



**INFORME TÉCNICO**  
EVALUACIÓN DE IMPACTO EN CONTEXTOS DE  
PATRIMONIO MUNDIAL

**ORDENANZA QUE SANCIONA AL PLAN DE GESTIÓN DEL  
CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA**

BORRADOR

**GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA**  
DIRECCIÓN GENERAL DE ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES  
EQUIPO DE PLANIFICACIÓN 2025  
ENERO 2025



<b>ELABORADO POR:</b>	Arq. Astrid Vanessa Orellana Gutiérrez, Mgst. <b>Técnica del Equipo de Planificación DGAHP</b>	
<b>REVISADO POR:</b>	Arq. Pablo Xavier Sigüenza Clavijo, Mgst. <b>Responsable del Equipo de Planificación DGAHP</b>	
<b>APROBADO POR:</b>	Arq. Hugo Xavier Aguirre Vargas, Mgst. <b>Director General de las Áreas Históricas y Patrimoniales</b>	



## 1.- CONTENIDO

<b>1.- CONTENIDO.....</b>	<b>3</b>
<b>2.- INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>4</b>
<b>3.- METODOLOGÍA .....</b>	<b>5</b>
<b>4.- LÍNEA BASE .....</b>	<b>7</b>
4.1.- VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL.....	7
4.1.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL.....	7
4.1.2.- VALORES Y ATRIBUTOS .....	9
4.2.- ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN.....	11
4.2.1.- ÁREA DE GESTIÓN.....	11
4.2.2.- PATRIMONIO INMUEBLE EN EL CHC Y ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA .....	15
4.2.3.- ESTADO EXTERIOR.....	22
4.3.- PAISAJE URBANO HISTÓRICO – CHC .....	29
4.3.1.- VISUALES.....	29
4.3.2.- ALTURAS .....	39
4.4.- MARCO LEGAL, REGULATORIO Y DE POLÍTICAS RELEVANTES .....	41
4.4.1.- A NIVEL NACIONAL.....	41
4.4.2.- A NIVEL LOCAL .....	42
4.5.- GOBERNANZA Y SISTEMA DE GESTIÓN PATRIMONIAL .....	62
<b>5.- ACCIONES PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS.....</b>	<b>64</b>
5.1.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS.....	64
5.2.- ETAPAS DE ELABORACIÓN, FORMULACIÓN, Y EJECUCIÓN .....	70
5.2.1.- PROCESO DE DESARROLLO Y SOCIALIZACIONES.....	70
5.2.2.- IMPLEMENTACIÓN .....	82
<b>6.- IMPACTOS: IDENTIFICACIÓN, PREDICCIÓN Y EVALUACIÓN.....</b>	<b>82</b>
<b>7.- MITIGACIÓN Y MEJORA.....</b>	<b>86</b>
<b>8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....</b>	<b>86</b>
<b>9.- BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>89</b>



## 2.- INTRODUCCIÓN

El Centro Histórico de Cuenca fue declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad el 4 de diciembre de 1999, reconociendo Valores Universales Excepcionales en el sitio bajo los criterios II, IV y V (UNESCO World Heritage Convention, 1999). El patrimonio cultural contenido en las Áreas Históricas y Patrimoniales posee potencialidades culturales, sociales y económicas, con impacto territorial, lo cual consolida un modelo de desarrollo sostenible que busca el equilibrio entre la sociedad y el medio. *“En este sentido, el patrimonio cultural promueve un sentido de estabilidad ya que conforma un puente entre el pasado y el presente que explica la contemporaneidad y marca la continuidad de la vida y la cultura de un determinado pueblo pues posee la historia, cultura y valores sociales que otorgan a un pueblo un sentido de pertenencia y lugar. Sin embargo, se transforma y reinterpreta en cada generación, para, a partir de ello, construir el patrimonio del futuro a través de múltiples narrativas patrimoniales”* (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).

En ese sentido, y con el fin de promover la conservación del patrimonio cultural, se han desarrollado múltiples herramientas que contribuyan en el proceso de toma de decisiones para la implementación de proyectos en sitios patrimonio mundial; una de ellas, la Guía y Caja de Herramientas para la Evaluación de Impacto en Contexto de Patrimonio Mundial desarrollada por UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN en el año 2022, que plantea el análisis integral de una propuesta y la identificación de sus impactos potenciales hacia el Valor Universal Excepcional del sitio, a través de una serie de etapas que facilitan la adecuada toma de decisiones para su conservación.

La propuesta de Ordenanza para que Sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca, proponiendo cambios relacionados, entre otros, 1. La definición de usos de suelo acorde a los PITS y ejes urbanísticos permitidos, incompatibles y preexistentes; 2. La definición de altura máxima acorde a los PITS, características especiales del área y directrices generales; 3. La definición de altura máxima en edificaciones construidas al interior de predios en donde se emplacen edificaciones patrimoniales; 4. La definición de tipología y materialidad en cubierta; 5. La implementación de la concesión onerosa de derechos como instrumento para la conservación del patrimonio edificado; 5. La implementación de infracciones y sanciones de uso de suelo, letreros, bienes patrimoniales y no patrimoniales. El proceso de desarrollo y construcción del plan y la ordenanza que la sanciona, ha contado hasta la fecha de elaboración de esta informe, con 16 procesos de socialización con enfoques multidisciplinarios, concretando la participación de diversos grupos de la ciudadanía, gestores, academia, instituciones públicas, entre otros. Este informe se desarrolla en paralelo a los procesos de construcción de la ordenanza como herramienta que visibiliza el impacto de diversas estrategias o la ausencia de las mismas en el Centro Histórico de Cuenca.

El presente documento fue elaborado por el Equipo de Planificación de la Dirección General de Áreas Históricas, integrado por profesionales con experiencia en los ámbitos de conservación y gestión sostenible del patrimonio edificado, ordenamiento territorial y urbanismo. El documento se encuentra estructurado con el contenido mínimo de una evaluación de impacto en contexto de patrimonio mundial, sin embargo, se lo desarrolla



como un informe técnico referente a la Ordenanza que sanciona el Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca debido a que el GAD Municipal del cantón Cuenca a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales-DGAHP formuló la propuesta objeto de análisis, generando conflicto de intereses al ser la misma entidad la encargada de su evaluación. Por esta razón se sugiere que dichas evaluaciones sean realizadas por instituciones ajenas a aquellas encargadas de la formulación de propuestas, tomando en consideración el informe técnico que sustentan las mismas.

Finalmente se menciona que el documento contó con la revisión del Responsable del Área de Planificación de la DGAHP y la aprobación por parte del Director General de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

### 3.- METODOLOGÍA

El informe busca identificar los impactos potenciales generados por la Ordenanza que sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca. Si bien, las evaluaciones de impacto patrimonial se enfocan en contextos de sitios patrimonio mundial, el presente informe considera no solamente el área declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad sino la totalidad del área del CHC definido en el artículo 1, literal a de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales así como aquellas áreas que han sido reconocidas como Patrimonio Cultural del cantón (Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca) y Patrimonio Cultural del Estado (área de El Ejido).

Este documento se estructura alrededor de cuatro grandes secciones:

a) La línea base construida a partir del análisis de información primaria y secundaria, en donde se recalcan los valores universales excepcionales del sitio patrimonio mundial, así como valores nacionales y locales de áreas patrimoniales de influencia al sitio y se identifican los atributos a través de los cuales se materializan dichos valores patrimoniales. La identificación de dichos atributos se realiza a través de la herramienta 1 (UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN, 2022) propuesta en la Guía y Caja de Herramientas para la Evaluación de Impacto en Contexto de Patrimonio Mundial, en donde a través de la descripción de los valores excepcionales se identifican valores puntuales y los atributos a través de los cuales se materializan. En el caso de las áreas de influencia al sitio se recurre a sus expedientes técnicos de reconocimiento para la extracción de dichos valores y atributos. De igual manera se analiza el estado actual de conservación del área de estudio, el paisaje histórico urbano a través de visuales y alturas, el marco legal vigente y el sistema de gestión actual de dichas áreas.

b) Las acciones propuestas mediante la Ordenanza que sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca a través del análisis de información primaria en donde se identifican características específicas de la misma, sus etapas de desarrollo, que incluyen las socializaciones y talleres realizados hasta la fecha de emisión del presente informe.



c) La identificación, predicción y evaluación de impactos a través de la aplicación de las herramientas 2 y 3 (UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN, 2022) planteadas en la Guía y Caja de Herramientas para Evaluaciones de Impacto en Contextos de Patrimonio Mundial. A través de la herramienta 2, en donde se promueve el cruce de información de todos los atributos identificados y acciones específicas propuestas por la ordenanza, y posterior identificación de un listado final de impactos. En el caso de la herramienta 3, se estandarizó determinadas relaciones entre la acción propuesta y su impacto en el atributo para que se establezcan relaciones directas con el tipo de causa (negativo -1, neutral 0, positivo 1); y cuya posterior determinación de su magnitud (mayor 3, moderado 2, menor 1) se obtuvieron las categorizaciones de los diversos impactos de forma objetiva.

Level of recognition	Heritage/Conservation values	Attributes	Sources of information
OUV	It is an ecologically and globally outstanding region	Blue Sea, marine and terrestrial areas	Della Corte et al. (2002). <i>Assessment of habitat management system of the Blue Sea Marine National Park and its Orange Dugong Habitat.</i>
	The marine systems have developed unique and different ecosystems and species, including endangered ecological communities	Ecosystems, species, endangered unique and different ecological communities, rare examples of tropical coral reef systems and unique soft coral species, seagrass beds and mangrove habitats	Mizuku et al. (2008). <i>Coral Reef Managed ecological communities, Field Survey and Analysis.</i>
	Its architecture reflects the city's golden age of wealth as a trading port in the 18th century and its monuments are important architectural masterpieces of different periods	18th-century architecture, port, Mausoleum of Eugenius, the Basilica of St Helena and the Great Mosque with its madrasa and baths	Makee et al. (2012a). <i>Cultural Heritage and Urban Values Assessment.</i>
	Festivals and traditions are still carried out in particular neighbourhoods and associated with specific monuments, as well as connected with spiritual beliefs connected to the natural world	Festivals, traditions, neighbourhoods, residents, monuments, spiritual beliefs connected to the natural world, natural environment	Kim, F (2014). <i>Ancient Histories: The Architecture and History of Heritopolis.</i>  Oral history (NB: potentially sensitive). Heritopolis Community Archives Project.

Imagen 1.- Herramienta 1 en donde a partir de los Valores Universales Excepcionales, se identifican los valores y atributos a través de los cuales se materializan. Fuente: (UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN, 2022)

Element of a proposed action that has the potential to cause an impact					EVALUATION OF IMPACT
Attributes	Construction of new resort buildings	Operation of new resort	Demolition of buildings for new rail line and stations	Operation of new rail line and stations ... etc	
Coral reef	Construction along shoreline could affect water quality in the marine environment	Increased tourism activities may damage coral		New access routes may increase access to protected areas	Neutral/minor/moderate/major impact (negative and positive)
Mangrove habitats	Mangroves cleared in construction area			New access routes may increase access to protected areas	
Dugong	Construction activities may disturb sensitive dugong	Increased tourism activities may disturb sensitive dugong		New access routes may increase people causing disturbance	Major negative impact
Monuments (e.g. Mausoleum, Basilica)		Increase in tourism pressure		New transport lines may bring increase tourism	Moderate negative impact
Festivals and traditions		Potential economic opportunities as more people attend festivals (+) Increased tourism may change festivals and traditions (-)		Pilgrimage and procession routes may have to change when the rail line cuts through the town	Minor negative impact
Urban layout			Demolitions may affect urban layout	Rail line may cut off some neighbourhoods from	Minor positive impact
Historic port				New transport lines may reduce port functions	Moderate positive impact
... etc					Major positive impact

Imagen 2.- Herramienta 2 y 3 en donde a partir del listado de impactos potenciales se evalúan cada uno de ellos Fuente: (UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN, 2022)



d) La sección de mitigación y mejora se consolida con el planteamiento de estrategias específicas que propendan a la mitigación y mejora de los impactos potenciales identificados con base en el análisis de información primaria y secundaria relevante.

## 4.- LÍNEA BASE

### 4.1.- VALOR UNIVERSAL EXCEPCIONAL

#### 4.1.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL

El 4 de diciembre de 1999, el Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca fue declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad y pasó a formar parte de la lista de Ciudades Patrimonio Mundial de acuerdo a los criterios II, IV y V (UNESCO World Heritage Convention, 1999).

Los datos a continuación detallados referidos a la síntesis, integridad y autenticidad comprenden la traducción textual de lo descrito en la página Oficial de UNESCO World Heritage Convention con relación al Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca (UNESCO World Heritage Convention, 1999).

##### 4.1.1.1.- BREVE SÍNTESIS

Ubicada en el corazón de la cordillera andina, el Centro Histórico de Cuenca está emplazado en un valle regado por cuatro ríos: Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara. Esta ubicación ha favorecido durante mucho tiempo el contacto cercano con el entorno natural. El Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca comprende el territorio que ocupó Cuenca hasta la primera mitad del siglo XX, así como el sitio arqueológico de Pumapungo y los corredores que comprenden las antiguas vías de acceso a la ciudad.

El Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca es un notable ejemplo de ciudad colonial española en montaña (entroterra) que da testimonio del interés dado a los principios de la planificación urbana renacentista en América. Fundada en 1577 según las directrices dictadas 30 años antes por el Rey de España Carlos V, ha conservado su planta ortogonal original durante cuatro siglos.

Existía una comunidad india al tiempo de la llegada de los españoles (Inca-Cañari); a partir de este momento, se determina el carácter de Cuenca. La trama urbana y el paisaje urbano de su centro histórico, correspondiente a pueblos coloniales ubicados al interior con vocación agrícola, es un claro testimonio de la exitosa fusión de las diferentes sociedades y culturas de América Latina.

La trama urbana del Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca comprende un sistema de parques, plazas, atrios, iglesias y otros espacios públicos. En torno a la Plaza Mayor (Parque Abdón Calderón), están siempre presentes los tres poderes de la sociedad: el político con el cabildo y la gobernación, el religioso con sus dos catedrales una enfrente



de la otra y el judicial con las cortes de Justicia. Sus calles empedradas son anchas y soleadas. Además, las sencillas casas coloniales a menudo se han transformado en residencias más importantes, especialmente durante el período de relativa expansión económica debido a la producción y exportación de la quinina y sombreros de paja toquilla (siglo XIX). Esto resultó en una arquitectura específica que integró las diversas influencias locales y europeas.

Algunos edificios merecen mención: la Catedral Nueva iniciada en 1885, la Catedral Vieja, el Monasterio de las Carmelitas y la Iglesia de Santo Domingo. La arquitectura religiosa, muy relacionada con los espacios públicos donde se expresa la vida comunitaria, contribuye en gran medida al perfil urbano de la localidad.

La arquitectura vernácula que ilustra las técnicas y la organización del espacio durante el período colonial, se ubica principalmente en la periferia del centro histórico y en las zonas rurales. Una fuerte concentración de este tipo de arquitectura se ubica a lo largo del río Tomebamba (El Barranco) que define los límites del casco histórico en el lado sur. Es también en este sector donde se ubica el sitio de Pumapungo (Puerta del Puma) en el corazón del pueblo inca de Tomebamba, y el de Todos Santos donde arqueólogos han desenterrado los vestigios correspondientes a las culturas cañari, inca y española.

**Criterio (II):** Cuenca ilustra la perfecta implantación de los principios del urbanismo del Renacimiento en América.

**Criterio (IV):** La exitosa fusión de las diferentes sociedades y culturas de América Latina se plasma en el trazado y el paisaje urbano de Cuenca.

**Criterio (V):** Cuenca es un ejemplo sobresaliente de una ciudad colonial española en montaña.

#### 4.1.1.2.- INTEGRIDAD

El Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca conserva la mayoría de los atributos necesarios para la expresión de su Valor Universal Excepcional, que están completos e intactos. A pesar de la pérdida de importantes edificaciones durante la segunda mitad del siglo XX, se mantienen todos los componentes de la estructura urbana y su relación con el entorno paisajístico.

El inventario de construcciones declaradas patrimonio cultural de Ecuador comprende más de mil edificios: El 5% son de valor monumental (presencia importante y dominante en el tejido urbano); el 60% son construcciones de primera importancia y el 35% de las construcciones completan la formación de un paisaje urbano coherente. Este inventario contribuye a preservar y consolidar el paisaje urbano y favorece la comprensión de la historia socioeconómica de la antigua ciudad y sus relaciones internas.



### **4.1.1.3.- AUTENTICIDAD**

El Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca ha conservado su imagen de ciudad colonial [y republicana] y los aspectos esenciales de su carácter original. Su centro histórico está habitado y goza de una activa vida social tradicional, aunque a veces en condiciones de vida degradadas. Debido a esta ocupación continua, la ciudad ofrece un alto grado de autenticidad.

El carácter arquitectónico del centro histórico es el resultado de un proceso dinámico de modernización. Numerosos edificios han sido actualizados y adaptados con gusto a las modas cambiantes de las distintas épocas, especialmente entre 1870 y 1950.

El Centro Histórico también ha conservado dentro de su zona urbana un parque arqueológico con vestigios que, a pesar de la fragilidad de los elementos, explican claramente la concepción y organización territorial de las culturas prehispánicas, en particular la cultura Inca-Canari.

### **4.1.2.- VALORES Y ATRIBUTOS**

Las declaraciones de valor universal excepcional a través de sus criterios establecen un punto de partida para identificar y analizar valores y atributos que los sostienen. En este sentido, la Guía y Caja de Herramientas para la Evaluación de Impacto en Contexto de Patrimonio Mundial desarrollada por UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN en el año 2022 establecen herramientas metodológicas que contribuyen a la evaluación del impacto en contextos de sitios patrimoniales.

La metodología plantea el análisis de la declaratoria de los Valores Universales Excepcionales, de los cuales se identifican sus valores patrimoniales, así como los atributos específicos en donde se manifiestan. En este caso, el análisis no solo considera atributos identificados dentro del área declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad, sino se incorpora atributos reconocidos en áreas de influencia inmediata como el área de El Ejido y Cristo Rey de Cullca, así como diversas manifestaciones dentro del CHC, y se incorporan otros que contribuyen a los valores patrimoniales ya identificados. La aplicación de la herramienta facilitó el identificar los siguientes valores y atributos:

- El contacto cercano del CHC con el entorno natural al estar emplazado en un valle regado por cuatro ríos: Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara (Valle, ríos Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara) (UNESCO World Heritage Convention, 1999).
- El CHC comprende el territorio que ocupó la ciudad hasta la primera mitad del siglo XX, así como el sitio arqueológico de Pumapungo y los corredores que comprenden las antiguas vías de acceso a la ciudad (Pumapungo, antiguas vías de acceso a la ciudad: Av. Loja, Calle Rafael María Arizaga, las herrerías, convención del 45) (UNESCO World Heritage Convention, 1999; Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).



- El CHC es un notable ejemplo de una ciudad colonial española en montaña (entroterra) que da testimonio del interés dado a los principios de la planificación urbana renacentista en América, conservando su planta ortogonal durante cuatro siglos (Planta ortogonal) (UNESCO World Heritage Convention, 1999).
- El CHC es un claro testimonio de la exitosa fusión de las diferentes sociedades y culturas de América Latina a través de su trama urbana y el paisaje urbano de su centro histórico (Trama urbana: parques, plazas, atrios, iglesias y otros espacios públicos, Plaza mayor, alcaldía, gobernación, dos catedrales, corte de justicia, calles empedradas, casas coloniales; paisaje urbano; vocación agrícola (áreas verdes)) (UNESCO World Heritage Convention, 1999).
- Sencillas casas coloniales transformadas en residencias más importantes por el auge económico. Esto resultó en una arquitectura específica que integró las diversas influencias locales y europeas (UNESCO World Heritage Convention, 1999).
- El perfil urbano de la localidad (Arquitectura religiosa, espacios públicos, vida comunitaria, Catedral Nueva, Catedral Vieja, Monasterio de las Carmelitas, Iglesia de Santo Domingo) (UNESCO World Heritage Convention, 1999).
- La arquitectura vernácula que ilustra técnicas y la organización del espacio durante el período colonial, ubicada principalmente en la periferia del centro histórico y en las zonas rurales, así como a lo largo del río Tomebamba (El Barranco) que define los límites del caso histórico en el lado sur (UNESCO World Heritage Convention, 1999).
- Los vestigios correspondientes a las culturas cañari, inca y española desenterrados en Pumapungo (Puerta del Puma) el corazón del pueblo inca de Tomebamba y el de Todos Santos (UNESCO World Heritage Convention, 1999; Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).
- Tradiciones vinculadas a los espacios del CHC, que permite su uso y disfrute a través de diversas manifestaciones que posibilitan el mantenimiento y la afirmación de la identidad colectiva, así como la unión y cohesión social (Danza, espacios simbólicos: San Francisco, Parque Calderón, Plaza Rotary, CHC; gastronomía: Todos Santos, CHC; técnicas artesanales tradicionales: Sagrario, El Vergel, Convención del 45; fiestas: CHC, Sagrario, Gil Ramírez Dávalos, El Vado, Av. Solano; oficios tradicionales: Parque Calderón, Plaza San Francisco, El Vado, CHC, calles y plazas) (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 2023)
- El sector del Ejido está íntimamente ligado al CHC, siendo el área de mayor influencia al mismo. Cumple con características relevantes de paisaje cultural y ambiental al guardar armonía entre lo natural y lo construido El Ejido (jardines, áreas verdes, espacios públicos, corredores articuladores verdes urbanos y bióticos rurales; villas, casas quinta, arquitectura moderna y arquitectura contemporánea; paisaje urbano) (Acuerdo Ministerial No. 163-2010, 2010)
- El Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey sobre la Colina de Cullca guarda especial relación contextual con el CHC y por su ubicación, se beneficia del paisaje



cultural y natural de la ciudad (Visuales hacia el Centro Histórico, Icto-Cruz y el perfil montañoso de la cordillera de los Andes) (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2013).

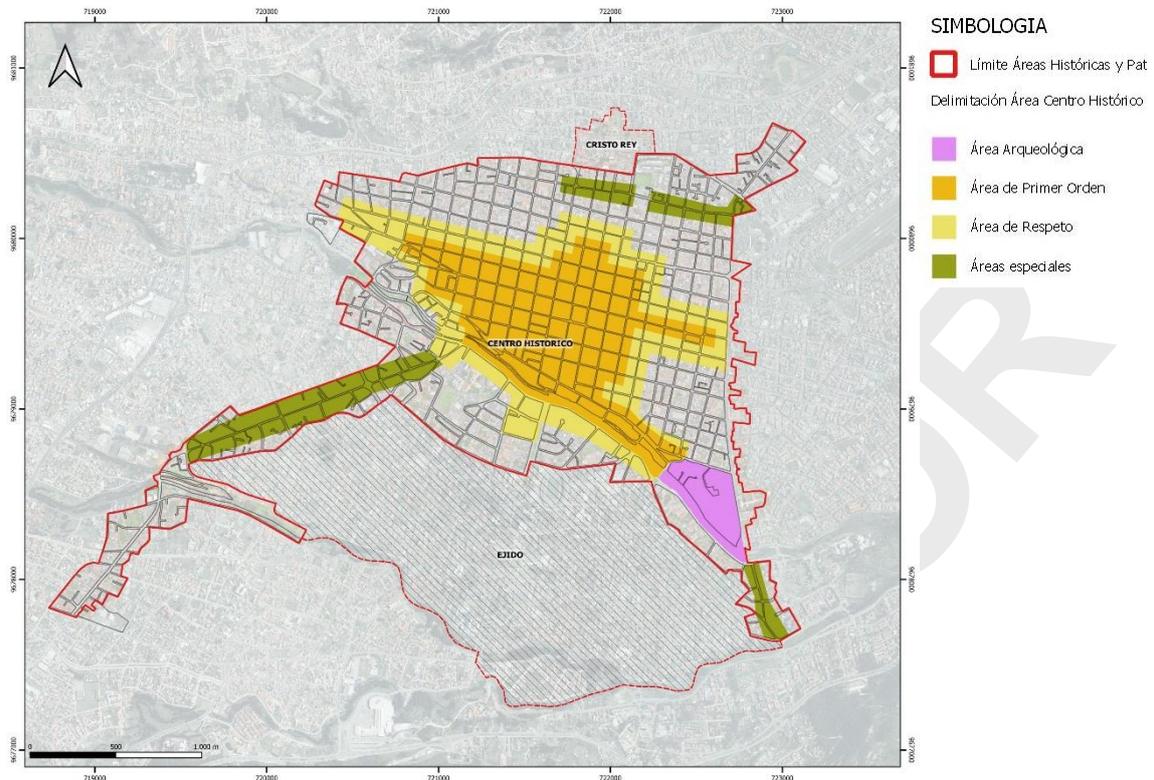
En este caso, si bien a través de esta metodología se logra extraer atributos específicos necesarios para identificar los posibles impactos causados por la propuesta planteada y evaluarlos, los mismos abarcan características únicamente relacionadas a forma y diseño, materiales y substancia, uso y función, ubicación y entorno, que es pertinente para objeto de este análisis en particular con respecto a la propuesta normativa del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca. Sin embargo, es necesario recalcar que, la identificación de valores y sus diversos atributos tanto tangibles como intangibles dentro del CHC y las áreas históricas y patrimoniales del cantón deberá ampliarse conforme un estudio de valoración que garantice una adecuada gestión y conservación, no solo del área declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad, sino integral de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca.

## 4.2.- ESTADO ACTUAL DE CONSERVACIÓN

### 4.2.1.- ÁREA DE GESTIÓN

#### 4.2.1.1.- CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA, 2010

En el año 2010, a través de la emisión de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, tal y como lo señala su artículo 3 literal a, el Área del Centro Histórico forma parte del área protegida de la ciudad de Cuenca. Dentro de esta delimitación, se incluyen las áreas correspondientes a las declaratorias del Centro Histórico de Cuenca como Patrimonio Cultural del Estado en 1982 y como Patrimonio Cultural de la Humanidad (1999): Área de Primer Orden, Área de Respeto, Área Arqueológica, y Áreas Especiales, así como el Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico, tal como lo señala su artículo 1 literal a y b. Es decir, se incorporan nuevas áreas y se amplía el área de gestión al CHC y se identifica el área de influencia y zona tampón (Área de El Ejido).



Plano 1.- Áreas Históricas Patrimoniales. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo técnico de Planificación del Patrimonio, 2022.

#### 4.2.1.2.- ÁREA DE EL EJIDO

El sector de El Ejido se reconoce como un testimonio del inicio de la modernidad y de los diversos momentos de desarrollo de la ciudad, tornándose una zona en donde convergen valores históricos, simbólicos, antropológicos, arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y naturales. Dicho sector es el área de mayor influencia del CHC, y se rescata su armonía entre lo natural y lo construido, fuertemente evidenciado en áreas verdes y jardines en el ámbito privado, así como espacios públicos y corredores articuladores verdes urbanos (Acuerdo Ministerial No. 163-2010, 2010).

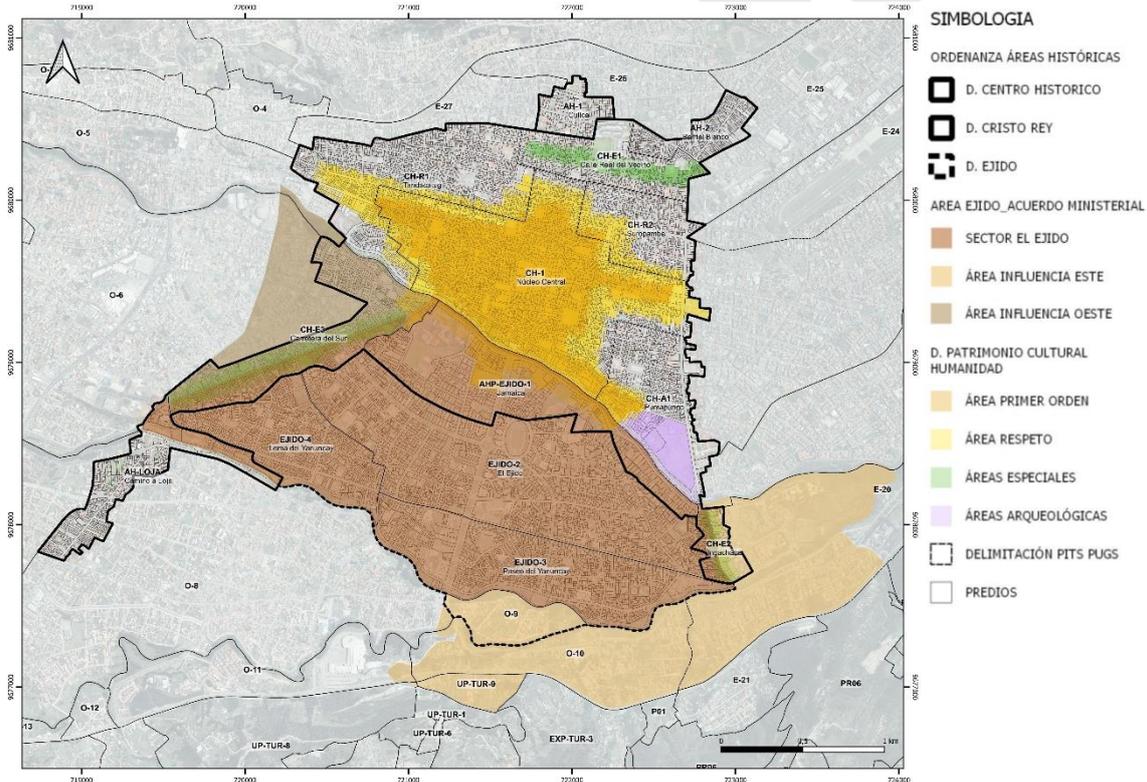
El Área de El Ejido fue declarado como Patrimonio Cultural del Estado mediante Acuerdo Ministerial No. 163-2010 de fecha 23/08/2010, que en su artículo primero literales a y b detalla su delimitación:

- a. *“...Sector de El Ejido delimitado, al Norte: con las dos márgenes del Río Tomebamba; al Sur: con las dos márgenes del Río Yanuncay; al Este: con las dos aceras de la calle de las Herrerías; al Oeste: con las dos aceras de la Avenida Loja.*
- b. *Dos áreas de influencia: la primera ubicada al lado oeste de El Ejido, comprendida por la calle del Batán y sus vías transversales. La segunda al lado Este de El Ejido constituida por la zona de Galpal y la antigua Estación del Tren...”* (Acuerdo Ministerial No. 163-2010, 2010)



A través de Acuerdo Ministerial 235-2011, en donde se realiza procesos de depuración y actualización del listado de inmuebles registrados mediante Acuerdo Ministerial No. 163-2010 que forman parte del expediente técnico, se tiene como resultado un listado final de 366 inmuebles registrados en el sector de El Ejido identificados como Patrimonio Cultural del Estado.

En la actualidad, el área de El Ejido pese a ser reconocida como parte de las Áreas Históricas y Patrimoniales, únicamente el área denominada como Área del Ejido Incorporado se encuentra gestionada íntegramente por la normativa establecida para las áreas históricas y patrimoniales. En el resto del área, únicamente aquellos predios en donde se emplacen edificaciones patrimoniales son gestionados a través de dicha normativa, mientras el resto se gestiona con la normativa establecida a nivel de cantón. En ese sentido, el cambio de determinantes de altura en el área de El Ejido influye en predios dispersos y no existe un análisis a nivel de manzana, conjunto o con base en la presencia de bienes inmuebles patrimoniales (DGAHP, 2022).



Plano 2.- Delimitación Área de El Ejido acorde a la Ordenanza de Áreas Históricas, Acuerdo Ministerial No. 163-2010 y Expediente Técnico de Valoración Patrimonial El Ejido. Fuente: Acuerdo Ministerial No. 163-2010; OGCAHPCC, 2010. Elaboración: Equipo técnico de Planificación del Patrimonio, 2023.

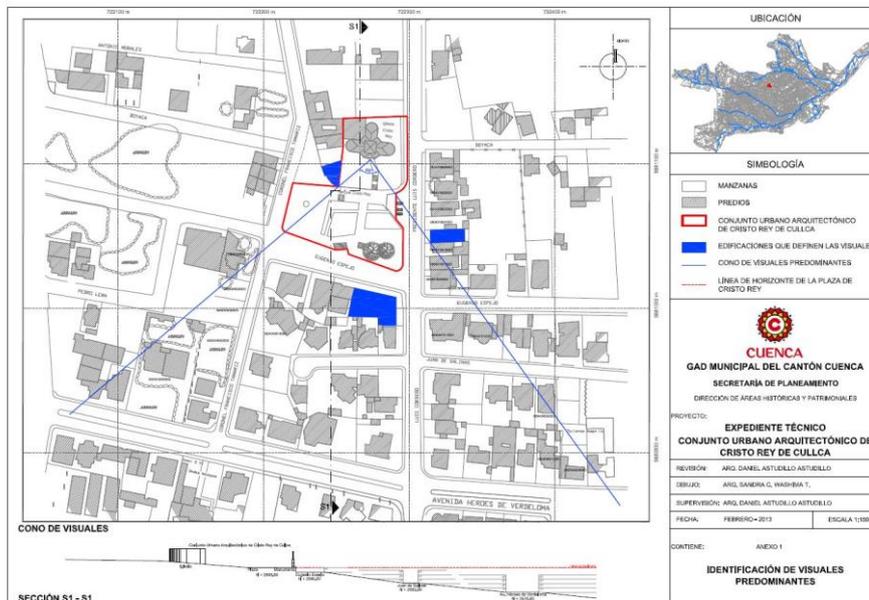
Es así como el área de El Ejido declarada como Patrimonio Cultural del Estado, se encuentra delimitada tanto dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales como en áreas circundantes a la misma. En el caso de las Áreas Históricas y Patrimoniales, el Área de El Ejido forma parte del PIT AHP-Ejido-1 Jamaica, y parcialmente en los PITs CH-E2 Ingachaca, CH-E3 Carretera del Sur y AH-Loja Camino a Loja; el resto de Área de El Ejido forma parte de los



PITs de suelo urbano Ejido-2, Ejido-3, y Ejido-4. En el caso de las áreas de influencia, se encuentran parcialmente emplazadas en las Áreas Históricas y Patrimoniales, en los PITs CH-E2 Ingachaca y CH-E3 Carretera del Sur, mientras en el área urbana forman parte principalmente de los PITs O-6, O-9, O-10 y E-20 y UP-TUR-9 en el PIT de Suelo Rural de Expansión Urbana de la Parroquia Turi acorde a la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del Cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo. Es decir, el Área del Ejido no se encuentra gestionada íntegramente en relación a sus características históricas, simbólicas, antropológicas, arquitectónicas, urbanísticas, paisajísticas y naturales resaltadas en su declaratoria como Patrimonio Cultural del Estado, lo cual genera realidades dispersas en el territorio.

### 4.2.1.3.- CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA

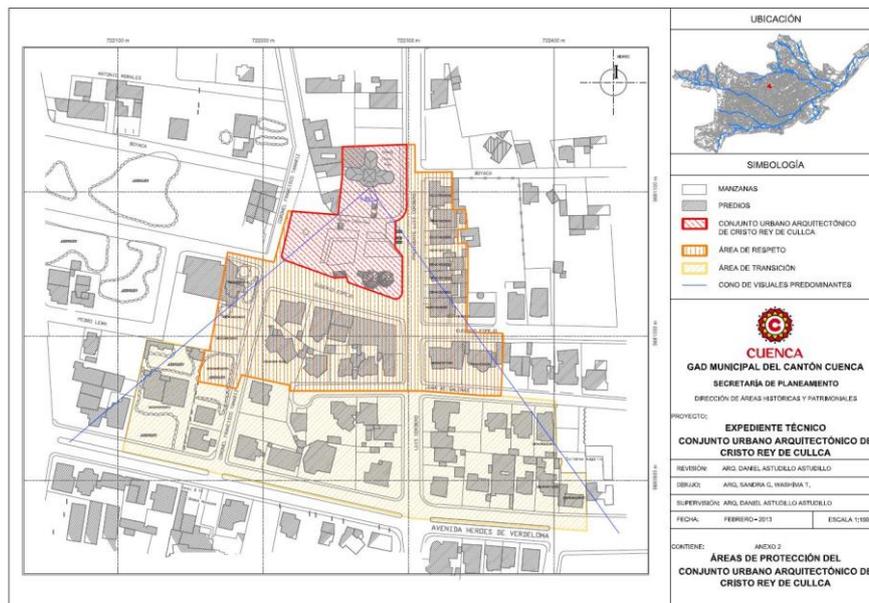
El Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca es un área directamente relacionada al límite del CHC y reconocida como Patrimonio Cultural del Cantón mediante la emisión de la Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca el 10 de mayo de 2013; se encuentra emplazado sobre la Colina de Cullca y posee una ubicación privilegiada en donde se beneficia del paisaje cultural y natural de la ciudad, definiendo así su valor contextual determinado principalmente por "...las excepcionales visuales hacia el Centro Histórico, Icto-Cruz y el perfil montañoso de la cordillera de Los Andes" (DGAHP, 2013)



Plano 3.- Identificación de Visuales Predominantes. Expediente Técnico Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca Anexo 1. Fuente: DGAHP, 2013. Elaboración: Equipo técnico de Departamento de Planificación y Diseño, 2013.



La delimitación del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cuenca establece una delimitación general a través de su artículo 3, un área de respeto y un área de transición mediante los artículos 4 y 5 de su ordenanza. Cada una de estas áreas responde a una planificación específica para la gestión y conservación íntegra del conjunto y los valores en él reconocidos.

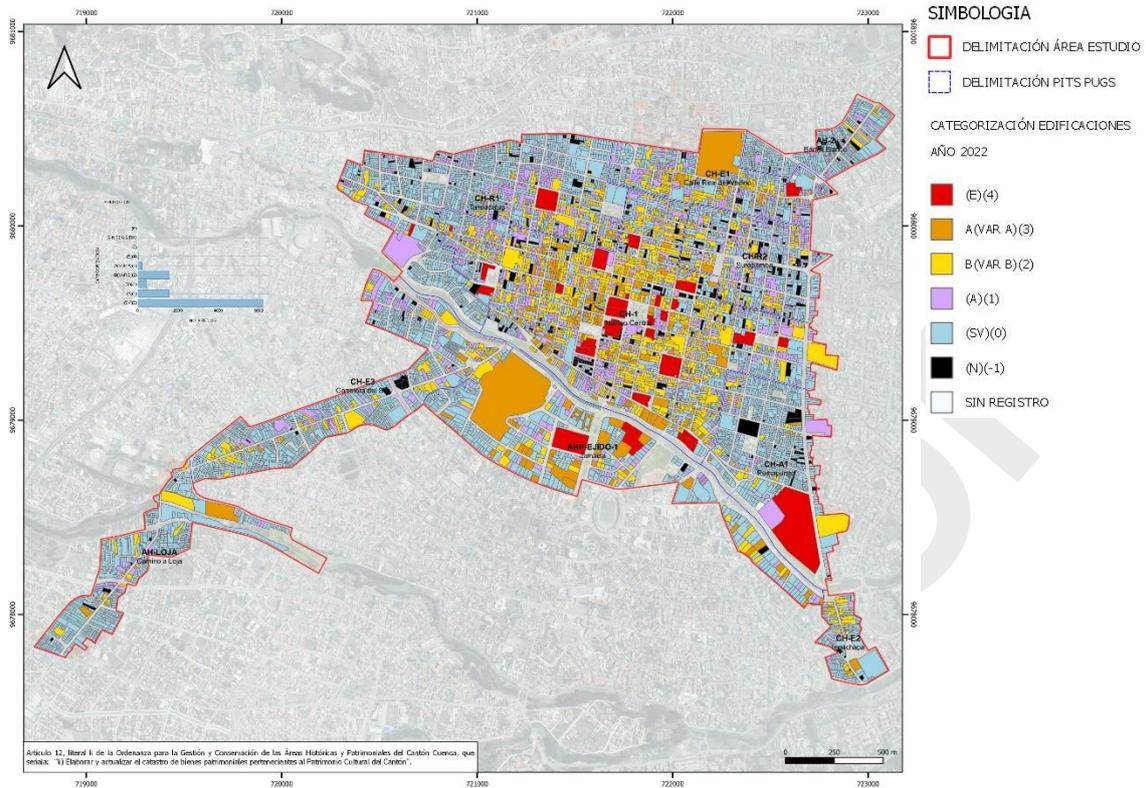


Plano 4.- Áreas de Protección. Expediente Técnico Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca Anexo 2. Fuente: DGAHP, 2013. Elaboración: Equipo técnico de Departamento de Planificación y Diseño, 2013.

## 4.2.2.- PATRIMONIO INMUEBLE EN EL CHC Y ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA

### 4.2.2.1.- INVENTARIO 2009 – GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUENCA

Con base en el inventario 2009, y en consideración de que la DGAHP en atribución a sus funciones, específicamente lo estipulado en el artículo 12, literal k de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, ha actualizado paulatinamente el inventario caso por caso a través de la gestión de trámites en la unidad de control.



Plano 5.- Inventario 2009 (procesado 2022). Fuente. (DGAHP, 2022)

Según los datos obtenidos de la DGAHP en el año 2022, se evidencia a grandes rasgos, un incremento de 129 edificaciones al inventario. En dicho instrumento, se identifican diferencias entre las categorizaciones patrimoniales de los años 2009 y 2022, principalmente en la categorización E, lo que probablemente se relaciona con la división de categorías entre edificaciones patrimoniales y espacios públicos a partir de la vigencia de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales en el año 2010. Esto significa que la categorización de dichos espacios públicos se incluye en las categorizaciones establecidas en el inventario 2009.

CATEGORIZACIÓN	INVENTARIO 2009	INVENTARIO 2009 (PROCESADO 2022)	COMPARATIVA 2009-2022
<b>EDIFICACIONES PATRIMONIALES</b>			
E	43	35	-8
VAR A	204	201	-3
VAR B	1548	1564	+16
A	1492	1542	+50
TOTAL	3287	3342	+55
<b>ESPACIOS PÚBLICOS</b>			
E	-	8	8
R	-	17	17
C	-	49	49



TOTAL		74	+74
-------	--	----	-----

Tabla 1.- Comparativa de edificaciones patrimoniales y espacios públicos) inventariados en el año 2009 y su actualización hasta el año 2022. Fuente. (IMC, 2011; DGAHP, 2022)

La información del área del CHC correspondiente al año 2022 identifica un total de 10036 predios, de donde 3416 poseen características patrimoniales, es decir, un equivalente al 33,52% del total de los predios en donde, de cada 3 edificaciones emplazadas en el CHC, algo más de 3 poseen características patrimoniales. En cuanto al emplazamiento de dichas edificaciones patrimoniales en relación a los PITs, se identifica que el PIT con mayor concentración de edificaciones patrimoniales es el CH-1 Núcleo Central con el 16,77% con respecto a los predios totales dentro del CHC y el 56.55% con respecto al número de predios dentro del PIT. A este porcentaje le sigue el del CH-E1 Calle Real del Vecino con el 42.12% y el CH-R2 Suropamba con el 35.82% de predios dentro del PIT respectivamente. En el resto de PITs se identifica un porcentaje menor al 30% de edificaciones patrimoniales por delimitación de cada PIT.

CÓDIGO PIT	NOMBRE HISTÓRICO PIT	NO. MANZANAS (#)	NO. PREDIOS (#)	SUPERFICIE (ha)	NO. EDIF. PATRIMO.	% EDIF. PATRIMO. POR PIT
AH-2	Barrial Blanco	10	428	14,81	38	8,88%
AH-EJIDO-1	Jamaica	26	477	66,03	136	28,51%
AH-LOJA	Camino a Loja	22	564	32,23	69	12,23%
CH-1	Núcleo Central	116	3077	131,07	1740	56,55%
CH-A1	Pumapungo	36	1012	44,45	88	8,70%
CH-E1	Calle Real del Vecino	23	736	30,46	310	42,12%
CH-E2	Ingachaca	6	207	9,63	56	27,05%
CH-E3	Carretera del Sur	36	1125	49,64	226	20,09%
CH-R1	Tandacatug	64	1893	70,77	449	23,72%
CH-R2	Suropamba	30	857	30,29	307	35,82%

Tabla 2.- Tabla resumen de número de manzanas, número de predios, superficie, número de edificaciones patrimoniales y porcentajes en relación a los PITs. Fuente. (DGAHP, 2022)

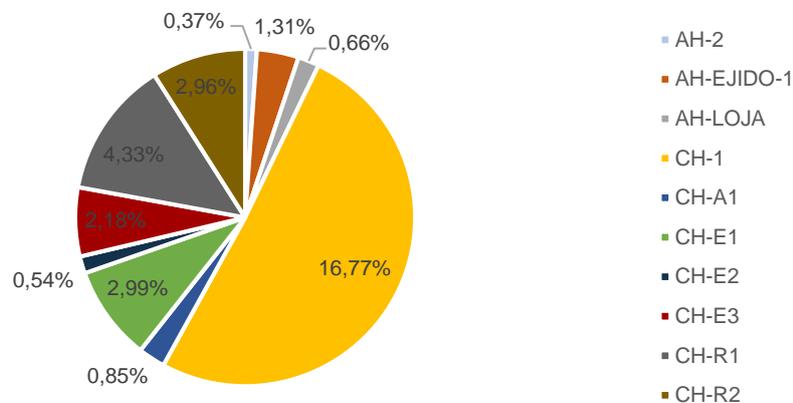


Gráfico Estadístico 1.- Porcentaje de edificaciones patrimoniales por PIT con respecto a predios en total del CHC. Fuente. (DGAHP, 2022)

Hasta el año 2022, no existía una metodología claramente establecida dentro de la DGAHP para la actualización del inventario por gestión de trámites. En algunos casos existen oficios de por medio en donde se solicitaba la revisión de categorización de determinados bienes por parte de los propietarios, y a través del análisis correspondiente, se emitía la resolución respectiva. En otros casos, previa emisión de solicitud de trámites se realizaban certificaciones patrimoniales para el análisis de la categorización de las edificaciones acorde lo establecido en la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales. La resolución se reflejaba en la respuesta al trámite solicitado previa notificación interna, por medios oficiales y no oficiales, a los técnicos correspondientes para la actualización del catastro correspondiente. Actualmente, la DGAHP a través de la unidad de valoración, establece una metodología estandarizada para la actualización del inventario a través de respuestas oficiales a solicitudes administrativas o de usuarios a través del sistema QUIPUX, sin embargo, dicho sistema no permite la recopilación ágil y eficiente de dichos datos para la actualización del catastro de la DGAHP.



Imagen 3.- Oficio Nro. DGAHP-3863-2022 en donde se resuelve la re-categorización del predio con clave catastral 0101028024000 de edificación de valor (A) (1) a (SV) (0). Fuente. (GAD Municipal del cantón Cuenca, 2022)



SEÑOR  
JUAN ELISEO DE JESUS CAMPOVERDE FLORES  
En su despacho.

De mi consideración:  
En atención al trámite No. 3660-4 de fecha 2021-12-15 22:14:36, mediante el cual solicita Certificación del inmueble de su propiedad, al respecto informo:

El inmueble objeto de la presente Certificación, según registro catastral 0202012016000, es de propiedad de JUAN ELISEO DE JESUS CAMPOVERDE FLORES, Cédula Identidad: 0300163888; se encuentra ubicado en la parroquia EL SAGRARIO, en la calle HERMANO MIGUEL 11-90 entre GASPAR SANGURIMA y MARISCAL LAMAR.

Revisados los archivos de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales se pudo constatar que dicho inmueble, de acuerdo a la ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA, se encuentra emplazado dentro del límite del Área denominada Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca, Art. 1 literal a).

De la inspección realizada por personal técnico de esta Dirección se pudo constatar que esta edificación posee características formales, funcionales y constructivas propias de la arquitectura vernácula de la región. En cuanto a su composición formal se evidencia una circulación vertical marcada, vanos de puertas y ventanas alineados en los diversos niveles, líneas de balcón y aleros que marcan la horizontalidad en su fachada. En su sistema constructivo se identifican muros de adobe y balareque, entresijos de madera, cielo raso de madera tabla y tapa junta, cubierta de madera y recubrimiento de teja artesanal. Pese a que se evidencian adiciones a nivel de fachada y ampliaciones en terraza, las mismas no afectan en gran medida la concepción arquitectónica y constructiva de la edificación, siendo el caso factible su liberación. Además de la revisión de la información proporcionada por la Dirección de Avalúos y Catastro a través de la ficha catastral del predio se determina que la edificación data de inicios del siglo anterior (aprox. de 1920). Así mismo una vez revisados los archivos de la DGAHP se determina que este predio se emplaza dentro del Área de Respeto establecida dentro de los límites del Centro Histórico, delimitación reconocida en la Declaratoria del Centro Histórico como Patrimonio Cultural del Estado en 1982 y Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999. Sobre esta base, se establece que la edificación objeto de este informe amerita ser conservada y preservada como parte del legado patrimonial del Centro Histórico.

Por lo expuesto, la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales en cumplimiento de sus atribuciones establecidas en el artículo 12, literal k de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Patrimoniales del Cantón Cuenca, determina que el inmueble objeto de la consulta SI forma

UBICACIÓN DE LA PROPIEDAD		CERTIFICADO DE AFECTACIÓN DEL PREDIO	
Ubicación (o) Utilización	02	Solo: Constr.	0.00
Parcela	0	Alic: por via	0.00
Manzana	012	Alic: margen	0.00
Fecha de inscripción	14/03/2012	OT: Inscripción	11/06/2011
Particular	01 SAGRARIO	Solo: 02	08.00
		Fronte	6.70
		Alto	18.00

**SEÑALAMIENTO DE LINEA DE FABRICA Y NORMAS DE ACTUACION URBANISTICA**

Usos Recomendables: P. BAJA VIVIENDA 50% COMERCIO 50%, P. ALTA VIVIENDA 50%  
Uso Principal: COMERCIO Y VIVIENDA

El presente documento no autoriza ningún tipo de intervención en el inmueble, cualquier alteración o enmendadura lo anula.

Imagen 4.- Certificación Patrimonial Nro. 3660-4 en donde se resuelve la re-categorización del predio con clave catastral 0202012016000 de edificación de valor (SV) (0) a (A) (1) previa respuesta a trámite CAyLU (actual IPRUS) Nro. 121733. Fuente. (DGAHP, 2022; GAD del cantón Cuenca, 2022)

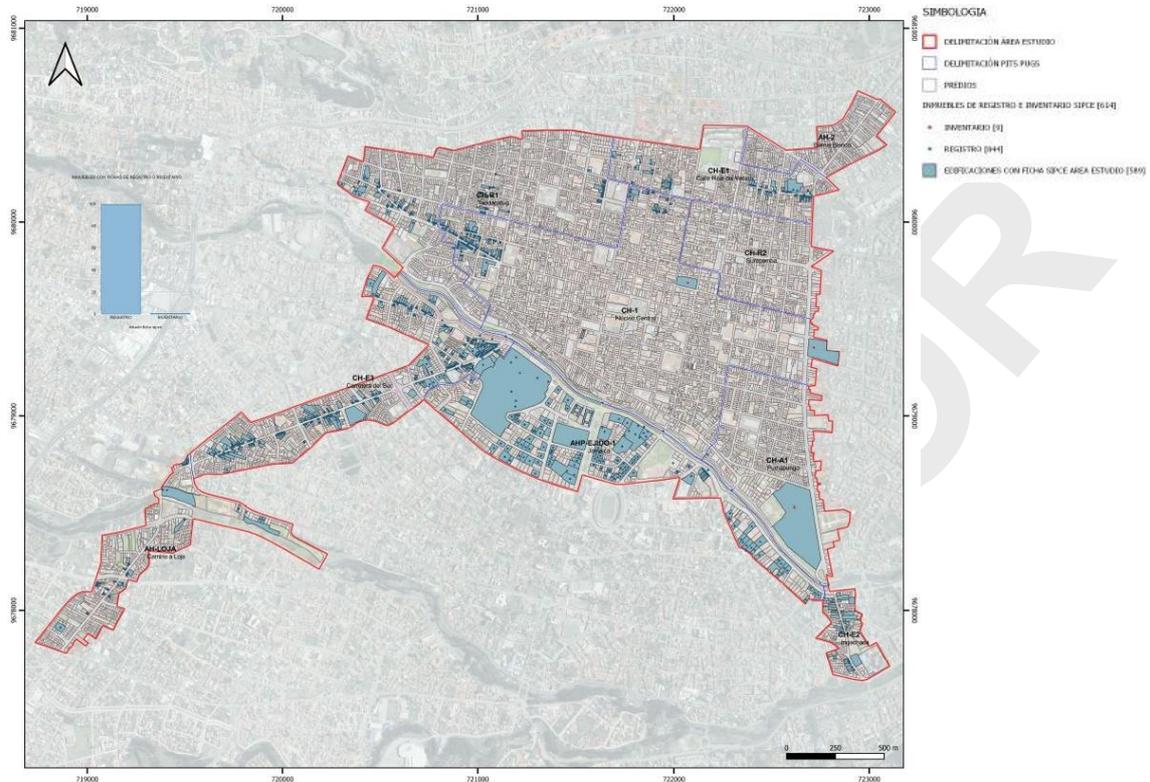
De igual manera, si bien a través de la creación de una unidad de valoración del patrimonio inmueble se homogeneiza los criterios de valoración para la actualización del inventario, dichas aproximaciones aún se basan en el criterio individual de los técnicos de la unidad, generando una valoración subjetiva del patrimonio inmueble. En ese sentido, es pertinente determinar una metodología de valoración objetiva con base en criterios ya establecidos a nivel de la DGAHP para la valoración del patrimonio inmueble. Se sugiere analizar la convalidación de la metodología de valoración establecida en las fichas de inventario SIPCE a través de la escala de baremo, en donde a través de los resultados obtenidos se identifique automáticamente la correspondencia con la categorización de las edificaciones patrimoniales establecidas en la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales.

### 4.2.2.2.- FICHAS DE REGISTRO E INVENTARIO SIPCE

En el área denominada como CHC se identifican aproximadamente 614 fichas, de las cuales 4 corresponden a fichas de inventario y 610 a fichas de registro de interés patrimonial. Dichas fichas se ubican principalmente en áreas específicas o ejes viales tales como el área de El Ejido, Av. Loja, calle de Las Herrerías, calle Rafael María Arizaga, calle Baltazara de Calderón y Calle Gran Colombia, entre otros. En el PIT CH-1 Núcleo Central se identifican 3 fichas de inventario.



Dentro del área de estudio, más del 90% del número total de fichas pertenecen a fichas de registro, mientras el 1% representan el número de fichas de inventario.

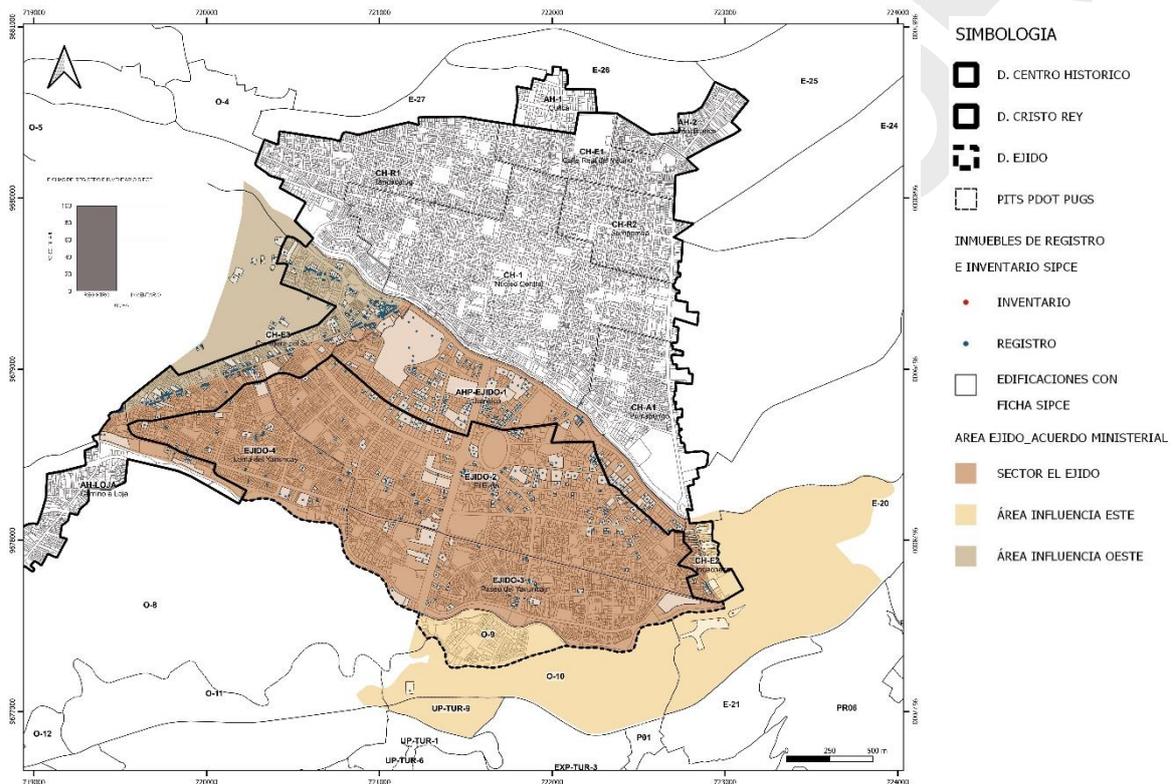


Plano 6.- Fichas de registro e inventario dentro del área de estudio. Fuente. (DGAHP, 2022)

La Zona de El Ejido fue declarada como Patrimonio Cultural del Estado en el año 2010 a través del Acuerdo Ministerial No. 163-2010 cuyas fichas de registro e inventario se levantaron en el marco del Decreto de Emergencia del Patrimonio Cultural del Estado entre los años 2008 y 2009, obteniendo 216 edificaciones registradas como de valor patrimonial. En el año 2011, el INPC y la Administración Municipal proceden a la actualización y análisis de los inmuebles de valor patrimonial de la zona con base en los criterios de valoración existentes en la Ordenanza para la Gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, habilitando la declaratoria definitiva de la zona como Patrimonio Cultural del Estado mediante Acuerdo Ministerial No. 235-2011 en donde se registra un total de 366 inmuebles patrimoniales (Orellana Calle, 2020).



En ese sentido, las edificaciones identificadas mediante acuerdo ministerial son aquellas pertenecientes al Patrimonio Cultural del Estado, sin embargo, en el Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE), aún se visualizan fichas que no forman parte de dicho listado, y las cuales no pertenecen a ningún acuerdo ministerial. Según los archivos de la DGAHP, hasta el año 2022 se identificaban 606 fichas en el área de El Ejido, incluidas sus áreas de influencias, de las cuales el 99.66% de fichas (604) corresponden a fichas de registro mientras que el 0.34% de fichas (2) corresponden a fichas de inventario, localizadas en el área de influencia este. En este sentido, es necesaria la depuración de las fuentes oficiales de datos por parte de las entidades competentes, para así lograr una gestión adecuada y certera del territorio.



Plano 7.- Fichas de Registro e Inventario en el Área de El Ejido. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales TIPVP. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

En cuanto a las áreas urbanas de la ciudad de Cuenca, exceptuando el CHC, así como en las parroquias rurales se identifican aproximadamente 2732 fichas SIPCE: 982 fichas en el área urbana de la ciudad y 1750 en las parroquias urbanas. En consulta realizada el 21 de diciembre de 2023, los datos obtenidos del sistema SIPCE con relación al número de fichas en estado APROBADO tanto de registro o inventario de las parroquias rurales se detallan a continuación.

PARROQUIAS	INTERÉS PATRIMONIAL	INVENTARIO	TOTAL	PORCENTAJE
Baños	141	28	169	5%
Chaucha	0	6	6	0%
Checa	38	5	43	1%



Chiquintad	31	22	53	2%
Cumbe	65	28	93	3%
El Valle	2	13	15	0%
Llacao	0	16	16	0%
Molleturo	57	13	70	2%
Nulti	33	9	42	1%
Octavio Cordero	25	24	49	1%
Paccha	29	15	44	1%
Quingeo	71	58	129	4%
Ricaurte	92	26	118	4%
San Joaquín	265	30	295	9%
Santa Ana	11	10	21	1%
Sayausí	206	29	235	7%
Sidcay	29	11	40	1%
Sinincay	139	54	193	6%
Tarqui	46	6	52	2%
Turi	49	3	52	2%
Victoria del Portete	0	15	15	0%
Cuenca	-	-	1596	48%
<b>TOTAL</b>	<b>1329</b>	<b>421</b>	<b>3346</b>	<b>100%</b>

Tabla 3.- Fichas SIPCE en estado APROBADO por parroquias a nivel de cantón Cuenca. Fuente. (INPC, 2023)

El mayor porcentaje se concentra en el área urbana de la ciudad con el 48% de la totalidad de las fichas seguido de las parroquias de San Joaquín con el 9%, Sayausí con el 7%, Sinincay con el 6% y Baños con el 5%; el resto de parroquias posee individualmente entre el 0 y 4% de fichas.

#### 4.2.3.- ESTADO EXTERIOR

El Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023), en su documento diagnóstico relacionado al Paisaje Urbano analiza las fachadas y quinta fachada de las edificaciones y su estado exterior de conservación en el CHC con referencia al año 2021. Es importante señalar que para dichos análisis se considera todo el conjunto urbano que forma parte del CHC, es decir, edificaciones patrimoniales y no patrimoniales, así como los espacios públicos emplazados dentro del área.

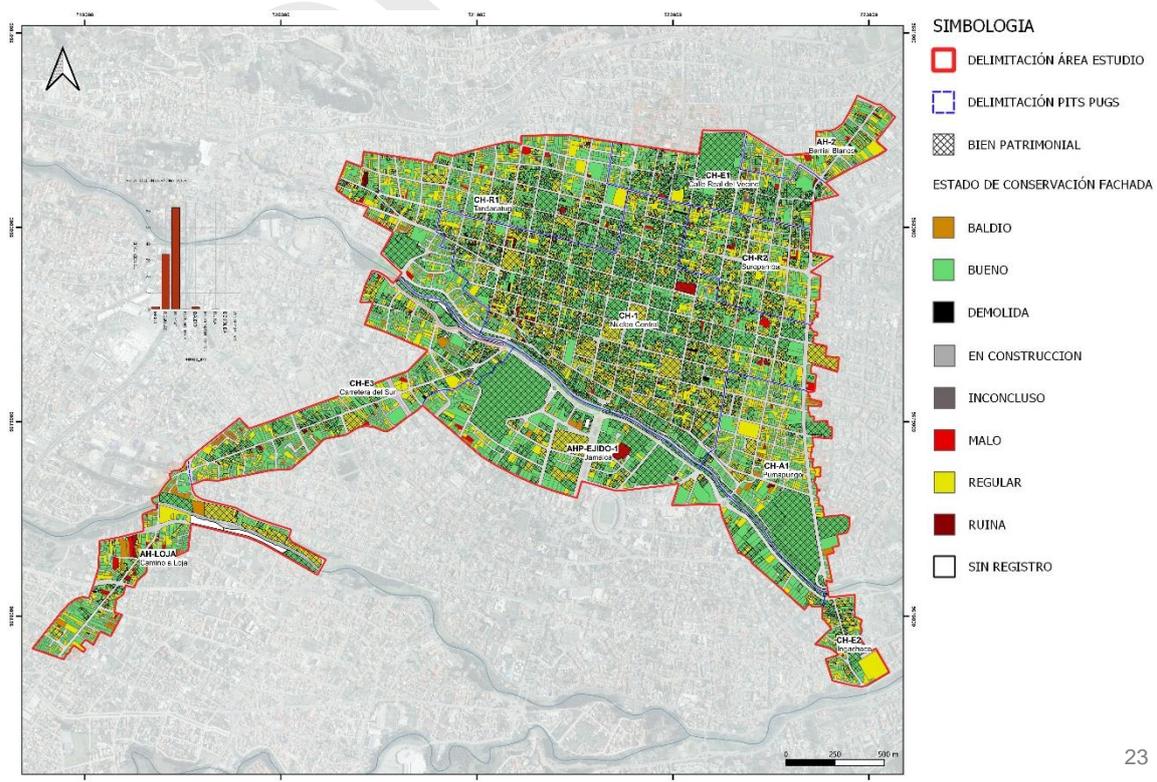
## 4.2.3.1.- CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

### 4.2.3.1.1. FACHADAS

El CHC, en general, se caracteriza por presentar un conjunto de edificaciones con características patrimoniales de diversas escalas, emplazadas principalmente en el área céntrica. Los paramentos de dichas edificaciones se encuentran en buenas condiciones, sin embargo, existen edificaciones puntuales en mal estado de conservación debido a múltiples causas, una de ellas, el elevado costo que representa los trabajos de restauración o mantenimiento de dichos bienes (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023). Otra posible causa es el abandono de las mismas por causas migratorias a nivel local, nacional o internacional.

En cuanto a su paisaje urbano, existen determinados elementos que alteran su calidad, como el color en las edificaciones que no guardan relación con su entorno, edificaciones que rompen con su contexto en temas de altura y materialidad, la falta de tratamiento de fachadas laterales, el cableado de energía eléctrica y telecomunicación aún presente en zonas específicas del CHC y grafitis (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023); elementos que adicionalmente afectan las visuales desde y hacia el CHC.

Según el inventario del año 2009, se identificaron 9.932 edificaciones de las cuales el 1.38% de las fachadas se encontraban en mal estado y requerían de intervención de manera emergente. Entre los principales daños que se observaban en las fachadas de las casas se encuentran manchas de humedad, desprendimientos de enlucidos y revoque, vandalismo, suciedad por contaminación ambiental, cambio en el tratamiento y estado de fachadas de un mismo inmueble así como la presencia de vegetación (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).





Plano 8.- Estado de fachadas frontales. Año: 2021. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2022.

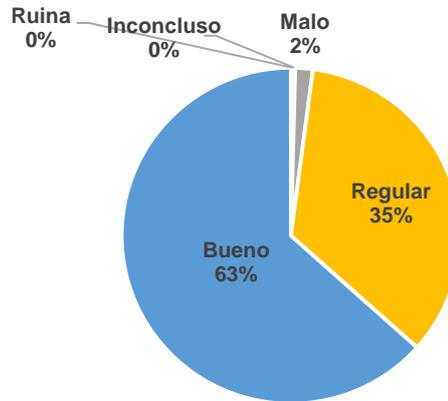


Gráfico estadístico 2.- Estado de fachadas frontales. Año: 2021. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2022

En relación a la información referente al año 2021, se identifican que el 63.39% se encuentra en buen estado, el 34.51% en estado regular, el 1.69% cuentan con una fachada en mal estado y el 0.20% en estado de ruina; dentro de este universo existen también edificaciones identificadas como obras inconclusas (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).



Imagen 5.- Fachada en mal estado. Año: 2021. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2022.

#### 4.2.3.1.2. QUINTA FACHADA

A través de una perspectiva aérea, de manera general, se visualiza a la ciudad de Cuenca de forma homogénea gracias a la materialidad presente en sus cubiertas y sus características tipológicas, morfológicas y constructivas. Sin embargo, existen áreas en donde se identifican el cambio de materialidad así como de sus condiciones formales y



estéticas, lo cual altera las características paisajísticas de la ciudad. El estado de la cubierta de una edificación influye en gran medida en el mantenimiento o deterioro general de las mismas, en especial en el CHC debido a la vulnerabilidad de sus materiales y sistemas constructivos ante la presencia de agua y humedad (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).



Imagen 6.- Vista área de Cuenca y su Centro Histórico. Año: 2019. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.

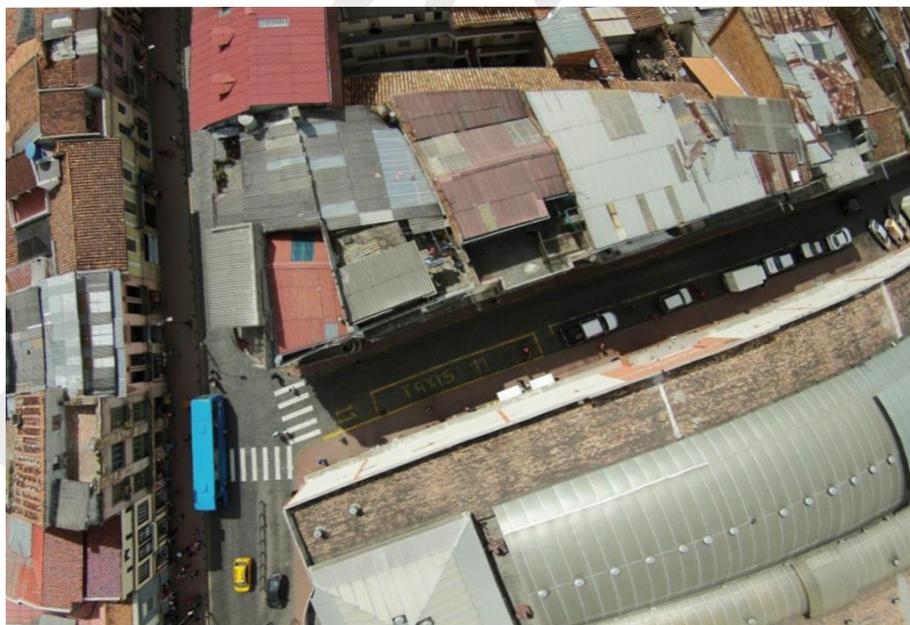
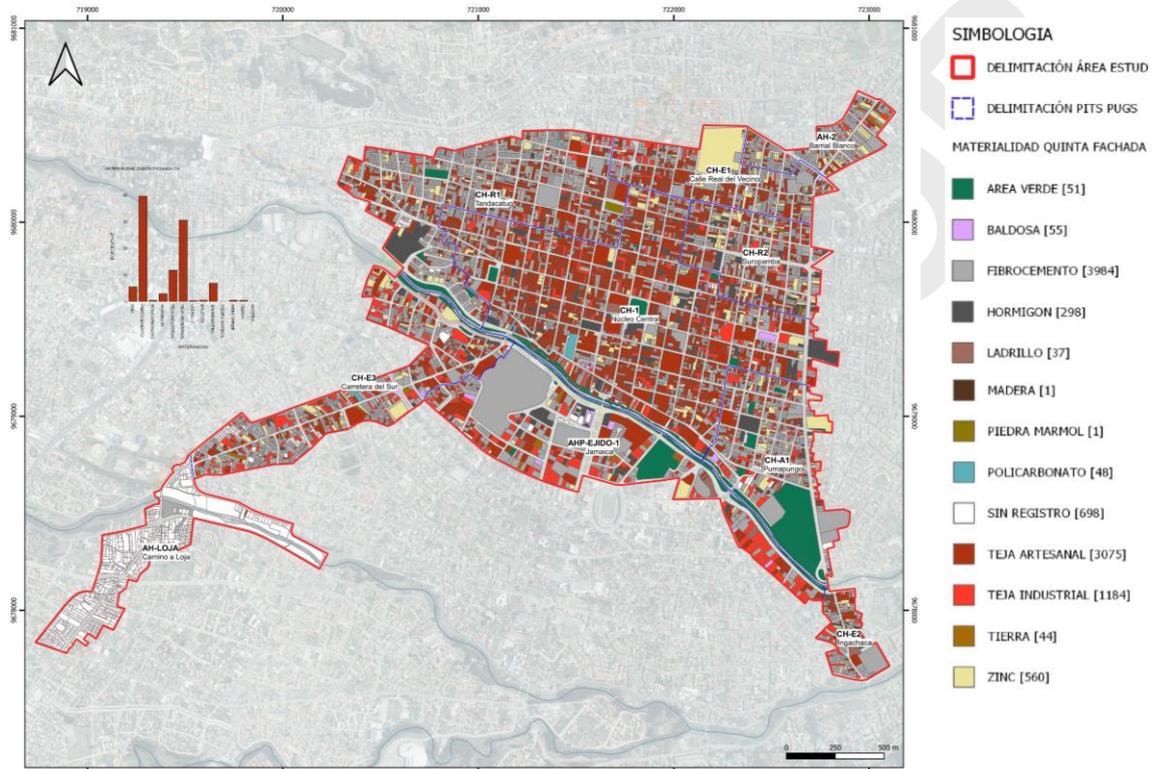


Imagen 7.- Quinta fachada calles Tarqui y Larga, CH de Cuenca. Año: 2017. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.



En el año 2011 se identificaron 205 inmuebles (2.06% de las edificaciones del CHC) que necesitaban intervención a corto plazo a nivel de cubierta. En el año 2022 se toman como referencia 10.025 registros de las 11.376 edificaciones existentes dentro del área de estudio, en donde se señala que aproximadamente el 62% de las edificaciones se encuentran en estado bueno, el 31% en estado regular y únicamente el 1.08% en mal estado y ruina (Equipo de Planificación DGAHP 2020-2022, 2023).

A grandes rasgos se identifica una reducción del porcentaje de edificaciones en mal estado.



Plano 9.- Estado de quinta fachada. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2022.

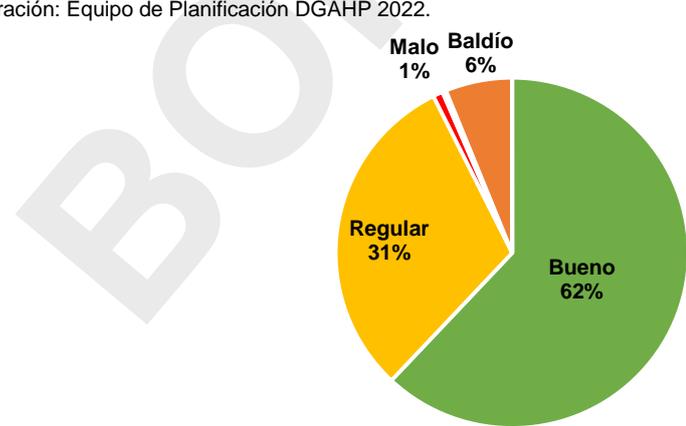


Gráfico estadístico 3.- Estado de quinta fachada. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2022.

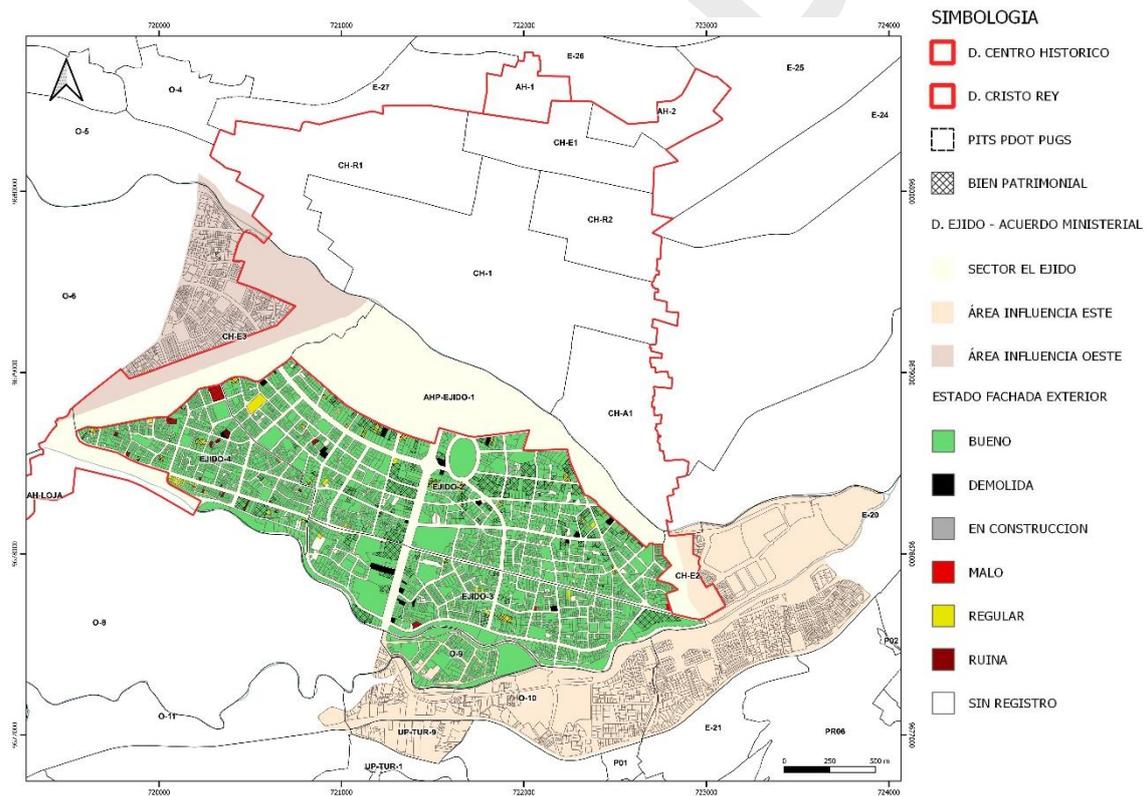


En cuanto al área específica del CHC en donde se identifican 3346 edificaciones catalogadas como patrimoniales según la base del inventario del 2009, la cual a través de diversos mecanismos, se ha ido actualizando parcialmente hasta el año 2022, se identifica que 1377 edificaciones se encuentran en estado regular, es decir, el 41.15% de edificaciones requieren intervención a nivel de cubierta, de cual el 27.20% se ubica en la zona céntrica (Equipo de Planificación DGAHP 2020-2022, 2023).

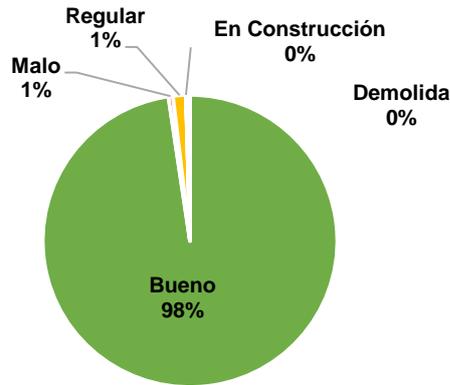
### 4.2.3.2.- ÁREA URBANA DE CUENCA

#### 4.2.3.2.1. FACHADAS

En el Área del Ejido, incluidas las áreas de influencias, emplazada en el Área Urbana de la Ciudad Cuenca, se identifican 6686 predios de los cuales se tiene información únicamente de 4514 predios. De estos predios, el 98% se encuentra en buen estado a nivel de fachada exterior y el 1% en estado regular. En cuando a edificaciones patrimoniales, el 5% de predios con información disponible, corresponde a bienes patrimoniales de los cuales el 81% se encuentran en buen y regular estado.



Plano 10.- Estado de fachada exterior Área de El Ejido en la Zona Urbana. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

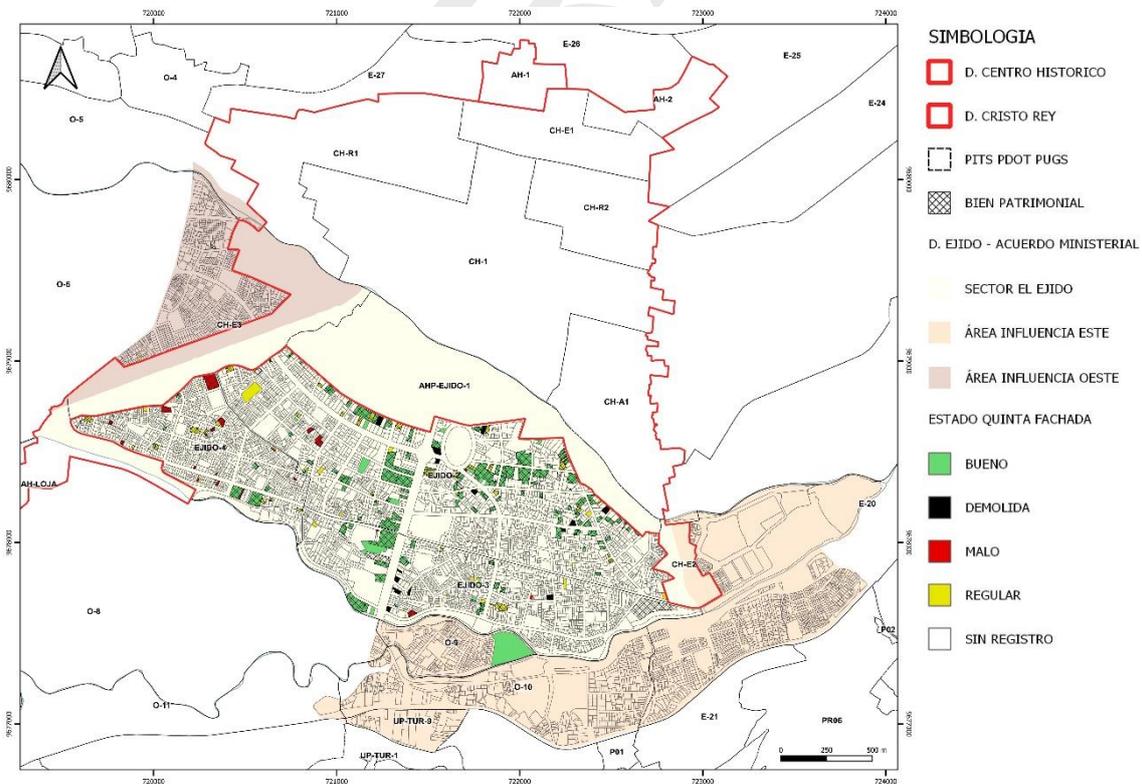


ÁREA URBANA

Gráfico estadístico 4.- Estado de fachada exterior Área de El Ejido Zona Urbana. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGHP 2023

#### 4.2.3.2.2. QUINTA FACHADA

En el Área del Ejido, incluidas las áreas de influencias, emplazada en el Área Urbana de la Ciudad Cuenca, se identifican 6686 predios de los cuales se tiene información únicamente de 239 predios. De estos predios, el 59% se encuentra en buen estado su quinta fachada, el 25% en estado regular y el 10% en mal estado. En cuando a edificaciones patrimoniales, el 16% de predios con información disponible, corresponde a bienes patrimoniales de los cuales el 82% se encuentran en buen y regular estado.



Plano 11.- Estado de quinta fachada Área de El Ejido en la Zona Urbana. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

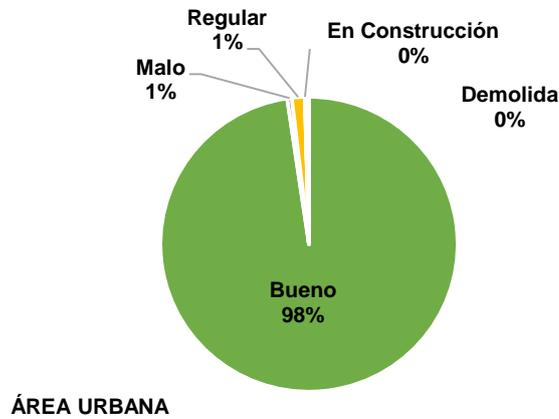
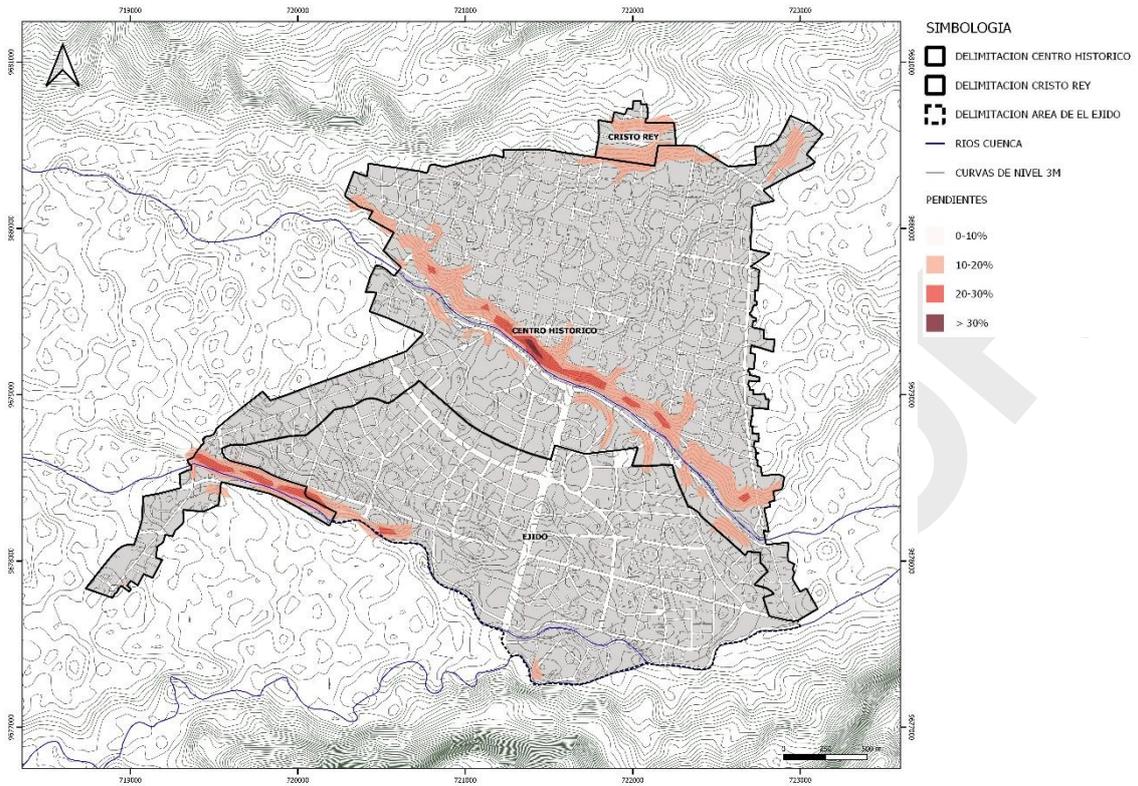


Gráfico estadístico 5.- Estado de quinta fachada Área de El Ejido Zona Urbana. Año: 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

### 4.3.- PAISAJE URBANO HISTÓRICO – CHC

#### 4.3.1.- VISUALES

El emplazamiento del CHC en una terraza media debido a la topografía del lugar, así como su desarrollo urbano ha generado puntos visuales estratégicos que conectan al CHC con su contexto inmediato y la ciudad en general. Es así que se identifican zonas en donde las visuales desde y hacia el CHC marcan valores paisajísticos relevantes de conservación. Se remarca de igual manera la influencia inmediata del perfil montañoso al límite norte y sur del CHC y su área de influencia: Cerro Monjas, Colina de Turi, Loma Ictocruz, Colina de Cullca, entre otros.



Plano 12.- Topografía del CHC, El Ejido y Cristo Rey de Cullca. Fuente: Imagen Satelital MDT 2010. Elaboración: Equipo de Planificación DGHP 2023.

En la tesis denominada “Identificación y valoración de visuales relevantes en el Paisaje Urbano Histórico de Cuenca: caso de estudio El Ejido (Vintimilla Andrade, 2019) a través de una metodología que parte de la determinación de visuales relevantes para su posterior valoración: *“la primera identifica aquellas visuales de interés, las somete a un análisis participativo de la ciudadanía para luego ser evaluada cualitativamente. Con estos recursos se procede con la segunda etapa que evalúa los tres parámetros como son: calidad visual, incidencia visual y fragilidad visual”* (Vintimilla Andrade, 2019) se identifican, entre otros, visuales con alta calidad visual y a su vez, alta fragilidad visual por la implementación de elementos no acorde a su contexto. En ese sentido, las visuales descritas a continuación no contemplan la totalidad de puntos identificados en la investigación, seleccionando aquellos que fueron valorados en la investigación mencionada y de relevancia para el área de estudio.

A. LAS HERRERÍAS - CHAGUARCHIMBANA	
IMAGEN	ELEMENTOS DE LA VISUAL



		<p><b>ARQUITECTÓNICO:</b> Casa de Chaguarchimbana, edificaciones sin valor de dos pisos de altura y edificaciones patrimoniales de dos pisos de altura</p> <p><b>URBANO:</b> Plaza del Herrero, Calle de las Herrerías y Monumento Vulcano</p> <p><b>NATURAL:</b> vegetación alrededor de la edificación patrimonial, vegetación de montaña y silueta montañosa.</p> <p><b>HISTÓRICO-CULTURAL:</b> objetos fabricados en hierro, gastronomía típica, antigua entrada y salida de la ciudad, arte y oficio de herreros y montañas sagradas.</p>		
CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL	FUENTE	OBSERVACIONES ADICIONALES
Alta	Media	Alta	(Vintimilla Andrade, 2019)	La calle de las Herrerías que nace a partir de la Av. 12 de abril posee una conexión visual directa con la Plaza del Herrero, cuyas edificaciones (45 considerando las dos aceras) entre patrimoniales (33) y no patrimoniales (12) entre uno y dos pisos en su mayoría, enmarcan dicha conexión. Se recalca la escala actual de las edificaciones (2 pisos de altura en general) no patrimoniales con frente a la plaza, que contribuyen a la calidad visual identificada en el área.
<b>B. ESCALINATAS DEL OTORONGO - TURI</b>				
IMAGEN		ELEMENTOS DE LA VISUAL		
		<p><b>ARQUITECTÓNICO:</b> Iglesia de San Roque, Iglesia de Turi, edificaciones patrimoniales del Barrio San Roque, edificaciones sin valor y edificaciones de afección por su altura y volumen emplazadas en El Ejido y junto a la Iglesia de Turi.</p> <p><b>URBANO:</b> Quinta fachada del área de El Ejido, Plaza del Otorongo, Puente del Otorongo, Plaza del Farol, Plaza del Carbón</p> <p><b>NATURAL:</b> Perfil montañoso de la colina de Turi, Monjas y el Calvario, río Tomebamba, vegetación.</p> <p><b>HISTÓRICO-CULTURAL:</b> presencia de montañas sagradas.</p>		
CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL	FUENTE	OBSERVACIONES ADICIONALES
Alta	Baja Muy baja	Variable según el proyecto	(Vintimilla Andrade, 2019)	Se recalca que la escala de las edificaciones no patrimoniales (2 pisos) o la ausencia de las mismas a lo largo de la escalinata (lotes baldíos) facilita la consolidación de la visual analizada. En el caso del área del Ejido, se identifica en un plano más cercano la caracterización



				homogénea de la zona por la altura de las edificaciones patrimoniales (2 pisos).
C. ESCALINATAS DEL PUENTE JUANA DE ORO				
IMAGEN			ELEMENTOS DE LA VISUAL	
			<p><b>ARQUITECTÓNICO:</b> Museo de Medicina, Condominio Tadeo Torres, Hotel Crespo, edificaciones sin valor, edificaciones de afección e Iglesia de Turi.</p> <p><b>URBANO:</b> Quinta fachada del área de El Ejido, Puente Juana de Oro</p> <p><b>NATURAL:</b> Perfil montañoso de la colina de Turi y Monjas, río Tomebamba y vegetación.</p> <p><b>HISTÓRICO-CULTURAL:</b> equipamientos de uso histórico (asilo, orfanato y hospital), río Tomebamba y presencia de montañas sagradas.</p>	
CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL	FUENTE	OBSERVACIONES ADICIONALES
Muy alta	Baja – Muy baja	Variable según el proyecto	(Vintimilla Andrade, 2019)	Se recalca que, si bien los dos predios que delimitan dichas escalinatas poseen edificaciones patrimoniales, la consolidación de las áreas posteriores con frente al margen del río, así como sus características de ocupación (retiros, área verde y altura) contribuyen a la calidad visual en el área.
D. ESCALINATAS DEL PUENTE JOSÉ PERALTA				
IMAGEN			ELEMENTOS DE LA VISUAL	
			<p><b>ARQUITECTÓNICO:</b> Edificaciones patrimoniales y sin valor, edificaciones de afección tanto en el Ejido como en Turi, la Iglesia de Turi en un tercer plano.</p> <p><b>URBANO:</b> Quinta fachada del área de El Ejido, Parque de la Madre, Puente José Peralta, escalinatas, ciclovía.</p> <p><b>NATURAL:</b> río Tomebamba, perfil montañoso de la colina de Turi y vegetación.</p> <p><b>HISTÓRICO-CULTURAL:</b> Memoria colectiva del antiguo Parque del Ejército, vinculación con el deporte, fotografías históricas del río y existencia de molinos en el sector. Presencia imponente de montañas sagradas.</p>	
CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL	FUENTE	OBSERVACIONES ADICIONALES
Muy alta	Baja – Muy baja	Variable según el proyecto	(Vintimilla Andrade, 2019)	Se recalca la implantación de las edificaciones no patrimoniales en las escalinatas, respetando retiros laterales con área verde.



E. PUMAPUNGO – EL VERGEL				
IMAGEN			ELEMENTOS DE LA VISUAL	
			<p><b>ARQUITECTÓNICO:</b> Ruinas arqueológicas de Pumapungo, Iglesia de El Vergel, edificaciones patrimoniales tanto en la calle de las Herrerías como en la Av. 12 de abril, edificaciones sin valor en la Av. Huayna Cápac y 12 de Abril.</p> <p><b>URBANO:</b> Conjunto Pumapungo, Plaza de El Vergel, Puente de El Vergel, monumento a Huayna Cápac, Quinta fachada del área de El Ejido.</p> <p><b>NATURAL:</b> río Tomebamba, cerro Ictocruz y vegetación.</p> <p><b>HISTÓRICO-CULTURAL:</b> características constructivas en ruinas arqueológicas, montañas sagradas, barrio tradicional de la ciudad, etapas evolutivas de la ciudad (prehispánica, colonial y moderna).</p>	
CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL	FUENTE	OBSERVACIONES ADICIONALES
Muy alta	Muy alta – alta	Muy alta	(Vintimilla Andrade, 2019)	Se recalca la escala tanto de las edificaciones con respecto al margen sur del río Tomebamba, entre la calle de las herrerías y la Av. Paucarbamba (34 en total, 12 patrimoniales y 22 no patrimoniales). Si bien existen casos puntuales que superan los 3 pisos (8 edificaciones), gran parte se encuentra en un rango promedio entre 1 y 2 pisos (26 edificaciones).
F. TURI - NORESTE				
IMAGEN			ELEMENTOS DE LA VISUAL	
			<p><b>ARQUITECTÓNICO:</b> edificaciones modernas, edificaciones de afección debido a su altura y volumen, Iglesia de la Virgen del Bronce, edificaciones patrimoniales, casas villa, Catedral de la Inmaculada Concepción, Iglesias del CHC, edificaciones patrimoniales y edificaciones que poseen agregados ubicadas en el CHC.</p> <p><b>URBANO:</b> Quinta fachada del área de El Ejido, Parques barriales y Parque de la Madre, Tres Puentes, Av. Solano, redondeles y 11 monumentos en medianera del eje de la avenida.</p> <p><b>NATURAL:</b> río Tomebamba y Yanuncay, El Barranco y montañas hacia el norte de la ciudad, vegetación.</p> <p><b>HISTÓRICO-CULTURAL:</b> evolución de la ciudad hacia El Ejido, implantación del CHC y la visión hacia las montañas sagradas hacia el norte del cantón.</p>	



CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL	FUENTE	OBSERVACIONES ADICIONALES
Muy alta	Muy alta – alta	Muy alta	(Vintimilla Andrade, 2019)	Se identifican edificaciones en altura dispersas así como la presencia predominante de área verde y vegetación tanto en los márgenes de los ríos como en ejes viales principales y edificaciones tipo villa.
<b>G. RIO YANUNCAY – SECTOR COLEGIO BILINGUE</b>				
<b>IMAGEN</b>			<b>ELEMENTOS DE LA VISUAL</b>	
			<p><b>ARQUITECTÓNICO:</b> Iglesia de Turi, edificaciones sin valor y edificaciones de afección junto a la iglesia.</p> <p><b>URBANO:</b> Parque Lineal a la orilla del río Yanuncay.</p> <p><b>NATURAL:</b> Colina de Turi, río Yanuncay, vegetación de montaña y vegetación en la orilla del río.</p> <p><b>HISTÓRICO-CULTURAL:</b> Turi al ser un hito referencial como mirador de la ciudad.</p>	
CALIDAD VISUAL	INCIDENCIA VISUAL	FRAGILIDAD VISUAL	FUENTE	OBSERVACIONES ADICIONALES
Media	Muy alta – alta	Alta	(Vintimilla Andrade, 2019)	Se recalca la dominancia de vegetación y área verde tanto en la ribera del río como en los predios con frente a dicha ribera.

Por otra parte, en el diagnóstico del Plan Especial en “El Barranco” de Cuenca desarrollado en el 2004 por Fundación El Barranco (Fundación El Barranco, 2004), se identifican tres sectores en la zona específica de El Barranco:

- Calle Larga en donde predomina la perspectiva de profundidad, las viviendas son adosadas y los espacios se consolidan principalmente cerrados con excepción de la presencia de espacios públicos.



Imagen 8.- Calle Larga desde la calle Padre Aguirre. Fuente: Google Maps (2015). [Calle Larga] Recuperado el 24/07/2022.

- Av. 12 de abril en donde se identifica que las construcciones en la orilla norte del río Tomebamba entre los puentes del Vado y Todos Santos se disponen de forma escalonada adaptándose a la topografía del lugar y en otros mediante bloques que se insertan en el mismo. El caso de las edificaciones entre los puentes de El Vado y El Centenario, en su mayoría son muestras de patios traseros de viviendas con frente a la calle Larga y presentan un gran juego de volumen adaptados a la topografía del lugar. En cuanto a la orilla sur, no se identifica una tipología común y se identifican ya algunos edificios a gran escala.



Imagen 9.- Área de El Barranco, entre Puente del Centenario y Puente José Peralta. Fuente: Google Maps (2015). [Av. 12 de Abril] Recuperado el 24/07/2022.

- Paseo 3 de noviembre en donde se identifica tramos con predominancia de vegetación: un tramo peatonal desde el puente de El Vado hasta El Centenario y otro tramo de acceso vehicular entre los puentes de El Centenario y Todos Santos.



Adicionalmente, se mencionan puntos identificados como fomentadores de determinadas visuales tales como:

1. El juego entre naturaleza y arquitectura se visibiliza de gran manera en las viviendas ubicadas entre el puente de Todos Santos y El Vado, así como las viviendas entre las escalinatas del Hotel Crespo y Hermano Miguel gracias al juego de volúmenes creados y adaptados a la topografía del lugar. Se identifican como muestras visuales las edificaciones entre el Puente del Vado y Puente del Centenario, la Bajada de la Condamine y viviendas entre escalinatas. Se identifican elementos como la tipología y condicionantes de implantación en el área, y el porcentaje de área verde con relación a lo construido que contribuyen a la consolidación del área.
2. Puntos de gran dominio visual con visuales que alcanzan casi 180° como la Plazoleta del Vado, Tarqui y Calle de la Condamine, Calle la Condamine, Bajada de El padrón y el Centenario, Escalinatas, sector de Todos Santos y Puente Roto. Dichas áreas deberán considerar características de ocupación que no afecten los valores reconocidos en ellas.



Imagen 10.- Todos Santos. Fuente: Google Maps (2015). [Todos Santos] Recuperado el 24/07/2022.

3. Puntos de apertura visual a lo largo de la Calle Larga como la Calle Condamine, la intersección de Calle Larga y Tarqui, Padre Aguirre, Benigno Malo, la Plazoleta de la Merced, Escalinatas y Todos Santos.



Imagen 11.- Calle La Condamine, entre Puente del Centenario y Puente del Vado. Fuente: Google Maps (2015). [Calle La Condamine] Recuperado el 24/07/2022.

4. Puntos focales como la Av. Loja (vía histórica de acceso a la ciudad) hacia la Catedral Nueva consolidada por edificaciones patrimoniales de entre 1 y 2 pisos; Av. Solano, consolidada como un testimonio del desarrollo urbano y las estrategias urbanísticas aplicadas en el área, hacia el CHC caracterizada principalmente por la presencia de áreas verdes; y Av. Paucarbamba hacia la Iglesia de Todos Santos así como la Av. 12 de abril en sentido este-oeste y la Av. Florencia Astudillo por el emplazamiento de edificaciones patrimoniales y no patrimoniales de entre 2 y 3 pisos.



Imagen 12.- Av. Loja desde Av. 10 de Agosto. Fuente: Google Maps (2015). [Av. Loja] Recuperado el 24/07/2022.

5. Paisajes verdes predominantes en el Paseo 3 de noviembre.

Adicionalmente se considera otra vía histórica de acceso a la ciudad como la calle Rafael María Arízaga (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023) (G) que en la actualidad aún

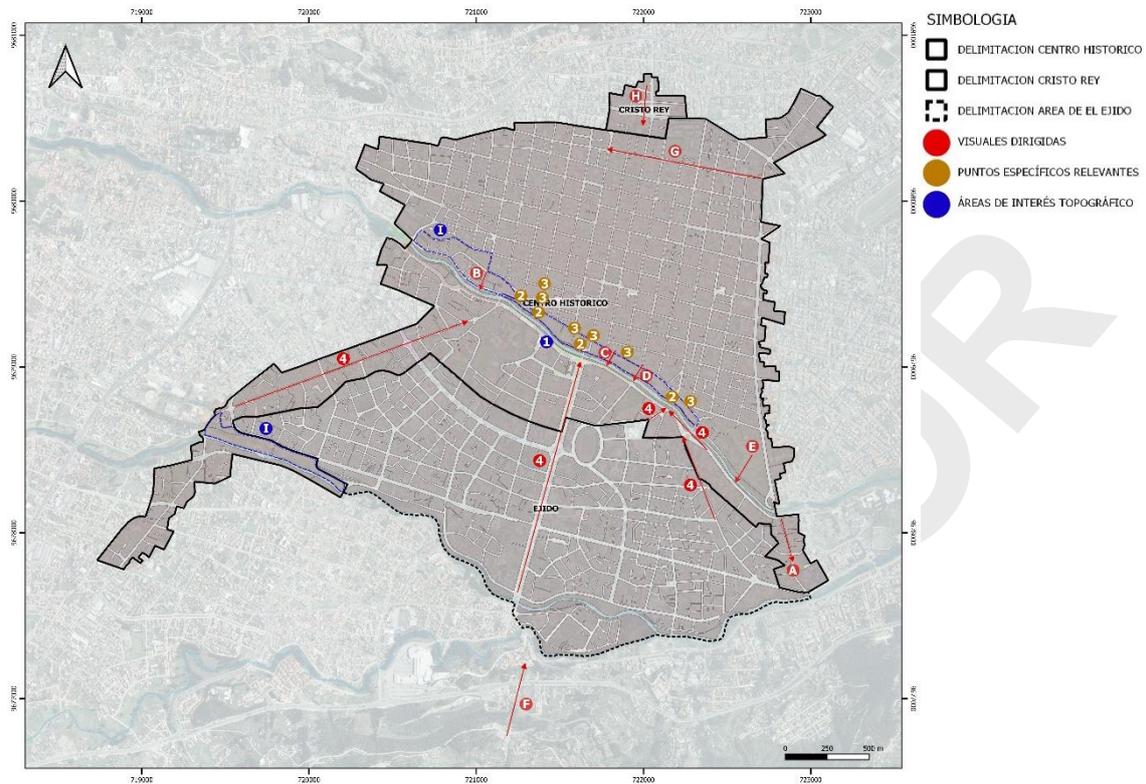


remarca características visuales, arquitectónicas e históricas relacionadas con y para el CHC. Sus características espaciales se hallan enmarcadas por edificaciones patrimoniales y no patrimoniales entre 2 y 3 pisos.

Al norte de la ciudad, se identifica la colina de Cullca en donde se emplaza el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cullca (H) y se le atribuye, entre otros, un valor contextual principalmente ligado a las excepcionales visuales hacia el CHC, Icto-Cruz y el perfil montañoso de la cordillera de los Andes. Su ubicación geográfica ha permitido su rol predominante en el paisaje cultural de la ciudad al establecer relaciones visuales con otras áreas (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2013). Si bien, dicho reconocimiento nace a partir de una intervención puntual que alertó el impacto generado con respecto a los valores mencionados, las acciones emprendidas para su conservación han logrado mantener dichas características hasta la actualidad.

En cuanto al análisis topográfico de la zona, se identifican puntos de interés paisajísticos (I) al presentar desniveles pronunciados que inciden en el paisaje urbano de la ciudad, principalmente en los Ríos Tomebamba y Yanuncay, tales como El barranco en toda su extensión, incluyendo los accesos hacia el CHC a través de las calles Sucre y Presidente Córdova al este de la ciudad, y la bajada de Todos Santos al oeste de la misma en donde, adicionalmente se identifican zonas arqueológicas. Otro punto de interés es el identificado en la Av. Loja y la orilla norte del Río Yanuncay.

En la actualidad, la única zona en la cual se reconoce un valor paisajístico y su ordenanza plantea lineamientos para la conservación de dicho valor, entre otros, es Cristo Rey. Otras áreas como Las Herrerías, Av. Loja, y Rafael María Arízaga se consolidan con tramos patrimoniales, lo cual aumenta su nivel de protección al ser áreas de conservación a través de las ordenanzas vigentes, sin embargo, sus características paisajísticas no forman parte de dicha valoración. Finalmente, existen áreas que se identifican con características paisajísticas como el caso de El Barranco, sus accesos a través de la calle Sucre y Presidente Córdova así como la Bajada de Todos Santos, y la rivera norte del río Yanuncay y Av. Loja en donde la normativa vigente no proporciona los instrumentos o lineamientos para la protección paisajística de dichas zonas, por lo que se posibilita la inclusión de elementos que alteren dichos valores.



Plano 13.- Visuales identificadas en el área del CHC, el área de El Ejido y el Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca. Fuente: Vintimilla Andrade, 2019; Fundación El Barranco, 2010; Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

### 4.3.2.- ALTURAS

El Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023), en su documento diagnóstico relacionado a Edificabilidad y Ocupación del Suelo analiza las alturas de las edificaciones en el CHC con referencia al año 2022. Es importante señalar que para dichos análisis se considera todo el conjunto urbano que forma parte del CHC, es decir, edificaciones patrimoniales y no patrimoniales, así como los espacios públicos en el territorio emplazados.

A partir del año 2010, el área del CHC así como los centros históricos de la cabeceras parroquiales y demás áreas patrimoniales se encontraban reguladas por la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, en donde, en su artículo 33 determinaba como altura de las edificaciones un máximo de tres plantas con base en la altura dominante del tramo y la altura de las edificaciones colindantes; entendiéndose como altura dominante aquella altura correspondiente a las edificaciones de valor patrimonial cuyos frentes sumen la mayor longitud del tramo. Para el área del 'Ejido incorporada al centro histórico de Cuenca, en su artículo 55 se establece como altura de la edificación 1 a 3 pisos (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).



Hasta el año 2022, se identificaban edificaciones con alturas predominantes entre uno a tres pisos; sin embargo, en casos muy puntuales se encuentran edificaciones que sobrepasan los diez pisos de altura debido al crecimiento e innovación en los sistemas constructivos previo a la declaratoria de la UNESCO y que en cierto modo buscaban el desarrollo económico (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023), décadas cuando los criterios de conservación del patrimonio poseía un enfoque y valoración distinto al actual. En el caso de las edificaciones patrimoniales, si bien el número de pisos varía entre 1 a 3, la altura de sus entrepisos, alero y cumbbrero corresponden a un mayor número de pisos en edificaciones con sistemas constructivos contemporáneos, en donde, una edificación patrimonial de dos pisos puede corresponder con una edificación de tres pisos en sistemas constructivos actuales. En este caso, al evidenciar la diferencia de los sistemas constructivos, más allá de establecer un número de pisos por predios, se debería considerar las alturas máximas permitidas en metros lineales para la determinación de un número de pisos, con base en una altura mínima piso a piso acorde a las normativas correspondientes.

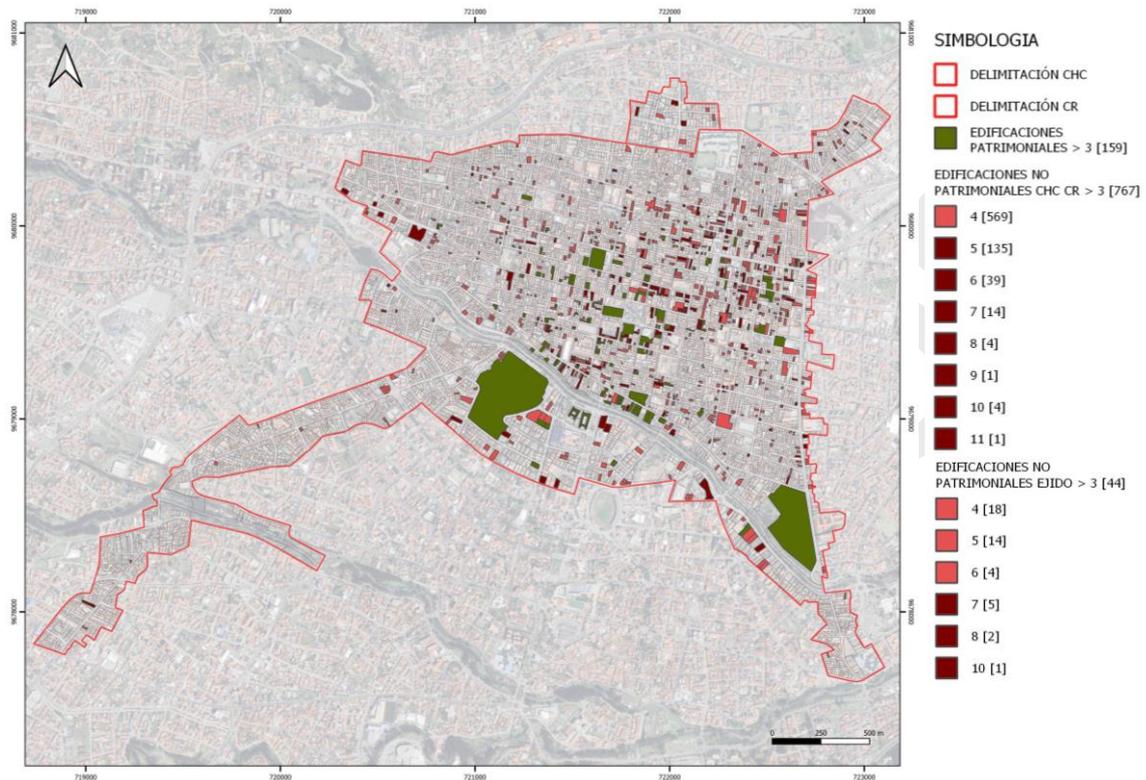
<b>CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA Y CRISTO REY DE CULLCA - 2022</b>	
<b># Edificaciones/predios (en total)</b>	<b>10.036</b>
# Edificaciones patrimoniales	3.416
# Edificaciones no patrimoniales	6.620
<b># Edificaciones (en total) &gt; 3 pisos</b>	<b>970</b>
#Edificaciones patrimoniales > 3 pisos	159
<b># Edificaciones no patrimoniales (en total) &gt; 3 pisos</b>	<b>811</b>
# Edificaciones no patrimoniales > 3 y = 4 pisos en el CHC	569
# Edificaciones no patrimoniales > 3 y <6 pisos en el Ejido Incorporado	36
# Edificaciones no patrimoniales > 4 en el CHC y > 6 en el Ejido Incorporado	206

Tabla 4.- Tabla resumen de edificaciones patrimoniales y no patrimoniales que sobrepasan la altura máxima establecida en el CHC. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales 2022. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

En general, se identifican 970 edificaciones que sobrepasan la altura máxima permitida (3 pisos) en la Ordenanza para la Conservación y Gestión de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, de las cuales 159 corresponden a predios con edificaciones con valor patrimonial (16.39%). De las edificaciones no patrimoniales que superan la altura de 3 pisos (811), existen 569 edificaciones emplazadas en el CHC, con excepción del Ejido incorporado, que tienen una altura de 4 pisos (70.16%) mientras que en el Ejido incorporado se identifican 36 edificaciones con una altura entre 3 y 6 pisos (4.44%). El resto de edificaciones (206) superan los 4 pisos en el CHC y los 6 pisos en el Ejido incorporado (25.40%). **Es decir que de 6620 edificaciones no patrimoniales, que representa el 66% de edificaciones en el CHC, el 12.25% sobrepasa la altura de 3 pisos: de los cuales, el 70.16% posee una altura de 4 pisos en el CHC, el 4.44% posee un**



altura entre 3 y 6 pisos en el Ejido incorporado y el 25.40% sobrepasa los límites de 4 en el CHC y 6 pisos en el Ejido Incorporado.



Plano 14.- Edificaciones con altura mayor a 3 pisos del CHC, El Ejido y Cristo Rey de Culca Año 2022. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

#### 4.4.- MARCO LEGAL, REGULATORIO Y DE POLÍTICAS RELEVANTES

##### 4.4.1.- A NIVEL NACIONAL

Para los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales del Ecuador (GADs), la gestión del patrimonio cultural está estipulada dentro de los mandatos constitucionales de 2008 (Constitución de la República del Ecuador), los cuales confieren a los municipios la competencia exclusiva de preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural y construir los espacios públicos destinados para estos fines. Junto a la Constitución política, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), obligan y orientan al Estado a emprender un proceso de descentralización de competencias que posiciona a los GAD municipales como los actores prioritarios y centrales del desarrollo y del ordenamiento territorial.

En este marco, las municipalidades del Ecuador enfrentan el desafío de planificar y gestionar su patrimonio cultural dentro de sus competencias, lo cual ya no puede vincularse exclusivamente con su tradicional función de conservación monumental enmarcada en los centros históricos, pues implica salvaguardar todo el patrimonio territorial. Los GAD



municipales deben incorporar la dimensión patrimonial a las políticas, estrategias y planes de desarrollo, bajo el principio de sostenibilidad del patrimonio, y enmarcadas en la legislación nacional vigente.

Algunos de los instrumentos vigentes para la gestión patrimonial son: Ley Orgánica de Cultura (2016); Reglamento a la Ley Orgánica de Cultura (2017); Código Orgánico Integral Penal COIP; Resolución 0004-CNC-2015; Acuerdo Ministerial No. DM-2020-063

La Ley Orgánica de Cultura y su reglamento, establecen normativa relacionada a los bienes patrimoniales a nivel nacional, las competencias de las instituciones involucradas en cultura, metodologías y procesos relacionados a la inclusión de bienes al inventario de patrimonio cultural nacional y la protección de dichos bienes, financiamiento e incentivos para la gestión del patrimonio cultural nacional así como las faltas y sanciones. En ese sentido, para la aplicación de sanciones relacionadas al patrimonio cultural, dichos bienes deben cumplir los procesos establecidos para formar parte del inventario nacional de patrimonio cultural. En el caso específico de Cuenca, se cuenta con dos acuerdos ministeriales en el cantón Cuenca: el Área de El Ejido y de la Parroquia de Quingeo así como con 73 edificaciones que datan previo a 1940. Dichos procesos son los únicos que cumplen las metodologías establecidas para su inclusión en el Patrimonio Cultural del Estado; la mayor parte de los bienes hasta ahora registrados en el sistema SIPCE son el resultado del Decreto de Emergencia del Patrimonio Cultural en el año 2007, sin embargo los mismos no cuentan con los procesos establecidos en la normativa vigente para su inclusión dentro del Patrimonio Cultural del Estado. Es así que la actualización de los inventarios, así como la depuración de las bases de información a nivel nacional (SIPCE) resulta imperativo para una adecuada gestión del patrimonio cultural inmueble.

#### **4.4.2.- A NIVEL LOCAL**

A nivel local, el GAD Municipal de Cuenca cuenta con escasas herramientas legales orientadas a la gestión y administración del patrimonio edificado, siendo la principal la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales cantón Cuenca, expedida en febrero de 2010 y su reforma en el año 2021. La Ordenanza de 2010 y su reforma en el año 2021, aunque tienen por objeto la protección de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, resultan insuficientes para este fin y no han garantizado su conservación y preservación. En este sentido, el patrimonio que se encuentra fuera del Centro Histórico de Cuenca - CHC o las áreas declaradas queda desprotegido, vulnerable y en riesgo de pérdida ya que no incluye procesos de valoración, tramitología y gestión.

Adicionalmente, se debe considerar que todo el marco normativo local vigente fue desarrollado previamente a la emisión de la legislación nacional vigente en temas patrimoniales, por lo que este no corresponde y no se encuentra vinculado con lo estipulado en estas leyes, reglamentos y normas; razón por la cual urge su actualización permanente (Orellana Calle, 2020).



#### 4.4.2.1.- CHC

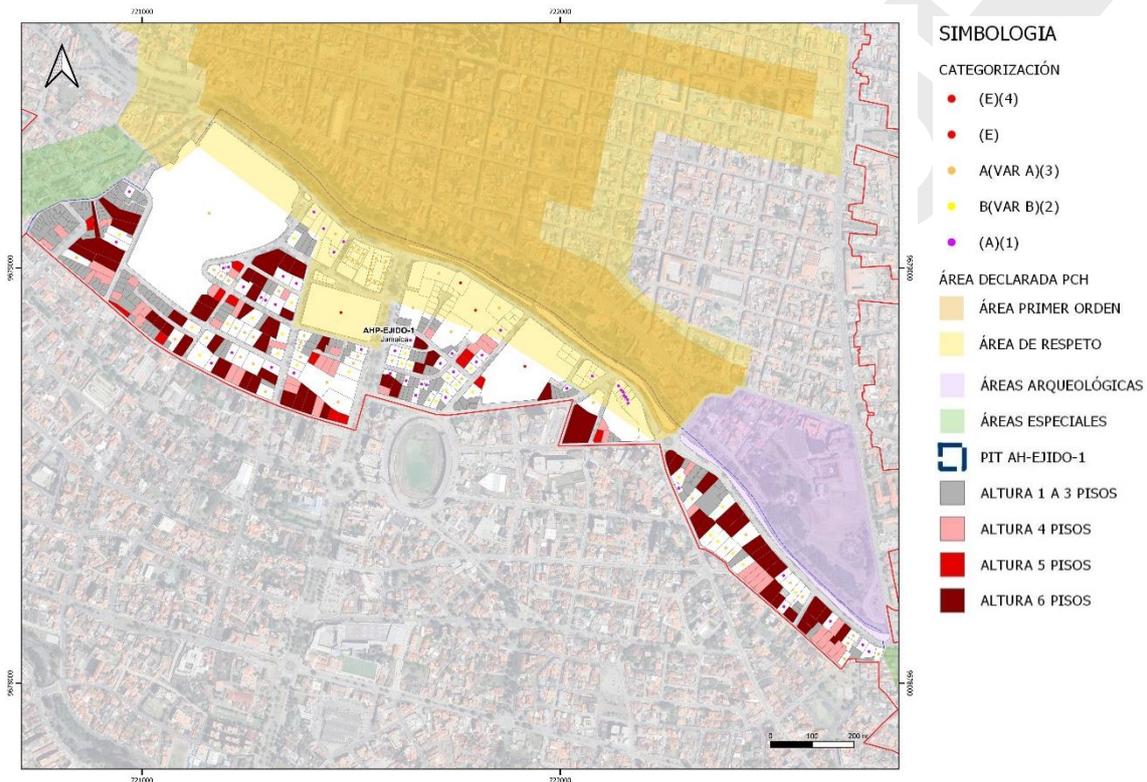
Hasta la década de 1970, los instrumentos enfocados en la protección patrimonial en la ciudad de Cuenca fueron escasos. En 1983, y en concordancia con la Ley de Patrimonio Cultural (1979) y la declaratoria del Centro Histórico como bien perteneciente al Patrimonio Cultural del Estado (1982), se emite la **Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de Cuenca OCACHC** enfocada en la necesidad de *“...rescatar, preservar, proteger y conservar...”* (ICM, 1983) las áreas declaradas. Se identifica categorías del patrimonio edificado y se establecen las intervenciones permitidas como preservación, conservación, consolidación, liberación, restauración, restitución, reconstrucción demolición y nueva edificación, sin llegar a estar explícitamente correlacionadas con las categorías patrimoniales anteriormente mencionadas (Washima Tola, 2014). Adicionalmente, se identifican lineamientos generales de actuación; en su artículo 18 se menciona que *“se autorizará la construcción de nuevas edificaciones en solares vacíos, cuando se trate de integrar lotes o edificaciones adyacentes o cuando la nueva edificación reemplace un edificio que pueda o deba ser demolido, siempre que la nueva edificación se ajuste a las normas correspondientes para la zona en que se encuentre el predio [Plan de Desarrollo Urbano del Área Metropolitana de la Ciudad de Cuenca] y a las características tipológicas, formales y estructurales del sector circundante.”* (ICM, 1983). Si bien, dicha ordenanza sancionaba su incumplimiento, así como las infracciones y alteraciones a proyectos aprobados, *“...lamentablemente, pocas fueron las sentencias ejecutoriadas a causa de la mala gestión municipal”* (Washima Tola, 2014).

En el año 2010, después de 27 años de vigencia de la OCACHC y considerando su desactualización normativa y de criterios, se emite la **Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca** *“... con la finalidad de instaurar una visión de conjunto del Centro Histórico, de extender los límites de protección, actualizar las categorías patrimoniales y revisar las normas de actuación en esas áreas”*. (Washima Tola, 2014). Es así que en su artículo 3 se establece la delimitación del área protegida de la ciudad de Cuenca. Se establecen categorizaciones patrimoniales que guardaban relación con la ordenanza previa directamente relacionados con los tipos de intervención permitidas en las mismas. (Washima Tola, 2014). Adicionalmente en sus artículos 32 y 33, se establece una altura máxima de 3 pisos en edificaciones para el Centro Histórico de Cuenca, cabeceras parroquiales y demás áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, con base en la altura dominante del tramo y a la altura de las edificaciones colindantes. En el caso del área incorporada de El Ejido, en su artículo 55 se señala la altura máxima de la edificación (de hasta 3 pisos) en consideración de un lote mínimo de 300m y un frente mínimo de 12m. Dicha ordenanza se enfocaba principalmente en normas de actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales y el Ejido Incorporado relacionado al patrimonio inmueble, y carece de incentivos o sanciones específicas.

Esta ordenanza estuvo vigente 11 años, hasta diciembre de 2021; el 15 de diciembre de 2021 entra en vigencia la Reforma a los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: “Ordenanza para la Gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca” y la “Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano



Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca”. Dicha ordenanza se enfoca en uso y ocupación del patrimonio inmueble y plantea, entre otros, el incremento de edificabilidad en las áreas históricas y patrimoniales, con excepción de aquellas que cuenten con normativa propia, pasando de 3 a 4 pisos en el área delimitada como centro histórico y de 3 a 6 pisos en el área de El Ejido Incorporado. Adicionalmente a través del artículo 3 literal a, numeral 6 se permite modificar la altura inicialmente establecida acorde al análisis puntual caso a caso y en cumplimiento de análisis establecidos en la ordenanza tales como análisis de tramo, de uso y ocupación, volumétrico, quinta fachada, visuales desde y hacia la edificación en todos sus frentes, y asoleamiento.



Plano 15.- Altura de predios acorde a variables de área mínima y lote mínimo en el Área del Ejido Incorporado, ordenanza vigente. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

En este caso, si bien el incremento de altura de 3 a 6 pisos se da en el área del Ejido incorporado, protegiendo parcialmente el área relacionada directamente con el río Tomebamba y la zona de El Barranco, se genera crecimiento en altura dispersa, no condicionada a un mínimo de vía, ni relacionada a la presencia de edificaciones patrimoniales en el área, tornándose puntos dispersos en la zona. En el caso de la zona de Pumapungo, al no contar con normativa específica relacionada a la protección de valores paisajísticos del sitio arqueológico, la implantación de edificaciones de 6 pisos pone en detrimento dichos valores. De igual manera, la ordenanza carece de directrices vinculantes con ordenanzas a nivel cantonal generando en algunos casos contraposiciones e invalidando parámetros inicialmente establecidos, tal como es el caso de volados establecido a nivel cantonal que aplicada en el CHC anula la restricción de a mayor altura menor COS establecido en la reforma del 2021.



Adicionalmente, se identifican desniveles entre las terrazas del CHC y el área de El Ejido, identificando los siguientes puntos acorde a la topografía del lugar:

ID	PUNTO	CHC (m.s.n.m)	ÁREA DE EL EJIDO (m.s.n.m)	DIFERENCIA DE ALTURA (m)
01	Calle Presidente Córdova y Paseo 3 de Noviembre	2547	2535	12
02	Plaza de El Otorongo (Calle Presidente Córdova y Paseo 3 de Noviembre)	2544	2529	15
03	Plazoleta de El Vado (Plazoleta de El Vado y Paseo 3 de Noviembre)	2544	2526	18
04	Bajada de El Padrón y Puente de El Centenario (Calle Larga y Av. 12 de abril)	2535	2517	18
05	Puente Juana de Oro (Calle Larga y Av. 12 de abril)	2529	2514	15
06	Puente del Parque de la Madre (Calle Larga y Av. 12 de abril)	2526	2508	18
07	Iglesia de Todos Santos (Calle Larga y Av. 12 de abril)	2520	2508	12
08	Puente Roto (Calle Larga y Av. 12 de Abril)	2517	2508	9
09	Calle Larga y Tomás Ordoñez esq.	2514	2505	9
10	Pumapungo (Ruinas arqueológicas y Av. 12 de abril)	2511	2490	21

Tabla 5.- Tabla resumen de niveles topográficos y diferencia de alturas entre la terraza del CHC y el área de El Ejido en diversos puntos de El Barranco. Fuente: Imagen Satelital MDT 2010. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

El rango de desnivel entre las terrazas del CHC y el área de El Ejido varía en un rango de 9 metros a 21 metros dependiendo del punto de referencia. Sin embargo, es necesario recalcar que el único punto en donde la diferencia alcanza los 21 metros es en la zona arqueológica de Pumapungo, mientras que en el resto de puntos la diferencia alcanza máximo los 18 en la Plazoleta de El Vado, la bajada de El Padrón y el Puente del Parque de la Madre. Es así que para evitar obstrucción de visuales desde el CHC se debería propender a que las alturas de nuevas edificaciones no sobrepase las diferencias de alturas entre terrazas (límite sur del CHC y orilla sur del río Tomebamba), consolidando áreas o zonas con alturas diferenciadas acorde a la topografía del lugar así como valores históricos o paisajísticos identificados, respetando una altura máxima entre 3 y 5 pisos en el área de El Ejido y un rango entre 2 y 4 en los límites sur del CHC.

La Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo que entró en vigencia a partir del 20 de diciembre de 2022 es de aplicación cantonal y señala aspectos que se implementan y en algunos casos específicos se contraponen a lo establecido en la normativa de las áreas históricas y patrimoniales. Uno de los aportes es la creación de polígonos de intervención territorial, sin



embargo, los mismos no establecen características específicas para cada uno de ellos, primando las características de ocupación establecidas en la Reforma a los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: “Ordenanza para la Gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca” y la “Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca”.

Adicionalmente, existen ordenanzas que rigen e influyen en sus procesos de gestión y conservación, tales como:

- Ordenanza sobre Rótulos y Anuncios en el Centro Histórico de la Ciudad, publicada el 15/01/1992.
- Ordenanza de uso público y privados con fines de propaganda publicidad política y electoral de cualquier naturaleza.
- Reglamento para el Uso del Color y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico, publicada el 25/10/2000.
- Ordenanza que Regula la Implementación de Parqueaderos Públicos y Privados en Áreas Urbanas de Valor Histórico, publicada el 27/09/1999.

#### **4.4.2.1.1. INFORME TÉCNICO – EVALUACIÓN DE IMPACTO PATRIMONIAL | REFORMA A LOS ARTÍCULOS DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO DE LAS ORDENANZAS: “ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA” Y LA “ORDENANZA PARA LA PROTECCIÓN DEL CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA-CUENCA”**

En julio de 2023, el equipo de planificación de la DGAHP desarrolla el Informe Técnico de Evaluación de Impacto Patrimonial de la Reforma a los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: “Ordenanza para la Gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca” y la “Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca”. Dicho informe, en su sección de identificación, predicción y evaluación de impactos, sección de mitigación y mejora y sección de conclusiones y recomendaciones señala aspectos que fueron considerados para la elaboración de la propuesta normativa objeto de este informe, información que forma parte del diagnóstico del Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca.

Para efecto de análisis en relación con la propuesta normativa, se extrae dichas secciones y se señalan los puntos más relevantes a continuación.

#### **IMPACTOS: IDENTIFICACIÓN, PREDICCIÓN Y EVALUACIÓN**



### **“Impacto Negativo Mayor**

- *El incremento de edificaciones en altura en el área de El Ejido Incorporado que, al estar condicionadas a las características individuales del predio se ubican dispersas en el área, causaría la afectación de la calidad visual hacia elementos naturales como los ríos, sus márgenes y el perfil montañoso de la ciudad desde y hacia el CHC, así como el perfil y paisaje urbano del área. Adicionalmente se suma la modificación de la ordenanza establecida para dicha área fuera de los límites del CHC que facilita la implantación de edificaciones de hasta 7 pisos, igualmente condicionada a las características físicas del predio, sin considerar su contexto o edificaciones patrimoniales emplazadas en el área.*
- *La implantación de edificaciones de hasta 6 pisos en el Ejido Incorporado no considera condicionantes específicas con referencia a edificaciones patrimoniales existentes en el tramo o manzana, generando afecciones a las mismas relacionadas no solo a criterios de conservación sino a condiciones de habitabilidad y estabilidad estructural.*
- *La factibilidad de construcción en áreas libres edificables en el CHC en predios que contengan edificaciones patrimoniales, articulado que se estipula desde la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, sin primar criterios relacionados a la conservación de tipologías tradicionales, propende a la pérdida parcial y/o total de las mismas.*
- *La carencia de directrices generales de conservación del conjunto urbano como tal que guíe la toma de decisiones con respecto a la reconsideración de determinantes, genera impacto en las visuales identificadas en el paisaje urbano de la ciudad.*
- *La factibilidad de construcción en áreas libres edificables de predios que contengan edificaciones patrimoniales plantea que la edificación nueva podrá superar en un piso la altura de la edificación patrimonial. Sin embargo, la reconsideración de determinantes a través de la presentación de sus anexos carece de directrices específicas ni lineamientos integrales de conservación del conjunto urbano como tal o del área en el cual se emplaza, facilitando el acceso a pisos adicionales que sobrepasen lo inicialmente establecido, sin superar la altura máxima establecida en el CHC, gracias a un análisis caso a caso.*
- *La propuesta no establece directrices acerca de la protección y conservación de tipologías tradicionales de cubierta (cubierta inclinada), con lo cual el perfil y paisaje urbano del CHC podría modificarse paulatinamente, así como la pérdida de la memoria colectiva y otras formas de manifestaciones como la producción artesanal de teja. La implementación de otros sistemas constructivos puede orientarse en la búsqueda de un mayor aprovechamiento del área en la que se emplaza, por ejemplo, visuales.*

### **Impacto Negativo Moderado**



- *El incremento de altura en nuevas edificaciones en el CHC, se encuentra limitado a características de altura de edificaciones patrimoniales adyacentes y su consolidación en tramo, es decir, se insertan en tramos consolidados. No se establecen condicionantes adicionales con respecto a conexiones visuales con áreas arqueológicas y/o demás valores relacionados a los mismos.*
- *Las edificaciones del Barranco cuyo acceso y fachada principal era aquella emplazada con frente a la calle Larga, y la parte posterior, con frente al río, era utilizado para actividades domésticas y sin estilos arquitectónicos definidos, demostraban los diferentes estilos de arquitectura de acuerdo a las épocas de construcción/reconstrucción. La implementación de edificaciones en dichas áreas posteriores genera un cambio en la dinámica histórica, principalmente en la armonía que existe ente estos espacios y su entorno natural (relación de lo construido con la naturaleza).*
- *Los artículos propuestos plantean el incremento de altura máxima en el CHC, condicionada a las edificaciones patrimoniales existentes en el tramo y su altura dominante. Sin embargo, en casos puntuales en donde no se identifiquen edificaciones patrimoniales y se dé cumplimiento a lo establecido en los anexos para la reconsideración de determinantes, es factible la implementación de edificaciones de mayor altura sin considerar otras características específicas de la zona en donde se emplaza que no fueron consideradas en la ordenanza respectiva, por ejemplo, el área de El Barranco.*
- *El incremento de altura en nuevas edificaciones incide en el incremento de unidades habitaciones y, por ende, del parque automotor. Adicionalmente, la carencia de un análisis de movilidad incrementa la posibilidad de alterar y colapsar los flujos vehiculares en las zonas, al contar con análisis individuales y no por sectores.*
- *Las vías de acceso a la ciudad antigua han conservado sus características de implantación. Adicionalmente, se consolidan en gran parte por edificaciones patrimoniales las cuales restringen la altura de nuevas edificaciones a nivel de fachada a aquella dominante en tramo. Sin embargo, la reconsideración de determinantes faculta el incremento de altura acorde a un análisis de tramo y manzana en específico dejando de lado el análisis integral del área en el cual se emplaza.*
- *El incremento en altura potencia la creación de proyectos y espacios aislados, no vinculados a la ciudad.*
- *Hasta la fecha se identifica que, el incremento de altura en nuevas edificaciones se beneficia en determinados sectores, de relaciones visuales destacadas en el CHC, lo cual incide en su valor de renta. Esta condición también ha de modificar los espacios públicos, áreas verdes y plazas dando paso a procesos de gentrificación de algunos sectores.*
- *La propuesta plantea a la buhardilla como un área de ocupación parcial del área bajo cubierta. Sin embargo, la misma no define las pendientes de la misma pudiendo consolidarse como un elemento que incide en las visuales del área.*



- *El incremento de altura en nuevas edificaciones no considera la relación altura – sección de vía, afectando las condiciones de habitabilidad del lugar.*
- *El incremento de altura máxima en edificaciones nuevas plausiblemente trastoca la visión de barrio generando otras formas de cohesión.*

### **Impacto Negativo Menor**

- *La altura que sobrepasa la cota de la Plaza de Cristo Rey más allá de la calle Eugenio Espejo en dirección sur norte (por ejemplo, de predios con frente a la calle Juan de Salinas) ocasionan alteraciones de valores paisajísticos del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca por la topografía del área.)*
- *El incremento de altura en edificaciones construidas al interior de predios con edificaciones patrimoniales en el área de El Ejido no garantiza la conservación de las características tipológicas de vivienda aislada con jardín ni la estructura urbana con las diferentes plazas y calles presentes en el área.*

*Adicionalmente a lo anteriormente señalado, se considera importante el recalcar la división en la gestión del territorio del Área de El Ejido, lo cual fragmenta aún más su concepción como Área Tampón y de Influencia para el CHC y como Área que contiene edificaciones que forman parte del Patrimonio Cultural del Estado. En ese sentido, es necesario promover una gestión integral del área y contar con los instrumentos necesarios para el mismo, tomando en consideración, entre otras, las características patrimoniales y de influencia con el CHC existente en la misma.”.*

### **MITIGACIÓN Y MEJORA**

*“A través de la evaluación de impacto, se identifican múltiples características a considerar, que afectan en diversas escalas los atributos que contribuyen a los valores reconocidos dentro del CHC y sus áreas aledañas de El Ejido y el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca. Dichos impactos son el resultado, de forma general, de la generalidad de aplicación que posee la normativa vigente, la carencia de directrices claras y generales acerca de la conservación integral del conjunto urbano y específicamente de la carencia de regulación normativa en aspectos relevantes para la conservación del conjunto urbano. Es así que la reestructuración de la normativa vigente resulta esencial, así como la implementación de un plan de gestión de las áreas históricas y patrimoniales, en donde se consideren las siguientes acciones de mitigación con respecto a los impactos identificados:*

- *Determinar zonas y alturas máximas permitidas en un rango de 3-5 pisos acorde a la topografía como otros valores identificados en el área de El Ejido. De no ser factible la reducción de 6 pisos de altura del área del Ejido, considerar instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano como la concesión onerosa de derechos a través de la transferencia de derechos de edificabilidad entre privados.*
- *Establecer condicionantes en el área de El Ejido con respecto a las edificaciones patrimoniales tales como retiros mínimos con respecto a predios colindantes que*



- contengan edificaciones patrimoniales y con base en una densidad patrimonial condicionar la altura máxima permitida.*
- *Condicionar altura máxima permitida con base en la topografía del lugar en los predios con frente a la calle Eugenio Espejo en el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca.*
  - *Establecer condicionantes de implantación que se integren a valores paisajísticos y visuales en las áreas adyacentes a sitios arqueológicos.*
  - *Establecer condicionantes de conservación de tipologías preexistentes identificadas en el CHC por sobre la construcción en áreas libres. De ser el caso, a través de un análisis de valoración se determinará el área a conservar y el área edificable. Se sugiere dar prioridad a las zonas de primer orden, respeto, especiales y arqueológicas con referencia a la declaratoria de 1982.*
  - *En el área de El Barranco plantear lineamientos relacionados a la integración de edificaciones a la topografía del terreno (retranqueos acorde al número de pisos) e incrementar porcentaje de área verde requerida en esta zona (disminuir el COS) para mantener la integración natural del área con el margen del río Tomebamba.*
  - *Establecer condicionantes de conservación de tipologías preexistentes en el área del Ejido cuando se trate de la construcción en áreas libres de predios en las cuales se emplacen edificaciones patrimoniales. Se sugiere establecer el tipo de implantación acorde a las edificaciones patrimoniales presentes en el predio.*
  - *Establecer determinantes que relacionen la altura de la edificación con la sección de la vía, así como lote y frente mínimo para garantizar condiciones de habitabilidad.*
  - *Establecer condicionantes que promuevan la conservación de la tipología de cubierta inclinada y establecer porcentajes para implementar otros sistemas constructivos, así como sus recubrimientos con materiales de producción artesanal.*
  - *Establecer directrices generales de gestión y conservación para las áreas históricas y patrimoniales a través de un plan integral.”*

## **CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

*“...En la sección de implementación de la propuesta e identificación, predicción y evaluación de impactos, se establece que más allá del incremento de número de pisos permitidos tanto en el CHC (4 pisos) y el Ejido Incorporado (6 pisos), se evidencia la generalidad de aplicación que posee la normativa vigente, la carencia de directrices claras y generales acerca de la conservación integral del conjunto urbano y específicamente de la carencia de regulación normativa específica acorde a valores y atributos de áreas específicas. En el caso del CHC, adicionalmente a la existencia de un gran número de edificaciones de 4 pisos, la implantación de las mismas se da en un escenario en donde las edificaciones patrimoniales establecen sus determinantes. El problema radica en la nula consideración de la reforma hacia valores y atributos relacionados a su contexto más amplio (área o zona) y por ende, su conservación, en temas paisajísticos, naturales, urbanos o relacionados a otras formas de patrimonio, causando un impacto negativo moderado. En el caso de El Ejido, tanto*



*Incorporado al CHC como el área fuera del CHC, el incremento de altura y la implantación de edificaciones de forma dispersa únicamente vinculada a las características físicas del predio y sin considerar las edificaciones patrimoniales en su contexto o el impacto visual generado, causa una gran afección al paisaje urbano del área y el CHC y se identifica como un impacto negativo mayor. Otras características identificadas como impacto negativo mayor hacen referencia a la construcción en áreas libres edificables en el CHC sin primar criterios relacionados a la conservación de tipologías tradicionales, y la carencia de directrices generales de conservación que guíe la toma de decisiones acerca de la reconsideración de determinantes en altura. Adicionalmente, en el ejercicio de identificar, predecir y evaluar impactos se determinan otras variables a considerar desde el aspecto socioeconómico relacionado a las presiones inmobiliarias en determinadas zonas para su aprovechamiento paisajístico y económico propendiendo a la especulación, el cambio de uso de suelo que genera dinámicas sociales y económicas en el sector guiadas hacia una reinterpretación del patrimonio cultural inmaterial y una posible gentrificación, el abandono o deterioro de las edificaciones ligadas no solo a la pérdida de la memoria histórica, sino a la generación de vacíos urbanos redefinidos por criterios de rentabilidad económica o en su extremo, a la composición de un perfil urbano sin vida social. Si bien, dichas variables no se consideran dentro de las acciones de mitigación y mejora debido al alcance del informe, son variables que deberán ser consideradas en los procesos o instrumentos de planificación correspondientes.*

*En la sección de mitigación y mejora se menciona la necesidad de la reestructuración de la normativa vigente, así como la implementación de un plan de gestión de las áreas históricas y patrimoniales que guíe las acciones a realizar enfocado en la conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón. Adicionalmente, resulta esencial la reconsideración de alturas en el área de El Ejido, y solicitar la revisión del área fuera del CHC a quien corresponda debido al gran impacto que causa al paisaje urbano del CHC. De igual manera, es necesaria la implementación de determinantes específicas en zonas y áreas a conservar por valores paisajísticos, históricos, entre otros, identificados.*

*Finalmente se puede determinar que, a través del presente informe se identifican múltiples impactos los cuales, gran parte de ellos, tienen incidencia en aspectos específicos de atributos y valores identificados en el CHC pero no inciden de forma directa en los Valores Universales Excepcionales del CHC. Dichos impactos podrán ser mitigados a través de la reestructuración de la normativa vigente tomando en consideración los aspectos en este informe mencionados. En el caso del área de El Ejido, en donde se plantea un incremento en altura sin los análisis específicos del territorio ni de las edificaciones patrimoniales presentes en el mismo, sus características específicas y sobre todo, desconociendo la influencia directa que posee con el CHC en temas de paisaje urbano, genera un impacto de gran consideración hacia valores y atributos que contribuyen al Valor Universal Excepcional del CHC. Adicionalmente, más allá del incremento de altura en el área del CHC, resulta evidente la carencia de un plan gestor que guíe las acciones propuestas en el territorio, acompañados de las herramientas que permitan evaluar su impacto en la búsqueda de plantear acciones enfocadas no solo en la conservación del patrimonio cultural sino integrarlo a un desarrollo sostenible del mismo. **En ese sentido, la carencia de dicho plan***



**gestor que resulta en acciones aisladas y desarticuladas, así como el incremento de altura específicamente en la terraza baja identificada como área de El Ejido (dentro y fuera del CHC) sin los análisis específicos necesarios, genera un impacto de gran consideración hacia valores y atributos que contribuyen al Valor Universal Excepcional del CHC. Por ello, se recomienda dar atención prioritaria a lo anteriormente mencionado a través de las siguientes líneas de acción y así evitar el generar impactos irreversibles a los mismos:**

- **REVISIÓN Y RECONSIDERACIÓN** de la normativa vigente que considere la implementación de determinantes específicas en zonas y áreas a conservar por sus valores paisajísticos, históricos, entre otros.
- **IMPLEMENTACIÓN** de un plan de gestión integral de las áreas históricas y patrimoniales que oriente las acciones a ejecutar en dichas áreas.
- **REVISIÓN y RECONSIDERACIÓN** de las normativas que rigen en el área de El Ejido (Ejido Incorporado y Ejido fuera del CHC) a quien corresponda, debido al impacto de gran consideración hacia valores y atributos que contribuyen al Valor Universal Excepcional del CHC. Así mismo, implementar la gestión integral de dicha área como parte de las Áreas Históricas y Patrimoniales.
- **IMPLEMENTACIÓN** de herramientas que faculte la gestión inmediata de las áreas históricas y patrimoniales hasta la entrada en vigencia de los instrumentos de planificación respectivos.”.

#### **4.4.2.2.- CONJUNTO URBANO ARQUITECTÓNICO DE CRISTO REY DE CULLCA**

El área del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, previo su reconocimiento y delimitación como Patrimonio Cultural del Cantón y la emisión de la ordenanza para su gestión y conservación en el año 2013, estuvo regida por el “Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano” de 1998 y su posterior “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano” que entró en vigencia en 2002, posterior a la declaratoria del CHC como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Actualmente, el área se encuentra regulada por la Reforma a los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca” y la “Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca”.

Por efectos de análisis, únicamente se hará referencia brevemente a las normativas emitidas en el 2002, 2013 y 2021, específicamente sus características de altura y edificabilidad.

En la Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano, se señala que la delimitación urbana de la ciudad de



Cuenca denotaba tanto el área del Centro Histórico como su área tampón, definiendo ésta en el artículo 2 literal d como: "... el territorio adyacente al Centro Histórico... cuya finalidad de planificación y control se justifica en la necesidad de preservar los valores paisajísticos del Centro Histórico, sus áreas adyacentes y su entorno natural." (ICC, 2002). Sin embargo, dicha área forma parte de diversos sectores de planeamiento con características diversas para su ocupación del suelo.

En el caso del área del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, se encontraba emplazado en el sector de planeamiento norte N-6 y N-7, que, a grandes rasgos, permitía la implantación de edificaciones de hasta 4 pisos acorde al lote mínimo y frente mínimo del terreno, entre otras variables, sin determinantes especiales relacionadas al área tampón.

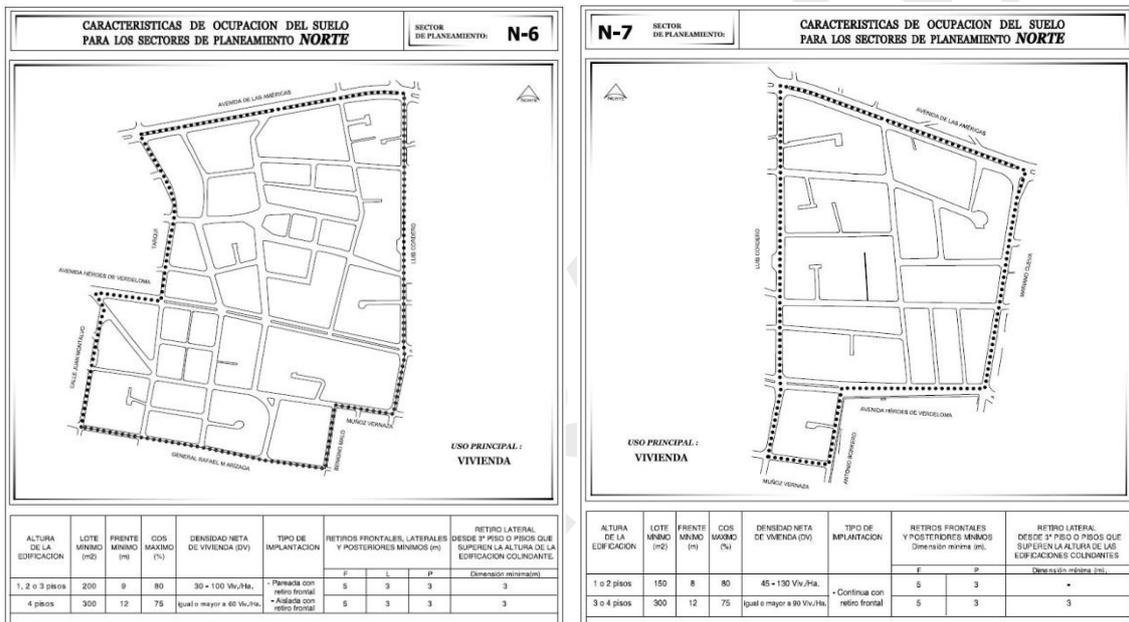


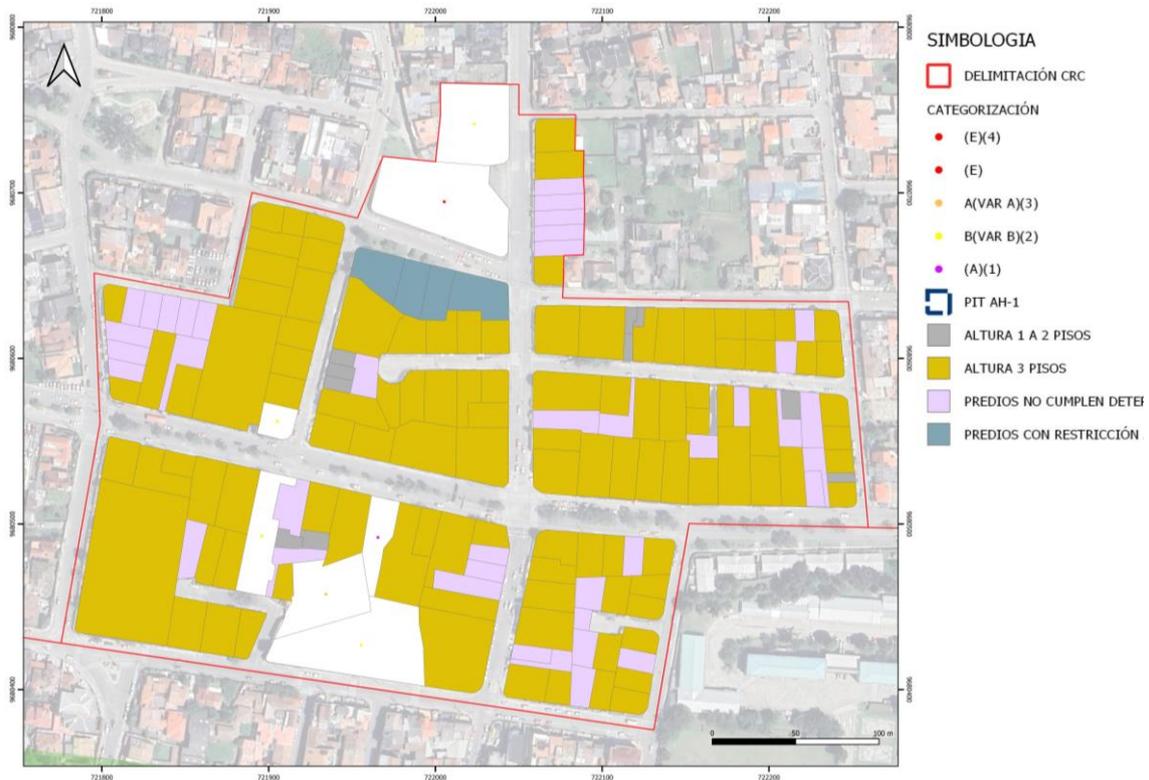
Imagen 13.- Características de ocupación del suelo para el sector N-6 y N-7. Fuente: ICM, 2022.

A partir de la declaratoria del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca como Patrimonio Cultural del Cantón, dicha área se encontraba regulada por la Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca. La ordenanza entra en vigencia el 10 de mayo de 2013 y en el capítulo IV de Uso y Ocupación del Suelo establece la altura de nuevas edificaciones tanto para el Área del Respeto como de Transición, en donde, en términos generales, es factible la implantación de edificaciones de hasta 3 pisos con el cumplimiento de determinantes como lote mínimo, frente mínimo, entre otros, con excepción de aquellos predios con frente a la calle Luis Cordero en donde se establece una altura máxima de dos pisos.

A partir de la Reforma a los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca" y la "Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca", que entra en vigencia el 15 de diciembre de 2021, en sus



artículos 11 y 12 plantea eliminar la restricción de altura de dos pisos en los predios con frente a la calle Luis Cordero, manteniendo el rango de altura entre 1 y 3 pisos así como las demás determinantes establecidas en la ordenanza del año 2013. Se mantiene la restricción de altura con respecto a los predios emplazados con frente a la calle Eugenio Espejo, en donde no superará la altura de la Plaza de Cristo Rey y se toma como referencia la cota de la plaza en la esquina de las calles Luis Cordero y Eugenio Espejo.



Plano 16.- Altura de predios acorde a variables de área mínima y lote mínimo en el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca. Fuente: DGAHP, 2022. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

Si bien la pendiente de la calle Luis Cordero con respecto a la Plaza de Cristo Rey facilita la implantación de edificaciones de hasta 3 pisos, se deberá diferenciar la altura de la zona cercana a la Plaza con límite a la Calle Juan de Salinas que debido a su topografía podría alcanzar máximo dos pisos, y así complementar lo establecido en los artículos 8 y 9 de la ordenanza objeto de análisis: “Se mantiene la restricción de altura con respecto a los predios emplazados con frente a la calle Eugenio Espejo, en donde no superará la altura de la Plaza de Cristo Rey y se toma como referencia la cota de la plaza en la esquina de las calles Luis Cordero y Eugenio Espejo”. Adicionalmente se debe considerar establecer directrices para aquellos predios que no cumplen con las determinantes mínimas establecidas en la reforma a la ordenanza.

ID	PUNTO	PUNTO A (m.s.n.m)	PUNTO B (m.s.n.m)	DIFERENCIA DE ALTURA (m)
----	-------	-------------------	-------------------	--------------------------



01	Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca (Plaza de Cristo Rey y Calle Juan de Salinas)	2586	2580	6
02	Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca (Plaza de Cristo Rey y Av. Héroes de Verdeloma)	2586	2571	15
03	Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca (Plaza de Cristo Rey y Calle Alberto Muñoz Vernaza)	2586	2559	27

Tabla 6.- Tabla resumen de niveles topográficos y diferencia de alturas entre el Conjunto Urbano Arquitectónico Cristo Rey de Cullca y las vías que intersectan dicha área. Fuente: Imagen Satelital MDT 2010. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

#### 4.4.2.3.- ÁREA DE EL EJIDO

El área del Ejido, exceptuando aquella área incorporada al CHC, previo al reconocimiento y delimitación como Patrimonio Cultural del Estado, estuvo regida por el “Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano” de 1998 y su posterior “Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano” que entró en vigencia en 2002, posterior a la declaratoria del CHC como Patrimonio Cultural de la Humanidad. En el año 2010 se emite la “Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Área de El Ejido (Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico). Actualmente, el área se encuentra regulada por la “Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo” emitida en 2022.

Por efectos de análisis, únicamente se hará referencia brevemente a las normativas emitidas en el 2010 y 2022, específicamente sus características de altura y edificabilidad.

La Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Área de El Ejido (Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico) se expide el 25 de junio de 2010, en cuyos considerandos se establece que *“...es necesario regular el crecimiento en altura así como el uso y ocupación del suelo del Área de “El Ejido”, en un marco de respeto a las condiciones ambientales, paisajísticas y de habitabilidad de la ciudad, así como de los elementos y espacios naturales y construidos de interés patrimonial”* (ICC, 2010). Se identifica a El Ejido como *“... un sector con un alto valor patrimonial que se evidencia en sus características históricas, arquitectónicas, naturales, paisajísticas y urbanas, las mismas que le confieren identidad propia y al ser la zona de mayor influencia del Centro Histórico se convierte en una zona a proteger”*. (ICC, 2010)

En dicha ordenanza se divide al área de estudio en 2 sectores denominados Sector 1 y sector 2, sectores que a su vez fueron subdivididos en los sub sectores 1.1, 1.2, 2.1 y 2.2. Para el sector 1.1 se establece una altura de hasta 5 pisos y una altura máxima de 19 metros, para el sector 1.2 se establece una altura de hasta 7 pisos y una altura máxima de 25 metros, para el sector 2.1 una altura de hasta 6 pisos y una altura máxima de 22 metros y para el

subsector 2.2 de hasta 5 pisos altura máxima de 19 metros (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023). Las alturas máximas se plantean en zonas específicamente delimitadas en la normativa, y se condiciona la implantación de edificaciones de 5 o más pisos únicamente en predios con frente a vías de anchos iguales o mayores a 12 metros, así como en predios con frente a espacios urbanos abiertos como parques y plazas.

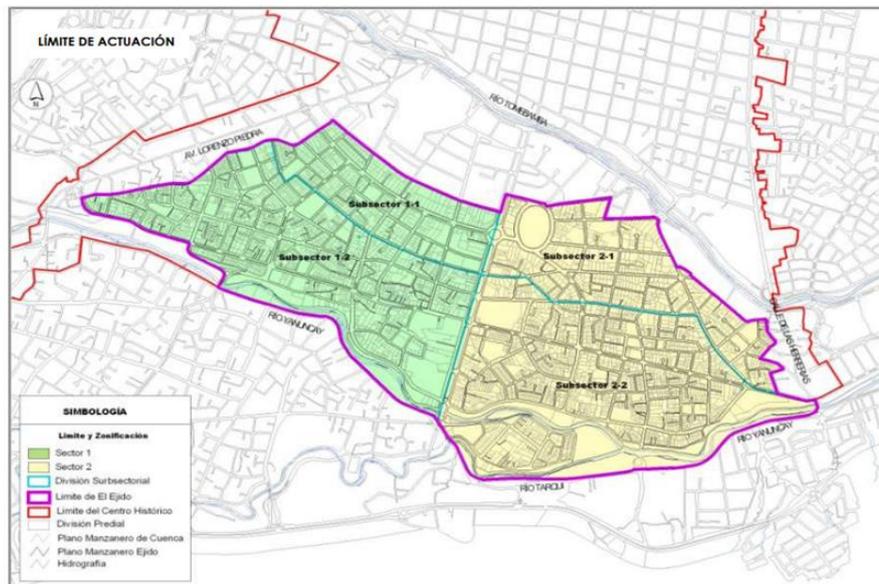


Imagen 14.-Zona El Ejido. Fuente: Ordenanza Que Determina y regula el uso y ocupación del suelo en el área de El Ejido (Área De Influencia Y Zona Tampón Del Centro Histórico)

Adicionalmente se definen y caracterizan los principales ejes urbanos:

- Avenida Paucarbamba desde la avenida José Peralta hasta la avenida 10 de agosto con una altura de hasta 6 pisos y altura máxima de 22 metros;
- Avenida Fray Vicente Solano desde la intersección de la avenida Florencia Astudillo hasta la avenida 27 de febrero con una altura de hasta 7 pisos y altura máxima de 25 metros;
- Avenida 10 de agosto desde la avenida Lorenzo Piedra hasta la Calle de Las Herrerías con una altura de hasta 6 pisos y altura máxima de 22 metros;
- Avenida Remigio Crespo Toral desde la avenida Lorenzo Piedra hasta la avenida Fray Vicente Solano con una altura de hasta 7 pisos y 25 metros de altura máxima;
- Avenida Roberto Crespo desde la avenida Del Estadio hasta la avenida 27 de Febrero con una altura de hasta 6 pisos y 22 metros de altura máxima (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).

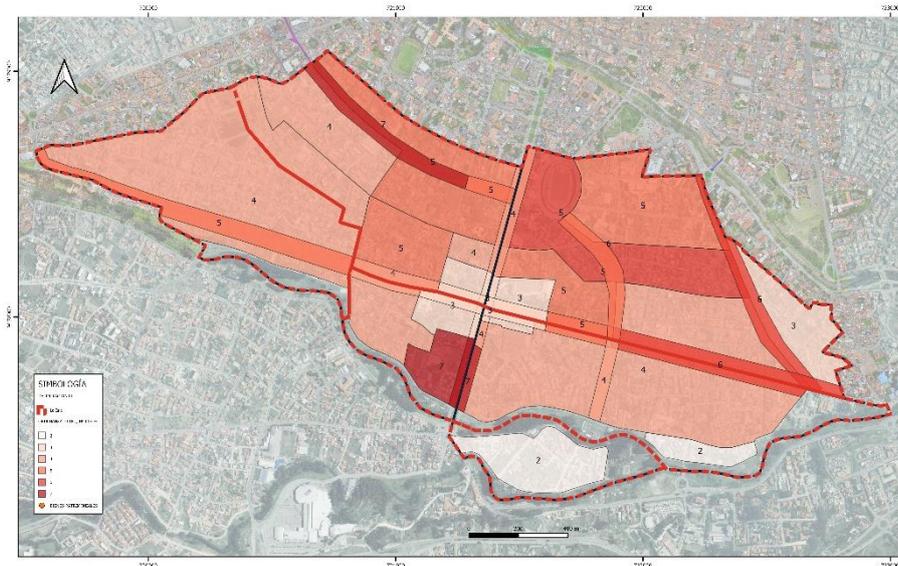


Imagen 15.- Determinantes de Ocupación Relacionado a Alturas en el Ejido Fuente: Oficio Nro. DGAHP-1678-2022. Elaboración: Equipo de Planificación PECH 2022

A través de Oficio No. DGAHP-1678-2022 de fecha 22 de abril de 2022, la DGAHP realiza un breve análisis acerca de las determinantes establecidas en la ordenanza, sujetas a diversos polígonos dentro de los subsectores y ejes urbanos. Se realza el hecho de que en aquellas áreas que poseen una mayor altura debido a su topografía, se restringe la altura de las edificaciones, y los predios con frente a ejes urbanos alcanzan alturas máximas entre 5 y 6 pisos. Adicionalmente se menciona las siguientes observaciones con relación a las determinantes de altura:

- Se establecen DOS PISOS en dos polígonos por el sector de la Isla y el sector de los Bomberos;
- Se determinan TRES PISOS para el sector este de la Avenida Paucarbamba, así como en dos polígonos por el sector de la Virgen de Bronce y el colegio La Salle y en un eje urbano de la Avenida Diez de Agosto que cubriría el área de los dos polígonos antes mencionados.
- Se observan que CUATRO y CINCO PISOS se determina para la mayor parte del área del Ejido, destacando los 5 pisos en el sector del estadio y en los ejes urbanos de la Avenida Diez de Agosto y Roberto Crespo Toral.
- Se observan que SEIS PISOS se ubican cercano al estadio, así como en la avenida Paucarbamba y en la avenida 10 de Agosto, al este del Ejido; mientras que para SIETE PISOS se localizan en el eje urbano de la Remigio Crespo al noroeste del Ejido y por el sector de la Unidad Educativa Bilingüe.

A través de Oficio No. DGAHP-0923-2022 de fecha 16 de marzo de 2022, la DGAHP sugiere que, en el caso de la derogatoria de la Ordenanza del Ejido, es necesario que las fichas de ocupación propuestas absorban la normativa ya especificada en dicho instrumento normativo, identificando la complejidad de la situación debido a que: 1) La ordenanza de El



Ejido divide el territorio en dos sectores y a su vez cada sector en 2 subsectores lo cual no corresponde con los límites establecidos en los PITs de la ordenanza actual. 2) Cada subsector delimita polígonos en donde se establecen diferentes determinantes y se establece una altura total de la edificación en función del número de pisos, contrario a la altura total determinada por aquella obtenida de piso a piso. En ese sentido la DGAHP sugirió que en caso de derogatoria de la ORDENANZA QUE DETERMINA Y REGULA EL USO OCUPACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA DE EL EJIDO, las fichas de ocupación deberán considerar “...*criterios de delimitación de alturas de la edificación medida en metros lineales, usos, especialmente a nivel de cada uno de los polígonos determinados a nivel de subsector*”.

Adicionalmente, la DGAHP a través de Oficio No. DGAHP-1678-2022 de fecha 22 de abril de 2022 emite una serie de conclusiones y recomendaciones a la Dirección General de Planificación Territorial. Inicialmente se remarca la importancia de la protección y conservación del área del Ejido con respecto a la declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad del Centro Histórico de Cuenca, de lo cual se deriva la Ordenanza para el Ejido en el año 2010 en donde se establece la altura máxima de 7 pisos en dos sectores específicos, e identificando fuertes restricciones de altura en el sector de la Virgen de Bronce, por el barrio la Isla y el actual equipamiento de Bomberos con una altura promedio entre 2 y 3 pisos. Adicionalmente, se recalca que la nueva propuesta de altura deberá considerar un mayor análisis en el territorio debido a la presencia de bienes inmuebles patrimoniales, visuales, y el paisaje urbano, factores que condicionan su crecimiento. Así mismo, se identifica que el Ejido requiere, más que un cambio de determinantes de uso y ocupación, un análisis de territorio específico, a través de un plan complementario en donde se establezcan unidades de actuación urbanística. Dicho cambio de determinantes influye en predios dispersos, con lo cual será necesario repensar la ciudad en conjunto, a nivel de predio, manzana, sector, polígono de intervención y su incidencia con el CHC. Finalmente se recalca que: “...*La Dirección General de Áreas Históricas Patrimoniales se encuentra trabajando en el Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, documento que aborda el estudio de EL Ejido y aspira proponer áreas de actuación urbanística basados en un análisis específico; con ello se propone que el equipo PUGS mantengan lo dispuesto en la Ordenanza vigente de no ser posible al menos establezca como máximo un piso adicional al vigente y mantenga las determinantes adicionales, con la finalidad que el plan complementario pueda generar cargas y beneficios en dicho sector. Reconociendo que en futuro disminuir derechos de edificabilidad es casi imposible, por ello se plantea no entregar el máximo de 6 y 7 pisos*”.

En este marco, la Dirección General de Áreas Históricas, dentro de los procesos de construcción tanto del Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca como de la, en ese momento ordenanza en construcción “Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo” emitida en 2022, a través de Oficio No. DGAHP-4729-2021 de fecha 03 de diciembre de 2021, planteó la consolidación del Área de El Ejido como áreas a incorporar a las Áreas Protegidas denominadas Áreas Históricas y Patrimoniales, así como un análisis



específico para establecer condicionantes de uso y ocupación que correspondan con las características urbanas, paisajísticas, arquitectónicas e históricas del área. Es necesario recalcar que dichas observaciones y sugerencias realizadas por parte de la DGAHP no se visibilizan en la normativa actual vigente.

La Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo entra en vigencia a partir del 20 de diciembre de 2022.

Es importante recalcar que, pese a que el artículo 3 literal b de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales reconoce como Área Protegida al Área de El Ejido al ser Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico, y que en el artículo 6 literal e en donde se señala como deber y atribución de la Comisión de las Áreas Históricas y Patrimoniales el *“Emitir los informes previos a la aprobación por parte del I. Concejo Cantonal del Plan de Conservación del Patrimonio Cultural del Cantón y los Planes Especiales; así como, para el Plan Estratégico del Cantón Cuenca, el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón, los Planes de Ordenamiento de las Cabeceras Parroquiales, en el ámbito de Patrimonio Cultural”*, el proceso de aprobación de la Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural del cantón Cuenca, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo que entró en vigencia a partir del 20 de diciembre de 2022, no cuenta con informes por parte de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales, incumpliendo lo establecido en la normativa vigente.

De la propuesta, se hará énfasis en lo relacionado a la ocupación del suelo en el Área de El Ejido. El área de El Ejido se compone de cuatro polígonos de intervención territorial PITS EJIDO-2, EJIDO-3, EJIDO-4 y O-9. La altura máxima de los PITS EJIDO-2, EJIDO-3 y EJIDO-4 es de hasta 7 pisos, mientras que para el PIT O-9 es de hasta 6 pisos, condicionados a las variables establecidas en las fichas de ocupación como lote y frente mínimo, densidad de vivienda, tipo de implantación, retiros frontales, laterales y posteriores así como una sección mínima de vía, entre otros.

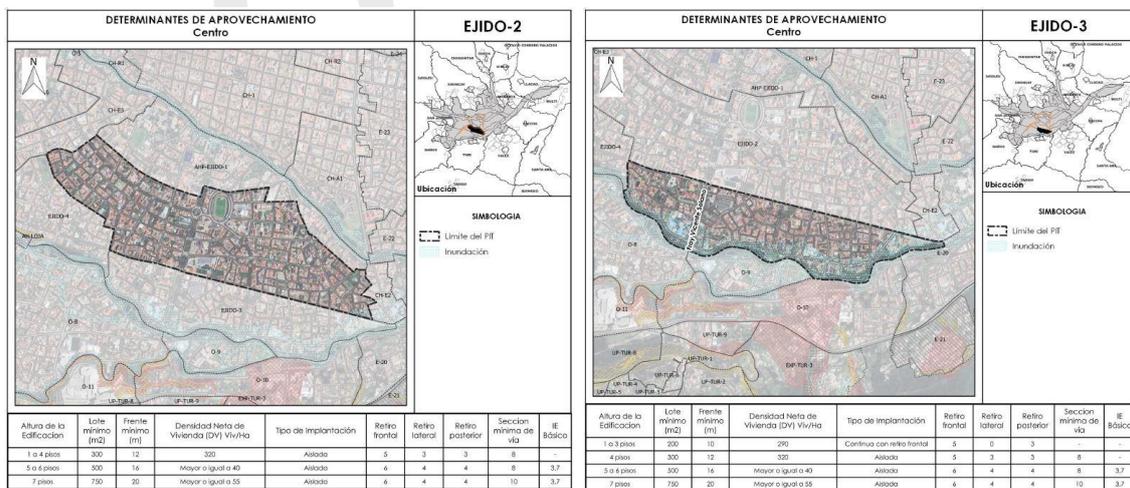


Imagen 16.- Determinantes de aprovechamiento PIT EJIDO-2 y EJIDO-3. Fuente: ICM, 2022.

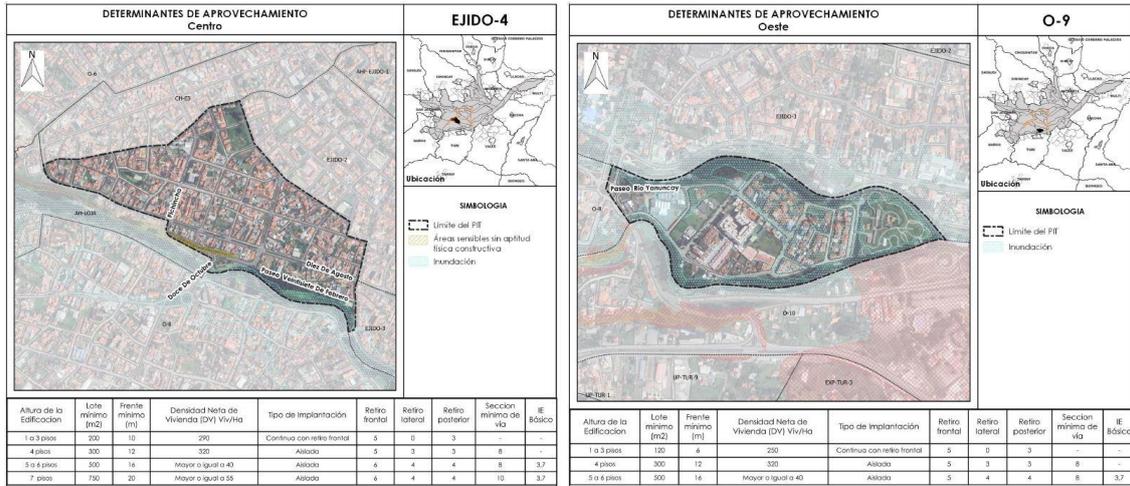
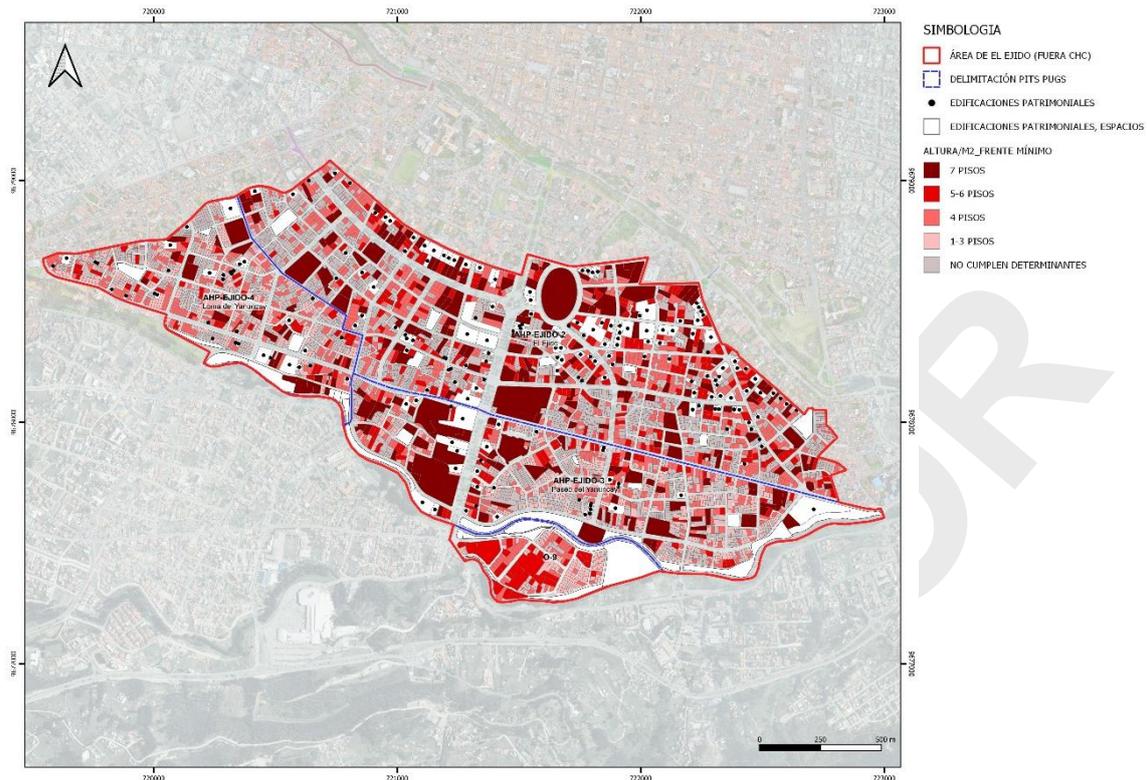


Imagen 17.- Determinantes de aprovechamiento PIT EJIDO-4 y O-9. Fuente: ICM, 2022.

Como se puede observar, se identifica el cambio drástico de determinantes de una ordenanza con respecto a la otra, en donde si bien a través de la ordenanza anterior era factible la incorporación de edificaciones de 7 pisos, las mismas eran en zonas determinadas y condicionantes específicas. Mientras que, con la ordenanza actual, se elimina la zonificación específica y se amplía a toda la zona la factibilidad de altura máxima acorde a las características del predio. En aquellos predios que no cumplan las determinantes establecidas, se plantea una altura máxima de dos pisos, con la opción a mayor altura en caso de predios colindantes con edificaciones de más de dos pisos. Así mismo no se establece una altura total de la edificación sino la resultante de la sumatoria de piso a piso, considerando una altura de hasta 3.50m medidos de piso terminado a piso terminado pudiendo optar en plantas bajas por una altura de hasta 4.50m. No se visibilizan las observaciones realizadas por parte de la DGAHP con respecto a la inclusión de dicha área a las Áreas Históricas y Patrimoniales, así como a la derogatoria de la ordenanza de El Ejido teniendo como resultado implantación de edificaciones en forma dispersa y con alturas totales diversas sin considerar el impacto paisajístico y visual que podría ocasionarse con respecto al área del CHC. Adicionalmente, las edificaciones patrimoniales se tornan elementos aislados entre edificaciones en altura.



Plano 17.- Determinación de altura con relación al área mínima y frente mínimo por predio – Área de El Ejido fuera del CHC, ordenanza vigente. Fuente: Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. Elaboración: Equipo de Planificación DGAHP 2023.

Es así que, se identifican algunos cambios o efectos en el área, tales como:

*Transformación Urbana:* La reforma ha inducido una transformación en la morfología urbana del Ejido, con cambios notables en las alturas de las edificaciones. Esto podría tener impactos visuales y de percepción del entorno para los residentes y visitantes.

*Adaptación Comunitaria:* La comunidad del Ejido ha experimentado ajustes en sus dinámicas y estructuras, adaptándose a las nuevas disposiciones. Es crucial evaluar cómo estas adaptaciones han influido en la calidad de vida de los habitantes.

*Desarrollo Económico:* La modificación en las regulaciones puede tener repercusiones en el desarrollo económico del sector. Se espera que la inversión en renovación y conservación del patrimonio genere oportunidades económicas, pero también es necesario evaluar posibles desafíos para el desarrollo de nuevas construcciones.

*Conservación del Patrimonio:* Se debe evaluar si las reformas implementadas a través de la normativa han contribuido en la preservación de la identidad arquitectónica y el patrimonio cultural del Ejido.

El impacto territorial de la reforma en el Ejido es significativo, generando cambios visibles en la morfología urbana y en la dinámica comunitaria. Se evidencia una adaptación gradual a las nuevas disposiciones, con beneficios potenciales en términos de desarrollo económico. No obstante, es esencial monitorear de cerca la evolución de estos cambios para garantizar



un equilibrio sostenible entre la preservación del patrimonio y las necesidades contemporáneas del sector del Ejido. Este informe proporciona una base inicial para la evaluación continua del impacto territorial de la normativa planteada.

Adicionalmente, es importante señalar que, entre las recomendaciones realizadas por UNESCO a través de ICOMOS está en regular el área tampón con respecto a la altura de las edificaciones ya que se podría afectar las visuales hacia el centro histórico (UNESCO World Heritage Convention, 1999), lo cual, en la actualidad no se ha dado cumplimiento.

#### 4.5.- GOBERNANZA Y SISTEMA DE GESTIÓN PATRIMONIAL

El Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023), en su documento diagnóstico relacionado a la colaboración institucional de la cultura en el cantón Cuenca hace referencia de la gestión del patrimonio cultural.

A partir de la declaratoria del Centro Histórico de Cuenca como bien perteneciente al Patrimonio del Estado, la responsabilidad de su protección y conservación recayeron sobre la Comisión del Centro Histórico y el Municipio, los cuales asumieron la tarea de gestionar la normativa para dicha área, así como la creación de una dependencia específica para el tratamiento de la misma (Washima Tola, 2014).

La gestión del Centro Histórico de Cuenca actualmente se encuentra a cargo del GAD Municipal de Cuenca, según lo establecido en el COOTAD y el PDOT a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales (2008), Fundación El Barranco (2003) y Fundación Turismo para Cuenca (2006) que desarrollan parte de sus actividades vinculadas al espacio del centro histórico. Adicionalmente, la Ley Orgánica de Cultura establece atribuciones como entidad técnica y supervisora para el INPC y como institución de apoyo a la valoración y difusión del patrimonio a la Casa de la Cultura Ecuatoriana (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023). La Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales-CAHP constituido como un órgano consultivo, especial y permanente conformado por representantes de diversas disciplinas y algunas instituciones culturales contempladas por la ley como el INPC, emite informes vinculantes referentes a normativas propuestas o intervenciones en Edificaciones Emergentes<sup>1</sup> y espacios públicos.

La DGAHP se consolida en torno a un ámbito principalmente arquitectónico y en el desarrollo de instrumentos que permitan la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón. La Fundación El Barranco se conformó con miras a la preservación y fortalecimiento del espacio natural y cultural del Barranco, cuyo papel en la transformación urbana de la ciudad ha sido importante; sin embargo, actualmente su nivel de actuación se

---

<sup>1</sup> Artículo 13, literal a, numeral 1 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales: Edificaciones de Valor Emergente (E) (4). Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.



amplía al cantón Cuenca en general. La Fundación Turismo para Cuenca fue creada para fortalecer el turismo en el cantón en donde el centro histórico se convierte en un punto clave. En el caso de las fundaciones, *“...el interés ha sido generar cambios en los usos de las infraestructuras privilegiando un uso turístico, administrativo, educativo o cultural pero no de habitación”* (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).

El enfoque de la gestión del centro histórico a través de dichas fundaciones se centra en temas turísticos y residenciales principalmente de turistas extranjeros jubilados, y se cuestiona la carencia de una institución exclusiva para la gestión de cultura y patrimonio con miras de reducir o evitar el impacto social y cultural negativo en la realidad social del sitio Patrimonio Mundial que determinados proyectos generan. *“...los proyectos turísticos pueden romper las reglas si esto implica posibilidades económicas, y cuando la colaboración entre los entes públicos de cultura no es fuerte. La falta de coordinación entre instituciones se debe por una parte a la reestructuración del sistema de cultura. Aunque la ley aporta cambios, uno de los problemas ha sido la clara yuxtaposición de atribuciones y deberes de las diferentes instituciones en relación a la gestión del patrimonio. Los conflictos entre instituciones aumentaron dejando como consecuencia agravios al patrimonio. Por otra parte, las diferentes posturas políticas han limitado la capacidad de acción interinstitucional y, al hacerlo, han limitado la participación de actores externos a la institucionalidad”* (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023).

La gestión de un sitio Patrimonio Mundial debe contar con la coordinación eficiente entre las instituciones competentes y así *“...garantizar su puesta a valor, protección, conservación, difusión y para garantizar el disfrute social de los bienes patrimoniales”* (Equipo de Planificación DGAHP, 2020-2023). En el caso de Cuenca, la carencia de directrices institucionales claras, específicas y conjuntas, que planteen una visión integral del Centro Histórico de Cuenca para el disfrute equitativo de todas sus variables y elementos, ha dificultado la creación de herramientas de gestión que garanticen su adecuada conservación.

A partir de la declaratoria del Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, y a lo largo de varias administraciones municipales posteriores a la misma, como las del Arq. Fernando Cordero 2000- 2005; Ing. Marcelo Cabrera 2005 – 2009; Dr. Paúl Granda 2009 – 2014; Ing. Marcelo Cabrera 2014-2019; Ing. Pedro Palacios 2019-2023, se han desarrollado varios instrumentos de planificación “Planes Especiales del Centro Histórico”. Sin embargo, debido a múltiples variables, ninguno de estas administraciones ha logrado hasta la fecha, cumplir con todo el proceso ejecutivo y legislativo requerido para su aprobación y puesta en vigencia; es decir, aunque ya son 24 años desde la declaratoria, aún no se dispone de dicho instrumento rector para la adecuada gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca.

Las respuestas por parte de las administraciones locales no han anticipado los diversos escenarios alrededor del patrimonio y sus respuestas han sido tardías, bajo presión, individualizadas y sin un análisis completo de las causas y consecuencias de las problemáticas observadas. *“...esto denota el insuficiente desarrollo de políticas públicas para las áreas históricas y patrimoniales y el patrimonio edificado del cantón, debido a la*



*ausencia de una visión transversal y participativa que establezca un hilo conductor para impulsar planes de ordenamiento y de gestión así como programas de manejo eficiente; y, justamente la ausencia de políticas públicas, inversiones privadas y programas estratégicos para conservar el patrimonio, son parte de los retos actuales para enfrenta la administración municipal” (Orellana Calle, 2020)*

En el caso del Área de El Ejido, si bien la gestión del área recae sobre el GAD Municipal del Cantón Cuenca, dichas áreas se encuentran gestionadas por dos instancias municipales: 1) la Dirección General de Áreas Históricas con respecto a las áreas que forman parte del CHC, Áreas Históricas y Patrimoniales y predios específicos que posean edificaciones patrimoniales a nivel del cantón; 2) la Dirección General de Control Municipal en el resto del territorio. Es así que, dentro del área de El Ejido declarada como Patrimonio Cultural del Estado mediante Acuerdo Ministerial No. 163-2010, únicamente el área delimitada como Ejido Incorporado se encuentra legislada y gestionada íntegramente a través de la normativa establecida para las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón a través de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. El resto del área de El Ejido, en la actualidad, no cuenta con normativa específica acorde a las características específicas del área, relacionada con el CHC y el área declarada como Patrimonio Cultural de la Humanidad, considerando únicamente a aquellos predios en donde se emplacen con edificaciones patrimoniales para la aplicación de condicionantes especificados en la normativa de las Áreas Históricas y Patrimoniales. En el resto del territorio que conforma su área, la normativa aplicada es aquella establecida a nivel de cantón Cuenca. En este caso, si bien el Área del Ejido forma parte de las Áreas Históricas y Patrimoniales como Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico acorde al artículo 1 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales publicada en el año 2010, hasta el momento, no se ha resuelto administrativamente la gestión íntegra de dicha área como parte de las áreas históricas y patrimoniales y así aplicar la normativa correspondiente a las mismas. En ese sentido, la gestión del Área del Ejido no es integral dejando de lado el conjunto urbano que conforma así como sus características particulares, promoviendo el crecimiento disperso e individual en el territorio.

## 5.- ACCIONES PROPUESTAS Y ALTERNATIVAS

### 5.1.- OBJETIVOS Y PROPUESTAS

La Ordenanza que Regula el Uso, Gestión y Aprovechamiento del Suelo Urbano y Rural, Actualiza el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la Sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo, entrada en vigencia el 20 de diciembre de 2022, en su transitoria séptima establece que la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales presentará a la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales la propuesta del Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca, de conformidad con la delimitación establecida en el artículo 3, literal a) de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, para que previo trámite correspondiente, se ponga en conocimiento del Concejo Municipal para su aprobación correspondiente.



Es así que, en cumplimiento de lo establecido en las normativas vigentes así como del compromiso adquirido por parte del GAD Municipal de Cuenca en la declaratoria del Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, de contar con una herramienta que permita la gestión integral de dichas áreas, el GAD Municipal del cantón Cuenca a través del Equipo de Planificación de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales desarrolla el Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca, el cual consta, hasta la fecha, de 13 documentos, los cuales se detallan a continuación:

1. Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca
2. Ordenanza que Sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca
3. Anexo 1: Glosario
4. Anexo 2: Delimitación de los Polígonos de Intervención Territorial
5. Anexo 3: Zonificación del Comercio Autónomo para Espacios Públicos
6. Anexo 3.1: Capacidad de Carga de los Espacios Públicos
7. Anexo 4: Fichas de Usos del Suelo Generales de los Polígonos de Intervención Territorial y de los Ejes de Aprovechamiento del Centro Histórico
8. Anexo 4.1: Listado General de Usos y Condiciones de Implantación
9. Anexo 5: Fichas de Ocupación del Suelo de los Polígonos de Intervención Territorial y de los Ejes de Aprovechamiento del centro histórico
10. Anexo 6: Normas de Arquitectura y Urbanismo
11. Anexo 7: Contenido Básico de Anteproyectos según Categoría del Inmueble
12. Anexo 8: Concesión Onerosa de Derechos. Predios Emisores y Receptores de Transferencia de Edificabilidad
13. Anexo 9: Expediente Procesos de Participación Inherente al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca
14. Anexo 10: Afección por Vías en los Polígonos de Intervención Territorial del Centro histórico
15. Anexo 11: Herramientas de Gestión de Bienes Muebles

En este informe, se presta análisis al punto 2 relacionado a la ORDENANZA QUE SANCIONA AL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA al ser el instrumento normativo que regirá al Centro Histórico.

Dicho instrumento está estructurado de la siguiente manera:

## TÍTULO I. Aspectos Generales

### CAPÍTULO I. Reglas Generales

### CAPÍTULO II. De las Definiciones Generales



## TÍTULO II. De la Gestión del Patrimonio Cultural

### CAPÍTULO I. De la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales

### CAPÍTULO II. De la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales

### CAPÍTULO III. De la Participación Ciudadana

## TÍTULO III. De las Áreas Históricas y Patrimoniales

### CAPÍTULO I. Delimitación de las Áreas Históricas y Patrimoniales

## TÍTULO IV. De los Instrumentos de Planificación y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales

### CAPÍTULO I. De los Ejes, Componentes, Visión y Objetivos del Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca

### CAPÍTULO II. De los Instrumentos de Planificación Complementarios

## TÍTULO V. Normas de Aplicabilidad General y Procedimiento

### CAPÍTULO I. Normas Básicas para Intervenciones y Ámbito de Acción

### CAPÍTULO II. Estándares urbanísticos

### CAPÍTULO III. Del Proceso y Requisitos para Obtener Trámites en la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales

## TÍTULO VI. ESPACIO PÚBLICO

### CAPÍTULO I. Extensión de Servicios

### CAPÍTULO II. Usos del Suelo en Espacio Público

### CAPÍTULO III. Eventos de Concurrencia Masiva

### CAPÍTULO IV. Eventos y Ferias Regulares

### CAPÍTULO V. Comercio Autónomo y Minorista

## TÍTULO VII. USOS DEL SUELO

### CAPÍTULO I. Asignación de Actividades en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales

### CAPÍTULO II. Condiciones de Implantación para Actividades de Comercio, Servicios e Industriales

### CAPÍTULO III. Rótulos, Anuncios o Propaganda Exterior



## TÍTULO VIII. OCUPACIÓN DEL SUELO

CAPÍTULO I. Ocupación del Suelo en el Centro Histórico de Cuenca, el Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Culca y demás Áreas Históricas y Patrimoniales

CAPÍTULO II. Normas Generales de Ocupación del Suelo

CAPÍTULO III. De la Habilitación del Suelo, Fraccionamiento, Unificación o Reajuste

CAPÍTULO IV. Del Régimen de Propiedad Horizontal

## TÍTULO IX. ÁREA DE EL EJIDO INCORPORADA AL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA

CAPÍTULO I. De la Ocupación del Suelo

## TÍTULO X. PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO I. DEL INVENTARIO DEL PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO II. DE LA INTERVENCIÓN EN EL PATRIMONIO CULTURAL

## TÍTULO XI. DE LOS INCENTIVOS, INFRACCIONES Y SANCIONES

CAPÍTULO I. DE LA CONCESIÓN ONEROSA DE DERECHOS

CAPÍTULO II. DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES

## TÍTULO XII. DISPOSICIONES GENERALES

## TÍTULO XIII. DISPOSICIONES TRANSITORIAS

## TÍTULO XIV. DISPOSICIONES REFORMATORIAS

## TÍTULO XV. DISPOSICIONES DEROGATORIAS

## TÍTULO XVI. DISPOSICIÓN FINAL

En ese sentido, la propuesta normativa abarca un mayor número de temáticas de las que, hasta ahora, han sido implementadas en el CHC. Uno de los principales objetivos es la incorporación de un solo cuerpo normativo para la gestión integral del territorio, incorporando las ordenanzas actualmente vigentes y complementándolas según los requerimientos para una adecuada gestión y conservación del territorio. Entre los aspectos más relevantes se encuentran:

- La estructura del plan a través de tres ejes: 1) La mejora de la calidad de vida de la población 2) Conservación, protección y salvaguarda del patrimonio cultural y natural 3) Re densificación y habitabilidad del centro histórico; así como de tres componentes estratégicos: territorial, cultural y socioeconómico.

- La consolidación de polígonos de intervención territorial - PIT y ejes de aprovechamiento urbanístico acorde a la homogeneidad de las características que posee el territorio así como declaratorias y densidad patrimonial y usos. Se definen los siguientes PITs: Av. Loja, Camino a Loja, Barranco, Cullca, Ejido 1, Este, Herrerías, Norte, Núcleo Central, Pumapungo, Universidad de Cuenca. Los ejes de aprovechamiento urbanístico se acogen a aquellos establecidos en la ordenanza del PDOT PUGS, incorporando, de ser el caso, características específicas del área en el cual se emplaza.
- La participación ciudadana a través de asambleas ciudadanas, consejos consultivos, mesas de concertación para la toma de decisiones o el acceso a la información pública.
- El uso democrático del espacio público para eventos o ferias regulares a través de inscripciones anuales para la selección de feriantes a través de un comité técnico de evaluación y selección, comercio ambulante, eventos de concurrencia masiva, festivales artesanales y gastronómicos, comercio autónomo y minorista.
- La propuesta específica de usos de suelo, definiendo uso principal (residencial) y usos complementarios (administración y servicios) e incorporando condiciones de implantación específicas tales como área del local y sección mínima de vía. En temas de actividades preexistentes que actualmente no son factibles de regularización a través de la normativa vigente, se faculta su regularización con el cumplimiento de condiciones mínimas de implantación. En el caso de actividades incompatibles, se propende a su reubicación en las zonas en donde son reguladas a través de la planificación vigente.
- En cuanto a normas de ocupación, y en consideración de lo identificado a través del Informe Técnico de Impacto Patrimonial de la Reforma a los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: “Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca” y la “Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca” se plantean propuestas relacionadas a:
  - o Altura y determinantes específicas acorde a cada PIT y Eje Urbanístico:
    - PIT Avenida Loja hasta 3 pisos de altura con excepción del eje de la Avenida Loja en donde se faculta máximo 2 pisos de altura.
    - PIT Barranco hasta 3 pisos con directrices específicas relacionadas a altura en los predios comprendidos entre la Iglesia de Todos Santos y el Puente del Redondel José Peralta (se establecen directrices específicas para determinar la altura de predios con frente tanto a la calle Larga como a Paseo 3 de Noviembre en miras de conservar las características visuales desde el punto más bajo de la bajada de Todos Santos hacia la Iglesia de Todos Santos).
    - PIT Camino a Loja hasta 4 pisos.

- PIT Cullca hasta 3 pisos con restricción en las calles Eugenio Espejo y calle Juan Salinas (se restringe la altura debido a la topografía del área y en consideración de conservar las visuales desde la plaza hacia el centro histórico de la ciudad).
  - PIT Ejido-1 hasta 4 pisos si el tipo de implantación es continua con retiro frontal y hasta 5 pisos en caso de aislada con retiro frontal. Se plantean excepciones en tres casos en donde la altura máxima no supera los 4 pisos de altura: el primero relacionado a las manzanas con frente a la Av. 12 de abril comprendidas entre el Redondel José Peralta y el límite Este del PIT Ejido 1 (Iglesia del Vergel) (se restringe altura con base en los análisis visuales desde el área arqueológica de Pumapungo hacia el ejido y herrerías); el segundo caso de predios colindantes con edificaciones patrimoniales en donde la altura máxima no podrá sobrepasar los dos pisos de altura con respecto a la edificación patrimonial hasta un máximo de 4 pisos en donde en caso de edificabilidad máxima, se deberá plantear un retranqueo de 3 metros en el último piso; y el tercero en el eje de la Av. Solano (se restringe altura debido a la escala en el contexto para con las edificaciones patrimoniales). Adicionalmente se plantean retiros de 5 m con respecto al colindante que posea edificaciones patrimoniales.
  - PIT Este hasta 4 pisos.
  - PIT Herrerías hasta 3 pisos con excepción del eje de la calle de las Herrerías en donde se faculta máximo 2 pisos.
  - PIT Norte hasta 4 pisos con excepción del eje de la Av. España en donde se faculta hasta dos pisos y el eje de la Av. Hurtado de Mendoza que faculta hasta 3 pisos (se restringe la altura en consideración de lo establecido en el PDOT PUGS así como del cono de aproximación).
  - PIT Núcleo Central hasta 4 pisos
  - PIT Pumapungo hasta 3 pisos, recalando condiciones específicas de implantación en aquellos predios con frente al Paseo 3 de Noviembre.
  - PIT Universidad de Cuenca hasta 5 pisos.
- Porcentaje de densidad patrimonial mínimo (30%) para la asignación de determinantes acorde al tramo y colindantes, caso contrario las fichas de ocupación por PIT otorgan dichas determinantes con base en las características físicas del predio y su contexto. Adicionalmente, se plantea una mayor protección a nivel de manzana en las áreas declaradas de 1982 condicionando la asignación de determinantes a las edificaciones

- patrimoniales en el tramo si dos o más tramos a nivel de manzana superan el porcentaje mínimo de densidad patrimonial.
- Directrices específicas acorde a los colindantes y consolidación de tramo, reduciendo la subjetividad para la asignación de determinantes de altura.
  - Articulado específico relacionado a predios con pendiente, retiros en predios con frente a márgenes de protección de ríos, retiro con respecto a edificaciones patrimoniales de predios colindantes, especificaciones de edificabilidad en predios que contengan edificaciones patrimoniales y cuente con área libre de construcción.
  - Incremento del área libre del predio y retiros en el PIT El Barranco, para la conservación de las características naturales y paisajísticas del área.
  - Conservación de tipologías y recubrimientos de cubierta acorde a características particulares de los PITS y en consideración del paisaje urbano de la ciudad.
- En temas de incentivos y sanciones, se plantea el instrumento de la Concesión Onerosa de Derechos para la transferencia de edificabilidad de predios patrimoniales del CHC a otros predios no patrimoniales emplazados en áreas específicas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar lo establecido en el PIT en el cual se emplace. En temas de sanciones se establecen variables de cálculo en donde se considera el área de construcción del inmueble, el área de intervención y la relación de avance de la obra acorde al tipo de infracción (leve, grave o muy grave) en bienes con valor patrimonial así como usos del suelo; en bienes no patrimoniales se identifican infracciones leves y graves. Así mismo se identifican sanciones en el tema de incumplimiento de letreros y ocupación del espacio público.

## 5.2.- ETAPAS DE ELABORACIÓN, FORMULACIÓN, Y EJECUCIÓN

### 5.2.1.- PROCESO DE DESARROLLO Y SOCIALIZACIONES

El equipo de planificación de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales en su documento No. 13 incorpora el expediente participativo para la construcción del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca desde el último trimestre del 2021 hasta el primer trimestre del año 2024, denominado ANEXO 9: EXPEDIENTE PROCESOS DE PARTICIPACIÓN INHERENTE AL PLAN DE GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CANTÓN CUENCA.

Uno de los principales enfoques fue la de asegurar la participación dentro de cada uno de los componentes territorial, socioeconómico y cultural alcanzando “...niveles de coordinación, negociación y alianzas con los actores, instancias y entidades locales que incidieron en algunos aspectos del Plan Especial y por ende, su consideración dentro de los proyectos de manejo urbano y patrimonial...” (Equipo de Planificación 2021-2023, 2024). Este enfoque multidisciplinario enfocado en lograr una participación adecuada en el proceso de construcción de dicho documento contempló diversos actores con “...distintos perfiles



según criterios como localización, grado de pertenencia al espacio físico o de especialidad y conocimiento sobre cada problemática tratada... [así como] ... grupos o instituciones que inciden o interactúan directamente en el quehacer cultural, social, político, urbano arquitectónico y de conservación del patrimonio material e inmaterial presente en el Centro Histórico de Cuenca..." (Equipo de Planificación 2021-2023, 2024). Entre los cuales se identifican profesionales, expertos, instituciones públicas y privadas, propietarios, academia y actores territoriales. La metodología abarca múltiples mecanismos como talleres, foros, Delphi, asambleas, reuniones, seminarios, conversatorios, etc.

EVENTO	ASISTENTES	FECHA	# ASISTENTES
Mesa Participativa	Líderes Barriales	2/12/2021	6
Mesa Participativa	Barrios El Vecino y 9 de Octubre	16/12/2021	7
Técnica de Embudo para Jerarquización de Problemáticas en las Áreas Históricas del Cantón Cuenca	Funcionarios de la DGAHP	16/03/2022	40
Cartografía Social para la Jerarquización de Problemas en las Áreas Históricas del cantón Cuenca	Técnicos de Control de la DGAHP	23/03/2022	14
Memoria Proceso Participativo "Talle Interinstitucional para la Construcción de la Agenda para la Salvaguarda del Patrimonio Alimentario"	Ministerio de Cultura y Patrimonio, Agro Azuay, GAD Municipal del cantón Cuenca, INPC, Turismo para Cuenca, Dirección de cultura, Pumapungo, San Isidro, Concejales, Red Agroecológica del Austro.	10/06/2022	18
Memoria Proceso Participativo Panel de Debate con Expertos Socioeconómicos para el Desarrollo del Plan Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales	Dirección de Mercados y Comercio Autónomo, Casa del Migrante, Unidad de Gestión Estratégica Cantonal, EDEC EP, Acción Social Municipal, Universidad del Azuay, Universidad Católica de Cuenca, Departamento de Planificación Social y de Género, Consejo Cantonal de Protección de Derechos, DGAHP	22/09/2022	21
Memoria Proceso Participativo Panel de Debate con Expertos Territoriales para el Desarrollo del Plan Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales	Fundación El Barranco, IERSE UDA, GAD Cuenca, DGAHP, CGA	29/09/2022	25
Memoria Proceso Participativo Panel de Debate con Expertos Culturales para el Desarrollo del Plan Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales	Dirección de Cultura, Archivo Histórico de Cuenca, Museo Pumapungo, INPC, Profesionales independientes, Universidad Politécnica Salesiana, Universidad de Cuenca, CIDAP, Museo de las Conceptas, Teatro Barojo, Casa de la Cultura, PDOT, DGAHP	6/10/2022	27



Memoria Proceso de Participación Ciudadana en el Eje de la Av. Loja, PIT; Barrio San Roque, Fátima para el Desarrollo del Plan Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales	Moradores Barrios San Roque, Los Senderos, Fátima, La Gloria; Párrocos de San Roque y Fátima; MEMOPAZ; Federación de Barrios, Universidad de Cuenca	24/11/2022	18
Memoria Proceso Participativo Panel de Debate con Funcionarios de la DGAHP para Dar a Conocer los Avances en el Sistema de Planificación para el Plan Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales	Funcionarios DGAHP	16/01/2023	21
Memoria Proceso Participativo con los Nuevos Directivos para la Presentación de los Avances del Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales	Director y Coordinador de la DGAHP, Equipo Planificación DGAHP	24/05/2023	10
Memoria Proceso Participativo con el Presidente de la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales para el Conocimiento de los Avances del Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales	Presidente CAHP, Coordinador DGAHP, Equipo Planificación DGAHP	26/07/2023	6
Memoria Proceso Participativo con la Comisión de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca para el Desarrollo del Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas del cantón Cuenca	Miembros de la CAHP	13/09/2023	13
Memoria Taller Conversatorio: Nuevos Proyectos de Edificabilidad en el Barranco; Reflexiones en Torno a su Forma de Integración en este Importante Espacio Patrimonial de Cuenca	Universidad del Azuay, Universidad de Cuenca, Fundación el Barranco, DGAHP, INPC	02/10/2023	12
Memoria Taller Conversatorio: Presentación del Plan Parcial Especial del cantón Cuenca	Representantes de UNESCO, Directores Departamentales del GAD Municipal, INPC, Prefectura del Azuay	29/01/2024	27
Memoria Taller Conversatorio: Presentación del Plan Parcial Especial del Cantón Cuenca	Funcionarios de la DGAHP	02/02/2024	36

Dentro de los procesos de socialización llevados a cabo hasta la fecha, y en donde existen diversos actores sociales con perspectivas específicas acorde a sus realidades, experiencias o experticias, se identifican varias observaciones, relacionadas principalmente a las siguientes temáticas:

1. El alcance y contenido del plan parcial especial que debería contemplar lo establecido en la normativa correspondiente a un plan parcial: definiciones, normativas, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, determinación de

norma urbanística específica para el sector y mapas georreferenciales que territorialicen la aplicación del instrumento.

## 2. Administrativo

- a. Carencia de datos actualizados para la toma de decisiones.
- b. Deficiente coordinación y falta de comunicación a nivel interno de la DGAHP.
- c. Deficiente gestión municipal.
- d. Directrices administrativas contradictorias.
- e. Insuficiencia de personal para dar seguimiento a los procesos de infracciones.

## 3. Culturales

### Apropiación

- a. Ausencia de apropiación del patrimonio por parte de la ciudadanía, identificándola como una carga.
- b. Carencia de promoción de la cultura alimentaria tradicional que vincule prácticas productivas agroecológicas, saberes ancestrales e intercambios agrícolas.

### Edificaciones Patrimoniales

- c. Carencia de consideración de aspectos sociales de utilidad de bienes patrimoniales.
- d. Carencia de criterios de valoración integrales, más allá de aquellos asociados a la edificación.
- e. Carencia de planificación que evite la pérdida de huertas y espacios verdes en áreas libres.
- f. Carencia de sostenibilidad de bienes patrimoniales, en donde se restauran edificaciones sin un uso definido.
- g. Edificaciones abandonadas y en estado de incuria.
- h. Fachadismo (intervenciones en donde se conserva únicamente la fachada de la edificación).
- i. Falta de conservación preventiva.
- j. Intervenciones enfocadas en obtener el mayor rédito económico y la máxima utilidad.
- k. Propietarios sin capacidad financiera de inversión; las inversiones se realizan en hoteles y restaurantes, en detrimento del uso de vivienda.

### General

- l. Acceso limitado a ferias para artesanos con certificación, sin embargo existen artesanos empíricos que han desarrollado la actividad artesanal. Considerar que la certificación artesanal no garantiza la ejecución artesanal.
  - m. Acceso limitado a programas culturales y educativos.
  - n. Ausencia de asesorías para trámites de personas que no pertenecen a gremios.
  - o. Carencia de un sistema de gestión integral.
  - p. CHC como espacio vivo dentro de un horario establecido (8am – 8pm).
  - q. Cuestionamiento del rol y ganancia del artesano dentro del proceso turístico. No existe protección hacia el sector artesanal; el turismo no se enfoca en los talleres artesanales.
  - r. Declaratorias sin plan de salvaguarda.
  - s. Desactualización de los inventarios.
  - t. Desconocimiento del sistema de valores del patrimonio cultural.
  - u. Desvinculación de los procesos de declaratorias de patrimonio cultural a nivel cantonal de los establecidos a nivel nacional.
  - v. Inexistencia de escuelas de formación para garantizar la supervivencia del patrimonio inmaterial.
  - w. Procesos de conservación desde perspectivas administrativas sin propender a la integración de la ciudadanía.
4. Económicos
- a. Comercio informal.
  - b. Costo de inversión y de recuperación de vivienda en el CHC.
  - c. Especulación del costo del suelo.
  - d. Desigualdades económicas entre residentes.
5. Sociales
- a. Consumo de drogas.
  - b. Gentrificación como resultado de proyectos inmobiliarios de vivienda con costos excesivos y accesibles para determinado grupo de la población.
  - c. Inseguridad.
  - d. Mendicidad.
  - e. Pérdida del sentido de barrio y carencia de cohesión social.
6. Territoriales
- Ambiental

- a. Mala calidad ambiental (aire, ruido).
- b. Tráfico.

#### Espacio Público

- c. Deficiente manejo del espacio público – abandono.
- d. Falta de mantenimiento de las riveras de los ríos y la vinculación entre ellas.
- e. Ocupación del espacio público (veredas, portales o plazas): ventas informales, talleres de motos, publicidad, exposición de productos, parqueaderos, borrachos, trabajadoras sexuales.
- f. Sistema de transporte público ineficiente.

#### Equipamientos

- g. Carencia de equipamientos de educación, salud y recreación.
- h. Equipamientos culturales no dinamizan el sector en el cual se emplazan.
- i. Subutilización de equipamientos públicos relacionados a cultura.

#### Infraestructura

- j. Carencia de seguridad vial.
- k. CHC como un lugar no caminable.
- l. Falta de mantenimiento preventivo de las infraestructuras.
- m. Mantenimiento de vías.

#### Normativa

- n. Ausencia de políticas de vivienda.
- o. Carencia de escalas de valoración para evaluar de acuerdo al contexto en el cual se emplaza (valores paisajísticos, culturales, sociales y ambientales).
- p. Carencia de diversidad de materiales permitidos que mejoren la habitabilidad del CHC.
- q. Carencia de incentivos para la conservación del patrimonio natural y cultural o vivienda social.
- r. Carencia de normativa de infracciones y sanciones.
- s. Carencia de normativa específica para zonas con características especiales.
- t. Carencia de normativa local que regule el sistema de participación ciudadana en el cantón Cuenca, dejando de lado estrategias que garanticen el derecho a la participación de toda la ciudadanía por igual.
- u. Carencia de normativa relacionada al patrimonio alimentario.

- v. Carencia de política pública para personas adultas mayores.
- w. Carencia de una herramienta de gestión integral.
- x. Desconocimiento de las ordenanzas vigentes y procesos para la gestión de trámites por parte de la ciudadanía.
- y. Excesiva tramitología para aprovechamiento de suelo; normativa vigente en contra de la densificación y repoblamiento del CHC.
- z. Incumplimiento de normativas y sanciones; infracciones sin mitigación de las acciones emprendidas.
- aa. Implementación de políticas públicas en torno a la accesibilidad y seguridad universal para las personas con discapacidad.
- bb. Normativa actual que se enfocaba en la activación del sector inmobiliario post pandemia, promueve la lógica de gentrificación y eleva el costo del suelo.
- cc. Normativa ambigua, subjetiva y desarticulada.
- dd. Normativa no apoya el tema de artes y oficios tradicionales, siendo expulsados del CHC.

#### Proyectos

- ee. Ausencia de espacios de uso y comercialización del patrimonio alimentario.
- ff. Ausencia de mercados de productos en el PIT Loja.
- gg. Carencia de proyectos enfocados en intervenciones en fachadas.
- hh. Falta de remodelación de plazas y parques.

#### Uso y Ocupación

- ii. Carencia de casa comunal en el PIT Loja.
- jj. Conventillos/Hacinamiento.
- kk. Desplazamiento de viviendas por usos incompatibles o nuevos usos con mayores réditos económicos como cafeterías, restaurantes, alojamiento.
- ll. Fraccionamiento excesivo del suelo generando lotes interiores.
- mm. Liberación de cubiertas para la ocupación de terrazas para fines turísticos.
- nn. Musealización
- oo. Ocupación de retiros y pérdida de área verde.
- pp. Pérdida de usos complementarios a los equipamientos educativos por su reubicación fuera del CHC.
- qq. Presiones por el desarrollo urbano y crecimiento en altura.

- rr. Proliferación de parqueaderos vs. la carencia de parqueaderos públicos o privados.
- ss. Publicidad en fachadas.
- tt. Reducción de vivienda alrededor del Parque Calderón.
- uu. Usos de expendio de licor emplazados dentro del radio de influencia de equipamientos educativos.
- vv. Usos no compatibles en el CHC: camales, galleras, juegos pirotécnicos, prostíbulos.
- ww. Usos no compatibles con la vivienda en el CHC: talleres de motos, bares, discotecas, prostíbulos, vendedores ambulantes, licoreras.
- xx. Vivienda como un producto inmobiliario, más no como un servicio.

En ese sentido, la propuesta plantea soluciones a diversas escalas (líneas de acción, programas o proyectos y normativa específica) cuyos alcances inciden parcial o totalmente en la problemática inicialmente identificada, llegando a solventar el 85% de las mismas.

Del 15% de problemáticas no resueltas directamente a nivel de propuesta se identifican problemáticas sociales (inseguridad y mendicidad) así como problemáticas ambientales (mala calidad ambiental: aire y ruido) y de movilidad (sistema de transporte ineficiente). Si bien las propuestas planteadas inciden en menor medida en las problemáticas mencionadas al emplazarse en el territorio de estudio, es necesario un enfoque multidisciplinario con otras instituciones cuyas competencias permitan tener un mayor impacto en dichas problemáticas; por ello se remarcan como temáticas a abordar con estrategias específicas planteadas por las entidades competentes.

Adicionalmente, se identifican en el territorio área de estudio las siguientes problemáticas, las cuales no han sido abarcadas con propuestas en específico, sin embargo son importante objeto de estudio ya sea para su inclusión dentro de líneas de acción, programas, proyectos o normativa específica.

TEMÁTICA		PROBLEMÁTICA	PPEAHP		
ADMINISTRATIVO		Carencia de datos actualizados para la toma de decisiones	LA	PY	
		Deficiente coordinación y falta de comunicación a nivel interno de la DGAHP	LA		
		Deficiente gestión municipal	LA	PY	
		Directrices administrativas contradictorias	LA		
		Insuficiencia de personal para dar seguimiento a los procesos de infracciones	LA		
CULTURALES	EDIFI/ APROPIACIÓN	Ausencia de apropiación del patrimonio por parte de la ciudadanía, identificándola como una carga	LA	PY	N
		Carencia de promoción de la cultura alimentaria tradicional que vincule prácticas productivas agroecológicas, saberes ancestrales e intercambios agrícolas	LA		
	EDIFI/ CACI	Carencia de consideración de aspectos sociales de utilidad de bienes patrimoniales		PY	

GENERAL	Carencia de criterios de valoración integrales, más allá de aquellos asociados a la edificación	LA		
	Carencia de planificación que evite la pérdida de huertas y espacios verdes en áreas libres		PY	N
	<b>Carencia de sostenibilidad de bienes patrimoniales, en donde se restauran edificaciones sin un uso definido</b>			
	Edificaciones abandonadas y en estado de incuria		PG	
	Fachadismo (intervenciones en donde se conserva únicamente la fachada de la edificación)		PG	
	Falta de conservación preventiva	LA	PG	
	<b>Intervenciones enfocadas en obtener el mayor rédito económico y la máxima utilidad</b>			
	Propietarios sin capacidad financiera de inversión; las inversiones se realizan en hoteles y restaurantes, en detrimento del uso de vivienda	LA	PY	
	Acceso limitado a ferias para artesanos con certificación, sin embargo existen artesanos empíricos que han desarrollado la actividad artesanal. Considerar que la certificación artesanal no garantiza la ejecución artesanal.			N
	Acceso limitado a programas culturales y educativos	LA		
	Ausencia de asesorías para trámites de personas que no pertenecen a gremios.	LA		N
	Carencia de un sistema de gestión integral	LA	PY	PP
	CHC como espacio vivo dentro de un horario establecido (8am – 8pm)			N
	Cuestionamiento del rol y ganancia del artesano dentro del proceso turístico. No existe protección hacia el sector artesanal, el turismo no se enfoca en los talleres artesanales.			N
	Declaratorias sin plan de salvaguarda	LA		
	Desactualización de los inventarios	LA	PY	
	Desconocimiento del sistema de valores del patrimonio cultural	LA	PY	
	Desvinculación de los procesos de declaratorias de patrimonio cultural a nivel cantonal de los establecidos a nivel nacional	LA		
Inexistencia de escuelas de formación para garantizar la supervivencia del patrimonio inmaterial.	LA			
Procesos de conservación desde perspectivas administrativas sin propender a la integración de la ciudadanía	LA	PY		
ECONÓMICOS	Comercio informal		PY	
	<b>Costo de inversión y de recuperación de vivienda en el CHC</b>			
	Especulación del costo del suelo		PY	
	Desigualdades económicas entre residentes		PY	
SOCIALES	Consumo de drogas			
	Gentrificación como resultado de proyectos inmobiliarios de vivienda con costos excesivos y accesibles a determinado grupo de la población		PY	
	Inseguridad			
	Mendicidad			
	Pérdida del sentido de barrio y carencia de cohesión social		PY	
TERRITORIALE AMBI.	Mala calidad ambiental (aire, ruido)			
	Tráfico			

	ESPACIO PÚBLICO	Deficiente manejo del espacio público - abandono	LA	PG	
		Falta de mantenimiento de las riveras de los ríos y la vinculación entre ellas.	LA		
		Ocupación del espacio público (veredas, portales o plazas): ventas informales, talleres de motos, publicidad, exposición de productos, parqueaderos, borrachos, trabajadoras sexuales		PY	
		Sistema de transporte público ineficiente			
	EQUIP.	Carencia de equipamientos de educación, salud y recreación		PY	
		Equipamientos culturales no dinamizan el sector en el cual se emplazan		PY	
		Subutilización de equipamientos públicos relacionados a cultura		PY	
	INFRAES.	Carencia de seguridad vial		PG	
		CHC como un lugar no caminable		PY	
		Falta de mantenimiento preventivo de las infraestructuras		PG	
		Mantenimiento de vías		PG	
	NORMATIVA	Ausencia de políticas de vivienda		PY	
		Carencia de escalas de valoración para evaluar de acuerdo al contexto en el cual se emplaza (valores paisajísticos, culturales, sociales y ambientales)	LA		
		Carencia de diversidad de materiales permitidos que mejoren la habitabilidad del CHC			N
		Carencia de incentivos para la conservación del patrimonio natural y cultural o vivienda social.	LA	PY	
		Carencia de normativa de infracciones y sanciones			N
		Carencia de normativa específica para zonas con características especiales			N
		Carencia de normativa local que regule el sistema de participación ciudadana en el cantón Cuenca, dejando de lado estrategias que garanticen el derecho a la participación de toda la ciudadanía por igual.			N
		Carencia de normativa relacionada al patrimonio alimentario	LA		
		<b>Carencia de política pública para personas adultas mayores</b>			
		Carencia de una herramienta de gestión integral	LA		PP
		Desconocimiento de las ordenanzas vigentes y procesos para la gestión de trámites por parte de la ciudadanía	LA		N
		Excesiva tramitología para aprovechamiento de suelo; normativa vigente en contra de la densificación y repoblamiento del CHC	LA		N
Incumplimiento de normativas y sanciones; infracciones sin mitigación de las acciones emprendidas		LA			
Implementación de políticas públicas en torno a la accesibilidad y seguridad universal para las personas con discapacidad		LA		N	
Normativa actual que se enfocaba en la activación del sector inmobiliario post pandemia, promueve la lógica de gentrificación y eleva el costo del suelo.			PY	N	
Normativa ambigua, subjetiva y desarticulada		LA		N	
Normativa no apoya el tema de artes y oficios tradicionales, siendo expulsados del CHC	LA				
US PROYECTOS	Ausencia de espacios de uso y comercialización del patrimonio alimentario	LA			
	Ausencia de mercados de productos en el PIT Loja		PY		
	Carencia de proyectos enfocados en intervenciones en fachadas	LA			
	Falta de remodelación de plazas y parques	LA	PY		
US O Y	Carencia de casa comunal en el PIT Loja		PY		

	Conventillos/Hacinamiento			N
	Desplazamiento de viviendas por usos incompatibles o nuevos usos con mayores réditos económicos como cafeterías, restaurantes, alojamiento			N
	Fraccionamiento excesivo del suelo generando lotes interiores			N
	Liberación de cubiertas para la ocupación de terrazas para fines turísticos.			N
	Musealización			N
	Ocupación de retiros y pérdida de área verde			N
	Pérdida de usos complementarios a los equipamientos educativos por su reubicación fuera del CHC		PY	
	Presiones por el desarrollo urbano y crecimiento en altura			N
	Proliferación de parqueaderos vs. La carencia de parqueaderos públicos o privados	LA		N
	Publicidad en fachadas			N
	Reducción de vivienda alrededor del Parque Calderón			N
	Usos de expendio de licor emplazados dentro del radio de influencia de equipamientos educativos			N
	Usos no compatibles en el CHC: camales, galleras, juegos pirotécnicos, prostíbulos			N
	Usos no compatibles con la vivienda en el CHC: talleres de motos, bares, discotecas, prostíbulos, vendedores ambulantes, licorerías			N
	<b>Vivienda como un producto inmobiliario, más no como un servicio</b>			
GENERAL	El alcance y contenido del plan parcial especial que debería contemplar lo establecido en la normativa correspondiente a un plan parcial: definiciones, normativas, aplicación de instrumentos de gestión del suelo, determinación de norma urbanística específica para el sector y mapas georreferenciales que territorialicen la aplicación del instrumento.			PP

\*LA = Línea de Acción; PY = Proyecto; PG = Programa; N = Normativa; PP = PPEAHP

Adicionalmente, las actividades y productos desarrollados por el equipo de planificación, se respaldan a través de la siguiente documentación, remitida a los directivos y/o personal de la DGAHP así como instituciones competentes de acuerdo a la actividad realizada. Es decir, los productos hasta ahora alcanzados han sido puestos en conocimiento de diversas autoridades municipales en diferentes instancias, contando con el siguiente detalle:

- DGAHP-0112-2022 de fecha 10/01/2022, en donde se realiza la designación del coordinador del equipo de planificación.
- DGAHP-2691-2022 de fecha 04/07/2022, en donde se remite los productos individuales desarrollados por el equipo de planificación hasta la fecha.
- DGAHP-2870-2022 en fecha 15/07/2022, en donde se remite los avances del documento denominado "EVALUACIÓN, ACTUALIZACIÓN, CODIFICACIÓN, COMPLEMENTACIÓN, ESPECIALIZACIÓN, SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES".
- DGAHP-3426-2022 de fecha 08/09/2022, en donde se establecen las directrices acerca del SISTEMA DE PLANIFICACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DEL CANTÓN CUENCA, por parte de los directivos de la DGAHP.



- DGAHP-4755-2022 de fecha 07/12/2022 en donde se convocan a un taller acerca del Sistema de Planificación de las Áreas Históricas y Patrimoniales que contiene al Plan Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales.
- DGAHP-4978-2022 de fecha 30/12/2022, en donde se entrega los documentos pertenecientes al Sistema de Planificación del Patrimonio Cultural del cantón Cuenca, con base en las directrices emitidas por los directivos de la DGAHP, recalcando la reestructuración de los contenidos así como la exclusión de análisis realizados en el sector El Ejido y Quingeo, del documento denominado EVALUACIÓN, ACTUALIZACIÓN, CODIFICACIÓN, COMPLEMENTACIÓN, ESPECIALIZACIÓN, SISTEMATIZACIÓN Y REGULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA.
- DGAHP-0615-2023 de fecha 15/03/2023, en donde se remite el Plan para la Actualización del Inventario de los Bienes Inmuebles Patrimoniales en el cantón Cuenca.
- MEMO-DGAHP-0088-2023 de fecha 30/05/2023, en donde se designa al responsable del área de Planificación.
- DGAHP-2176-2023 de fecha 10/08/2023 en donde se entregan los avances correspondientes al Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales.
- DGAHP-0187-2024 de fecha 01/02/2024 en donde se remite la actualización del documento que contiene el Plan para la Actualización del Inventario de los Bienes Inmuebles Patrimoniales en el cantón Cuenca.
- DGAHP-0357-2024 de fecha 23/02/2024 en donde se entrega los avances (90%) del Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales a los directivos de la DGAHP.
- DGAHP-0509-2024 de fecha 08/03/2024 en donde se remiten los avances del Plan Parcial Especial de las Áreas Históricas y Patrimoniales a los técnicos de la DGAHP, para su revisión y de ser el caso, observaciones respectivas.

Es así como, a través de las socializaciones desarrolladas por el equipo de planificación de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales se identifican diversas problemáticas por parte de los participantes, las cuales, han sido solventadas en un 85% a través de líneas de acción, programas, proyectos o normativa dentro del Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca. Se recalcan también observaciones a considerar importantes de análisis y revisión a solventar dentro de dicha propuesta, relacionada a los siguientes puntos:

- Carencia de sostenibilidad de bienes patrimoniales, en donde se restauran edificaciones sin un uso definido.
- Intervenciones enfocadas en obtener el mayor rédito económico y la máxima utilidad, relacionada al costo de inversión y de recuperación de vivienda en el CHC
- Carencia de política pública para personas adultas mayores



- Vivienda como producto inmobiliario, más no como un servicio.

### **5.2.2.- IMPLEMENTACIÓN**

## **6.- IMPACTOS: IDENTIFICACIÓN, PREDICCIÓN Y EVALUACIÓN.**

La Guía y Caja de Herramientas para Evaluaciones de Impacto en Contextos de Patrimonio Mundial, establece herramientas que contribuyen al análisis de potenciales impactos en el contexto de patrimonio mundial. Una vez definidos los atributos, y con base en el entendimiento total de la propuesta, se realiza una cruce de variables entre los atributos y elementos específicos de la propuesta en donde se identifican impactos potenciales para finalmente determinar su valoración (impacto negativo mayor, impacto negativo moderado, impacto negativo menor, neutral, impacto positivo menor, impacto positivo moderado, impacto positivo mayor). En ese sentido es necesario recalcar que los atributos identificados se encuentran consolidados por diversas variables, por lo que al momento de identificar y evaluar el impacto de la propuesta en un atributo determinado, el impacto hace referencia netamente a la variable que incide en el atributo. Se podría considerar que, el identificar múltiples impactos en diversas variables de un mismo atributo podría poner en riesgo el atributo per se.

A través de la aplicación de las herramientas 1, 2 y 3 descritas en la sección metodológica del documento, se obtienen los siguientes resultados.

### **Impacto Negativo Mayor**

- En el área de El Ejido, específicamente El Ejido Incorporado, en consideración de la propuesta de altura máxima acorde a PITS, características especiales del área y directrices generales en donde se establece:
  - o Una altura máxima de 5 pisos, y se plantean restricciones específicas en aquellos predios colindantes con edificaciones patrimoniales (altura de dos pisos de altura por sobre la altura de la edificación patrimonial y máxima de 4 pisos, condicionando un retranqueo de 3 metros en caso de edificabilidad máxima; retiro de 5m con respecto a lado colindante con una edificación patrimonial).
  - o Una altura máxima de 4 pisos en zonas específicas de acuerdo a las características paisajísticas relevantes del área (manzana comprendida entre el Redondel José Peralta y el límite este del PIT Ejido).

Esto propendiendo a la consolidación de un paisaje urbano armónico en relación a las características paisajísticas del área así como de las edificaciones patrimoniales presentes en el mismo, presenta el nivel de impacto negativo menor relacionado con su paisaje urbano.

Si bien, con respecto a la ordenanza vigente en el área de El Ejido Incorporado, en donde se faculta la incorporación de edificaciones de hasta 6 pisos en consideración



de las características físicas del predio (lote y frente mínimo), sin consideraciones adicionales en su implantación relacionadas a las edificaciones patrimoniales que se emplazan en su contexto inmediato, la propuesta abarca ya consideraciones adicionales para su implantación (lote, frente mínimo y sección de vía) así como restricciones en su emplazamiento en predios colindantes con edificaciones patrimoniales (altura y retiro), identificando predios específicos en los cuales se podrá alcanzar altura máxima, emplazados principalmente en las calles Francisco Tamariz y Florencia Astudillo, al límite sur del CHC. Sin embargo, y pese a que se mitiga el impacto de la implantación de edificaciones de mayor altura en el Ejido Incorporado, el paisaje urbano de El Ejido en general, se ve alterada al estar gestionada por normativas diferentes cuyo enfoque difiere a grandes escalas, en donde en el territorio fuera del CHC se promueve el crecimiento en altura disperso y sin consideración de las características urbanas, paisajísticas, arquitectónicas e históricas del área.

### Impacto Negativo Menor

En relación a la propuesta de altura máxima en edificaciones construidas al interior de predios en donde se emplacen edificaciones patrimoniales se identifica un impacto negativo menor en atributos como vocación agrícola (relacionado al área libre/verde), arquitectura del siglo XIX, arquitectura vernácula (en el CHC, zonas rurales y el Barranco), y El Ejido (jardines, áreas verdes, arquitectura colonial, villas, casas quinta, arquitectura moderna y arquitectura contemporánea). Esto relacionado a la reducción de área libre y verde, o la modificación de la tipología de la edificación por la incorporación de nuevas edificaciones.

En ese sentido, si bien es factible la construcción en áreas libres al interior de un predio, se plantea la condición que de ser el caso que a través de la valoración patrimonial por parte de la DGAHP se identifique la relevancia de huertos relacionados a una tipología específica, estos deberán ser conservados. Adicionalmente, la construcción puede alcanzar el 70% de COS, manteniendo el 30% del área del predio como área libre/verdes, con excepción del área del Barranco en donde se incrementa el porcentaje de área libre/verde a 40% en consideración de las características paisajísticas del lugar. En el caso del ejido y en consideración de la tipología predominante del lugar, se condiciona la implantación a respetar la tipología identificada en la edificación patrimonial emplazada en el predio.

Es necesario recalcar que, en determinados casos, existe una disminución del área verde/libre en un predio con respecto a los atributos generales a nivel de CHC inicialmente reconocidos en cuanto a sus dimensiones originales, sin embargo, la conservación de dichos atributos puede verse reflejados en otras estrategias complementarias que compensen dichas características y no pongan en riesgo el Valor Universal Excepcional del Centro Histórico de Cuenca. En términos de sostenibilidad, no es factible proponer la conservación intacta de dichos atributos sin tener en consideración las dinámicas y necesidades actuales del sector y sus usuarios. El patrimonio cultural es dinámico y si bien la conservación ha estado

guiada a la contribución del desarrollo sostenible del territorio, la conservación per sé debe ser sostenible tomando en consideración todos sus pilares: culturales, sociales, económicos y medio ambientales, es decir, que forme parte de las dinámicas actuales sin poner en detrimento sus características de valor.

- En relación de la propuesta de infracciones y sanciones en uso de suelo, letreros, bienes patrimoniales y no patrimoniales, se reconoce un impacto negativo menor en los atributos identificados, no directamente relacionados con la propuesta per sé sino en consideración de que su aplicación integral no garantiza la conservación a largo plazo de los atributos identificados, por lo que es necesario la implementación de estrategias complementarias para dicho fin.

Adicionalmente, dentro del ejercicio de identificación de potenciales impactos a través de la herramienta 3, se identifican impactos positivos que no causan cambio a los atributos identificados sino establecen características específicas para su conservación, tal como se detalla a continuación:

ELEMENTO PROPUESTO	DESCRIPCIÓN DEL POTENCIAL IMPACTO	EVALUACIÓN DEL IMPACTO
Usos de suelo acorde a los PITS y ejes urbanísticos permitidos, incompatibles y preexistentes	En cuanto a Valle, Ríos Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara, se acoge a lo establecido en la normativa a nivel de cantón, destinando como uso principal la protección eco sistémico o hídrico y la recuperación, propendiendo a la conservación de dichos espacios.	Impacto Positivo Moderado
	En cuanto a Pumapungo y Todos Santos se acoge a lo establecido por la entidad competente (INPC), estableciendo usos especializados en investigaciones arqueológicas y/o de índole científica, prospección y excavación arqueológica y paleontológica, actividades de conservación y/o puesta en valor del patrimonio cultural, propendiendo a la conservación de estas áreas arqueológicas.	Impacto Positivo Mayor
	En cuanto a vías de acceso a la ciudad, en el eje de la Av. Loja se establecen usos mixtos relacionados a servicios y comercio a escala barrial y a nivel de PIT uso residencial; mientras que en el eje de la Calle de las Herrerías se establecen usos especializados relacionados a servicios turísticos y en el PIT uso residencial. En el caso de la Calle Rafael María Arizaga se emplaza en el PIT Norte cuyo uso principal es residencial. De esta manera se busca potenciar las dinámicas preexistentes en dichos espacios.	Impacto Positivo Mayor
	En cuanto a la trama urbana, perfil urbano y danza, espacios simbólicos, gastronomía, técnicas artesanales tradicionales, fiestas y oficios tradicionales en el CHC, se plantea el uso democrático del espacio público para eventos y ferias regulares, eventos de concurrencia masiva, festivales artesanales y gastronómicos, comercio autónomo y minorista.	Impacto Positivo Moderado
	En cuanto a El Ejido, se plantea un uso principal mixto, en la búsqueda de consolidar zonas dinámicas que abarquen diversidad de usos.	Impacto Positivo Menor
	En cuanto al Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Culca, se plantea un uso principal residencial en la búsqueda de potenciar los usos preexistentes en la zona fomentando la implementación de usos complementarios a la vivienda.	Impacto Positivo Menor
Altura máxima acorde a PITs, características	En cuanto a Valle, Ríos Tomebamba, Yanuncay, Tarqui y Machángara, se establece una altura máxima de 3 pisos en el área de El Barranco relacionada a la topografía del lugar y frente del predio a márgenes de río (en donde en	Impacto Positivo Mayor

<p>especiales del área y directrices generales</p>	<p>dicho frente la altura será de dos pisos potenciando el retranqueo a partir del tercero). Adicionalmente, se plantea restricciones específicas en el tramo compuesto entre la Iglesia de Todos Santos y el Puente Roto (cuya altura se determinará a partir de la cota con frente al Paseo 3 de Noviembre y no podrá sobrepasar la cota mínima a nivel de acera del predio en el frente de la Bajada de Todos Santos) así como del tramo comprendido entre el Puente Roto y el Redondel José Peralta, en consideración de las características paisajísticas del lugar. En los tramos que superen el 30% de densidad patrimonial, se establecen directrices específicas para la implantación de nuevas edificaciones en consideración de las edificaciones patrimoniales, propendiendo a la conservación y consolidación de tramos en el CHC.</p>	
	<p>En cuanto a vías de acceso a la ciudad, se establecen características específicas en los ejes de la Av. Loja, y Calle de las Herrerías restringiendo su altura máxima a dos pisos acorde a las características paisajísticas de dichos ejes. Se restringe a un porcentaje de densidad patrimonial (30%) para la aplicación de determinantes relacionadas a las edificaciones patrimoniales presentes en el tramo mientras que si el porcentaje es menor se establece restricción de altura de dos pisos de altura con referencia a la edificación patrimonial y máxima de 4 pisos, condicionando un retranqueo de 3 metros en caso de edificabilidad máxima únicamente en edificaciones colindantes con bienes patrimoniales. En el caso de las Calles Rafael María Arízaga así como de la Convención del 45 que, según información de la DGAHP, posee una alta densidad patrimonial, estarían condicionadas a las edificaciones patrimoniales existentes. Esto propendiendo a la conservación y consolidación de tramos en el CHC.</p>	<p>Impacto Positivo Mayor</p>
	<p>En cuanto a paisaje y perfil urbano, se establecen determinantes específicas acorde a los PITs y sus características particulares estableciendo alturas máximas y condicionantes específicas en cada uno de ellos. En los tramos que superen el 30% de densidad patrimonial, se establecen directrices específicas para la implantación de nuevas edificaciones en consideración de las edificaciones patrimoniales mientras que si el porcentaje es menor se establece una restricción de altura de dos pisos de altura por sobre la altura de la edificación patrimonial y máxima de 4 pisos, condicionando un retranqueo de 3 metros en caso de edificabilidad máxima únicamente en edificaciones colindantes con bienes patrimoniales. Esto propendiendo a la conservación y consolidación de tramos en el CHC.</p>	<p>Impacto Positivo Mayor</p>
	<p>En cuanto al Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, se establecen determinantes específicas relacionadas a la topografía del lugar y el nivel de la plaza, estableciendo restricciones en los predios con frente a la calle Eugenio Espejo y Juan de Salinas entre la calle Francisco Tamariz y Luis Cordero. En los tramos que superen el 30% de densidad patrimonial, se establecen directrices específicas para la implantación de nuevas edificaciones en consideración de las edificaciones patrimoniales mientras que si el porcentaje es menor se establece una restricción de altura de dos pisos de altura por sobre la altura de la edificación patrimonial y máxima de 4 pisos, condicionando un retranqueo de 3 metros en caso de edificabilidad máxima únicamente en edificaciones colindantes con bienes patrimoniales. Esto propendiendo a la conservación y consolidación de tramos en el CHC.</p>	<p>Impacto Positivo Mayor</p>
<p>Altura máxima en edificaciones construidas al interior de predios en donde se emplacen edificaciones patrimoniales</p>	<p>En cuanto a vías de acceso a la ciudad, la edificación al interior de un predio que contenga un bien patrimonial, podrá superar en un piso, el número de pisos de la edificación patrimonial. Adicionalmente se plantean retiros y condicionantes específicas con respecto al bien patrimonial. Esto en consideración de preservar las visuales presentes en dichos ejes</p>	<p>Impacto Positivo Mayor</p>
	<p>En cuanto al Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca, si bien es factible la construcción en áreas libres al interior de un predio, se plantea la condición que de ser el caso que a través de la valoración patrimonial por parte de la DGAHP se identifique la relevancia de huertos, estos deberán ser conservados. Adicionalmente, la construcción puede alcanzar el 70% de COS,</p>	<p>Impacto Positivo Moderado</p>



	manteniendo el 30% del área del predio como área libre/verdes y en consideración de la topografía presente en el área, y la normativa específica para dichas condiciones físicas, no se alteraría las visuales hacia el CHC, Icto-Cruz y el perfil montañoso de la cordillera de los Andes.	
Tipología y materialidad de cubierta	En cuanto a paisaje y perfil urbano, la consolidación de tipologías y materialidad acorde a las áreas de protección de 1982, permite conservar tipologías y materialidades tradicionales sin dejar de lado la opción de complementar con técnicas contemporáneas ni afectar el paisaje ni perfil urbano del CHC.	Impacto Positivo Mayor
Concesión Onerosa de Derechos	En cuanto a paisaje urbano y el área de El Ejido, los predios receptores de transferencia de edificabilidad se ubican en los límites del CHC, contribuyendo a la conservación del paisaje urbano del centro histórico, en aquellos predios que cumplen determinadas condicionantes y cuya altura máxima no podrá sobrepasar aquella establecida en el PIT. Se plantea como estrategia para la conservación del patrimonio, al reinvertir los fondos obtenidos del predio receptor en el bien patrimonial emisor.	Impacto Positivo Moderado

## 7.- MITIGACIÓN Y MEJORA

A través de la evaluación de impacto, se identifican múltiples características a considerar, tanto positivas como negativas. En esta situación se hará referencia a aquellas identificadas como negativas, las cuales nacen de la necesidad de estrategias complementarias a implementar para su mitigación. En el caso de características de impacto positivo, será necesario su evaluación periódica para así verificar su impacto e identificar, de ser el caso, aquellas estrategias necesarias para su mitigación.

- Reestructurar la normativa vigente en el área de El Ejido fuera del CHC, en consideración de sus características urbanas, paisajísticas, arquitectónicas e históricas, en donde el crecimiento en altura se designe en consideración de dichas características.
- Implementar medidas que eviten la ocupación de retiros, y así potenciar la conservación de tipologías características y la implementación de áreas verdes con especies naturales.
- Generar incentivos para la conservación del patrimonio edificado público y privado, a través de programas y proyectos específicos: asesoría técnica, fondos reembolsables, etc.

## 8.- CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

El Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, declarado como Patrimonio Cultural de la Humanidad el 4 de diciembre de 1999, así como el área de gestión incorporadas al CHC a través de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales en el año 2010, el área de El Ejido declarada como Patrimonio Cultural del Estado en 2010 y El Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca declarado como Patrimonio Cultural del Cantón en 2013 forman parte de las zonas de estudio objeto de este informe técnico con respecto a la Ordenanza que Sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca. Dicha ordenanza propone, entre otros, 1. La



definición de usos de suelo acorde a los PITS y ejes urbanísticos permitidos, incompatibles y preexistentes; 2. La definición de altura máxima acorde a los PITS, características especiales del área y directrices generales; 3. La definición de altura máxima en edificaciones construidas al interior de predios en donde se emplacen edificaciones patrimoniales; 4. La definición de tipología y materialidad en cubierta; 5. La implementación de la concesión onerosa de derechos como instrumento para la conservación del patrimonio edificado; 5. La implementación de infracciones y sanciones de uso de suelo, letreros, bienes patrimoniales y no patrimoniales. En cuanto la metodología aplicada y a través del análisis de información primaria y secundaria se determina una línea base de las áreas de estudio y a partir del entendimiento total de la propuesta y la aplicación y complementación de herramientas auxiliares planteadas en la Guía y Caja de Herramientas para la Evaluación de Impacto en Contexto de Patrimonio Mundial (UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN, 2022) se identifican, predicen y evalúan impactos al sitio patrimonial las cuales propenden su mitigación a través del planteamiento de acciones específicas.

La sección de línea base comprendió el análisis del estado actual del sitio, partiendo por la identificación de valores y atributos del área de estudio relevantes para este estudio. En el estado de conservación del CHC, se identifica que más del 90% de edificaciones dentro del CHC se encuentran en estado exterior bueno y regular tanto a nivel de fachada como de quinta fachada. En el tema de visuales dentro del área de estudio, se identifican áreas de interés topográfico, puntos específicos relevantes y visuales dirigidos hacia elementos arquitectónicos, naturales o paisajísticos carentes de condicionantes específicos que propendan a su conservación. En cuanto a alturas en el CHC, se identifica en general la predominancia de implantación de edificaciones entre 1 a 3 plantas. Sin embargo, de la totalidad de edificaciones en el CHC, el 9.66%, sobrepasa la altura de 3 pisos, y de este porcentaje, el 75.05% de edificaciones se encuentra ya en una altura de 4 pisos o corresponden a edificaciones patrimoniales de mayor altura en el CHC. Adicionalmente, considerando el sistema constructivo de las edificaciones patrimoniales, sus alturas de entrepiso, cumbre y alero y en comparativa con sistemas constructivos actuales, la implantación de una edificación nueva de 3 plantas puede corresponder con una edificación patrimonial de 2 plantas.

En cuanto al marco legal vigente a nivel local, se recalca el cambio de normativas a través de los años en las áreas de estudio que, en el caso del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca y el CHC, se han desarrollado para la conservación de valores y atributos en ellos identificados. En el caso de El Ejido, se identifica que inicialmente se contaba con una ordenanza específica para el área que si bien permitía 7 pisos, la misma estaba condicionada a áreas específicas; actualmente, la normativa que regula la zona se enfoca en un mayor aprovechamiento en altura sin considerar características adicionales como la incidencia visual en el perfil y paisaje urbano del área y su interacción directa con el CHC.

Finalmente en temas de gobernanza y sistemas de gestión se identifica la corresponsabilidad entre instituciones para la gestión, conservación y salvaguarda del patrimonio cultural, y se recalca la necesidad de su coordinación eficiente. Sin embargo se menciona también la carencia de un instrumento rector para la gestión y conservación de



las áreas históricas y patrimoniales del cantón, enfocándose en acciones reactivas, individualizadas y aisladas sin resolver más allá de las causalidades más evidentes y próximas.

La sección de acciones propuesta analiza el proceso de desarrollo, las etapas de socialización y la aplicabilidad de la Ordenanza que Sanciona al Plan de Gestión del Centro Histórico de Cuenca. Se identifican los diversos procesos desarrollados en su construcción, con participantes de diversa formación, experiencia o experticia y vivencia, centrándose en la generación de procesos con un enfoque multidisciplinario. De las problemáticas u observaciones obtenidas a través de dichos procesos, la propuesta incide a diversas escalas en el 85% de dichas problemáticas a través de líneas de acción, programas y proyectos. El porcentaje restante requiere de análisis complementarios y participación conjunta con otras instancias para su tratamiento desde diversos enfoques.

En la sección de implementación de la propuesta e identificación, predicción y evaluación de impactos, se establece que el problema de mayor impacto radica en el área del Ejido fuera del CHC, la cual se encuentra normada sin considerar las características urbanas, paisajísticas, arquitectónicas e históricas de la misma, fomentando el crecimiento disperso e individual en el territorio. El incremento de altura y la implantación de edificaciones de forma dispersa únicamente vinculada a las características físicas del predio y sin considerar las edificaciones patrimoniales en su contexto o el impacto visual generado, causa una gran afcción al paisaje urbano del área y el CHC. En el caso del Ejido Incorporado se mitiga dichas acciones a través de propuestas específicas relacionadas a alturas máximas (5 pisos) y edificaciones patrimoniales (altura en predios colindantes y retiros). Como impacto negativo menor se identifican la construcción en área libre de predios en donde se emplacen edificaciones patrimoniales, en la cual se recalca que si bien, en algunos casos se puede reducir el área libre o área verde, también se plantea la conservación de espacios de alta relevancia según la valoración por parte de la DGAHP, mientras en los otros casos se plantean estrategias complementarias que permitan mantener dicha área verde en porcentajes armónicos con el contexto (30 o 40%). Así mismo, en el tema de infracciones y sanciones se identifica la necesidad de implementar estrategias paralelas que contribuyan a la conservación del patrimonio edificado. Adicionalmente, se identifican estrategias que generan impactos positivos mayores, moderados y menores, las cuales fortalecen diversas características presentes en los atributos identificados; si bien, dichas estrategias no se consideran dentro de las acciones de mitigación y mejora debido al alcance del informe, son variables que deberán ser consideradas en los procesos o instrumentos de planificación correspondientes.

En la sección de mitigación y mejora se menciona la necesidad de la reestructuración de la normativa vigente aplicada al área de El Ejido fuera del CHC debido al gran impacto que causa al paisaje urbano del CHC, así como la implementación de normativa específica que evite la ocupación de retiros y la incorporación de especies vegetales naturales en función de conservar las tipologías preexistentes así como las áreas verdes. De igual manera, es necesaria la implementación de determinantes específicas en zonas y áreas a conservar por valores paisajísticos, históricos, entre otros, identificados.



Finalmente se puede determinar que, a través del presente informe se identifican varios impactos los cuales, gran parte de ellos, tienen incidencia en aspectos específicos de atributos y valores identificados en el CHC pero no inciden de forma directa en los Valores Universales Excepcionales del CHC, con excepción del caso del área de El Ejido fuera del CHC. En ese escenario en donde se plantea un incremento en altura sin los análisis específicos del territorio ni de las edificaciones patrimoniales presentes en el mismo, sus características específicas y sobre todo, desconociendo la influencia directa que posee con el CHC en temas de paisaje urbano, genera un impacto de gran consideración hacia valores y atributos que contribuyen al Valor Universal Excepcional del CHC. En ese sentido, el incremento de altura específicamente en la terraza baja identificada como área de El Ejido fuera del CHC sin los análisis específicos necesarios, genera un impacto de gran consideración hacia valores y atributos que contribuyen al Valor Universal Excepcional del CHC. Por ello, se recomienda dar atención prioritaria a lo anteriormente mencionado mediante la revisión y reconsideración de las normativas que rigen en el área de El Ejido fuera del CHC, debido al impacto de gran consideración hacia valores y atributos que contribuyen al Valor Universal Excepcional del CHC y así evitar el generar impactos irreversibles a los mismos.

## 9.- BIBLIOGRAFÍA

(2010). *Acuerdo Ministerial No. 163-2010*. Quito.

Acuerdo Ministerial No. 163-2010. (2010). Quito.

DGAHP. (2013). *Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca. Expediente Técnico*. Cuenca.

DGAHP. (2022). *Oficio Nro. DGAHP-1678-2022*. Cuenca.

DGAHP. (2022). *Tecnología de Información para la Puesta en Valor del Patrimonio*. Obtenido de <https://tipvppatrimonio.cuenca.gob.ec/tipvp/>

Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. (2013). *Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca. Expediente Técnico*. Cuenca.

Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales. (2020). *Plan de Gestión de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales 2020-2040*. Cuenca.

Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales 2022. (2023). *Plan Patrimonio Inmaterial*. Cuenca.

Equipo de Planificación 2021-2023. (2024). Anexo 9: Expediente Procesos de Participación Inherente al Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca.

Equipo de Planificación DGAHP 2020-2022. (2023). *Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca, Tomo Diagnóstico*. Cuenca.



- Equipo de Planificación DGAHP. (2020-2023). *Plan de Gestión del Patrimonio Cultural y del Centro Histórico del Cantón Cuenca, Tomo Diagnóstico*. Cuenca.
- Fundación El Barranco. (2004). *Plan Especial en "El Barranco" de Cuenca*. Cuenca.
- ICC. (2002). *Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano*. Cuenca.
- ICC. (2010). *Ordenanza que Determina y Regula el Uso y Ocupación del Suelo en el Área de El Ejido (Área de Influencia y Zona Tampón del Centro Histórico)*. Cuenca.
- ICC. (2021). *Reforma a los Artículos de Uso y Ocupación del Suelo de las Ordenanzas: "Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca" y la "Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Re*. Obtenido de Ordenanzas y Reglamentos: <https://www.cuenca.gob.ec/content/reforma-los-articulos-de-uso-y-ocupaci%C3%B3n-del-suelo-de-las-ordenanzas-%E2%80%9Cordenanza-para-la>
- ICM. (1983). *Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca*. Cuenca.
- ICM. (2010). *Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca*. Obtenido de <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>
- ICM. (2013). *Ordenanza para la Protección del Conjunto Urbano Arquitectónico de Cristo Rey de Cullca-Cuenca*. Obtenido de <https://www.cuenca.gob.ec/node/12041>
- Ilustre Concejo Municipal del cantón Cuenca. (2022). *Ordenanza que regula el uso, gestión y aprovechamiento del suelo urbano y rural, actualiza el plan de desarrollo y ordenamiento territorial y la sanción del plan de uso y gestión del suelo. Tomo I*. Obtenido de Registro Oficial. Órgano de la República del Ecuador: <https://www.registroficial.gob.ec/index.php/registro-oficial-web/publicaciones/ediciones-especiales/item/17865-edicion-especial-no-663-tomo-iv>
- INPC. (2023). *SIPCE*.
- INPC. (2023). *Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador*. Obtenido de <http://sipce.patrimoniocultural.gob.ec:8080/IBPWeb/paginas/inicio.jsf>
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (2023). *Sistema de Información del Patrimonio Cultural del Ecuador (SIPCE)*. Obtenido de <http://sipce.patrimoniocultural.gob.ec:8080>



- Orellana Calle, C. (2020). *Plan de Gestión de la Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales 2020-2040: Plan de Gestión de los Bienes Inmuebles*. Dirección General de Áreas Históricas y Patrimoniales.
- UNESCO World Heritage Convention. (1999). *Historic Centre of Santa Ana de los Ríos de Cuenca*. Recuperado el 28 de 06 de 2023, de <https://whc.unesco.org/en/list/863/>
- UNESCO, ICCROM, ICOMOS y IUCN. (2022). *Guidance and Toolkit for Impact Assessments in a World Heritage Context*. Obtenido de UNESCO World Heritage Convention: <https://whc.unesco.org/en/guidance-toolkit-impact-assessments/>
- Vintimilla Andrade, S. (2019). *Identificación y valoración de visuales relevantes en el Paisaje Urbano Histórico de Cuenca: caso de estudio El Ejido*. Obtenido de Repositorio Institucional Universidad de Cuenca: <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/32222>
- Washima Tola, S. (2014). *El concepto de intervención en la normatividad para la conservación patrimonial en Cuenca-Ecuador*.

BORRADOR