonial con alternativas sostenibles	65
Lineamiento 4: Supervisión profesional en intervenciones de inmuebles patrimoniales	66
Lineamiento 5: Promoción de buenas prácticas en conservación para propietarios.	66
Lineamiento 6: Programas de asistencia técnica y priorización de intervenciones urgentes .	66
Lineamiento 7: Priorizar inmuebles en óptimo estado para inventario patrimonial	67
Lineamiento 8: Establecimiento de estrategias preventivas de conservación.....	67
Lineamiento 9: Estrategias preventivas de conservación.....	67
Lineamiento 10: Plan de mantenimiento y recuperación para inmuebles condicionados.....	67
5.2.3. LINEAMIENTOS ECONÓMICOS.....	68
Lineamiento 1: Implementación de programas de apoyo y subsidios para la conservación patrimonial	68
Lineamiento 2: Fomento de esquemas de gestión colaborativa y revalorización de inmuebles abandonados	69
5.2.4. LINEAMIENTOS DE EDUCACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN	70
Lineamiento 1 Programas de sensibilización y revalorización del patrimonio.....	70

Lineamiento 2 Programas integrales de información y capacitación patrimonial	70
Lineamiento 3 Gestión de programas de información y capacitación.	71
CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	72
6.1 CONCLUSIONES	72
6.2 RECOMENDACIONES	73
CAPÍTULO VII: BIBLIOGRAFÍA.....	75

ÍNDICE DE FIGURAS

Figura 1 Problemática	22
Figura 2 Bienes Inmuebles	25
Figura 3 Métodos.....	26
Figura 4 Ficha de levantamiento de datos	34
Figura 5 Mapa de Riobamba/Mapa de Yaruquies	35
Figura 6 Delimitación área de estudio	36
Figura 7 Identificación de características de tejido urbano	37
Figura 8 Identificación de trama patrimonial	38
Figura 9 Llenos y vacíos	39
Figura 10 Suelo vacante/consolidado.....	39
Figura 11 Mapa de Yaruquies/Delimitación del sector de estudio.....	40
Figura 12 Levantamiento fotográfico de los inmuebles	41
Figura 13 <i>Ficha de levantamiento</i>	42
Figura 14 Vivienda 1	43
Figura 15 Vivienda 2	43
Figura 16 Vivienda 3	44
Figura 17 Vivienda 4	44
Figura 18 Vivienda 5	45
Figura 19 Vivienda 6	45
Figura 20 Vivienda 7	46
Figura 21 Vivienda 8	46
Figura 22 Vivienda 9	47
Figura 23 Vivienda 10	47
Figura 24 Vivienda 11	48
Figura 25 Vivienda 12	48
Figura 26 Vivienda 14	49
Figura 27 Vivienda 15	49
Figura 28 Vivienda 16	50
Figura 29 Vivienda 17	50
Figura 30 Bien inmueble 2	51
Figura 31 Bien inmueble 8	52
Figura 32 Bien inmueble 9	53
Figura 33 Bien inmueble 11	54
Figura 34 Bien inmueble 14	55
Figura 35 Bien inmueble 15	56
Figura 36 Bien inmueble 3	57
Figura 37 Bien inmueble 12	58
Figura 38 Parroquia de Yaruquies	60
Figura 39 Perfiles de altura	61
Figura 40 Materialidad	62
Figura 41 Materialidad adecuada	62
Figura 42 Elementos morfológicos	63
Figura 43 Espacio urbano	64
Figura 44 Ubicación de inmuebles inventariados y no inventariados	65
Figura 45 Inmuebles sin intervención/con intervención	66

Figura 46 Inmuebles con optima intervención	68
Figura 47 Programas de apoyo para conservación del patrimonio.....	69
Figura 48 Fomento de gestión colaborativa y revalorización	70
Figura 49 Programas y gestiones para educación y sensibilización.....	71

RESUMEN

Esta investigación tiene como objetivo analizar el patrimonio edificado existente en la parroquia de Yaruquíes, explorando el valor de estos bienes para su puesta en valor e integración en el tejido urbano contemporáneo. La preservación del patrimonio edificado representa un compromiso con la historia, la identidad y la cultura de la región, y requiere la participación conjunta de diversos actores para garantizar su conservación sostenible. El patrimonio edificado de Yaruquíes constituye un reflejo tangible de su historia y legado cultural; por ello, su estudio es fundamental para comprender los elementos que definen su valor patrimonial. En este contexto, el análisis morfológico permite identificar características arquitectónicas como la forma, la escala, los materiales, los detalles ornamentales y otros aspectos que revelan las influencias culturales y estéticas presentes en la arquitectura histórica. Para el desarrollo de este estudio se aplicarán métodos de investigación tales como la observación, el trabajo de campo etnográfico y métodos analíticos, lo que permitirá recopilar información directa, comprender los aspectos culturales y sociales, y analizar las características formales de los edificios patrimoniales de Yaruquíes. El análisis del área de estudio revela una falta de cuidado y valoración hacia los edificios con potencial valor patrimonial, situación influida por factores económicos, sociales, culturales y educativos. Ante esta problemática, resulta esencial establecer directrices para la puesta en valor del patrimonio, ya que esto sienta las bases para proteger dichos bienes, fortalece la conciencia comunitaria y promueve la conservación del patrimonio local.

Palabras clave: Análisis morfológico – Puesta en valor – Patrimonio – Bienes inmuebles.

ABSTRACT

This research aims to analyze the existing built heritage in the parish of Yaruquíes, exploring the value of these assets for their enhancement and integration into the contemporary urban fabric. The preservation of built heritage represents a commitment to the region's history, identity, and culture and requires the joint participation of various stakeholders to ensure its sustainable conservation. The built heritage of Yaruquíes constitutes a tangible reflection of its history and cultural legacy; therefore, its study is essential to understand the elements that define its heritage value. In this context, morphological analysis allows the identification of architectural characteristics such as form, scale, materials, ornamental details, and other aspects that reveal the cultural and aesthetic influences present in historic architecture. For the development of this study, research methods such as observation, ethnographic fieldwork, and analytical methods will be applied, enabling the collection of direct information, the understanding of cultural and social aspects, and the analysis of the formal characteristics of the heritage buildings in Yaruquíes. The analysis of the study area reveals a lack of care and appreciation for buildings with potential heritage value, influenced by economic, social, cultural, and educational factors. In response to this issue, establishing guidelines for heritage enhancement is essential, as it provides a foundation for protecting these assets, strengthens community awareness, and promotes the conservation of local heritage.

Keywords: Morphological Analysis – Valorization – Heritage – Real Estate Assets



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

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.

1.1 ANTECEDENTES

El patrimonio inmueble en Ecuador abarca una rica diversidad de edificaciones, estructuras y lugares que reflejan la historia cultura e identidad del país. Su riqueza radica no solo en su estética sino también en su narrativa histórica, cultural y social encerrada en sus estructuras. Sin embargo, a pesar de poseer varios centros históricos de gran valor para el patrimonio de la humanidad, también enfrenta desafíos como la degradación, la urbanización descontrolada y la necesidad de una gestión sostenible para asegurar su preservación a lo largo del tiempo.

Yaruquies, perteneciente al cantón de Riobamba posee un alto grado de inmuebles históricos patrimoniales, de carácter colonial y republicano, que a la parroquia le da un gran potencial cultural, encontrando 12 bienes inmuebles que han sido inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2007), sin embargo un breve recorrido por el sector se pudo evidenciar que existen inmuebles olvidados, que no han sido tomados en cuenta y poseen un alto potencial patrimonial, omisión que afecta al patrimonio de Yaruquies presente y futuro.

1.2 PROBLEMÁTICA

Los bienes inmuebles patrimoniales, o edificios históricos, han sido construidos por las sociedades desde la antigüedad para diversos propósitos, convirtiéndose con el tiempo en testimonios tangibles de la evolución cultural y social. Según Potts, A. (2021), “Los bienes inmuebles patrimoniales son los guardianes de nuestra memoria colectiva y el vínculo tangible con nuestro pasado”. En el siglo XX, el movimiento de conservación del patrimonio tomó fuerza con la creación de organismos como la Organización de las Naciones Unidas (UNESCO) y la adopción de leyes de preservación en muchos países. Estos bienes son valorados hoy tanto por su belleza como por su relevancia histórica y cultural.

Con respecto al patrimonio cultural, la UNESCO es el mayor ente regulativo a nivel mundial, registrando 933 bienes como patrimonio cultural de la humanidad, sin embargo, y a pesar de la importancia que posee el rango de “patrimonio cultural de la humanidad” se encuentra que 56 bienes se encuentran en peligro, en concreto, de este patrimonio, Latinoamérica posee el 11% Europa y norte América el 13%, Asia el 11%, los estados árabes el 41% y África en 25%, a causa de acciones como la falta de mantenimiento (19%), los incendios

(18%), las intervenciones inadecuadas (16%), el abandono (12%) y la falta de control (12%) constituyen los principales riesgos antropogénicos.

A pesar de que Latinoamérica es una de las regiones más ricas en patrimonio cultural, su compromiso con la conservación de estos bienes es limitado. Según la UNESCO, Latinoamérica alberga aproximadamente el 13% del patrimonio mundial, lo que incluye sitios de valor universal excepcional como centros históricos, reservas naturales y manifestaciones culturales intangibles. Sin embargo, solo 9 de los 31 países que han ratificado la Convención de Patrimonio Mundial muestran un interés constante en la protección, restauración y difusión de estos sitios. Entre ellos destacan México, Perú y Brasil, que han liderado iniciativas internacionales en favor del patrimonio. En contraste, 16 países presentan una participación mínima en la conservación, lo que es alarmante, ya que la región posee una diversidad cultural y natural que es crucial para la identidad global.

En el ámbito nacional, Ecuador enfrenta desafíos similares en la gestión de su patrimonio cultural. El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), responsable del registro y conservación de bienes patrimoniales en el país, ha documentado aproximadamente 180,000 bienes patrimoniales hasta 2019, entre los cuales se incluyen edificaciones históricas, bienes muebles y manifestaciones culturales inmateriales. Sin embargo, la distribución y conservación de estos bienes es desigual. En áreas rurales, como la parroquia de Yaruquies, a pesar de su riqueza histórica, solo se han inventariado 12 bienes inmuebles. Esto refleja una clara desproporción en comparación con otras regiones más urbanas del país, donde la inversión y los esfuerzos de conservación son más evidentes.

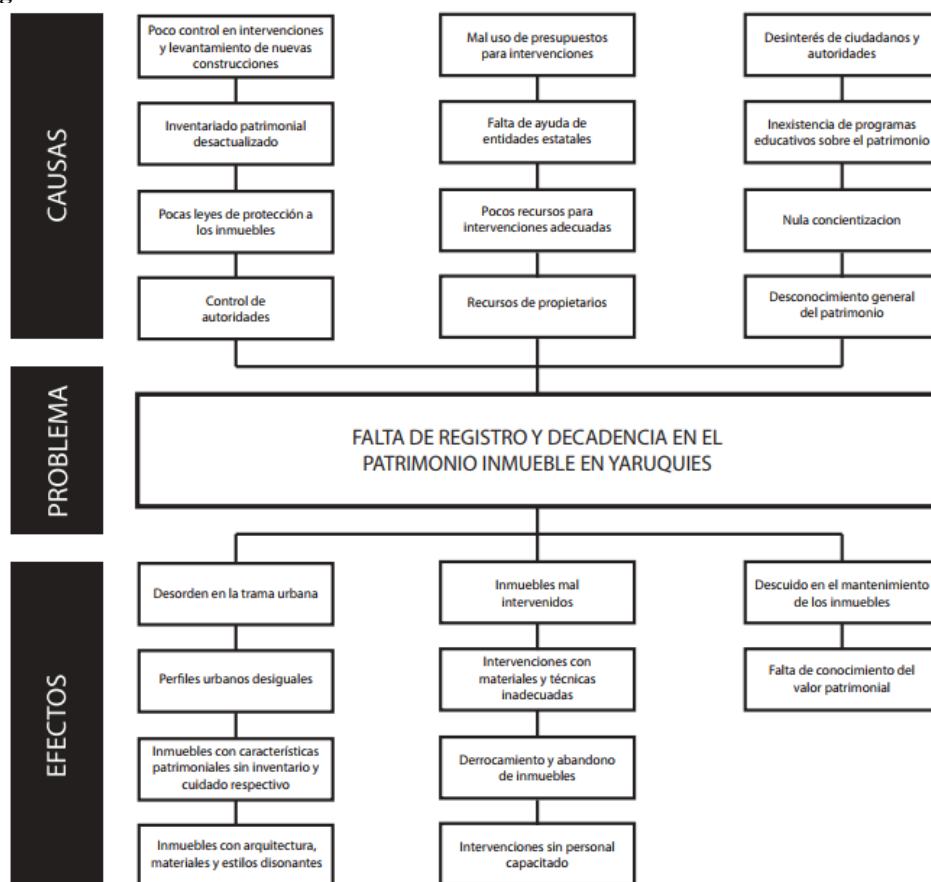
La falta de inventario y conservación adecuada en Yaruquies tiene un impacto directo en la identidad cultural de la comunidad. Los bienes patrimoniales no solo son testigos materiales de la historia de una región, sino que también son símbolos de arraigo e identidad para sus habitantes. El deterioro y abandono de estas edificaciones en Yaruquies, algunas de las cuales han sido intervenidas de forma inapropiada o simplemente destruidas, ha contribuido a una pérdida gradual del sentido de pertenencia entre los residentes. Según estudios del INPC, el estado de conservación de los bienes patrimoniales en zonas rurales es crítico, ya que el 60% de los bienes patrimoniales inventariados en estas áreas presentan algún tipo de deterioro estructural, lo que incrementa su vulnerabilidad.

La falta de interés y apoyo tanto de las autoridades como de los ciudadanos ha generado un círculo de abandono. Este deterioro no solo afecta la estética urbana, sino también la calidad de vida de los habitantes, al generar un entorno poco propicio para residir, lo que fomenta la migración hacia áreas más desarrolladas o con mayor valor patrimonial visible. En este contexto, es importante destacar que en parroquias rurales como Yaruquies, el patrimonio cultural debería jugar un papel central en la revitalización y desarrollo económico, mediante su promoción como un activo turístico y cultural, lo que contribuiría a mejorar la situación socioeconómica local.

A continuación, podemos evidenciar de una forma resumida en la tabla N°1 la problemática general:

ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y PUESTA EN VALOR DE LOS BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES DE LA PARROQUIA DE YARUQUIES

Figura 1 Problemática



Nota. árbol de problemas

1.3 OBJETIVOS

Objetivo General:

Realizar la puesta en valor de los inmuebles patrimoniales existentes en Yaruquies, a través del análisis morfológico de bienes inmuebles.

Objetivo Específicos:

Comprender la importancia de la preservación del patrimonio inmueble, a través del proceso de investigación teórica y de campo.

Diagnosticar y analizar la problemática dentro del contexto urbano patrimonial de la parroquia de Yaruquies.

Diagnosticar la arquitectura patrimonial de la parroquia de Yaruquies, identificando sus virtudes y falencias ejecutadas en su conservación.

Realizar una propuesta de lineamientos que favorezcan la conservación y recuperación de inmuebles patrimoniales deteriorados dentro de Yaruquies.

1.4 JUSTIFICACIÓN

La presente investigación se fundamenta en una exhaustiva evaluación del estado actual de la parroquia de Yaruquies. Un detenido recorrido por sus vías deja en evidencia la marcada carencia de conservación de sus características urbanas y patrimoniales. En la actualidad, Yaruquies alberga un conjunto de edificaciones que ostentan un valor patrimonial, tanto en el presente como con miras al futuro. Sin embargo, es lamentable constatar que su estado de conservación no alcanza los estándares óptimos deseados.

Encontramos edificios intervenidos de manera deficiente, abandonados, demolidos y en pésimas condiciones. Por consiguiente, el trabajo de investigación contempla conceptos relacionados con el cuidado, la difusión y la apreciación de los bienes patrimoniales, con el objetivo de ampliar la comprensión del patrimonio en la parroquia. Mediante un mayor entendimiento, podremos comprender la valía de los bienes patrimoniales del sitio en el que se lleva a cabo la investigación. El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2007), solo ha registrado 12 bienes inmuebles dentro de Yaruquies, teniendo como enfoque el patrimonio arquitectónico, el análisis adecuado del contexto urbano patrimonial de la zona permitirá

dimensionar las intenciones arquitectónicas y urbanas, revelando el nivel de cuidado y protección que se ha brindado y el porqué de un registro actual tan carente en la parroquia.

Por fin, el análisis morfológico es fundamental para comprender las características arquitectónicas y urbanas, la evolución temporal del lugar, el contexto histórico y cultural, y para orientar el diseño de intervenciones arquitectónicas que sean sensibles al entorno ya la conservación del patrimonio histórico. El propósito es preservar el patrimonio cultural del área histórica, asegurando su desarrollo, ya que la falta de atención a los bienes patrimoniales ha llevado a una pérdida de la identidad que los habitantes deben tener con su entorno. El trabajo de investigación se enfoca en la recuperación de los valores patrimoniales y en su conservación, lo cual promoverá el desarrollo cultural de los habitantes del sector donde se ha identificado el problema. El trabajo para realizarse se considera imperante, puesto que la actualidad de la parroquia de Yaruquies sufre de la problemática ya antes mencionada, esto junto con la falta de interés por brindar soluciones, nos ha llevado al punto principal, intentando dar mayor focalidad al problema y a la vez que se propone lineamientos que intenten solucionar la situación.

1.5 PREGUNTA DE INVESTIGACIÓN

El análisis morfológico de la parroquia de Yaruquies en sus inmuebles patrimoniales, permite saber sus características arquitectónicas actuales, las que se conservan y las que se están perdiendo, lo que nos ayudara a crear una propuesta de lineamientos urbanos arquitectónicos que favorezcan la conservación del patrimonio inmueble.

A la vez crear conciencia en los propietarios de los inmuebles y habitantes en general, sobre la importancia de la conservación del patrimonio para consigo mismo y su parroquia, fortaleciendo la identidad cultural y arquitectónica del sector.

CAPÍTULO II. MARCO TEÓRICO.

2.1. BIENES INMUEBLES

Los bienes inmuebles son propiedades que están permanentemente adheridas al suelo o forman parte de él. Esto incluye tanto la tierra como cualquier construcción u objeto que esté firmemente unido a ella. Algunos ejemplos de bienes inmuebles son las casas, los edificios, los terrenos, y las instalaciones fijas. La característica principal de estos bienes es que no pueden trasladarse de un lugar a otro sin causar daño o alteración significativa.

Por lo tanto, al describir los bienes inmuebles como “terrenos y todas las estructuras que están permanentemente adheridas a ellos, como edificios, casas, y otros tipos de construcciones. Estos bienes son fundamentales para el desarrollo urbano y la planificación del uso del suelo” (Ching, 2014, p. 12).

Figura 2 *Bienes Inmuebles*



Nota. Fuente propia

2.2. PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El papel fundamental que desempeña el patrimonio arquitectónico en la comprensión y aprecio de la historia de una sociedad ha sido destacado por Puerta (2023). La preservación de edificaciones significativas no solo refleja logros técnicos y estilísticos, sino también actúa como un testimonio palpable de la evolución de la sociedad a lo largo del tiempo, ya que vestigios arquitectónicos no son meramente estructuras físicas, sino relatos vivos que ofrecen un contexto invaluable para la formación de la identidad colectiva.

Por otro lado, como menciona Dallatomasina (2023), la conservación del patrimonio arquitectónico no solo es un acto de respeto hacia la herencia cultural, sino también una

inversión en el futuro pues la restauración y adaptación de edificios históricos para su uso contemporáneo no solo revitaliza el tejido urbano, sino que también fomenta la sostenibilidad al evitar el desmoronamiento de patrimonios culturales. Además, la reutilización de estructuras antiguas no solo contribuye a la preservación del paisaje arquitectónico, sino que también aborda los desafíos modernos de desarrollo urbano de manera más consciente. (p. 45)

Es decir, el patrimonio arquitectónico actúa como un recurso histórico invaluable en el cual, al tener acceso a edificios históricos, las comunidades pueden aprender sobre las técnicas constructivas, estilos arquitectónicos y formas de vida de épocas pasadas en donde se enriquece la comprensión del pasado.

2.2.1 IMPORTANCIA DE LA PRESERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

El patrimonio arquitectónico representa una parte invaluable de la identidad cultural de una sociedad, y su preservación es crucial para mantener viva la historia y transmitir sus valores a las generaciones futuras. A través de las palabras de diversos autores, podemos comprender mejor por qué es esencial conservar estas estructuras arquitectónicas.

Además de su importancia histórica y cultural, la preservación del patrimonio arquitectónico tiene beneficios sociales y económicos significativos. Giovannoni (1931) sostiene que la arquitectura es el espejo de la vida nacional, y al conservarla, celebramos nuestra diversidad cultural y fortalecemos nuestro sentido de comunidad. La preservación del patrimonio arquitectónico también puede contribuir al desarrollo económico al atraer turismo y revitalizar áreas urbanas (p. 45).

Figura 3 *Métodos*



Nota. Jokilehto, Jukka – *A History of Architectural Conservation* (1999)

2.3. PUESTA EN VALOR DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES

La puesta en valor de bienes inmuebles es un proceso estratégico a través del cual se busca rescatar, realzar y revitalizar propiedades, dotándolas de una nueva relevancia y funcionalidad en el contexto contemporáneo. Para Calizaya (2021) este enfoque va más allá de la mera conservación física llegando a implicar un análisis integral que considera aspectos históricos, arquitectónicos y culturales para reintegrar el inmueble en la vida urbana de manera significativa. (p. 123). De acuerdo con Junco (2023) la puesta en valor de bienes inmuebles se revela como un proceso estratégico que va más allá de la mera conservación física, abordando la adaptación de estructuras históricas para albergar nuevos usos, pues por medio de un enfoque integral no solo asegura la preservación del patrimonio arquitectónico, sino que también desempeña un papel fundamental en la viabilidad económica y social de dichos bienes, ya que al reutilizar edificaciones antiguas, no solo se evita la pérdida irremediable de la riqueza arquitectónica, sino que también se contribuye significativamente la sostenibilidad urbana al impedir la expansión innecesaria junto con la demolición de estructuras preexistentes. (p. 89).

La sostenibilidad en el uso del patrimonio arquitectónico abarca varios aspectos, desde la eficiencia energética y la gestión de residuos hasta la promoción de prácticas constructivas respetuosas con el entorno. Como menciona Forero (2023), integrar tecnologías modernas para mejorar la eficiencia energética, utilizar materiales sostenibles en restauraciones y adoptar prácticas de gestión que reduzcan la huella ambiental son elementos esenciales de este enfoque. (p. 57). Además, el uso sostenible implica considerar la dimensión social y económica, integrando a la comunidad local en el proceso de toma de decisiones y asegurando que las intervenciones respeten y benefician a los habitantes. La revitalización de edificaciones históricas puede generar empleo, impulsar la economía local y fortalecer el sentido de identidad y pertenencia de la comunidad.

2.4. ARQUITECTURA REPUBLICANA

La arquitectura republicana se desarrolló en América Latina durante los siglos XIX y principios del XX, como una manifestación estética y funcional del periodo de consolidación de las nuevas repúblicas tras la independencia. Este estilo arquitectónico se caracterizó por la adopción de elementos neoclásicos y una reinterpretación de las influencias europeas, reflejando

los ideales de orden, progreso y modernidad propios de la época (Gutiérrez, 2015). Las construcciones emblemáticas incluían edificios gubernamentales, plazas y monumentos que simbolizaban la soberanía y los valores republicanos. Además, se incorporaron detalles como columnas, frontones y simetrías propias del clasicismo, adaptados a los recursos y materiales locales (López, 2018).

Las principales características de la arquitectura republicana incluyen los siguientes aspectos:

Influencia del neoclasicismo: La arquitectura republicana se inspiró en los estilos clásicos grecorromanos, adoptando elementos como columnas dóricas, jónicas o corintias, frontones triangulares y simetrías en las fachadas (Gutiérrez, 2015). Este enfoque buscaba transmitir los ideales de orden, racionalidad y progreso asociados con los valores republicanos.

Monumentalidad y representatividad: Los edificios públicos, como palacios gubernamentales, tribunales y universidades, se diseñaron con una escala monumental que simbolizaba el poder del Estado y la identidad nacional (López, 2018). Las plazas y avenidas principales se convirtieron en espacios urbanos emblemáticos.

Uso de materiales locales: A pesar de la influencia europea, los arquitectos adaptaron sus diseños al contexto local, utilizando materiales disponibles en cada región, como piedra, ladrillo y madera, lo que imprimió características únicas a cada construcción (Martínez, 2020).

Decoración moderada: A diferencia del barroco colonial, la arquitectura republicana se caracterizó por la sobriedad en su ornamentación, limitándose a detalles simbólicos, como escudos nacionales, inscripciones y figuras alegóricas relacionadas con los valores patrióticos (López, 2018).

2.5. MARCO LEGAL

2.5.1. CARTA DE ATENAS

La Carta de Atenas (1931, fue adoptada durante la Conferencia Internacional de Expertos sobre Conservación de Monumentos Históricos en Atenas y establece principios fundamentales que han sido la base para las políticas de conservación posteriores, teniendo como principios claves: Conservación como Prioridad, Restauración Científica, Reversibilidad, Uso de Materiales Originales, Documentación, Respeto por el Contexto Histórico, Protección del Entorno, Educación y Difusión

2.5.2. INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL (INPC)

En Ecuador, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) es el organismo encargado de la preservación, conservación y difusión del patrimonio cultural, incluyendo los bienes inmuebles patrimoniales. Las normativas y directrices para el cuidado de estos bienes se encuentran establecidas en varias leyes y reglamentos como, la ley orgánica de cultura y el plan nacional de patrimonio cultural.

2.5.3. CONSTITUCIÓN DEL ECUADOR 2008

En la Constitución del Ecuador (28 de septiembre, 2008), se abordan diversos aspectos relacionados con el patrimonio cultural, incluido el patrimonio inmueble.

- Constitución del Ecuador. Art. 21. 20 de octubre de 2008 (Ecuador)

Derechos culturales

- Constitución del Ecuador. Art. 22. 20 de octubre de 2008 (Ecuador)

Patrimonio

- Constitución del Ecuador. Art. 380. 20 de octubre de 2008 (Ecuador)

Patrimonio cultural y natural

2.6. ANÁLISIS MORFOLÓGICO

Según las reflexiones de Zambrano (2019), el análisis morfológico de los bienes inmuebles patrimoniales implica sumergirse de manera profunda en la convergencia entre la historia y la arquitectura, desentrañando las complejas capas de significado que estos testigos del pasado encierran. En este sentido, estos bienes, saturados de valor. (p. 112)

Desde una perspectiva morfológica profunda, se emprende una minuciosa exploración de las características formales y funcionales inherentes a los bienes inmuebles patrimoniales. La disposición meticulosa de los espacios, el estilo arquitectónico que los define, las ornamentaciones que los embellecen y la distribución estratégica de los elementos estructurales no solo ofrecen un vistazo a la estética predominante en la época de su construcción, sino que también revelan la fascinante evolución de su uso a lo largo de diferentes períodos históricos, tal como destaca (Li, 2022, p. 77),

Este análisis morfológico no se limita a la simple identificación de características arquitectónicas, sino que busca desentrañar las capas de significado que estas estructuras encierran, proporcionando así una comprensión más rica y contextualizada de su papel como testimonios tangibles de la historia y la cultura.

CAPÍTULO III. METODOLOGÍA.

3.1. TIPO DE INVESTIGACIÓN.

No Experimental: Observación directa de los aspectos espaciales, históricos y arquitectónico constructivo en el núcleo central de asentamiento de la parroquia de Yaruquies

Descriptiva: Descripción y análisis de los elementos urbano-arquitectónicos presentes para comprender la importancia y características con un valor histórico, estético y patrimonial de la parroquia urbana

Transeccional o transversal: Se observa el estado actual de los inmuebles y se recolectan datos en un tiempo único (actual), cuyo propósito es describir las características patrimoniales de los distintos inmuebles

Cualitativa: Estudiar la estructura urbana, los elementos culturales presentes la parroquia, registro fotográfico, análisis de documentos y la interpretación de planos y mapas con el fin de poder identificar la caracterización y valoración urbana

Cuantitativa: Análisis de inmuebles patrimoniales en una línea cronológica a partir de parámetros urbanos, históricos y arquitectónicos

3.2. DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

La investigación requiere de un enfoque mixto, pues se necesita comprender y estudiar los fenómenos existentes en Yaruquies desde varias perspectivas para lo cual nos servirá:

CUANTITATIVO: analizar morfológicamente el patrimonio implica bases teóricas propias del enfoque cuantitativo, pues el levantamiento, la recolección y análisis de datos nos permitirán realizar la correcta comprobación de hipótesis e investigación de la arquitectura del sector, basándonos en la recolección de datos medibles como la cantidad de viviendas con características patrimoniales, cuantas de estas han sufrido de alguna intervención, el número de inmuebles habitados y abandonados, el uso de materiales en su intervención, si se conoce su respectivo año de construcción por parte de los dueños. Todos estos datos nos servirán para localizar y enfocar patrones dentro del área de estudio

CUALITATIVO: Dentro de investigación se explorarán fenómenos sociales y culturales que suceden en Yaruquies con respecto a su patrimonio inmueble, buscando la comprensión profunda y contextual de estos con ayuda del marco teórico previamente realizado, para ello el enfoque cualitativo nos sirve para comprender dichos fenómenos, captar perspectiva y

experiencia de involucrados para generar teorías e identificar patrones, temas y enfoques en la investigación. Todos los fenómenos captados dentro de este enfoque serán en pro de conocer el nivel de intervención que han tenido las viviendas, así como la calidad de las mismas en sus aspectos estéticos y constructivos.

3.3. TIPO DE INVESTIGACIÓN

ANALÍTICO - DESCRIPTIVO: este proyecto es realizado mediante la recolección de datos e información, teniendo como base el análisis morfológico de Yaruquies, para su posterior análisis y formulación de argumentos teóricos.

EMPÍRICO: la recolección y análisis de datos a partir de nuestra experiencia y observación directa nos permitirá obtener información basada en la realidad para la validación de teorías o hipótesis a través de evidencias concretas.

3.4. MÉTODOS

OBSERVACIÓN:

Mediante análisis de campo se logró la recopilación directa sobre información detallada y específica de la arquitectura patrimonial de Yaruquies, ayudando este método a formar un análisis morfológico preciso y coherente con la actualidad del sitio.

Observación Directa:

Descripción Visual: Observa y describe detalladamente la forma y la estructura de los elementos arquitectónicos presentes en el área de estudio.

Croquis y Dibujos: Realiza croquis y dibujos a mano alzada para capturar la configuración espacial y detalles arquitectónicos.

Fotografía y Registro Visual:

Fotografías: Toma fotografías de la arquitectura desde diferentes ángulos para documentar la forma, los detalles y la relación con el entorno circundante.

Registro Fotográfico a lo Largo del Tiempo: Si es posible, documenta la evolución del área a través de fotografías históricas y contemporáneas.

ETNOGRÁFICO:

Gracias a las visitas presenciales del lugar se conoció todo su contexto cultural, formal y social, así como apreciar directamente el rico patrimonio inmueble en el que se envuelve Yaruquies.

Análisis Cartográfico:

Mapas Urbanos: Utiliza mapas para representar la distribución espacial de las edificaciones, calles, plazas y otros elementos urbanos.

Planos Arquitectónicos: Examina planos arquitectónicos de muestren fachada y forma del inmueble para comprender las edificaciones.

ANALÍTICO:

Por medio del análisis formal se llega al estudio de componentes o aspectos específicos para entender fenómenos ocurridos con la arquitectura de Yaruquies, identificando patrones y tendencias para la comprensión más profunda del estudio.

Análisis Estadístico y Cuantitativo:

Análisis de Densidad: Calcula la densidad de edificaciones y espacios abiertos para entender la distribución espacial.

Mediciones y Proporciones: Realiza mediciones precisas para comprender las proporciones y dimensiones de los elementos arquitectónicos

3.5. POBLACIÓN Y MUESTRA

A través del recorrido estratégico por las calles de la parroquia de Yaruquies, se recolecto información de la existencia y ubicación de inmuebles que poseen características de arquitectura colonial y republicana, dotándolas así de un interés y potencial patrimonial que debe ser protegido.

El conjunto urbano que posee mayor concentración y diversidad respecto a inmuebles inventariados y no inventariados de carácter patrimonial, se encuentran ubicadas entre las calles García Moreno, Pintor Carrillo, 24 de mayo y Fray Astudillo.

Con un aproximado de 17 inmuebles no inventariados que poseen características patrimoniales, se obtiene la muestra en este sector, pues existe una gran aglomeración de dichos inmuebles, como podemos observar figura a continuación.

Figura 4 Ficha de levantamiento de datos

Ficha de Estado de Conservación de Bien Inmueble Patrimonial Nro.			
Realizado por: Grupo de Investigación		Provincia: Chimborazo	
		Cantón: Riobamba	
		Parroquia: Yaruquies	
1. Información General:	Nombre del bien inmueble:		Fotografía
	Dirección:		
	Propietario actual:		
	Fecha de construcción original:		
	Historia relevante del inmueble:		
2. Estado de Conservación:	Estructura: (Descripción del estado de las estructuras principales como paredes, techos, pisos, vigas, etc.)		
	Cubiertas y techumbres:		
	Fachadas revestimientos: y		
3. Historial de Mantenimiento y Conservación: Intervenciones previas: (Descripción de las intervenciones realizadas en el pasado, fechas y detalles relevantes)		4. Evaluación de Riesgos y Amenazas:	
Materiales utilizados en restauraciones anteriores:		Factores ambientales: (Impacto de la ubicación geográfica, clima, contaminación, etc.)	
Zonas de restauración:		Riesgos estructurales: (Potenciales problemas como grietas, humedad, etc.)	
Material anterior:		Amenazas naturales o antropogénicas: (Riesgos sísmicos, incendios, vandalismo, etc.)	

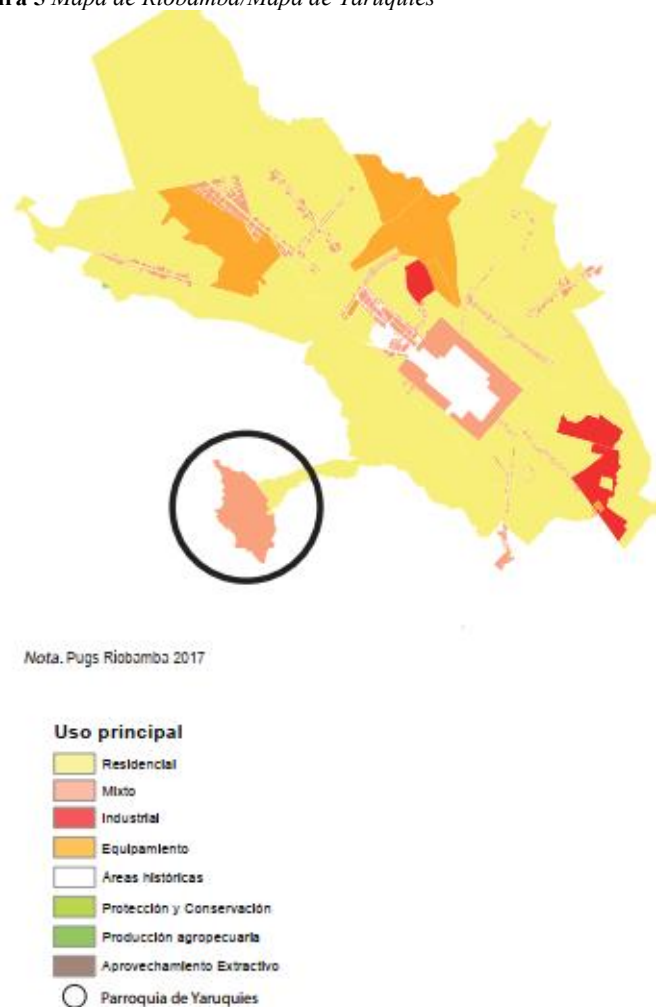
Nota. Fuente propia

3.6. JUSTIFICACIÓN DE ZONA DE ESTUDIO

Según el Plan de uso y gestión de suelo del Gobierno autónomo descentralizado de Riobamba, Yaruquies tiene un uso de suelo mixto, sin contar con áreas históricas, sin embargo, basándonos en la configuración urbana de la parroquia, se denota un claro centro en ella, tanto comercial, social y de importancia histórica y cultural como lo es el parque Fernando Daquilema, ya que este ha sido el epicentro de festividades y eventos por décadas. Además, se puede observar cómo los inmuebles que poseen un inventariado patrimonial se encuentran exactamente en su alrededor.

Esta área, que comprende el centro de Yaruquies, es la que delimita el uso de suelo a sus alrededores, puesto que, al ser parroquia urbana, fuera de este centro histórico solo podemos encontrar vivienda y espacios que amenizan con esta función. Por lo que interpretando el uso de suelo del GAD municipal junto con los inmuebles que se encuentran inventariados en el INPC y su ubicación, da a entender que el centro de Yaruquies es el único que posee riqueza patrimonial en sus inmuebles.

Figura 5 Mapa de Riobamba/Mapa de Yaruquies



Nota. Pugs Riobamba 2017

3.7. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO

En el análisis sectorial se puede observar una mayor concentración de los inmuebles seleccionados previamente en un sector específico representando el 85% del total de los inmuebles seleccionados. aglomeradas en un conjunto urbano de 4 manzanas delimitadas por las calles García Moreno Pintorr, Carrillo 24 de mayo y Fray Astudillo.

Figura 6 Delimitación área de estudio



Nota. Fuente propia

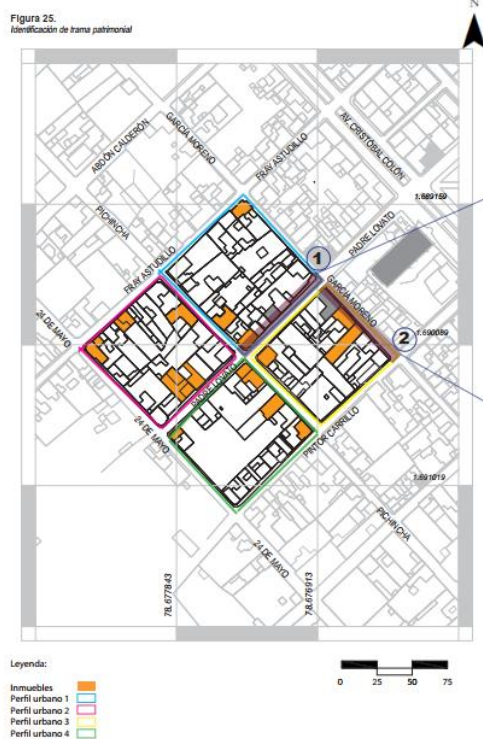
Con un total de 17 inmuebles que poseen características patrimoniales se obtiene la muestra en el sector. Esta zona fue escogida no solo por la cantidad de inmuebles a estudiar sino por encontrar a su vez inmuebles inventariados dentro del área lo que da paso a un estudio de posibles causas de la falta de inventariado en el sector.

En el sector se aprecia varios inmuebles de carácter patrimonial. El sector fue escogido debido a que en este se encuentran varios patrones y comportamientos en su arquitectura mal intervenidas descuidadas y en estado de derrocamiento a la vez que en el mismo sector encontramos dos inmuebles inventariados por lo que se puede estudiar el fenómeno en el patrimonio de Yaruquies.

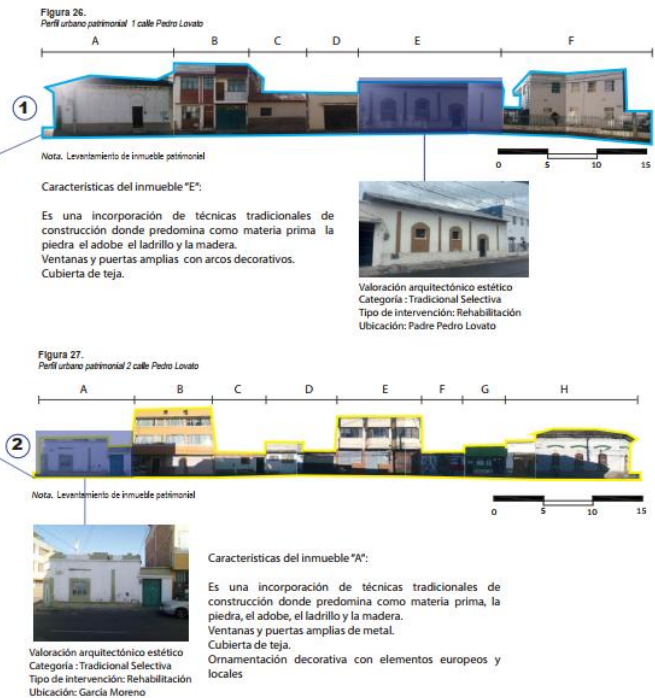
4.2 TRAMA PATRIMONIAL

La trama patrimonial permite la comprensión clara entre la evolución y la conservación del tejido urbano el análisis de calles manzanas y perfiles urbanos nos permiten identificar el carácter urbano del sector lo que contribuye a valorar la importancia del orden y arquitectura reflejados en las construcciones. Así mismo nos permitirá orientar estrategias de preservación e intervención urbana.

Figura 8 *Identificación de trama patrimonial*



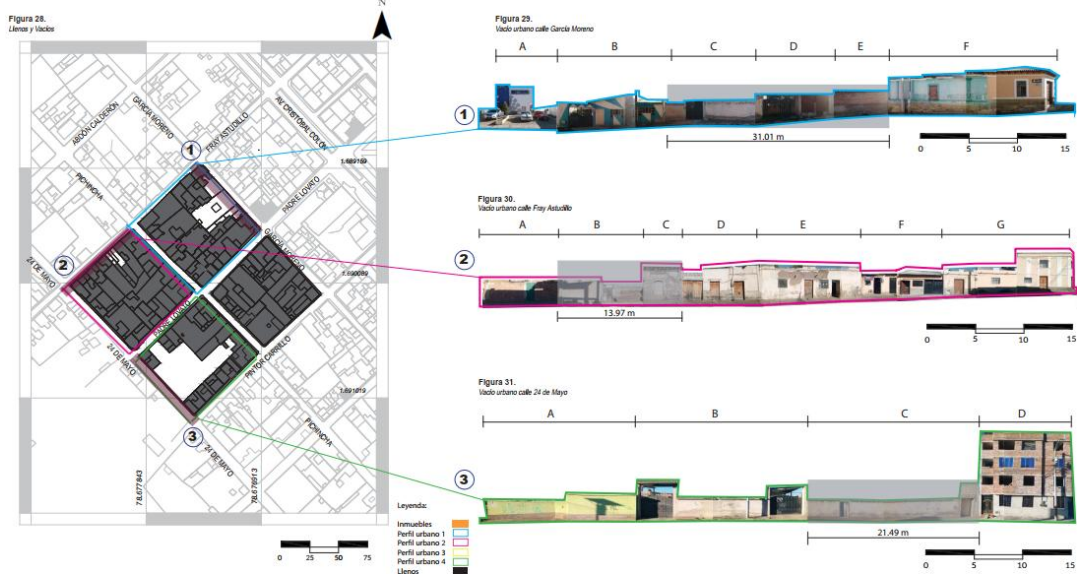
Nota. Fuente propia



4.3 TRAMA EDIFICADA- VACÍO URBANO

Los vacíos urbanos de un área patrimonial nos permiten identificar los espacios libres y poco utilizados que influyen en la dinámica del entorno estos espacios además de conformar la estructura urbana representan un problema ya que pueden crear zonas conflictivas a su vez también pueden representar oportunidades para integración social y rehabilitación del sector su análisis nos permitirá comprender y plantear estrategias de integración para el área.

Figura 9 Llenos y vacíos

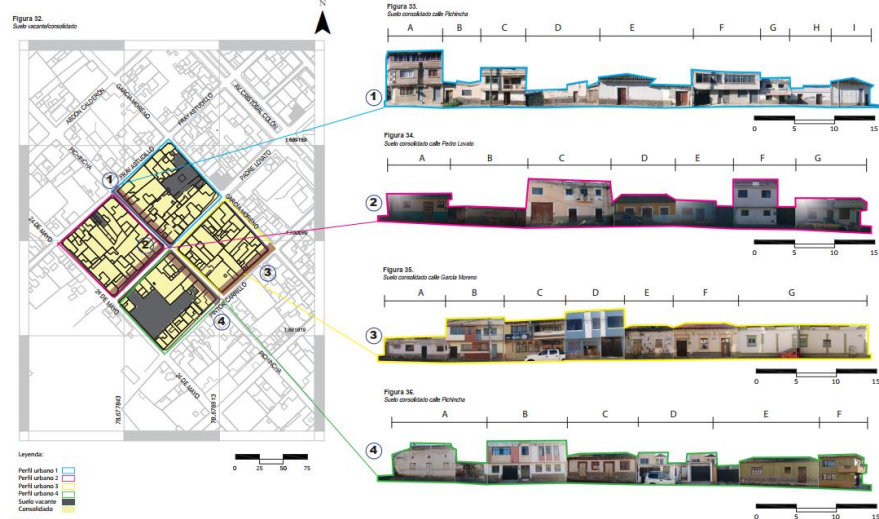


Nota. Fuente propia

4.4 TRAMA EDIFICADA-SUELO CONSOLIDADO

El suelo consolidado representa las zonas urbanas con alto nivel de ocupación y desarrollo su estudio permite comprender la permanencia de la estructura urbana los espacios públicos y las actividades. Su análisis ayuda a promover intervenciones urbanas que garanticen el equilibrio entre desarrollo y patrimonio

Figura 10 Suelo vacante/consolidado



Nota. Fuente propia

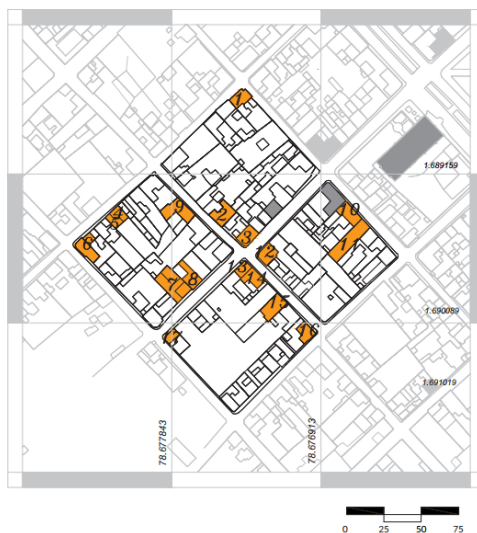
4.5. LEVANTAMIENTO FOTOGRÁFICO DE INMUEBLES DEL SECTOR DE ESTUDIO

El levantamiento fotográfico constituye una herramienta para el registro visual y documental de los elementos arquitectónicos y urbanos presentes en el sector. Con la recopilación de imágenes se busca identificar el estado de conservación características morfológicas y arquitectura propia que conforman el entorno a estudiar. El proceso de recopilación fotográfica permite generar un soporte gráfico que facilite el análisis y la valoración de los inmuebles a estudiar, así como una base que permitirá la planificación de futuras intervenciones.

El registro fotográfico es el mayor testigo del estado actual de las edificaciones y su relación con el entorno la fotografía de cada edificación refleja no solo su estado actual, sino que también nos servirá como la principal prueba de los resultados conseguidos a los largos de todo el estudio a realizarse.

Se obtiene un total de 17 bienes inmuebles registrados en a zona de estudio con características que pueden hacerles acreedores a la categoría patrimonial. Aunque muchos de ellos están en diferentes estados de conservación todos ellos han sido testigos de diferentes situaciones sociales y culturales que nos ayudaran a tener conclusiones adecuadas al caso de estudio.

Figura 11 Mapa de Yaruquies/Delimitación del sector de estudio



Nota. Fuente propia

Figura 12 Levantamiento fotográfico de los inmuebles



Nota. Fuente propia

4.6. FICHA DE LEVANTAMIENTO BASE

La tabla parte de un sistema de calificación numérica con puntuaciones predeterminadas en cada una de las categorías cada categoría se divide a su vez en distintos rangos y condiciones que los inmuebles deben cumplir para obtener el mayor puntaje posible

La suma total se conmutará en una tabla de valoración y grado de protección obteniendo como resultado 4 categorías las cuales son sin protección condicionada parcial y absoluta.

La categoría “Sin Protección” corresponde a inmuebles que no presentan valores patrimoniales suficientes para justificar medidas de conservación especiales estas edificaciones pueden haber perdido gran parte de sus características debido a abandono deterioro transformaciones o intervenciones incompatibles.

La categoría “Condicionada” incluye inmuebles que poseen elementos y características de interés patrimonial, aunque no completamente consolidados. El valor de estos puede estar

asociados a componentes específicos aun conservados como fachada detalles constructivos o entorno.

La categoría “Parcial” representa inmuebles que conservan una parte significativa de sus valores patrimoniales como arquitectura estructura o detalles constructivos teniendo una gran conservación de todos los factores arquitectónicos que le hace única pueden incluir alteraciones pequeñas o poco notorias.

La categoría “Absoluta” está dada a inmuebles con el valor patrimonial más elevado tanto por historia arquitectura simbolismo y cultura. Estas edificaciones se conservan de manera sobresaliente con todos sus elementos originales restringido de intervenciones que alteren cualquier componente limitando cualquier trabajo a conservación y mantenimiento.

Figura 13 *Ficha de levantamiento*

TABLA DE CALIFICACIÓN PATRIMONIAL DE BIENES INMUEBLES									
REALIZADO POR: GRUPO DE INVESTIGACIÓN					PROVINCIA DE: CHIMBORAZO				
					CANTÓN: ROSABLA				
					PARROQUIA: YARUQUES				
BIEN INMUEBLE N°					Hoja N°				
VALORACIÓN DEL INMUEBLE:									
ANTIGÜEDAD				PUNTAJE		VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN		GRÁFICO DE INMUEBLE	
Prehispánica hasta 1534	PH	15	PH	15		VALORACIÓN	GRADO DE PROTECCIÓN	PUNTAJE	RESULTADOS
Colonial Siglo XVI - XIX (1534-1825)	CO	15	CO	15		A	ABSOLUTA	36-50	
República 1 - Siglo XIX (1830-1900)	RP1	12	RP1	12		B	PARCIAL	26-35	
República 2 - Siglo XX (1900-1960)	RP2	8	RP2	8		C	CONDICIONADA	16-25	
República 3 - Siglo XX (1960-1980)	RP3	4	RP3	4		D	SIN PROTECCIÓN	01-15	
CRITERIOS DE VALORACIÓN									
1. ESTÉTICO-FORMAL									
Identificación Estética	IE	1 A 3	IE-OF	5					
Composición Formal	CF	1 A 2	IE-OF-AM	3					
Alteraciones Altas	AA	-3	IE-OF-AA	2					
Alteraciones Medias	AM	-1	IE-AM	2					
		-2	CF-AM	1					
2. TIPOLOGICO-FUNCIONAL									
Conserva Identificación Tipológica	CIT	2 A 4	CIT-COU	5					
Conserva Uso Original	COU	1	CIT-COU-AM	4					
Nuevo Uso	UN	-1	CIT-COU-AA	2					
Nuevo Uso no Compatible	NUNC	-3	CIT-AM	3					
Alteraciones Medias	AM	-1	CIT-AA	1					
Alteraciones Altas	AA	-3	CIT-NUNC	1					
			CIT-NUNC	1					
			CIT-UN	3					
3. TÉCNICO-CONSTRUCTIVO									
Tecnología y Materiales Tradicionales	THT	5	THT	5					
Tecnología y Materiales Contemporáneos	THC	3	THT-ECR	4					
Tecnología y Materiales Mixtos	THX	2	THT-ECM	2					
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	THT-SHTM	3					
Estado de Conservación Malo	ECH	-3	THT-SHTA	1					
Sustitución, Materiales y Tecnología Alto	SHTA	-4	THT-SHTM	2					
Sustitución, Materiales y Tecnología Medio	SHTM	-2	THC	3					
			THC-ECR	2					
			THC-SHTM	1					
			THX	2					
			THX-ECR	1					
4. ENTORNO URBANO NATURAL									
Integrado Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	10	ITHOV	10					
Integrado Tramo Homogéneo	ITHO	8	ITHOV	8					
Tramo Homogéneo	THO	7	THO	7					
Tramo Heterogéneo	THE	3	THE	3					
Distaca en Tramo	DT	3	THO-INT	5					
No Integrada al Tramo	INT	-2	THE-INT	1					
Integrada Entorno Natural	IENT	3	IENT-CAUM	5					
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	2	CAUMT-IENT	5					
			IENT-CAUM	3					
5. HISTÓRICO-TESTIMONIAL, SIMBOLICO									
Valor Simbolico- Sexo Cultural (Identidad)	VHSC	10	VHSC	10					
Inmueble de Interés Histórico Testimonial	IHT	8		8					
Hito Urbano	HU	6		6					
Autor Representativo	AR	4		5					
Distancias del Inmueble	DI	6		6					
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4		4					

Nota. Ficha de registro de bienes inmuebles INPC 2017

4.7. ANÁLISIS DE VIVIENDAS

Vivienda 1

Figura 14 Vivienda 1

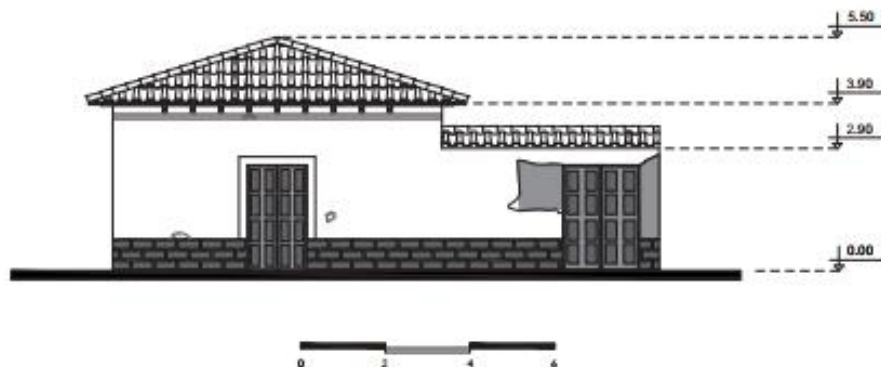


Nota. Fuente propia

El bien inmueble se encuentra en buen estado, sin necesidades de reparar, sin embargo, se puede apreciar en su cubierta que ha sido reemplazada por teja de lámina PVC siendo su material original la teja de barro, lo cual, si bien no resulta perjudicial para la estética general, si afecta a la conservación y apreciación del bien inmueble, pues su materialidad original no se respeta en su cubierta.

Vivienda 2

Figura 15 Vivienda 2

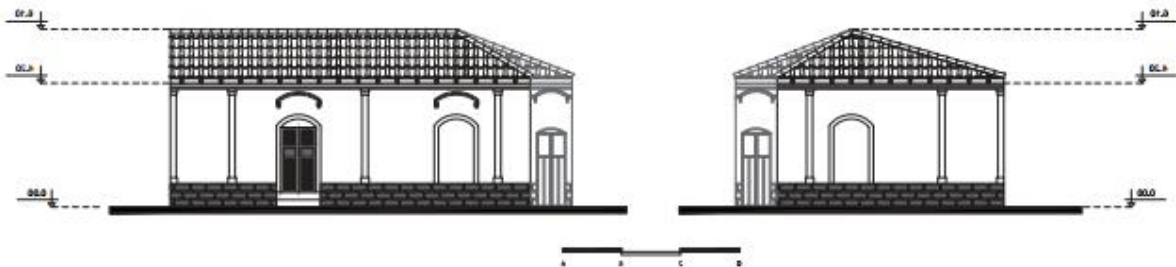


Nota. Fuente propia

El estado del inmueble en su cubierta y estructura es bueno, sin embargo, en su fachada se aprecia pequeños desprendimientos de pintura, además de un arreglo en su lado izquierdo donde se han usado materiales actuales (hormigón) que no corresponden con la materialidad original, afectando gravemente al inmueble.

Vivienda 3

Figura 16 Vivienda 3

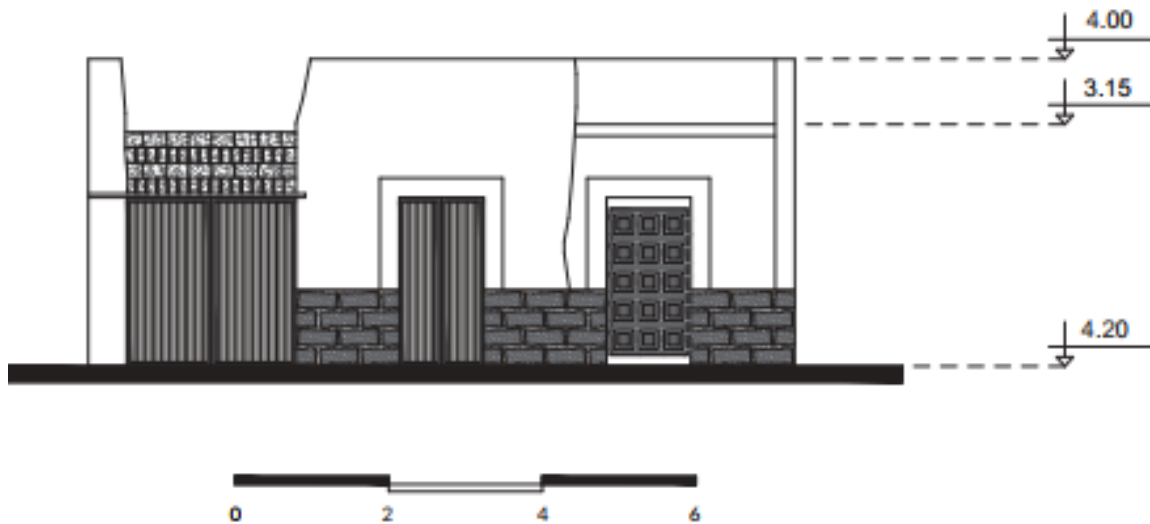


Nota. Fuente propia

El estado físico y estructural del inmueble es excelente, a lo largo de su vida se le ha dado buen cuidado y mantenimiento, el mayor problema que enfrenta es principalmente en su fachada, pues actos de vandalismo como grafitis, afectan a su estética.

Vivienda 4

Figura 17 Vivienda 4

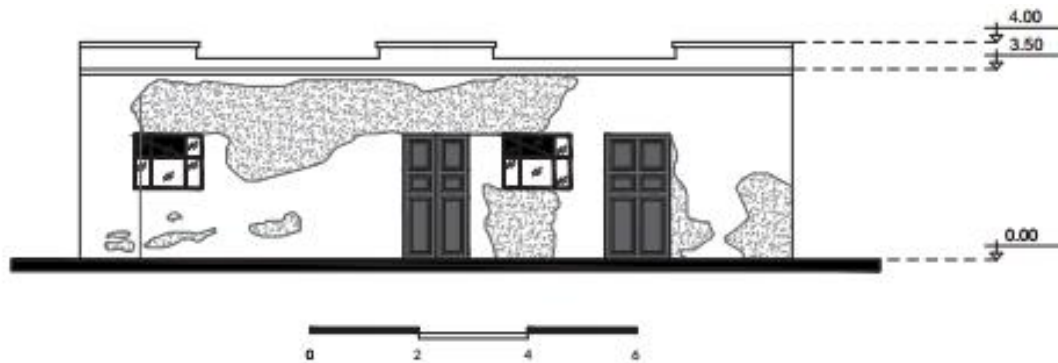


Nota. Fuente propia

El estado del inmueble es malo en todos sus aspectos posibles, no está abandonado, pues sus dueños hacen lo que pueden para que el inmueble no empeore su estado, sin embargo, el poco conocimiento, sumado a la falta de recursos, hacen que las intervenciones en el inmueble sean erróneas, como el hecho de usar bloque para tapar fisuras en su fachada.

Vivienda 5

Figura 18 Vivienda 5



Nota. Fuente propia

El inmueble se encuentra en muy mal estado, ocurre lo mismo que con el inmueble 5, la falta de recursos ha llevado a su deterioro, su fachada se encuentra malograda, y estructuralmente se encuentra en colapso.

Vivienda 6

Figura 19 Vivienda 6

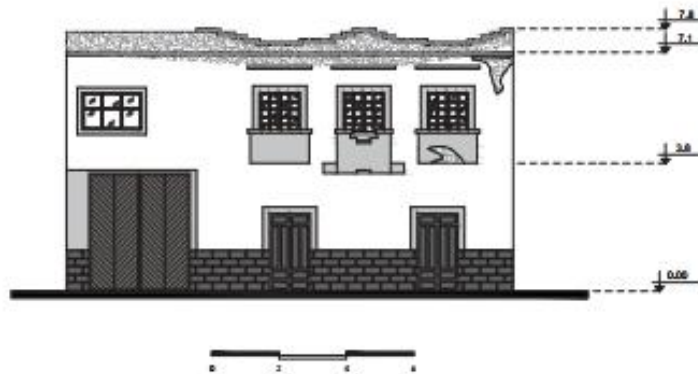


Nota. Fuente propia

El inmueble se encuentra en buen estado, pues hace 8 años tuvo intervenciones en su fachada, el aspecto a tratar seria su pintura la cual sufre desprendimiento en algunas áreas puntuales de la fachada del inmueble.

Vivienda 7

Figura 20 Vivienda 7

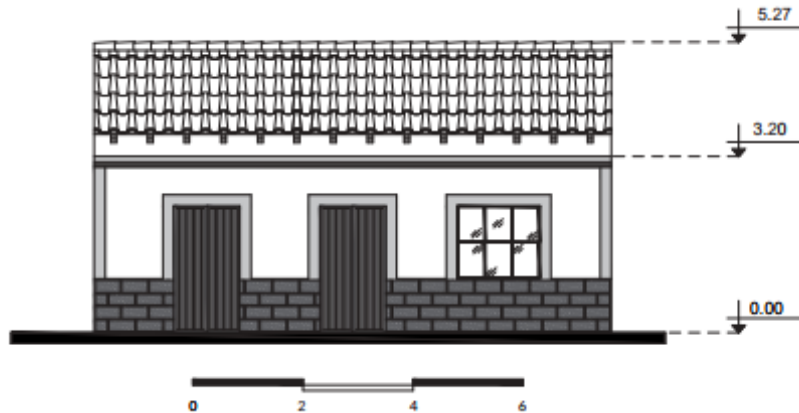


Nota. Fuente propia

El estado estructural es muy bueno, su fachada tiene mayores problemas, en su fachada se evidencia varias manchas de humedad ya que hace algunos años su fachada fue tratada con pintura acrílica, material inadecuado para un inmueble cuya estructura es adobe.

Vivienda 8

Figura 21 Vivienda 8

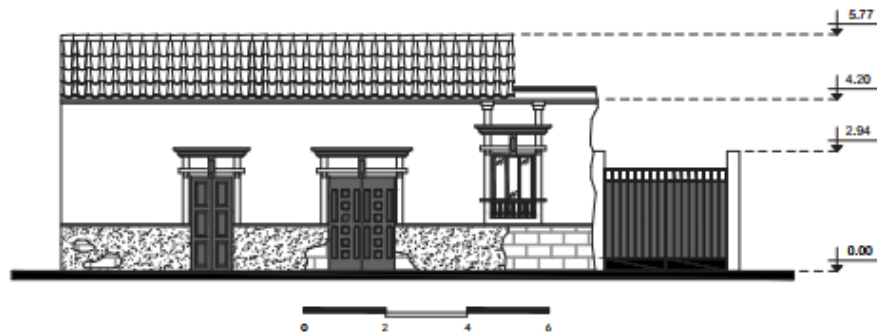


Nota. Fuente propia

El estado general del inmueble es muy bueno, hace pocos años recibió un trato adecuado de pintura, aunque internamente se ve algunos desprendimientos en su pintado, además, algunas tejas en su cubierta requieren un cambio.

Vivienda 9

Figura 22 Vivienda 9

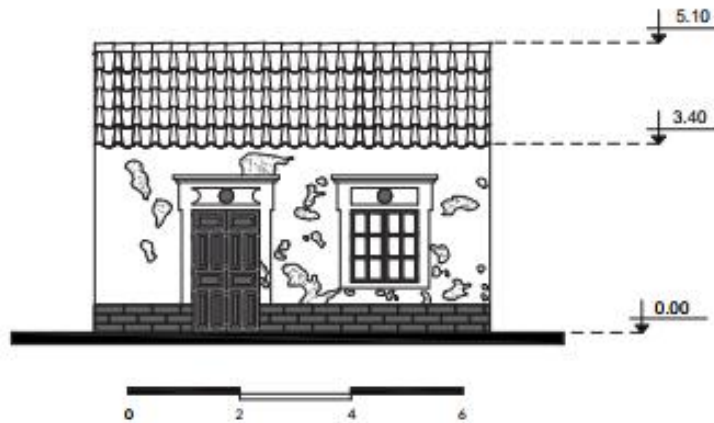


Nota. Fuente propia

Inmueble en muy mal estado, sufrió un colapso parcial, lo que llevo al derrumbamiento de aproximadamente 25% de la estructura total en su lado derecho, ocasionando una gran abertura, este problema no fue tratado de la mejor manera, pues se levantaron columnas de estructura de acero y hormigón para colocar un portón de metal, lo que genera una disonancia muy marcada del material original con el nuevo.

Vivienda 10

Figura 23 Vivienda 10

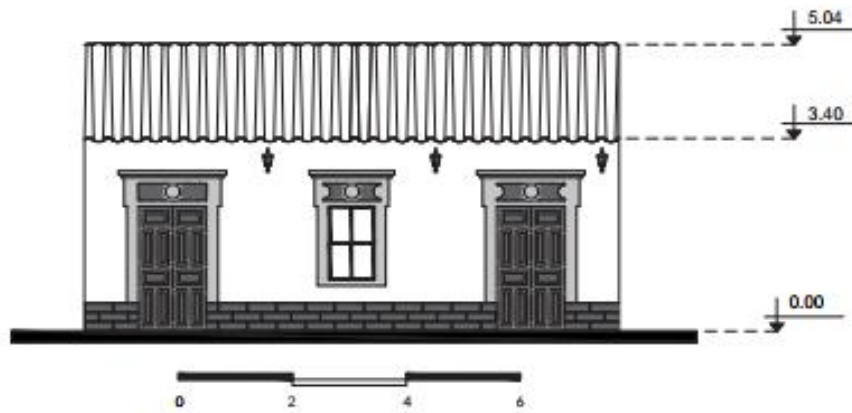


Nota. Fuente propia

La vivienda se encuentra en excelente estado en todos sus aspectos, su problema es la fachada, pues ha sido tratada con materiales que no corresponden, sus puertas de madera han sido reemplazadas con puertas de metal modernas, irrumpiendo en su materialidad original.

Vivienda 11

Figura 24 Vivienda 11

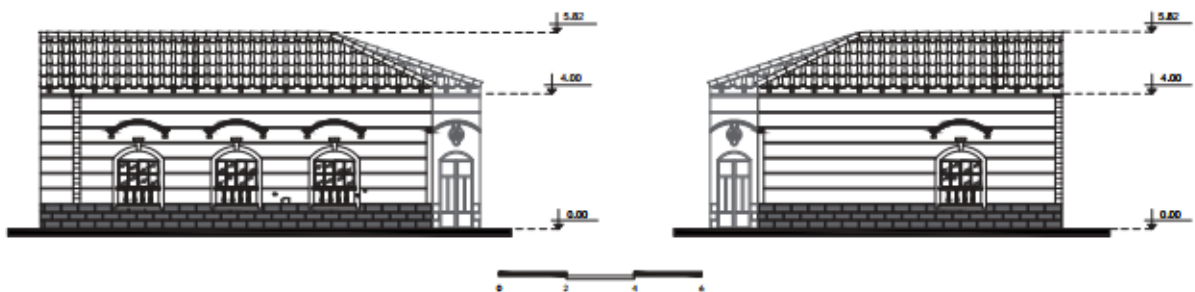


Nota. Fuente propia

La vivienda conserva su materialidad original, pero su estado actual se ve muy deteriorado, pues su fachada y estructura se encuentran en un estado muy deficiente, producto del abandono de sus dueños a la propiedad.

Vivienda 12

Figura 25 Vivienda 12

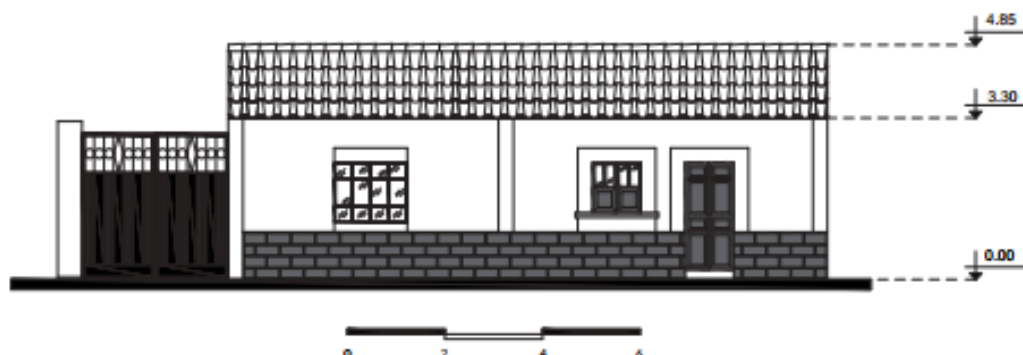


Nota. Fuente propia

El estado de la vivienda es excelente, sus habitantes han tenido mucha precaución al momento de su cuidado, por el valor sentimental del inmueble, aunque tiene un poco de desprendimiento de su pintura en zonas muy puntuales, no afecta en su estética general, además sus ornamentaciones han sido hechas nuevamente hace 6 años, lo que habla del estado de conservación del inmueble.

Vivienda 14

Figura 26 Vivienda 14

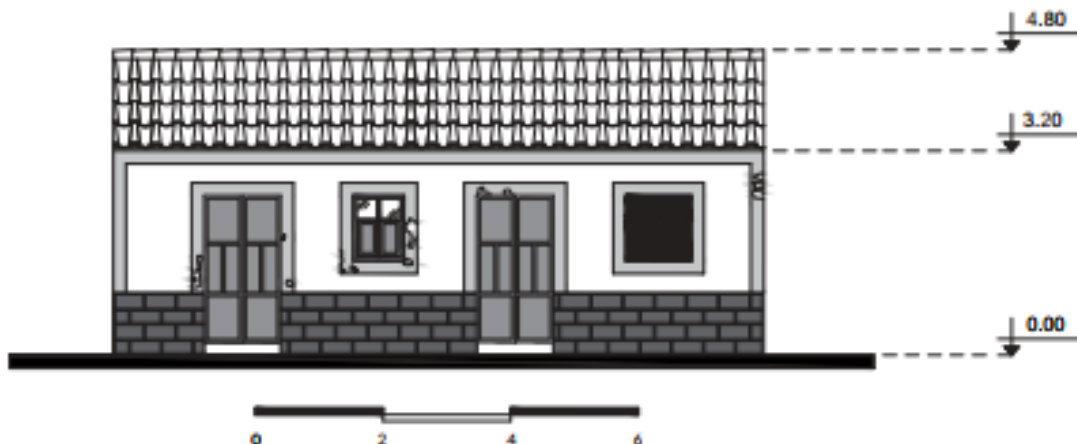


Nota. Fuente propia

Inmueble en muy buen estado, en su cubierta se puede ver que algunas piezas de teja se han caído debido a su desprendimiento, problema que será tratado por sus dueños a la brevedad.

Vivienda 15

Figura 27 Vivienda 15

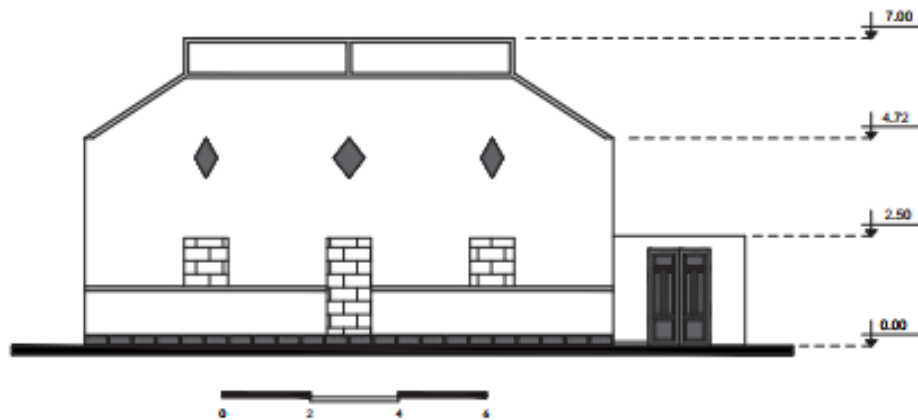


Nota. Fuente propia

El estado es bueno, en su cubierta existen piezas de barro desprendidas y algunas piezas de vidrio de la fachada se encuentra en mal estado, así como desprendimiento de la pintura en partes puntuales de la fachada.

Vivienda 16

Figura 28 Vivienda 16

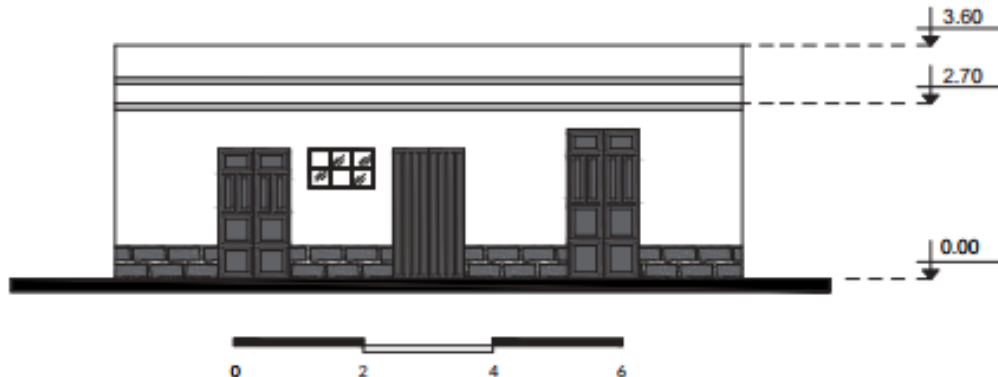


Nota. Fuente propia

Casa en abandono total, su cubierta y estructura general ha sufrido de colapso y derrumbe, sus entradas principales de la fachada han sido tapadas con bloque, lo que afecta directamente a la fachada.

Vivienda 17

Figura 29 Vivienda 17



Nota. Fuente propia

Inmueble en muy buen estado, se encuentra en constante uso por ser utilizado para vivienda y venta como tienda de barrio, por lo que se encuentra en constante cuidado por parte de sus dueños.

4.8 ANÁLISIS FORMAL - INMUEBLES CONDICIONADOS

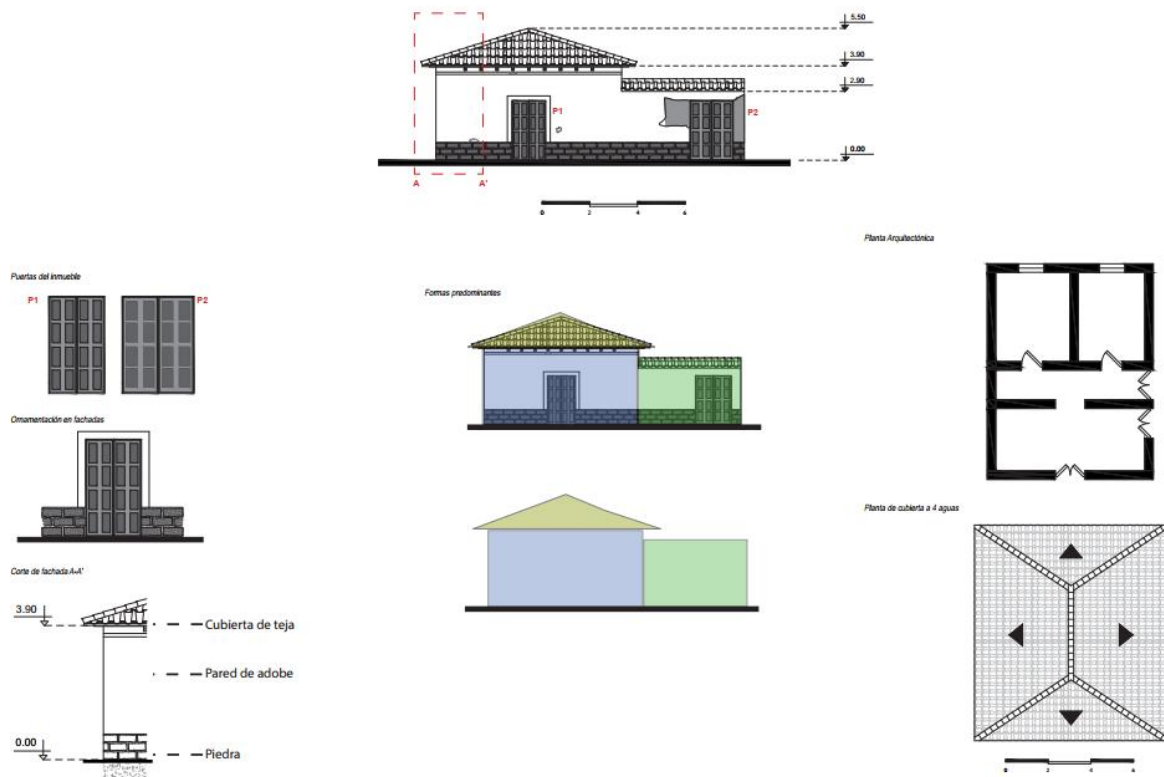
Inmueble 2

El inmueble posee una composición simétrica con formas muy marcadas con una cubierta de 4 aguas como caídas y aleros pronunciados que realza a la misma.

Su fachada tiene como eje central la puerta de ingreso hacia el inmueble se deja apreciar en su zócalo la piedra que conforma el muro de la pared.

Posee una simetría vertical gracias a sus formas definidas y su simetría horizontal se ve comprometida al no tener un patrón claro entre tamaño distancia y colocación de sus elementos (puertas).

Figura 30 Bien inmueble 2



Nota. Fuente propia

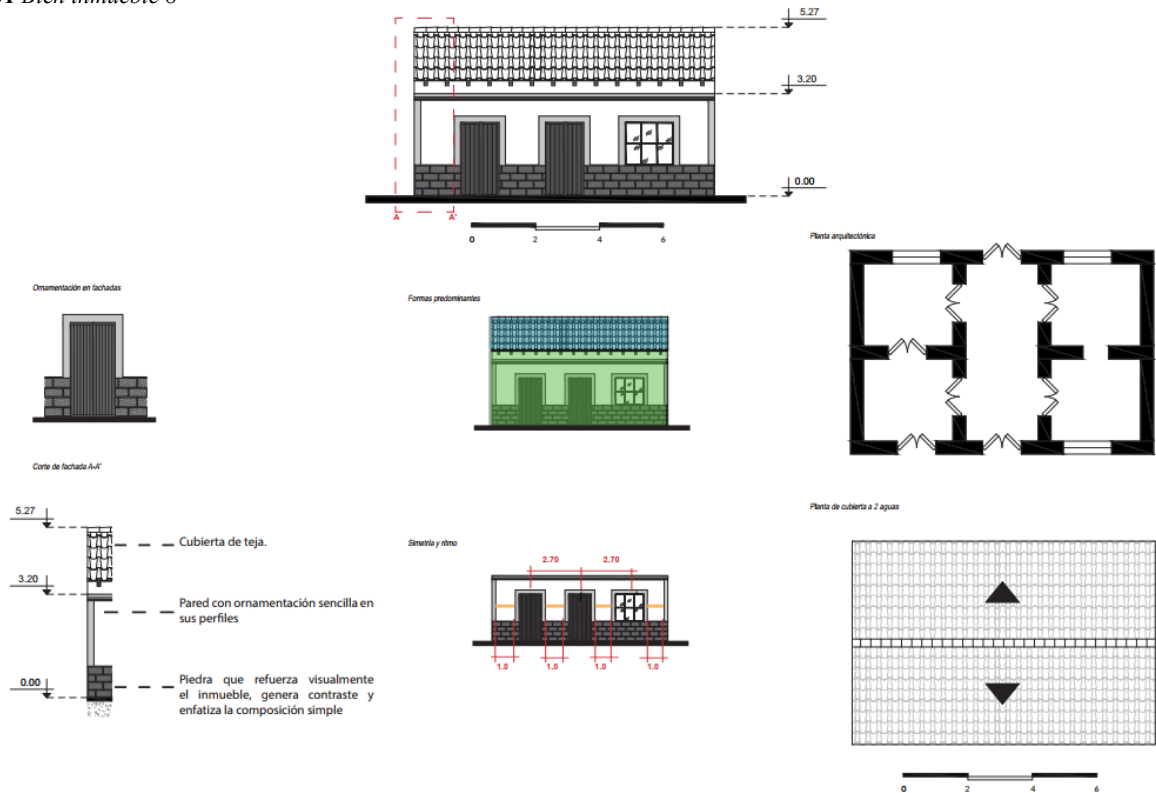
Inmueble 8

El inmueble evidencia en su fachada una composición horizontal con equilibrio en sus elementos se compacta en un solo nivel junto a su cubierta de teja.

Los elementos de la fachada puertas y ventana se han colocado de manera rítmica sobre el plano en su zócalo podemos apreciar el uso de piedras.

Su forma principal es bastante remarcada y sencilla encontrando su mayor atributo en la composición horizontal de formas y elementos.

Figura 31 Bien inmueble 8



Nota. Fuente propia

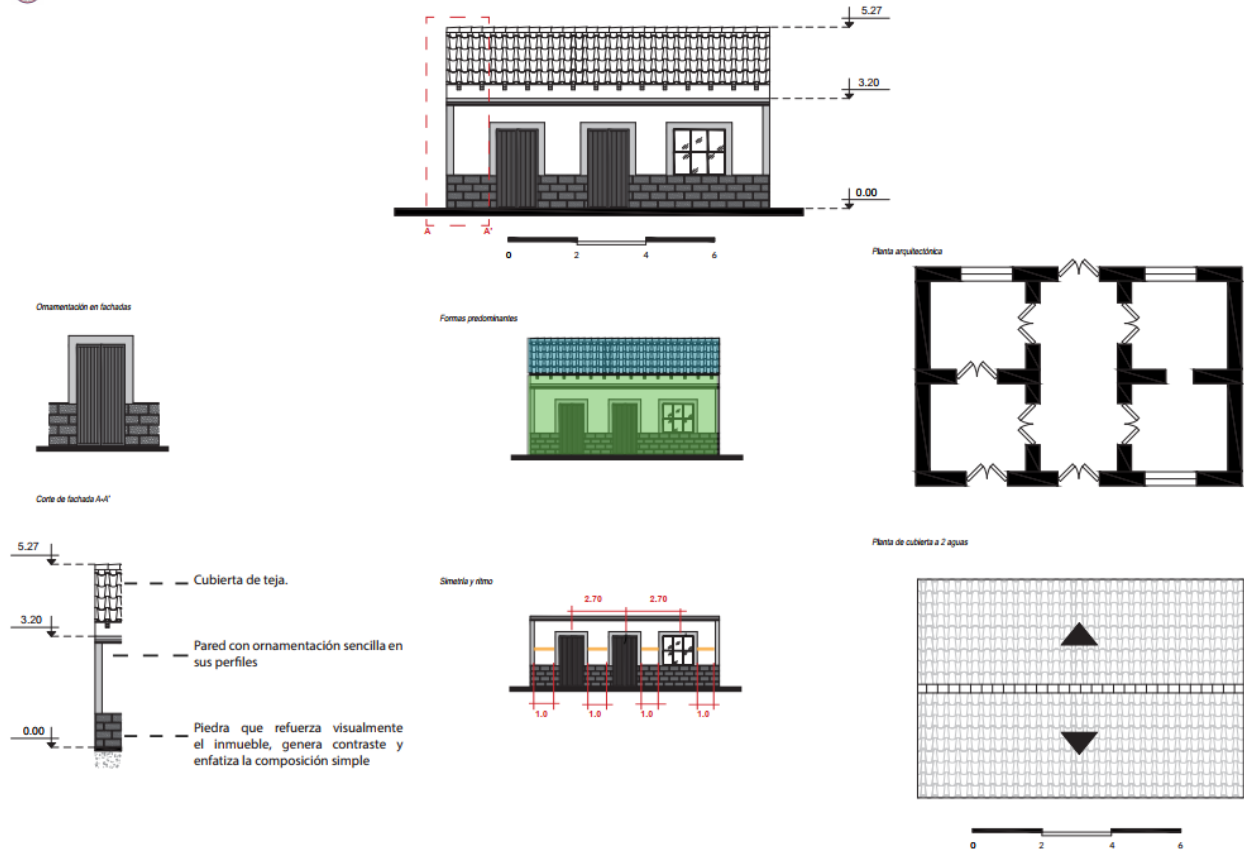
Inmueble 9

El inmueble posee una composición longitudinal que a principio parecería ordenada hasta su abrupto formal causado por el derrumbamiento de una parte de su estructura.

Sus vanos poseen una organización rítmica y sus puertas y ventanas poseen marcos moldurados que le aportan jerarquía formal y estética.

La morfología general del inmueble parece tener características muy favorables, pero se ve afectado por su derrumbamiento estructural y la solución inmediata que se ha dado

Figura 32 Bien inmueble 9



Nota. Fuente propia

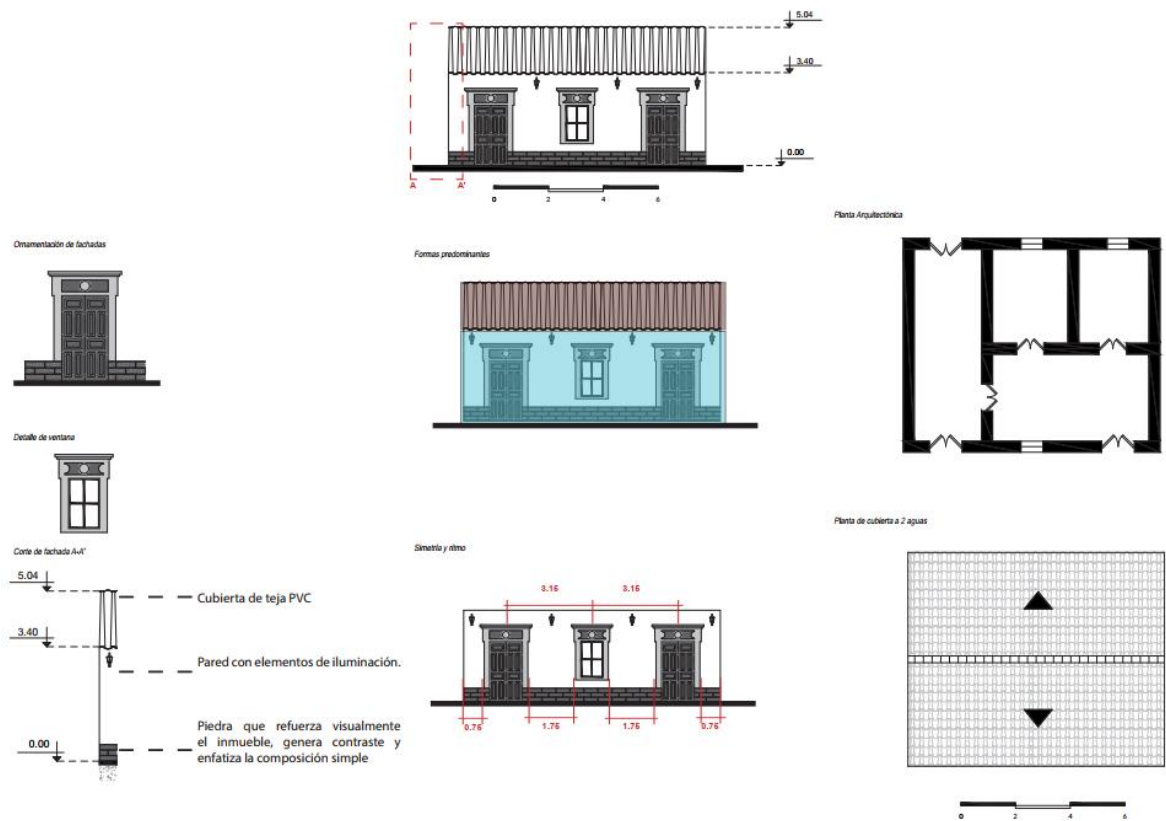
Inmueble 11

El inmueble evidencia en su fachada una composición simétrica horizontal con equilibrio en sus elementos se compacta en un solo nivel junto a su cubierta de simulación de teja.

Los elementos de la fachada puertas y ventana se han colocado de manera rítmica sobre el plano en su zócalo podemos apreciar el uso de piedras.

Su forma principal es bastante remarcada y sencilla encontrando su mayor atributo en la composición horizontal de formas y elementos.

Figura 33 Bien inmueble 11



Nota. Fuente propia

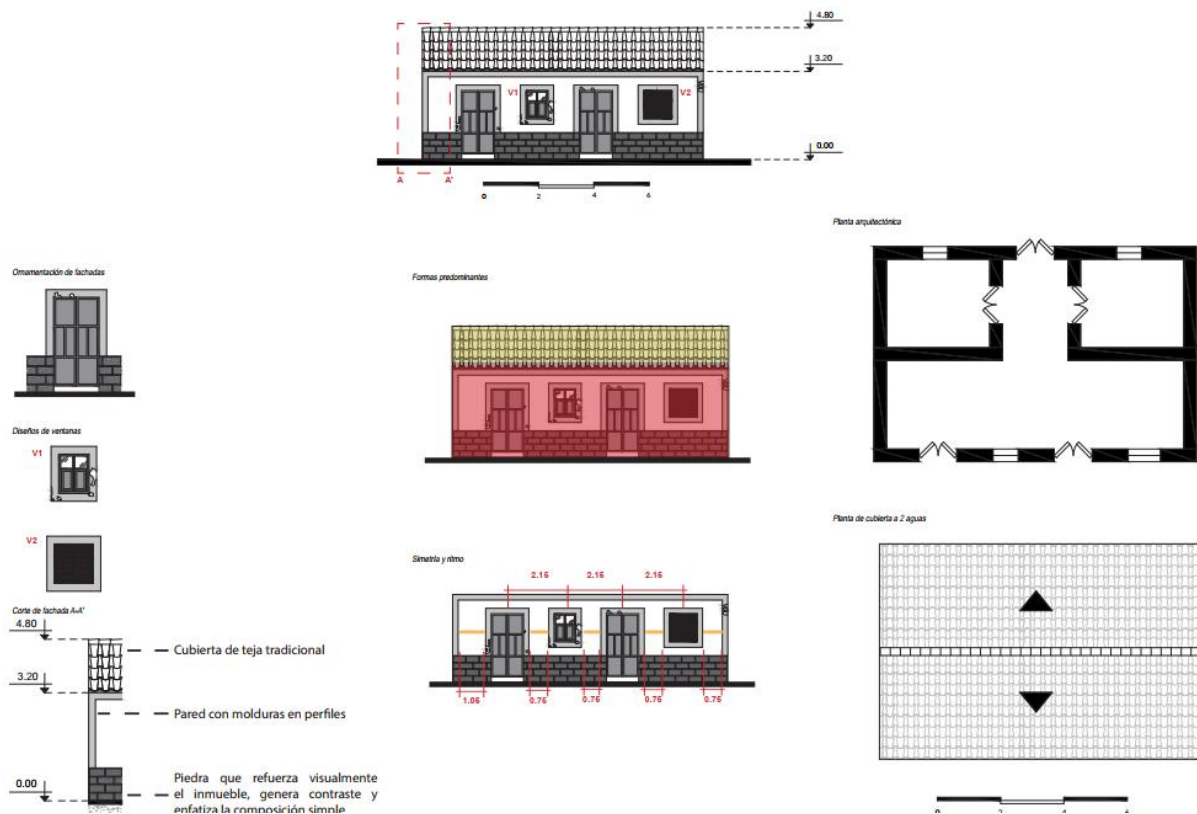
Inmueble 14

El inmueble presenta una fachada longitudinal y asimetría con disposición de sus vanos de manera rítmica donde se denota más su cubierta de teja tradicional y el zócalo de piedra.

La ornamentación se aprecia sobria teniendo diseño sencillo en puertas ventanas y perfiles de la pared.

Su conjunto denota proporción simple y modulación regular

Figura 34 Bien inmueble 14



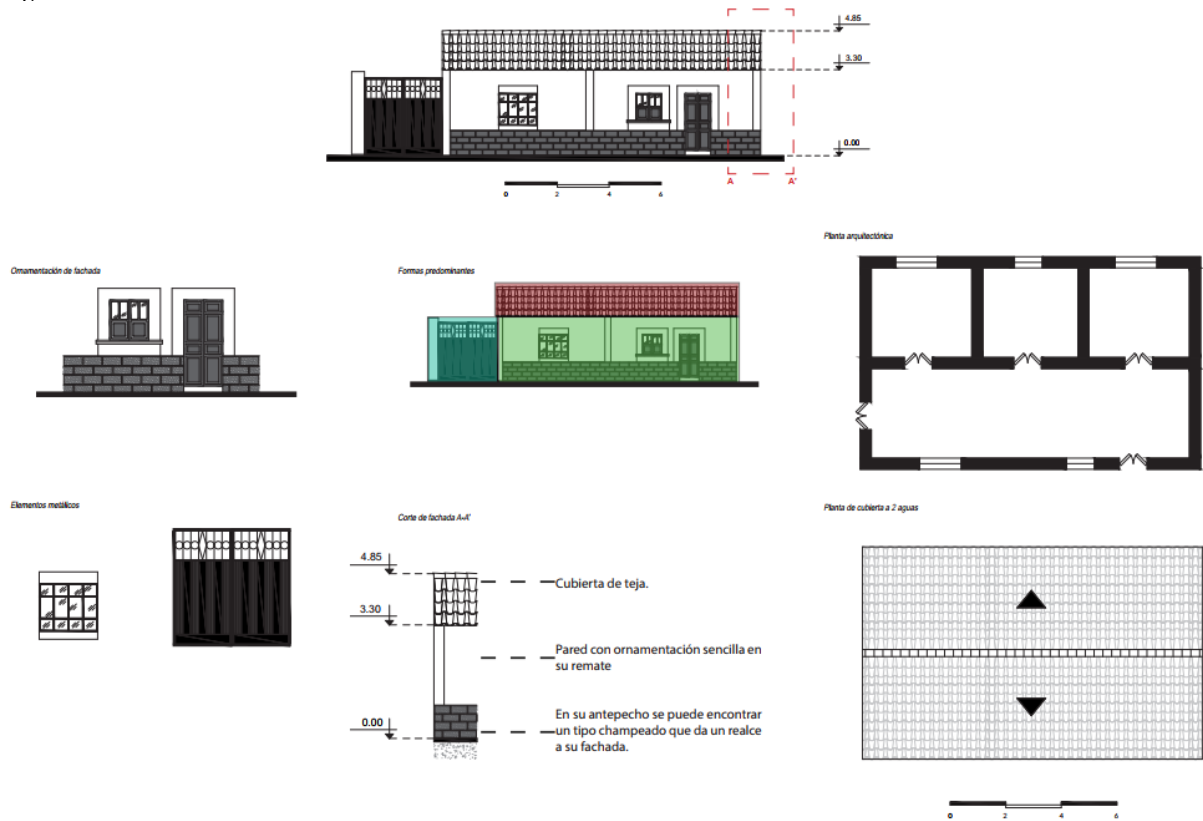
Nota. Fuente propia

Inmueble 15

El inmueble posee una composición horizontal continua cuya volumetría que se denota de manera simple. Su cubierta de teja inclinada y su zócalo de piedra refuerzan su composición longitudinal.

Sus vanos no tienen una ubicación rítmica, pero por sus ornamentaciones verticales hacen que la fachada se divida en dos y adquieran una composición rítmica.

Figura 35 Bien inmueble 15



Nota. Fuente propia

4.9 ANÁLISIS FORMAL - INMUEBLES PARCIALES

Inmueble 3

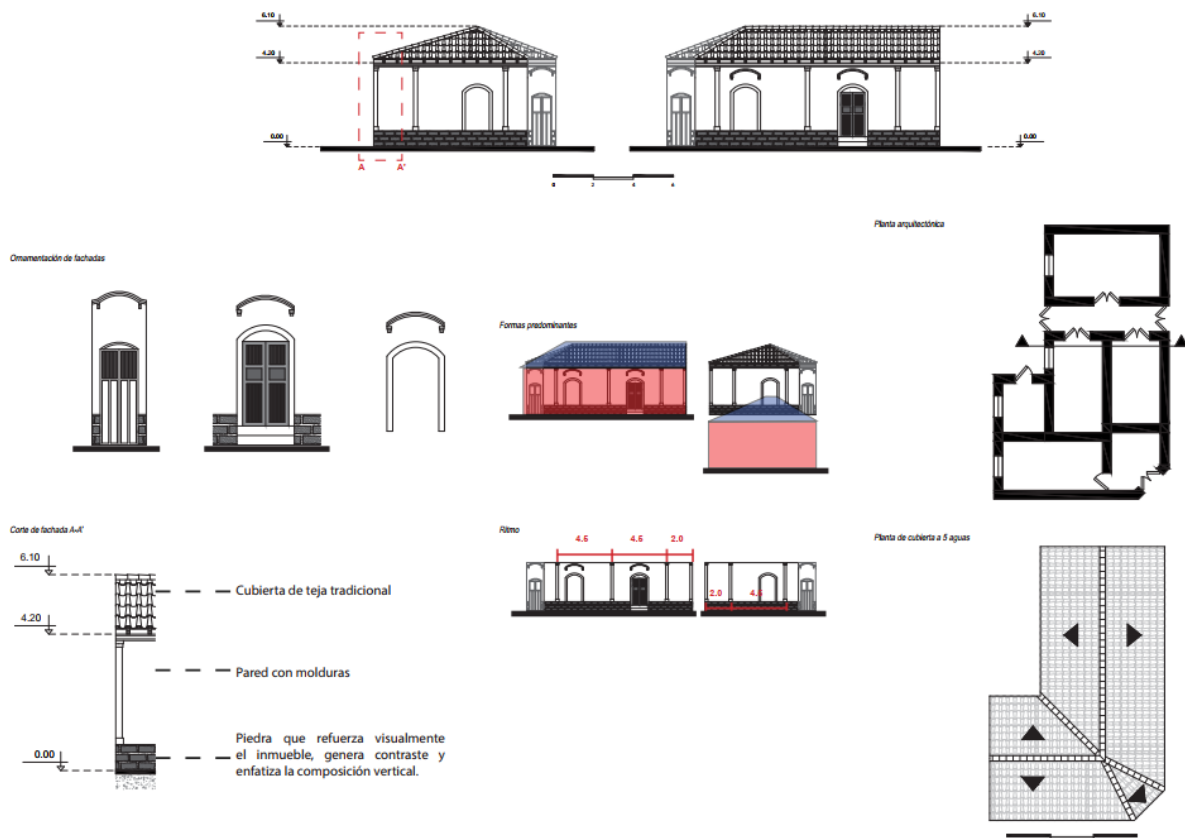
El inmueble presenta una composición longitudinal y simétrica en ambas de sus fachadas está a un solo nivel remarcando ejes verticales definidos por columnas adosadas que crean un ritmo definido.

La cubierta inclinada aporta horizontalidad y sus canecillos colocados rítmicamente aportan simetría a todo el conjunto.

El zócalo de piedra aporta textura y contrasta con lo liso de la pared.

Encontramos arcos rebajados y molduras tanto en vanos como en superficies lisas generando un aspecto decorativo en toda la superficie.

Figura 36 Bien inmueble 3



Nota. Fuente propia

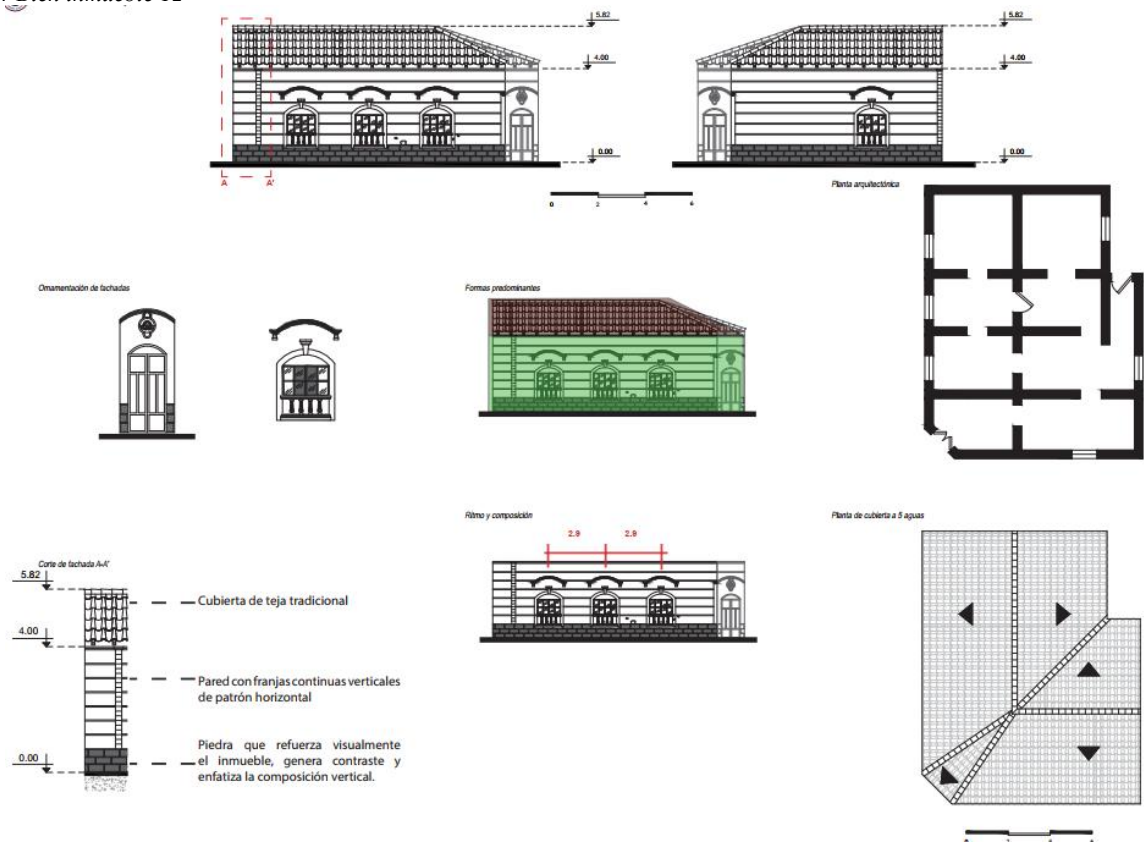
Inmueble 12

El inmueble presenta una fachada longitudinal y simétrica con una horizontalidad remarcada gracias a su cubierta inclinada y a sus franjas continuas en la superficie de la pared.

Los vanos se encuentran rodeados por molduras que aportan una estética única en el sector donde se encuentra ubicado el inmueble.

La tipología tradicional de carácter republicano es la más marcada de todo el sector gracias a sus proporciones equilibradas ornamentación de alto detalle y estética clara.

Figura 37 Bien inmueble 12



Nota. Fuente propia

CAPÍTULO V: PROPUESTA

5.1. PRINCIPIOS ORDENADORES

La puesta en valor de los bienes inmuebles patrimoniales escogidos tendrá que ver con los problemas detectados y sus conclusiones después del análisis realizado esto con la finalidad que la puesta en valor abarque todos o la gran mayoría de problemas que enfrentan los bienes inmuebles con características patrimoniales. Para ello se plantea un cuadro con problemas y sus respectivas conclusiones seguido de la propuesta que se quiere lograr específicamente con respecto a dicho problema para llevar un orden adecuado de las prioridades de la puesta en valor.

Una vez hecho esto se plantea el desarrollo de la puesta en valor teniendo en cuenta que este también debe contar con una adecuada gestión para su correcta sostenibilidad a lo largo del tiempo para ello deberemos plantear un plan de puesta en valor con los temas a tratar para un correcto orden de las prioridades

PROPUESTA DE LINEAMIENTOS

1. Lineamientos urbanos
2. Lineamientos de conservación y restauración
3. Lineamientos económicos
4. Lineamientos de educación y sensibilización

ALCANCES

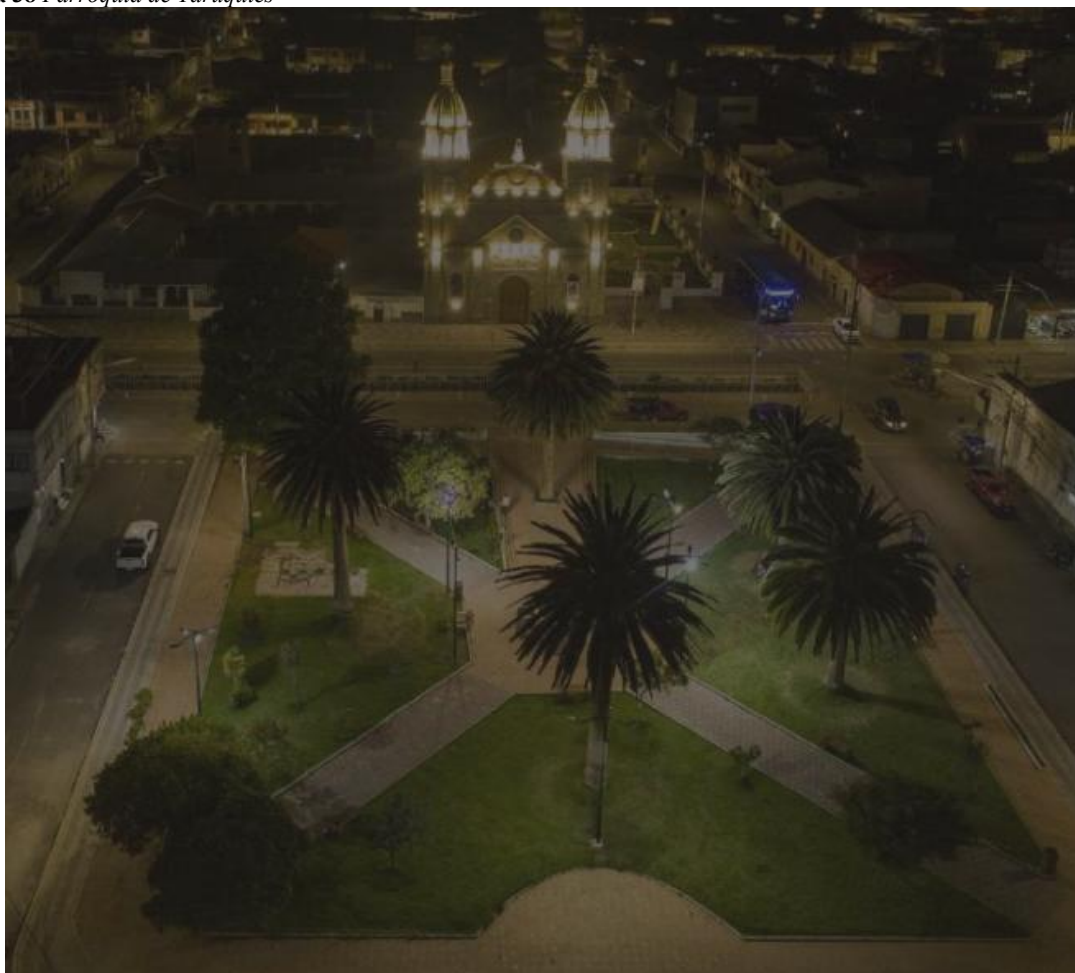
1. Alcance social
2. Alcance cultural

Es con ello que la puesta en valor tendrá como base las estrategias y propuestas como principal sustento para su realización y con ello sentar bases para un plan de gestión que tratará de garantizar la permanencia de las estrategias a lo largo del tiempo. Esto asegurara que las intervenciones realizadas no solo sean efectivas en el presente, sino que también se mantengan en el tiempo sin comprometer la autenticidad y el valor del bien. Este plan establecerá estrategias para el mantenimiento y el uso adecuado del inmueble que permitan su preservación.

Como resultado las recomendaciones nos permitirán reflexionar sobre los alcances sociales y culturales cuya esperanza de éxito dependerá de la gestión equilibrada en donde participen la comunidad local y sus gobernantes facilitando la articulación entre actores públicos y privados asegurando que las decisiones de conservación y uso del inmueble sean viables y

beneficien tanto a su entorno inmediato como a generaciones futuras inculcando en su comunidad un sentido de pertenencia que sea más heredero que cualquier plan posible

Figura 38 Parroquia de Yaruquies



Nota. Gad Riobamba 2025

5.2. PROPUESTA DE LINEAMIENTOS.

5.2.1. LINEAMIENTOS URBANOS

Lineamiento 1: Establecimiento de criterios de diseño urbano integrador

Se deberá implementar un conjunto de criterios de diseño urbano que orienten las nuevas edificaciones hacia una integración formal con su contexto inmediato para ello se creará una matriz de criterios urbanos patrimoniales en cuyo análisis se evaluará altura escala proporción cromática materialidad predominante y relación con inmuebles patrimoniales cercanos. Para las

edificaciones ya existentes que rompan con los lineamientos propuestos se optara por tratar de crear un hito para el sector aprovechando sus características diferenciales dándoles realce mediante juego de fachadas creación de murales representativos para la parroquia creando elementos disruptivos pero que no sean invasivos en la imagen urbana. Todo esto gestionado por el GAD Municipal de Riobamba a través de la dirección de Gestión de Ordenamiento Territorial con el fin de consolidar perfiles urbanos coherentes y armónicos.

Figura 39 *Perfiles de altura*



Nota. Fuente propia

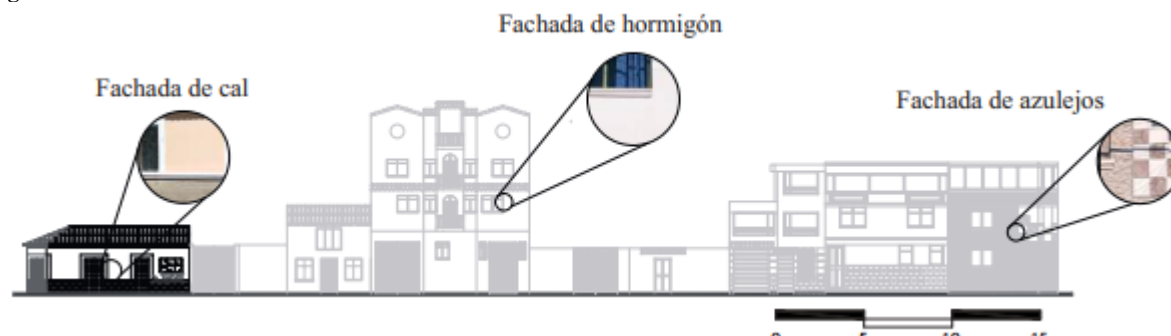
Lineamiento 2: Implementación de manual de imagen urbana y control de intervención

Se propone la creación de un manual de imagen urbana gestionado por el GAD Municipal de Riobamba a través de las direcciones como Planificación Territorial Gestión del Patrimonio Cultural y Ordenamiento Territorial que establezca criterios claros para intervenciones en edificaciones existentes y nuevas construcciones acompañado de mecanismos de control y supervisión municipal con el objetivo de ordenar el paisaje urbano y preservar la identidad arquitectónica del sector.

El manual de imagen se dividirá en 3 categorías que instruirá las intervenciones venideras - Catálogo de elementos urbanos las fachadas podrían contener uno o varios elementos de las siguientes categorías vanos cubiertas materiales colores ornamentaciones - Fichas de

intervención cada inmueble levantara una ficha que indique que conservar que se puede modificar elementos por recuperar nuevas intervenciones permitidas - Sistema de aprobación todo proyecto deberá pasar por una revisión previa de compatibilidad a cargo del ente gestor.

Figura 40 Materialidad



Nota. Fuente propia

Lineamiento 3 Regulación de intervenciones mediante control del impacto en el conjunto urbano

Se propone que toda intervención arquitectónica incorpore una evaluación de su impacto en el paisaje urbano priorizando la lectura continua del frente de manzana y la unidad compositiva del entorno evitando propuestas aisladas que rompan la continuidad visual y formal del tejido existente. Para ello las preguntas claves en el análisis serán ¿Rompe el perfil urbano? ¿Oculta un inmueble patrimonial? ¿Cambia la percepción de la calle? ¿Afecta la continuidad?

Figura 41 Materialidad adecuada



Nota. Fuente propia

Lineamiento 4: Zonificación morfológica y caracterización tipológica del tejido urbano

Se propone la identificación de unidades morfológicas dentro de la imagen urbana que permitan asignar elementos característicos a dichas tramas consolidando un lenguaje visual

coherente y reduciendo la desarticulación entre inmuebles estos elementos morfológicos deberán ser estandarizados mediante control municipal a todos los inmuebles.

Para ello se ha identificado la unidad morfológica predominante por antigüedad volumen en fachada y estética tradicional como la cubierta de teja con caídas siendo un elemento de carácter primordial y obligatorio en futuras construcciones. Para construcciones ya existentes se sugiere implementar pequeñas cubiertas inclinadas que permitan adicionar la materialidad y morfología a su fachada.

Figura 42 Elementos morfológicos



Nota. Fuente propia

Lineamiento 5: Promoción de intervenciones para consolidación de espacios públicos en vacíos urbanos

Se debe fomentar la planificación y ejecución de proyectos arquitectónicos y urbanos que busquen completar los vacíos urbanos existentes en las manzanas proyectos impulsados por las autoridades competentes en pro de la estética urbana y funcional del sector se estudiara la construcción de espacios públicos temporales o permanentes en los vacíos urbanos no susceptibles de construcción inmediata con criterios paisajísticos y funcionales que contribuyan a mejorar la estética la cohesión urbana y la calidad ambiental del área de estudio.

Para ello se clasificará los vacíos urbanos existentes según su posible uso en:

- Construcción futura
- Espacio público temporal
- Equipamiento comunitario
- Área verde

Mientras que en un vacío no se pueda construir, este podría funcionar como:

- Plaza temporal
- Jardín urbano
- Espacio cultural
- Mercado temporal
- Zona de encuentro

Planificado con elementos reversibles que transformen el espacio como mobiliario móvil vegetación y estructuras ligeras todo ellos gestionado por el GAD Municipal de Riobamba a través de la Dirección de Gestión del Patrimonio Cultural en conjunto con el Ordenamiento Territorial.

Figura 43 *Espacio urbano*



Nota. Fuente propia

5.2.2. LINEAMIENTOS DE CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN

Lineamiento 1: Ampliación del ámbito de inventario patrimonial

Se deberá establecer un proceso de inventario patrimonial integral que incluya todos los sectores de la parroquia de Yaruquies superando la actual delimitación centrada exclusivamente en el núcleo urbano con el fin de identificar registrar y valorar bienes inmuebles con potencial patrimonial en áreas periféricas a cargo del INPC.

Lineamiento 2: Ampliación sectorial de los criterios de valoración

Se propone la aplicación de criterios técnicos de valoración patrimonial que consideren la diversidad territorial histórica y sociocultural de Yaruquies permitiendo reconocer inmuebles

fuera del centro parroquial como parte del sistema patrimonial evitando su invisibilización y posible pérdida.

Lineamiento 3: Protocolos de intervención patrimonial con alternativas sostenibles

Se debe establecer un protocolo técnico de restauración que contemple el uso de materiales y técnicas compatibles con el inmueble original incluyendo alternativas sostenibles y de menor costo que respeten la autenticidad permitiendo intervenciones viables tanto técnica como económicamente la consolidación y regularización del protocolo estará a cargo del GAD Municipal de Riobamba a través de la Dirección de Gestión de Patrimonio Cultural.

Figura 43.

Ubicación de inmuebles inventariados y no inventariados

Figura 44 *Ubicación de inmuebles inventariados y no inventariados*



Nota. Levantamiento de inmuebles con semejanzas de arquitectura Republicana

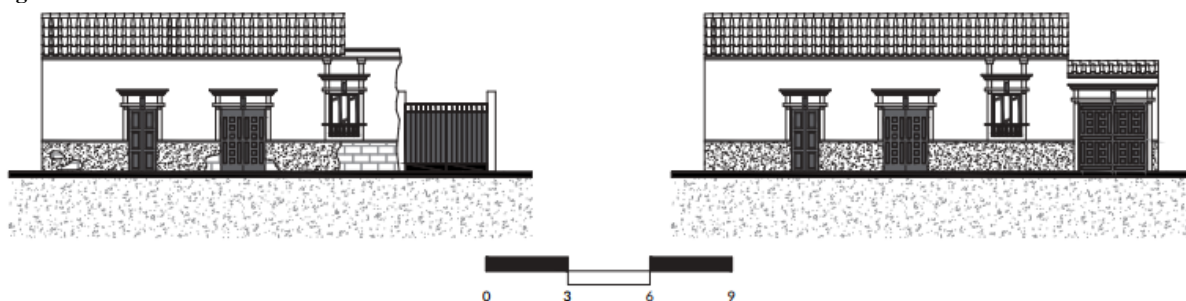
Lineamiento 4: Supervisión profesional en intervenciones de inmuebles patrimoniales

Se debe establecer la obligatoriedad de contar con asesoramiento técnico y supervisión profesional en toda intervención de inmuebles patrimoniales independientemente de los recursos del propietario garantizando que las modificaciones mantengan la autenticidad y los valores estéticos originales.

Lineamiento 5: Promoción de buenas prácticas en conservación para propietarios.

Se propone diseñar programas de difusión y capacitación dirigidos a propietarios de inmuebles patrimoniales que tengan la capacidad de llevarlo a cabo para incentivar intervenciones respetuosas de la originalidad integrando alternativas de materiales modernos compatibles que no comprometan la estética y la identidad histórica del inmueble a través de la Dirección de Gestión de Patrimonio Cultural del GAD Municipal de Riobamba.

Figura 45 *Inmuebles sin intervención/con intervención*



Nota. Fuente propia

Lineamiento 6: Programas de asistencia técnica y priorización de intervenciones urgentes

Se debe implementar un programa municipal a cargo de Dirección de Gestión de Patrimonio Cultural que identifique inmuebles patrimoniales con riesgo estructural y brinde apoyo técnico especializado para intervenciones de emergencia asegurando que los trabajos mantengan la seguridad funcionalidad y valor histórico del inmueble.

Lineamiento 7: Priorizar inmuebles en óptimo estado para inventario patrimonial

Se debe establecer un programa de identificación y registro de inmuebles con estado de conservación excelente a cargo de la Dirección de Gestión de Patrimonio Cultural en labores juntas con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) garantizando que sean incluidos de manera prioritaria en procesos de inventariado protección y reconocimiento patrimonial

Lineamiento 8: Establecimiento de estrategias preventivas de conservación

Se propone la implementación de medidas preventivas y de mantenimiento continuo para los inmuebles en buen estado incluyendo asesoramiento técnico monitoreo periódico y promoción de buenas prácticas a sus propietarios asegurando que su integridad estructural y estética se mantenga a largo plazo.

Lineamiento 9: Estrategias preventivas de conservación

Se propone implementar medidas de conservación preventiva y seguimiento técnico periódico incluyendo mantenimiento rutinario asesoramiento a propietarios y monitoreo de su estado estructural y estético asegurando que su integridad y originalidad se mantengan para futuros procesos de valorización patrimonial.

Lineamiento 10: Plan de mantenimiento y recuperación para inmuebles condicionados

Se debe establecer un plan de intervención técnica y mantenimiento periódico para los inmuebles catalogados como “condicionados” priorizando reparaciones necesarias que aseguren su conservación funcional estética y estructural aumentando su idoneidad para procesos de inventariado patrimonial futuros

Figura 46 *Inmuebles con optima intervención*



Nota. Fuente propia

5.2.3. LINEAMIENTOS ECONÓMICOS

Lineamiento 1: Implementación de programas de apoyo y subsidios para la conservación patrimonial

Se propone el diseño de programas municipales que brinden asistencia técnica y financiera a los propietarios de inmuebles patrimoniales en riesgo facilitando el mantenimiento y restauración preventiva para evitar el deterioro irreversible y la pérdida de valor cultural. El modelo de gestión será tarea del GAD Municipal de Riobamba y su Dirección de Planificación Urbana y Patrimonio Cultural.

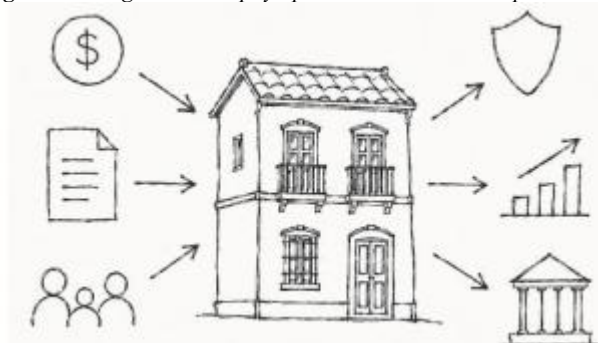
El modelo de gestión tendrá su estructura a organizarse de la siguiente manera:

- Marco Normativo el modelo deberá reglamentar los inmuebles que puedan acceder obligaciones de propietario porcentajes de incentivo y tipos de intervención.
- Registro y clasificación el modelo creara un inventario clasificándolos en nivel de protección valor histórico riesgo y estado actual.
- Sistema de postulación los propietarios presentarían solicitud formal propuesta presupuesto y cronograma.
- Tipos de apoyo dependiendo el caso se brindará ayudas como subsidios directos incentivos tributarios asistencia técnica gratuita y créditos preferenciales.

- Medidas de cumplimiento y sanción se deberá cumplir con supervisión técnica periódica y desembolsos por etapas en caso de incumplimiento se aplicaría multas suspensión de beneficios y devolución de subsidio.

Para que funcione a largo plazo el modelo puede financiarse mediante presupuesto municipal fondos culturales alianzas público-privadas y contribuciones urbanas especiales. El modelo entiende la conservación no solo como protección física del inmueble sino como una estrategia de preservación de identidad

Figura 47 Programas de apoyo para conservación del patrimonio



Nota. Fuente propia

Lineamiento 2: Fomento de esquemas de gestión colaborativa y revalorización de inmuebles abandonados

Se debe promover la creación de mecanismos que incentiven la recuperación de inmuebles en abandono mediante alianzas público-privadas proyectos de rehabilitación con participación comunitaria o uso adaptativo para preservar el patrimonio y mejorar la imagen urbana de los perfiles afectados los cuales deberán ser llevados a cabo con el apoyo del GAD Municipal de Riobamba a través de su Dirección de Planificación Territorial integrando las estrategias al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) y al Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS).

Para ello se propone un programa municipal de activación de inmuebles en el cual se creará un catastro con inmuebles en posible estado de protección, identificando:

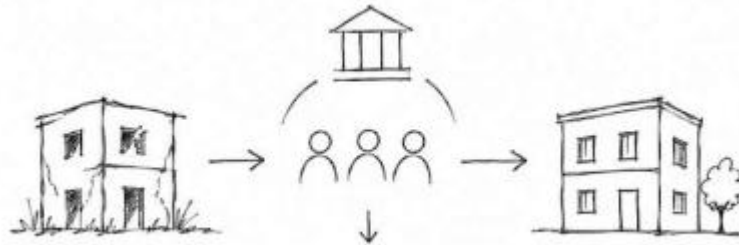
- Estado de conservación -Propietario
- Prioridad de intervención -Potencial de uso

Al ser una función publico privado contara con 3 actores los cuales tendrán funciones como:

- GAD Municipal, aporta: gestión administrativa, asesoría técnica, flexibilización de tramites, promoción de proyectos.
- Propietario aporta: inmueble, autorización de intervención, participación en el uso.
- Sector privado aporta: inversión, rehabilitación, gestión de posible nuevo uso.

La gestión de recurso económicos estará a cargo de GAD Municipal y podrán provenir de distintas fuentes como inversión privada mediante convenios de rehabilitación prestamos con beneficios en tasas de interés fondos concursales nacionales relacionados con cultura y patrimonio cooperación institucional o académica para estudios técnicos.

Figura 48 *Fomento de gestión colaborativa y revalorización*



Nota. Fuente propia

5.2.4. LINEAMIENTOS DE EDUCACIÓN Y SENSIBILIZACIÓN

Lineamiento 1 Programas de sensibilización y revalorización del patrimonio

Se debe implementar estrategias educativas y de concientización dirigidas a propietarios y comunidad destacando la importancia histórica y cultural de los inmuebles con el fin de fomentar el apego patrimonial y la disposición para conservar o rehabilitar bienes catalogados como “sin protección”.

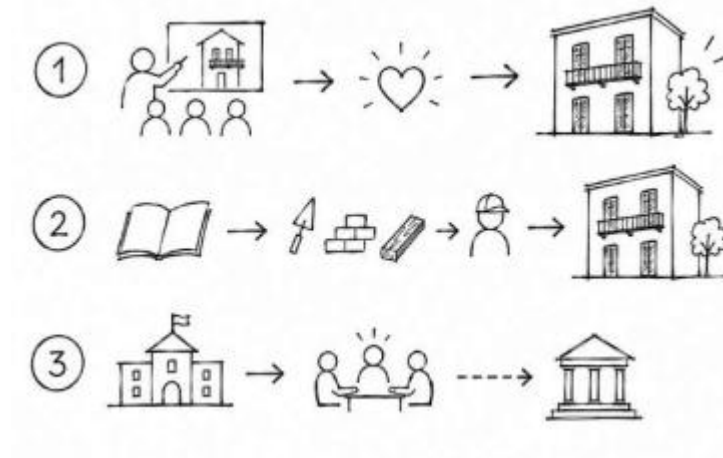
Lineamiento 2 Programas integrales de información y capacitación patrimonial

Se debe implementar programas de formación dirigidos a propietarios de inmuebles patrimoniales que incluyan buenas prácticas de conservación uso adecuado de materiales y técnicas compatibles y criterios de intervención respetuosos de la originalidad y valor histórico.

Lineamiento 3 Gestión de programas de información y capacitación.

Todos los programas talleres asesorías y eventos destinados a la conservación del patrimonio serán tarea del GAD Municipal de Riobamba a través de la Dirección de Patrimonio Cultural solicitando en casos más técnicos apoyo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

Figura 49 Programas y gestiones para educación y sensibilización



Nota. Fuente propia

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

6.1 CONCLUSIONES

El análisis de los bienes inmuebles del área de estudio ha evidenciado múltiples problemas que han dado relación al deterioro físico y pérdida de características arquitectónicas en dichos inmuebles esto sumado a falta de mecanismos públicos o privados que sean efectivos en la protección del patrimonio comprometiendo su conservación.

La ausencia de criterios y un plan unificado para intervenciones arquitectónicas en inmuebles de interés patrimonial y construcciones en general ha contribuido a la alteración de la imagen urbana generando desconexión entre edificaciones contemporáneas y de interés patrimonial.

Los procesos actuales llevados para registrar el patrimonio en la parroquia tienen limitaciones territoriales pues se han concentrado únicamente en el centro urbano consolidado lo que ha dejado afuera del inventario a inmuebles con potencial patrimonial ubicados en periferias.

El estudio realizado nos ha arrojado una necesidad de incorporar criterios de valoración patrimonial que centren su atención en inmuebles que aún no cumplan con los requisitos establecidos en el INPC es decir que los entes reguladores del patrimonio puedan divisar inmuebles que aun que no tengan los requisitos para inventariarse si posean un potencial patrimonial palpable de esta manera se pueda poner en resguardo un inmueble que pueda alcanzar características valiosas de conservar.

Gran parte de los inmuebles tienen intervenciones realizadas sin asesoramiento profesional especializado lo que ha generado pérdida progresiva de elementos estéticos y constructivos valiosos de preservar. La falta de conocimiento de propietarios de adecuadas técnicas de conservación ha sido el principal factor de deterioro de inmuebles junto con el abandono por distintas causas sociales.

A lo largo del estudio se evidencia la importancia de un mecanismo permanente de conservación preventiva y mantenimiento periódico esto como una herramienta más efectiva para evitar el deterioro de un inmueble y su intervención correctiva con todo lo que eso implica.

Los inmuebles con buen estado de conservación constituyen un recurso valioso para el valor patrimonial de la parroquia por ello requieren procesos prioritarios de protección y registro que garanticen su buen estado y aseguren su presencia en el tiempo.

Los lineamientos propuestos evidencian la importancia de la puesta en valor y como esta debe abordarse bajo un marco integral tratando de articular todos los aspectos que la comprenden sean físicos sociales culturales normativos y de gestión institucional todos ellos funcionando a la par y en pro del bienestar patrimonial.

La participación de la comunidad y de los propietarios de los inmuebles es un aspecto fundamental pues fortalece el sentido de pertenencia en la parroquia y promueve procesos que en gran parte serán sostenibles a largo plazo gracias a su gente.

Programas de capacitación y asesoramiento técnico pueden contribuir a mejorar la calidad de intervenciones patrimoniales significativamente ya que su objetivo será crear una conciencia que perdure y se transmita entre sus habitantes.

La gestión institucional que se plantea de la mano del GAD Municipal y el INPC permitirán mejorar los procesos de identificación protección conservación y valoración pues se asigna a autoridades competentes las tareas más importantes dentro del proceso.

Los lineamientos formulados constituyen una herramienta tanto técnica como de apoyo cuyo objetivo es orientar las futuras acciones de conservación y preservación en pro de la puesta en valor de los bienes inmuebles patrimoniales de la parroquia de Yaruquies cuidando no solo lo material que representa un inmueble y su integración dentro del desarrollo urbano sino también la identidad cultural que este representa dentro de la parroquia

6.2 RECOMENDACIONES

Ampliar el inventario no es solo una acción técnica sino un cambio de enfoque en la relación del patrimonio implica reconocer que el territorio periférico también produce memoria identidad y valor cultural que una casa que todo el mundo reconoce y la siente parte del territorio tiene un valor sentimental similar a un edificio del centro histórico

La armonía visual no debería interpretarse como homogeneización. Muchas veces los centros patrimoniales históricamente han sido diversos y esa diversidad también forma parte de su valor el desafío está en cómo definir los parámetros sin caer en una estética rígida o incluso artificial. Regular alturas o perfiles urbanos es relativamente objetivo, pero aspectos como

fachadas o cromática pueden volverse problemáticos si se imponen sin considerar la evolución histórica.

El manual sugerido en el lineamiento 2 de los aspectos urbanos puede traducir criterios técnicos en guías más comprensibles lo cual facilita su adopción por parte de la comunidad y de los profesionales. Pero por otro el énfasis en el control y la supervisión municipal puede generar tensiones si no se acompaña de procesos participativos. Los manuales pueden promover una estética patrimonial estandarizada (colores materiales estilos repetidos) que en lugar de preservar identidad la simplifica para ello el manual no se debe entender como una ley obligada a cumplir sino como una guía que ayudara a guiar la construcción e intervenciones en el sector.

Los propietarios no poseen el conocimiento técnico que requiere un inmueble de características patrimoniales una intervención sin asesoría incluso con buenas intenciones puede producir resultados inadecuados. Capacitar asesorar y subsidiar implica una estructura técnica y administrativa constante no solo intervenciones puntuales que si no se sostiene en el tiempo el impacto será limitado.

En contextos con recursos limitados no todo puede atenderse al mismo tiempo, pero al enfocarse en emergencias se corre el riesgo de centrar la gestión en lo correctivo más que en lo preventivo. Idealmente el modelo de gestión propuesto en los lineamientos económicos debería articularse con estrategias de mantenimiento continuo para no llegar siempre al punto crítico. El reto está en la implementación de monitoreo periódico el asesoramiento técnico y la promoción de buenas prácticas requieren una institucionalidad constante no solo proyectos aislados.

Las personas pueden reconocer el valor histórico de un inmueble y aun así no tener recursos o incentivos para conservarlo para ello se necesita articularse estrechamente con los instrumentos económicos y técnicos

Trabajar con inmuebles con alto potencial patrimonial que aún no están inventariados requiere un sistema continuo de gestión que garantice un estado de transición patrimonial para la conservación

CAPÍTULO VII: BIBLIOGRAFÍA

Barredo Portillo, A. M. (2023). Comunicación y sostenibilidad. Plan de Comunicación para la Agencia de Innovación y Desarrollo Económico de Valladolid. [Tesis de maestría, Universidad de Valladolid]. Repositorio UVA de Universidad de Valladolid, 17-39. Obtenido de <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/61101>

Cabañas Melo, L. S. (2023). Análisis socioecológico de la resiliencia hídrica urbana en la ciudad de Aguascalientes. [Tesis doctoral, Universidad Autónoma de Aguascalientes]. Repositorio de la Universidad Autónoma de Aguascalientes, 17-38. Obtenido de <http://hdl.handle.net/11317/2600>

Calizaya Cordova, I. (2021). Hacia un desarrollo urbano sostenible por medio de la conservación del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico de Lima, 2019. [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo, 17-39. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/76010>

Capel, H. (2007). El uso de Google Earth para el estudio de la morfología urbana. II, Las tramas urbanas. Universidad de Barcelona. <https://www.ub.edu/geocrit/aracne/aracne-101.htm>

Cepeda Núñez, I. B. (2023). Estrategias de arquitectura sensorial en la revaloración de la identidad cultural de Moche 2023. [Tesis de grado, Universidad Cesar Vallejo]. Repositorio de la Universidad César Vallejo, 17-38. Obtenido de <https://repositorio.ucv.edu.pe/handle/20.500.12692/124700>

Ching, F. D. K. (2014). Manual de construcción: Principios, materiales y sistemas (2ª ed.). Editorial Gustavo Gili.

Dallatomasina, C. (18 de mayo de 2023). Barrio Tradicional de La Isleta de Las Palmas de Gran Canaria: transformaciones sociales, arquitectónicas y urbanas en acto. Análisis y posibles vías para seguir. Revista de historia Canaria. Obtenido de <https://riull.ull.es/xmlui/handle/915/32601>

Fernández Hernández, C., & De La Fuente Robles, Y. M. (2023). Envejecimiento y diseño urbano. Luchando por la socialización desde los entornos. Revista Actas De Coordinación Socio sanitaria (Volumen. 32–32, pg. 90–105). Obtenido de https://doi.org/10.48225/ACS_32_90

Forero Rico, D. A. (2023). La cargotectura una alternativa modular sostenible para la ciudad de Los Ángeles. [Tesis de grado, Universidad La Gran Colombia]. Repositorio

Institucional - Universidad La Gran Colombia, 17-39. Obtenido de <https://repository.ugc.edu.co/handle/11396/7707>

Fraser Rivas, C. M. (2022). Museo de la identidad Xauxa como generador de Ejes de integración cultural en la ciudad de Jauja, Departamento de Junín. [Tesis de grado, Universidad de Ricardo Palma]. Repositorio de la Universidad Ricardo Palma, 18-39. Obtenido de <https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/5516>

Giovannoni, G. (1931). El valor de la arquitectura histórica. (1ª ed.). Editorial Tipografía Moderna.

Gutiérrez, R., & Gutiérrez Viñuales, R. (2016). Una mirada crítica a la arquitectura latinoamericana del siglo XX. De las realidades a los desafíos. En E. Karge & B. Klein (Eds.), 1810-1910-2010. Independencias dependientes. Art and National Identities in Latin America (pp. 317-337). Vervuert-Iberoamericana.

Junco Galarza, S. E. (2023). Puesta en valor del Antiguo Hospital Real de San Andrés de Lima y propuesta de nuevo uso como Escuela Taller de Restauración de Bienes Patrimoniales. [Tesis de grado, Universidad Ricardo Palma]. Repositorio de la Universidad Ricardo Palma, 17-38. Obtenido de <https://repositorio.urp.edu.pe/handle/20.500.14138/6831>

Koolhaas, R. (2011). Preservación y desarrollo urbano. (1ª ed.). Editorial Monacelli Press.

Li, Y. (2022). Estudio y análisis de los proyectos de conservación y restauración de los edificios históricos y estilísticos en la isla de Gulangyu (China). [Tesis de maestría, Universitat Politècnica de Catalunya]. Repositorio de la Universitat Politècnica de Catalunya, 17-38. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/376157>

Meier, R. (1996). La importancia de preservar el patrimonio arquitectónico. Editorial Blume.

Peña, M. (2023). La Gestión, Administración y Conservación del Archivo Municipal de Almoloya de Juárez, Estado de México. [Tesis de maestría, Universidad Autónoma del Estado de México]. Repositorio de la Universidad Autónoma del Estado de México, 11-35. Obtenido de ri.uaemex.mx/handle/20.500.11799/138892

Puerta Herrera, M. A. (2023). Arquitectura y patrimonio para ver con otros ojos en San Juan Nepomuceno, Colombia. [Tesis de grado, Corporación Universidad de la Costa].

Repositorio Corporación Universidad de la Costa. Obtenido de <https://repositorio.cuc.edu.co/handle/11323/10460>

Pulupa Changoluisa, S. E. (2023). Plan de comunicación para fortalecer la identidad Kitu Kara en la comuna Llano Grande. [Tesis de maestría, Universidad Andina Simón Bolívar]. Repositorio de la Universidad Andina Simón Bolívar, 11-38. Obtenido de <https://repositorio.uasb.edu.ec/handle/10644/9310>

Rasmussen, S. E. (1964). Experiencia de la arquitectura. Editorial Fondo de Cultura Económica.

Urrejola Dittborn, M. D. (2020). La enseñanza del taller en las escuelas de arquitectura en Chile a la luz de los cambios surgidos por la incorporación de las tecnologías de información y comunicación.

[Tesis doctoral, Pontificia Universidad Católica de Chile]. Repositorio de la Pontificia Universidad Católica de Chile, 11-38. Obtenido de <https://repositorio.uc.cl/dspace/handle/11534/62898>

Viñambres Arias, M. (2020). Stan Allen y el contexto en arquitectura: Aproximación en tres tiempos. [Tesis de grado, Universidad de Valladolid]. Repositorio de la Universidad de Valladolid, 17-28. Obtenido de <https://uvadoc.uva.es/handle/10324/45042>

Zambrano Loor, F. J. (2019). De la Centralidad Barrial a la Centralidad Metropolitana: análisis morfológico-espacial de las estructuras de centralidad de Manta, Ecuador. [Tesis de maestría, Universitat Politècnica de Catalunya]. Repositorio de la Universitat Politècnica de Catalunya, 14- 35. Obtenido de <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/171596>