

**DEPARTAMENTO NACIONAL DE INVENTARIO
DE BIENS CULTURALES**

Elaborado por:

**ARQ. SARA ATIAGA V.
ARQ. FABIAN LARA O.
ARQ. ROBERT SALTOS B.**

**ARQ. DAVID CALVACHE
Jefe Dpto. Inventario BB.CC**

INVENTARIO, DELIMITACION Y DECLARATORIA DE BIENES

INMUEBLES DE LA CIUDAD DE CAYAMBE

I CONCEPTUALIZACION

1.1.- INTRODUCCION

- 1.1.1. Mediante Decreto No. 2600 del 9 de junio de 1978, publicado en el Registro Oficial No. 618 del 29 de los mismos mes y año, se creó el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural con personería jurídica.
- 1.1.2. Mediante Decreto Supremo No. 3501 del 19 de junio de 1979, promulgado en el Registro Oficial No. 865 del 2 de julio del mismo mes y año, se expidió la Ley de Patrimonio Cultural y el Reglamento General a la Ley con decreto No. 2733.
- 1.1.3. El Artículo No. 4 de la Ley de Patrimonio Cultural dice: "El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, tendrá las siguientes funciones y atribuciones:
 - a.- Investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el Patrimonio Cultural en el Ecuador; así como regular de acuerdo a la Ley todas las actividades de esta naturaleza que se realicen en el país.
 - b.- Elaborar el inventario de todos los bienes que constituyen este patrimonio, ya sea de propiedad pública o privada.

1.2.- ANTECEDENTES

1.2.1.- Antecedentes Generales

El desarrollo agroindustrial del sector de Cayambe, se expresa también en el espacio urbano donde se va redefiniendo una nueva propuesta de uso de suelo apoyada por políticas municipales del expansión del área construida con un cambio del trazado urbano, ancho de vías, retiros, altura de las edificaciones, etc. Planteamientos y acciones que no prevén la preservación de la trama y edificaciones originales de valor testimonial para la ciudad.

En tal virtud el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, a través del Departamento de Inventario de Bienes Culturales, procedió a realizar el Inventario de Bienes Inmuebles de la Ciudad de Cayambe.

El estudio consiste en: un registro integral del patrimonio inmueble, urbano, paisajístico y ambiental de la ciudad de Cayambe, para el conocimiento del valor histórico, arquitectónico urbano y natural de la mencionada ciudad, con el objetivo de preservar un área urbana de la ciudad de Cayambe, como parte del Patrimonio Cultural del país.

1.2.2.- Antecedentes Particulares

Conceptos Generales

Ciudades Históricas

"El ICOMOS define a las ciudades históricas o Centros Históricos como una combinación particular de monumentos históricos de valor social, económico, cultural y arquitectónico, concentrados dentro de una área específica..."

Las normas de Quito definen al Centro Histórico como los asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo... tanto asentamientos que se mantienen íntegros, desde aldeas a ciudades, como aquellos que a causa de su crecimiento constituyen hoy parte o partes de una estructura mayor.

En síntesis, se puede establecer las siguientes condicionantes para la existencia de un Centro Histórico.

- a.- Edificaciones históricas de valor concentrado en un área específica.
- b.- Edificaciones históricas que no se refieren necesariamente a las del período colonial.
- c.- Que sean reconocibles como representativas de la evolución de un pueblo.
- d.- Incluye centros integrados o fraccionados por el crecimiento de la ciudad.

"La problemática del Centro Histórico, está ligada al concepto de centralidad y ésta no se refiere necesariamente a un problema geométrico, ya que el Centro Histórico es parte de otros componentes de la ciudad que tienen que ver con la vida misma, su

complejidad social, su estructura de símbolos y seguros; a decir de Le Feubre, la centralidad es lo esencial del fenómeno urbano en donde se reúnen las actividades comerciales, de gestión y donde se coordinan y se dirigen las actividades descentralizadas."¹

"La noción de monumento comprende la creación arquitectónica aislada así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una fase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no solo a las grandes creaciones sino igualmente a obras modestas que han adquirido, con el tiempo, un significado cultural"²

1.3.- DESCRIPCION GENERAL DEL SITIO

1.3.1.- UBICACION GEOGRAFICA

La ciudad de Cayambe se encuentra localizada en las coordenadas geográficas 78° 05" de longitud oeste y 0° 02' 40" de latitud norte.

El parque central se ubica en una altitud de 1846 m. sobre el nivel del mar, al pie de la Cordillera Oriental y del Nevado Cayambe. El clima se caracteriza por una precipitación media anual de 600-800 mm y por una temperatura ambiental de 13°C.

1.3.2.- DIVISION POLITICA

Parroquias Urbanas: Cayambe
Ayora
Juan Montalvo

Parroquias Rurales: Cangahua
Olmedo (Pesillo)
Otón

¹ Apuntes sobre la transformación del Centro Histórico de Guayaquil. Pablo Lee Tsui.

² Carta Internacional sobre Conservación y la Restauración de los monumentos y sitios. Carta de Venecia.

Ascazubi
Santa Rosa de Cusubamba

1.3.3.- Reseña Histórica

"Cayambe se inscribe dentro de un patrón arqueológico monumental; mencionándole desde la época pre-incaica y prehispánica a los Cayambes, junto a los Cochasquí y Otavalos y en la época colonial a Cayambe como un pueblo de indios.

En la Colonia: el 25 de junio de 1824 la Comunidad de Cayambe es erigida como Parroquia según Ley de División Territorial. Pero la Convención Nacional del Ecuador, en vista de reiteradas representaciones de los vecinos de las parroquias de Cayambe, Cangahua, Tabacundo y Tocachi, y su anexo Malchinguí, solicitando se exija un nuevo Cantón con estos pueblos, consideramos: que la parroquia de Cayambe con las demás enunciadas pueden formar un cantón para facilitar su mejor administración así en el campo político como en el judicial.

Se erige como un nuevo cantón compuesto de las parroquias Cayambe, Tabacundo, Tocachi, y su anexo Malchinguí, con fecha 20 de mayo de 1851. Este cantón pertenecerá a la provincia de Pichincha. La cabecera de dicho cantón será la Parroquia de Cayambe.

Se confirma como Cantón según la Ley de División Territorial del 9 de octubre de 1851.

La creación definitiva como cantón se da en la época de la dictadura del General Ignacio Veintimilla; decreto que dice en su texto:

Artículo 1, se restablece el antiguo Cantón Cayambe con la denominación de Bolívar y se compondrá de las parroquias de Cayambe que será la capital del Cantón, Tabacundo, Cangahua, Tocachi, Malchinguí, Guayllabamba, Otón.

Dado en Quito, capital de la República el 25 de julio de 1883.

Las parroquias del Quinche y Guayllabamba fueron desmembradas de este Cantón por parte de los conservadores."³

³ Cayambe. Plan de Reordenamiento Urbano
Tesis de Grado Facultad de Arquitectura y Urbanismo
1983-1984

1.3.4.- Aspectos Arquitectónicos Urbanos

Cayambe; ciudad ancestral con características urbanas predominantes donde para el trazado de calles y del amanzanamiento se parte de una planta básica de Damero casi regular; siendo el parque central el núcleo cargado de significado y actividad, en torno al cual se implantan las principales edificaciones de carácter religioso, administrativos y los de vivienda, éstas que son las generadoras de todo el proceso de estructuración urbana de la ciudad desde sus inicios hasta la actualidad.

Las edificaciones más antiguas de la ciudad son anteriores a 1940, volumétricamente los inmuebles inventariados presentan características homogéneas, de 1 piso, y de 2 pisos.

Los sistemas constructivos son tradicionales como: adobón, adobe para la construcción de paredes; madera y teja para cubiertas, tierra, cemento y madera para pisos.

En su mayor parte las edificaciones son unifamiliares y multifamiliares con tendencia al uso comercial en la planta baja y delantera de las mismas, ya que Cayambe se ha convertido en un centro de intercambio de importancia dentro de su micro-región, pues aquí las diferentes parroquias y zonas rurales se abastecen.

1.3.5.- Area de protección Arqueológica

"Thomas P. Meyers del Museo de la Universidad de Indiana, Emil Peterson y César Vásquez Fuiler, en el verano de 1973, excavaron una pequeña tola ubicada en el terreno de propiedad del señor Segundo Morales en el sitio arqueológico de Puntiachil.

Puntiachil se halla localizado un poco al este de la moderna ciudad de Cayambe, es un sitio donde existen varias tolas y donde, probablemente estuvo la antigua población de Cayambe conquistada por los incas tras una serie de batallas sangrientas. Este sitio arqueológico fue examinado por Antonio Ulloa en 1740. El escribió y dibujó un templo circular de adobes de cangahua que todavía, en ese entonces, llegaba una altura considerable, hacia 1834, éste templo había desaparecido completamente aunque la Tola sobre la que se hallaba ubicado se encuentra visible hasta el día de hoy."⁴

⁴ Centenario, Publicación del Municipio de Cayambe

Desgraciadamente la ciudad moderna está ingresando a la zona arqueológica donde, los actuales habitantes, consideran que las tolas son sitios ideales para hacer hornos de ladrillos, utilizando la tierra en la fabricación de los mismos.

Por lo anteriormente indicado, el I. Municipio de Cayambe, otras instancias Oficiales y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural ha realizado un proyecto de Rescate Arqueológico del Cantón Cayambe. El mismo que se halla en etapa de trabajo.

II.- PRE DIAGNOSTICO DEL INVENTARIO

2.1.- CLASIFICACION DE LOS BIENES CULTURALES INMUEBLES

- Inmuebles prehispánicos y ruinas coloniales
- Inmuebles de origen colonial
- Inmuebles construidos luego del período colonial hasta 1750 en zonas urbanas y que permitan obtener una lectura de la secuencia evolutiva de la ciudad/pueblo.
- Arquitectura rural popular e indígena aislada de ó de pequeños asentamientos.

2.1.2.- Clasificación General

* Bienes Monumentales de interés nacional

- Construcciones arqueológicas monumentales
- Conjuntos arquitectónicos monumentales

* Bienes inmuebles vinculados a próceres de la Independencia Nacional o personas de singular relevancia en la Historia Nacional.

2.1.3.- Niveles de aplicación general

- Elaboración de listados y preregistros, cuantificación, ubicación de los inmuebles
- Registro inventario con fines de una declaratoria.
- Registro de tipologías urbanas y detalles constructivos.
- Registro de equipamiento cultural urbano
- Registro fotográfico

2.1.4.- Instrumentos técnicos para la elaboración del inventario de los bienes culturales inmuebles

Fichas de:

- Registro y ubicación de centros y áreas históricas.
- Registro inventario con fines de una declaratoria.
- Registro de tipologías urbanas y detalles constructivos.
- Registro de equipamiento cultural urbano.
- Registro fotográfico

2.2.- VALORACION DEL INVENTARIO DE BIENES CULTURALES INMUEBLES

2.2.1.- Arquitectónico Estético

Es asignado a los edificios que satisfacen los requisitos impuestos por diseño arquitectónico, es decir cuando expresan fielmente el carácter del género al que pertenece y cuando su forma es resultado de la función y de la concepción del espacio.

El concepto de lo bello varía con los años y paralelamente las formas arquitectónicas para que cumpla este valor debemos tomar en cuenta las siguientes leyes de la arquitectura.

2.2.2.- Antigüedad-Histórico-Testimonial-Simbólico

La edad de una edificación por sí sola es un factor que confiere valoración máxima. Si a lo largo de su cronología sirvió de escenario a hechos y circunstancias de importancia para el enriquecimiento cultural científico histórico de una sociedad, su valoración es absoluta y si su origen fue el de identificar o representar a organismos, instituciones etc. con el simbolismo implícito en su significado, la valoración es máxima.

2.2.3.- Autenticidad Cultural

Al igual que el arte, la arquitectura es auténtica cuando expone fielmente el espíritu de su creador así como el del pueblo y la cultura a que pertenece, la genuina autenticidad refleja el sentido de una cultura y esta constituye lo que se ha llamado el modelo arquitectónico que a su vez proviene de un modo de vida y cultura.

2.3.4.- Tecnológico

Cuando la resolución de los problemas estructurales constructivos y decorativos están conseguidos con las prestaciones físico químicas de los materiales empleados en su época.

Este valor se manifiesta plenamente cuando la evolución técnica permite considerar, apreciar las soluciones de la época y su originalidad.

2.3.5.- Conjunto Urbano Ambiental

Es el valor de un conjunto de inmuebles que con sus características volumétricas y estilos otorgan a la zona una lectura arquitectónica homogénea, asume mayor valoración, si el paisaje natural es parte del conjunto.

2.3.- CATEGORIZACION DEL INVENTARIO DE BIENES CULTURALES INMUEBLES

2.3.1.- Monumental

2.3.1.1.- Monumental Religiosa

Dentro de esta categoría se identificaron diferentes componentes: conventos, monasterios, recoletas, iglesias, capillas, etc. Con características constructivas, volumétricas, estilísticas de relevancia, su simbolismo religioso, filosófico otorga su

máxima valoración.

2.3.1.2.- Monumental Civil - Militar

Es toda arquitectura realizada o construida por el estado, se caracterizan por ser edificaciones volumétricas, estilísticas, de gran relevancia, cuya finalidad fue la de satisfacer las exigencias del funcionamiento cívico estatal, como son: ministerios, municipios, colegios, hospitales, correos, cuarteles, fábricas, etc.

2.3.2.- Relevante

Son edificaciones particulares, con características tipológicas morfológicas importantes que, no perteneciendo a la categoría monumental ameritan ser ubicadas como sujetos de custodia y protección.

Esta categoría llamada relevante ha sido tratada bajo consideraciones particulares, diferentes a la arquitectura monumental.

2.3.3.- Conjunto Urbano

Son los inmuebles con características expresivas volumétricas, que otorgan a la zona una lectura arquitectónica homogénea, por lo general son áreas urbanas que articulan áreas de segundo orden con las áreas edificadas que constituyen el centro de importancia de una población, asumen mayor valoración si el paisaje natural refuerza o es parte de todo el conjunto.

2.3.4.- Arquitectura Tradicional Selectiva

Serán considerados las edificaciones de, uso doméstico de vivienda destinados para habitación dentro de los predios urbanos, los mismos que se los selecciona de acuerdo a sus características arquitectónicas, estéticas, tipológicas. con la finalidad de recuperar sus condiciones de habitabilidad; realizando trabajos de rehabilitación, debiéndose tomar en cuenta los siguientes grados de intervención:

- Grado 1. Modificación Condicionada

Es la categorización que prevé la protección de la edificación, que no podrán ser modificadas y en las que solo se permite trabajos de conservación.

- Grado 2. Rehabilitación Recuperación

Permitirá eliminar volúmenes, elementos estructurales, decorativos y constructivos que estén en desacuerdo con la expresión fidedigna del inmueble. Considerará la reconstrucción de volúmenes que devolverán el valor original a la edificación.

- Grado 3. Protección solo en fachada y altura

Inmuebles donde sus interiores han sido totalmente destruidos o cuyo nivel de deterioro haga imposible su recuperación, la fachada o fachadas deberán ser mantenidas como testimonio de su originalidad.

2.3.5.- Ruina

Son vestigios de construcciones en general con gran connotación histórica que obligan a su conservación en esta categoría se permitirá trabajos de conservación.

2.3.6.- Sustitución

Son vestigios de construcciones en general que no habiendo reunido valores históricos o arquitectónicos obligan a ser reemplazadas por nuevas construcciones. Según las zonas donde se encuentren, serán las ordenanzas municipales las que determinen las diferentes especificaciones de ocupación y diseño.

Todo proyecto, oficial o no de demolición deberá estar acompañado de un proyecto de edificación nueva. Tomando en cuenta las especificaciones técnicas de la ordenanza municipal respectiva para ser parte de la morfología urbana.

2.4.- TIPOS DE INTERVENCION

2.4.1.- Preservación

Es la intervención mediante la cual se toman las medidas tendientes a evitar daños o destrucción de todos los elementos arquitectónicos y urbanos señalados en los Bienes Monumentales.

2.4.2.- Restauración

Es la intervención de carácter excepcional. Su finalidad es recuperar los valores estéticos, históricos y culturales de un monumento fundamentado en el respeto a los elementos antiguos y de documentos auténticos.

La restauración estará siempre precedida y acompañada de estudios arqueológicos e históricos del monumento.

Cualquier intervención será perfectamente identificada y llevará el sello de nuestro tiempo.

2.4.3.- Conservación

Es la intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente tanto de los elementos monumentales como de los demás bienes de importancia histórico, artístico y tipológico arquitectónico, etc. incluido el ambiente en que están situados a fin de garantizar su permanencia.

2.4.4.- Consolidación

Es la intervención con la finalidad de mantener la efectividad y continuidad de los diferentes componentes arquitectónicos que estén afectados para garantizar su estabilidad. Será contemplada como una medida indispensable en los proceso de restauración y de acuerdo al caso podrá tener un carácter de emergente.

2.4.5.- Liberación

Es la intervención que permite rescatar las características arquitectónicas, tipológicas, pictóricas, etc. originales de un inmueble que por añadidos o aumentos, e intervenciones no compatibles desvirtúan su composición original o atentan contra su estabilidad.

2.4.6.- Restitución

Es la intervención que permite la restitución de elementos desubicados o que su grado de deterioro no haga factible su restauración.

Esta restitución deberá ser perfectamente identificada mediante recursos de expresión que los diferencien de los originales e inventariados. Esta restitución considerará aspectos básicos como medidas, proporciones, materiales a emplearse, etc., a fin de mantener la unidad visual y tipológica con la estructura original.

2.4.7.- Reestructuración

Es la intervención que se realiza con el fin de restituir las condiciones de resistencia y estabilidad de la totalidad de partes afectadas del monumento.

2.4.8.- Reconstrucción

Es la intervención que permite la devolución de todo un monumento o elementos perdidos o alterados de este que por su característica o importancia histórica, tipológica, estructural y espacial. Estas intervenciones denotarán su contemporaneidad y deberán ser reversibles a la estructura original.

2.4.9.- Remodelación y Complementación

Este tipo de intervenciones permitirá devolver y dotar condiciones de habitabilidad perdida, deteriorada o nueva mediante adecuaciones de elementos de higiene y

confort ambiental y espacial. Estas intervenciones denotarán su contemporaneidad y deberán ser reversibles a la estructura original.

2.4.10.- Reubicación

Será de carácter excepcional por razón de rescatar o mantener un monumento.

2.4.11.- Demolición

Son intervenciones de carácter puntual que permitan eliminar edificaciones que rompan con la integridad del contexto urbano histórico.

2.4.12.- Derrocamiento

Permitirán también liberar de elementos no originales que comprometan la estabilidad y la estética de un monumento.

2.4.13.- Nueva Edificación

Edificaciones de carácter contemporáneo que se realizan dentro del contexto urbano arquitectónico en áreas no edificadas bajo los lineamientos de la Ordenanza correspondiente.

2.4.14.- Rehabilitable

Edificaciones que, pese a ser patrimoniales, son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad, debiéndose tomar en cuenta los siguientes grados de intervención:

- Grado 1 Modificación Condicionada
- Grado 2 Rehabilitación Recuperación
- Grado 3 Protección solo en fachada y altura.
- Grado 4 Catalogación negativa

2.5.- PROCEDIMIENTO DEL REGISTRO

El Inventario, es una de las herramientas indispensables para llegar a conocer el conjunto de edificaciones, implantadas preferentemente en un centro histórico, y/o sitios urbanos y naturales de interés arquitectónico, y tiene como instrumento principal el sistema de fichaje aplicado para cada caso de acuerdo a la valoración y criterio de los catalogadores.

Es así que el inventario de la ciudad de Cayambe se lo realizó con la utilización de los instrumentos técnicos (fichas) detallados a continuación:

- Ficha de Registro Emergente BI1

Permite el registro y catalogación de todos y cada uno de los inmuebles con sus características arquitectónicas.

- Ficha de Tipología Arquitectónica y Detalles Constructivos

Complementa a la anterior, donde el registro se centra en aquellos inmuebles que poseen características histórico-constructivas y arquitectónicas relevantes, se registrará gráficamente todos sus elementos en planta, elevaciones, detalles, etc.

- Ficha de Registro de Equipamiento Urbano

Todo elemento, sea éste ornamental, escultórico, etc., que tenga el carácter de conmemorativo de un hecho histórico nacional, regional, que forme parte del entorno urbano, debe ser registrado anotando los datos relacionados a la forma, significado, técnicas y materiales de construcción.

- Ficha de Registro de Conjunto Urbano

Cada bien inmueble constituye un elemento que junto a otros inmuebles de similares características forman un conjunto urbano homogéneo, por lo que es importante preservarlo, si éste tiene valor.

Toda la documentación anteriormente descrita: ficha emergente, ficha de Tipología Arquitectónica y detalles constructivos, ficha de Equipamiento Urbano, ficha de Conjuntos Urbanos, se complementa con el registro fotográfico y gráfico.

III.- DIAGNOSTICO DEL INVENTARIO

3.1.- EVALUACION FISICA DE LAS EDIFICACIONES

3.1.1- Estado de conservación de las edificaciones

Las edificaciones inventariadas que fueron construidas a fines del siglo XIX, presentan materiales y técnicas de construcción tradicionales propias de la región; las edificaciones en un número de 39 tienen una estructura sólida y elementos en buen estado. Inmuebles (en número de 6) su estado es ruinoso por falta de mantenimiento.

3.1.2.- Tipos de daños y causas

En relación a los elemento estructurales de las edificaciones seleccionadas, son las fallas en cubiertas y entresijos, deterioro de las divisiones tanto interiores como exteriores.

Las principales causas son: humedad, falta de mantenimiento.

3.2.- DIAGNOSTICO DEL INVENTARIO

3.2.1.- Diagnóstico de Valoración

El inventario realizado en la ciudad de Cayambe implica a 78 manzanas donde se ubican los diferentes inmuebles, parques, plazas; que se ha registrado e inventariado como parte del patrimonio edificado de arquitectura religiosa, civil y urbano de Cayambe.

De los inmuebles registrados:

Son 40 inmuebles registrados y cuyo uso es variado con predominancia de vivienda-comercio, otros pocos para la gestión administrativa, educación, cultura y servicios en

general. Además se registra el parque principal y la plaza dominical como elementos urbanos relevantes.

- La Iglesia Matriz

Edificio cuya volumetría responde a su función religiosa donde sobresalen cúpulas, cupulines, bóvedas y su torre central; elementos relevantes que hacen de este inmueble un hito urbano-arquitectónico de la ciudad.

- La Casa Municipal

Construida en 1923 con clara expresión neoclásica en su fachada; hacia el interior la construcción es muy antigua con material y técnicas tradicionales.

- La Casa Museo

Construcción en ladrillo visto emplazada en un nivel alto frente al parque, que lo separa de éste un amplio atrio y pretil en piedra, su edificación data de 1920 con una tipología y forma que reedita un neoclásico, es uno de los más relevantes inmuebles de la ciudad por su historia y arquitectura.

- Escuelas y Colegios

Escuela Himmelmann: construida en el siglo XIX, antiguamente fue casa de hacienda, en la que se alojaron personajes de importancia como Gabriel García Moreno y el General Eloy Alfaro.

Escuela 9 de Julio: presenta una influencia estilística tradicional, y su construcción fue aproximadamente en 1930.

Colegio Mariana de Jesús: el tramo más antiguo fue construido entre 1860 y 1880, es una edificación con una tipología arquitectónica de carácter colonial, con un patio central alrededor del cual se desarrollan amplios corredores. Presenta varios tipos de construcción de diferentes épocas cada uno.

- La Vivienda

Conformando el núcleo urbano las casas de vivienda de uno y dos pisos, presentan una arquitectura tradicional; con formas y elementos influenciados del estilo neoclásico, conservando en su interior aún la tipología de la casa colonial.

La gran mayoría se ubican dentro del área central en torno al parque central y en el recorrido de la calle Rocafuerte formando conjuntos urbanos.

- La Plaza Dominical

De tradición popular para la feria dominical y para las fiestas de San Pedro con las corridas de toros. En su estructura espacial presenta el área central abierta en torno a la cual se desarrollan las galerías y las viviendas que dan su fachada hacia la plaza y hacia las calles perimetrales; se comunica al exterior a través de callejones en sus cuatro costados.

- El Parque Principal

Parque central de la ciudad, de motivo ornamental, presenta variada vegetación. Un zócalo de piedra rodea a todo el parque, abriéndose en las cuatro esquinas mediante pilastras que permiten el ingreso.

En su interior se destaca la jardinería con vegetación arbórea de diversas especies, palmeras, ciprés, etc.

Los aspectos o características de las obras arquitectónicas, formales, constructivas, estéticas, funcionales son los que han permitido llegar a una conclusión de la valoración que predomina como indicamos a continuación:

- Conjunto Urbano Ambiental

3.2.2.- Diagnóstico de Categorización

El grado de protección que da la catalogación a aquellos bienes patrimoniales que son susceptibles de modificación parcial, con la finalidad de recuperar o mejorar sus

condiciones en especial mediante intervenciones de Rehabilitación.

Serán considerados rehabilitables las edificaciones que pese a ser patrimoniales son susceptibles de modificación con la finalidad de recuperar o mejorar sus condiciones de habitabilidad.

La categoría que predomina en la ciudad de Cayambe es la siguiente:

Arquitectura Tradicional Selectiva

ORDENANZA PARA EL CENTRO HISTORICO

EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON CAYAMBE

CONSIDERANDO:

Que la ciudad de Cayambe tiene zonas y edificaciones históricas, por lo que constituye un testimonio trascendental de la cultura ecuatoriana.

Que es necesario precautelar y garantizar la conservación y mantenimiento del área correspondiente a los sitios y edificaciones históricas de la ciudad de Cayambe, considerando que hay que armonizar las exigencias del desarrollo de la época actual y las características existentes.

Que es deber de esta Municipalidad, dictar ordenanzas o reglamentos que los protejan, en cumplimiento al artículo 15 de la Ley de Patrimonio Cultural.

Que es necesario renovar y actualizar las disposiciones administrativas para un mejor logro de propósitos dentro de la política de conservación y preservación monumental.

EXPIDE:

LA SIGUIENTE ORDENANZA PARA EL CONTROL Y ADMINISTRACION DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE CAYAMBE

TITULO I

DE LA COMISION DE DESARROLLO TURISTICO Y PATRIMONIO CULTURAL

CAPITULO I

Art.1.-La Comisión de Desarrollo Turístico y Patrimonio Cultural es un Organismo Municipal especial, técnico y permanente, que deberá actuar de acuerdo a la Ley de Patrimonio Cultural, la Ley de Régimen Municipal y la presente Ordenanza.

Art. 2.- La Comisión de Desarrollo Turístico y Patrimonio Cultural estará integrada por los siguientes miembros quienes tendrán derecho a voz y voto:

- a) El señor Presidente del Ilustre Concejo Municipal de Cayambe;
- b) El Concejal Presidente de la misma que será designado por el Concejo;
- c) Los Concejales Presidentes de las Comisiones de Obras Públicas y Planificación;
- d) El Concejal Presidente de la Comisión de Servicios Públicos;

- e) El Director del Departamento de Obras Públicas o su delegado;
- f) El Director del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural o su delegado;
- g) Jefe de la Oficina de Planificación.
- h) Un representante de la ciudadanía o su suplente, quienes serán nombrados cada dos años por el I. Concejo Cantonal, en base a una terna presentada por el Presidente del Concejo, estas designaciones deberán recaer sobre personas cuyos méritos culturales e intereses por los problemas de conservación urbana y preservación de los bienes culturales, se han demostrado públicamente y residan en el cantón Cayambe.

Art. 3.- En el Departamento de Planificación se creará la Sección de Centro Histórico, cuya jefatura tendrá a cargo la Secretaría de la Comisión.

Art. 4.- Podrán concurrir a las sesiones de la Comisión de Desarrollo Turístico y Patrimonio Cultural con voz informática funcionarios municipales o personas particulares previa autorización del Presidente de la Comisión.

Art 5.- Será necesaria cuando menos, la presencia de cuatro miembros, para que la sesión sea válida y sus decisiones se enviará al I. Concejo para los fines pertinentes.

CAPITULO II

ATRIBUCIONES

Art.6.- Son atribuciones de la Comisión:

- a) Velar por el cumplimiento de la Ley de Patrimonio Cultural y la Ley de Régimen Municipal, en sus partes pertinentes, y a través de ellas la presente Ordenanza.
- b) Conocer y resolver dentro del marco de la Ley de Patrimonio Cultural, de la Ley de Régimen Municipal y la Ordenanza respectiva, sobre todas las intervenciones arquitectónicas y urbanas que el Estado, la misma Municipalidad, Instituciones Públicas y Privadas y ciudadanos en general intentan realizar en el área protegida; intervenciones que no podrán ser ejecutadas sin la intervención expresa de dicha Comisión.
- c) Solicitar al Instituto Nacional de Patrimonio Cultural la declaratoria como bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural las zonas, sitios, sectores, calles, edificios, elementos urbanos, detalles arquitectónicos de carácter público o privado que por razones estipuladas en la Ley de Patrimonio Cultural, merezcan su preservación y que están o no incluidos en las zonas de protección.

d) Elaborar un Plan de Preservación de las zonas de protección y solicitar al I. Concejo la adopción del mismo y ejecutarlo en forma programada, de acuerdo a una política de preservación, restauración y puesta en valor de los elementos que conforman el Patrimonio Arquitectónico del Cantón.

e) Autorizar la realización de excavaciones arqueológicas o de cualquier tipo y dictar normas conforme a las cuales deberá realizarse en predios ubicados en las zonas de protección y en las que expresamente se las incorpore, previa autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

f) Conocer y revolver de conformidad a esta Ordenanza, previo informe del Departamento Municipal correspondiente, acerca de solicitudes realizadas por la ciudadanía para trabajos de restauración, mantenimiento, conservación,, consolidación, nuevas construcciones, derrocamientos totales o parciales, etc., que se pretenden efectuar en inmuebles y edificaciones comprendidas en el área de protección.

g) Señalar normas y medidas a adoptarse, para salvaguardar la integridad de los sitios y bienes monumentales que hayan sido, o que podrían ser alterados por cambios o agregados forzados.

h) Informar y recomendar al I. Concejo Municipal sobre la necesidad de realizar obras de reparación, consolidación, restauración, o mantenimientos arquitectónicos o urbanos, notificando a las dependencias municipales o a los propietarios para que se tomen las medidas necesarias.

f) Llevar a cabo constantemente campañas de valoración y difusión de lo que constituyen los bienes culturales del Cantón Cayambe y de las parroquias del Cantón, informando al mismo tiempo, sobre la política y el Plan de Acción que realiza el I. Municipio.

j) Recomendar al I. Municipio la selección y presupuesto de restauración de obras en los sitios protegidos según los planes y prioridades establecidas.

k) Promover la participación pública y privada, nacional y extranjera hacia la creación de una Fundación para obras de restauración en el Centro Histórico.

L) Solicitar al I. Concejo la suscripción de convenios con Instituciones estatales y privadas, nacionales y extranjeras, con el fin de emprender acciones tendientes a la preservación de las zonas declaradas como bienes culturales.

TITULO II

DE LA DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO

Art 7.- Se adoptará como delimitación del Centro Histórico de Cayambe y de las Parroquias rurales del Cantón, para efectos de control y administración de la misma, la contemplada en los planos que se adjuntan a la presente Ordenanza y que serán tomados como habilitantes.

DIVISION Y CATEGORIAS

a) Zonas de Protección Rigurosa, que corresponde a la mayor densidad monumental o de ambiente. Cuyos límites corresponden a:

Núcleo Central de Cayambe, cuyos límites se encuentran comprendidos por los inmuebles que conforman los parámetros y entornos urbanos de las calles Pichincha, Terán, Calderón y Ascázubi.

Se incluye en esta delimitación todos los predios tanto en dirección Norte, Sur, este y Oeste, de acuerdo con la orientación de las calles.

b) Zona de Protección o respeto, con una mayor tolerancia.

c) Edificaciones rurales relevantes (casas de Hacienda)

d) Aéreas de protección paisajística y ecológica, comprendidas por las elevaciones situadas al NOR-ORIENTE de Cayambe.

Art. 8.- Para efectos de administración y Control de Centro Histórico se establece con categorías en los ámbitos arquitectónicos y urbanos.

a) Edificios emergentes catalogados como monumentos cuyos usos factibles para los cuales podrían ser destinados son: equipamiento comunitario, usos administrativos, religiosos y culturales.

b) Edificios de importancia histórica, tipológica, artística, etc., y caracterizados por su condición original de diseño y uso de vivienda y actividades; a ellos les corresponderá un grado de protección, referido a la conservación de la tipología arquitectónica, constructiva y estructural. Estos edificios pueden haber sufrido transformaciones parciales, añadidos o cambios, circunstancias por las cuales ameritan únicamente la conservación de las partes o sectores originalmente preservados y consolidados.

Por razones de carácter funcional, este tipo de edificaciones pueden admitir ciertas

adecuaciones o remodelaciones, utilitarios no alteradoras a su tipología y estructura, que permita el confort necesario de acuerdo a las condiciones contemporáneas. Sin embargo de lo cual en estos edificios estas intervenciones deberán observar la conservación esencial de su estructura arquitectónica constructiva, utilizando con respecto las técnicas y materiales contemporáneos.

- c) Edificios que por sus características arquitectónicas ameriten su regulación en función a su integración al contexto urbano posibilitando de esta manera una mejor caracterización del sector histórico.

Dentro de estos edificios podrán ser catalogados como alteradores de la imagen urbana, aquellos que por contrariar las disposiciones reguladoras de estos contextos rompan con las características de esta área, en cuyo caso su demolición será aconsejable en cuanto permita la recuperación de espacios arquitectónicos urbanos importantes dentro del contexto urbano original.

El uso del suelo estará regulado por las características de ocupación que se establezcan en el Plan Integral de Preservación de la Zonas Históricas del Cantón Cayambe.

CAPITULO III

DE LAS NORMAS DE ACTUACION EN LAS ZONAS DE CENTRO HISTORICO

CAPITULO III

Art. 9.- Se establecen los siguientes tipos de intervención

- a) **Preservación:** Intervención mediante la cual se toma las medidas tendientes a evitar daños o destrucción de los bienes cuyas características así lo ameriten.
- b) **Consolidación:** Intervención que podrá tener el carácter de emergente cuya finalidad es de mantener la continuidad de los diferentes componentes arquitectónicos que estén afectados y se encuentre comprometida su estabilidad.
- c) **Conservación:** Intervención que implica el cuidado y mantenimiento permanente, en forma integral de los bienes, incluido el ambiente en que están a fin de garantizar su permanencia.
- d) **Restauración:** Intervención cuya finalidad es recuperar los valores estéticos, históricos y culturales de un monumento fundamentado en el respeto de los elementos antiguos y de los documentos auténticos.
- e) **Liberación:** Intervención que comprenden la eliminación de partes del edificio o elementos accesorios adicionales, que desnaturalizan su ordenamiento espacial, su composición original o atenten contra su

estabilidad.

- f) **Reintegración:** Es la intervención que permite la restitución de los elementos desubicados o en alto grado de deterioro que no permite su restauración. Esta restitución considerará aspectos básicos como medidas, proporciones, materiales a emplearse, etc. a fin de mantener la unidad visual y tipológica con la estructura original.
- g) **Reconstrucción:** Intervención que permite la devolución de todo un monumento o elemento perdido o alterados, por su importancia histórica, tipológica estructural y espacial. Deberán ser reversibles a la estructura original, denotando su contemporaneidad.
- h) **Demolición:** Intervención por la cual se ha catalogado en forma preliminar aquellos edificios que de manera clara rompen con las características del tejido urbano, en términos de ocupación y utilización del suelo, así como altura de edificación, las cuales deberán recuperar las características de homogeneidad de la estructura bajo los parámetros establecidos para la zona en que se encuentra.
- i) **Nueva edificación:** Edificaciones ejecutadas en solares vacíos, que se realizan dentro del contexto urbano arquitectónico, en correspondencia de las características del área en donde se encuentra ubicados.

CAPITULO IV NORMAS DE ACTUACION

Art 10.- El Centro Histórico, zonas y sitios históricos del cantón Cayambe por su valor histórico y cultural, será considerada como un conjunto monumental o un monumento en si mismo.

Por lo tanto , todas las edificaciones dentro de las áreas descritas en el anterior título, se encuentran bajo las normas y medidas de actuación de esta Ordenanza para su preservación y conservación.

Art 11.- En las áreas de primer orden que se establecen como protección imperativa, se permitirán exclusivamente la realización de trabajos de preservación, conservación, restauración, liberación, consolidación, y se autorizan nuevas construcciones en solares no edificados y sujetos a las regulaciones arquitectónicas y urbanas expresas en este caso.

Art 12.- En toda edificación objeto de conservación o restauración se mantendrán y consolidarán los elementos distribuidos, constructivos, decorativos de interés, tales como: iglesias, zaguanes, escaleras, patios, portales, bóvedas, techos, balcones, antepechos, pavimentos, ventanas, puertas, etc.

Art 13.- Los trabajos de remodelación interna en las áreas de primer orden y de

segundo orden se considerará solo con planos y levantamientos fotográficos para su aprobación.

Art. 14.- Se autorizará ampliaciones en el área de primer orden únicamente cuando se planteen como elemento integrador que permita una unidad tipológica, arquitectónica y funcional. En tal virtud formará un todo que permita la continuidad y la conservación incluso de las técnicas tradicionales aplicadas en la edificación antigua.

Art. 15.- En las áreas de segundo orden, se permitirá la realización de trabajos de preservación, conservación, restauración, remodelación, reintegración, consolidación, ampliaciones con continuidad tipológica y nuevas construcciones únicamente en solares no edificados.

Art 16.- Las edificaciones que tengan un valor monumental y se encuentren en mal estado de conservación, no serán demolidas, sino restauradas, respetando lo mas fielmente posible las características originales de ellas y las formales del área en que se encuentren, así: uso, densidad, alturas, ocupación y utilización del suelo.

Art. 17.- Serán obligatoriamente demolidas, previa resolución de la Comisión de Desarrollo Turístico y Patrimonio Cultural y con la aprobación del Concejo, para cada caso las alteraciones a los planos de los edificios, esto es, añadidos efectuados a partir de la publicación de la presente Ordenanza, que por sus características de altura, coeficiente de ocupación del suelo, sistema constructivo y planeamiento tipológico, rompen con la fisonomía, homogeneidad y estructura formal del área.

Art. 18.- De existir en el edificio objeto de restauración elementos añadidos de épocas recientes, serán eliminadas, a menos que tengan interés respecto al valor histórico o tipológico de la edificación.

Se admitirá la intervención de elementos necesarios para dotar a la edificación de condiciones de higiene, tales como: instalaciones sanitarias, de ventilación, cielos rasos, etc., siempre que no afecten a la estructura y tipología del edificio y sean susceptible de revertirse.

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 19.- Las medidas sobre seguridad, previsión y ocupación de calzadas, aceras y otras generales para las áreas de primer, segundo y tercer orden, se sujetarán a las disposiciones constantes en la Ordenanza General de Construcciones.

Art. 20.- El Departamento de Planificación notificará a los propietarios con el deber

de cumplir las disposiciones contempladas en el inventario de clasificación de monumentos, obras y edificaciones artísticas o históricas para la devolución de su valor original y su rehabilitación arquitectónica y urbana.

Art. 21.- En las áreas de protección paisajística se permitirá la realización de trabajos de preservación, conservación, remodelación, consolidación y edificación nueva en solares vacíos, sujetos a las regulaciones arquitectónicas y urbanas expresas para el caso.

Art. 22.- Se respetarán las áreas verdes y de protección ecológica determinadas por la Municipalidad.

CAPITULO V

DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACION

Art. 23.- La conservación debe ser una operación destinada a revitalizar no solo inmuebles, sino primordialmente la calidad de vida de la sociedad que los habita, aplicando su capacidad creativa y equilibrando su tecnología tradicional con la contemporánea.

Art. 24.- Las fachadas y más parámetros visibles de los inmuebles deberán ser cuidadosamente mantenidos.

Art. 25.- La disposición anterior deberá ser cumplida anualmente.

Art.26.- En las áreas de primer orden, salvo las expresamente dispuestas, prohíbese terminantemente la exhibición, propaganda y venta de mercadería de cualquier género ocupando para ello las aceras, paredes de fachada o vanos de puertas y ventanas.

Art. 27.- No podrá adosarse chimeneas, tubos de ventilación ni extracción de olores ni otros elementos extraños y añadidos a las fachadas de los inmuebles.

Art. 28.- La instalación de rótulos, anuncios y propagandas, se regirá por la Ordenanza respectiva en todo lo que no se oponga a la presente. Los letreros iluminados deberán ser aprobados por la comisión.

Art. 29.- Es obligatorio para los propietarios mantener todos los solares que se hallan ubicados dentro del Centro Histórico, con su respectivo muro ornamental de cerramiento. La infracción a esta disposición será sancionada con el máximo de rigor por el Comisario Municipal.

CAPITULO VI

DE LA PROTECCION EN LAS CIUDADES HISTORICAS

Art. 30.- Se debe proteger la Estructura Urbana: esto es el sistema de vías principales, los nexos entre las diferentes partes de la ciudad, así como la integración de la ciudad en su entorno natural.

Art. 31.- La morfología de la ciudad o el orden de los elementos que conforman la ciudad, es decir el carácter de áreas construídas, así como las edificaciones aisladas o construídas en conjunto la altura de los edificios, su calidad y cantidad, la red de vías, el tamaño de los terrenos y los espacios entre edificios.

Art. 32.- El panorama de la ciudad y vistas típicas del interior.

Art. 33.- Las estatuas de las plazas públicas, equipamiento urbano y otras construcciones, superficies de las vías, elementos que constituyen la apariencia de la ciudad.

Art. 34.- Los centros tradicionales de la actividad cultural de la ciudad (universidades, iglesias, instituciones) y algunas manifestaciones tradicionales características de la ciudad (comercios tradicionales, calles comerciales, áreas peatonales fluido y una mejor apreciación de la misma, por esta razón el tráfico debe ser restringido, y se debe procurar áreas peatonales continuas.

CAPITULO VII DE LOS INCENTIVOS Y SANCIONES

Art.35.- Con el objeto que se cumpla con lo establecido en el artículo 21 de la Ley de Patrimonio Cultural, la Comisión de Desarrollo Turístico y Patrimonio Cultural, receptorá anualmente las peticiones de los propietarios de inmuebles que ameriten ser beneficiados con exoneraciones o incentivos por trabajos de resturación y mantenimiento.

Art. 36.- La comisión de Desarrollo Turístico y Patrimonio Cultural sugerirá al I. Concejo el otorgamiento de los premios anuales de ornato a los propietarios, proyectistas y constructores de restauraciones o edificaciones nuevas, integradas en el área de Centro Histórico y en área de influencia.

Art. 37.- La infracciones a las disposiciones de la presente Ordenanza serán juzgadas por el Comisario Municipal, en caso necesario con el informe de la Oficina de Planificación.

Art. 38.- Las sanciones serán impuestas según el caso, al propietario del inmueble, establecimiento o negocio en la persona de su representante legal, y a todos los que

resultaren culpables en la comisión de las infracciones, de conformidad a la Ley de Patrimonio Cultural y demás normas y Ordenanzas vigentes.

Dado y firmando en la Sala de Sesiones del I. Concejo Municipal del Cantón Cayambe a los seis días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.

Lic. Fausto Jarrín Zambrano
**PRESIDENTE DEL I. CONCEJO
MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Dr. Winston Castro A.
**PROCURADOR SINDICO
MUNICIPAL DE CAYAMBE**

RAZON: Marisol Arias G. Secretaria encargada del I. Concejo Municipal de Cayambe, **CERTIFICO:** Que la Ordenanza para el control y Administración del Centro Histórico de la ciudad de Cayambe, fue discutida y aprobada por el I. Concejo Municipal de Cayambe, en Sesiones Ordinaria del seis y veintisiete de septiembre de mil novecientos noventa y tres, en primera y segunda discusión respectivamente.

Marisol Arias Guaña

**SECRETARIA ENCARGADA DEL I. CONCEJO
MUNICIPAL DE CAYAMBE**

En Cayambe a los seis días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres, al tenor de lo dispuesto en el Art. 128 de la ley de Régimen Municipal Vigente, remitimos en tres ejemplares, al señor Presidente del I. Concejo Municipal de Cayambe, la Ordenanza para el control y administración del Centro Histórico de la ciudad de Cayambe, para su trámite respectivo.

Cap. César Cadena Landeta
**VICEPRESIDENTE DEL I. CONCEJO
MUNICIPIO DE CAYAMBE**

Marisol Arias G.
**SECRETARIA ENCARGADA
DEL I. CONCEJO**

En Cayambe a los treinta días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres habiéndose recibido tres ejemplares de la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la ciudad de Cayambe, suscrito por el Vicepresidente y Secretario Encargado del I. Concejo Municipal de Cayambe, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo sea promulgado para conocimiento

de la ciudadanía.

Lic. Fausto Jarrín Zambrano
**PRESIDENTE DEL I. CONCEJO
MUNICIPAL DE CAYAMBE**

