

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

SEDE ESMERALDAS

DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN Y POSTGRADOS

Tema:

REGULACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL EN LA CIUDAD DE ESMERALDAS

Tesis de grado previo a la obtención del título de Magíster en Administración de Empresas, Mención Planeación

Línea de Investigación: Análisis y mejoramiento de procesos

Autora:

ING. YIMABEL BUCHELI BARBERÁN

Asesor:

MGT. MERCEDES SARRADE PELÁEZ

Esmeraldas - Ecuador

JUNIO-2016

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL EDUCADOR

SEDE ESMERALDAS

Trabajo de tesis aprobado luego de haber dado cumplimiento a los requisitos exigidos por el reglamento de Grados de la PUCESE previo a la obtención del título de **Magíster en Administración de Empresas, mención Planeación.**

TRIBUNAL DE GRADUACIÓN

TEMA: REGULACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL EN LA CIUDAD DE ESMERALDAS

AUTORA: Ing. YIMABEL BUCHELI BARBERÁN

Mgt. Mercedes Sarrade Peláez
DIRECTORA DE TESIS f. _____

Mgt. María Elena Vélez Loor
LECTOR 1 f. _____

Mgt. José Luis Vergara Torres
LECTOR 2 f. _____

Mgt. Mercedes Sarrade Peláez
COORDINADORA DE POSGRADOS f. _____

Ing. Maritza Demera Mejía
SECRETARIA GENERAL PUCESE f. _____

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Yo, YIMABEL BUCHELI BARBERÁN, portadora de la cédula de ciudadanía No. 080174202-4, declaro que los resultados obtenidos en la investigación que se presentaron como informe final, previo la obtención del título de Magíster en Administración de Empresas, mención Planeación son absolutamente originales, auténticos y personales.

En tal virtud, declaro que el contenido, las conclusiones y los efectos legales y académicos que se desprenden del trabajo propuesto de investigación y luego de la redacción de este documento son y serán de mi sola exclusiva responsabilidad legal y académica.

ING. YIMABEL BUCHELI BARBERÁN
C.I. 080174202-4

CERTIFICACIÓN DE TUTORA

Yo, MERCEDES SARRADE PELÁEZ, en calidad de Directora de tesis, cuyo título es: **REGULACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL EN LA CIUDAD DE ESMERALDAS.**

Certifico que las sugerencias realizadas por el Tribunal de Grado, han sido incorporadas al documento final, por lo que autorizo su presentación ante el Tribunal de Tesis.

Mgt. MERCEDES SARRADE PELÁEZ

DIRECTORA DE TESIS

DEDICATORIA

Dedicada a mis dos grandes amores:

DIOS Y MI MADRE

A Dios por haberme dado el don de la perseverancia y poder concluir con una de tantas meta trazadas en mi vida.

Agradezco a Dios el haberme otorgado una MADRE maravillosa la cual ha creído y siempre ha apostado por mí, mujer ejemplo de superación, humildad, sacrificio; guerrera que ha hecho de mí una persona de bien, con principios y valores, ser humano que llego a convertirse en mi principal inspiración, cimiento en cada uno de los momentos importantes de mi vida.

Gracias Dios, gracias madre mía por todo tu amor y apoyo incondicional

YIMABEL

AGRADECIMIENTO

Un agradecimiento especial para la Pontificia Universidad Católica del Ecuador, sede Esmeraldas, por dar la oportunidad a la juventud esmeraldeña de prepararse profesionalmente en un ambiente adecuado y bajo la tutela de grandes profesionales en las distintas áreas.

A mi tutora y lectores, por sus sabios consejos y guía constante para culminar de la mejor forma posible el presente trabajo de investigación.

Infinitamente gracias…

YIMABEL

RESUMEN

La investigación titulada “REGULACIÓN Y PRESERVACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL EN LA CIUDAD DE ESMERALDAS”, fue efectuada con el propósito de evaluar la información y condiciones en las que se encuentran los bienes inmuebles que han sido declarados como patrimoniales por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Esmeraldas.

Son 22 inmuebles los que de acuerdo a una ordenanza municipal, fueron declarados como bienes patrimoniales en la ciudad Esmeraldas en base a su diseño arquitectónico, la historia que en varias de ellas se ha desarrollado y la conservación de sus modelos originales.

Es importante destacar que uno de los motivos por los que fue efectuado el estudio, se refiere a la poca información detallada técnicamente de los datos sobre fichas técnicas, propietarios, ubicación, estado actual, entre otros aspectos que permitan tanto a autoridades municipales como a la ciudadanía en general, conocer detalladamente cuáles son las características principales de estos bienes ubicados en distintos sectores del cantón Esmeraldas.

Ante lo expuesto, se estableció como objetivo general analizar la regulación y preservación de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas, para el logro de este objetivo, los objetivos específicos fueron:

- Recopilar información sobre los bienes inmuebles declarados patrimoniales;
- Describir el estado en el que se encuentran tales bienes; y
- Diseñar una guía técnica que posibilite la fácil identificación e información de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas.

Respecto de los procesos metodológicos, se realizó una investigación documental y bibliográfica, en la que se observaron varios criterios sobre autores de libros, documentos web, tesis, entre otras fuentes bibliográficas; así mismo, la investigación de campo, permitió obtener información directa en los escenarios que se desarrolló el estudio.

Los sujetos identificados como muestra investigativa, fueron funcionarios del Gobierno Municipal de Esmeraldas, encargados de avalúos y catastros y ciudadanos que viven o realizan actividades comerciales en el entorno de los bienes patrimoniales.

El método deductivo permitió analizar el objeto de estudio desde un conocimiento general a otro conocimiento de menor generalidad, evaluando estudios sobre cuidado y conservación de patrimonios culturales, para luego establecer lineamientos acordes a las necesidades y realidades de los inmuebles identificados.

Al culminar la investigación, se plantea como propuesta, el diseño de una guía técnica en la que se detallen de forma general y específica, cada uno de los datos que se refieren a los antecedentes, información anterior y actualizada de cada uno de los bienes inmuebles existentes.

ABSTRACT

The research entitled "REGULATION AND PRESERVATION OF REAL PROPERTY DECLARED CULTURAL HERITAGE IN THE CITY OF ESMERALDAS" was conducted with the purpose of evaluating the information and conditions in which the immovable property which have been declared as heritage by the Autonomous Government Decentralised Municipal Esmeraldas.

Which are 22 properties which according to a municipal ordinance, they were declared as heritage property in the city Esmeraldas based on its architectural design, the story that several of them have been developed and the conservation of their original models.

It is important to note that one of the reasons why it was carried out the study, refers to the lack of detailed technical data on technical specifications, owners, location, current status, among other aspects that allow both local authorities and the general public, known in detail what are the main features of these assets located in different sectors of Esmeraldas canton.

Given the above, it was established as general objective to analyze the regulation and preservation of cultural heritage property declared in the city of Esmeraldas, being that to achieve the same, the specific objectives were:

- Gather information Property declared heritage;
- Describe the state in which such goods are; and
- Design a technical guide that enables easy identification and information of real estate declared cultural heritage in the city of Esmeraldas.

Regarding the methodological processes, documentary and bibliographic research was conducted, in which several criteria authors of books, web documents, theses, among other literature sources were observed; Likewise, field research allowed to obtain direct information on the scenarios that the study was conducted.

Subjects identified as research shows, were officials of Esmeraldas Municipal Government, responsible for appraisals and land registers and citizens living or doing business in the vicinity of the assets.

The deductive method allowed to analyze the object of study from a general knowledge to other less general knowledge, studies evaluating care and conservation of cultural heritage, in order to establish guidelines that meet the needs and realities of the properties identified.

Upon completion of the investigation, it is proposed as proposed, the design of a technical guide which are stated in general and specifically, each of the data relating to the background, previous and updated information on each property existing.

PALABRAS CLAVE

- Bienes Tangibles
- Inmuebles Patrimoniales
- Ordenanza Municipal
- Criterios de Selección
- Patrimonio Cultural
- Conservación Patrimonial

ÍNDICE DE CONTENIDOS

Páginas Preliminares	**Pág.**
Certificación del Jurado	II
Autoría de Tesis	III
Certificación de Director de Tesis	IV
Dedicatoria de Maestrante	V
Agradecimiento de Maestrante	VI
Resumen Ejecutivo	VII
Abstract Executive	IX
Palabras Clave	XI
Índice de Tesis	XII
Índice de Tablas	XIV

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

1.1	Introducción de Tesis	1
1.2	Justificación e Importancia	3
1.3	Teoría Investigativa	4
1.3.1	Fundamentación teórica conceptual	4
	Patrimonio Cultural	4
	Patrimonio Tangible Muebles	4
	Patrimonio Tangible Inmuebles	5
	Bienes Inmuebles Patrimoniales	5
	Criterios de Selección	5
	Criterios de Valoración	6
	Criterios de Intervención	7
	Niveles de Intervención	8
	Operaciones de Conservación	8
	Operaciones de Restauración	9
	Operaciones de Sustitución	9
1.3.2	Fundamentos Legales	10
1.3.3	Revisión de Estudios Previos	12
1.4	Objetivos Planteados	14
1.4.1	General	14
1.4.2	Específicos	14

CAPÍTULO 2
METODOLOGÍA

2.1	Método de investigación	15
	Tipo de investigación	15
	Procedimiento	16
2.2	Universo y muestra	17
2.3	Instrumentos de recolección de datos	17

CAPÍTULO 3
RESULTADOS DE INVESTIGACIÓN

3.1	Encuesta a ciudadanos	18
3.2	Entrevista a Jefes de Gad Municipal	24

CAPÍTULO 4
DISCUSIÓN DE RESULTADOS

	Discusión	26

CAPÍTULO 5
CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

5.1	Conclusiones	29
5.2	Propuesta	30
5.2.1	Importancia y Justificación	30
5.2.2	Objetivos Planteados	31
5.2.3	Ubicación del Proyecto	32
5.2.4	Plan de Propuesta	33
5.2.4.1	Guía Técnica de Bienes Patrimoniales	33
5.2.5	Impactos de la Propuesta	77
5.2.5.1	Impacto social	78
5.2.5.2	Impacto cultural	79
5.2.5.3	Impacto global	80
	Bibliografía Investigativa	81
	Anexos	83

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla #1	Matriz poblacional	17
Tabla #2	Lugar de encuestas	18
Tabla #3	P.1 Tiempo de residencia en Esmeraldas	19
Tabla #4	P.2 Conocimiento de bienes patrimoniales	19
Tabla #5	P.3 Información sobre bienes inmuebles	20
Tabla #6	P.4 Estado de conservación de bienes	20
Tabla #7	P.5 Obras de restauración y conservación	21
Tabla #8	P.6 Peligro de vetustez de inmuebles	21
Tabla #9	P.7 Bienes y cultura	22
Tabla #10	P.8 Inversión municipal en bienes	22
Tabla #11	P.9 Fomento del turismo cultural	23
Tabla #12	P.10 Guía técnica de bienes inmuebles	23
Tabla #13	Ubicación sectorial	32
Tabla #14	Guía técnica inmueble #1	33
Tabla #15	Guía técnica inmueble #2	35
Tabla #16	Guía técnica inmueble #3	37
Tabla #17	Guía técnica inmueble #4	39
Tabla #18	Guía técnica inmueble #5	41
Tabla #19	Guía técnica inmueble #6	43
Tabla #20	Guía técnica inmueble #7	45
Tabla #21	Guía técnica inmueble #8	47
Tabla #22	Guía técnica inmueble #9	49
Tabla #23	Guía técnica inmueble #10	51
Tabla #24	Guía técnica inmueble #11	53
Tabla #25	Guía técnica inmueble #12	55
Tabla #26	Guía técnica inmueble #13	57
Tabla #27	Guía técnica inmueble #14	59
Tabla #28	Guía técnica inmueble #15	61
Tabla #29	Guía técnica inmueble #16	63
Tabla #30	Guía técnica inmueble #17	65
Tabla #31	Guía técnica inmueble #18	67
Tabla #32	Guía técnica inmueble #19	69
Tabla #33	Guía técnica inmueble #20	71
Tabla #34	Guía técnica inmueble #21	73
Tabla #35	Guía técnica inmueble #22	75
Tabla #36	Impactos de la propuesta	77
Tabla #37	Impacto social	78
Tabla #38	Impacto cultural	79
Tabla #39	Impacto global	80

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS

1.1. Introducción

Mediante Decreto Ejecutivo Nº 816, el Estado ecuatoriano implementó la Unidad de Gestión de Emergencia del Patrimonio Cultural, entidad que con la tutela del Ministerio Coordinador de Patrimonio y del Ministerio de Cultura, realiza las gestiones de identificación, control y conservación de aproximadamente 80.000 bienes de los más menos tres millones que existen en el país, entre patrimonios inmateriales (tradiciones, expresiones orales), patrimonios materiales, como muebles e inmuebles (Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2010).

Lo expresado permite evidenciar los esfuerzos que realiza el gobierno ecuatoriano en el afán de recuperar y contribuir a mejorar el estado de conservación de un sinnúmero de bienes inmuebles que en varias ciudades del país, por descuido, poca coordinación y en muchos casos, escasa inyección de recursos económicos, se encuentran en notorias condiciones de abandono, deterioro y vetustez.

En la ciudad de Esmeraldas, existen 22 edificaciones que han sido declaradas como patrimonio cultural, inmuebles que casi en su totalidad se encuentran ubicados en el sector central de la urbe.

Los inmuebles a los que se hace mención en las líneas anteriores, tienen una característica en común, ninguno ha recibido el apoyo y atención de los organismos ni entidades correspondientes para su rehabilitación y conservación. Las condiciones de vetustez y deterioro que presentan, en vez de permitir considerarlos como patrimonio cultural, desmejoran el ornato de la

ciudad y los convierte en sitios de riesgo para la integridad de quienes los habitan o circulan cerca de ellos.

Partiendo de la premisa de que la responsabilidad por conservar y preservar el patrimonio cultural de los pueblos no es únicamente de las autoridades y entidades estatales sino también de todos los ciudadanos, se llevó a cabo la presente investigación, que busca, luego de la aplicación de las distintas herramientas investigativas correspondientes, plantear, al final del proceso, estrategias que permitan el rescate y preservación de los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural esmeraldeño.

1.2. Justificación

El desarrollo del proceso investigativo tiene su justificación en el hecho que busca promover la articulación de esfuerzos y acciones entre autoridades municipales, representantes de cultura y propietarios de inmuebles patrimoniales, con el propósito de primero identificar cuantos son los bienes patrimoniales existentes en la ciudad y luego reunir información que permita conocer su estado, condición y que mejoras necesitan ejecutarse.

Su importancia está dada por cuanto busca mejorar las condiciones de estas importantes riquezas patrimoniales, casas que han sido testigos mudos y vigilantes de los innumerables cambios históricos que se han producido en la ciudad de Esmeraldas.

La utilidad práctica del trabajo de investigación se formula en función de que la autora del mismo, busca como ciudadana común y como profesional comprometida con su sociedad, generar iniciativas para cultivar la historia que representa cada una de estas casas olvidadas y descuidadas.

Entre otros, podrían mencionarse los siguientes impactos que se derivarían de la ejecución del proyecto investigativo:

- Llamar la atención de las autoridades para buscar alternativas que busquen mejorar las condiciones de estos bienes de la historia esmeraldeña.
- Promover el civismo de los ciudadanos para atesorar la historia que representan estas infraestructuras.
- Fomentar un correcto mantenimiento de los bienes patrimoniales identificados.

1.3. Marco teórico de la investigación

La presente investigación se fundamentó teóricamente en criterios como el de (Troitiño, 1997), autor que promueve que los bienes de patrimonio cultural se convierte en uno de los más importantes elementos que miden el desarrollo de las sociedades.

Del mismo modo (Fernández-Baca, 2001), lo califican como un bien que posee grandes valores de simbolismo y civismo ciudadano, permitiendo evidenciar el paso de los años y de historias en sus infraestructuras, como digna representación de los hechos del pasado que con su presencia no se olvidan.

1.3.1. Fundamentación teórica conceptual

Patrimonio Cultural

Los bienes patrimoniales son los bienes culturales que la historia misma le ha dejado una nación, a una provincia, a una ciudad, por lo que necesitan ser preservados, conservados y mantenidos, de tal forma que sean el testimonio innato de la historia de los pueblos (Rivera, 2011).

Patrimonio tangible muebles

En cuanto al Patrimonio Cultural Tangible Mueble, se podría afirmar que se conforma por una variada cantidad de artículos que significan colecciones inmemorables e importantes y que en su actual momento son usadas por la sociedad en la que se encuentran; entre los más conocidos bienes tangibles muebles se pueden mencionar los Religiosos, Artísticos, Históricos, de Arqueología, entre otros (Rivera, 2011).

Patrimonio tangible inmuebles

En cuanto al Patrimonio Tangible Inmueble, se refiere a todo tipo de edificaciones, sitios concurridos, monumentos, entre otros, que guardan la misma forma e ingeniería que tenían desde su creación hasta la actualidad (Rivera, 2011).

Bienes inmuebles patrimoniales

Son las construcciones que están en un mismo sitio desde que se los construye y que lógicamente no puede ser movidas. Representan la historia, evolución, hechos históricos de una sociedad y por lo general tienen características arquitectónicas diferentes (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

En la ciudad de Esmeraldas, existen 22 edificaciones que son consideradas como bienes inmuebles patrimoniales, sin embargo, a pesar de la consideración como patrimonio, las condiciones en las que se encuentran son deplorables, de vetustez, sin la atención e intervención de las autoridades competentes.

Criterios de Selección, Valoración e Intervención de Bienes Inmuebles Patrimoniales

Se refieren a normativas y lineamientos que deben observarse con el afán de que se presenten alternativas de conservación y mejora de sus infraestructuras declaradas previamente como patrimonio cultural (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

Criterios de Selección

Tiene que ver con el proceso de establecimiento e identificación del bien, el mismo que debe cumplir con ciertos requisitos históricos y arquitectónicos que le permitan ser considerado como un bien patrimonial. Entre los más importantes aspectos que deberían cumplir los bienes se podrían mencionar:

- Testimonio de Tradición Cultural y Simbólica.- Debe relacionarse con hechos o actos tradicionales del sitio o ubicación en la que se encuentre ubicado.
- Calidad de la Edificación.- Su infraestructura y arquitectura debe causar alta impresión visual y diferenciarse de las demás construcciones.
- Integrado al Entorno Urbano.- Su construcción debe ser realizada con materiales del sitio y adecuarse al entorno en el que se ubica.
- Asociado con el Paisaje Cultural.- Tener una relación directa con los paisajes que se encuentran en el medio físico de la ciudad o el sector.
- Asociado con Hechos Históricos.- Que en sus instalaciones se hayan efectuado hechos de gran trascendencia en la historia de la sociedad.

Los inmuebles declarados como patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas, cumplen con todos los requisitos estipulados anteriormente y bien podría considerarse su posibilidad de intervención.

Criterios de Valoración

Se refiere a los parámetros que empezando desde el propio criterio de los ciudadanos y del simbolismo que presentan, son reconocidos y respaldados por su infraestructura; entre los principales criterios son los siguientes:

- Antigüedad: Es el tiempo que tiene el bien inmueble desde su creación hasta la presente fecha.
- Arquitectónico.- Tiene que ver con las cualidades de infraestructura que van más allá de una simple construcción habitable.
- Tipología – Funcional.- Van más allá de la construcción, tomando en consideración el suelo o terreno en el que se construyó.
- Técnico – Constructivo.- Se refiere a qué tipo de métodos técnicos y prácticos se aplicaron para construir el bien inmueble.
- Entorno Arquitectónico – Urbano – Natural.- Tiene que ver con la relación entre el entorno, el modelo de infraestructura y la composición general del inmueble.
- Histórico – Testimonial – Simbólico.- Su relación y simbolismo o civismo con la ciudad y su historia.
- Autenticidad e Integridad.- Tiene que ver con lo singular de su modelo, que no sea uno ya fabricado y que sus valores sean intrínsecos y originales.

Criterio de Intervención

Toman en consideración los principios y normativas técnicas que se sugieren para intervenir y mejorar un bien inmueble patrimonial, originadas de criterios ya estipulados por la Unesco, entre otras normativas existentes. Entre los principales criterios se tienen los siguientes:

- Respeto por lo existente.- Se refiere a que mantenga el modelo original y auténtico utilizado para su construcción.
- Uso de materiales adecuados.- Que los materiales usados en su construcción, sean tradicionales y autóctonos de la zona.

- Diferenciación en Intervenciones.- Aplicando la anastilosis, continuar usando materiales originales que al momento de una intervención no hayan sido colocados.

- Adecuación de Tecnología.- Con el paso del tiempo y en función del mejoramiento de las condiciones y el confort del bien inmueble, se pueden aplicar herramientas tecnológicas que mejoren la situación actual.

- Personal Capacitado en Patrimonio.- Quienes realicen la intervención del inmueble deben tener cabales conocimientos de historia y manejo de bienes inmuebles patrimoniales.

Niveles de intervención

En coordinación y con la autorización de las entidades que cuidan el patrimonio cultural, se pueden realizar adecuaciones e intervenciones que conserven y adecuen los bienes inmuebles.

Operaciones de conservación

De acuerdo a lo expresado por el (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011), tienen que ver con las actividades que permiten un cuidado y medidas de conservación de los bienes inmuebles patrimoniales, siendo consideradas las siguientes:

- Mantenimiento.- Pocas actividades de mejora; limpieza, intervenciones pequeñas.

- Preservación.- Por medio de ellas se protege, salvaguarda y conserva los bienes patrimoniales.

- Prevención.- Evitan situaciones que causen deterioro o daños en la propiedad declarada como bien patrimonial.

Operaciones de restauración

Mejoran las condiciones en las que se encuentran los bienes patrimoniales con la aplicación de procesos técnicos llevados a efecto por profesionales preparados para el efecto (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

- Liberación.- La eliminación de algún elemento o aspecto que no tiene valor patrimonial y que no afecta a la conservación del bien.
- Restitución.- Posibilita la ubicación de elementos que no están correctamente ubicados y que permitan la restauración del bien.
- Reconstrucción.- Construir nuevamente aspectos o elementos que ya no están en el bien patrimonial.
- Consolidación.- Permita dar una nueva consistencia a los materiales propios del bien que con el tiempo y las condiciones han perdido conservación.

Operaciones de restructuración

Entre los principales aspectos se pueden tomar en cuenta:

- Remodelación.-. Es casi la construcción nueva del bien patrimonial.
- Demolición.- Eliminar totalmente el bien patrimonial.
- Derrocamiento.- Retiro de elementos que afectan la infraestructura del bien.

Operaciones de sustitución

Por medio de esta operación las infraestructuras que aunque reúnen valores históricos son reemplazados por nuevas edificaciones ante su posibilidad de riesgo por vetustez.

1.3.2. Fundamentación legal

Se fundamentó en los siguientes cuerpos legales:

Constitución de la República del Ecuador

Título I
Elementos Constitutivos del Estado
Capítulo Primero
Principios Fundamentales

Art. 3.- Son deberes primordiales del Estado:

7) Proteger el patrimonio natural y cultural del país

Título II
Deberes y Derechos
Capítulo Segundo
Derechos del Buen Vivir

Art. 83.- Son deberes y responsabilidades de los ecuatorianos y ecuatorianas, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la Ley:

13) Conservar el patrimonio natural y cultural del país, cuidar y mantener los bienes públicos.

Título V
Organización Territorial del Estado
Capítulo Cuarto
Régimen de Competencias

Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley.

8) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural de su cantón y construir los espacios físicos para estos fines.

Título VIII
Régimen del Buen Vivir
Capítulo Primero
Sección Quinta

Art. 377.- El sistema nacional de cultura tiene como finalidad fortalecer la identidad nacional, proteger y promover la diversidad de expresiones culturales; salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural.

Art. 379.- Son parte del patrimonio cultural tangible:

2) Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, caminos, jardines y paisajes que constituyan referentes de identidad para los pueblos o que tengan un valor histórico, artístico, arqueológico.

Código Orgánico Integral Penal

Art. 415 A.- El que destruya o dañe bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación, será reprimido con prisión de uno a tres años sin perjuicio de indemnizaciones debidas a terceros de buena fe y de que el juez, de ser factible, ordene la reconstrucción, restauración o restitución del bien a costo del autor de la destrucción o deterioro.

Código Orgánico de Organización Territorial (Cootad)

Art. 4.- Fines de los Gobiernos Autónomos Descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales, son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:

e) La protección y promoción de la diversidad cultural y el respeto a sus espacios de generación e intercambio; la recuperación, preservación y desarrollo de la memoria social y del patrimonio cultural.

1.3.3. Revisión de estudios previos

Son muchos los estudios que a nivel nacional e internacional, han buscado analizar la temática referente a la preservación y recuperación de patrimonios culturales. Entre los estudios realizados se pueden mencionar los siguientes:

(Ríos, 2013), en su estudio sobre la intervención y recuperación de bienes inmuebles con valor patrimonial en el Centro Histórico de la ciudad de Loja, determinó que las teorías sobre restauración arquitectónica han ido perfeccionándose hasta llegar a los métodos actuales dentro de un paradigma que va de lo general a lo particular, en este caso del Centro Histórico como parte de una ciudad a los elementos de un inmueble con valor patrimonial.

El objetivo principal del estudio de (Ríos, 2013), es el de contribuir a la conservación de los bienes inmuebles con valor patrimonial en el centro histórico de la ciudad de Loja, por medio del diseño de lineamientos metodológicos de intervención.

En el caso de estudio que se desarrolla, es importante mencionar que con el apoyo y facilidades que puedan brindar los dueños de los inmuebles identificados como bienes patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas, se pretende recopilar información detallada y diseñar una guía técnica que fomente la conservación del patrimonio identificado.

(Cortés, 2012) en su informe de investigación titulada “Recuperación del Patrimonio Cultural como Recurso Turístico”, expresa que la recuperación de patrimonio cultural urbano como recurso turístico en España, un país con un patrimonio de gran riqueza, en el que existen más de seiscientos conjuntos históricos, declarados o con expediente de declaración iniciado, y quince ciudades que están incluidas en la Lista del Patrimonio de la Humanidad, tendría una mayor y positiva repercusión socioeconómica si no existiese un

evidente desencuentro entre las políticas e instrumentos de planificación que están implicadas en esta realidad.

Uno de los objetivos específicos del estudio de (Cortés, 2012), es el de examinar en qué medida se relaciona la formulación de políticas que incidan directamente en la recuperación del patrimonio cultural como recurso turístico.

Se puede afirmar que nada de lo expresado sería posible si no se cuenta con el esfuerzo conjunto de las mancomunidades y consorcios en busca de una política turística común, que asiente de forma equilibrada el desarrollo turístico sostenible y refuerce la idea de que el patrimonio cultural, lejos de bloquear el desarrollo económico y social, es un poderoso aliado.

En este sentido se pretende identificar en el presente estudio, si existen políticas u ordenanzas municipales que fomenten el turismo cultural sobre la base de la conservación y restauración de los bienes inmuebles patrimoniales que se han identificado en varios sectores de la ciudad de Esmeraldas.

La investigación de (Chávez, 2015), brinda una aproximación a los preceptos estipulados en la COOTAD, sobre el desafío que tienen los municipios para asumir las competencias de proteger, conservar y difundir el patrimonio cultural, arquitectónico y natural de su territorio.

El objetivo principal de la investigación de (Chávez, 2015), es el de presentar una propuesta de lineamientos metodológicos y operativos que permitan con facilidad a los gobiernos municipales del Ecuador, insertar dentro de sus gestiones, las competencias de patrimonio cultural y arquitectónico en función del desarrollo y ordenamiento territorial de sus circunscripciones.

1.4. Objetivos

1.4.1. Objetivo General

Analizar la regulación y preservación de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas.

1.4.2. Objetivos Específicos

- Recopilar información sobre los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas.

- Describir el estado en el que se encuentran los bienes inmuebles identificados.

- Diseñar una guía técnica que posibilite la fácil identificación e información de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas.

CAPÍTULO 2

METODOLOGÍA

2.1 Método de investigación

Se aplicó el método deductivo, que permitió conocer preliminarmente datos generales sobre los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas para luego buscar información individual de cada uno de ellos y comprobar la validez de los datos obtenidos inicialmente, contrastando con los criterios de (Vásquez, 2012) en el que expresa que el método deductivo en una investigación va siempre de lo general a o particular.

Tipo de investigación

- En base a los objetivos planteados por la investigación se considera una investigación básica, que buscó ampliar y profundizar los conocimientos sobre la realidad de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas, y que luego, relacionados con el criterio de (Cazau, 2011), busca la obtención de generalizaciones cada vez mayores sobre el tema de estudio.

- Según el nivel de profundidad de la investigación es considerada una investigación descriptiva porque permitió describir las características del fenómeno investigativo, evaluando la condición y particularidades de los bienes inmuebles patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas. En concordancia con el criterio de (Morales, 2012), caracterizó el fenómeno de forma concreta, identificando y contrastando los lineamientos, normativas y leyes emitidas entorno a los bienes inmuebles patrimoniales de la ciudad de Esmeraldas.

Procedimiento

Los procedimientos aplicados para la realización del proyecto de investigación fueron los siguientes:

1. Exploración de documentos, que permitió conocer la situación del problema objeto de estudio.

2. Aportación teórica y de conocimientos sobre conceptos, teorías, ideas que sustentan la investigación.

3. Aplicación de cuestionarios utilizados para realizar las encuestas aplicadas a los ciudadanos esmeraldeños y las entrevistas a los funcionarios municipales y propietarios de inmuebles patrimoniales.

4. Análisis e interpretación del relevamiento de la información obtenida del trabajo de campo a través de la observación, encuesta y entrevista.

5. Conclusiones y recomendaciones, que permitan mejorar la problemática motivo de estudio.

6. La información y los datos recolectados fueron procesados mediante la aplicación de Word y Excel. Su análisis se efectuó mediante la elaboración de cuadros, gráficos, tablas y técnicas estadísticas.

2.2 Universo y muestra

La población o universo del proceso investigativo estuvo conformado de la siguiente manera:

Tabla #1 *Funcionarios Municipales, Ciudadanos*

ORDEN	POBLACION	CANT.
1	Jefe de Avalúos y Catastros	1
2	Director de Cultura del Municipio	1
3	Ciudadanos Esmeraldeños	200
TOTAL		226

Fuente: Gad Municipal / Investigación de Campo **Elaborado por Yimabel Bucheli**

Hay que mencionar que a los funcionarios del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Esmeraldas se les realizó una entrevista, mientras que a los ciudadanos esmeraldeños se les realizó una encuesta.

2.3 Instrumentos de recolección de información

- Se utilizó la encuesta con el fin de conocer criterios y opiniones de ciudadanos esmeraldeños que circulan cerca de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas, utilizando la herramienta del cuestionario para tal fin, con preguntas cerradas de opción múltiple, compuesta de varias opciones que permitieron a los encuestados escoger una de las alternativas.

- La entrevista fue el instrumento utilizado para la recolección de información de parte de los funcionarios del Gobierno Municipal de Esmeraldas, consultando con preguntas abiertas, aspectos como condiciones, lineamientos, ordenanzas, políticas y regulación de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas.

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE RESULTADOS

3.1 Encuestas aplicada a ciudadanos esmeraldeños

Para la realización de las encuestas en el trabajo de campo, se estableció una metodología de trabajo en la que se distribuyó la población identificada anteriormente entre los distintos sitios que se realizó el proceso investigativo. Para las encuestas a los ciudadanos esmeraldeños se tomó en consideración la siguiente distribución poblacional:

Tabla #2

LUGAR DE ENCUESTAS	ENCUESTADOS
▪ Entorno de Inmueble Av. Libertad #06 y Lavallen.	8
▪ Entorno de Inmueble Av. Libertad #14 y Lavallen.	8
▪ Entorno de Inmueble Calle Juan Montalvo #02 y Sucre.	9
▪ Entorno de Inmueble Av. Bolívar #07 y Rocafuerte.	10
▪ Entorno de Inmueble Calle Rocafuerte #16 entre Bolívar y Sucre.	10
▪ Entorno de Inmueble Calle Sucre #03 y 10 de Agosto.	8
▪ Entorno de Inmueble Calle Piedrahita #23 entre Colón y Olmedo.	8
▪ Entorno de Inmueble Piedrahita #08 y Sucre.	9
▪ Entorno de Inmueble Piedrahita #04 y Bolívar.	10
▪ Entorno de Inmueble Piedrahita #06 y Bolívar.	10
▪ Entorno de Inmueble Piedrahita #20 y Malecón.	9
▪ Entorno de Inmueble Malecón #32 y Piedrahita.	9
▪ Entorno de Inmueble Malecón #01 y Piedrahita.	9
▪ Entorno de Inmueble Malecón #02 y Piedrahita.	9
▪ Entorno de Inmueble Malecón #03 y Piedrahita.	9
▪ Entorno de Inmueble Olmedo #24 y Mejía.	10
▪ Entorno de Inmueble Bolívar #01 y Salinas.	9
▪ Entorno de Inmueble Bolívar #08 y Salinas.	9
▪ Entorno de Inmueble Calle Malecón #07 y Salinas.	8
▪ Entorno de Inmueble Malecón #02 entre Calderón y Delgadillo.	9
▪ Entorno de Inmueble Av. Bolívar #10 y 9 de Octubre.	10
▪ Entorno de Inmueble Av. Bolívar #19 y Juan Montalvo.	10
TOTAL	200

1.- Tiempo de residencia en la ciudad de Esmeraldas

Tabla #3

TIEMPO DE RESIDENCIA EN ESMERALDAS		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
TODA LA VIDA	161	80%
ENTRE 1 Y 10 AÑOS	12	6%
ENTRE 10 Y 20 AÑOS	27	14%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre el tiempo de residencia de los ciudadanos encuestados, de los 200 encuestados, el 6% expresó que entre 1 y 10 años, un 14% dijo que entre 10 y 20 años, mientras que el 80% afirmó que toda la vida. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados han vivido la mayor parte de su vida en la ciudad de Esmeraldas, lo que les permite conocer la historia y características de la ciudad, su desarrollo y transformación en el tiempo.

2.- Conocimiento de bienes inmuebles patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas

Tabla #4

CONOCIMIENTO DE BIENES PATRIMONIALES		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
SI	152	76%
NO	48	24%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre el conocimiento de bienes inmuebles declarados patrimoniales, de los 200 encuestados, un 24% dijo que no, en tanto que el 76% afirmó que sí. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados han conocido por noticias y por informes municipales, que varios bienes inmuebles han sido declarados como bienes patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas.

3.- Información detallada de los bienes inmuebles

Tabla #5

INFORMACIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
TOTAL INFORMACIÓN	22	11%
MEDIANA INFORMACIÓN	38	19%
MÍNIMA INFORMACIÓN	140	70%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre la existencia de información detallada sobre bienes inmuebles patrimoniales, de los 200 encuestados, un 11% dijo que totalmente, un 19% expresó que medianamente y un 70% afirmó que mínimamente. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados no conocen información general y específica de los bienes inmuebles que han sido declarados patrimoniales en varios sectores de la ciudad de Esmeraldas.

4.- Estado de conservación de bienes inmuebles

Tabla #6

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE BIENES		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
BUENA CONSERVACIÓN	24	12%
REGULAR CONSERVACIÓN	61	31%
BAJA CONSERVACIÓN	115	57%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre el estado de conservación de los bienes, de los 200 encuestados, un 12% dijo que es buena, un 31% respondió que regular y un 57% afirmó que es baja. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados consideran que los bienes inmuebles patrimoniales, tienen una baja conservación por el descuido o poca intervención tanto de propietarios como de autoridades municipales.

5.- Obras de restauración y conservación de los bienes inmuebles

Tabla #7

OBRAS DE RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
SI	21	11%
NO	179	89%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre la ejecución de obras de restauración y conservación de los bienes inmuebles, de los 200 encuestados, un 11% expresó que sí, mientras que el 89% afirmó que no. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados no han notado en el tiempo, la realización de obras públicas o privadas que permitan restaurar y conservar los bienes declarados patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas.

6.- Peligro de vetustez de algunos bienes inmuebles patrimoniales

Tabla #8

PELIGRO DE BIENES INMUEBLES		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
SI	164	82%
NO	36	18%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre la peligrosidad por la vetustez de algunos bienes inmuebles patrimoniales, de los 200 encuestados, un 18% expresó que no, mientras que el 82% afirmó que sí. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados consideran que son varios los bienes inmuebles declarados patrimoniales que por su estado de vetustez representan un peligro para quienes realizan actividades de comercio en su entorno y para los transeúntes que pasan por ahí.

7.- Bienes inmuebles patrimoniales y rescate de cultura

Tabla #9

BIENES Y CULTURA		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
SI	181	91%
NO	19	9%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre la influencia de la conservación de los bienes inmuebles en el rescate de la cultura, de los 200 encuestados, un 9% expresó que no, mientras que un 91% afirmó que sí. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados consideran que la conservación de los bienes inmuebles declarados patrimoniales, generaría un impulso para rescatar la cultura e historia que tienen estos inmuebles antiguos en la ciudad.

8.- Inversión municipal para el mantenimiento y conservación de bienes

Tabla #10

INVERSIÓN MUNICIPAL		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
SUFICIENTE	34	17%
REGULAR	51	25%
INSUFICIENTE	115	58%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre la inversión municipal para la conservación de los bienes, de los 200 encuestados, un 17% dijo que es suficiente, el 25% que es regular y el 58% afirmó que es insuficiente. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados consideran que la inversión realizada por el Gobierno Municipal de Esmeraldas es insuficiente, puesto que los bienes inmuebles patrimoniales desde su declaración como tal, no han recibido el tratamiento y adecuación necesarios para su conservación.

9.- Fomento del turismo cultural por medio de los bienes inmuebles

Tabla #11

FOMENTO DE TURISMO CULTURAL		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
TOTALMENTE	133	67%
MEDIANAMENTE	42	21%
MÍNIMAMENTE	25	12%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre la posibilidad de fomentar el turismo cultural por medio de la conservación de los bienes inmuebles patrimoniales, de los 200 encuestados, un 12% dijo que mínimamente, el 21% expresó que medianamente, mientras que el 67% afirmó totalmente. Mediante los resultados obtenidos se pudo evidenciar que los ciudadanos consultados consideran que con la conservación de los bienes inmuebles patrimoniales, su adecuada presentación y difusión, se podría aumentar a los atractivos turísticos tradicionales, los bienes patrimoniales como atractivo turístico cultural.

10.- Guía técnica de bienes inmuebles patrimoniales

Tabla #12

GUÍA TÉCNICA DE BIENES		
ALTERNATIVA	**RESULTADOS**	**%**
SI	174	87%
NO	26	13%
TOTAL	200	100%
Fuente: Encuestas a ciudadanos esmeraldeños		

Cuando se preguntó sobre el diseño de una guía técnica con información detallada de los bienes inmuebles, de los 200 encuestados, un 13% dijo que no y un 87% afirmó que sí. Mediante los resultados se evidencia que los ciudadanos consultados consideran necesario e importante el diseño de una guía técnica en la que se detalle información específica de cada uno de los bienes que han sido declarados como patrimoniales.

3.2 Entrevista a funcionarios municipales

Para la realización de las entrevistas se identificaron como sujetos de investigación al jefe de catastros y al director de cultura del Gobierno Municipal del cantón Esmeraldas, quienes expresaron los siguientes criterios:

1.- Al consultar desde cuando varios bienes inmuebles han sido declarados patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas, sin precisar fechas, el jefe de catastros dijo que hace varias décadas y el director de cultura afirmó que en la década de los noventa. Hay que destacar que la realización de catastros e identificación de bienes patrimoniales no ha tenido una efectiva continuidad por los cambios de administradores del gobierno Municipal.

2.- Cuando se preguntó a los funcionarios municipales, cuantos bienes inmuebles han sido declarados como patrimoniales, tanto el jefe de catastros como el director de cultura afirmaron que 22 edificaciones han sido consideradas como bienes inmuebles patrimoniales.

3.- Al preguntar si han existido conversaciones y convenios con los propietarios de los bienes para fomentar su conservación, los dos funcionarios entrevistados respondieron que sí han existido conversaciones con los propietarios pero en varios casos no se ha llegado a acuerdos y los propietarios han decidido realizar nuevas construcciones sobre los bienes inmuebles.

4.- Preguntando si se han realizado inversiones municipales en los bienes inmuebles patrimoniales, los dos funcionarios concordaron al manifestar que la situación económica municipal no ha permitido realizar inversión económica alguna en pos de conservar y mantener los bienes patrimoniales en la ciudad.

5.- Al consultar si se ha socializado entre los ciudadanos esmeraldeños, información referente a la identificación de los bienes inmuebles, los funcionarios expresaron que por boletines y reportajes de prensa escrita y tv se han dado a conocer las edificaciones entre la ciudadanía.

6.- Cuando se preguntó si la entidad municipal ha diseñado algún plan de readecuación y conservación de los bienes inmuebles patrimoniales, ambos funcionarios manifestaron que para el año 2017 se tiene proyectado establecer un programa de restauración. Hay que acotar que se ha contactado a empresas públicas y privadas para reunir recursos y llevar a cabo el proyecto.

7.- En cuanto a las fechas en las que se declaró a los bienes inmuebles como patrimoniales, los funcionarios municipales no tienen conocimiento exacto de fechas de tal declaración.

8.- Respecto a si conocen los criterios que se consideraron para declarar a los bienes como patrimoniales, los funcionarios municipales concordaron al manifestar que se tomó en cuenta el año en que fueron construidos, sus niveles de conservación arquitectónica, los materiales de su infraestructura, entre otros aspectos.

9.- Al preguntar si se han suscrito convenios con los dueños de los bienes inmuebles patrimoniales para efectuar procesos de intervención y readecuación de los bienes, los funcionarios manifestaron que aunque hayan existido conversaciones, no se han firmado acuerdos para efectuar tales procesos.

10.- La última interrogante se formuló para conocer si existe en la entidad municipal, una guía técnica que posibilite contar con información detallada de los bienes inmuebles patrimoniales, los funcionarios manifestaron que aunque se haya realizado un trabajo catastral, no se ha elaborado guía alguna que cuente con datos técnicos de cada uno de los bienes inmuebles patrimoniales existentes en la ciudad de Esmeraldas.

CAPÍTULO 4

DISCUSIÓN

Los bienes inmuebles patrimoniales, son las construcciones que están en un mismo sitio desde que se los construye y que lógicamente no puede ser movidas. Representan la historia, evolución, hechos históricos de una sociedad y por lo general tienen características arquitectónicas diferentes (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

En referencia a lo expresado anteriormente, el Gobierno Municipal de Esmeraldas fue la entidad encargada de declarar como bienes inmuebles patrimoniales a varias edificaciones existentes en la ciudad; en principio bordeaban los 40 inmuebles, pero con el paso del tiempo y debido a siniestros y construcciones nuevas, el número de inmuebles disminuyó y en la actualidad solo existen 22 inmuebles, de los cuales unos se encuentran en condiciones adecuadas, otros en estado regular y otros sufren de un estado de vetustez considerable, que incluso los convierten en un peligro para quienes los habitan y transitan por el lugar en el que se ubican.

Lo expuesto concuerda con lo expresado por (Rivera, 2011), quien afirma que los bienes patrimoniales son los bienes culturales que la historia misma le ha dejado una nación, a una provincia, a una ciudad, por lo que necesitan ser preservados, conservados y mantenidos, de tal forma que sean el testimonio innato de la historia de los pueblos.

Las entrevistas realizadas a los encargados de Avalúos y Catastros y de Cultura Municipal, permitieron establecer que tales funcionarios, debido a su reciente designación en el cargo, no conocen a fondo, ni fechas ni los motivos que tuvieron las autoridades municipales para declarar como patrimoniales los bienes inmuebles.

Del mismo modo, no se pudo encontrar la ordenanza municipal, que en su momento, aprobó el Concejo en pleno y que declaró como bienes inmuebles patrimoniales a las diferentes edificaciones consideradas como tal, por lo que este tipo de información tuvo dificultades para ser obtenida.

Es importante manifestar también que aunque existen conversaciones con los propietarios de los inmuebles, no hay evidencia de la suscripción de contratos entre estos y autoridades municipales pasadas ni presentes, por medio de los cuales se establezcan acuerdos para realizar actividades de adecuación y conservación de los bienes inmuebles declarados como patrimoniales.

Ante esto, es importante mencionar que deben existir criterios de selección, valoración e intervención de bienes patrimoniales que deben observarse con el afán de que se presenten alternativas de conservación y mejora de sus infraestructuras declaradas previamente como patrimonio cultural (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011).

En cuanto a la atención brindada a los bienes inmuebles patrimoniales, hay que expresar que ni los propietarios ni la municipalidad como entidad declaradora de patrimonios, han aunado o coordinado esfuerzos para la inversión de recursos en pos de readecuar y conservar la infraestructura arquitectónica de los bienes patrimoniales.

De acuerdo al criterio de (Cortés, 2012), la recuperación y conservación de los bienes inmuebles patrimoniales y culturales, bien podría ser una posibilidad de fomento del turismo cultural en el área de estudio.

En este caso, no se han identificado políticas ni ordenanzas municipales en el cantón Esmeraldas, que establezcan preliminarmente proyectos de restauración y conservación de los bienes y posteriormente aprovechen el mejoramiento de las infraestructuras patrimoniales como una efectiva posibilidad de fomentar el turismo cultural en los sitios en los que se ubican los bienes patrimoniales.

La ciudadanía esmeraldeña, aunque conoce de forma propia y por simple observación de edificaciones arquitectónicas antiguas, no tiene a disposición, información general, específica y detallada de cada uno de los bienes inmuebles patrimoniales, que le permitan conocer sus antecedentes, propietarios, medidas, límites y condiciones actuales en las que se encuentran las edificaciones que el Gobierno Municipal ha declarado como patrimoniales.

Uno de los objetivos de la investigación de (Ríos, 2013), es el de sistematizar los procesos de intervención patrimonial por medio del establecimiento de etapas y fases claramente definidas que permitan la elaboración de una memoria técnica aplicable a los bienes inmuebles con valor patrimonial identificados en el proceso.

En concordancia con el estudio de (Ríos, 2013), respecto al planteamiento de una metodología particular para los bienes inmuebles patrimoniales identificados en el área de estudio, se plantea al final de la investigación, una guía técnica con información detallada de forma metodológica, sobre los diferentes bienes inmuebles declarados como patrimoniales en varios sectores de la ciudad de Esmeraldas.

Tomando en consideración el estudio de (Chávez, 2015), los municipios del país han dejado de lado la importancia que debería tener la gestión pública para la conservación de bienes patrimoniales y culturales de sus circunscripciones territoriales.

En concordancia con la investigación de (Chávez, 2015), la misma es tomada como guía para que se puedan plantear alternativas en pos de que el Gobierno Municipal del cantón Esmeraldas, incluya procesos, herramientas y estrategias que mejoren la gestión de competencias de los patrimonios culturales con que cuenta la ciudad.

CAPÍTULO 5

CONCLUSIONES Y PROPUESTAS

5.1 Conclusiones

- El Gobierno Municipal del cantón Esmeraldas, como ente público de control de los bienes públicos existentes en su circunscripción territorial, no ha impulsado ordenanzas, políticas ni normativas municipales que promuevan la regulación y preservación de los bienes inmuebles declarados como patrimonio cultural en la ciudad.

- En varios sitios de la ciudad de Esmeraldas, existen 22 inmuebles que han sido declarados como patrimoniales por parte del Gobierno Municipal de Esmeraldas.

- Un gran porcentaje de bienes inmuebles patrimoniales presentan bastantes niveles de vetustez en sus edificaciones, lo que las convierte en un peligro para personas que desarrollan actividades comerciales y para los transeúntes que pasan por estos lugares.

- Tanto los propietarios de los bienes inmuebles como las autoridades municipales, no han invertido recursos económicos en pos de la readecuación y conservación de las edificaciones arquitectónicas existentes en la ciudad de Esmeraldas.

- No existe una guía técnica en la que se describan las informaciones detalladas y específicas de cada uno de los bienes, que faciliten su identificación y conocimiento de características concretas de cada una de las edificaciones.

5.2 Propuesta

GUÍA TÉCNICA CON INFORMACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DECLARADOS PATRIMONIO CULTURAL EN LA CIUDAD DE ESMERALDAS

5.2.1 Justificación

La propuesta que se plantea al final de proceso investigativo tiene sus bases en el hecho de que será presentado ante las autoridades municipales del cantón Esmeraldas, para que tomen acciones de conservación y sostenibilidad de los bienes inmuebles declarados patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas.

La importancia del proyecto radica en que es necesario buscar una ampliación de la visión de la norma que posibilite una actuación sobre el conjunto de bienes inmuebles patrimoniales en pos de solucionar los problemas que se presentan en términos de arquitectura patrimonial y hábitat.

Entre los principales impactos que se derivarían de la implementación de la propuesta, se pueden mencionar:

- Fácil acceso a los datos e historia de los bienes inmuebles patrimoniales.
- Conocimiento de necesidades arquitectónicas de los patrimonios.
- Posibilitar la creación de procesos de gestión que involucre a autoridades municipales, propietarios de los inmuebles y ciudadanos en general, para la conservación del patrimonio.

5.2.2 Objetivos

Objetivo general

Diseñar una guía técnica que posibilite la fácil identificación e información de los bienes inmuebles declarados patrimonio cultural en la ciudad de Esmeraldas.

Objetivos específicos

- Establecer las informaciones sobre la ubicación, dimensiones, límites y propietarios actuales de los bienes inmuebles patrimoniales.

- Realizar la ubicación fotográfica actual de cada uno de los bienes.

- Realizar un breve diagnóstico de las condiciones en las que se encuentran los bienes inmuebles patrimoniales.

5.2.3 Ubicación sectorial

Tabla #13

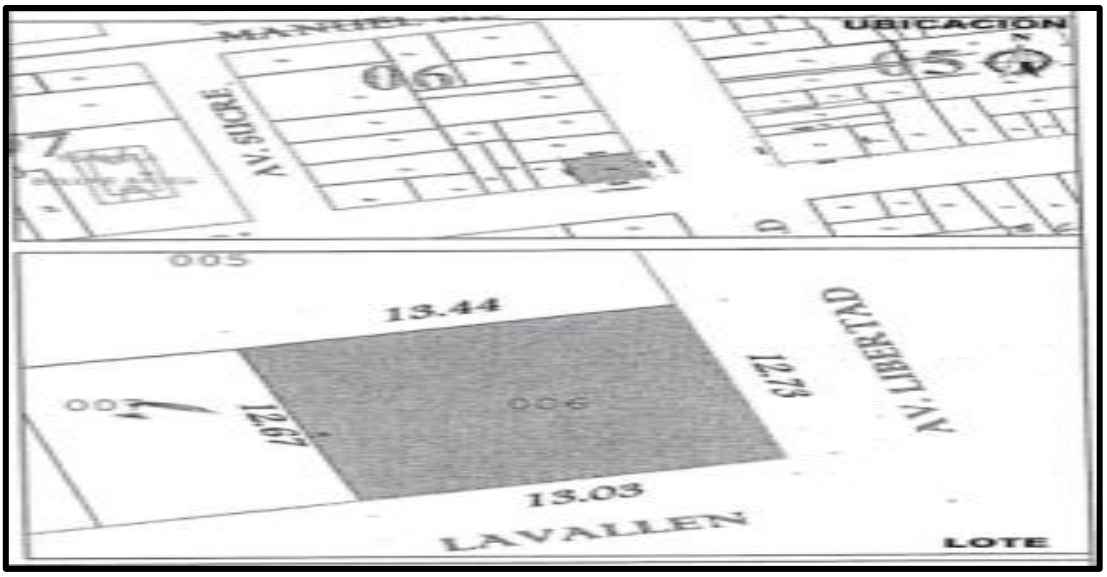
∗ Institución Ejecutora :	Investigadora / Gobierno Municipal de Esmeraldas
∗ Beneficiarios :	Ciudadanos Esmeraldeños
∗ Dirección de Bienes Inmuebles :	▪ Av. Libertad #06 y Lavallen. ▪ Av. Libertad #14 y Lavallen. ▪ Calle Juan Montalvo #02 y Sucre. ▪ Av. Bolívar #19 y Juan Montalvo. ▪ Av. Bolívar #07 y Rocafuerte. ▪ Calle Rocafuerte #16 entre Bolívar y Sucre. ▪ Calle Sucre #03 y 10 de Agosto. ▪ Av. Bolívar #10 y 9 de Octubre. ▪ Calle Piedrahita #23 entre Colón y Olmedo. ▪ Calle Piedrahita #08 y Sucre. ▪ Calle Piedrahita #04 y Bolívar. ▪ Calle Piedrahita #06 y Bolívar. ▪ Calle Piedrahita #20 y Malecón. ▪ Calle Malecón #32 y Piedrahita. ▪ Calle Malecón #01 y Piedrahita. ▪ Calle Malecón #02 y Piedrahita. ▪ Calle Malecón #03 y Piedrahita. ▪ Av. Olmedo #24 y Mejía. ▪ Av. Bolívar #01 y Salinas. ▪ Av. Bolívar #08 y Salinas. ▪ Calle Malecón #07 y Salinas. ▪ Calle Malecón #02 entre Calderón y Delgadillo.

5.2.4 Plan de trabajo

5.2.4.1 Guías Técnicas de Bienes Patrimoniales

- **Guía Técnica #1**

Tabla #14

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble**: Av. Libertad #06 y Lavallen **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Herederos Ortiz Pineda **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 006 **Lote:** 006 **Barrio:** Parada 7
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 005 con 13.44 mts. **Al Sur:** Calle Lavallen con 13.03 mts. **Al Este:** Av. Libertad con 12.73 mts. **Al Oeste:** Lote 007 con 12.67 mts. **Total de Superficie:** 168.06 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



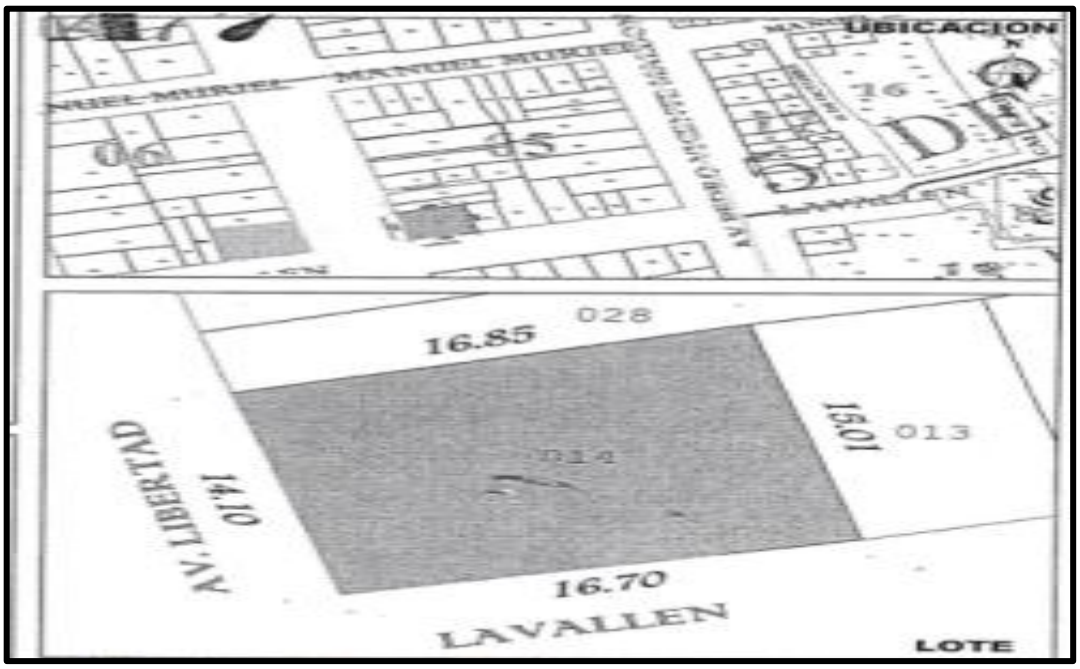
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Libertad #06 y Lavallen presenta un estado de conservación medio. Cuenta con dos plantas de construcción; la planta de arriba aún conserva el diseño arquitectónico de construcción inicial, mientras que la planta baja ha tenido varias adecuaciones que le han quitado la forma y presentación que tuvo en décadas anteriores. En esta planta baja funcionan tres locales comerciales; un local que comercializa peces, una panadería y un comercial de abastos.

Es importante mencionar también que en la parte lateral del bien, se encuentra un rótulo en el que se pone a la venta el bien inmueble, por lo que deben realizarse visitas y conversaciones con los propietarios para acordar convenios que permitan la conservación del diseño patrimonial del bien.

- **Guía Técnica #2**

Tabla #15

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble**: Av. Libertad #14 y Lavallen **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Ana Eva Tello Nahar **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 005 **Lote:** 014 **Barrio:** Parada 7
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 28 con 16.85 mts. **Al Sur:** Calle Lavallen con 16.70 mts. **Al Este:** Lote 13 con 15.01 mts. **Al Oeste:** Av. Libertad con 14.10 mts. **Total de Superficie:** 244.04 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



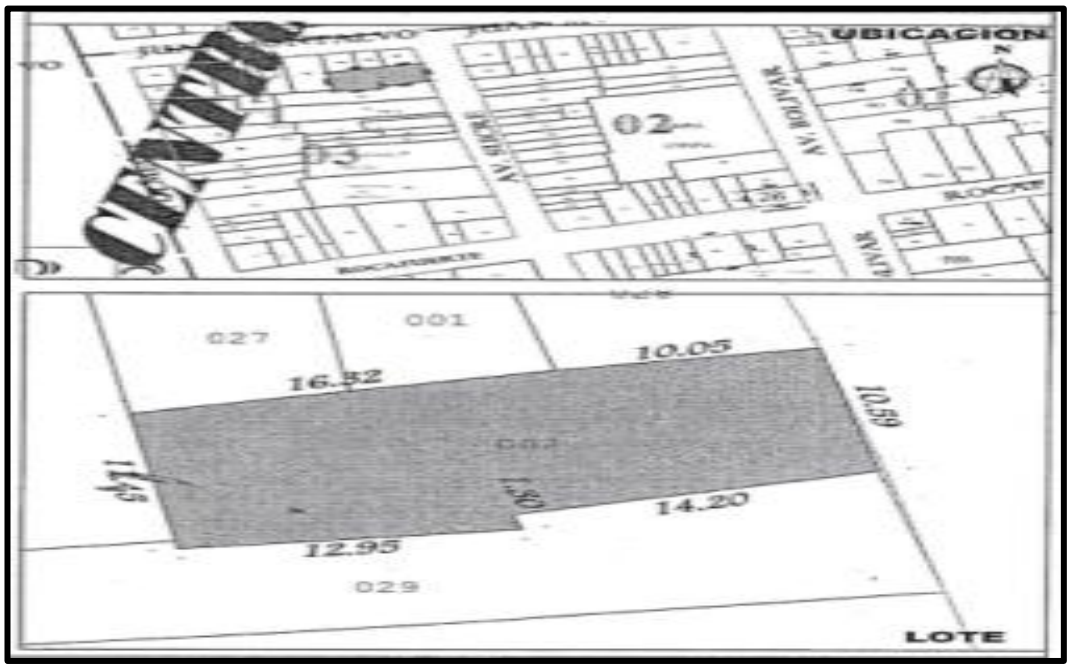
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Libertad #14 y Lavallen, presenta un estado de conservación bajo. Cuenta con dos plantas de construcción; la planta de arriba aún conserva el diseño arquitectónico de construcción inicial, mientras que la planta baja ha sufrido adecuaciones que distan de modelos de bienes inmuebles patrimoniales. En la planta baja funciona un local comercial en el que se expenden alimentos y bebidas.

Hay que acotar que el estado del bien en la planta alta no es el adecuado, pues los propietarios no han efectuado actividades que permitan mostrar una imagen conservada del bien inmueble patrimonial, por lo que el Gobierno Municipal, debe emprender acciones y convenios con los propietarios para realizar adecuaciones y mantener la fachada inicial del bien.

- **Guía Técnica #3**

Tabla #16

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble**: Calle Juan Montalvo #02 y Sucre **Año de Construcción:** 1950 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Laura Jironza Alcívar e hijos **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 005 **Lote:** 002 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 06 con 12.84 mts. **Al Sur:** Calle Rocafuerte con 18.20 mts. **Al Este:** Av. Bolívar con 12.12 mts. **Al Oeste:** Lote 08 con 13.27 mts. **Total de Superficie:** 153.68 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



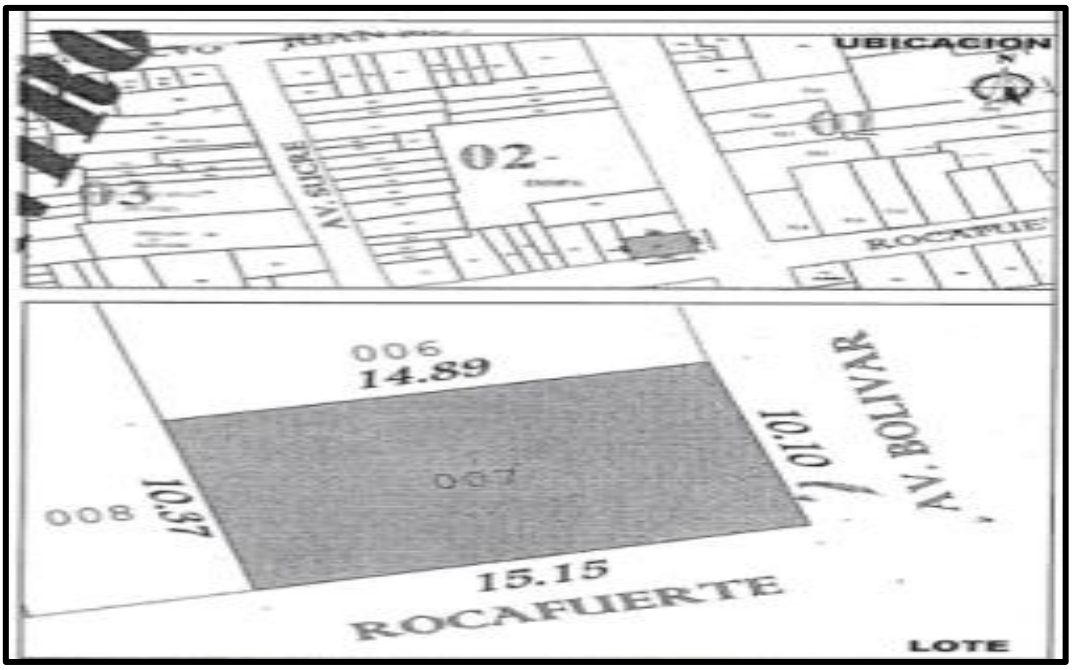
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Juan Montalvo #02 y Sucre, presenta un estado de conservación medio. Cuenta con dos plantas de construcción, las que no han sufrido cambios en sus modelos originales y se mantienen como al inicio.

Se debe mencionar que el bien es habitado en sus dos plantas, en las que viven dos hogares de la misma familia de los propietarios. Durante los últimos meses, los propietarios realizaron adecuaciones y pintaron el inmueble, lo que mejoró la fachada y vista frontal del inmueble.

- **Guía Técnica #4**

Tabla #17

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble**: Av. Bolívar #07 y Rocafuerte **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Walter López Estupiñán **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 002 **Lote:** 007 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 06 con 15.18 mts. **Al Sur:** Calle Rocafuerte con 12.12 mts. **Al Este:** Av. Bolívar con 10.12 mts. **Al Oeste:** Lote 08 con 13.30 mts. **Total de Superficie:** 153.68 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



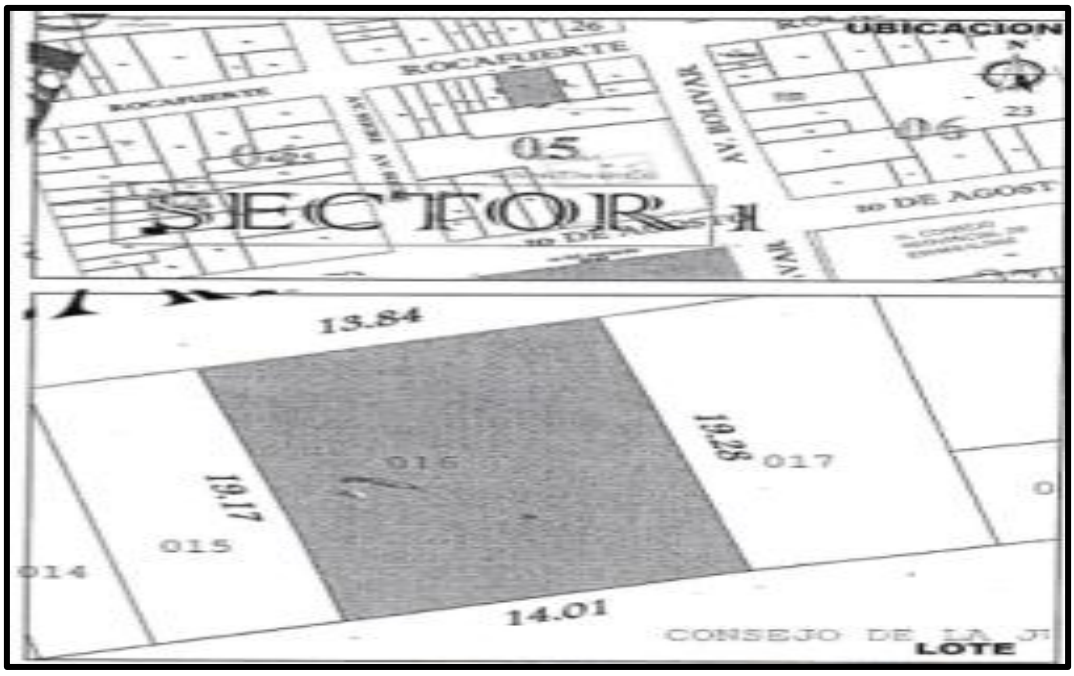
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Bolívar #07 y Rocafuerte, presenta un estado de conservación medio. Tiene dos plantas de construcción; la planta alta es habitada por una familia y conserva el modelo inicial de construcción. La planta baja ha sufrido modificaciones al modelo original y funcionan en ella dos negocios; uno de expendio de alimentos preparados y otro de venta de medicina natural.

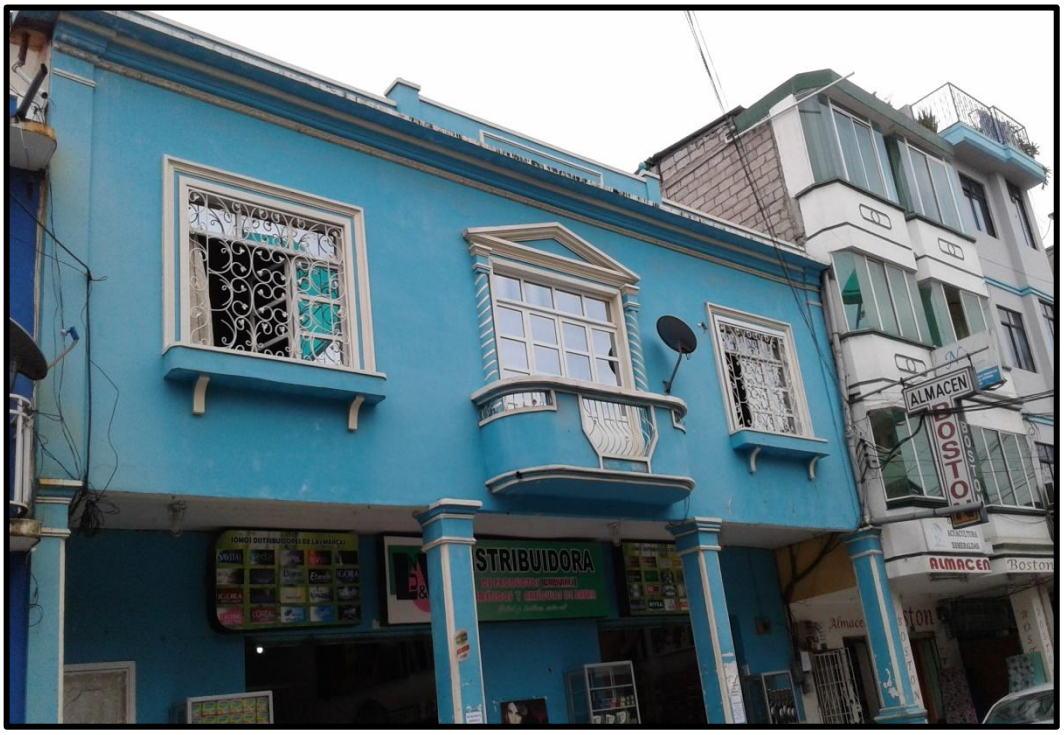
Las autoridades municipales deben contactarse con el propietario del inmueble para establecer convenios que permitan efectuar adecuaciones para mejorar la conservación de la planta alta del bien.

- **Guía Técnica #5**

Tabla #18

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble**: Calle Rocafuerte #16 entre Bolívar y Sucre **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Gilbert Ortíz Carrasco & Luz García Amay **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 005 **Lote:** 016 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Calle Rocafuerte con 13.84 mts. **Al Sur:** Consejo de la Judicatura con 14.01 mts. **Al Este:** Lote 017 con 19.28 mts. **Al Oeste:** Lote 015 con 19.17 mts. **Total de Superficie:** 267.19 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Rocafuerte #16 entre Bolívar y Sucre, presenta un estado de conservación medio. Sus dos plantas de construcción se encuentran con los modelos arquitectónicos originales.

La planta alta es ocupada por familias como vivienda mientras que la planta baja presenta dos locales de venta de medicina natural.

- **Guía Técnica #6**

Tabla #19

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble**: Calle Sucre #03 y 10 de Agosto **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Felipe Santiago Calderón Díaz **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 004 **Lote:** 003 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 019/002 con 37.48 mts. **Al Sur:** Lote 020 con 37.69 mts. **Al Este:** Av. Sucre con 8.66 mts. **Al Oeste:** Lote 018 con 7.61 mts. **Total de Superficie:** 306.44 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



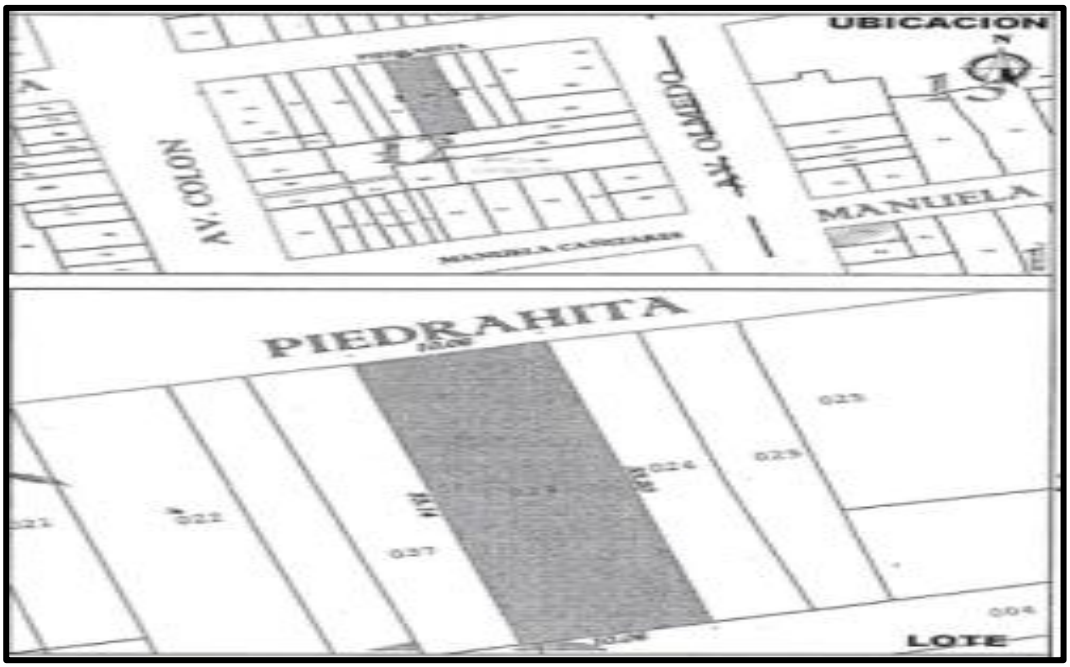
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Sucre #03 y 10 de Agosto, presenta un estado de conservación medio. De sus dos plantas de construcción, la planta alta presenta serias condiciones de deterioro, especialmente en los costados del inmueble. La planta baja tiene dos locales comerciales; uno de expendio de bebidas preparadas y otro de comercialización de celulares y accesorios.

Es importante que las autoridades municipales, realicen reuniones y convenios con el propietario del inmueble, para preservar su diseño original y evitar su deterioro que cada vez es más notorio.

- **Guía Técnica #7**

Tabla #20

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Piedrahita #23 entre Colón y Olmedo **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Irene Ballesteros Cortés **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 012 **Lote:** 023 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Calle Piedrahita con 10.06 mts. **Al Sur:** Lote 004 con 10.06 mts. **Al Este:** Lote 024 con 33.20 mts. **Al Oeste:** Lote 037 con 33.14 mts. **Total de Superficie:** 333.64 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



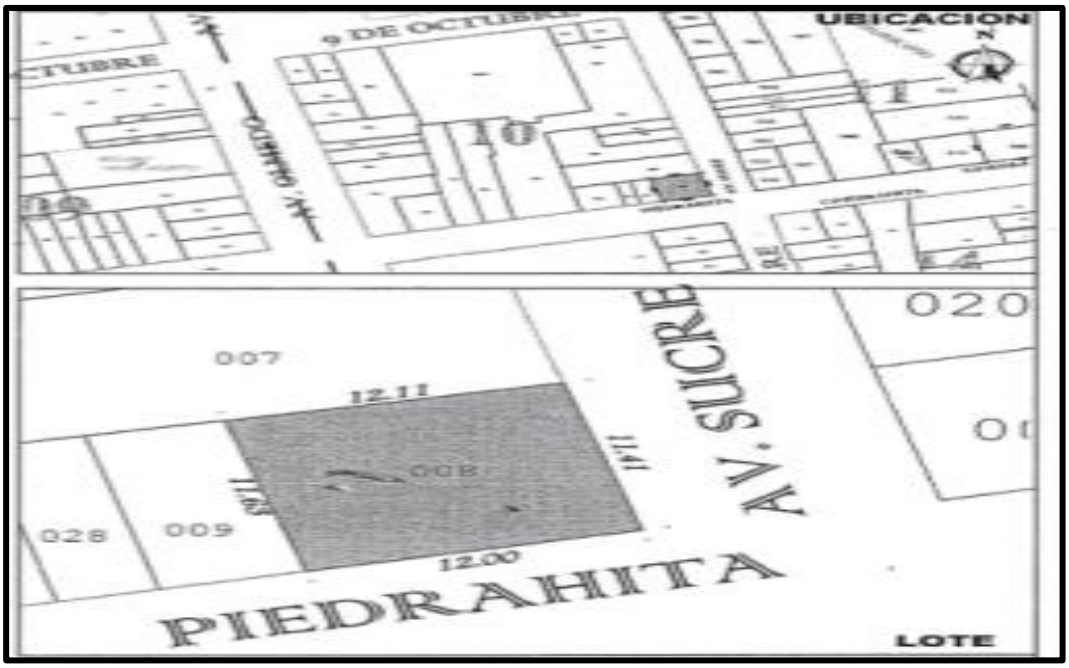
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Piedrahita #23 entre Colón y Olmedo, presenta un estado de conservación alto. De sus dos plantas de construcción, la planta alta ha sido renovada o arreglada con las mismas características del modelo original.

La planta baja, ha sufrido modificaciones en su modelo original, y en la actualidad es un local comercial en el que existe un bar de diversión nocturna.

- **Guía Técnica #8**

Tabla #21

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Piedrahita #08 y Sucre **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: José Ignacio Reyes **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 010 **Lote:** 008 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 007 con 12.11 mts. **Al Sur:** Calle Piedrahita con 12.00 mts. **Al Este:** Calle Sucre con 11.41 mts. **Al Oeste:** Lote 009 con 11.63 mts. **Total de Superficie:** 138.87 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

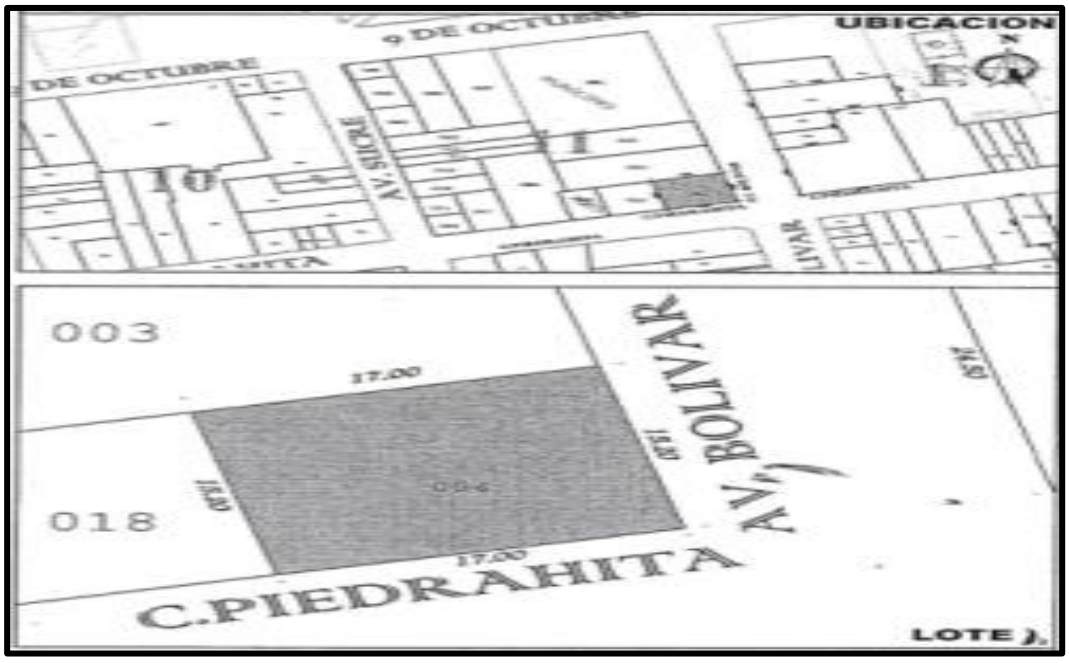
El bien inmueble ubicado en la Calle Piedrahita #08 y Sucre, presenta un estado de conservación baja. De las dos plantas de construcción existentes, la planta alta mantiene las características originales de construcción, aunque se observan condiciones de deterioro en varias de sus partes.

En la planta baja de la edificación se encuentran tres locales comerciales que sirven para un taller de electromecánica, un local de refrescos y un comercial de abastos.

Las autoridades municipales deben promover el planteamiento de convenios para realizar actividades que mejoren la conservación del inmueble y que proyecten una mejor imagen arquitectónica de la edificación.

- **Guía Técnica #9**

Tabla #22

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Piedrahita #04 y Bolívar **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Yolanda Salazar Becerra **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 011 **Lote:** 004 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 003 con 17.00 mts. **Al Sur:** Calle Piedrahita con 17.00 mts. **Al Este:** Calle Bolívar con 15.20 mts. **Al Oeste:** Lote 018 con 15.20 mts. **Total de Superficie:** 258.37 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

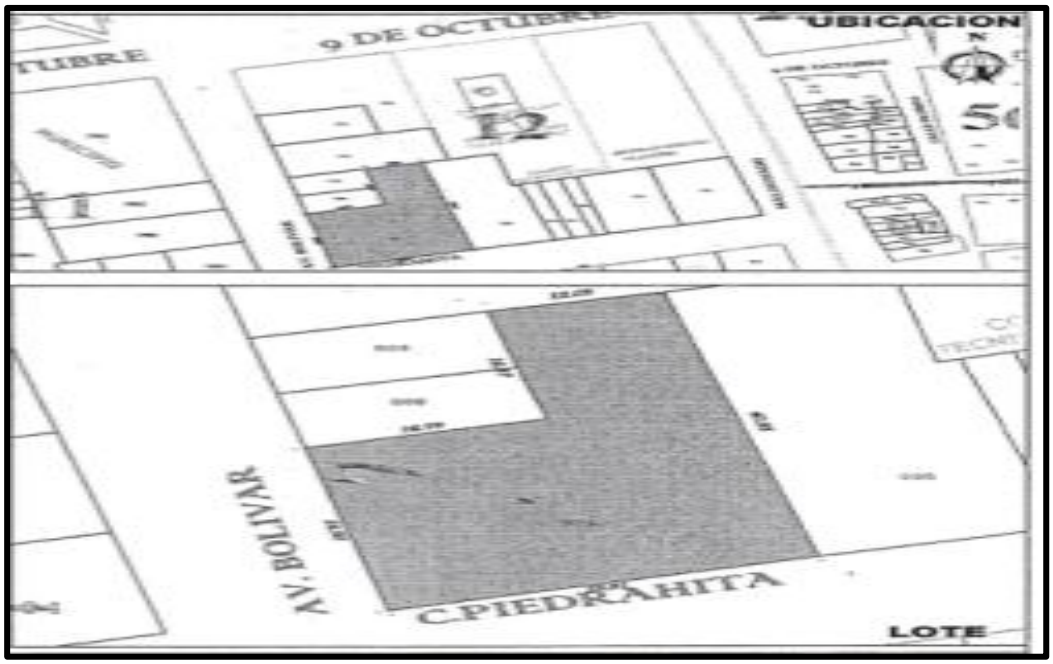
El bien inmueble ubicado en la Calle Piedrahita #04 y Bolívar presenta un estado de conservación media. Sus dos plantas de edificación, tanto en la parte de arriba como de abajo, guardan aún el modelo original de construcción.

En la planta alta, se tienen varias oficinas de abogados en libre ejercicio, mientras que en la planta baja existen actividades comerciales de venta de celulares, aparatos y dispositivos musicales, sitios de comidas preparadas y distribución de fármacos.

Aunque su imagen presenta una condición aceptable, se deben realizar adecuaciones que mejoren la infraestructura e instalaciones del bien inmueble.

- **Guía Técnica #10**

Tabla #23

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Piedrahita #06 y Bolívar **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Gilberto Plaza Chillambo **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 012 **Lote:** 006 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 008/010 con 16.79 y 12.03 mts. **Al Sur:** Calle Piedrahita con 29.91 mts. **Al Este:** Lote 005 con 40.35 mts. **Al Oeste:** Calle Bolívar y Lotes 008/009 con 24.50 y 16.37 mts. **Total de Superficie:** 916.70 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Piedrahita #06 y Bolívar presenta un estado de conservación media. Tiene dos pisos de construcción, de los cuales, la planta alta, tiene las características originales del bien, en tanto que la planta baja ha sufrido modificaciones que la hacen distinta de su fachada original.

Son varias oficinas generalmente de abogados en libre ejercicio las que funcionan en la planta alta, en tanto que la planta baja tiene locales comerciales de joyas y un almacén que comercializa electrodomésticos en general.

- **Guía Técnica #11**

Tabla #24

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Piedrahita #20 y Malecón **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Alfredo Rojas Bravo & Isabel Díaz Morillo **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 013 **Lote:** 020 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Calle Piedrahita con 14.60 mts. **Al Sur:** Lote 002 con 7.45 mts. **Al Este:** Lotes 002/021 con 12.46 y 7.90 mts. **Al Oeste:** Lote 019 con 20.36 mts. **Total de Superficie:** 240.71 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



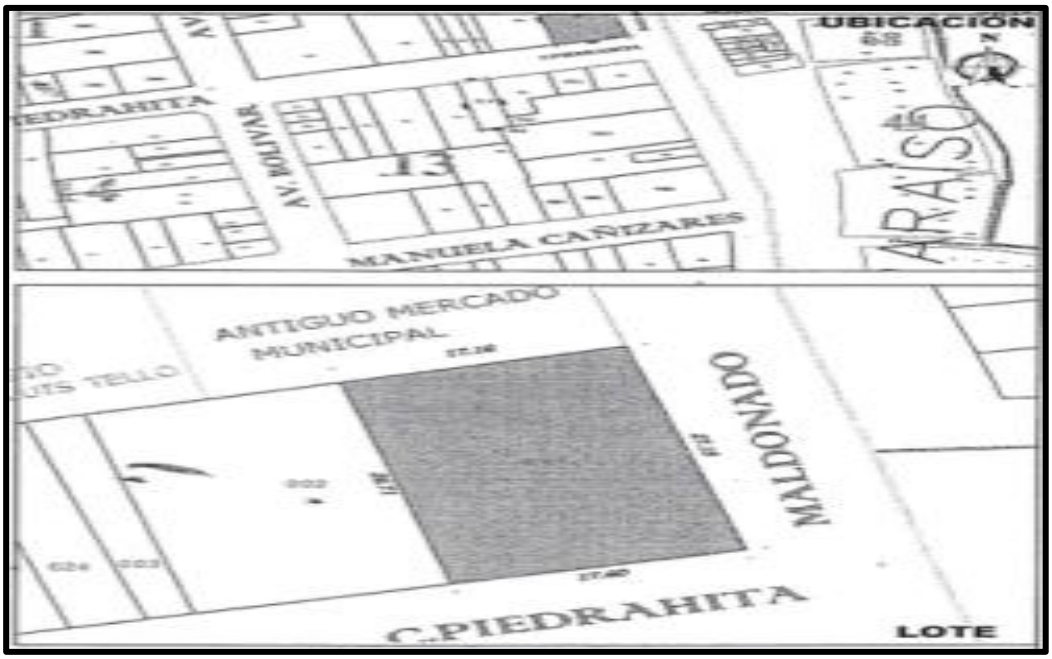
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Piedrahita #20 y Malecón presenta un estado de conservación media. Dentro de sus dos pisos de construcción, la planta alta es habitada por una familia, mientras que la parte baja tiene tres locales comerciales de distribución farmacéutica, arreglo de máquinas de hogar y distribución de alimentos caninos.

En general, las dos plantas de la edificación, guardan el modelo original de construcción arquitectónico.

- **Guía Técnica #12**

Tabla #25

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Malecón #32 y Piedrahita **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Erlinda Gavilanes **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 012 **Lote:** 032 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Antiguo Mercado Municipal con 17.16 mts. **Al Sur:** Calle Piedrahita con 17.60 mts. **Al Este:** Calle Maldonado con 27.15 mts. **Al Oeste:** Lote 002 con 26.71 mts. **Total de Superficie:** 467.93 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



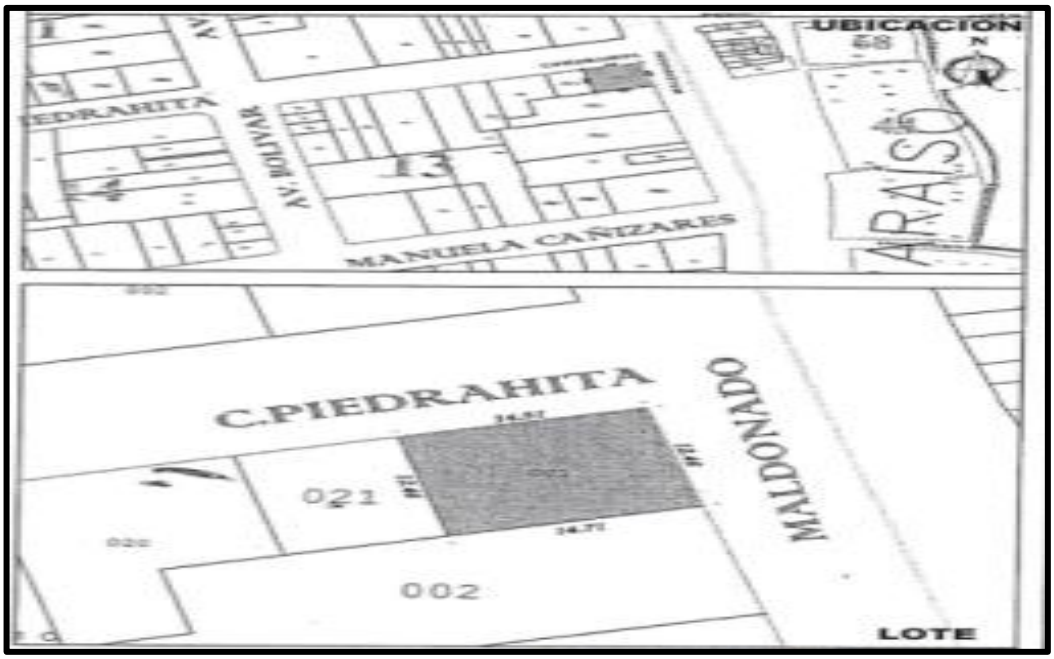
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Malecón #32 y Piedrahita presenta un estado de conservación baja. En sus dos plantas se puede observar la conservación del modelo de construcción original; en la planta superior habitan varias familias, en tanto que en la parte baja de la edificación existen varios negocios, entre relojerías, venta de productos naturales, comerciales de abastos, entre otros.

Hay que destacar que las dos plantas de la edificación presentan niveles de baja conservación por lo que se hace necesario que se apliquen medidas y actividades entre propietarios y autoridades municipales, que posibiliten el mejoramiento de esta edificación.

- **Guía Técnica #13**

Tabla #26

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Malecón #01 y Piedrahita **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Mirtha Ramírez Paredes **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 013 **Lote:** 001 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Calle Piedrahita con 14.31 mts. **Al Sur:** Lote 002 con 14.71 mts. **Al Este:** Calle Maldonado con 12.46 mts. **Al Oeste:** Lote 021 con 12.46 mts. **Total de Superficie:** 180.74 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



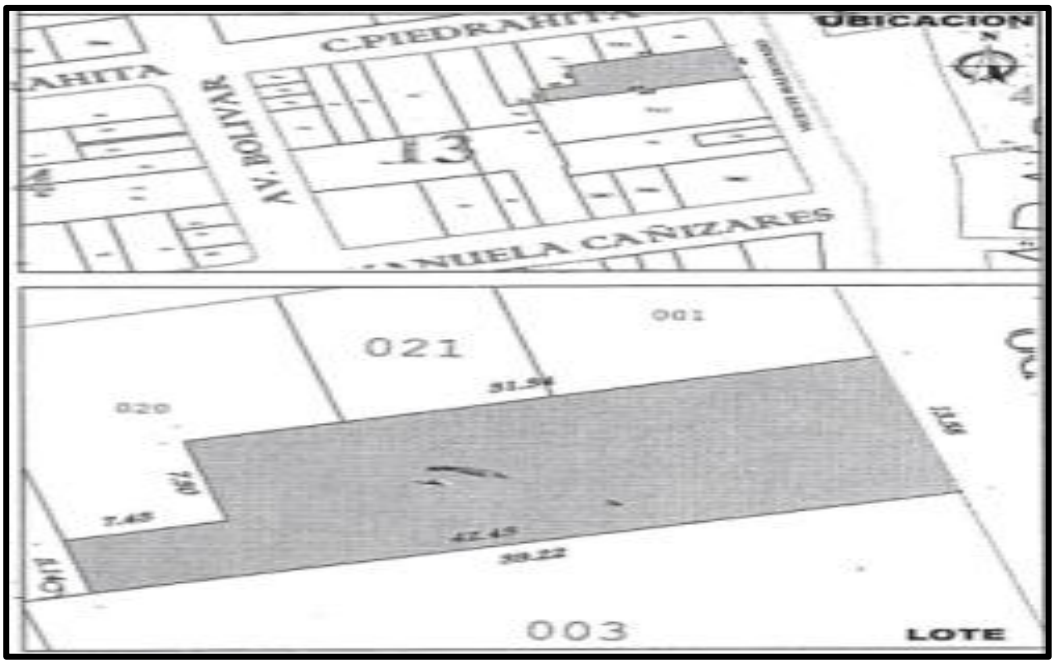
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Malecón #32 y Piedrahita, presenta un estado de conservación muy baja. La edificación compuesta por dos plantas tiene altos niveles de vetustez. La planta de arriba no está habitada y en la parte baja de la casa, existen varios negocios de comercialización de mariscos y abastos.

Es sumamente urgente que las autoridades municipales intervengan este bien inmueble, pues por su condición se convierte en un peligro para los ciudadanos que laboran en él y para quienes transitan por el lugar. Se necesita intervención inmediata en el bien.

- **Guía Técnica #14**

Tabla #27

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Malecón #02 y Piedrahita **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Hnas. González Palacios **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 013 **Lote:** 003 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 001/020/021 con 31.34 y 7.45 mts. **Al Sur:** Lote 003 con 39.22 mts. **Al Este:** Calle Maldonado con 13.58 mts. **Al Oeste:** Lote 019/020 con 7.90 y 5.14 mts. **Total de Superficie:** 460.20 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



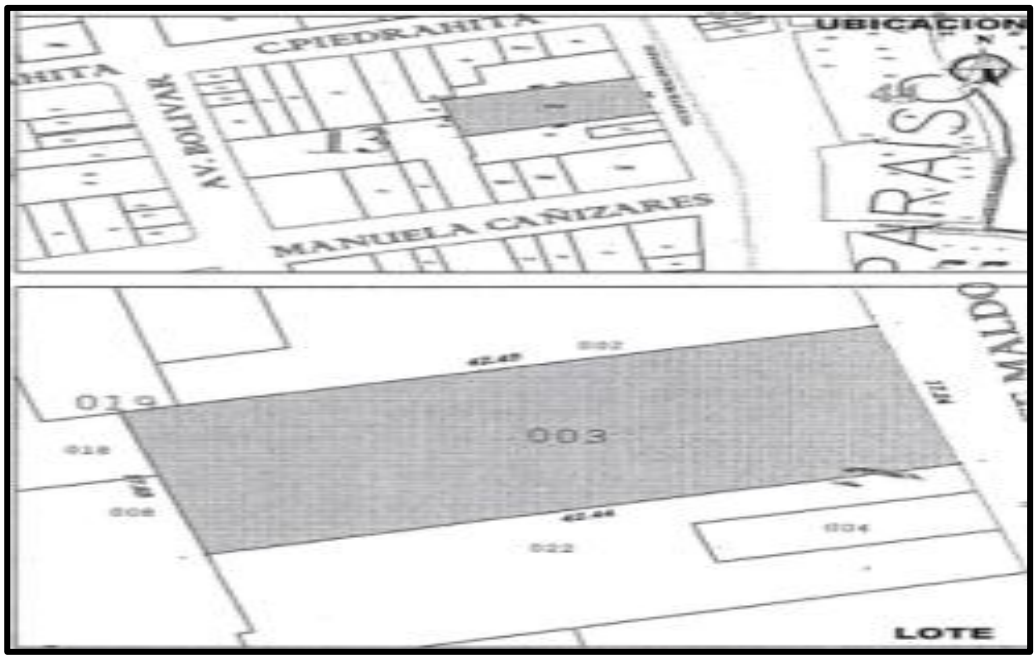
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Malecón #02 y Piedrahita presenta un estado de conservación media. Este inmueble cuenta con dos plantas en la que en la planta alta es utilizada como vivienda y la planta de abajo tiene un local comercial.

La fachada exterior del inmueble está en condiciones adecuadas mientras que la parte posterior presenta ciertos niveles de quebranto en la infraestructura.

- **Guía Técnica #15**

Tabla #28

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Malecón #03 y Piedrahita **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Díaz Sánchez Carlos, Cinthia & René **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 013 **Lote:** 003 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 002/019 con 42.45 mts. **Al Sur:** Lote 022 con 42.44 mts. **Al Este:** Calle Maldonado con 17.24 mts. **Al Oeste:** Lote 008/018 con 17.83 mts. **Total de Superficie:** 742.87 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

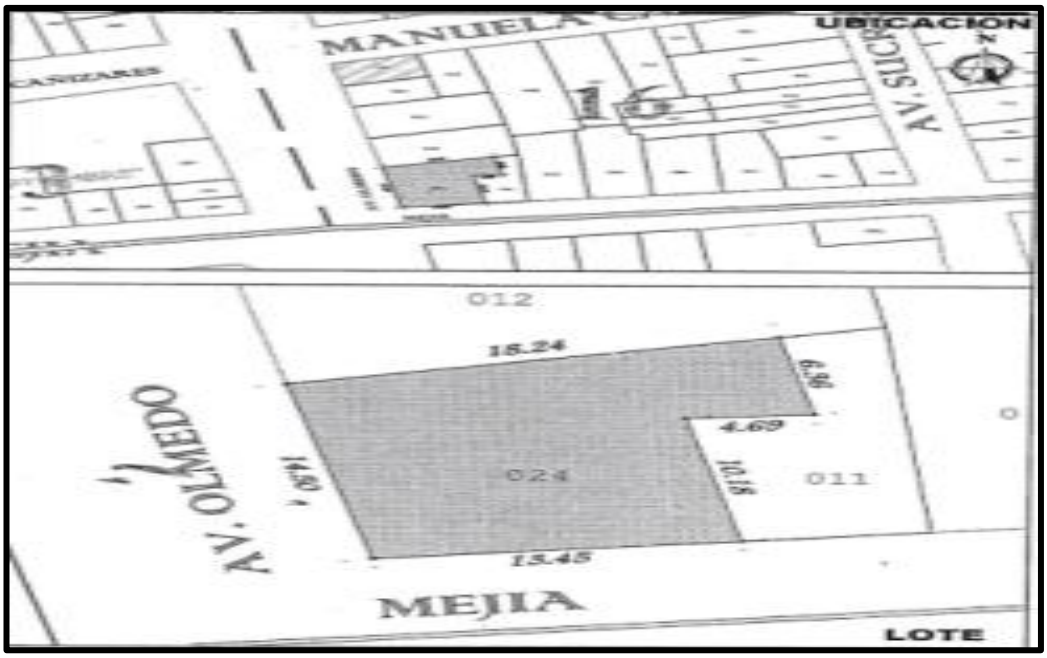
El bien inmueble ubicado en la Calle Malecón #03 y Piedrahita presenta un estado de conservación media. Tiene dos plantas construidas, que guardan el modelo arquitectónico con el que fue construido.

La planta baja cuenta con varios locales comerciales, entre los que se pueden observar un comercial de abastos y un almacén veterinario. En la planta alta funcionan varias oficinas de abogado en libre ejercicio.

Hay que destacar que el estado interno de la edificación presenta varias falencias que atentan contra la seguridad del edificio y de sus usuarios.

- **Guía Técnica #16**

Tabla #29

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Av. Olmedo #24 y Mejía **Año de Construcción:** 1950 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Mónica Macmahan Salas **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 016 **Lote:** 024 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 012 con 18.24 mts. **Al Sur:** Calle Mejía con 13.45 mts. **Al Este:** Lote 011 con 10.18 y 6.36 mts. **Al Oeste:** Calle Olmedo con 14.50 mts. **Total de Superficie:** 232.87 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE

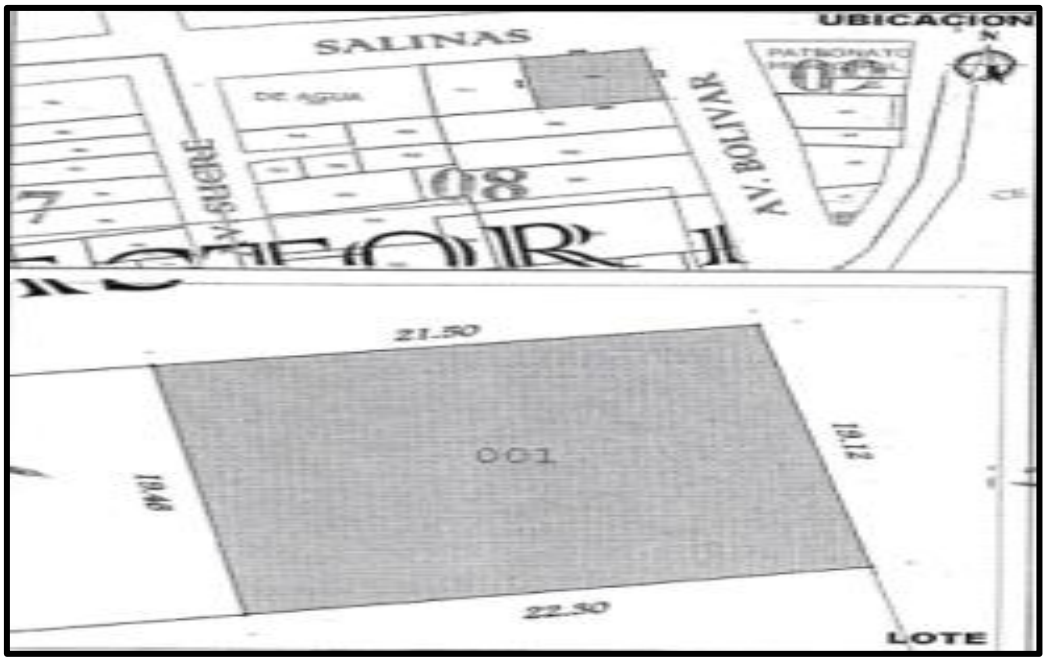


BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Olmedo #24 y Mejía presenta un estado de conservación media. La planta alta de la edificación, mantiene las características antiguas de construcción mientras que la planta baja ha sufrido adecuaciones y es utilizada como local para la venta de celulares y accesorios de telefonía.

- **Guía Técnica #17**

Tabla #30

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Av. Bolívar #01 y Salinas **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: López Zambrano Juan y María **Parroquia:** 5 de Agosto **Manzana:** 008 **Lote:** 001 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Calle Salinas con 21.50 mts. **Al Sur:** Lote 002 con 22.30 mts. **Al Este:** Calle Bolívar con 19.12 mts. **Al Oeste:** Lote 019 con 19.43 mts. **Total de Superficie:** 421.77 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE

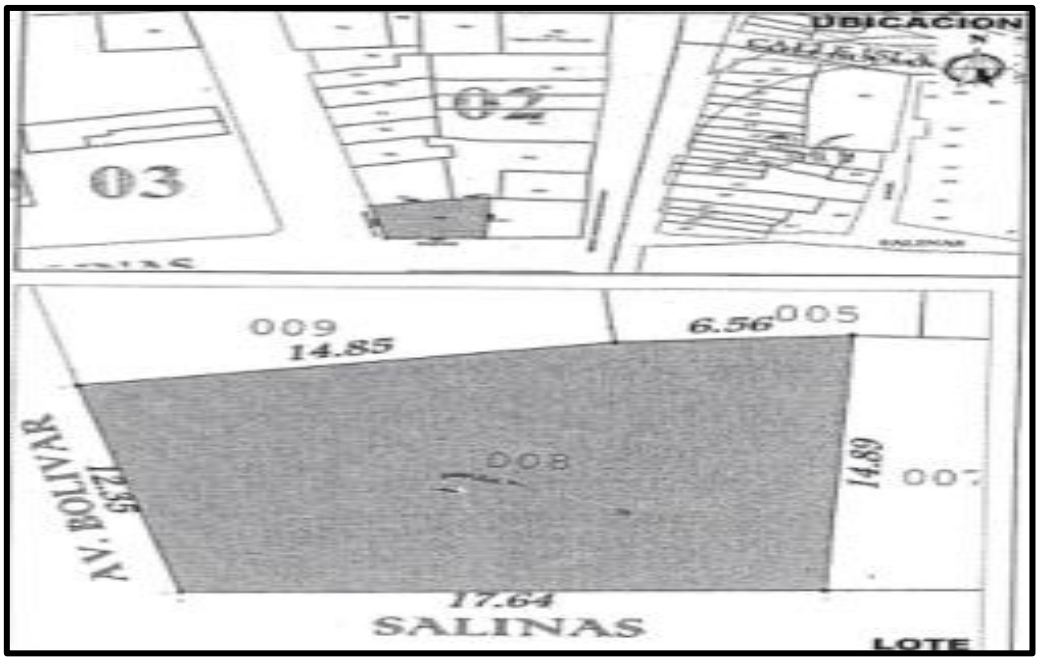


BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Bolívar #01 y Salinas presenta un estado de conservación muy bueno. Es un inmueble compuesto de dos plantas muy bien conservadas; la planta alta es un domicilio familiar de los propietarios y la planta baja es un local en la que funciona una institución financiera local.

- **Guía Técnica #18**

Tabla #31

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Av. Bolívar #08 y Salinas **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Luis Tenorio Avadia **Parroquia:** 5 de Agosto **Manzana:** 002 **Lote:** 008 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 005/009 con 19.85 y 6.56 mts. **Al Sur:** Calle Salinas con 17.64 mts. **Al Este:** Lote 007 con 14.89 mts. **Al Oeste:** Calle Bolívar con 12.35 mts. **Total de Superficie:** 267.87 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



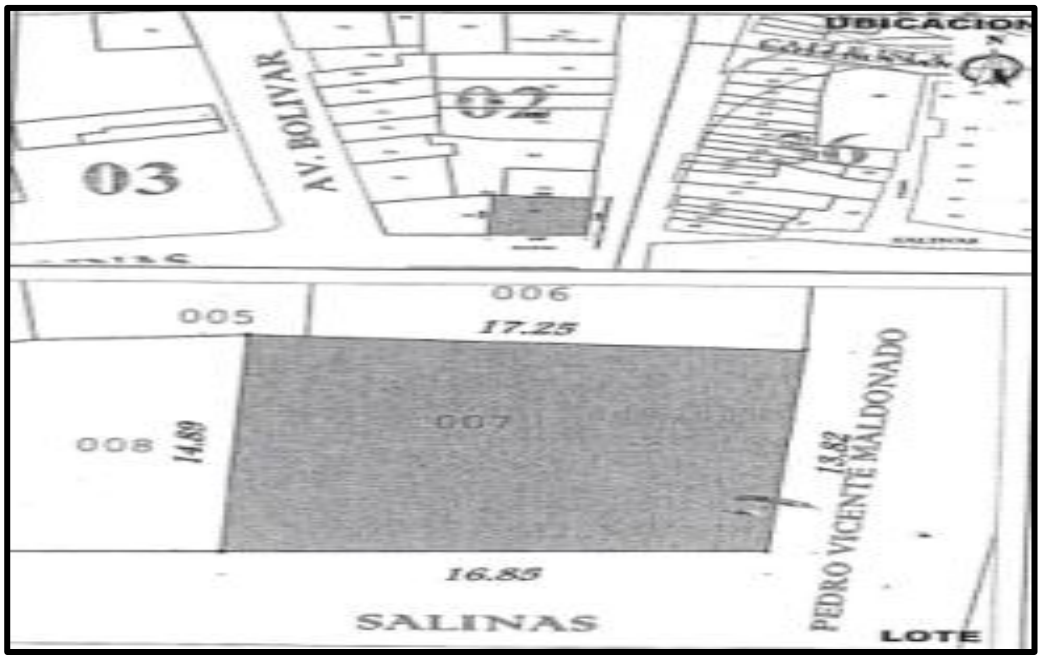
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Bolívar #08 y Salinas presenta un estado de conservación medio. Cuenta con dos plantas en la edificación, las que en su planta alta son utilizadas por varios abogados que tienen sus oficinas. En la planta baja existe un local comercial en la que se expende comida preparada.

Cabe destacar que aunque la fachada exterior se proyecta como buena, la parte interior presenta varias deficiencias en su estructura, la que debe ser tratada y remodelada para evitar futuros quebrantos.

- **Guía Técnica #19**

Tabla #32

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Malecón #07 y Salinas **Año de Construcción:** 1920 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Herederos Plaza Realpe **Parroquia:** 5 de Agosto **Manzana:** 002 **Lote:** 007 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 005/005 con 17.25 mts. **Al Sur:** Lote 002 con 22.30 mts. **Al Este:** Calle Bolívar con 19.12 mts. **Al Oeste:** Lote 019 con 19.43 mts. **Total de Superficie:** 421.77 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



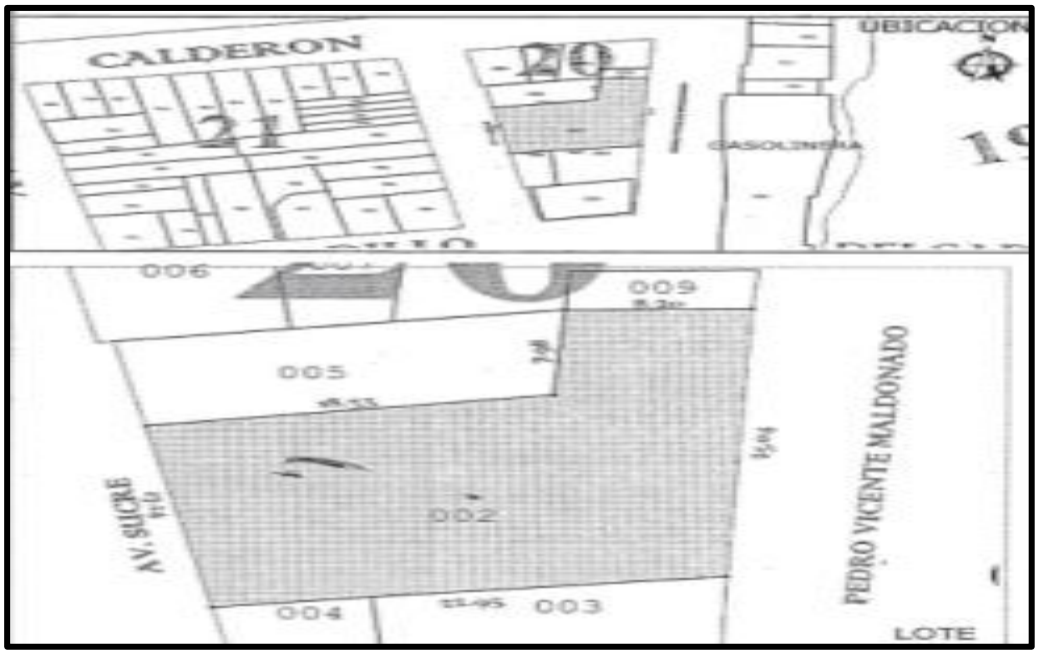
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Malecón #07 y Salinas presenta un estado de conservación deplorable. Como se puede observar, las dos plantas que tiene este inmueble presentan altos niveles de vetustez, siendo la planta alta ocupada para vivienda en tanto que en la planta baja existen varios locales comerciales.

Es importante mencionar que se hace urgente que se realicen mejoras y adecuaciones por parte de las autoridades municipales con los propietarios del inmueble ya que en los actuales momentos se convierte en un peligro para los transeúntes y las personas que realizan actividades comerciales en su entorno.

- **Guía Técnica #20**

Tabla #33

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Calle Malecón #02 entre Calderón y Delgadillo **Año de Construcción:** 1920 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Ministerio de Obras Públicas **Parroquia:** 5 de Agosto **Manzana:** 020 **Lote:** 002 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 005/009 con 18.33 y 8.20 mts. **Al Sur:** Lote 003/004 con 22.95 mts. **Al Este:** Calle Maldonado con 25.04 mts. **Al Oeste:** Calle Sucre con 17.14 mts. **Total de Superficie:** 497.79 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



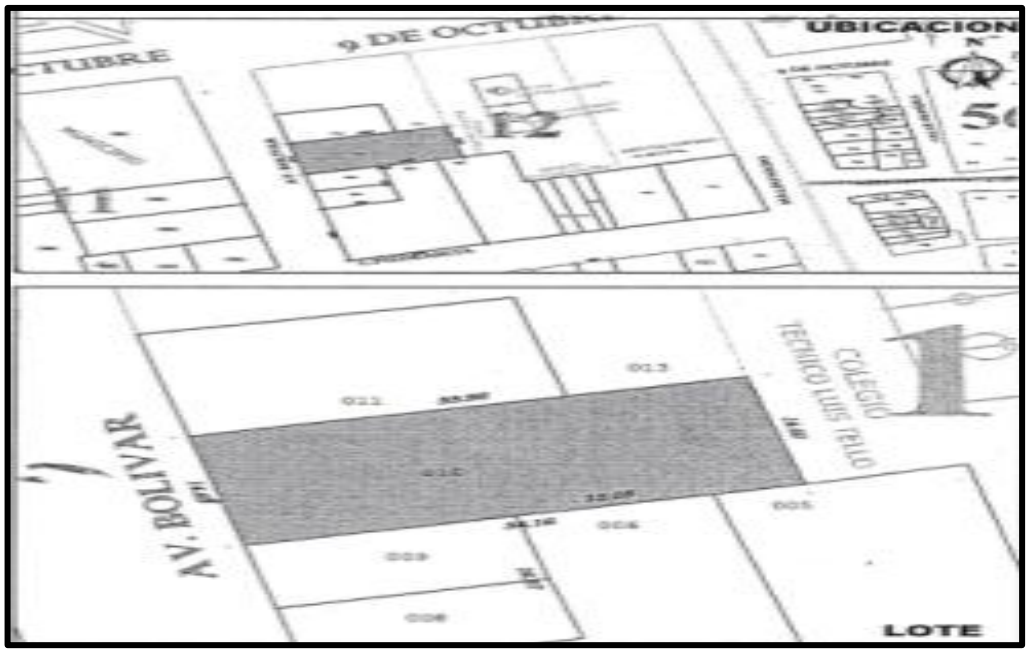
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Calle Malecón #02 entre Calderón y Delgadillo presenta un estado de conservación muy bajo. Es el bien inmueble patrimonial con menos cuidado de los existentes en la ciudad.

Las dos plantas que lo conforman están deshabitados de acuerdo a su condición y es inminente que sus propietarios en coordinación con las autoridades municipales, realicen adecuaciones ante el peligro que reviste la edificación por el estado en que se encuentra.

- **Guía Técnica #21**

Tabla #34

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Av. Bolívar #10 y 9 de Octubre **Año de Construcción:** 1940 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: Eduardo Arizala Medina **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 012 **Lote:** 010 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lotes 011/013 con 33.95 mts. **Al Sur:** Lote 009/006/005 con 34.16 mts. **Al Este:** Ex Colegio Luis Tello con 14.60 mts. **Al Oeste:** Calle Bolívar con 14.65 mts. **Total de Superficie:** 916.70 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



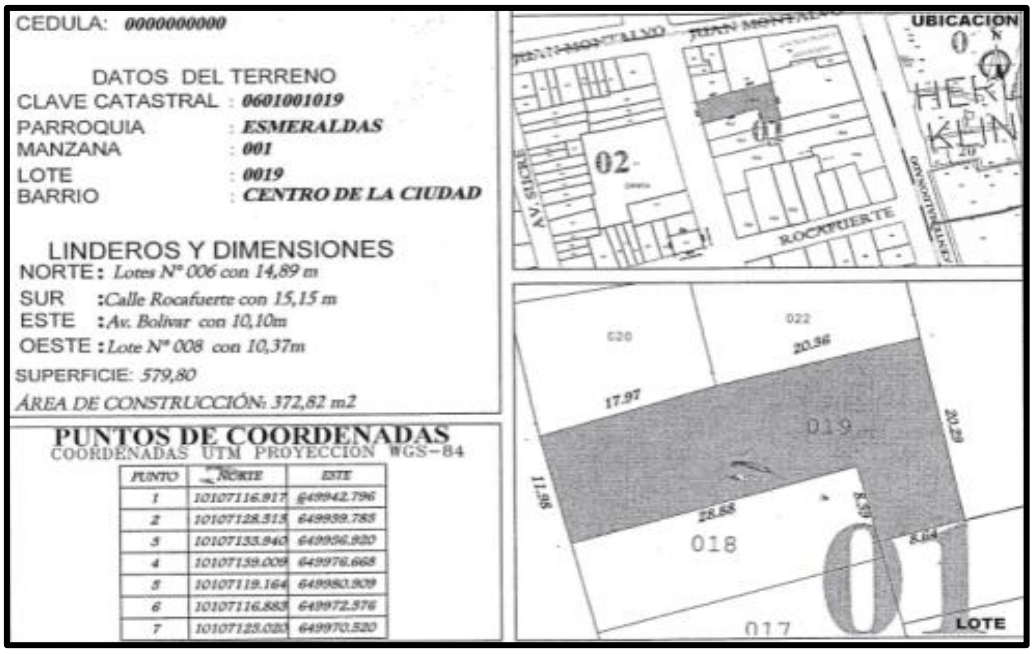
BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Bolívar #10 y 9 de Octubre presenta un estado de conservación muy bueno. La planta alta, que mantiene sus características de construcción original, se encuentra un área en la que habita su propietario y en la planta baja existen dos locales comerciales de distribución farmacéutica y joyería.

Hay que destacar que en la parte interior del inmueble existen también otros locales comerciales como un laboratorio clínico y un laboratorio fotográfico.

- **Guía Técnica #22**

Tabla #35

INFORMACIÓN DEL BIEN INMUEBLE **Dirección del Inmueble:** Av. Bolívar #19 y Juan Montalvo **Año de Construcción:** 1930 (aproximadamente) **Propietario (a) (s)**: María Luisa Gómez de la Torre **Parroquia:** Esmeraldas **Manzana:** 001 **Lote:** 019 **Barrio:** Centro de la ciudad
LÍMITES Y DIMENSIONES **Al Norte:** Lote 006 con 14.89 mts. **Al Sur:** Calle Rocafuerte con 15.15 mts. **Al Este:** Av. Bolívar con 10.10 mts. **Al Oeste:** Lote 008 con 10.37 mts. **Total de Superficie:** 579.80 mts^2
UBICACIÓN POR CROQUIS 

ESTADO ACTUAL DE BIEN INMUEBLE



BREVE DIAGNÓSTICO DEL BIEN

El bien inmueble ubicado en la Av. Bolívar #19 y Juan Montalvo presenta un estado de conservación muy bueno. Sus características son las mismas que cuando fueron construidas. En la planta alta existe una vivienda familiar, mientras que en la planta baja existen tres locales comerciales en donde se compra y vende ropa.

5.2.5 Impactos de la propuesta

Los impactos que tendría el diseño de una guía técnica en el que se detalle información de los diferentes bienes inmuebles declarados patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas, tendría varios impactos que se miden en base a los siguientes valores expuestos a continuación.

Para la medición de los impactos se considerarán niveles detallados de la siguiente forma:

Tabla #36

NIVEL DE IMPACTO	INTERPRETACIÓN
-3	ALTO NEGATIVO
-2	MEDIO NEGATIVO
-1	BAJO NEGATIVO
0	SIN IMPACTO
1	BAJO POSITIVO
2	MEDIO POSITIVO
3	ALTO POSITIVO

En pos de la obtención de resultados que permitan medir los impactos, se aplicará un proceso matemático que divida la suma de los resultados obtenidos para el número de indicadores planteados.

5.2.5.1 Impacto Social

Tabla #37

NIVELES DE IMPACTO / INDICADOR	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Imagen de bienes patrimoniales							☐	3
Percepción de los ciudadanos						☐		2
Oportunidades de desarrollo turístico					☐			1
Atención municipal a bienes						☐		2
TOTAL					1	4	3	**8**

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ SOCIAL = \frac{\text{SUMATORIA DE PUNTUACIONES}}{\text{NÚMERO DE INDICADORES}}$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ SOCIAL = \frac{8}{4}$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ SOCIAL = 2$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ SOCIAL = \text{MEDIO POSITIVO}$$

ANÁLISIS

* La imagen que tienen los bienes declarados como patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas, al ser ordenada su información y tener la posibilidad de ser mejorados, proyectarán una mejor imagen de su entorno.

* Los ciudadanos esmeraldeños consultados, creen que la elaboración de una guía técnica de los bienes inmuebles patrimoniales sería el punto de partida para mejorar las condiciones de las infraestructuras patrimoniales.

* Aunque las condiciones de los bienes inmuebles patrimoniales mejoren, no serán alternativas que puedan considerarse como sitios turísticos a visitar.

* La atención municipal que debería generar la conservación de bienes patrimoniales, elevará sus niveles de gestión municipal en favor de infraestructuras que en varios casos, presentan condiciones deplorables.

5.2.5.2 Impacto Cultural

Tabla #38

NIVELES DE IMPACTO / INDICADOR	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Rescate de Historia							☐	3
Ornato y Cultura						☐		2
Conservación de Tradiciones Arquitectónicas							☐	3
TOTAL						2	6	**8**

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ CULTURAL = \frac{\text{SUMATORIA DE PUNTUACIONES}}{\text{NÚMERO DE INDICADORES}}$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ CULTURAL = \frac{8}{3}$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ CULTURAL = 3$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ CULTURAL = \text{ALTO POSITIVO}$$

ANÁLISIS

* Los bienes inmuebles patrimoniales esconden en sus infraestructuras grandes historias esmeraldeñas, las que serían rescatadas con la recopilación de información de varias páginas de historia que se escribieron en estos lugares.

* Aunque la conservación de bienes patrimoniales ayudará en el mejoramiento del ornato en los sitios de la ciudad en los que se ubican, existen falencias por obras complementarias que hacen mucha falta en estos lugares.

* Será fomentado el mantenimiento de los modelos arquitectónicos que se utilizaban en épocas pasadas, cultivando tradiciones e ideas de construcción propias de las décadas en las que fueron construidos.

5.2.5.3 Impacto Global

Tabla #39

NIVELES DE IMPACTO / INDICADOR	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Social						☐		2
Cultural							☐	3
TOTAL						2	3	**5**

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ GLOBAL = \frac{\text{SUMATORIA DE PUNTUACIONES}}{\text{NÚMERO DE INDICADORES}}$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ GLOBAL = \frac{5}{2}$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ GLOBAL = 3$$

$$NIVEL\ DE\ IMPACTO\ GLOBAL = \text{ALTO POSITIVO}$$

ANÁLISIS

El diseño de una guía técnica con información de los bienes inmuebles patrimoniales existentes en la ciudad de Esmeraldas, según la medición de impactos, tiene un impacto alto positivo, por lo que debe ser puesto a consideración de las autoridades municipales de Esmeraldas.

BIBLIOGRAFÍA

- Arizaga, D. (2012). Consultoría para diagnóstico preliminar inmaterial. Quito, Ecuador: Ministerios de Cultura .

- Ballart, J. (2012). Gestión del patrimonio cultural . Ed. Ariel: Barcelona, España.

- Betancourt, F. (2011). Normativa y Legislación Constructiva en la antiguedad y en la edad media. Bogotá, Colombia: Ed. Graciani.

- Cazau. (2011). Introducción a la Investigación .

- Chávez, V. (2015). Lineamientos metodológicos y operativos para facilitar la inserción y gestión de la competencia de patrimonio cultural y arquitectónico en los gobiernos autónomos descentralizados muniicpales del Ecuador, en sus planes de ordenamiento territorial. Quito, Ecuador : Ed. PUCE.

- Cortés, T. (2012). Recuperación del Patrimonio Cultural como Recurso Turñisrtico . Madrid, España: Ed. Universidad Complutense de Madrid.

- Dominguez, G. (2000). Gestión integral de patrimonio en centros históricos. Manizales, Colombia: Ed. Unesco.

- Fernández-Baca, R. (2001). Patrimonio Histórico, cohesión social e innovación. Andalucía, España : Ed. Andalucía.

- García, A. (2006). Guía Metodológica para ante Proyectos de Investigación. Caracas, Venezuela: Ed. Universidad Experimental Libertador.

- Gomez, D. (2012). Ordenamiento territorial. Madrid, España: Ed, Mundi prensa.

- Gutiérrez, A. (2002). Métodos de Investigaciíon y Elaboración de Monografía. Quito, Ecuador: Ed. Serie Didáctica.

- Ministerio Coordinador de Patrimonio. (2010). Introducción a la gestión de patrimonio cultural. Quito, Ecuador .

- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2010). Plan de Recuperación del Patrimonio Cultural del Ecuador. Quito, Ecuador: Ed. Ministerio de Cultura y Patrimonio.

- Morales, F. (2012). Tipos de Investigación.

- Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2011). Instructivo para fichas de registro e inventarios de bienes inmuebles. Quito, Ecuador: Ed. Municipio de Quito .

- Organización Internacional de Normalización. (2001). Normas ISO. Ginebra, Suiza: Ed. ISO.

- Ríos, M. (2013). Lineamientos para la intervención de bienes inmuebles con valor patrimonial en el Centro Histórico de la ciudad de Loja. Loja, Ecuador: Ed. Universidad Internacional del Ecuador.

- Rivera, M. (5 de Septiembre de 2011). Patrimonio Cultural Tangible e Intangible. Recuperado el 22 de Abril de 2015, de sitio web Manuel Rivera.wordpress: https://manuelrivera23.wordpress.com/blog/revista-ajayu/patrimonio-cultural-tangible-e-intangible/

- Troitiño, M. (1997). La protección y recuperación de los centros históricos. Madrid, España: Ed. Burgos.

- Vásquez, A. (2012). Método Inductivo y Deductivo.

ANEXO 1

ENCUESTAS MODELOS

PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR

SEDE ESMERALDAS

ENCUESTA A CIUDADANOS ESMERALDEÑOS

Estimado (a) Sr. (a); estamos realizando una encuesta respecto a la temática de la situación en la que se encuentran los bienes patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas, por lo que solicitamos de la manera más comedida, se digne responder a las siguientes preguntas, de la forma más objetiva posible:

1.- ¿Cuál es el tiempo de residencia que tiene en la ciudad de Esmeraldas?

TODA LA VIDA ☐

ENTRE 1 Y 10 AÑOS ☐

ENTRE 10 Y 20 AÑOS ☐

2.- ¿Conoce usted que varios bienes inmuebles han sido declarados patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas?

SI ☐ NO ☐

3.- ¿Existe información en la que se pueda conocer a detalle cada uno de los bienes inmuebles patrimoniales?

TOTAL INFORMACIÓN ☐

MEDIANA INFORMACIÓN ☐

MÍNIMA INFORMACIÓN ☐

4.- Según su criterio ¿Cuál es el estado de conservación en el que se encuentran los bienes inmuebles patrimoniales?

BUENA CONSERVACIÓN ☐
REGULAR CONSERVACIÓN ☐
BAJA CONSERVACIÓN ☐

5.- ¿Ha notado la ejecución de obras de restauración y conservación de los bienes de parte privada o de parte pública?

SI ☐ NO ☐

6.- ¿Considera que varios bienes inmuebles considerados patrimoniales son un peligro para la comunidad por su estado?

SI ☐ NO ☐

7.- ¿Cree usted que la conservación de los bienes inmuebles patrimoniales contribuyen al rescate de la cultura?

SI ☐ NO ☐

8.- En general, según su criterio, ¿La inversión municipal para el mantenimiento y conservación de estos bienes inmuebles ha sido?

SUFICIENTE ☐
REGULAR ☐
INSUFICIENTE ☐

9.- Al conservarse los bienes inmuebles patrimoniales, ¿se podría fomentar el turismo cultural en la ciudad de Esmeraldas?

TOTALMENTE ☐
MEDIANAMENTE ☐
MÍNIMAMENTE ☐

10.- ¿Cree usted necesario el diseño de una guía técnica que contenga información detallada y actualizada de los bienes inmuebles declarados patrimoniales en la ciudad de Esmeraldas?

SI ☐ NO ☐

MUCHAS GRACIAS
ING. YIMABEL BUCHELI BARBERÁN
MAESTRANTE

ANEXO 2

ENTREVISTAS MODELO

A FUNCIONARIOS MUNICIPALES

1.- ¿Desde cuándo varios bienes inmuebles en la ciudad de Esmeraldas fueron considerados como patrimoniales**?**

.....
.....
.....

2.- ¿Cuántos bienes inmuebles patrimoniales se han identificado en la ciudad de Esmeraldas**?**

.....
.....
.....

3.- ¿Se han entablado conversaciones y convenios con los propietarios de los bienes para conservar su estado**?**

.....
.....
.....

4.- ¿Se han realizado inversiones municipales sobre las edificaciones consideradas patrimoniales**?**

.....
.....
.....

5.- ¿Se ha socializado entre la ciudadanía información referente a la identificación de los bienes inmuebles patrimoniales**?**

.....
.....
.....

6.- ¿Existe algún plan de readecuación y conservación de bienes inmuebles patrimoniales**?**

.....
.....
.....

7.- ¿En qué fechas fueron declarados los inmuebles como bienes patrimoniales**?**

.....
.....
.....

8.- ¿Qué criterios fueron considerados para la declaración patrimonial de inmuebles**?**

.....
.....
.....

9.- ¿Existen convenios suscritos con los propietarios de los inmuebles para llevar a cabo procesos de intervención y adecuación de los bienes**?**

.....
.....
.....

10.- ¿Se cuenta en el Gobierno Municipal, con una guía técnica con información detallada de los bienes inmuebles patrimoniales**?**

.....
.....
.....

MUCHAS GRACIAS
ING. YIMABEL BUCHELI BARBERÁN
MAESTRANTE