

FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
PROGRAMA DE ECONOMÍA
CONVOCATORIA 2010-2012

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN ECONOMÍA Y
GESTIÓN EMPRESARIAL**

**PROPUESTA PARA LA RESTAURACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL
PATRIMONIO CULTURAL INMOBILIARIO A TRAVÉS DE LA
PARTICIPACIÓN DE LAS PYMES: ESTUDIO DE UN EMPRENDIMIENTO
PRODUCTIVO EN AMBATO**

JUAN PABLO DÍAZ SÁNCHEZ

SEPTIEMBRE 2012

FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
PROGRAMA DE ECONOMÍA
CONVOCATORIA 2010-2012

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN ECONOMÍA Y
GESTIÓN EMPRESARIAL**

**PROPUESTA PARA LA RESTAURACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL
PATRIMONIO CULTURAL INMOBILIARIO A TRAVÉS DE LA
PARTICIPACIÓN DE LAS PYMES: ESTUDIO DE UN EMPRENDIMIENTO
PRODUCTIVO EN AMBATO**

JUAN PABLO DÍAZ SÁNCHEZ

**ASESOR DE TESIS:
ALBERTO ACOSTA**

**LECTORES:
MAYRA SÁENZ
KATIUSKA KING**

SEPTIEMBRE 2012

AGRADECIMIENTO

Agradezco a todas las personas que con su tiempo y paciencia hicieron posible la culminación de este trabajo; en especial a mi compañero, mentor y sobre todo amigo
Alberto Acosta Espinosa.

A la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales FLACSO Sede Ecuador sin cuya beca hubiese sido imposible culminar satisfactoriamente este programa de estudios.

A mis padres, hermanos y a mi compañera Carolina.

DEDICATORIA

Al pueblo ecuatoriano.

CONTENIDO

CAPÍTULO I	1
SOBRE LA INVESTIGACIÓN	1
Introducción	1
Justificación de la investigación	1
Delimitación del problema (alcance temporal y espacial)	2
Hipótesis de trabajo	2
Hipótesis general.....	2
Hipótesis específicas.....	3
Viabilidad.....	3
Objetivos	3
Objetivo general.....	3
Objetivos específicos	3
Metodología de la investigación y fuentes de información	3
Diseño del estudio de caso	5
Pregunta general	5
Preguntas específicas	5
Unidad de análisis (selección de la muestra)	5
Fuentes e instrumentos para la recolección de la información	6
Análisis de la información	7
CAPÍTULO II.....	10
EL PATRIMONIO CULTURAL INMOBILIARIO	10
Sobre los alcances del Patrimonio	11
La imagen urbana.....	12
¿Por qué conservar la imagen urbana?	14
El patrimonio cultural: componente de la imagen urbana y recurso socio-económico	15
Turismo Cultural.....	15
Problemas que afectan al patrimonio inmobiliario	16
El costo de mantenimiento de un bien inmueble patrimonial.....	16
La transferencia de dominio de las edificaciones patrimoniales	17
La fragilidad de un patrimonio en gestación	18

El marco regulatorio del patrimonio cultural inmobiliario en el Ecuador	19
Ley de Patrimonio Cultural.....	20
La Constitución de Montecristi, el Patrimonio Cultural Inmobiliario y los Derechos Culturales	21
Régimen de desarrollo, Principios generales	22
Régimen del buen vivir	22
Los entes estatales encargados del Patrimonio Cultural Inmobiliario	23
El papel del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC	23
El papel de los gobiernos locales	23
CAPÍTULO III.....	25
ESTUDIO DE CASO	25
De la intervención y restauración	25
De las cuestiones administrativas y financieras del emprendimiento.....	33
CAPÍTULO IV	39
CONCLUSIONES	39
A nivel macro.....	39
A nivel del estudio de caso	42
BIBLIOGRAFÍA	45
ANEXOS	47

RESUMEN

Como es notorio a todas luces, en el Ecuador existe una gran densidad de patrimonio cultural inmobiliario, es decir, edificaciones que por su importancia histórica son consideradas patrimoniales. La mayor parte de estos inmuebles se encuentran en manos privadas que, debido a diversos factores son testigos del deterioro de sus bienes.

En la presente investigación el autor propone como alternativa para detener el acelerado deterioro de estos bienes la intervención de las pequeñas y medianas empresas *pymes* siendo que la vinculación en actividades productivas beneficiaría tanto a los emprendedores cuanto a los bienes para garantizar su conservación en el tiempo.

La metodología que se utiliza para la investigación es la conocida como estudio de caso a través del seguimiento de un emprendimiento productivo en la ciudad de Ambato.

CAPÍTULO I

SOBRE LA INVESTIGACIÓN

Introducción

El Ecuador es un país con una rica herencia histórica. Parte de esa herencia constituyen los bienes inmuebles patrimoniales a lo largo de su territorio. Sin embargo, con el paso del tiempo, por efecto del clima y del uso mismo se pone en riesgo la existencia de dichas edificaciones.

El Estado a través de distintos niveles de gobierno (nacional y local) intenta preservarlos, aunque le resulta imposible cubrir todo el patrimonio inmobiliario.

En esta investigación el autor propone el mantenimiento -al menos de una parte- del patrimonio cultural inmobiliario del Ecuador a través de la participación de las PYMES. Estas podrían asumir la restauración y mantenimiento de algunas edificaciones históricas emprendiendo en ellas actividades productivas que permitan una sostenibilidad en el tiempo. El reto sería asegurar dicha sostenibilidad tanto para las actividades productivas cuanto para las edificaciones patrimoniales. Para efectos de comprobación de la propuesta del autor, se hace un seguimiento de un estudio de caso en la ciudad de Ambato, provincia del Tungurahua.

Justificación de la investigación

La memoria histórica del Ecuador se manifiesta, entre otras muchas formas, a través de estructuras arquitectónicas que narran el paso de tiempos pre-hispánico, colonial y republicano.

El gobierno del Ecuador intenta preservar las edificaciones que constituyen el Patrimonio Cultural Inmobiliario a través de su organismo rector: el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC. Lo mismo tratan de hacer los municipios en donde se encuentran dichas estructuras. Sin embargo, dada la gran cantidad de estructuras inmobiliarias patrimoniales¹, a lo largo de todo el territorio nacional, resulta bastante complejo que el Estado pueda intervenir en todas las edificaciones existentes para garantizar su preservación en el tiempo. Principalmente por limitaciones presupuestarias² y de logística.

¹Por ejemplo, sólo en Quito hay 6 109 edificios y casas inventariados como patrimoniales.

² Para el año 2011 el presupuesto asignado al Consejo Sectorial de Patrimonio es de 333'613.660,26 dólares, es decir, el 1,4% del Presupuesto General del Estado.

Es por eso que una alternativa al deterioro que sufren las edificaciones patrimoniales no intervenidas por los entes gubernamentales podría ser la vinculación de las mismas a actividades productivas realizadas por pequeñas y medianas empresas. La importancia de esta investigación radica en demostrar la veracidad de la anterior afirmación, con lo cual se compartiría la responsabilidad de la preservación y mantenimiento de los bienes inmuebles patrimoniales entre el Estado y la iniciativa privada, lo que garantizaría el acceso de futuras generaciones al Patrimonio Cultural del Ecuador.

Como lo indica Inés Pazmiño Gavilánez, directora del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural “la riqueza patrimonial se tiene que traducir en actividades que garanticen un fácil acceso a los bienes culturales para los ciudadanos. Sabemos que sólo mediante el conocimiento y la valoración de esta herencia cultural, podemos ayudar al mantenimiento diario de estos bienes, al fomento de conductas responsables hacia los mismos y al compromiso social que respalde su tutela” (INPC, s/a). De resultar afirmativa la aseveración de que la intervención de la iniciativa privada en los bienes inmuebles patrimoniales permite garantizar la conservación de dichos bienes, entonces se estaría ayudando a proteger el acervo cultural ecuatoriano para las futuras generaciones.

Por último, la importancia de esta investigación no solo radica en la propuesta de conservación del patrimonio cultural inmobiliario, sino que también permite la creación y/o consolidación de las PYMES con todo lo que ello representa (generación de empleo, mejoras en el ingreso familiar, etc.).

Delimitación del problema (alcance temporal y espacial)

La presente investigación se realizará en la ciudad de Ambato, provincia del Tungurahua, entre los meses de agosto del 2011 hasta junio del 2012.

Hipótesis de trabajo

Hipótesis general

Una forma de preservar el patrimonio cultural inmobiliario del Ecuador sería la vinculación de algunos de esos inmuebles a actividades productivas ejecutadas por las pequeñas y medianas empresas. Estas PYMES, respetando las formas arquitectónicas y estructurales de los bienes inmuebles patrimoniales, podrían beneficiarse de la majestuosidad y belleza de los mismos para generar beneficios económicos y que

garanticen a futuro la conservación del bien. Igualmente permitirían que la sociedad se beneficie de estos bienes patrimoniales.

Hipótesis específicas

- Una forma de garantizar la sostenibilidad del patrimonio cultural inmobiliario podría ser a través de la vinculación de pequeñas y medianas empresas al rescate y mantenimiento del patrimonio cultural.
- A través del seguimiento de un estudio de caso en la ciudad de Ambato, se podría demostrar la capacidad que tendrían las PYMES para preservar el patrimonio cultural inmobiliario.

Viabilidad

Las posibilidades de una finalización satisfactoria de la presente investigación son bastante elevadas.

Objetivos

Objetivo general

Determinar una propuesta para la restauración y mantenimiento del patrimonio cultural inmobiliario en el Ecuador a través de la participación de las pequeñas y medianas empresas.

Objetivos específicos

- Verificar la viabilidad de la participación de las pequeñas y medianas empresas en los bienes inmuebles patrimoniales como alternativa para su preservación.
- Realizar un estudio de caso en la ciudad de Ambato que permita demostrar que un bien inmueble patrimonial desgastado puede ser recuperado a través de la participación de una PYME que garantice su preservación en el tiempo.

Metodología de la investigación y fuentes de información

La herramienta metodológica de investigación científica escogida para el desarrollo de la presente investigación será la conocida como *estudio de caso(s)*. La mayor fortaleza del método planteado es que a través del mismo se puede “registrar y medir la conducta de las personas involucradas en el fenómeno estudiado mientras que los métodos cuantitativos sólo se centran en información verbal obtenida a través de encuestas por cuestionarios”(Yin, 1989: s/p citado en Martínez, 2006: 167).

Adicionalmente, con el método de estudio de caso, los datos y la información pueden ser obtenidos desde una variedad de fuentes, “tanto cualitativas cuanto

cuantitativas; es decir, documentos, registros de archivos, entrevistas directas observación directa, observación de los participantes e instalaciones u objetos físicos” (Chetty, 1996: s/p citado en Martínez, 2006: 167).

Se ha considerado el método de estudio de caso para la investigación debido a que, a diferencia de los métodos cuantitativos, en este no se requiere como unidad de análisis una muestra representativa, sino una muestra teórica conformada por uno o más casos (Martínez, 2006). De la misma forma, según otros autores, las teorías, modelos o propuestas que “pretenden un cierto grado de aplicabilidad general pueden estar basadas en un número limitado de casos, ya que ‘un solo caso puede indicar una categoría o propiedad conceptual y unos cuantos casos más pueden confirmar esta indicación’” (Glaser& Strauss, 1967: 30 citado en Martínez, 2006: 169).

Ahora bien, si bien se ha señalado las bondades del método de estudio de caso, también es necesario señalar las críticas y limitaciones que varios autores le atañen al método:

Carencia de rigor: por permitir que el punto de vista del investigador influya en la dirección de los encuentros y en las conclusiones de la investigación.

Proporciona pocas bases para la generalización,

Muchas veces adquieren demasiada amplitud, por lo cual los documentos resultan demasiado extensos (Martínez, 2006: 172).

Como respuesta a estas críticas se puede considerar que el estudio de caso, en tanto que es de corte cualitativo, busca entender la razón por la cual se dan ciertos fenómenos. Entonces,

Además de permitir captar adecuadamente la heterogeneidad y el rango de variación existente en una población determinada, la selección teórica o hecha a propósito de la investigación cualitativa (frente al muestreo probabilístico aleatorio) facilita la selección deliberada de aquellos casos que se revelan críticos para valorar una(s) teoría(s) existente(s) o en desarrollo (Martínez, 2006: 172).

En lo que respecta a la crítica de que la aplicación del método proporciona pocas bases para la generalización Yin (1989, 1998) citado en Martínez (2006) señala que “la cuestión de generalizar a partir del estudio de caso no consiste en una ‘generalización estadística’ (desde una muestra o grupo de sujetos hasta el universo) sino que se trata de una ‘generalización analítica’ (utilizar el estudio de caso único o múltiple para ilustrar, representar o generalizar una teoría)” (Yin, 1989, 1998: s/p citado en Martínez, 2006: 173). Visto desde este punto, con la presente investigación no se pretende que el estudio del emprendimiento productivo en el inmueble patrimonial seleccionado como unidad

de análisis represente la realidad de la totalidad de los bienes inmuebles patrimoniales que han sido intervenidos con actividades productivas, sino que lo que se busca es dar luces y tratar de teorizar lo que podría significar el salvamento del patrimonio cultural edificado a través del involucramiento de los mismos en actividades productivas.

Diseño del estudio de caso

Yin (1989: 29-36) citado en Martínez (2006) señala cinco componentes importantes acerca del diseño de la investigación: Las preguntas de investigación, las proposiciones teóricas, la(s) unidad(es) de análisis, la vinculación lógica de los datos a las proposiciones, y los criterios para la interpretación de los datos (Yin, 1989: s/p citado en Martínez, 2006: 179).

En este orden de cosas, como lo sugiere Martínez (2006), las preguntas de investigación y las proposiciones teóricas servirán de punto de partida para la recolección de información desde los distintos niveles de análisis del caso (Martínez, 2006). En esta investigación se plantean una pregunta general y dos preguntas específicas:

Pregunta general

¿Es posible la preservación del patrimonio cultural inmobiliario a través de la participación de las pequeñas y medianas empresas?

Preguntas específicas

- ¿Se puede recuperar un bien inmueble patrimonial destruido debido al paso del tiempo a través del involucramiento del mismo en actividades empresariales?
- ¿Son las pequeñas y medianas empresas capaces de convertirse en entes que precautelen y administren los bienes inmuebles patrimoniales?

En lo que respecta a las proposiciones teóricas –léase marco teórico- este se aborda a profundidad en el segundo capítulo.

Unidad de análisis (selección de la muestra)

Continuando con el siguiente componente de la metodología de la investigación señalado por Yin (1989: 29-36) citado en Martínez (2006) al utilizar el estudio de caso, corresponde determinar la unidad de análisis, es decir, la selección de la muestra.

Como ya se ha mencionado, al utilizar el estudio de caso como metodología de la investigación no se selecciona una muestra representativa, sino lo que se conoce

como muestra teórica. De esta forma “el objetivo de la muestra teórica es elegir casos que probablemente pueden replicar o extender la teoría emergente...” (Eisenhardt, 1989: s/p citado en Martínez, 2006: 183).

Eisenhardt (1991: 620) citado en Martínez (2006) indica que el número de casos apropiado depende del conocimiento existente, del tema y de la información que se pueda obtener (Eisenhardt, 1991: 620 citado en Martínez, 2006: 183).

De la misma forma, Perry (1998) citado en Martínez (2006) señala que no hay una guía precisa acerca del número de casos que deben ser incluidos por lo que esta decisión le corresponde al investigador (Perry, 1998: s/p citado en Martínez, 2006: 184). Así mismo, Patton (1990: 181) citado en Martínez (2006) no brinda un número exacto de casos que podrían servir a manera de guía en una investigación de tipo cualitativa, es por eso que afirma que *no hay reglas* para el tamaño de la muestra en este tipo de investigación (Patton, 1990: 181 citado en Martínez, 2006: 184).

Con estos antecedentes, se escoge como unidad de análisis para esta investigación al bien inmueble patrimonial ubicado en la ciudad de Ambato, ciudadela San Antonio entre las calles Haynacapac 218 y Cañarís esquina, entre otras cosas debido a que este bien se encuentra en plena etapa de intervención para su restauración y mantenimiento. Además, por la información brindada por los propietarios –quienes han manifestado su total apertura para facilitar datos que aporten a construir teoría o verificar las hipótesis planteadas- se sabe que posterior a la restauración del predio, en esté se iniciará una actividad productiva preferentemente del tercer sector de la economía.

Fuentes e instrumentos para la recolección de la información

Yin (1989: 29) citado en Martínez (2006) sugiere la utilización de múltiples fuentes de información y la triangulación³ de la misma para garantizar la validez de la investigación. De esta forma, Martínez (2006) señala que:

El investigador podrá utilizar diferentes fuentes de información, bases de datos, internet, entrevistas a investigadores del área, organismos públicos o privados, documentos y estadísticas relacionadas con el fenómeno abordado en la investigación (Martínez, 2006: 185).

Sin embargo, de todas las fuentes de información arriba indicadas se priorizará la las *entrevistas a los actores* que permitirán recoger información de primera mano para

³Verificar si desde diferentes perspectivas se llega a los mismos resultados.

posteriormente sistematizarla de una forma académica. En un inicio se tiene planificado entrevistar a las personas encargadas de la ejecución de las políticas de preservación del patrimonio cultural inmobiliario a nivel nacional y local, empresarios que han montado sus negocios en bienes inmuebles patrimoniales refaccionados y a los dueños del bien inmueble del estudio de caso en cuestión.

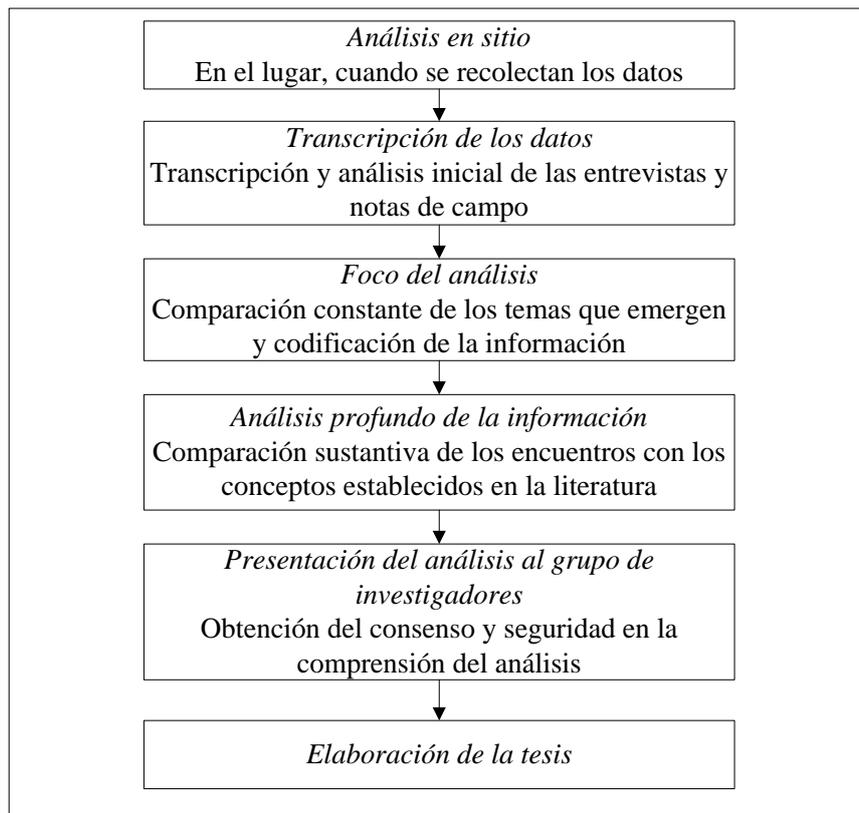
Por otra parte, Martínez (2006) recomienda la aplicación de múltiples instrumentos de recolección de información como la entrevista personal estructurada y/o no estructurada, encuestas por cuestionarios, observación directa estructurada y/o no estructurada, revisión de estadísticas, entre otros (Martínez, 2006: 186). A partir de lo indicado, se priorizará la *revisión de bibliografía especializada*, principalmente en lo que respecta a estudios realizados en el Ecuador y otros países acerca del patrimonio cultural, con especial énfasis en el patrimonio cultural inmobiliario y las alternativas para su preservación; y, la *observación de la fenomenología* que será fundamental sobre todo para el seguimiento del estudio de caso con lo cual se pretende teorizar lo que a la luz de la realidad sería obvio, es decir, que la preservación del patrimonio cultural inmobiliario es costoso y que es necesario vincularlo con actividades productivas a través de las PYMES.

Análisis de la información

Según Jones (1985) citado en Martínez (2006), en las investigaciones de tipo cualitativo que utilizan la metodología de estudio de caso, lo principal es generar una comprensión del problema de investigación y no forzar los datos dentro de una lógica deductiva derivada de categorías o suposiciones (Jones, 1985: 25 citado en Martínez, 2006: 186). En consecuencia varios autores sugieren que los datos obtenidos sean analizados de manera inductiva, guiándose por la literatura que constituye el marco teórico de la investigación (Easterby-Smith *et al.*, 1991; Glaser y Strauss, 1967; Lofland, 1971; Marshall y Rossman, 1995; Strauss & Corbin, 1990 citados en Martínez, 2006: 186).

Yin (1994) citado en Martínez (2006) reconoce que no existe ninguna fórmula considerada como la mejor o más eficiente forma de realizar análisis inductivo a partir de datos obtenidos de forma cualitativa (Yin, 1994: 102 citado en Martínez, 2006: 186). Sin embargo, Shaw (1999: 65) el siguiente proceso:

Cuadro 1. El Proceso del análisis inductivo



Fuente: Shaw (1999) citado en Martínez (2006).
Elaboración: Autor.

La fase de *análisis en sitio* toma lugar cuando se recolecta la información, por esto es necesario grabar las entrevistas; o sea, las diferentes respuestas y puntos de vista que existen con respecto a un tema, para que posteriormente transcribirlas, adicionalmente con las notas mentales realizadas durante la entrevista (Martínez, 2006). De la misma forma, es indispensable que el investigador, a través de su propia observación, tome notas de campo que aportarán al entendimiento del fenómeno estudiado.

De forma seguida a las entrevistas y las observaciones se procede a la *transcripción de los datos*. En este punto se recomienda hacer una lectura y relectura de las transcripciones y notas de campo recolectadas, para que de esta forma el investigador se familiarice con los datos (Easterby-Smith et al., 1991: s/p citado en Martínez, 2006: 188). De esta forma se inicia el proceso de estructuración y organización de los datos en sus correspondientes dimensiones y variables, lo que permite el entendimiento del problema de investigación (Strauss & Corbin, 1990: s/p citado en Martínez, 2006: 188).

En la etapa del *foco de análisis* el investigador debe centrarse en las áreas que conduzcan a la comprensión del problema de investigación, con principal enfoque en la contrastación de los datos encontrados y las variables preestablecidas en el marco teórico, para que de esta forma se pueda verificar similitudes o diferencias (Glaser& Strauss, 1967: s/p citado en Martínez, 2006: 188).

Por otra parte, en la etapa de *análisis profundo de la información* es necesario interpretar de una manera estricta las relaciones encontradas entre las categorías establecidas con base en el marco teórico y los datos recolectados, así como también tratar de explicar dichas relaciones con la finalidad de comprender el fenómeno estudiado, es decir, conceptualizarlo (Martínez, 2006).

Si es que la investigación ha sido realizada por dos o más investigadores, es necesario presentar los resultados de las etapas anteriores a los demás participantes –o en el caso de una tesis, al director de tesis- para recibir la retroalimentación correspondiente, que permitirá mejorar el producto final. Este último punto corresponde a la *presentación del análisis al grupo de investigadores* (Martínez, 2006).

Finalmente, corresponde al investigador elaborar una tesis que proporcione una comprensión válida del problema investigado (Shaw, 1997: s/p citado en Martínez, 2006).

CAPÍTULO II

EL PATRIMONIO CULTURAL INMOBILIARIO

En el Ecuador existirían noventa mil bienes patrimoniales inventariados, entre materiales e inmateriales, de los cuales el 40% corresponderían a bienes inmuebles. La mayoría del patrimonio está en manos privadas, de ahí que el Instituto, según información de prensa (Vistazo, 2011), estaría estudiando la posibilidad de creación de un bono patrimonial que sirva de incentivo a los tenedores para la conservación del patrimonio.

Según el Ministerio Coordinador del Patrimonio (2011), la mayor parte de bienes inmuebles patrimoniales se encuentran en la región Sierra, con concentración principalmente en las provincias de Azuay, Cañar, Tungurahua, e Imbabura. Por otra parte, la densidad patrimonial inmuebles es, en términos relativos, baja en la Costa y Amazonía (MCP, 2011).

Cuadro 4. Densidad patrimonial en el Ecuador por cada 10 km²

Provincia	Densidad patrimonial inmueble por cada 10km ²
Azuay	45.7
Cañar	39.03
Tungurahua	33.9
Imbabura	33.64
Chimborazo	24.44
Bolívar	22.23
Carchi	19.31
Loja	19.06
Pichincha	14.21
Cotopaxi	12.19
El Oro	9.69
Zamora Chinchipe	5.07
Los Ríos	3.27
Morona Santiago	3.25
Napo	2.74
Santa Elena	2.13
Guayas	2.06
ND	1.93
Sucumbíos	1.91
Santo Domingo de los Tsáchilas	1.2

Manabí	0.79
Esmeraldas	0.4
Pastaza	0.16
Orellana	0.13

Fuente: Agenda del Consejo Sectorial de Patrimonio 2011-2013.

Elaboración: El Autor.

Siendo de particular interés para esta investigación la provincia de Tungurahua, puesto que ahí se hace el seguimiento de estudio de caso, se puede observar que existen 33.9, es decir, aproximadamente cuarenta bienes inmuebles inventariados como patrimoniales por cada diez kilómetros cuadrados en esta provincia, estando únicamente por debajo de los promedios de Azuay y Cañar con 45.7 y 39.03 bienes patrimoniales por cada diez kilómetros cuadrados, respectivamente.

Sobre los alcances del Patrimonio

El tratadista español Agustín Azkarate (2003) define al patrimonio arquitectónico como

... el conjunto de bienes edificados, de cualquier naturaleza, a los que cada sociedad atribuye o en los que cada sociedad reconoce un valor cultural. Esta es una definición dinámica pues los valores culturales son cambiantes, lo que implica que el concepto mismo de patrimonio se encuentra en permanente construcción y que los objetos que integran el patrimonio forman un conjunto abierto, susceptible de modificación y, sobre todo de nuevas incorporaciones (Azkarate, 2003: 3).

De la misma forma, de acuerdo con el Ministerio Coordinador de Patrimonio del Ecuador se entiende como *patrimonio* a “lo que se hereda de los padres y de la naturaleza, y lo que queremos heredar a nuestros hijos y a las generaciones futuras. Es el conjunto de bienes que caracterizan la creatividad de un pueblo y que distinguen a las sociedades y grupos sociales unos de otros, dándoles su sentido de identidad” (MCP, 2011). Así mismo, dicha entidad gubernamental indica que el patrimonio material está compuesto por todos los bienes culturales que conforman la riqueza del Ecuador. Es así que, el patrimonio material es clasificable en patrimonio material inmueble y patrimonio material mueble. El patrimonio material inmueble –el tema de esta investigación– se refiere a los bienes culturales que no pueden trasladarse y abarca tanto los sitios arqueológicos (huacas, cementerios, templos, cuevas, andenes) como las edificaciones coloniales y republicanas. Por otra parte, y dependiendo de la época en que fue creado,

el patrimonio inmueble se divide en dos grandes categorías: patrimonio arqueológico, que son los bienes culturales provenientes de la época prehispánica; y patrimonio histórico, que son aquellos fechados a partir de la colonia (MCP, 2011).

La imagen urbana

Se utiliza el término de *imagen urbana* para denominar la apariencia física que, en un momento dado, puede apreciarse de una ciudad. Al emplear el término *imagen urbana* se está reconociendo que la fisonomía de la ciudad es importante, tanto para sus habitantes cuanto para quienes están de visita (Velásquez, 2000).

Otros autores identifican como *imagen urbana* al conjunto de elementos naturales y artificiales (lo construido) que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes. Dichos elementos son: colinas, ríos, bosques, edificios, calles, plazas, parques, anuncios, entre otros componentes (Hernández, 2000).

La interrelación y agrupación de estos componentes define el carácter de la *imagen urbana*. Esta construcción imaginaria está determinada por las características del lugar (topografía, clima, suelo, etc.) por las costumbres y usos de sus habitantes, por la presencia y predominio de determinados materiales y sistemas constructivos así como por el tipo de actividades económicas que se desarrollan en la ciudad (industrial, comercial, agrícola, etc.) (Hernández, 2000).

Un conjunto visual agradable y armonioso, es decir una buena *imagen urbana*, se logra a través del manejo adecuado, la composición de aspectos como: forma, textura, color de volúmenes y masas de la edificación; o sea, la relación sensible y lógica de lo artificial con lo natural, (Hernández, 2000).

La imagen urbana, que no es otra cosa que la fisonomía de pueblos y ciudades, muestra la historia de la población, sus relaciones de intercambio, su potencial económico, entre otras tantas cosas, en suma, es la presencia viva de los hechos y los sucesos de una localidad en el tiempo (Hernández, 2000).

Adicionalmente, la imagen urbana es también, el reflejo de las condiciones generales de un asentamiento humano:

...el tamaño de los lotes y la densidad de población, el nivel y calidad de los servicios, la cobertura territorial de redes de agua y drenaje, la electrificación y el alumbrado, el estado general de la vivienda, etc. La imagen urbana es finalmente, la expresión de la totalidad de las características de la ciudad y de su población (Hernández, 2000: 2).

Además, al hablar de *imagen urbana*, se está reconociendo que en la ciudad existen valores importantes por preservar y mantener. El primer valor que se deriva de la *imagen urbana* es el de la calidad estética; es decir, si ésta aún se puede percibir en su *imagen urbana*, se deben preservar los elementos que en su conjunto ofrecen armonía y belleza. Hay que tener presente que la imagen de la ciudad, cuando reúne características adecuadas produce a los pobladores bienestar y orgullo. El segundo valor implica que la imagen es la expresión del patrimonio; es decir, en el rostro de la ciudad se manifiestan realizaciones colectivas insustituibles que cumplen la función, tanto de mostrar la historia, dar testimonio de lo que allí ocurrió, como de mostrar la obra arquitectónica, pictórica, escultórica, etc., que constituye en sí una fuente de placer y de disfrute. En tercer lugar, la *imagen urbana* implica valores sociales importantes. Como obra colectiva la ciudad no pertenece a ningún grupo en especial, es un bien colectivo. Es la constancia de lo que ese grupo humano ha sido capaz de construir y preservar. Tampoco pertenece a la generación presente, si bien, ésta, en el tiempo tiene responsabilidad de conservarlo para sus descendientes (Velásquez, 2000).

Dentro de este contexto, las ciudades coloniales, por ejemplo, son un patrimonio histórico, singular y único, y por lo tanto de gran interés tanto para los ecuatorianos y extranjeros, por ello constituyen un importante recurso turístico. En cuanto tal, exige ser aprovechado de la manera más productiva. Al ser manejado adecuadamente el potencial turístico de las ciudades coloniales, los recursos económicos que genere harán posible que sea más fácil protegerlo y conservarlo debidamente como patrimonio. De hecho, el protegerlo y conservarlo es tarea imprescindible para lograr que estas ciudades operen efectivamente como un recurso turístico (Velásquez, 2000).

El hecho de aprovechar debidamente el patrimonio edificado de las ciudades coloniales requiere que éste, es decir, sus espacios y edificaciones, pueda ser percibido, por los residentes y por los foráneos, en plenitud y gozado como ámbito de excepcional interés. Esta deseable apreciación de la riqueza monumental de la ciudad se hace imposible si los espacios se encuentran ocupados por el comercio ambulante, alterados por inadecuado equipamiento y un desordenado o desagradable conjunto de anuncios comerciales. Tampoco se pueden percibir cabalmente si no se conservan o recuperan sus características originales y se hallan soluciones adecuadas en pavimentos y aceras para la circulación y estacionamiento de vehículos automotores. En el caso de las edificaciones no se pueden apreciar si han perdido sus valores genuinos o se les han integrado elementos extraños que distorsionan su apariencia original. Es decir,

conservar la genuina *imagen urbana* es una condición para el aprovechamiento del patrimonio histórico monumental (Velásquez, 2000).

En este contexto, la conservación de la imagen urbana, dentro del contexto del aprovechamiento turístico, podría considerarse como una condición de competitividad y sustentabilidad (Velásquez, 2000).

¿Por qué conservar la imagen urbana?

Existen un sin número de razones por las cuales es obvio preservar la imagen urbana: identidad, responsabilidad intergeneracional, valor histórico, y el turismo. Este último, el turismo⁴, es de especial importancia debido a que el valor patrimonial de las ciudades coloniales radica en sus edificios, sus espacios y en la población y sus manifestaciones culturales que provocan una imagen particular, un sello distintivo y atractivo que fomenta la identidad y el afecto del habitante. Esta vinculación entre población y marco físico crea también un carácter y una imagen que interesa y atrae al viajero (Hernández, 2000).

Según Hernández (2000)

El turista va a estos lugares principalmente porque en ellos encuentra una edificación patrimonial de gran valor formal; la imagen urbana que este ofrece es el atractivo fundamental enriquecido con la cultura local y la amenidad de las actividades que la población realiza en ese marco (Hernández, 2000: 7).

Varias ciudades del Ecuador –como Cuenca por ejemplo- han convertido al patrimonio de esas localidades en soporte fundamental de una actividad, como el turismo, que estimula notablemente el desarrollo de pueblos y ciudades. De esta forma, además del valor cultural, el patrimonio edificado y su imagen genera recursos que pueden y deben contribuir al cuidado, protección y mejoramiento del mismo y a ampliar la base económica de la ciudad (Hernández, 2000).

En el caso contrario, cuando el deterioro o descuido de la imagen urbana crea una fisonomía desordenada o un caos visual y ambiental, se fragmenta la identificación del hombre con su entorno, se pierde el arraigo y el afecto de la población por su localidad. Perdido este afecto, se pierde el interés de propios – y aún más de los extraños- por el lugar, por su pueblo, por su ciudad (Hernández, 2000).

⁴ El turismo es considerado como una de las actividades económicas que potencia, con mayor facilidad, la redistribución de la riqueza, ya sea turismo interno o internacional.

El patrimonio cultural: componente de la imagen urbana y recurso socio-económico

No hay duda de que los bienes inmuebles son componente esencial de la imagen urbana de los catalogados *centros históricos*; en otras palabras, el patrimonio construido es en sí la esencia de la existencia de éstos, al mismo tiempo, debería existir una interrelación adecuada entre una imagen urbana funcional e infraestructura urbana actual (Vidal, 2000).

Ahora bien, algunos autores como Vidal (2000) se cuestionan el por qué y para quién se cuida el patrimonio, o ¿sólo se lo conserva con fines de lucro?; o bien, ¿Para usufructuarlo de manera respetuosa, cabal y positiva?, ¿Para darles un uso acorde y adecuado a estos vetustos edificios que guardan parte de la memoria histórica del país?; más aún, ¿para qué lo queremos conservar? El mencionado autor sugiere que se da por sentado que se sabe bien el por qué se lo conserva, se lo protege y el uso que se le autoriza a cada espacio catalogado como al patrimonio cultural (Vidal, 2000).

Entonces, si se da por sentado que al patrimonio construido hay que cuidarlo y protegerlo para garantizar su existencia, ahora cabe la pregunta de qué hacer con él, pregunta para la cual existen respuestas en tono dubitativo: ¿Se lo aprovecha? ¿De qué manera? ¿Se lo hará responsablemente y sin causarle deterioro? (Vidal, 2000).

Ante todas estas interrogantes, quedarían claro dos cosas. Primero, que el Estado es incapaz de encargarse de todo el patrimonio construido en el Ecuador; y segundo, que no se puede dejar al inventario patrimonial en manos de los propietarios sin una estricta vigilancia de su uso por parte de los entes gubernamentales.

Turismo Cultural

Desde este punto de vista, es ahora si pertinente reconocer la potencialidad económica del patrimonio construido y otorgarle su condición de recurso esencial dentro del turismo cultural. Como lo sugiere Akarate (2003):

Aunque el turismo ha estado vinculado al patrimonio arquitectónico y artístico desde sus orígenes a fines del siglo XVIII... no ha sido hasta los años ochenta del siglo XX que el turismo cultural ha sido reconocido como un sector diferenciado del turismo de ocio. Hoy se estima que el 37% de los viajes mundiales tienen motivaciones culturales, y entre ellos el cupo de los que están expresamente orientados a las visitas de historia y patrimonio ha pasado de representar del 30% al 50% en la última década. Las causas de este extraordinario incremento, que afecta directamente a la socialización del patrimonio, están directamente relacionadas con la elevación del nivel cultural de las sociedades occidentales, el envejecimiento intelectualmente activo de la población y el incremento del

protagonismo económico de la mujer, mayor consumidora de actividades culturales que el hombre (Azkarate, 2003: 15).

La caracterización que Azkarate (2003) le da al turista cultural frente a los demás tipos de turistas es la siguiente:

... un coleccionista genérico de conocimientos, con mediano poder adquisitivo, con formación y buena información antes de iniciar su recorrido..., busca experiencias en vez de objetivos fétiche, persigue autenticidad como valor frente a lo artificial y artificioso, y está cada vez más comprometido en la preservación de un entorno natural y arquitectónico equilibrado, siendo al mismo tiempo consciente de su aportación a esa sostenibilidad. Tener acceso a la socialización del patrimonio arquitectónico es para estos grupos un requisito imprescindible de sus viajes, que han pasado de ser considerados como una iniciativa de escapismo a una actividad de enriquecimiento personal (Azkarate, 2003: 15).

En este orden de cosas, la competencia a nivel de localidades –léase municipalidades– por captar al potencial turista cultural se da a escala global, y en dicha competencia el Ecuador tiene un amplio potencial patrimonial que es incluso capaz de satisfacer a los segmentos que tienen las más altas exigencias dentro de la demanda del sector. Por otra parte, las dificultades que presenta el turismo cultural radica en que “estos recursos carecen de información pública, son difícilmente localizables, poco accesibles, no están bien conservados, apenas se gestionan... y no despiertan el aprecio de las autoridades locales ni de sus vecinos” (Azkarate, 2003: 16).

Problemas que afectan al patrimonio inmobiliario

El patrimonio cultural inmobiliario enfrenta varias complicaciones, desde aquellas que son de causa natural como el desgaste por el paso del tiempo, hasta aquellas derivadas de líos jurídicos, como el hecho de que impedimentos para su intervención inmediata sin contar con los permisos de las autoridades del ramo. A continuación se pasa revista a los factores más importantes que afectarían al Patrimonio Cultural Inmobiliario.

El costo de mantenimiento de un bien inmueble patrimonial

El hecho de que las estructuras daten de épocas pasadas no únicamente conlleva la belleza arquitectónica de los periodos de construcción, sino que también suponen las limitaciones técnicas y tecnológicas que en su momento tuvieron los que las diseñaron. Es así que los materiales utilizados responden a la capacidad económica de los aquellos

que financiaron la construcción y las técnicas y materiales disponibles a la fecha. Así por ejemplo, en el Ecuador de inicios del siglo XX, era común la utilización de paja y carrizo para el techo, sobre el cual se colocaba las tejas. En la actualidad, es común que esta cobertura presente goteras. El problema se agrava más cuando es imposible que el dueño del inmueble lo intervenga inmediatamente para evitar su deterioro, puesto que para cualquier intervención que suponga cambios estructurales importantes –que en el ejemplo podría ser el cambio de la cubierta- en inmuebles inventariados como patrimoniales es necesario, primero, el visto bueno de la autoridad -municipal-pertinente⁵. Sin embargo, el hecho de solicitar la intervención no garantiza la aprobación municipal.

Por otra parte, las casas patrimoniales abandonadas o que no han sido intervenidas no sólo presentan goteras, sino que también filtraciones debido a la vetustez de las tuberías, hundimientos de las estructuras, problemas con las instalaciones eléctricas⁶, vegetación en los tejados, e inclusive plagas⁷.

Si es que a eso se le añade que la periodicidad con la que es necesario realizar soluciones “*parche*”⁸ a los bienes inmuebles patrimoniales, se podría considerar un monto mensual necesario para éstas podría oscilar entre los doscientos y trescientos dólares mensuales⁹.

Como resultado de todo lo indicado, la mantención, restauración y/o intervención de las casas patrimoniales resulta inclusive mucho más caro que construir una casa nueva¹⁰.

La transferencia de dominio de las edificaciones patrimoniales

Otro problema que afecta al patrimonio Cultural Inmobiliario es que no existen impedimentos para la compra-venta de estos inmuebles¹¹. Además hay que considerar

⁵ El artículo 13 de la Ley de Patrimonio Cultural manda que “No puede realizarse reparaciones, restauraciones ni modificaciones de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural sin previa autorización del Instituto” (Ley de Patrimonio Cultural, 2009: 5).

⁶ Lo que a su vez representa riesgo potencial para incendios.

⁷ Las plagas más comunes son aves en los tejados y roedores en los pisos.

⁸ Entendiéndose como parche a aquellas soluciones momentáneas y que no supondrían solicitud de permiso para la intervención debido a que no se consideran cambios fundamentales a la estructura del bien inmueble.

⁹ Referencial para la ciudad de Ambato en el año 2011.

¹⁰ Según la opinión del Ing. Civil Hernán Andrade Moreno.

que algunos propietarios consideran el hecho de tener un inmueble patrimonial una maldición puesto que la normativa legal vigente únicamente regula el tipo de actividades económicas que se pueden realizar en este tipo de inmuebles, pero en muchos de los casos, las actividades económicas permitidas, o no son muy rentables, o la demanda de las actividades económicas ya está cubierta, o se requiere ingentes sumas de capitales para poner en marcha estos negocios. Esto hace que se busque transferir el dominio -vender- la propiedad lo más pronto posible, para disponer del dinero en otras actividades económicas que le brinden mayor holgura en el accionar del propietario. El uso que se le puede dar a un inmueble patrimonial depende de la zona geográfica de ubicación; sin embargo, se las puede destinar para viviendas y locales comerciales como hoteles, oficinas y restaurantes.

Un claro ejemplo de que si sería posible vincular al patrimonio cultural inmobiliario con actividades económicas sustentables – al menos monetariamente- es el sector de La Mariscal en el norte de la ciudad de Quito. En este sector, que presenta alta densidad de bienes inmuebles patrimoniales, las edificaciones se preservan a través de la puesta en marcha de negocios –hoteles y restaurantes en su mayoría- que garantizan su mantenimiento en el tiempo.

Por otra parte, la normativa legal ecuatoriana prohíbe la utilización de inmuebles inventariados como patrimoniales en bodegas, conventillos e industrias.

La fragilidad de un patrimonio en gestación

Tratadistas del patrimonio arquitectónico sugieren que uno de los más grandes retos a los que se enfrentan los edificios patrimoniales de épocas más recientes, es decir del siglo XX, radica en su valoración, puesto que está sometido a una serie de condiciones a priori que dan cuenta de la dificultad de su reconocimiento. En este sentido, Azkarate (2003) plantea las siguientes condiciones específicas a priori que dificultarían el reconocimiento de edificios como patrimoniales:

Al encontrarnos con una multiplicidad de discursos a la hora de valorar este patrimonio, falta en muchos casos un criterio claro de valoración de estos edificios, incluso dentro de los mismos profesionales.

¹¹ Únicamente, el artículo 12 de la Ley de Patrimonio Cultural señala que “Toda transferencia de dominio de los objetos pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación, sea a título gratuito u oneroso, se hará con autorización del Instituto de Patrimonio Cultural...” (Ley de Patrimonio Cultural, 2009: 5).

La imagen mediática, y más en el mundo actual resulta en muchos casos definitiva a la hora de valorar un edificio, que con el paso del tiempo se confirmará dentro del panorama arquitectónico o se deslegitimará. (Azkarate, 2003: 21).

Además, siempre en la línea de Azkarate (2003), existe otras dificultades a las que se enfrenta el patrimonio arquitectónico en formación como:

El consenso social, el esfuerzo económico, el interés político y la labor singular de determinadas actuaciones arquitectónicas, pueden confirmar de forma casi inmediata el carácter patrimonial de las recientes arquitecturas.

El rápido envejecimiento de algunos edificios contemporáneos, debido a la utilización de materiales más económicos, hacen que estos edificios modernos poco a poco vayan perdiendo prestancia y se olvide la novedad o importancia que tuvieron en el momento en que se construyeron.

El poder transformador en todos los órdenes de nuestra moderna sociedad postindustrial, hacen que cambien con frecuencia y a gran velocidad nuestros paisajes rurales, urbanos y metropolitanos, produciéndose en determinados casos una degradación del entorno en forma de contaminación visual, con consecuencias físicas a veces irreversibles. En ese sentido, y sin un criterio claro los patrimonio s recientes son los menos valorados y los que antes caen en desprestigio propiciándose su desaparición.

Hoy en día los edificios, como las personas, aumentan su longevidad y se produce cada vez con más frecuencia y sobre todo en el patrimonio contemporáneo, un proceso de dobles vidas, en las que la construcción original se destina a usos totalmente diferentes de los que tenía en su origen (Azkarate, 2003: 21).

El marco regulatorio del patrimonio cultural inmobiliario en el Ecuador

En lo que respecta a la normativa legal referente al patrimonio cultural, existe un amplio abanico de instrumentos legales que lo norman. Es así que a más del ordenamiento jurídico de carácter nacional, el Ecuador es signatario de varios convenios internacionales. Los instrumentos jurídicos que protegen al patrimonio cultural son las denominadas *Convenciones Internacionales*; de la misma forma, las declaratorias que contienen principios de manejo de patrimonio cultural y natural. Cabe remarcar que, el cumplimiento de estos tratados es de carácter obligatorio por parte del Estado ecuatoriano. En la tabla que aparece a continuación se muestran los tratados internacionales de los cuales el Ecuador es signatario:

Cuadro 2. Convenciones y Cartas Internacionales reconocidas por el Estado ecuatoriano

Convenciones	Cartas Internacionales
Convención para la Protección de Bienes Culturales en Caso de Conflicto Armado (1954).	Carta Internacional de Atenas (1931).
Convención contra el Tráfico Ilícito de Bienes Culturales (1970).	Carta de Venecia (1964).
Convención de Patrimonio Cultural y Natural de 1972 y sus Directrices operativas de la UNESCO.	Normas de Quito (1967).
Convenio sobre el Patrimonio Subacuático (2001).	Coloquio de Quito (1977).
Convención para la Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmaterial (2003).	Carta de Burra de 1979 y su actualización de 1999.
Convención para la Protección y Promoción de la Diversidad de Expresiones Culturales (2005).	Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas (1986).
	Carta de Nara (1994).
	Carta de Florencia para la Conservación de jardines y Sitios Históricos (1999).
	Carta del Turismo Cultural (1999).
	Carta de Cracovia (2000).
	Carta de Itinerarios Culturales (2007).

Fuente: Ministerio Coordinador de Patrimonio. Documento de gestión en Ciudades Patrimoniales. Volumen 1. Junio 2010.

Elaboración: Autor.

De entre todos instrumentos internacionales, el más importante sería –sin desmerecer la valía de los demás- la Carta de Cracovia (2000) puesto que en ésta se establecen los “principios para la conservación y restauración del patrimonio construido” (Carta de Cracovia, 2000: 1). Así mismo, este documento indica los objetivos y métodos de conservación del patrimonio edificado y también determina las distintas clases de patrimonio inmobiliario que existen en el mundo.

Ley de Patrimonio Cultural

La Ley de Patrimonio Cultural fue publicada en el Registro Oficial del 29 de junio de 1978, y codificada el 13 de octubre del 2004. Desde su publicación, este instrumento jurídico ha sido la herramienta más importante en cuanto a protección patrimonial nacional se refiere. Entre otros aspectos a destacar, está la creación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural y la catalogación de lo que se puede considerar como patrimonial para el país.

La Constitución de Montecristi, el Patrimonio Cultural Inmobiliario y los Derechos Culturales

La Carta Fundamental del Ecuador que realizada en Montecristi, Manabí, por la Asamblea Nacional Constituyente y que sería ratificado mediante Referéndum por el pueblo ecuatoriano, entrando en vigencia el 20 de octubre del 2008 con su publicación en el Registro Oficial, es de carácter inédito en lo que al quehacer cultural se refiere, porque otorga a la cultura el sitio que se merece en tanto derechos y obligaciones culturales.

Dicho esto, en los principios fundamentales capítulo primero, artículo 3 de la Constitución de la República se señala que: “Son deberes primordiales del Estado: Numeral 7. Proteger el Patrimonio Natural y Cultural del país” (Constitución, 2008). Esta declaración, a pesar de indicar la buena voluntad del Estado y su preocupación por el rescate del Patrimonio Cultural y natural de país, parecería ser que en la práctica queda únicamente como una declaración de buenas intenciones puesto que, el Estado no tendría la capacidad logística ni tampoco los recursos financieros para preservar toda la riqueza natural y cultural en todo el país, por lo que es indispensable involucrar a otros actores en este juego. Estos nuevos actores podrían ser los empresarios.

En lo que respecta a los derechos del buen vivir, la Carta Magna en la Sección Cuarta: Cultura y ciencia, capítulo segundo, artículo 21 indica que: “Las personas tienen derecho a... conocer la memoria histórica de sus culturas y a acceder a su patrimonio cultural; a difundir sus propias expresiones culturales y tener acceso a expresiones culturales diversas” (Constitución, 2008). Más adelante, en la sección sexta correspondiente a hábitat y vivienda, en el capítulo segundo, artículo 31 señala que: “Las personas tienen derecho al disfrute pleno de la ciudad y de sus espacios públicos, bajo los principios de sustentabilidad, justicia social, respeto a las diferentes culturas urbanas y equilibrio entre lo urbano y lo rural. El ejercicio del derecho a la ciudad se basa en la gestión democrática de ésta, en la función social y ambiental de la propiedad y de la ciudad, y en el ejercicio pleno de la ciudadanía” (Constitución, 2008).

De la misma forma, el artículo 83 del citado cuerpo de legal manda que: “son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Numeral 13. Conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos” (Constitución, 2008).

Siguiendo con lo que indica la Constitución, en lo que respecta a la Organización Territorial del Estado en la parte referente a régimen de competencias el capítulo cuarto, artículo 264 manda que: “Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Numeral 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines” (Constitución, 2008). Entonces, queda claro que son los municipios los encargados por supervigilar el mantenimiento y preservación de los bienes inmuebles patrimoniales dentro de sus ciudades.

Régimen de desarrollo, Principios generales

En el Artículo 275 de la Constitución del Ecuador se indica que “El régimen de desarrollo es el conjunto organizado, sostenible y dinámico de los sistemas económicos, políticos, socio-culturales y ambientales, que garantizan la realización del buen vivir, del SumakKawsay” (Constitución, 2008). De la misma forma, el artículo 276 manda que: “El régimen de desarrollo tendrá los siguientes objetivos: Numeral 7. Proteger y promover la diversidad cultural y respetar sus espacios de reproducción e intercambio; recuperar, preservar y acrecentar la memoria social y el patrimonio cultural” (Constitución, 2008).

Régimen del buen vivir

La Constitución de la República en su artículo 377 indica que: “El sistema nacional de cultura tiene como finalidad fortalecer la identidad nacional; proteger y promover la diversidad de las expresiones culturales; incentivar la libre creación artística y la producción, difusión, distribución y disfrute de bienes y servicios culturales; y salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural. Se garantiza el ejercicio pleno de los derechos culturales” (Constitución, 2008).

Especial importancia para la presente investigación representa lo que manda la Carta Magna en su artículo 397:

Son parte del patrimonio cultural tangible e intangible relevante para la memoria e identidad de las personas y colectivos, y objeto de salvaguarda del Estado, entre otros: 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 valor histórico, artístico, arqueológico, etnográfico o paleontológico. Los bienes culturales patrimoniales del Estado serán

inalienables, inembargables e imprescriptibles. El Estado tendrá derecho de prelación en la adquisición de los bienes del patrimonio cultural y garantizará su protección. Cualquier daño será sancionado de acuerdo con la ley (Constitución, 2008).

Finalmente, en lo que respecta a las responsabilidades del Estado, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 380 señala que:

Velar, mediante políticas permanentes, por la identificación, protección, defensa, conservación, restauración, difusión y acrecentamiento del patrimonio cultural tangible e intangible, de la riqueza histórica, artística, lingüística y arqueológica, de la memoria colectiva y del conjunto de valores y manifestaciones que configuran la identidad plurinacional, pluricultural y multiétnica del Ecuador. Promover la restitución y recuperación de los bienes patrimoniales expoliados, perdidos o degradados, y asegurar el depósito legal de impresos, audiovisuales y contenidos electrónicos de difusión masiva (Constitución, 2008).

Los entes estatales encargados del Patrimonio Cultural Inmobiliario

El papel del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC

Según el artículo 4 de la Ley de Patrimonio Cultural, el Instituto de Patrimonio Cultural tiene, entre otras, las siguientes funciones y atribuciones:

- Investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el Patrimonio Cultural del Ecuador; así como regular de acuerdo a la Ley todas las actividades de esta naturaleza que se realicen en el país;
- Elaborar el inventario de todos los bienes que constituyen este patrimonio ya sean propiedad pública o privada... (Ley de Patrimonio Cultural, 2006).

Entonces, un inmueble es considerado patrimonial toda vez que ha sido inventariado por el Instituto. La misma Ley señala que cuando se trata de bienes inmuebles, no únicamente se considera patrimonial al inmueble, sino que también su “entorno ambiental y paisajístico necesario para proporcionarle una visibilidad adecuada” (Ley de Patrimonio Cultural, 2004: 3).

El papel de los gobiernos locales

Al patrimonio hay que percibirlo como el “algo” que se entiende como “propio”; es decir, como una construcción social que se define por el sentido de pertenencia, de identificación, de apoderamiento. Queda claro entonces que el patrimonio cultural pertenece al campo de lo imaginario y/o simbólico. Además, el sentido de lo

patrimonial, está en la base de la noción de ciudadanía. Como indica Diego Jaramillo “Nadie se involucra en la construcción de una sociedad, en pensarla y habitarla si no la ha construido imaginariamente como suya y carece de símbolos que la constituyan como propia. Por lo tanto patrimonio y ciudadanía son dos nociones inseparables...” (Jaramillo, 2011: 26).

De esta forma, Jaramillo (2011) sugiere que un primer y fundamental rol de los municipios frente a la conservación patrimonial es “construir *sujetos ciudadanos* para pensar colectivamente la ciudad que queremos. Construir ciudadanía, ésta es su principal y fundamental misión; y coadyuvar a través de su acción, al ejercicio pleno de ésta” (Jaramillo, 2011: 26).

En el mismo orden de cosas y como ya se indicó anteriormente, la disposición constitucional el Art. 283 numeral 8 otorga como competencia exclusiva de los gobiernos municipales “preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines” (Constitución, 2008). El mandato constitucional modifica radicalmente la situación pasada en la que el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural era el organismo encargado de cumplir estas funciones; y que, en la mayoría de los casos, delegaba a los municipios esta responsabilidad en las áreas declaradas patrimoniales, mediante las llamadas Comisiones de Centro Histórico (Jaramillo, 2011).

Ahora, una vez que la norma marca que la competencia exclusiva de la conservación del patrimonio está en manos de los municipios, éstos tendrán que organizarse técnica, administrativa y financieramente para responder a esta obligación y derecho.

Para Jaramillo (2011), algunas consecuencias del mandato constitucional, en cuanto al rol de los gobiernos locales frente al patrimonio cultural son:

La responsabilidad municipal ya no se limita a la conservación del patrimonio cultural edificado (bienes inmuebles) en las áreas denominadas centros históricos, como lo había asumido por delegación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. Ahora tiene que cuidar el patrimonio cantonal.

El campo del patrimonio cultural que le compete, ya no es únicamente el de los bienes inmuebles (arquitectura y urbanismo), sino el conjunto de la cultura material e intangible.

Las llamadas comisiones municipales de centro histórico, existentes para ejercer la delegación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural a la municipalidad podrán, de acuerdo a la política de cada gobierno municipal, seguir o no existiendo, y su conformación y competencias serán definidas por cada gobierno local (Jaramillo, 2011: 29).

CAPÍTULO III

ESTUDIO DE CASO

De la intervención y restauración

Según Campos Venuti (2011)

No puede existir una doctrina o una definición unívoca de la intervención ya que la ciudad, además de ser un paisaje cultural en expansión es una realidad dinámica donde los problemas de reorganización interna del espacio urbano, llámense éstos reforma interior, renovación, remodelación, rehabilitación, etc., han estado siempre presentes en la práctica. Lo que cambia es la escala de las intervenciones así como el sentido de las transformaciones (Campos Venuti, s/r citado en MCP, 2011: 38).

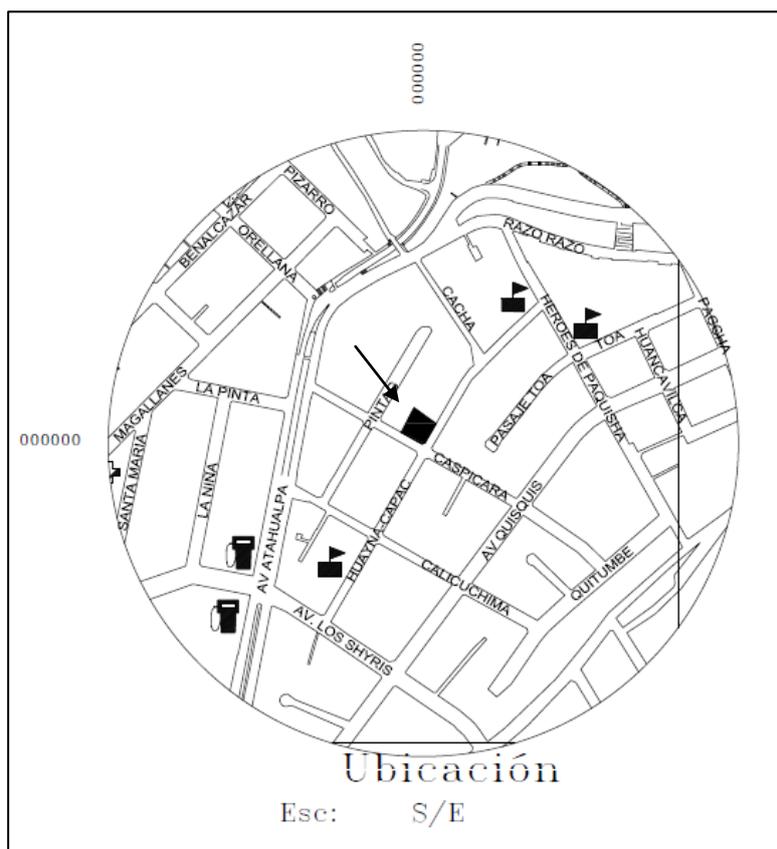
Dicho esto, entonces se puede indicar que el Ministerio Coordinador de Patrimonio del Ecuador (2011) sugiere tres fases para la intervención en bienes culturales inmuebles:

Fase 1 De investigación, levantamiento planimétrico, diagnóstico y anteproyecto, en donde se debe realizar la investigación histórica del bien a ser intervenido, así como el levantamiento planimétrico y la determinación del estado de conservación del inmueble. Además, en esta fase se debe elaborar el estudio estructural y anteproyectos de consolidación y reforzamiento estructural, de iluminación, energía, telefonía, e instalaciones hidráulico-sanitarias (MCP, 2011).

Entonces, con relación al estudio de caso planteado, en esta fase es necesario indicar que el bien inmueble que ahora es conocido como Casa Real Restaurante, puesto que antes había sido utilizado como residencia familiar, está localizado en las calles Huaynacápac y Cañarís¹² esquina, en la ciudadela San Antonio, cantón Ambato, provincia del Tungurahua.

¹² La Calle Cañarís tomó este nombre a partir del año 2009 por disposición de las autoridades municipales. Antes, tenía el nombre de calle Caspicara, tal como aparece en la gráfica.

Gráfico 1. Ubicación del bien inmueble en la ciudad de Ambato



Fuente: Planimetría arquitectónica de la intervención.

En lo que respecta a la propiedad del bien inmueble, éste fue levantado por orden del señor Delfín Villacrés¹³ durante la década de los años cuarenta del siglo XX. El diseño y la construcción habrían sido encargados a un arquitecto cuencano de apellido Mideros. Desde su ocupación, hasta el año 2005 fue utilizado como residencia por parte de la viuda del señor Villacrés y sus hijos, siendo a partir de este año que el inmueble quedaría abandonado y entraría en un acelerado proceso de deterioro. Para el año 2011 sería vendido por los herederos a la señora Jacqueline Sánchez quien inicia el proceso de intervención y restauración del bien, encargando esta tarea al ingeniero civil Hernán Andrade Moreno, quien tiene amplia experiencia en restauración de edificaciones patrimoniales¹⁴.

¹³ El señor Villacrés habría sido un acaudalado ambateño que amasaría su fortuna en el sector agrícola con un modelo de acumulación que giraría en torno a la hacienda. Precisamente, la ubicación de su residencia, obedecería a localizarse –en ese entonces- a las afueras de la ciudad, en la dirección hacia donde se encontraban sus haciendas.

¹⁴ El ingeniero Andrade fue quien, para citar otro caso en la provincia del Tungurahua, restauró la Iglesia de Pinllo que constituye una joya de la arquitectura tungurahuesa en el año 2010.

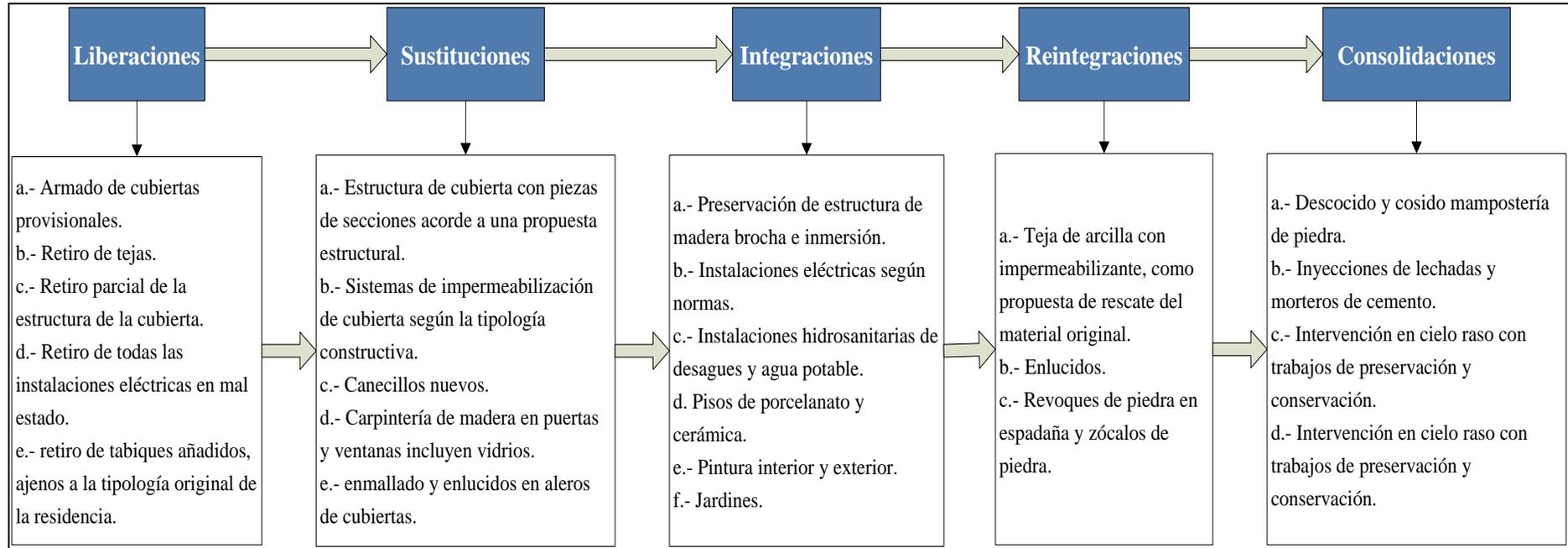
En lo referente al levantamiento planimétrico para la intervención, éste fue realizado en el mes de abril del 2011 (Ver anexo 1).

La *Fase 2* o también conocida como *Proyecto definitivo*, es en la que se seleccionan cuáles serán los proyectos definitivos en consolidación y reforzamiento estructural y de obra nueva, así como los proyectos definitivos de iluminación, energía, telefonía, instalaciones hidráulico sanitarias y de otras ingenierías específicas (MCP, 2011). En el estudio de caso planteado, los proyectos técnicos definitivos pueden ser apreciados en el anexo 2.

La *Fase 3 Especificaciones técnicas y presupuesto* consiste en que, toda vez que han sido aprobados los proyectos definitivos en todas las especialidades se desarrollan las especificaciones técnicas generales y particulares que correspondan a cada rubro, en lo referente a materiales y equipos a utilizarse. El Ministerio Coordinador de Patrimonio (2011) recomienda que las especificaciones han de agruparse por proceso constructivo. Conscientes de que las intervenciones, es decir este tipo de estudio, escapa a la práctica común de la arquitectura, y de otras especialidades, ya que se combinan intervenciones de variada índole, las especificaciones técnicas son instrumento de ejecución y fiscalización de obra. En esta fase también han de realizarse el análisis de precios de los materiales y mano de obra y la programación de obras, es decir, el calendario de actividades (MCP, 2011).

En este orden de cosas, en el caso planteado, la consolidación arquitectónica del inmueble inició en junio del 2011, con trabajos dirigidos especialmente a la impermeabilización de la cubierta. Siguiendo las recomendaciones del Ministerio Coordinador de Patrimonio, las especificaciones de la intervención podrían agruparse en cinco grandes grupos como se muestran en el siguiente cuadro:

Cuadro 5. Proceso de obra e intervención en el inmueble estudio de caso



Fuente: Propia.
 Elaboración: El Autor.

A la fecha del levantamiento de este texto –abril del 2012- los trabajos de intervención aún continúan, es decir, once meses después de haber iniciado. Sin embargo, el emprendimiento –del cual se hablará a profundidad en el siguiente apartado- ya se encuentra funcionando. A continuación se puede observar, en los registros fotográficos que se presentan, la transformación del predio. Las fotografías siempre a la izquierda mostrando el “antes” y a la derecha el “después” de la intervención:

Fotografía 1. Vista frontal del inmueble



Fuente: Archivo personal.

Uno de los factores que aceleró el proceso de desgaste del bien inmueble estudiado –al igual que a la mayoría de bienes patrimoniales- fue la cubierta que presentaba tres problemas: tejas rotas o ausencia de las mismas y presencia de vegetación. Frente a esto, se procedió al retiro de todas las tejas, para posteriormente someterlas a un proceso de limpieza que, básicamente consiste en retirar la vegetación sin dañar el esmalte que las recubre. De la misma forma, en el caso de la ausencia de tejas se requirió la compra de éstas elaboradas por artesanos de la arcilla para que guarden armonía con las originales.

Por otra parte, en lo que respecta a la apariencia exterior de inmueble, también se procedió a la recuperación de las alegorías y detalles que se encontraban deteriorados fundamentalmente por las infiltraciones de agua. En la siguiente fotografía se puede apreciar por ejemplo, las líneas recuperadas del balcón frontal:

Fotografía 2. Detalles del balcón frontal del inmueble



Fuente: Archivo personal.

Las infiltraciones de agua también causaron deterioros de las cubiertas de concreto mismas que debieron ser tratadas para contrarrestar los hongos (ver fotografía 3) antes de su restauración. De la misma forma, en el proceso de recuperación del bien también se retiró la mampostería¹⁵ de las paredes para que pueda ser apreciada la piedra estructural (ver fotografía 3). En las paredes de piedra fue necesario retirar los revoques¹⁶ viejos con la intención de que lo que resalte sean las piedras y no los revoques.

Fotografía 3. Techos internos de concreto (primera planta)



Fuente: Archivo personal.

Así mismo, el estado de los pisos de madera no permitía que este fuera tratado para mantenerlo, sino que tuvo que ser reemplazado por uno de porcelanato¹⁷. Eso sí,

¹⁵ Recubrimientos.

¹⁶ Material que se utiliza para unir entre piedra y piedra

¹⁷ Cerámico esmaltado con características de alta resistencia al tiempo y a los abrasivos.

procurando siempre no afectar la armonía en la composición y arquitectura del inmueble (ver fotografía 4).

Fotografía 4. Pisos y paredes internos



Fuente: Archivo personal.

En el mismo orden de cosas, la madera de las cubiertas estaba superficialmente apolillada, por lo que si fue posible mantener la misma estructura después de tratarla por impregnación, esto es, mediante la utilización de químicos para detener el avance del deterioro ocasionado por los microorganismos (ver fotografía 5).

Fotografía 5. Techos internos de madera



Fuente: Archivo personal.

Así mismo, también se recuperó las paredes de piedra exteriores removiendo mampostería y revoques viejos. Además, la piedra de los pisos de los jardines fue

removida y reordenada de tal forma que los patios exteriores sean más funcionales (ver fotografía 6).

Fotografía 6. Vista lateral del inmueble



Fuente: Archivo personal.

Por otra parte, fue también necesario retirar objetos que a pesar de estar en el inmueble por varios años, no guardaban armonía con la arquitectura a la que corresponde el bien, tal es el caso, por citar un ejemplo, de la puerta frontal:

Fotografía 7. Vista interna de la puerta principal del inmueble



Fuente: Archivo personal.

Finalmente, las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias fueron totalmente reelaboradas, en tanto que, cuando el inmueble fue levantado –léase década de los cuarenta del siglo XX- no existían requerimientos de seguridad de organismos estatales como ocurre en la actualidad (normas contra incendios, ordenanzas municipales, etc.). Para entender éste

procedimiento puede observarse las especificaciones técnicas de las instalaciones (ver anexo 2).

De las cuestiones administrativas y financieras del emprendimiento

En el estudio de caso planteado, para garantizar la sostenibilidad en el tiempo del emprendimiento, que a su vez se traduce en preservación del inmueble, es necesaria la utilización de herramientas de planificación financiera que permitan tener un panorama claro de lo que se espera. Es por eso que para dicha planificación financiera, en el caso estudiado se parte de los siguientes supuestos:

Cuadro 6. Supuestos para la planificación financiera

Dominio	Supuesto
Tasas de Variación	Para las proyecciones se utilizarán tasas de variación interanuales.
Ciclos económicos	No se considera la posible aparición de etapas de recesión –ni crisis- en los próximos diez años.
Sector de la economía	El emprendimiento se ubica en el tercer sector de la economía, siendo para el caso un restaurante.

Elaboración: Propia

Cuadro 7. Proyecciones de ventas

x	y
Años	Ventas
1	100.000,00
2	105.980,00
3	113.377,40
4	121.291,15
5	130.970,18
6	141.421,60
7	154.121,26
8	167.961,35
9	183.044,28
10	199.481,66

Elaboración: Propia.

Las proyecciones de ventas del emprendimiento están calculadas con una tasa de crecimiento interanual del 5,98% para el primer y segundo año. Para el tercer y cuarto año la tasa de crecimiento de las ventas utilizada en la proyección es de 6,98%. En el quinto y sexto año la tasa estimada se incrementa en un punto porcentual, es decir, es de 7,98. Desde el séptimo año hasta el décimo se utiliza una tasa de crecimiento de 8.98%. Las proyecciones de costos (ver anexo XX) también han sido realizadas con las mismas tasas de variación positiva.

La Pyme estudiada inició sus actividades mercantiles en el mes de febrero del 2012. Es así que, en lo que respecta a empleados, para su desenvolvimiento se enroló a un chef, dos asistentes de cocina y dos meseros. El salario que percibe el chef es de quinientos dólares de los Estados Unidos de América (500,00 usd.) y el sueldo de cada uno de los asistentes de cocina y meseros es de doscientos noventa y seis dólares de los Estados Unidos de América (296,00 usd.)¹⁸. Para las proyecciones de incremento de los sueldos y salarios se utiliza una tasa de crecimiento de 5% interanual. Bajo la expectativa de expansión de la Pyme, a partir del quinto año esperaría contratar más empleados, es por eso que desde ese año se inician aumentos en el número de personas que laboran en la Pyme (ver cuadro 7). Para fines contables, los sueldos y salarios de los chefs y asistentes de cocina se registran mano de obra directa, mientras que los sueldos de los meseros se contabilizan como gastos de venta (ver cuadro 12 en anexos).

Cuadro 8. Proyección de empleados, sueldos y salarios

Primer año						
Número de empleados	Salario	10mo. Tercer Sueldo	10mo. Cuarto Sueldo	Fondos de Reserva	Total	
1	Chef	\$ 500,00	\$ 500,00	\$ 292,00	\$ 292,00	\$ 7.084,00
2	Asistentes de Cocina	\$ 584,00	\$ 584,00	\$ 584,00	\$ 584,00	\$ 8.760,00
2	Meseros	\$ 584,00	\$ 584,00	\$ 584,00	\$ 584,00	\$ 8.760,00
Segundo año						
1	Chef	\$ 525,00	\$ 525,00	\$ 306,60	\$ 306,60	\$ 7.438,20
2	Asistentes de Cocina	\$ 613,20	\$ 613,20	\$ 613,20	\$ 613,20	\$ 9.198,00
2	Meseros	\$ 613,20	\$ 613,20	\$ 613,20	\$ 613,20	\$ 9.198,00
Tercer año						
1	Chef	\$ 550,00	\$ 550,00	\$ 321,20	\$ 321,20	\$ 7.792,40
2	Asistentes de Cocina	\$ 642,40	\$ 642,40	\$ 642,40	\$ 642,40	\$ 9.636,00
2	Meseros	\$ 642,40	\$ 642,40	\$ 642,40	\$ 642,40	\$ 9.636,00
Cuarto año						
1	Chef	\$ 575,00	\$ 575,00	\$ 335,80	\$ 335,80	\$ 8.146,60
2	Asistentes de Cocina	\$ 671,60	\$ 671,60	\$ 671,60	\$ 671,60	\$ 10.074,00
2	Meseros	\$ 671,60	\$ 671,60	\$ 671,60	\$ 671,60	\$ 10.074,00
Quinto año						
1	Chef	\$ 600,00	\$ 600,00	\$ 350,40	\$ 350,40	\$ 8.500,80
2	Asistentes de Cocina	\$ 700,80	\$ 700,80	\$ 700,80	\$ 700,80	\$ 10.512,00
3	Meseros	\$ 1.051,20	\$ 1.051,20	\$ 1.051,20	\$ 1.051,20	\$ 15.768,00
Sexto año						
1	Chef	\$ 625,00	\$ 625,00	\$ 365,00	\$ 365,00	\$ 8.855,00
3	Asistentes de Cocina	\$ 1.095,00	\$ 1.095,00	\$ 1.095,00	\$ 1.095,00	\$ 16.425,00
3	Meseros	\$ 1.095,00	\$ 1.095,00	\$ 1.095,00	\$ 1.095,00	\$ 16.425,00
Séptimo año						
2	Chef	\$ 1.300,00	\$ 1.300,00	\$ 759,20	\$ 759,20	\$ 18.418,40
3	Asistentes de Cocina	\$ 1.138,80	\$ 1.138,80	\$ 1.138,80	\$ 1.138,80	\$ 17.082,00

¹⁸ Correspondiente al Salario Básico Unificado.

3	Meseros	\$ 1.138,80	\$ 1.138,80	\$ 1.138,80	\$ 1.138,80	\$ 17.082,00
Octavo año						
2	Chef	\$ 1.350,00	\$ 1.350,00	\$ 788,40	\$ 788,40	\$ 19.126,80
4	Asistentes de Cocina	\$ 1.576,80	\$ 1.576,80	\$ 1.576,80	\$ 1.576,80	\$ 23.652,00
4	Meseros	\$ 1.576,80	\$ 1.576,80	\$ 1.576,80	\$ 1.576,80	\$ 23.652,00
Noveno año						
2	Chef	\$ 1.400,00	\$ 1.400,00	\$ 817,60	\$ 817,60	\$ 19.835,20
4	Asistentes de Cocina	\$ 1.635,20	\$ 1.635,20	\$ 1.635,20	\$ 1.635,20	\$ 24.528,00
4	Meseros	\$ 1.635,20	\$ 1.635,20	\$ 1.635,20	\$ 1.635,20	\$ 24.528,00
Décimo año						
2	Chef	\$ 1.450,00	\$ 1.450,00	\$ 846,80	\$ 846,80	\$ 20.543,60
4	Asistentes de Cocina	\$ 1.693,60	\$ 1.693,60	\$ 1.693,60	\$ 1.693,60	\$ 25.404,00
4	Meseros	\$ 1.693,60	\$ 1.693,60	\$ 1.693,60	\$ 1.693,60	\$ 25.404,00

Elaboración: Propia.

En el cuadro 9 (siguiente página) se presenta el balance de pérdidas y ganancias que muestra el panorama de obligaciones que la PYME debe cumplir y los beneficios que obtendrá un vez cubiertas las mismas; es así que, durante todo el horizonte de vida del emprendimiento (diez años) se esperaría una utilidad neta creciente, desde 7.139,36 dólares en el primer año de funcionamiento (2012) hasta 23.347,36 dólares en el último año (2022). El componente que más egresos representa para la PYME es el costo de producción que se proyecta en torno al 55 por ciento de las ventas. De la misma forma, los gastos de ventas serían el 10,7 por ciento con relación a los ingresos provenientes de las ventas. En el mismo orden de cosas, los gastos administrativos tendrían una ponderación durante toda la proyección que estaría en torno al 21,5 por ciento de las ventas; además, la cuota de gastos financieros permanece constante en un valor de 1.197,00 dólares debido a que ésta está calculada con el método francés de saldos crecientes.

En lo referente a la evaluación económica de las proyecciones, el Valor Actual Neto –VAN- calculado es de 161.748,35 dólares a una tasa de descuento del 6 por ciento; esto indicaría viabilidad para el emprendimiento por cuanto es un valor positivo¹⁹. Así mismo, La Tasa Interna de Retorno²⁰ -TIR- estimada es de 12 por ciento, la cual es aceptable (ver cuadro 12 en anexos).

¹⁹ Cuando se calcula el Valor Actual Neto, si el valor obtenido es negativo se rechaza la alternativa de inversión, si es cero quiere decir que *ni se pierde ni se gana* y si se obtiene un valor positivo es porque se obtiene rentabilidad.

²⁰ Indicador de rentabilidad.

Cuadro 9. Proyección de pérdidas y ganancias (usd.)

	Primer año	Segundo año	Tercer año	Cuarto año	Quinto año	Sexto año	Séptimo año	Octavo año	Noveno año	Decimo año
Ventas	100.000,00	105.980,00	113.377,40	121.291,15	130.970,18	141.421,60	154.121,26	167.961,35	183.044,28	199.481,66
(-) Costo de Producción	55.344,00	57.787,26	60.778,52	64.290,23	67.992,31	76.928,28	88.159,29	98.808,81	104.000,31	109.444,31
(=) Util. Bruta en Ventas	44.656,00	48.192,74	52.598,88	57.000,91	62.977,87	64.493,32	65.961,97	69.152,54	79.043,97	90.037,35
(-) Gastos de Vtas	10.760,00	11.198,00	11.636,00	12.074,00	18.768,00	19.425,00	20.082,00	26.652,00	27.528,00	28.404,00
(=) Util. Neta en Ventas	33.896,00	36.994,74	40.962,88	44.926,91	44.209,87	45.068,32	45.879,97	42.500,54	51.515,97	61.633,35
(-) Gastos Administrativos	21.500,00	21.680,00	21.870,80	22.106,76	22.359,23	22.590,78	22.877,14	23.183,54	23.464,55	23.812,07
(=) Util. En Operaciones	12.396,00	15.314,74	19.092,08	22.820,16	21.850,64	22.477,54	23.002,84	19.317,00	28.051,42	37.821,28
(-) Gastos financieros	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00
(=) Util. Antes de Imp. y Particip.	11.199,00	14.117,74	17.895,08	21.623,16	20.653,64	21.280,54	21.805,84	18.120,00	26.854,42	36.624,28
(-) 15% Particip. trabajadores	1.679,85	2.117,66	2.684,26	3.243,47	3.098,05	3.192,08	3.270,88	2.718,00	4.028,16	5.493,64
(=) Util. Antes de impuestos	9.519,15	12.000,08	15.210,82	18.379,68	17.555,60	18.088,46	18.534,96	15.402,00	22.826,26	31.130,64
(-) 25% Imp. Renta	2.379,79	3.000,02	3.802,70	4.594,92	4.388,90	4.522,11	4.633,74	3.850,50	5.706,56	7.782,66
Utilidad Neta	7.139,36	9.000,06	11.408,11	13.784,76	13.166,70	13.566,34	13.901,22	11.551,50	17.119,69	23.347,98

Fuente y Elaboración: Propia.

De la misma forma, para la adquisición y reparación del bien inmueble patrimonial se ha invertido 300.000,00 usd., monto que es financiado en un 70 por ciento con capital propio de los emprendedores y el restante 30 por ciento financiado por una entidad bancaria. El préstamo a realizarse será cancelado en 10 años (largo plazo) a una tasa de interés del 12% anual que representa 1197 usd., llegando a ser la deuda total del préstamo 101.970USD. Además, se debe indicar que se tiene planificado en el octavo año una inversión correspondiente a 15.000,00 usd. para remodelaciones del inmueble que se consideren necesarias (ver cuadro 10).

Cuadro 10. Inversión y financiamiento (usd.)

1. INVERSION											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Activo fijo	3000000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15000,00	0,00	0,00	
2. FINANCIAMIENTO											
Capital propio	210.000,00										
Préstamo largo plazo	90.000,00										
	300.000,00										
Valor del préstamo	90.000,00										
Años de amortización	10										
Tasa de interés	0,12										
Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	Total
Interés a pagar	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	11.970,00
Cuotas a pagar	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	9.000,00	90.000,00
Total a pagar por préstamo											101.970,00

Fuente y elaboración: Propia.

El cuadro de fuentes y usos (ver cuadro 11) indica cómo la Pyme realizará sus operaciones monetarias año tras año en sus diversas actividades, permitiendo saber al término de cada año contable cuánto dinero disponible posee para poder realizar sus políticas de financiamiento.

Es observable que esta Pyme no corre ningún riesgo en cuanto a liquidez se refiere, ya que cuenta con suficiente dinero para seguir manteniéndose en marcha, es decir en el horizonte de vida del proyecto, cumplirá con el pago del 15% a trabajadores, el 25% de impuestos y sobre todo el servicio a la deuda puntualmente sin descuidar las actividades necesarias para la realización de su producción.

Cabe señalar que aunque la política de la empresa es ir aumentando el porcentaje de dividendos a los accionistas cada 3 años, la PYME no se desfinanciará, por el contrario sus ganancias se mantendrían a una tasa de crecimiento constante, es así que durante los tres primeros años los dividendos repartidos serán del 30 por ciento de las utilidades, del cuarto al sexto año es el 50 por ciento y del séptimo al décimo del 90 por ciento.

Cuadro 11. Fuentes y usos (usd.)

	Primer año	Segundo año	Tercer año	Cuarto año	Quinto año	Sexto año	Séptimo año	Octavo año	Noveno año	Décimo año
I. FUENTES										
Ventas	100.000,00	105.980,00	113.377,40	121.291,15	130.970,18	141.421,60	154.121,26	167.961,35	183.044,28	199.481,66
Capital	210.000,00									
Préstamo	90.000,00									
Saldo anterior	0,00	104.800,55	100.903,60	96.410,65	93.106,03	89.492,38	86.078,56	80.051,92	58.320,37	53.259,28
Total	400.000,00	210.780,55	214.281,00	217.701,80	224.076,21	230.913,98	240.199,82	248.013,27	241.364,65	252.740,93
II. USOS										
A. Fijo	190.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.000,00	0,00	0,00
Costo de producción	55.344,00	57.787,26	60.778,52	64.290,23	67.992,31	76.928,28	88.159,29	98.808,81	104.000,31	109.444,31
Gasto de ventas	10.760,00	11.198,00	11.636,00	12.074,00	18.768,00	19.425,00	20.082,00	26.652,00	27.528,00	28.404,00
Gastos de administración	21.500,00	21.680,00	21.870,80	22.106,76	22.359,23	22.590,78	22.877,14	23.183,54	23.464,55	23.812,07
Gastos financieros	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00	1.197,00
15% Partic. Trabajadores	1.679,85	2.117,66	2.684,26	3.243,47	3.098,05	3.192,08	3.270,88	2.718,00	4.028,16	5.493,64
25% Imp. Renta	2.379,79	3.000,02	3.802,70	4.594,92	4.388,90	4.522,11	4.633,74	3.850,50	5.706,56	7.782,66
Total	282.860,64	96.979,94	101.969,29	107.506,38	117.803,48	127.855,26	140.220,04	171.409,85	165.924,59	176.133,68
III. FUENTES - USOS	117.139,36	113.800,61	112.311,71	110.195,42	106.272,73	103.058,73	99.979,78	76.603,42	75.440,06	76.607,26
Servicio de Deuda	10.197,00	10.197,00	10.197,00	10.197,00	10.197,00	10.197,00	10.197,00	10.197,00	10.197,00	10.197,00
Dividendos	2.141,81	2.700,02	5.704,06	6.892,38	6.583,35	6.783,17	9.730,85	8.086,05	11.983,78	16.343,58
Saldos	104.800,55	100.903,60	96.410,65	93.106,03	89.492,38	86.078,56	80.051,92	58.320,37	53.259,28	50.066,67

Fuente y elaboración: Propia.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES

A nivel macro

1. En el Ecuador existe una gran riqueza en cuanto a patrimonio cultural inmobiliario se refiere. Actualmente hay alrededor de 36.000 unidades inventariadas a lo largo de todo el territorio nacional.
2. Es notorio que las edificaciones patrimoniales del Ecuador cuentan una parte de la historia de la Patria y de cada una de las localidades en donde fueron levantadas en determinado momento, por lo que la preservación de los mismos a través de la vinculación a emprendimientos lucrativos sólo puede entenderse como un medio para la conservación de la memoria histórica de la nación y no como el fin mismo del bien patrimonial.
3. Al Estado ecuatoriano le es imposible intervenir con recursos económicos en todas las edificaciones patrimoniales del país debido a su extenso número y ubicación, por lo que la participación de las empresas, organizaciones no gubernamentales ONG's, gobiernos locales y seccionales en estos bienes se convierte en una alternativa viable para su preservación.
4. En el mismo orden de cosas, la transferencia de funciones y competencias referentes a protección y preservación patrimonial desde el gobierno central hacia los gobiernos seccionales y locales –léase descentralizar- es indispensable en tanto los segundos poseen un mayor conocimiento de la realidad patrimonial de cada una de sus comunidades.
5. En el ámbito jurídico, la preservación patrimonial en el Ecuador es un mandato constitucional que está regulado por su respectiva Ley; además, el Estado es signatario de varios instrumentos y tratados internacionales de protección del patrimonio cultural inmobiliario. Dicho de otra forma, el patrimonio en el país no se enfrenta a un problema de falta de normativa jurídica, sino que el deterioro e incluso pérdida de patrimonio que se ha dado en el Ecuador podría concebirse

como la falta de un compromiso social colectivo –ciudadanía y Estado- en cuanto a entender la valía del patrimonio y su necesidad de conservación.

6. Por el lado de la política pública, se debería buscar mecanismos no únicamente de apoyo para la intervención aislada de bienes inmuebles patrimoniales específicos, sino que habría que enfocarse en regeneraciones integrales de sectores patrimoniales siendo que en las ciudades del Ecuador existen zonas o sectores con una alta densidad patrimonial por área, tal es el caso del Centro Histórico o el sector de La Mariscal en la ciudad de Quito, por citar apenas dos ejemplos.
7. Así mismo, el apoyo gubernamental para crear redes turísticas que sirvan de estímulo para la potenciación de turismo patrimonial a nivel nacional e internacional es fundamental. El Estado podría ser el motor que promueva la asociatividad y cooperación entre los tenedores de inmuebles patrimoniales y su promoción internacional. Es, por demás obvio, que cualquier estrategia de política pública en cuanto a preservación patrimonial siempre deberá apuntar hacia el largo plazo.
8. Algunos estímulos para frenar el deterioro de los inmuebles patrimoniales a través de su incorporación al sector productivo –pymes incluidas- podrían venir de la mano de la política tributaria en tanto el Estado podría brindar exoneraciones u otros mecanismos de tipo tributario a aquellos nuevos emprendimientos que inviertan en la regeneración de inmuebles patrimoniales.
9. Es fundamental que dentro del Inventario Patrimonial que posee el Estado ecuatoriano –a cargo del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural INPC- se introduzca información referente al estado de riesgo de los inmuebles en tanto que esto permitiría dirigir los esfuerzos y recursos a aquellos bienes patrimoniales cuya situación sea más vulnerable.
10. De la mano de la regeneración de bienes patrimoniales, ya sean éstos públicos o privados, podría ser necesario –dependiendo de cada caso- obras de infraestructura pública complementarias como vías de acceso –calles y aceras- y/o de servicios básicos como adecuado alumbrado público y saneamiento.

11. Así mismo, aunque los propietarios de los inmuebles patrimoniales son los principales responsables de la conservación de los bienes, no es menos cierto que no son los únicos siendo que esta preservación patrimonial es de interés social. Es así que no se debe desconocer la necesidad de la participación del Estado en la prolongación en el tiempo del patrimonio nacional²¹.
12. Los tenedores privados de bienes inmuebles patrimoniales tendrían pre disponibilidad y apertura para cualquier programa o propuesta de política pública que busque mantener sus bienes en el tiempo –siempre y cuando no afecte su relación de propiedad- en tanto que algunos tenedores mantienen, inclusive, relaciones de apego inmaterial con los inmuebles.
13. Lo ideal sería –al menos en teoría- que no se llegue a intervenciones totales de los bienes inmuebles patrimoniales, siendo mejor que, para evitar su deterioro acelerado, se realicen acciones de conservación preventiva y mantenimiento periódico. Además, considerando que el deterioro del patrimonio construido proviene de varias fuentes –factores climáticos, desgaste por uso, devenir del tiempo, entre otras- se requieren soluciones pluridisciplinarias desde la ciencia – de materiales y/o la historia por ejemplo-, la técnica –que será distinta en cada intervención dependiendo del estado del inmueble- y la tecnología.
14. De la misma forma, es innegable que los tenedores de los bienes inmuebles patrimoniales tienen –hasta cierto punto- la obligación intergeneracional de preservar en el tiempo su predio, y que una solución para esto –al menos corto placista- es vincular al bien en actividades productivas; sin embargo, no es menos cierto que en algunos casos será imposible relacionar bienes patrimoniales con emprendimientos productivos por diversas causas como la falta de rentabilidad del emprendimiento, la imposibilidad de reconstrucción del bien, litigios judiciales en los que el centro de disputa suelen ser los bienes, entre otras.

²¹ No se puede negar que en los últimos años la preocupación gubernamental por la preservación patrimonial ha ido en aumento, por ejemplo se puede mencionar los programas *SOS Patrimonio*, *Vive Patrimonio* y *Ciudades Patrimoniales* a cargo del Ministerio Coordinador de Patrimonio.

A nivel del estudio de caso

1. Antes de señalar las conclusiones a las que se llega a partir del estudio de caso es necesario indicar que los resultados obtenidos – en este estudio de caso en particular- no pueden ser entendidos o extrapolados como *la tendencia* o realidad de todos los bienes inmuebles patrimoniales que se intentan vincular con pymes debido a las particularidades que presentan cada uno de los casos; sin embargo, permite tener una aproximación más certera de las posibilidades de éxito de estos emprendimientos, así como también arroja elementos para el diseño de políticas públicas tanto a nivel local cuanto nacional. Adicionalmente, la construcción de una teoría a partir de la agregación de estudios de caso similares al presente permitirá tener un panorama más claro en lo referente a patrimonio cultural y emprendimientos.
2. Entre las conclusiones a las que se han podido llegar a través del presente estudio está el hecho de que cuando se monta cualquier emprendimiento económico, sea o no una PYME, dentro de un inmueble patrimonial, el crecimiento económico del emprendimiento podría estar limitado por el espacio físico del inmueble. Por ejemplo, si el emprendimiento está creciendo generalmente se hace necesario más espacio físico; sin embargo, dentro de un inmueble patrimonial es imposible derrocar una pared o realizar un aumento de infraestructura puesto que esto está prohibido por la Ley. Esto hace que obligadamente se optimicen los procesos y se tienda a maximizar las actividades dentro del espacio físico dado.
3. Por otra parte, se puede concluir que cuando los bienes inmuebles patrimoniales entran en procesos de intervención y restauración es casi imposible evitar la pérdida o cambio del valor intangible que representan los materiales originalmente utilizados. Es así que, por citar un ejemplo, a inicios del siglo XX el material utilizado para la estructura de los techos era el carrizo tejido con adobe sobre el cual se colocaban las tejas. En la intervención del estudio de caso se verificó que era anti-técnico utilizar los mismos materiales para la estructura del tejado por cuanto no garantizan impermeabilidad y por ende tampoco permanencia en el tiempo, es así que se optó por estructuras de madera tratadas e impermeabilización sintética. Aunque en apariencia exterior es exactamente igual el tejado antes y después de la intervención, los materiales utilizados son diametralmente opuestos.

4. En lo que respecta a costos, la restauración de bienes inmuebles patrimoniales puede llegar a alcanzar valores monetarios superiores a los que constituyen levantar un inmueble nuevo. Esto es debido a que en la refacción patrimonial es indispensable respetar los valores arquitectónicos del bien, tratando de afectar en la menor medida posible su valor histórico y cultural, mientras que en la construcción de un nuevo bien no. Además, en el proceso de intervención del bien inmueble, a medida que éste avanza, es recién cuando se puede ir verificando el verdadero estado del inmueble, por lo que la presupuestación inicial de costos es referencial – generalmente los costos de refacción tienden a ser más altos al término de la intervención- y menos rígida que en construcciones que se realizan por primera vez.

5. En el estudio de caso se apreció que debido a que el monto invertido para la adquisición y restauración del bien inmueble patrimonial es alto, se direccionan los esfuerzos del emprendimiento a obtener réditos altos, por lo que la PYME es de tipo *alto standing*²² y apunta a la captación de clientes en el segmento de ingreso alto. Sin embargo, esto podría convertirse en un problema social en el mediano plazo si es que se considera que el disfrute de este patrimonio regenerado sólo podría ser para las personas que pueden pagarlo; esto deriva en una contradicción de base puesto que lo que se debe fomentar es –al menos sería lo óptimo- un acceso generalizado y democrático al patrimonio cultural inmobiliario nacional. Pero, si se mira hacia el otro extremo, un emprendimiento que no represente una barrera de acceso –como un restaurante de comida rápida por ejemplo- podría aumentar la velocidad de deterioro del inmueble patrimonial. Ambos casos son igualmente perversos y habría que buscar un equilibrio entre afluencia de la colectividad y preservación del patrimonio histórico.

6. Si bien es cierto, la vinculación de los bienes inmuebles patrimoniales a actividades económicas a través de las pymes podría ser un buen mecanismo para la preservación de éstos no es menos cierto que ésta no es la única fórmula que garantiza su conservación. No se puede cerrar la puerta a otras alternativas no

²² Término anglosajón que podría ser traducido al español como *de lujo*.

necesariamente lucrativas como museos públicos o la utilización de estos bienes por parte de instituciones del Estado que brinden servicios colectivos.

7. La conservación del patrimonio edificado no únicamente comprende preservar al bien sino que también al entorno paisajístico del mismo siendo que ambos deben guardar armonía en formas y diseño. Este es quizás uno de los retos más grandes a los que se enfrenta el patrimonio inmueble dado que las dinámicas urbanas y las presiones demográficas dentro de la ciudad tienden a modificar el paisaje ciudadano casi a diario.

BIBLIOGRAFÍA.

- Ballart, Josep. *“El patrimonio histórico y arqueológico: valor y uso”*. Barcelona: Ariel. 2002. 268p.
- Carta de Cracovia. 2000. Disponible en http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/guatemala/guatemala_carta_cracovia_2000_spa_orof.pdf visitado el 19 de junio del 2012.
- Constitución de la República del Ecuador. 2008. Montecristi.
- De Elizagarate, Victoria. *“Marketing de ciudades. Estrategias para el desarrollo de ciudades atractivas y competitivas en el mundo global”*. Madrid. España. Ed. Pirámide. ed. Segunda. 2008. 189 p.
- Florescano, Enrique, (compilador). *“El patrimonio cultural de México”*. México, México. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. 1993.
- Hernández, Xavier “La Imagen Urbana de las ciudades con patrimonio histórico”. Ponencia presentada en el congreso de Desarrollo Turístico. México. (s/a).
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. “Manual de Conservación Preventiva de Bienes Inmuebles Patrimoniales”. S/f. S/Ed. S/ed.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. *“Guía de bienes culturales del Ecuador”*. Ediecuatorial. Quito. 2010.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. *“Guía de medidas preventivas para el manejo de bienes culturales”*. Ediecuatorial. Quito. 2011.
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. *“Guía de medidas preventivas para los bienes culturales patrimoniales ante la amenaza sísmica”*. Ediecuatorial. Quito. 2011.
- Martínez, Piedad Cristina. *“El método de estudio de caso: estrategia metodológica de la investigación científica”*. En Pensamiento y Gestión 20. Año 2006. Páginas 165-193.
- Ministerio del Ambiente, Ministerio de la Cultura, Ministerio del Deporte. *“Agenda patrimonial 2008-2010: patrimonios para la vida y el desarrollo sustentable”*. Quito. 2008. 153p.
- Ministerio Coordinador de Patrimonio. *“Introducción al Patrimonio Cultural”*. Quito. 2011. 106p.

- Ministerio Coordinador de Patrimonio. “*Revista Patrimonio*”. Números del 06 al 33. Visitado el 28 de mayo del 2012. Disponibles en: http://ministeriopatrimonio.ezn.ec/es/biblioteca-virtual/publicaciones/agenda-sectorial/cat_view/144-publicaciones/146-revista-patrimonio
- Ministerio Coordinador de Patrimonio. “*Decreto de Emergencia del Patrimonio cultural 2008-2009: un aporte inédito de rescate de nuestra identidad*”. Quito. 2010. 259 p.
- Prats, Llorenç. “*Antropología y patrimonio*”. Barcelona. Ariel. 1997. 174p.
- Revista VISTAZO. “*Ascienden a 90.000 los bienes patrimoniales inventariados en el Ecuador*”. 2011/09/22. Quito.
- Rojas, Eduardo. “*Financiando la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe*”. En Centros históricos de América Latina y el Caribe. Quito: FLACSO - Sede Ecuador. 2001. 15-22 p.
- Rojas, Eduardo.” *El sector privado en la conservación del patrimonio urbano en América Latina y el Caribe*”. En Centros históricos de América Latina y el Caribe. Quito: FLACSO - Sede Ecuador. 2001. p. 199-216.
- Serageldin, Ismail. “*El patrimonio cultural como bien público*”. En: Bienes públicos mundiales: la cooperación internacional en el siglo XXI. México, D.F.: Oxford University Press México. 2001. 257p.
- Tous, Meritxell. “*El patrimonio arquitectónico histórico-artístico de Santa Ana y Sonsonate, El Salvador*”. En: Boletín Americanista: Universidad de Barcelona. Barcelona, España: Facultad de Geografía e Historia Sección de Historia de América. 1959 -. Año 1997 Año 38 n.47. 203p.
- Velásquez, Carlos. “*Notas para la presentación de la estrategia nacional de desarrollo turístico sustentable*”. Ponencia presentada en Congreso de Desarrollo Turístico. México. (s/a).

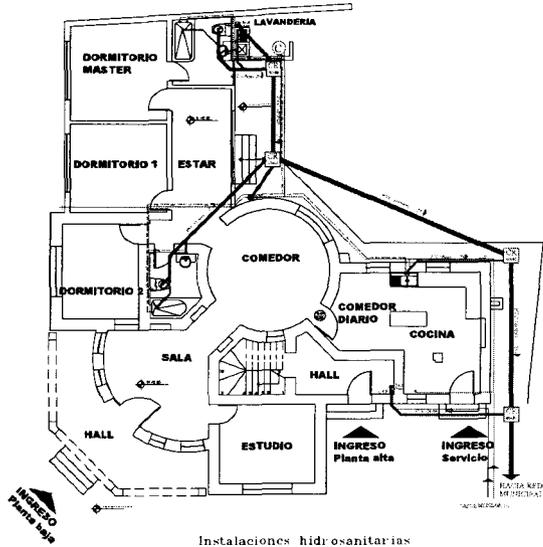
ANEXOS

Anexo 1.

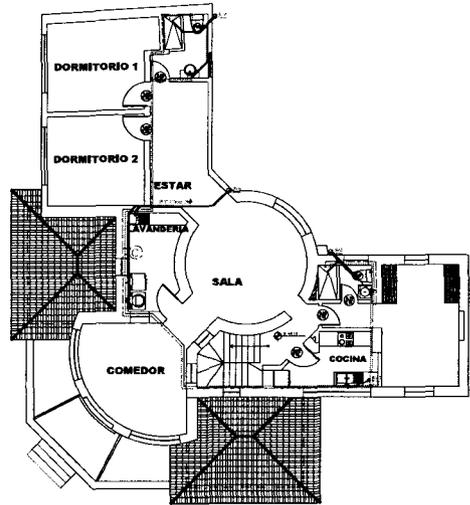
Levantamiento planimétrico del inmueble para su intervención (ver página siguiente).

Anexo 2.

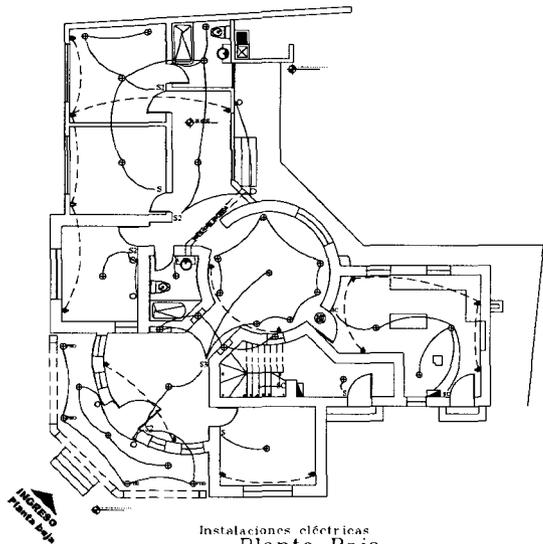
Instalaciones definitivas de la intervención (ver página siguiente).



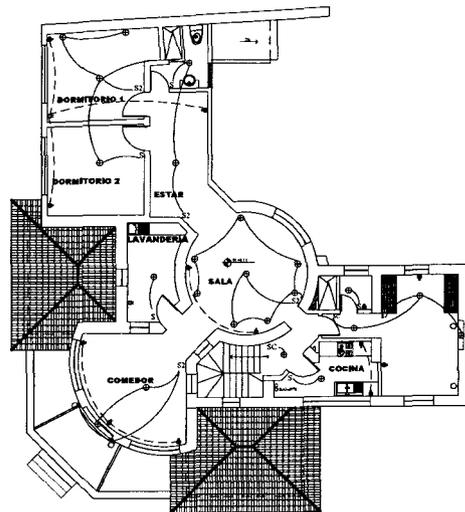
Instalaciones hidrosanitarias
Planta Baja
Esc: 1-100



Instalaciones hidrosanitarias
Planta Alta
Esc: 1-100



Instalaciones eléctricas
Planta Baja
Esc: 1-100



Instalaciones eléctricas
Planta Alta
Esc: 1-100

SIMBOLOGIA	
SIMBOLOGIA ELECTRICA	
	TABLERO DE DISTRIBUCION
	LUMINARIA
	APLIQUE DE PARED
	TOMACORRIENTE
	CIRCUITO TOMACORRIENTE
	CIRCUITO LUMINARIAS
	CIRCUITO CONMUTADO
	INTERRUPTOR SIMPLE
	INTERRUPTOR DOBLE
	SALIDA ESPECIAL. 220V
SIMBOLOGIA SANITARIA	
	CAJA DE REVISION 60*60cm
	BALL
	BAS
	MEDIDOR DE AGUA
	TUBERIA AGUA CALIENTE
	CALEFON
	BOMBA DE AGUA

RESIDENCIA SR. MARCO DIAZ SANCHEZ	
Contiene: Instalaciones Hidrosanitarias Eléctricas	Ubicación: Calle Fluyra Capac 218 y Calle Caspicara Fecha: Julio de 2011
Propietario:	Escala: Indicadas Hoja: 2 de 3
Dirección Técnica:	
ALC. ALEX BALBUENA I.P. 1217 DM 1191	Sr. Marco Díaz S. C.I. 9.504375508
Ing. Hernán Andrés RM 104 LP 13-2025	
SELLOS MUNICIPALES	CLAVE CATASTRAL #0119006011000

Anexo 3.

Cuadro 12. Presupuesto referencial de intervención arquitectónica

Descripción de los rubros	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Precio Total	Total del Proceso
Retiros, derrocamientos, liberaciones, desalojos					
Demolición de mampostería de ladrillo	m3	20	37.88	757.60	
Derrocamiento de mampostería de piedra	m3	5	35.48	177.40	
Desarmado de molduras en fachada (recuperación)	M	6	4.48	26.88	
Liberación o retiro de pintura	m2	300	2.50	750.00	
Liberación de cielos rasos, duela, tablón	m2	50	2.84	142.00	
Liberación de pisos duela o tablón	m2	150	1.60	240.00	
Limpieza general de obra	m2	250	0.70	175.00	
Limpieza y desbroce de terreno	m2	30	1.85	55.50	
Limpieza manual de terreno	m2	30	0.61	18.30	
Retiro de vigas y travesaños de madera	M	100	1.88	188.00	
Retiro de protecciones metálicas de las ventanas	m2	50	2.28	114.00	
Retiro de puertas	m2	5	2.41	12.05	
Retiro de tejuelo	m2	60	2.35	141.00	
Retiro de enlucidos (vertical)	m2	200	1.20	240.00	
Retiro de enlucidos (tumbado)	m2	10	2.29	22.90	
Retiro de ventanas	m2	40	2.14	85.60	
Retiro de baldosa de piso	m2	70	1.88	131.60	
Retiro de barrederas de cemento	M	20	0.77	15.40	
Retiro de barrederas de madera	M	20	0.25	5.00	
Desalojo de materiales	m3	50	10.00	500.00	
Retiro de luminarias exteriores	U	2	5.00	10.00	
Transporte de materiales	Viaje	2	18.75	37.50	3,845.73
Replanteo y nivelación					
Replanteo manual	m2	30	1.24	37.20	
Nivelación	m2	250	0.76	190.00	227.20
Excavaciones					
Excavaciones manuales de 0 a 2 metros	m3	100	5.09	509.00	509.00
Rellenos					
Relleno granular compactado manualmente	m3	5	27.99	139.95	
Relleno granular compactado mecánicamente	m3	5	27.06	135.30	
Relleno con suelo natural compactado manualmente	m3	70	4.08	285.60	
Relleno con suelo natural compactado mecánicamente	m3	30	5.88	176.40	737.25
Estructura y carpintería de madera (preservación)					
Pintura asfáltica	m2	100	3.76	376	
Preservación madera por impregnación (brocha)	m2	100	7.48	748	1,124.00
Elementos de estructura					
Armado de viga de amarre, solera o cuartón	M	10	4.9	49	
Aserrado y canteo de madera antigua	M	30	6.75	202.5	

Estructura de madera rústica 12x12 cm.	M	50	13.5	675	926.50
Puertas					
Colocación puertas de madera	m2	8	35	280	
Marcos o batines de cedro	M	24	13.15	315.6	
Puerta panelada y tallada de cedro	m2	4	200	800	
Puerta panelada roble	m2	3	200	600	
Puerta panelada terminada	m2	3	82.98	248.94	2,244.54
Ventanas					
Desmontaje de puertas o ventanas	m2	72	3.21	231.12	
Desarmado de ventana	m2	40	4.35	174	
Desarmado de marcos de ventana	M	40	0.88	35.2	
Reparación estructura de ventana	M	20	8.16	163.2	
Tablilla para chazas	M	20	4.56	91.2	
Armado de ventana	m2	40	10.89	435.6	
Montaje de ventana de madera	m2	40	5.51	220.4	
Ventana nueva de madera de cedro	m2	1	98.39	98.39	
Ventana nueva terminada	m2	10	67.38	673.8	
Panel de cedro	m2	1	34.84	34.84	
Restauración ventanas exteriores incluido lacado	m2	10	32	320	
retiro de tombado	m2	30	1.89	56.7	2,534.45
Cielos rasos tradicionales					
Cielo raso de carrizo	M	150	12	1800	
Reparación en fisuras de cielo raso de carrizo	M	250	1.88	470	2,270.00
Acero estructural					
Estructura de acero doblado en frío	Kg	100	3.04	304	
Acero de refuerzo	Kg	200	3.05	610	914
Hormigones y aditivos					
Hormigón fc=210 kg/cm2	m3	5	137.05	685.25	
Hormigón ciclópeo (60-40%) fc=180 kg/cm2	m3	1	101.18	101.18	
Hormigón fc= 180 kg/cm2	m3	1	115.49	115.49	
Hormigón fc= 180 kg/cm2, incluido impermeabilizante	m3	1	122.23	122.23	
Mortero de reparación estructural e=10 mm	m2	1	33.5	33.5	
Encofrados de madera para hormigón	m2	60	10.28	616.8	1,674.45
Manposterías					
Manpostería de ladrillo jaboncillo	m3	20	104.19	2083.8	2,083.80
Enlucidos y recubrimientos en paredes					
Enlucido paletado fino	m2	300	6.25	1,875.00	
Media caña	M	100	2.8	280.00	
Retiro de revocados (piedra sillar)	m2	30	2.76	82.80	
Revocado mortero	m2	20	3.53	70.60	
Cerámica nacional para pared	m2	150	17.85	2,677.50	4,985.90
Retiros y tratamientos					
Retiro entablado en cubiertas	m2	20	0.97	19.40	
Retiro de tirado de maderas de cielo raso	m2	500	1.56	780.00	
Retiro de vegetación sobre cubierta y/o muros	m2	60	1.94	116.40	

desarmado alero	m2	60	2.53	151.80	
Desarmado de soleras y vigas de amarre	M	100	3.15	315.00	
Desentejado (recuperación de tejas)	m2	100	2.15	215.00	
Limpieza de tejas (cepillado)	m2	100	1.20	120.00	
Retiro de tiras	M	200	0.56	112.00	
Retiro de canecillos	U	60	2.10	126.00	
Limpieza de la madera	M	600	0.59	354.00	2,309.60
Estructura de madera en cubierta					
Colocación de correas en cubierta	M	200	1.51	302.00	
Estructura de madera rústica 12x12 cm.	M	150	13.50	2,025.00	
Reutilización de correas	M	200	1.51	302.00	
Reutilización estructura de cubierta	M	100	3.35	335.00	
Tiras de eucalipto 2.5x2.5 cm.	M	500	0.85	425.00	3,389.00
Impermeabilización con asfaltos					
Membrana aluminio asfalto	m2	70	13.09	916.30	916.30
Recubrimiento o entejado					
Entejado sobre tiras incl. Impermeabilizante	m2	10	11.10	111	
Reentejado sobre tiras	m2	10	3.52	35.2	
Revocado de entejado vertical-horizontal	M	300	3.88	1164	
Revocado de teja en aleros	M	120	4.10	492	
Revocado de teja en cumbreros	M	50	4.50	225	
Reentejado sobre placa de fibrocemento incl. Gancho	m2	10	3.50	35	
Entejado sobre placa de fibrocemento incl. Gancho	m2	10	12.55	125.5	
Cumbrero para plancha de fibrocemento tipo 10	M	10	15.20	152	
Pintura de canales y bajantes	m2	6	3.06	18.36	
Plancha de fibrocemento tipo 10	m2	10	12.99	129.9	2,487.96
Intervención en recubrimiento cubierta aterrazada					
Tejuelo vidriado en cúpulas	m2	40	15.12	604.80	604.80
Contrapisos					
Contrapiso relleno granular compactado	m2	100	2.56	256.00	
Protección con plástico	m2	150	1.58	237.00	
Malla electrosoldada (incluido alambre de sujeción)	Kg	5	3.20	16.00	509.00
Recubrimientos de contrapisos y losas					
Masillado paletado grueso con ligante	m2	40	6.90	276.00	
Picado de losa o contrapiso	m2	40	3.00	120.00	
Masillado de piso con impermeabilizante	m2	150	6.90	1035.00	1,431.00
Intervención en pisos y fachadas de piedra					
Retiro revocado de piedra (bola)	m2	100	3.50	350.00	
Retiro fajas de piedra de piso	M	50	2.20	110.00	
Retiro de piso empedrado	m2	100	2.65	265.00	
Limpieza mecánica de fachadas de piedra	m2	100	1.56	156.00	
Martenilado de piedra	m2	10	5.48	54.80	
Recolocación grada de piedra	M	6	9.89	59.34	

Revocado alto relieve (cinta) en muro de piedra)	M	1	6.82	6.82	
Desencalado con micropicado en piedra	m2	1	16.66	16.66	
Revocado de piedra rehundido (ancho promedio 5 cm.)	m2	7	13.80	96.60	1,115.22
Vidrios					
Vidrio claro 3 mm.	m2	10	17.21	172.10	
Vidrio claro 4 mm.	m2	20	18.15	363.00	
Vidrio catedral blanco 3 mm.	m2	10	13.75	137.50	672.60
Pinturas					
Estucado exterior en paredes	m2	300	2.46	738.00	
Estucado interior en paredes	m2	300	2.36	708.00	
Pintura de caucho tipo permalátex	m2	500	3.53	1,765.00	3,211.00
Pintura para maderas					
Sellador	m2	70	2.73	191.10	
Esmalte sobre madera	m2	30	16.36	490.80	681.90
Pinturas y protecciones para metales					
Esmalte sobre metal	m2	5	10.03	50.15	
Aplicación de antioxidante	m2	5	4.03	20.15	
Pintura anticorrosiva	m2	5	6.23	31.15	101.45
Cerrajería					
Cerradura puerta principal con aplique de cobre	U	1	30.43	30.43	
Cerradura puerta oficina	U	8	26.00	208.00	
cerradura puerta baño	U	8	26.00	208.00	446.43
Instalaciones hidrosanitarias					
Retiro de instalaciones sanitarias existentes	M	10	3.51	35.10	
Caja de revisión 60x60x60 cm	U	4	80.80	323.20	
Codo pvc 50 mm. Desague	U	10	2.28	22.80	
Codo pvc 75 mm. Desague	U	10	2.97	29.70	
Codo pvc 110 mm. Desague	U	10	5.16	51.60	
Destape y limpieza de desagües	Punto	10	4.10	41.00	
Limpieza y revisión de tubería sanitaria de 10 a 20 cm.	M	10	1.74	17.40	
Limpieza y revisión de tubería sanitaria de 20 a 30 cm.	M	10	2.91	29.10	
Reducción de pvc 110 a 50 mm.	U	10	5.24	52.40	
Rejilla cromada 75 mm.	U	6	6.51	39.06	
Rejilla cromada 110 mm.	U	6	12.98	77.88	
Tubería pvc 50 mm.	M	10	7.72	77.20	
Tubería pvc 75 mm.	M	10	6.44	64.40	
Tubería pvc 110 mm.	M	10	11.22	112.20	
Tubería pvc 160 mm.	M	10	14.73	147.30	
Tapa de hormigón con marco metálic 60x60 cm.	U	4	23.40	93.60	
Desague pvc 110 mm.	Punto	6	26.92	161.52	1,375.46
Instalación de agua potable					
Retiro de instalaciones de agua potable existentes	M	50	1.63	81.50	
Salida de agua potable presión pvc 12 mm.	Punto	14	19.45	272.30	

Tubería presión pvc 12 mm. Accesorios	M	40	3.63	145.20	
Tubería presión pvc 19 mm. Accesorios	M	42	4.73	198.66	
Tubería hg 25 mm	M	5	9.30	46.50	
Picado y corchado para instalaciones	M	200	2.61	522.00	
Tapones de hg de ½	U	1	1.20	1.20	
Llave de paso 1/2 pulgada	U	1	11.12	11.12	
Universal pvc presión 12 mm.	U	1	7.87	7.87	
Válvula check 1/2 tipo rw	U	1	24.87	24.87	1,311.22
Fuerza e iluminación					
Entubado de cableado sobre cielos rasos pvc 50 mm.	M	1	11.22	11.22	
Retiro de instalaciones eléctricas existentes	M	200	0.71	142.00	
Punto de iluminación 110 v en interiores	U	20	15.07	301.40	
Punto tomacorriente doble polarizado	U	5	17.40	87.00	
Boquilla de baqueta y foco 100 w	U	5	5.39	26.95	
Alambre sólido awg nro. 12	M	600	1.25	750.00	
Alambre sólido awg nro. 14	M	600	1.17	702.00	
Cable plástiplo Awg 3 nro. 12	M	300	2.23	669.00	
Caja cuadrada metálica 12x12	U	20	3.69	73.80	
Cajetín octagonal grande	U	20	2.42	48.40	
Cajetín rectangular profundo	U	20	2.16	43.20	
Interruptor doble	U	5	7.50	37.50	
Interruptor simple	U	5	5.78	28.90	
Interruptor y tomacorriente	U	2	9.35	18.70	
Tomacorriente doble (placa y tacos)	U	6	7.41	44.46	
Tubería emt 1/2 conduit solo tub.	M	200	2.84	568.00	3,552.53
Alimentadores					
Alimentador 3X8THHN+1X10THHN+1X10DS	M	40	13.36	534.40	
Alimentador 2X10THHN+1X10THHN+10DS	M	40	9.60	384.00	918.40
Tableros de distribución					
Tablero de distribución de 12 puntos trifásica	U	1	99.46	99.46	99.46
Piezas interruptores termomagnéticas					
Breaker limitador, 1 polo 20 A	U	10	10.46	104.60	
Breaker limitador, 2 polo 20 A	U	10	17.81	178.10	282.70
Lámparas y Luminarias					
Lámpara fluorescente 2x40 w	U	5	47.21	236.05	
Portareflector articulado + reflector de 60 w	U	5	26.51	132.55	368.60
Instalaciones telefónicas					
Salida telefónica no incluye tubería ni cable	Punto	1	6.35	6.35	
Caja de distribución telefónica	U	1	47.79	47.79	54.14
TOTAL					49,915.59

Cuadro12. Evaluación financiera del emprendimiento (usd)

Años	Ventas	Valor residual	FLUJO DE INGRESOS	Costos y gastos	Depreciaciones y amortizaciones (-)	Inversiones	FLUJO DE EGRESOS
1	100.000,00		100.000,00	68.301,00	20.500,00	300.000,00	347.801,00
2	105.980,00		105.980,00	71.362,26	20.500,00	0,00	50.862,26
3	113.377,40		113.377,40	74.982,32	20.500,00	0,00	54.482,32
4	121.291,15		121.291,15	79.167,99	20.500,00	0,00	58.667,99
5	130.970,18		130.970,18	89.816,54	20.500,00	0,00	69.316,54
6	141.421,60		141.421,60	99.641,06	20.500,00	0,00	79.141,06
7	154.121,26		154.121,26	111.815,43	20.500,00	0,00	91.315,43
8	167.961,35		167.961,35	129.341,35	20.500,00	15.000,00	123.841,35
9	183.044,28		183.044,28	135.689,86	20.500,00	0,00	115.189,86
10	199.481,66	33.142,45	232.624,11	142.357,38	20.500,00	0,00	121.857,38

Fuente y elaboración: Propia.

Años	Flujo de ingresos	Flujo de egresos	Flujo neto	fsa	VAN 6%
1	100.000,00	347.801,00	-247.801,00	1	-247.801,00
2	105.980,00	50.862,26	55.117,74	0,88999644	49.054,59
3	113.377,40	54.482,32	58.895,08	0,83961928	49.449,45
4	121.291,15	58.667,99	62.623,16	0,79209366	49.603,41
5	130.970,18	69.316,54	61.653,64	0,74725817	46.071,19
6	141.421,60	79.141,06	62.280,54	0,70496054	43.905,32
7	154.121,26	91.315,43	62.805,84	0,66505711	41.769,47
8	167.961,35	123.841,35	44.120,00	0,62741237	27.681,44
9	183.044,28	115.189,86	67.854,42	0,59189846	40.162,93
10	232.624,11	121.857,38	110.766,73	0,55839478	61.851,56
				VAN	161.748,35
				TIR	0,11686

Fuente y elaboración: Propia.

Cuadro 13. Clasificación de costos y gastos

Rubros	Primer año			Segundo año			Tercer año			Cuarto año		
	Fijos	Variables	Costo total									
Costo de producción												
Mano de obra	15.844,00		15.844,00	16.636,20		16.636,20	17.428,40		17.428,40	18.220,60		18.220,60
Materia prima		24.000,00	24.000,00		25.440,00	25.440,00		26.966,40	26.966,40		28.854,05	28.854,05
Gastos de fabricación			15.500,00			15.711,06			16.383,72			17.215,58
Materiales		7.500,00	7.500,00		7.501,06	7.501,06		7.951,12	7.951,12		8.507,70	8.507,70
Combustibles (GLP)		500,00	500,00		500,00	500,00		500,00	500,00		500,00	500,00
Depreciación	4.000,00		4.000,00	4.000,00		4.000,00	4.000,00		4.000,00	4.000,00		4.000,00
Seguros	3.500,00		3.500,00	3.710,00		3.710,00	3.932,60		3.932,60	4.207,88		4.207,88
TOTAL COSTO DE Pcc	23.344,00	32.000,00	55.344,00	24.346,20	33.441,06	57.787,26	25.361,00	35.417,52	60.778,52	26.428,48	37.861,75	64.290,23
Gastos de venta												
Sueldos y salarios	8.760,00		8.760,00	9.198,00		9.198,00	9.636,00		9.636,00	10.074,00		10.074,00
Depreciación	2.000,00		2.000,00	2.000,00		2.000,00	2.000,00		2.000,00	2.000,00		2.000,00
TOTAL GV	10.760,00		10.760,00	11.198,00		11.198,00	11.636,00		11.636,00	12.074,00		12.074,00
Gastos Administrativos												
Amort. De gastos de reconstrucción	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00
Agua, electricidad y comunicaciones	3.000,00		3.000,00	3.180,00		3.180,00	3.370,80		3.370,80	3.606,76		3.606,76
Depreciación (inmueble)	9.500,00		9.500,00	9.500,00		9.500,00	9.500,00		9.500,00	9.500,00		9.500,00
TOTAL GA	21.500,00		21.500,00	21.680,00		21.680,00	21.870,80		21.870,80	22.106,76		22.106,76
Gastos financieros												
Intereses largo plazo	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00
TOTAL GF	1.197,00		1.197,00									
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES (15%)		1.679,85	1.679,85		2.117,66	2.117,66		2.684,26			3.243,47	
IMPUESTO ALA RENTA (25%)		2.379,79	2.379,79		3.000,02	3.000,02		3.802,70			4.594,92	
TOTAL	56.801,00	36.059,64	92.860,64	58.421,20	38.558,74	91.862,26	60.064,80	41.904,49	95.482,32	61.806,24	45.700,15	99.667,99

Rubros	Quinto año			Sexto año			Septimo año			Octavo año		
	Fijos	Variables	Costo total	Fijos	Variables	Costo total	Fijos	Variables	Costo total	Fijos	Variables	Costo total
Costo de producción												
Mano de obra	19.012,80		19.012,80	25.280,00		25.280,00	35.500,40		35.500,40	42.778,80		42.778,80
Materia prima		30.873,83	30.873,83		32.726,26	32.726,26		32.727,33	32.727,33		35.018,24	35.018,24
Gastos de fabricación			18.105,68			18.922,02			19.931,56			21.011,77
Materiales		9.103,24	9.103,24		9.649,44	9.649,44		10.324,90	10.324,90		11.047,64	11.047,64
Cmbustibles (GLP)		500,00	500,00		500,00	500,00		500,00	500,00		500,00	500,00
Depreciación	4.000,00		4.000,00	4.000,00		4.000,00	4.000,00		4.000,00	4.000,00		4.000,00
Seguros	4.502,43		4.502,43	4.772,58		4.772,58	5.106,66		5.106,66	5.464,13		5.464,13
TOTAL COSTO DE Pcc	27.515,23	40.477,07	67.992,31	34.052,58	42.875,70	76.928,28	44.607,06	43.552,23	88.159,29	52.242,93	46.565,88	98.808,81
Gastos de venta												
Sueldos y salarios	15.768,00		15.768,00	16.425,00		16.425,00	17.082,00		17.082,00	23.652,00		23.652,00
Depreciación	3.000,00		3.000,00	3.000,00		3.000,00	3.000,00		3.000,00	3.000,00		3.000,00
TOTAL GV	18.768,00		18.768,00	19.425,00		19.425,00	20.082,00		20.082,00	26.652,00		26.652,00
Gastos Administrativos												
Amort. De gastos de reconstrucción	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00
Agua, electricidad y comunicaciones	3.859,23		3.859,23	4.090,78		4.090,78	4.377,14		4.377,14	4.683,54		4.683,54
Depreciación (inmueble)	9.500,00		9.500,00	9.500,00		9.500,00	9.500,00		9.500,00	9.500,00		9.500,00
TOTAL GA	22.359,23		22.359,23	22.590,78		22.590,78	22.877,14		22.877,14	23.183,54		23.183,54
Gastos financieros												
Intereses largo plazo	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00
TOTAL GF	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES (15%)		3.098,05			3.192,08			3.270,88			2.718,00	
IMPUESTO ALA RENTA (25%)		4.388,90			4.522,11			4.633,74			3.850,50	
TOTAL	69.839,46	47.964,02	110.316,54	77.265,36	50.589,89	127.855,26	88.763,20	51.456,84	140.220,04	103.275,46	53.134,38	156.409,85

Rubros	Noveno año			Décimo año		
	Fijos	Variables	Costo total	Fijos	Variables	Costo total
Costo de producción						
Mano de obra	44.363,20		44.363,20	45.947,60		45.947,60
Materia prima		37.469,52	37.469,52		40.092,39	40.092,39
Gastos de fabricación			22.167,59			23.404,32
Materiales		11.820,97	11.820,97		12.648,44	12.648,44
Cmbustibles (GLP)		500,00	500,00		500,00	500,00
Depreciación	4.000,00		4.000,00	4.000,00		4.000,00
Seguros	5.846,62		5.846,62	6.255,88		6.255,88
TOTAL COSTO DE Pcc	54.209,82	49.790,50	104.000,31	56.203,48	53.240,83	109.444,31
Gastos de venta						
Sueldos y salarios	24.528,00		24.528,00	25.404,00		25.404,00
Depreciación	3.000,00		3.000,00	3.000,00		3.000,00
TOTAL GV	27.528,00		27.528,00	28.404,00		28.404,00
Gastos Administrativos						
Amort. De gastos de reconstrucción	9.000,00		9.000,00	9.000,00		9.000,00
Agua, electricidad y comunicaciones	4.964,55		4.964,55	5.312,07		5.312,07
Depreciación (inmueble)	9.500,00		9.500,00	9.500,00		9.500,00
TOTAL GA	23.464,55		23.464,55	23.812,07		23.812,07
Gastos financieros						
Intereses largo plazo	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00
TOTAL GF	1.197,00		1.197,00	1.197,00		1.197,00
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES (15%)		4.028,16			5.493,64	
IMPUESTO ALA RENTA (25%)		5.706,56			7.782,66	
TOTAL	106.399,36	59.525,22	165.924,59	109.616,55	66.517,13	176.133,68
Elaboración Propia.						