

## Conflictos entre el desarrollo urbano y la conservación del patrimonio inmueble

### *Conflicts between Urban Development and Heritage Conservation*

**Víctor Hugo Castillo Lascano**

Universidad Nacional de Chimborazo

Riobamba, Ecuador

[hugo.castillo@unach.edu.ec](mailto:hugo.castillo@unach.edu.ec)

<https://orcid.org/0009-0007-4357-4070>

**César Augusto García Ríos**

Universidad Nacional de Chimborazo

Riobamba, Ecuador

[cesara.garcia@unach.edu.ec](mailto:cesara.garcia@unach.edu.ec)

<https://orcid.org/0000-0002-7561-7473>

Recibido: 2025/10/18

Aceptado: 2025/11/28

Publicado: 2025/12/06

Investigación Original



<https://doi.org/10.64736/ueplc.2025.v8.n1.6>



CC BY-NC 4.0

## Resumen

El trabajo aborda los conflictos entre el desarrollo urbano contemporáneo y la conservación del patrimonio inmueble en Riobamba (Ecuador), donde la presión inmobiliaria y la falta de mantenimiento generan tensiones en el tejido histórico. El objetivo fue analizar cómo se expresan estos conflictos en tres edificaciones representativas registradas en el inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural: la casa esquinera (Reg. 162), de tipología tradicional selectiva y con deterioro acelerado que la coloca en riesgo de colapso; la vivienda republicana (Reg. 071), con intervenciones emergentes que alteran su autenticidad y reflejan presiones sociales y constructivas; y la casona ecléctica (Reg. 423), que conserva su integridad física pero se ve afectada por un entorno transformado por edificaciones modernas. La investigación se desarrolló con una metodología cualitativa basada en fichas técnicas patrimoniales, observación de campo y revisión de literatura reciente. Los resultados muestran trayectorias divergentes que evidencian cómo la catalogación patrimonial, sin incentivos económicos ni planes de uso, puede restringir la demolición sin viabilizar procesos efectivos de intervención, lo que favorece el abandono, acelera la degradación y limita la renovación urbana. Se concluye que superar la conservación reactiva exige marcos de gestión integrados que articulen programas de mantenimiento obligatorio y cofinanciado, inspecciones periódicas con matrices de riesgo, medidas contra la negligencia, regulación de inserciones urbanas, proyectos de rehabilitación adaptativa y campañas comunitarias de mantenimiento. El estudio aporta evidencia empírica para repensar la gobernanza del patrimonio en ciudades intermedias andinas y plantea líneas de investigación sobre tecnologías digitales, ciclo de vida y percepción ciudadana.

### Palabras Clave

patrimonio cultural, conservación de los bienes culturales, desarrollo urbano, paisaje cultural, ciudad pequeña

### Referencia APA 7ª ed.

Castillo, V., & García, C. (2025, diciembre). Conflictos entre desarrollo urbano y conservación del patrimonio inmueble. *Un Espacio Para la Ciencia*, 8(1), 121-157. <https://doi.org/10.64736/ueplc.2025.v8.n1.6>

### Citación en el texto

Castillo y García (2025)  
(Castillo & García, 2025)

# Abstract

---

This study addresses the conflicts between contemporary urban development and the conservation of built heritage in Riobamba (Ecuador), where real estate pressure and lack of maintenance generate tensions within the historic urban fabric. The objective was to analyze how these conflicts are expressed in three representative buildings registered in the inventory of the National Institute of Cultural Heritage: the corner house (Reg. 162), of traditional selective typology and accelerated deterioration that places it at risk of collapse; the republican house (Reg. 071), with emergency interventions that alter its authenticity and reflect social and construction-related pressures; and the eclectic mansion (Reg. 423), which preserves its physical integrity but is affected by an environment transformed by modern buildings. The research followed a qualitative methodology based on heritage technical records, field observation and a review of recent literature. The results show divergent trajectories that reveal how heritage listing, when not supported by economic incentives or appropriate use plans, may restrict demolition without enabling effective intervention processes, thereby favoring abandonment, accelerating degradation and limiting urban renewal. It is concluded that overcoming reactive conservation requires integrated management frameworks that articulate compulsory and co-financed maintenance programs, periodic inspections supported by risk matrices, anti-negligence measures, regulation of urban insertions, adaptive rehabilitation projects and community-based maintenance campaigns. The study provides empirical evidence to rethink heritage governance in intermediate Andean cities and proposes future research lines on digital technologies, life-cycle costs and citizen perception.

## Keywords

cultural heritage, cultural property preservation, urban development, cultural landscapes, small towns

## APA 7<sup>th</sup> ed. Reference

Castillo, V., & García, C. (2025, December). Conflicts between Urban Development and Heritage Conservation. *Un Espacio Para la Ciencia*, 8(1), 121-157. <https://doi.org/10.64736/ueplc.2025.v8.n1.6>

## In-Text Citation

Castillo & García (2025)  
(Castillo & García, 2025)

## Introducción

El crecimiento urbano contemporáneo representa uno de los desafíos más significativos para la conservación del patrimonio arquitectónico en ciudades intermedias. A medida que los procesos de expansión se aceleran, impulsados por dinámicas demográficas y económicas, los inmuebles históricos enfrentan presiones que comprometen tanto su integridad material como su vigencia social (Fu et al., 2023) La *urbanización no planificada* se ha identificado como uno de los principales factores que generan deterioro y pérdida del patrimonio construido, en particular en contextos latinoamericanos donde los marcos normativos suelen ser insuficientes para equilibrar conservación y desarrollo (Jiang et al., 2022).

El dilema entre lo antiguo y lo moderno se observa en múltiples escalas. Por un lado, los bienes patrimoniales constituyen testimonios tangibles de la historia colectiva, que aportan identidad cultural, continuidad urbana y potencial económico a través de usos turísticos o culturales (Achig-Balarezo et al., 2017) Por otro, la presión inmobiliaria y las lógicas de rentabilidad a corto plazo priorizan la sustitución de inmuebles antiguos por edificaciones nuevas, con mayor densidad y aprovechamiento del suelo (Rumé, 2022). Cuando no se permite la demolición por protección legal, emerge un fenómeno recurrente: la *demolición por negligencia*, donde el abandono y la falta de mantenimiento conducen al colapso parcial, legitimando intervenciones que de otro modo estarían prohibidas (American Planning Association, 2022).

En Ecuador, casos como el del centro histórico de Cuenca – Patrimonio Mundial de la UNESCO desde 1999– han mostrado cómo la migración de habitantes hacia la periferia y la ausencia de incentivos efectivos han acelerado el abandono y deterioro de edificaciones tradicionales (Tello, 2013). Riobamba, ciudad con un valioso inventario patrimonial, enfrenta procesos similares: el tejido histórico se ve tensionado por la aparición de edificaciones

modernas, y los inmuebles catalogados experimentan conflictos tanto físicos como funcionales con su entorno inmediato.

Este artículo se centra en tres casos representativos de Riobamba:

- **Caso A: Casa esquinera, Registro 162**, inmueble de tipología tradicional con balcones de madera y hierro, muros de bahareque y pinturas murales, que actualmente presenta un avanzado estado de deterioro.
- **Caso B: Casa patrimonial, Registro 071**, edificación republicana con patio central y galerías, que ha sufrido intervenciones inadecuadas y daños por fenómenos antrópicos y naturales.
- **Caso C: Casona, Registro 423**, construcción republicana bien conservada, pero cuyo entorno inmediato ha sido transformado por edificaciones modernas que alteran la unidad urbana.

La selección de estos tres inmuebles responde a que representan tipologías patrimoniales distintas dentro del centro histórico de Riobamba –una vivienda tradicional y dos edificaciones de época republicana en diferentes condiciones de conservación–. Esta diversidad permite comparar estados de deterioro, niveles de intervención y conflictos con el entorno inmediato, al tiempo que comparten la condición de bienes catalogados ubicados en zonas sometidas a fuerte presión urbana. Por ello constituyen un conjunto representativo para analizar cómo se manifiestan las interacciones entre patrimonio y desarrollo en la ciudad.

El análisis de estos casos revela la coexistencia conflictiva entre valores patrimoniales y dinámicas urbanas actuales. A más de los daños materiales, se evidencia la dificultad de articular la conservación preventiva con la presión por modernizar la ciudad. Con este marco, el estudio busca responder dos preguntas centrales: ¿cuáles son las causas que afectan el estado de los bienes patrimoniales en contextos urbanos dinámicos? y ¿cómo se

manifiestan los conflictos específicos entre inmuebles históricos y edificaciones modernas colindantes en Riobamba? Para ello se desarrolla un estudio de caso con enfoque cualitativo que combina revisión documental, análisis técnico-arquitectónico y contrastación con literatura reciente. El objetivo general es exponer las afectaciones y causas que provocan conflicto entre bienes patrimoniales y edificaciones modernas, aportando insumos para una gestión urbana que armonice la memoria arquitectónica con las necesidades de desarrollo sostenible.

## Metodología

La investigación adoptó un enfoque cualitativo con diseño de estudio de caso múltiple, centrado en tres inmuebles patrimoniales ubicados en la ciudad de Riobamba (registros 162, 071 y 423). La elección de este método respondió a la necesidad de comprender fenómenos complejos –como la interacción entre conservación patrimonial y desarrollo urbano– en contextos reales y específicos. Los tres inmuebles fueron seleccionados por su representatividad dentro del área patrimonial de Riobamba; entre ellos, el inmueble con registro 162 (código 4H-04-07-162), ubicado en la calle Almagro, es el único que permanece habitado. Según Yin (2018), el estudio de caso resultó idóneo cuando se buscaba responder preguntas de tipo cómo y por qué, y cuando los límites entre el fenómeno estudiado y su contexto no podían distinguirse claramente. En este sentido, los casos seleccionados permitieron observar directamente cómo se manifestaban los conflictos entre inmuebles históricos y construcciones modernas colindantes.

### Justificación del enfoque

El patrimonio inmueble es inseparable de su contexto urbano, por lo que su análisis requiere considerar dimensiones históricas, arquitectónicas, sociales y normativas. Merriam y Tisdell (2016) señalan que el estudio de caso cualitativo es particularmente valioso en patrimonio y urbanismo, porque posibilita integrar datos

técnicos con percepciones sociales, generando una comprensión holística. Asimismo, Rashid et al. (2019) muestran que el estudio de caso cualitativo facilita articular, de forma sistemática, la observación empírica con marcos teóricos mediante un itinerario en cuatro fases (fundamento, prefase de campo, fase de campo y reporte), útil para operacionalizar selección de casos, protocolos y triangulación de técnicas.

En este trabajo, cada inmueble se concibió como una unidad de análisis que reveló tensiones entre conservación y desarrollo. La comparación entre los tres casos permitió identificar patrones comunes y divergencias, fortaleciendo la validez de las conclusiones.

### Etapas de la investigación

La investigación se desarrolló en varias fases articuladas. En primer lugar, se llevó a cabo una revisión documental y bibliográfica mediante una búsqueda sistemática en bases de datos de alto impacto como *Web of Science*, *ScienceDirect* y *SpringerLink*, priorizando literatura publicada entre 2020 y 2025. Este proceso permitió identificar enfoques recientes en conservación patrimonial urbana, experiencias comparativas en América Latina y marcos normativos internacionales, particularmente la Recomendación de la UNESCO sobre el Paisaje Urbano Histórico de 2011, que constituyó un referente clave para la construcción de categorías de análisis relacionadas con riesgos, patologías, gestión institucional y conflictos socio-urbanos.

Posteriormente, se procedió al examen de las fichas patrimoniales emitidas por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), que incluyen inventarios arquitectónicos, declaratorias de protección y registros catastrales. Estos documentos técnicos aportaron información precisa sobre tipología constructiva, materiales, estado de conservación y grado de protección de los inmuebles seleccionados, permitiendo caracterizar con rigor los casos de estudio (INPC, 2007a, 2007b, 2007c, 2008).

Las fichas utilizadas corresponden a los registros oficiales existentes en el municipio, los cuales no han sido actualizados en los últimos años, por lo que constituyen la única fuente disponible de referencia técnica.

El trabajo de campo complementó la revisión documental. Se realizaron visitas in situ a los tres inmuebles, acompañadas de un levantamiento fotográfico de fachadas, cubiertas, muros y elementos ornamentales. Este registro gráfico permitió verificar el estado actual descrito en las fichas oficiales y documentar la interacción de los bienes patrimoniales con edificaciones modernas colindantes. Dichas imágenes han sido incorporadas como figuras ilustrativas del estudio.

Con base en esta evidencia, se efectuó un diagnóstico técnico-arquitectónico centrado en la identificación de patologías como fisuras, humedad, desprendimientos y ataques biológicos, vinculándolas tanto a causas internas (materialidad, antigüedad y abandono) como a factores externos (vibraciones de obras cercanas, intervenciones inadecuadas y transformaciones en la trama urbana). Para este análisis se adoptaron criterios de conservación preventiva planteados por ICOMOS (2024) y aplicados previamente en estudios de riesgo patrimonial en Ecuador, lo que permitió contextualizar los hallazgos locales dentro de una práctica reconocida a nivel internacional (Aguirre et al., 2017).

Finalmente, los hallazgos derivados de cada caso fueron comparados entre sí y contrastados con la literatura revisada, con el propósito de identificar patrones comunes y divergencias. La estrategia metodológica incluyó la triangulación de fuentes – fichas oficiales, observación directa y bibliografía académica –, fortaleciendo así la validez y confiabilidad del estudio (Rashid et al., 2019; Stake, 2005).

### **Alcances y limitaciones**

El carácter cualitativo del estudio permitió profundizar en las particularidades de cada inmueble y en las tensiones que generaba

su coexistencia con el entorno moderno. No obstante, los resultados no tuvieron como propósito ser generalizables a todas las ciudades patrimoniales del Ecuador. Más bien, constituyeron evidencias que ilustraron dinámicas recurrentes en contextos de urbanización acelerada y conservación deficiente, útiles para nutrir políticas locales y comparaciones internacionales.

## Resultados

### Caso A. Casa esquinera

**Registro 162 (Código INPC: 4H-04-07-162)** (ver Figura 1)

#### *Identificación y localización*

- **Denominación:** Casa (vivienda tradicional).
- **Ubicación:** Provincia Chimborazo, cantón Riobamba, parroquia Veloz; calle Almagro N.º 2212; manzana 69.
- **Propiedad y tenencia:** Particular; propietario: Neptalí Gallegos Díaz.
- **Uso:** Vivienda (original y actual).
- **Registro y ficha:** INPC, Ficha BI-1 de registro emergente, Registro N.º 162, Archivo 04; código de bienes inmuebles

#### Figura 1

*Casa esquinera – Registro 162 (4H-04-07-162)*



4H-04-07-162; fecha de registro: marzo de 2007; registro fotográfico M82R178 (fotogramas 100\_3480, 100\_3470, 100\_3487).

- **Equipo de registro:** Arq. Fabián Lara, Arq. Kléver Campos; responsable del informe: Arq. Marcelo León.
- **Grado de protección:** Condicionada; categoría: Tradicional Selectiva.
- **Intervención sugerida:** Rehabilitación, con niveles de intervención de conservación y reestructuración (INPC, 2007a).

### *Tipología, morfología y fachada*

- **Tipología:** Tradicional con planta en torno a patio-jardín y galerías porticadas.
- **Implantación:** Esquinera con ochave, dos frentes, 1–2 niveles; un (1) grupo familiar.
- **Fachada:** Recta, remate con alero y cubierta de teja; zócalo de piedra; PB con paño *limpio* de vanos y llenos rítmicamente distribuidos; PA con tres balcones en volado (madera y hierro forjado), nueve balcones incluidos en PB; enmarcamientos, cornisa, pilastras, faja de dentículos en coronación; vanos con arco rebajado.
- **Color y textura:** Blanco, lisa.
- **Observación tipológica clave:** El vano del ochave habría sido puerta originalmente; hoy aparece como ventana.

### *Organización espacial y elementos interiores*

- Zaguán lateral de acceso que conduce a patio-jardín; galerías con corredores angostos y piso de piedra; escalera de madera hacia el bloque de dos pisos; corredores porticados en planta alta con pilastras de tres cuerpos en madera; entrepiso y estructura en madera; barandas de antepecho de hierro con pasamano de madera.
- **Decoración interior:** Pinturas murales (motivos vegetales)

y geométricos), ornamentaciones en cielos rasos y cenefas superiores en corredores; se registran tumbados decorados.

### *Sistema constructivo*

- **Cimentación:** Piedra.
- **Muros:** Cangahua y bahareque (caja estructural de paredes portantes).
- **Estructura principal:** Madera.
- **Cubierta:** Teja sobre estructura de madera.

### *Estado de conservación y patologías*

- **Cubierta:** Regular.
- **Estructura:** Regular.
- **Elementos (acabados, carpinterías, decoraciones):** Malo.
- **Mantenimiento:** Malo.
- **Nivel de integridad:** PB original (no se consignan pisos superiores como originales).
- **Patologías reportadas y evidencias gráficas:**
  - Humedad con desprendimientos de revoques en paredes (capilaridad y filtraciones por pérdida de estanqueidad en cubierta).
  - Ataque de xilófagos (polilla) en pisos y columnas de madera.
  - Fisuras y colapso parcial de cielos rasos decorados.
  - Degradación de carpinterías y barandas, con pérdida de capas de protección.
  - Apuntalamientos locales visibles en zonas críticas de tránsito interior para evitar colapsos, como en tumbados, cenefas, corredores y entrepiso.

### *Entorno urbano y conflicto*

- **Valoración del entorno:** Alterado (sustituciones y alteraciones urbanas y arquitectónicas evidentes).

- **Conflicto urbano-patrimonial:** La presión de renovación en un entorno alterado tensiona el inmueble, al tiempo que la ausencia de mantenimiento aumenta el riesgo de pérdida de valores materiales (pinturas murales, cenefas, carpinterías) y funcionales (habitabilidad), comprometiendo su estabilidad y la continuidad de la trama histórica en un nodo de esquina.

#### *Recomendaciones técnicas (derivadas de la ficha)*

- **Trabajos emergentes:** Apuntalamiento estructural y protección de cubiertas.
- **Medidas de corto plazo:** Control de humedad (cubierta, bajantes, solera), saneo de madera (tratamientos curativos y preventivos), consolidación de revoques en riesgo y rescate de pinturas murales (coberturas temporales y protocolos de conservación).
- **Mediano plazo:** Rehabilitación/Refuncionalización para recuperar uso y garantizar sostenibilidad, manteniendo fachadas y elementos relevantes conforme a su nivel de valoración patrimonial.

*Fuente:* Ficha BI-1, Reg. 162 (INPC, 2007a).

### Caso B. Casa patrimonial

**Registro 071 (Códigos INPC: 4H4-07-071; SIPCE: IBI-06-01-02-000-000055)** (ver Figura 2).

#### *Identificación y localización*

- **Denominación:** Casa (época republicana).
- **Ubicación:** Provincia Chimborazo, cantón Riobamba; calle Veloz N.º 16-40 (parroquia Lizarzaburu); manzana 38.
- **Propiedad y tenencia:** Particular; propietario: Familia Quirola.
- **Uso:** Vivienda (original y actual).
- **Fecha de construcción:** ± 1940.
- **Registro y ficha:** INPC, Ficha BI-1 de registro emergente,

Registro N.º 071, Archivo 04; código 4H4-07-071; SIPCE IBI-06-01-02-000-000055; fecha de registro: febrero de 2007; código fotográfico M51R74 (M451R74 en anexo).

- **Equipo de registro:** Arq. Marco Silva, Arq. Kléver Campos; responsable: Arq. Fabián Lara O.
- **Grado de protección:** Parcial; categoría: Tradicional Selectiva.
- **Intervención sugerida:** Rehabilitación; niveles: conservación y reestructuración (INPC, 2007b, 2008).

### *Tipología, morfología y fachada*

- **Tipología:** Republicana; dos niveles organizados alrededor de patio posterior con galerías en dos lados y dos niveles, resueltas con pórticos de pilastras/columnas de madera ensambladas a vigas soleras.
- **Fachada:** Recta; zócalo de piedra pintada; enmarcamiento de vanos pareados que *evocan* un tema decorativo albertiano; balaustrada, ménsulas, cornisa, bandas; remate con antepecho y cornisa; balcón volado (1) de hierro y madera en segundo nivel.
- **Color y textura:** Verde y blanco; lisa.

**Figura 2**

*Casa patrimonial – Registro 071 (4H4-07-071)*



- **Alturas:** Generosas en ambos niveles (criterio higrotérmico de época).

#### *Sistema constructivo*

- **Cimentación:** Piedra.
- **Muros:** Adobe y bahareque (muros portantes continúan en el segundo nivel).
- **Estructura:** Madera en entrepisos y techumbre.
- **Cubierta:** Teja sobre estructura de madera.

#### *Estado de conservación y patologías*

- **Cubierta:** Regular.
- **Estructura:** Regular.
- **Elementos:** Regular.
- **Mantenimiento:** Regular.
- **Integridad:** PB original / PA original.
- **Patologías y alteraciones relevantes:**
  - Fisuras en paramentos portantes; humedad en muros y pérdida de acabados interiores.
  - Intervenciones emergentes con bloques de cemento en sectores interiores y posteriores, motivadas por daños asociados a la explosión del fortín militar; estas soluciones alteraron la autenticidad material y el comportamiento del sistema tradicional.
  - Deterioro localizado en galerías, pisos y carpinterías.
- **Observación urbana:** La unidad y armonía de la manzana/calle se ha perdido por la aparición de edificaciones modernas; el entorno inmediato se cataloga como alterado (ruido, comercio caótico, desaseo, tránsito, escasa arborización).

#### *Conflicto urbano-patrimonial*

- La vivienda, aún habitada, enfrenta tensiones por sustituciones en la cuadra e intervenciones impropias

posevento antrópico (fortín), que introducen materiales y técnicas ajenas al sistema original. La pérdida de unidad urbana acentúa el contraste entre la tipología republicana y las edificaciones contemporáneas, complejizando decisiones de conservación y uso.

### *Recomendaciones técnicas (derivadas de la ficha)*

- Corrección de intervenciones impropias (retirar o regularizar bloques de cemento no compatibles; reintegrar con técnicas tradicionales bajo criterio estructural).
- Gestión de humedad (cubierta, canalizaciones, ventilación de muros).
- Consolidación de muros portantes y refuerzo discreto en puntos críticos de las galerías.
- Mantenimiento de carpinterías, recuperación de acabados y control de agentes bióticos.
- Proyecto de rehabilitación compatible con su protección parcial, priorizando la lectura tipológica (patio, galerías) y la fachada.

*Fuente:* Reg. 071 / IBI-06-01-02-000-000055 (INPC, 2007b, 2008).

### **Caso C. Casona**

**Registro 423 (Código INPC: 4H4-07-423; Clave catastral: 12-029-001)** (ver Figura 3).

#### *Identificación y localización*

- **Denominación:** Casona (época republicana).
- **Ubicación:** Provincia Chimborazo, cantón Riobamba, parroquia Maldonado; calles Orozco y Loja N.º 13-46; manzana 172.
- **Propiedad y tenencia:** Particular; herederos Falconí.
- **Uso:** Vivienda (original y actual).
- **Fecha de construcción:** ± 1920–1930.

- **Registro y ficha:** INPC, Ficha BI-1 de registro emergente, Registro N.º 423, Archivo 04; código 4H4-07-423; fecha de registro: septiembre de 2007; código fotográfico M176R443 (M176R443B).
- **Equipo de registro:** Arq. Kléver Campos, Arq. Marcelo León; responsable: Arq. Fabián Lara O.
- **Grado de protección:** Condicionada; categoría: Relevante.
- **Intervención sugerida:** Rehabilitación; niveles: conservación y restauración (INPC, 2007c).

### *Tipología, morfología y fachada*

- **Implantación y escala:** Una planta, cuatro frentes con amplios retiros; requería solar generoso y jardinería trabajada (referente de tipologías de colonia/tradicional adaptadas a etapa republicana).
- **Fachada:** Recta con 33 vanos en PB; zócalo de piedra; alero con antefijo, balaustrada y cimera central decorativa; enmarcamiento de vanos; balaustres, pilastras, filetes; altorrelieves antropomorfos; color blanco, textura lisa. El cuerpo central se retrasa para enfatizar acceso y realzar la cimera con maceteros decorativos.

**Figura 3**

*Casona – Registro 423 (4H4-07-423; clave 12-029-001)*



- **Organización espacial:** Acceso a galería frontera; zona social a la derecha y privada a la izquierda; carpinterías con grill de madera y vidrio; disposición ordenada y elegante con referencias neoclásicas medidas.

#### *Sistema constructivo*

- **Cimentación:** Piedra.
- **Muros:** Ladrillo y adobe.
- **Estructura:** Madera.
- **Cubierta:** Estructura de madera con teja.
- **Elemento artístico exterior:** Pintura mural en hastial.

#### *Estado de conservación y patologías*

- **Cubierta, estructura, elementos y mantenimiento:** Bueno (conservación sostenida).
- **Integridad:** PB original.
- **Cuadro de materiales/patologías** (según ficha): presencia de materiales tradicionales; no se reportan ruinas ni malos en componentes críticos; estado general bueno.
- **Limitación de inspección:** En alguna visita “no se pudo ingresar” a ciertos subcomponentes (consignado en ficha), si bien el conjunto se califica positivamente en el reporte principal.

#### *Entorno urbano y conflicto*

- **Valoración del entorno:** Alterado por sustitución de antiguas edificaciones con construcciones modernas de dos y tres pisos que “no aportan a la ciudad”; se documenta la pérdida de otra casa de alto valor en la misma zona por derrocamiento y subdivisión del lote.
- **Conflicto urbano-patrimonial:** Aunque el inmueble muestra buen estado, la ruptura de la unidad de conjunto y la disonancia volumétrica/estilística del entorno afectan la lectura paisajística y valor urbano de la casona. La ficha insiste en apoyo municipal para el cuidado constante.

### *Recomendaciones técnicas (derivadas de la ficha)*

- Conservación programada (plan de mantenimiento para cubierta, carpinterías, revoques y elementos ornamentales).
- Gestión de entorno: lineamientos municipales para control de alturas, alineaciones y materialidad en predios colindantes; incentivos para rehabilitar inmuebles remanentes del sector y evitar nuevas pérdidas de patrimonio.
- Puesta en valor: interpretación del hastial con pintura mural y de la cimera; registro fotogramétrico y plan de conservación preventiva.

*Fuente:* Ficha BI-1, Reg. 423 (INPC, 2007c).

### **Síntesis comparativa**

- Sistemas tradicionales (piedra–adobe/bahareque–madera–teja) están presentes en los tres inmuebles, con mayor vulnerabilidad allí donde faltó mantenimiento (162, 071).
- Valores arquitectónico-estéticos y testimoniales son explícitos en las fichas, especialmente por tipología, fachada y ornamentación (p. ej., pinturas murales en 162; balaustradas y cimera en 423).
- Gradación de conservación: 423 (buena) → 071 (regular) → 162 (regular a malo en elementos), lo que correlaciona con el riesgo y la urgencia de intervención.
- Entorno urbano: los tres consignan entorno alterado; en 423, la alteración impacta la unidad urbana pese al buen estado del bien; en 162 y 071, la alteración coincide con patologías internas y tensiones de uso.
- Recomendaciones comunes en fichas: apuntalamiento y protección de cubiertas (162), corrección de intervenciones impropias y rehabilitación (071), mantenimiento programado y gestión del entorno (423).

## Discusión

---

La lectura cruzada de los expedientes INPC de la casa esquinera (Reg. 162, c. Almagro 2212), de la casa republicana (Reg. 071, c. Veloz 16-40) y de la casona ecléctica (Reg. 423, Orozco y Loja) confirma que el conflicto entre desarrollo urbano y conservación en Riobamba no es una abstracción, sino un conjunto de mecanismos materiales y normativos que empujan a los inmuebles patrimoniales hacia trayectorias divergentes: deterioro acelerado por falta de mantenimiento –con riesgo de colapso y externalidades sobre colindantes– frente a conservación *a secas* que mantiene integridad física, pero pierde unidad urbana por presiones inmobiliarias en su entorno inmediato (INPC, 2007a, 2007b; INPC, 2008).

En el Reg. 162, el binomio humedad-polilla y la pérdida de cielos rasos y acabados pintados –patologías típicas de fábricas mixtas de cangahua/bahareque con estructura de madera– derivan en un *efecto vecindad*: elementos sueltos y cubierta en mal estado que comprometen la medianería y ponen en peligro el inmueble moderno contiguo. En el Reg. 071, las intervenciones de emergencia con bloque tras el evento del fortín mitigaron daños inmediatos, pero a costa de autenticidad material y comportamiento estructural, un patrón que la literatura asocia con respuestas reactivas típicas cuando no existen programas de conservación programada y guías técnicas disponibles para propietarios (Della, 2021; Wu & van Laar, 2021). Por contraste, el Reg. 423 muestra que la integridad constructiva puede sostenerse con mantenimiento, pero que el paisaje urbano pierde coherencia por sustitución de piezas del tejido –edificaciones de 2-3 pisos–, un caso de fricción entre morfología histórica y lógicas de renovación que la Recomendación HUL de la UNESCO pide abordar con zonas de amortiguamiento, control de alturas y manejo del *ambiente de la obra* más allá de la línea de fachada (UNESCO, 2011; Jiang et al., 2022).

Un aspecto crítico que emerge de los tres casos es el efecto adverso de la catalogación patrimonial cuando se limita a su inscripción en

inventarios, sin acompañarse de recursos financieros, incentivos tributarios o planes de uso. En estas condiciones, la catalogación patrimonial opera como una restricción formal a la demolición, sin que necesariamente se activen procesos efectivos de restauración, debido a los elevados costos económicos y a la ausencia de mecanismos de cofinanciamiento (Savoie et al., 2025). Esta situación genera un círculo vicioso donde la protección jurídica se convierte en un freno, no solo para la conservación efectiva, sino también para el desarrollo urbano de la ciudad. La consecuencia inmediata es el abandono: edificaciones que permanecen cerradas, sin mantenimiento, expuestas a filtraciones y colapsos parciales, lo que no solo degrada sus valores culturales, sino que también representa un riesgo para la seguridad pública y un factor de depreciación del entorno inmediato (Nowogońska, 2020).

Diversos estudios han identificado este fenómeno como *demolición por negligencia*, entendido como el deterioro progresivo de un inmueble hasta que su colapso justifica intervenciones drásticas que, en condiciones normales, estarían prohibidas (Rojas, 2002; Otero, 2021). En contextos latinoamericanos, este problema se agrava porque los inventarios patrimoniales, al no estar vinculados a programas de inspección ni a estímulos económicos, terminan generando *ruinas oficiales* que bloquean el dinamismo urbano. Casos documentados en Quito, Cuenca y La Habana muestran cómo la falta de flexibilidad normativa lleva a que edificaciones históricas queden vacías y deterioradas durante décadas, sin que puedan adaptarse a nuevas funciones ni ser sustituidas por proyectos contemporáneos (Tello, 2013; Rumé, 2022).

La literatura internacional advierte que la protección rígida puede ser contraproducente cuando no existe un ecosistema de gobernanza capaz de balancear valores culturales y necesidades de crecimiento. Wu y van Laar (2021), al analizar el modelo *Monumentenwacht* en Bélgica, sostienen que el éxito radica en combinar inspecciones periódicas, reparaciones menores y financiamiento compartido, evitando así que los propietarios enfrenten solos la carga de conservación. En contraste, cuando la protección se limita a

restricciones sobre el derribo, pero no ofrece alternativas de uso o apoyo financiero, se produce un efecto de *congelamiento urbano*, donde parcelas estratégicamente ubicadas permanecen ociosas, impidiendo la renovación de infraestructuras y servicios. Esta dinámica ha sido observada en entornos patrimoniales donde la resistencia jurídica al derribo, sin mecanismos complementarios para el uso adaptativo o recursos financieros, genera un estancamiento en el desarrollo urbano (Bernstein, 2019; Prabowo et al., 2024). Esto se observa en Riobamba con los registros 162 y 071, cuyos propietarios no cuentan con recursos suficientes para acometer rehabilitaciones integrales, mientras el tejido urbano circundante experimenta presiones de densificación.

La paradoja es evidente: lo que en principio se concibió como un mecanismo de salvaguarda puede convertirse en un obstáculo tanto para la conservación efectiva como para el desarrollo sostenible de la ciudad. En términos de política pública, este escenario exige pasar de una visión declarativa a un sistema de gestión activa, en el cual la inscripción en inventarios esté acompañada de inspecciones técnicas recurrentes, sanciones frente a la negligencia y, sobre todo, incentivos económicos que vuelvan viable la refuncionalización adaptativa de los inmuebles (Ouaali & Anouche, 2024; Vafaie et al., 2023). De lo contrario, la protección legal continuará produciendo efectos perversos: inmuebles en ruina cuya demolición está restringida y cuya rehabilitación resulta inviable en las condiciones actuales, generando vacíos urbanos y pérdidas irreversibles de memoria arquitectónica.

Estos hallazgos empíricos dialogan con dos corrientes recientes. Por un lado, la evaluación de impactos acumulativos del urbanismo sobre el patrimonio: la evidencia de Suzhou revela que el *riesgo compuesto* crece en bordes de áreas protegidas y donde aumentan usos comerciales y suelo de nueva construcción (Fu et al., 2023). En Riobamba, tanto el Reg. 071 como el Reg. 423 están precisamente en frentes sensibles: el primero, con pérdida de unidad en la manzana por sustituciones modernas; el segundo, estable físicamente pero con entorno alterado. La literatura sugiere que estos bordes demandan

reglas de inserción fina –alineaciones, alturas, proporciones de vano-muro, paletas de materiales– para amortiguar la presión de densificación y evitar el *façadismo* o la banalización escenográfica (Jiang et al., 2022; Rebec et al., 2022). Por otro lado, la conservación preventiva y planificada: los tres expedientes identifican el mantenimiento como talón de Aquiles (Reg. 162 y 071 con *regular/malo* y recomendaciones de apuntalamiento; 423 *bueno* pero con entorno alterado). El giro internacional desde la restauración episódica hacia el mantenimiento programado está sólidamente documentado –Modelos Monumentenwacht, cartas de riesgo, inspecciones periódicas con matrices multicriterio– y muestra reducciones de riesgo y costo-ciclo de vida cuando se combinan inspecciones, pequeñas reparaciones *de primera ayuda* y registros trazables (Della, 2021; Wu & van Laar, 2021). Trasladado al caso riobambeño, ello implica pasar de *intervenir cuando ya es tarde* (Reg. 162/071) a *mantener para no intervenir*, institucionalizando campañas de cubiertas, canaletas y carpinterías antes de temporadas de lluvia, con guías específicas para sistemas mixtos adobe/bahareque y madera –precisamente los que presentan mayor sensibilidad a humedad, xilófagos y errores de compatibilidad de materiales contemporáneos (Liang et al., 2023; Ouaali & Anouche, 2024).

La comparación entre los tres casos también permite discutir autenticidad y compatibilidad técnica. En el Reg. 071, la inserción de bloques de hormigón en cuerpos interiores posteriores responde a urgencia, pero altera la respuesta sísmica de fábricas pesadas con diafragmas de madera y puede introducir concentraciones de rigidez; los lineamientos de ISCARSAH (ICOMOS, 2024) insisten en que los refuerzos y sustituciones deben ser compatibles, reversibles cuando sea posible y legibles, privilegiando soluciones que mantengan el funcionamiento conjunto de muros portantes y entramados (Roca et al., 2019). En el Reg. 162, los cielos rasos pintados y la carpintería decorada exigen secuencias de estabilización previas a cualquier refuncionalización: control de humedad ascendente y de cubierta, saneo de madera con tratamientos curativos y preventivos, y consolidación de enlucidos antes de tocar uso; de lo contrario, el

cambio de función exacerba patologías (Della, 2021; Wu & van Laar, 2021). El Reg. 423, con conservación buena, ofrece la contraprueba: cuando el mantenimiento se sostiene, los costos de intervención mayor bajan, pero si no se regula el entorno, se pierde la cualidad de conjunto que sustenta parte del valor cultural –una tensión ampliamente reportada en barrios históricos de América Latina, donde la presión inmobiliaria y el turismo transforman tipologías y escalas (Chen et al., 2020).

La literatura también aporta un argumento operativo para salir del binario *conservar o demoler*: la rehabilitación adaptativa rigurosa (*adaptive reuse*). Revisiones sistemáticas recientes identifican factores de éxito –idoneidad de uso, viabilidad económica, gobernanza y desempeño ambiental– que hacen de la refuncionalización una estrategia de conservación *por uso*, reduciendo huella de carbono frente a la sustitución y manteniendo valores espaciales y materiales (Vafaie et al., 2023; Vardopoulos, 2023). En el microcosmos riobambeño, ello se traduciría en portafolios de usos compatibles (vivienda con renta, servicios culturales o educativos de baja carga), acompañados de reglas de intervención que retengan organización en torno a patios, galerías y proporciones de vanos –claves en los Reg. 162 y 071– y que administren los añadidos contemporáneos mediante metodologías de gestión de información patrimonial (HBIM) para documentar decisiones, fases y materiales, como ya se ensaya para obras de mayor escala (Rebec et al., 2022; Shehata, 2024). Esa vía media no excluye el control del entorno: sin planeamiento morfológico –alineaciones, alturas, ritmos de huecos– la casona 423 seguirá *isla* valiosa en un mar de disonancias. Precisamente, enfoques HUL proponen articular conservación con instrumentos urbanísticos, incentivos fiscales y participación vecinal para que el *ambiente de la obra* no dependa solo de la voluntad del propietario (UNESCO, 2011; Jiang et al., 2022).

Finalmente, los expedientes evidencian un patrón de riesgo institucional: cuando el grado de protección es *condicionado o parcial* y no existe un ecosistema de inspecciones e incentivos, aparece la negligencia por omisión –mantenimiento diferido que degrada

hasta comprometer terceros, como en el Reg. 162– o la sustitución morfológica del entorno, como en el Reg. 423. La investigación comparada señala que la eficacia no reside solo en declarar o inventariar, sino en conectar el inventario con: i) inspección recurrente con índices de condición; ii) órdenes de ejecución y sanciones para evitar *demolición por abandono* (donde exista riesgo a terceros); iii) líneas de cofinanciamiento y alivios tributarios condicionados a mantenimientos demostrables; y iv) reglas de inserción urbana que operen en bordes y amortiguamientos (Wu & van Laar, 2021; Otero, 2021; Fu et al., 2023). En otras palabras, los tres casos de Riobamba no solo ilustran patologías edilicias, sino la necesidad de un cambio de régimen: de la conservación reactiva a la gestión preventiva e integrada del centro histórico y sus franjas de contacto, donde el *uso* sea aliado de la conservación y no su coartada.

## Conclusiones

El análisis de los tres casos seleccionados en Riobamba (Reg. 162, Reg. 071 y Reg. 423) demuestra que la tensión entre conservación del patrimonio inmueble y dinámicas de desarrollo urbano no se reduce a una oposición entre lo viejo y lo nuevo, sino que se expresa en múltiples niveles: deterioro físico derivado de la falta de mantenimiento, intervenciones inadecuadas realizadas bajo presión de eventos imprevistos, pérdida de autenticidad material y transformaciones del entorno inmediato que rompen la unidad urbana.

De igual modo, los casos analizados evidencian que la protección legal, cuando no está respaldada por incentivos económicos ni por planes de uso adecuados, puede transformarse en un obstáculo. La inclusión en inventarios patrimoniales restringe la demolición de ciertos inmuebles, pero el costo elevado de su restauración y la ausencia de mecanismos de financiamiento dificultan la ejecución de intervenciones. Como resultado, muchos permanecen abandonados, expuestos al deterioro progresivo y generando vacíos

en sectores de alto valor urbano. Esta paradoja no solo compromete la seguridad y la memoria arquitectónica, sino que también limita la posibilidad de renovar áreas estratégicas de la ciudad con proyectos contemporáneos compatibles con el entorno histórico. En este sentido, el análisis comparado confirma que estas problemáticas solo pueden enfrentarse mediante una transición hacia esquemas de conservación preventiva, gobernanza integral del centro histórico y políticas urbanísticas que reconozcan el valor del paisaje urbano histórico como recurso colectivo.

Entre las principales limitaciones del estudio se encuentra la concentración en tres casos, que si bien son representativos de tipologías clave (tradicional selectiva, republicana y ecléctica), no abarcan la totalidad de inmuebles patrimoniales de la ciudad ni la diversidad de sus estados de conservación. Asimismo, la ausencia de levantamientos estructurales instrumentados y de datos socioeconómicos actuales de los propietarios impide valorar con precisión los costos y la viabilidad de estrategias de refuncionalización adaptativa. El trabajo se sustenta en expedientes técnicos del INPC de 2007–2008, cuya actualización sigue pendiente, y aunque fueron contrastados con literatura reciente, persiste la necesidad de una base de datos local sistemática y actualizada.

La novedad del estudio radica en articular de forma explícita la lectura detallada de fichas patrimoniales con el debate internacional reciente sobre conservación preventiva, resiliencia sísmica de materiales tradicionales, y rehabilitación adaptativa como alternativa sostenible. Este cruce permitió identificar que las categorías de *protección condicionada* y *protección parcial* pierden eficacia si no se acompañan de instrumentos de inspección periódica, incentivos fiscales y sanciones contra la negligencia.

Como aporte al conocimiento, la investigación propone una síntesis operativa para Riobamba que conecta los lineamientos internacionales del *Historic Urban Landscape* con medidas aplicables en el terreno local. Esta síntesis plantea:

1. Establecer programas de mantenimiento obligatorio y financiado, con metas anuales para cubiertas, canalizaciones y carpinterías, apoyados en cofinanciamientos e incentivos tributarios.
2. Implementar inspecciones periódicas sustentadas en matrices de riesgo multicriterio, con participación de colegios profesionales y universidades, para priorizar recursos y focalizar intervenciones.
3. Desarrollar instrumentos contra la negligencia, que incluyan órdenes de ejecución, multas progresivas y mecanismos de cogestión o adquisición pública en casos extremos, combinados con estímulos como exoneraciones parciales del impuesto predial para quienes acrediten mantenimiento documentado.
4. Regular la inserción urbana en zonas de amortiguamiento, mediante control de alturas, alineaciones y materiales, a fin de preservar la coherencia morfológica y la lectura de conjunto en los barrios históricos.
5. Crear bolsas de proyectos de rehabilitación adaptativa, con garantías y esquemas de colaboración entre propietarios, operadores culturales y sector privado, de modo que los usos compatibles (vivienda, servicios culturales, turismo sostenible) aseguren la sostenibilidad económica del patrimonio.
6. Promover campañas comunitarias de mantenimiento, tomando como referencia experiencias como Cuenca, y consolidar un sistema de seguimiento técnico en colaboración con instituciones académicas y colegios profesionales.

Este conjunto de medidas ofrece un marco innovador que transforma las fichas patrimoniales –hoy predominantemente descriptivas– en instrumentos de gestión activos, vinculando la protección condicionada con acciones concretas de cuidado, uso sostenible y participación ciudadana.

Como futuras líneas de investigación se sugiere: i) realizar levantamientos estructurales detallados con fotogrametría y modelado HBIM de los inmuebles patrimoniales de Riobamba; ii) estudiar los costos de ciclo de vida comparando demolición/reconstrucción con rehabilitación adaptativa para inmuebles de tipología tradicional; iii) explorar la percepción ciudadana sobre el patrimonio y sus usos posibles, con metodologías de participación comunitaria; y iv) evaluar la eficacia de instrumentos normativos y fiscales en ciudades intermedias del Ecuador, de manera que se identifiquen modelos de gobernanza que fortalezcan la protección efectiva de bienes con protección parcial o condicionada.

#### **CRediT**

**Castillo:** conceptualización, curaduría de datos, análisis formal, investigación, metodología, visualización, redacción original, redacción revisión.

**García:** supervisión y validación.

## Referencias

---

- Aching-Balarezo, M., Vázquez, L., Barsallo, M., Briones, J., & Amaya, J. (2017). Strategies for the management of built heritage linked to maintenance and monitoring. Case Study of the San Roque Neighborhood, Cuenca, Ecuador. *The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 43(2/W5), 755-761. <https://doi.org/10.5194/isprs-archives-XXII-2-W5-755-2017>
- Aguirre, M., Ávila, M., Cordero, M., & Andrade, I. (2018). Evaluación de riesgos y vulnerabilidades: El caso de una vivienda patrimonial en Cuenca, Ecuador. *AUC. Revista de Arquitectura*, 39, 7-17. <https://tinyurl.com/bdfpunhs>
- American Planning Association. (2022). *Trend Report for Planners*. <https://tinyurl.com/8mubfp8w>
- Bernstein, K. (2019). *Top Ten Myths About Historic Preservation*. <https://tinyurl.com/2bmwwxsm>
- Chen, F., Ludwig, C., & Sykes, O. (2020). Heritage Conservation

through Planning: A Comparison of Policies and Principles in England and China. *Planning Practice & Research*, 36(5), 578–601. <https://doi.org/10.1080/02697459.2020.1752472>

Della, S. (2021, March). Italian perspective on the planned preventive conservation of architectural heritage. *Frontiers of Architectural Research*, 10(1), 108–116. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2020.07.008>

Fu, L., Zhang, Q., Tang, Y., Pan, J., & Li, Q. (2023). Assessment or urbanization impact on cultural heritage based on a risk-based cumulative impact assessment method. *NPJ Heritage Science*, 11, Article 177. <https://doi.org/10.1186/s40494-023-01024-0>

ICOMOS. (2024, September). *Guidelines for the Analysis, Conservation and Structural Restoration of Architectural Heritage*. <https://tinyurl.com/29j36w2m>

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). (2007a). *Ficha BI-1 de registro emergente. Registro N.º 162, Código 4H-04-07-162. Casa esquinera en Riobamba*. Subproceso de Inventario, Registro y Catalogación [Documento técnico].

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). (2007b). *Ficha BI-1 de registro emergente. Registro N.º 071. Código 4H4-07-071. Casa patrimonial en Riobamba*. INPC, Subproceso de Inventario, Registro y Catalogación [Documento técnico].

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). (2007c). *Ficha BI-1 de registro emergente. Registro N.º 423. Código 4H4-07-423. Casona en Riobamba*. INPC, Subproceso de Inventario, Registro y Catalogación [Documento técnico].

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). (2008). *Inventario patrimonial, código IBI-06-01-02-000-000055. Casa patrimonial en Riobamba*. SIPCE, Dirección de Inventario Patrimonial.

Jiang, J., Zhou, T., Han, Y., & Ikebe, K. (2022). Urban Heritage

- Conservation and Modern Urban Development from the Perspective of the Historic Urban Landscape Approach: A Case Study of Suzhou. *Land*, 11(8), 1251. <https://doi.org/10.3390/land11081251>
- Liang, W., Ahmad, Y., & Mohidin, H. (2023). The development of the concept of architectural heritage conservation and its inspiration. *Built Heritage*, 7(21), 1–16. <https://doi.org/10.1186/s43238-023-00103-2>
- Merriam, S. B., & Tisdell, E. J. (2016). *Qualitative Research: A Guide to Design and Implementation* (4<sup>th</sup> ed.). Jossey Bass.
- Nowogońska, B. (2020). *Consequences of Abandoning Renovation: Case Study–Neglected Industrial Heritage Building. Sustainability*, 12(16), 6441. <https://doi.org/10.3390/su12166441>
- Otero J. (2021). Heritage Conservation Future: Where We Stand, Challenges Ahead, and a Paradigm Shift. *Global challenges (Hoboken, NJ)*, 6(1), 2100084. <https://doi.org/10.1002/gch2.202100084>
- Ouaali, S., & Anouche, K. (2024). Preventive conservation – a means of sustainability of cultural heritage: The case of the M’Zab Valley. *Architecture Papers of the Faculty of Architecture and Design STU*, 29(3), 2–14. <https://doi.org/10.2478/alfa-2024-0013>
- Prabowo, B. N., Temeljotov Salaj, A., & Lohne, J. (2024). Urban Heritage Facility Management: A Conceptual Framework for the Provision of Urban-Scale Support Services in Norwegian World Heritage Sites. *Heritage*, 7(3), 1372-1399. <https://doi.org/10.3390/heritage7030066>
- Rashid, Y., Rashid, A., & Waseem, A. (2019). Case study method: A step-by-step guide for business researchers. *International Journal of Qualitative Methods*, 18, 1–13. <https://doi.org/10.1177/1609406919862424>

- Rebec, K. M., Deanovič, B., & Oostwegel, L. (2022, May-June). Old buildings need new ideas: Holistic integration of conservation-restoration process data using Heritage Building Information Modelling. *Journal of Cultural Heritage*, 55, 30–42. <https://doi.org/10.1016/j.culher.2022.02.005>
- Roca, P., Lourenço, P. B., & Gaetani, A. (2019). *Historic construction and conservation: Materials, systems and damage*. Routledge. <https://tinyurl.com/mukhfj95>
- Rojas, E. (2002). *La preservación del patrimonio histórico urbano en América Latina y el Caribe: Una tarea de todos los actores sociales*. Banco Interamericano de Desarrollo. <https://doi.org/10.18235/0009958>
- Rumé, S. (2022, May). The Legitimacy of Urban Things: Cuenca Between Heritage and Modernisation. *Urbanities*, 12(1), 49–64. <https://tinyurl.com/mukbkdyf>
- Savoie, É., Sapinski, J. P., & Laroche, A.-M. (2025). Key factors for revitalising heritage buildings through adaptive reuse. *Buildings and Cities*, 6(1), 103–120. <https://doi.org/10.5334/bc.495>
- Shehata, A. O., Noroozinejad Farsangi, E., Mirjalili, S., & Yang, T. Y. (2024). A State-of-the-Art Review and Bibliometric Analysis on the Smart Preservation of Heritages. *Buildings*, 14(12), 3818. <https://doi.org/10.3390/buildings14123818>
- Stake, R. E. (2005). *Qualitative case studies*. In N. K. Denzin & Y. S. Lincoln (Eds.), *The Sage handbook of qualitative research* (3<sup>rd</sup> ed., pp. 443–466). Sage.
- Tello, M. (2013). El proyecto de conservación integral del patrimonio inmueble: Enfoques conceptuales, reflexiones valorativas y apuntes metodológicos para la sustentabilidad integral del patrimonio inmueble. *Módulo Arquitectura CUC*, 12(1), 99–130. <https://tinyurl.com/3ddfz8ct>
- UNESCO. (2011, November 10). *Recommendation on the Historic*

*Urban Landscape*. United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. <https://tinyurl.com/mt4btu9e>

Vafaie, F., Remøy, H., & Gruis, V. (2023, December). Adaptive reuse of heritage buildings: A systematic literature review of success factors. *Habitat International*, 142, 102926. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2023.102926>

Vardopoulos, I. (2023). Adaptive Reuse for Sustainable Development and Land Use: A Multivariate Linear Regression Analysis Estimating Key Determinants of Public Perceptions. *Heritage*, 6(2), 809-828. <https://doi.org/10.3390/heritage6020045>

Wu, M., & van Laar, B. (2021, March). The Monumentenwacht model for preventive conservation of built heritage: A case study of Monumentenwacht Vlaanderen in Belgium. *Frontiers of Architectural Research*, 10(1), 92–107. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2020.07.007>

Yin, R. K. (2018). *Case Study Research and Applications: Design and Methods* (6<sup>th</sup> ed.). Sage.

# Anexos

## Anexo 1. Ficha BI-1. Código de bienes inmuebles: 4H-04-07-162

Castillo, V., & García, C.

Conflictos entre desarrollo urbano y conservación del patrimonio inmueble

152

Un Espacio para la Ciencia, vol. 8, núm. 1 (2025, diciembre)

	<b>INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL</b>		<b>FICHA BI-1 DE REGISTRO EMERGENTE</b>		<b>REGISTRO N°:</b> 162
	<b>DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO</b>		<b>INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES</b>		<b>ARCHIVO N°:</b> 04
				<b>CLAVE CATASTRAL:</b> -----	
<b>Entidad Investigadora:</b> INPC		<b>Registrado por:</b> Arg. Fabián Lara – Arg. Kléver Campos		<b>Código de Bienes Inmuebles:</b> 4H-04-07-162	
<b>Denominación del Bien Inmueble:</b> Casa			<b>Localización</b>		
<b>Uso Original:</b> Vivienda	<b>Uso Actual:</b> Vivienda	<b>Provincia:</b> Chimborazo	<b>Cantón:</b> Riobamba	<b>Ciudad:</b> Riobamba	
		<b>Parroquia:</b> Veloz	<b>Calle:</b> Almagro	<b>N°:</b> 2212	
		<b>MZ:</b> 69	<b>Sitio Geográfico:</b> -----	<b>Zona:</b> -----	
<b>Régimen de propiedad:</b> Particular <b>Nombre del propietario:</b> Neptalí Gallegos Díaz <b>Tipo de tenencia:</b> Propietario <b>Época de construcción:</b> ----- <b>Fecha de construcción:</b> -----		<b>Tipología:</b> 		<b>Ubicación:</b> 	
<b>TIPOLOGÍA:</b> Tradicional					
<b>Nro. Retiros:</b> -----	<b>Nro. Pisos Interior:</b> 1 - 2	<b>Nro. Frentes:</b> 2	<b>Nro. Familias:</b> 1		
<b>Valoración:</b> Arquitectónico estético					
<b>Con entorno natural de áreas verdes:</b> SI		<b>Influencia estilística en fachada:</b> Tradicional			
<b>Imágenes - Fotografías:</b> 					
<b>A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA</b> Recta <b>Niveles o Pisos:</b> -1 <b>Vanos Abiertos N° PA:</b> 3 <b>PB:</b> 10 <b>Zócalo:</b> Piedra <b>Portal o SopORTE:</b> con portal PB <b>Remate de Fachada:</b> Alero <b>Portada:</b> Simple <b>Balcones:</b> Volado <b>N°:</b> 3 <b>Balcones:</b> Incluidos <b>N°:</b> 9 <b>Molduras y Ornamentación:</b> Enmarcamiento vanos-cornisa-pilastras <b>Color:</b> Blanco <b>Textura:</b> Lisa					
<b>B) ESTRUCTURA</b> <b>Cimiento:</b> Piedra <b>Paredes:</b> Cangahua-bahareque <b>Cubierta:</b> Teja					
<b>C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES</b> <b>Interior:</b> Pintura mural-cenefas tumbados <b>Exterior:</b> -----					
<b>D) ESTADO DE CONSERVACIÓN</b> <b>Cubierta:</b> REGULAR <b>Estructura:</b> REGULAR <b>Elementos:</b> MALO <b>Mantenimiento:</b> MALO					
<b>Código de Negativo:</b> M82R178			<b>Fotograma Nro:</b> -----	<b>Fecha de Registro:</b> Marzo 2007	


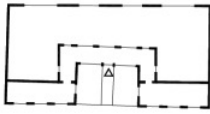


<b>NIVEL DE INTEGRIDAD Y/O CONSERVACIÓN</b> <b>SUBSUELO:</b> ----- <b>PLANTA BAJA:</b> ORIGINAL <b>2da. PLANTA:</b> ----- <b>3ra. PLANTA:</b> ----- <b>4 o MAS:</b> -----	<b>FOTOGRAFIA-IMAGENES:</b> 
<b>CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN:</b>  Tradicional Selectiva	
<b>TIPOS DE INTERVENCIÓN:</b>  Rehabilitación  <b>NIVELES DE INTERVENCIÓN:</b>  Conservación  Reestructuración	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN:</b>  Condicionada	
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Se determina su valor arquitectónico por constituir un inmueble de tipología arquitectónica del colonialismo con técnica y sistemas constructivos representativos de la época, así como su expresión y proporción volumétrica integrándose al conjunto urbano general.	
<p>Casa esquinera con ochave, presenta en planta baja un paño de fachada que se caracteriza por su limpieza y sencillez con zócalo de piedra y con vanos y llenos distribuidos rítmicamente; debemos anotar que el vano ubicado en el ochave debió haber sido originalmente una puerta y no una ventana como hoy aparece; la fachada remata en alero y cubierta de teja. A un costado del inmueble, la construcción se alza en un segundo piso de características formales similares a la planta baja y con tres balcones en volado elaborados en madera y hierro forjado otorgando realce a este volumen que se integra positivamente a todo el conjunto. La planta alta remata en alero y posee decoraciones como bandas molduradas y faja de denticulos en la parte superior. Los vanos se caracterizan por tener enmarcamientos y arco rebajado; todas las ventanas en planta baja poseen balcones incluidos realizados en hierro forjado.</p>	
<p>Interiormente el inmueble se resuelve a través de un zaguán de acceso ubicado a uno de los costados de la casa; este zaguán nos lleva a un patio interior- jardín, que conforman galerías porticadas y angostos corredores de distribución con piso de piedra, alrededor de los cuales se van ubicando los diferentes ambientes de la casa. Una escalera en madera que sirve al bloque de dos pisos se ubica a un costado del jardín. Uno de los corredores nos llevan a un patio posterior y a una pequeña huerta. La planta alta se resuelve también con corredores porticados, pilastras de tres cuerpos en madera, al igual que el entrepiso y la estructura; barandas del antepecho en hierro con pasamano de madera.</p>	
<p>El inmueble, además de su distribución planimétrica, destaca y cobra valor interiormente, por la presencia de pinturas a manera de decoraciones vegetales, geométricas y ornamentaciones en el cielo raso, en las paredes de ciertas habitaciones, y como cenefas decorando la parte superior de las paredes en los corredores, etc.</p>	
<p>Estructuralmente la casa se resuelve con una cimentación de piedra y paredes de cangahua y bahareque formando una caja estructural de paredes portantes y estructura de madera.</p>	
<b>RESPONSABLE:</b> Arq. Marcelo León	
<b>OBSERVACIONES DEL CONJUNTO:</b> Inmueble de gran importancia que se encuentra ubicado en una zona donde las alteraciones urbanas y arquitectónicas son evidentes y que a pesar de ello, merece ser conservada y rehabilitada.	
<b>VALORACIÓN DEL ENTORNO:</b> Alterado	
<b>OBSERVACIONES:</b> El inmueble presenta un deterioro acelerado sobre todo en lo que respecta a cielo rasos, paredes y elementos como escaleras, pasamanos pisos, entrepisos, ventanas, puertas. Necesita se realicen trabajos emergentes de apuntalamiento y protección de cubiertas y en general un mantenimiento integral. Sería interesante plantear una propuesta de rehabilitación y/o refuncionalización, para que no se pierda esta edificación de gran valor patrimonial.	

## Anexo 2. Ficha BI-1. Código de bienes inmuebles: 4H4-07-071

	<b>INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL</b>		FICHA BI-1 DE REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO N°: 071								
	<b>DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO</b>		INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	ARCHIVO N°: 04								
				CLAVE CATASTRAL: -----								
Entidad Investigadora: INPC		Registrado por: Arq. Marco Silva / Arq. Kléver Campos	Código de Bienes Inmuebles: <b>4H4-07-071</b>									
Denominación del Bien Inmueble: Casa		Localización										
Uso Original: Vivienda	Uso Actual: Vivienda	Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba								
		Parroquia: Lizarzaburu	Calle: Veloz	N°: 16-40								
		MZ: 38	Sitio Geográfico: ----	Zona: -----								
<p>Régimen de propiedad: Particular                  Nombre del propietario: Familia Quirola                  Tipo de tenencia: Propietario                  Época de construcción: Republicana                  Fecha de construcción: ±1940</p> <p>TIPOLOGÍA: Republicana</p>		Tipología:	Ubicación:									
<table border="1"> <tr> <td>Nro. Retiros:</td> <td>Nro. Pisos Interior:</td> <td>Nro. Frentes:</td> <td>Nro. Familias:</td> </tr> <tr> <td>-----</td> <td>2</td> <td>1</td> <td>-----</td> </tr> </table>		Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:	-----	2	1	-----			
Nro. Retiros:	Nro. Pisos Interior:	Nro. Frentes:	Nro. Familias:									
-----	2	1	-----									
Valoración: Arquitectónico Estético Con entorno natural de áreas verdes: NO Influencia estilística en fachada: Tradicional		Imágenes - Fotografías:										
<p><b>A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA</b>                  Recta                  Niveles o Pisos: 2                  Vanos Abiertos N° PA: 2 PB: 3                  Zócalo: Piedra pintada                  Portal o Soportal:                  Remate de Fachada: Antepecho cornisa                  Portada: Simple                  Balcones: Volado N°: 1                  Balcones: ----- N°: -----                  Molduras y Ornamentación: Enmarcamiento vanos, balaustrada, ménsula, cornisa, banda.                  Color: : Verde - blanco                  Textura: Lisa</p> <p><b>B) ESTRUCTURA</b>                  Cimiento: Piedra                  Paredes: Adobe-bahareque                  Cubierta: Estructura de madera - Teja</p> <p><b>C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES</b>                  Interior: -----                  Exterior: -----</p> <p><b>D) ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>                  Cubierta: REGULAR                  Estructura: REGULAR                  Elementos: REGULAR                  Mantenimiento: REGULAR</p>												
		Código de Negativo: M51R74	Fotograma Nro: -----	Fecha de Registro: Febrero 2007								

<p><b>NIVEL DE INTEGRIDAD Y/O CONSERVACIÓN</b></p> <p>SUBSUELO: -----  <b>PLANTA BAJA:</b> ORIGINAL  <b>2da. PLANTA:</b> ORIGINAL  <b>3ra. PLANTA:</b> -----  <b>4 o MAS:</b> -----</p>	<p><b>FOTOGRAFIA-IMAGENES:</b></p> 
<p><b>CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN:</b></p> <p>Tradicional Selectiva</p>	
<p><b>TIPOS DE INTERVENCIÓN:</b> Rehabilitación</p> <p><b>NIVELES DE INTERVENCIÓN:</b></p> <p>Conservación Reestructuración</p>	
<p><b>GRADO DE PROTECCIÓN:</b></p> <p>Parcial</p>	
<p><b>DESCRIPCIÓN:</b> La planta arquitectónica se desarrolla en un solar bien proporcionado y el organigrama funcional incorpora el espacio abierto del patio, elemento hacia el cual se tiene galerías a dos lados y de dos niveles resueltas en el sistema de pórticos, con pilastras o columnas de madera que se ensamblan a las vigas soleras.</p> <p>Los diferentes cuartos y ambientes se suceden de manera seguida y son definidos por paredes que se asientan en la cimentación e piedra y que tienen el tradicional espesor, por ser soportantes de toda la estructura de madera de pisos y de la cubierta techada con teja, las paredes principales y maestras pasan al segundo nivel en la misma ubicación, eran épocas donde la solución estructural era un tema de gran criterio constructivo que de algún cálculo específico, constructores y albañiles conocían por tradición los problemas de la Construcción.</p> <p>El organigrama funcional arquitectónico dispone en la parte posterior del solar el espacio abierto para el patio, la tradicional altura dada a cada uno de los niveles es muy generosa con el objetivo de abracar el mayor volumen de aire, mantenerlo a una agradable temperatura y así evitar la constante apertura de vanos para aireación, pero ese factor determinó al exterior una fachada agradable que luce el zócalo corrido coronado por un bocel y luego todo el paño donde aparecen los vanos que en el caso de las ventanas del primer y segundo nivel evocan pobremente a un tema decorativo de Alberti, es decir y aquí, el enmarcamiento define el ámbito que inscribe a los vanos pareados. Además varias molduras marcan el nivel y culminación de la fachada, constructivamente tiene cimentación de piedra donde se asientan las paredes principales, por lo demás está resuelta con materiales tradicionales de la zona empleados con las técnicas tan conocidas por los maestros constructores.</p>	
<p><b>RESPONSABLE:</b> Arq. Fabián Lara O.</p>	
<p><b>OBSERVACIONES DEL CONJUNTO:</b> En la elevación de cuadra y de manzana se tiene edificaciones de corte moderno que han destruido definitivamente el concepto de unidad y armonía arquitectónica.</p>	
<p><b>VALORACIÓN DEL ENTORNO:</b> Alterado</p>	
<p><b>OBSERVACIONES:</b> Son válidas todas las observaciones que se han indicado e anteriores fichas, respecto a todo aquello que afecta a la arquitectura de la ciudad y a la calidad de vida, pues se tiene un comercio caótico, desaseo, ruido, tránsito, falta de arborización etc.</p>	

### Anexo 3. Ficha BI-1. Código de bienes inmuebles: 4H4-07-423

	<b>INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL</b>		FICHA BI-1 DE REGISTRO EMERGENTE	REGISTRO N°: 423
	<b>DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO</b>		INVENTARIO DE BIENES INMUEBLES	ARCHIVO N°: 04 CLAVE CATASTRAL: 12-029-001
Entidad Investigadora: INPC		Registrado por: Arq. Kléver Campos / Arq. Marcelo León		Código de Bienes Inmuebles: 4H4-07-423
Denominación del Bien Inmueble: Casona		Localización		
Uso Original: Vivienda	Uso Actual: Vivienda	Provincia: Chimborazo	Cantón: Riobamba	Ciudad: Riobamba
		Parroquia: Maldonado	Calle: Orozco y Loja	N°: 13-46
		MZ: 172	Sitio Geográfico: .....	Zona: .....
<p>Régimen de propiedad: Particular                  Nombre del propietario: Herederos Falconí                  Tipo de tenencia: Propietario                  Época de construcción: Republicana                  Fecha de construcción: ± 1920 - 1930                  TIPOLOGÍA: Republicana</p>		<p>Tipología:</p> 		<p>Ubicación:</p> 
Nro. Retiros: 4	Nro. Pisos Interior: 1	Nro. Frentes: 4	Nro. Familias: 1	
Valoración: Arquitectónico Estético		Influencia estilística en fachada: Ecléctica		
Con entorno natural de áreas verdes: SI				
<p><b>A) DESCRIPCIÓN DE LA FACHADA</b>                  Recta                  Niveles o Pisos: 1                  Vanos Abiertos N° PA: ..... PB: 33                  Zócalo: piedra                  Portal o Soporte:                  Remate de Fachada: Alero antefijo-balaustrada-cimera                  Portada: Simple                  Balcones: ..... N°: .....                  Balcones: ..... N°: .....                  Molduras y Ornamentación: balaustres, pilastras, filetes, enmarcamiento vanos, altorrelieves antropomorfo                  Color: Blanco                  Textura: lisa</p>				
<p><b>B) ESTRUCTURA</b>                  Cimiento: Piedra                  Paredes: Ladrillo - adobe                  Cubierta: Estructura de madera - Teja</p>				
<p><b>C) CARACTERÍSTICAS RELEVANTES</b>                  Interior: .....                  Exterior: Pintura mural (hastial)</p>				
<p><b>D) ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>                  Cubierta: BUENO                  Estructura: BUENO                  Elementos: BUENO                  Mantenimiento: BUENO</p>				
<p>Imágenes - Fotografías:</p> 				
Código de Negativo: M176R443		Fotograma Nro: .....		Fecha de Registro: Septiembre 2007

<b>NIVEL DE INTEGRIDAD Y/O CONSERVACIÓN</b> <b>SUBSUELO:</b> ----- <b>PLANTA BAJA:</b> ORIGINAL <b>2da. PLANTA:</b> ----- <b>3ra. PLANTA:</b> ----- <b>4 o MAS:</b> -----	<b>FOTOGRAFIA-IMAGENES:</b> 
<b>CATEGORÍA DE LA EDIFICACIÓN:</b> Relevante	
<b>TIPOS DE INTERVENCIÓN:</b> Rehabilitación	
<b>NIVELES DE INTERVENCIÓN:</b> Conservación Restauración	
<b>GRADO DE PROTECCIÓN:</b> Condicionada	
<b>DESCRIPCIÓN:</b> Su desarrollo en una sola planta constituye un referente de una de tantas formas que se dieron en épocas de la colonia y luego siguió con la arquitectura tradicional, eran tipologías como la presente que requerían de amplios terrenos para el emplazamiento total, así la arquitectura estaba respaldada por un entorno paisajístico y de una jardinería bien trabajada y mantenida.	
El organigrama funcional deja zonas definidas para las actividades, de tal manera que luego de su acceso directo a la galería frontera, hacia la derecha está la zona social y a la izquierda la privada, en todo caso los vanos tienen grill de madera y vidrio, para la decoración de fachadas se incorpora elementos neoclásicos sin mayor decoración, pero con una disposición muy ordenada y elegante, el cuerpo central se retrasa para sugerir buena acogida, cuerpo central muy importante de la fachada que tiene para su realce una cimera muy artística acompañada por balaustrada entre cijos con maceteros decorativos.	
Constructivamente tiene gran identidad con el estilo y se resuelve con materiales tradicionales y sus técnicas de uso, pero en cada elemento se aprecia la calidad espacial y su resolución constructiva.	
<b>RESPONSABLE:</b> Arg. Fabian Lara O.	
<b>OBSERVACIONES DEL CONJUNTO:</b> Propiedad muy importante que debe mantenerse, las autoridades municipales deben apoyar a sus dueños para el cuidado constante, justamente la dueña nos informó que en una de las esquinas del parque había una casa que ella considera era mejor que la presente, pero que las autoridades municipales permitieron su derrocamiento, subdivisión del lote, hoy se tiene edificaciones de dos o tres pisos de corte moderno que en nada son un aporte a la ciudad.	
<b>VALORACIÓN DEL ENTORNO:</b> alterado	
<b>OBSERVACIONES:</b> Son válidas las observaciones realizadas en anteriores fichas respecto a todo lo que afecta a los diferentes sectores de la ciudad, lo que debe ser acogido por las autoridades municipales por respeto a una ciudad tan importante.	