

Estructura de Propuesta de Ordenanza: "San Gabriel Vivo"

Por: Ing. Marco Benavides Hernández
Fecha: miércoles 25 de marzo del 2026

I. Título y Objeto

Nombre sugerido: *Ordenanza para la Gestión Integral, Sostenibilidad y Salvaguarda del Patrimonio Cultural Inmueble del Cantón Montúfar.*

- **Objeto:** Superar la visión punitiva. El objeto no es solo "prohibir el derrocamiento", sino garantizar la **habitabilidad** y el **aprovechamiento turístico** sostenible.

II. Innovaciones Técnicas (El "Criterio Técnico")

Para evitar que las casas se caigan por humedad o abandono, la ordenanza debe incluir:

- 1. Categorización por Estado de Conservación (Semáforo Patrimonial):**
 - **Verde:** Mantenimiento preventivo.
 - **Amarillo:** Intervención correctiva urgente (humedades, techos).
 - **Rojo (Emergencia):** Riesgo de colapso. Aquí se activa la **Intervención Municipal Subsidiaria**. Si el dueño no puede, el municipio interviene para salvar la estructura y el costo se anota como mejora al predio.
- 2. La figura de la "Ruina Técnica Irreversible":**
 - Establecer un protocolo claro con el INPC para que, cuando un informe técnico demuestre que la estructura es un peligro inminente e irrecuperable, se permita la **liberación de predio** con la condición de que la nueva construcción respete la volumetría y estética histórica (falsa fachada o arquitectura de integración).

III. Incentivos Económicos (El "Motor")

Una ordenanza sin presupuesto es solo buena voluntad. Propongo:

- **Bono de Transferencia de Edificabilidad:** Si un propietario tiene una casa de 2 pisos patrimonial pero el sector permite 5, el municipio le otorga un certificado por esos 3 pisos "no construidos". El dueño puede vender ese certificado a una constructora en zonas de expansión urbana. Con ese dinero, financia su restauración.
- **Exoneración Escalonada del Impuesto Predial:** 0% de impuesto predial por 10 años a quien certifique una restauración integral con fines de vivienda o turismo.
- **Fondo Semilla "Minga Patrimonial":** Un fondo concursable anual donde el GAD pone los materiales (teja, madera, cal) y el propietario pone la mano de obra especializada.

IV. Gestión de Herederos y Abandono

El gran problema de San Gabriel son los juicios de herencia.

- **Mediación Patrimonial:** Crear una unidad de mediación gratuita para familias con bienes en conflicto, condicionando la ayuda municipal a la resolución de la propiedad o la creación de un fideicomiso familiar.

Cuerpo Legal	Artículos Clave	Sustento de la Propuesta
Constitución	Art. 380, num. 1	Obliga al Estado (y GADs) a velar por la conservación y restauración.
COOTAD	Art. 54, lit. h	Define como competencia exclusiva la preservación del patrimonio arquitectónico.

Ley de Cultura	Art. 52	Faculta a los GADs para inventariar y gestionar, bajo normas del ente rector.
COOTAD	Art. 186	Permite a los municipios crear contribuciones especiales de mejoras para obras de interés público.

Criterio como Profesional en Turismo

Como experto en turismo, el aporte en el debate debe ser la **Productividad del Patrimonio**:

- **Uso de Suelo Flexible:** Permitir que las casas patrimoniales cambien de uso (de vivienda a hotel boutique, café o coworking) de forma exprés, siempre que no alteren la estructura.
- **Ruta del Bahareque:** Proponer que la restauración no sea solo "pintar", sino mostrar la técnica. Una casa en restauración puede ser un atractivo turístico de "arquitectura viva".

La Intervención Subsidiaria es la herramienta legal más potente (y necesaria) para un GAD. Básicamente, permite al municipio actuar cuando el propietario no puede o no quiere hacerlo, evitando que la desidia se convierta en una tragedia pública.

Para que esta propuesta sea viable en San Gabriel, debe estar blindada jurídicamente para no vulnerar el derecho a la propiedad privada, pero priorizando el derecho a la ciudad y la seguridad (Art. 31 de la Constitución).

Título VI: De la Intervención Municipal Subsidiaria

Art. X.- Declaratoria de Intervención Urgente

Cuando un inmueble patrimonial sea dictaminado en "**Estado de Riesgo Inminente**" por la Dirección de Riesgos y el área de Patrimonio, y el propietario no haya iniciado acciones tras la tercera notificación (según el COA), el Alcalde/sa emitirá una **Resolución de Intervención Subsidiaria**.

Art. X+1.- Ejecución de Obras Provisionales

Bajo esta modalidad, el GAD Municipal de Montúfar podrá ejecutar directamente, o mediante contrato, las siguientes obras:

1. Apuntalamiento de muros y elementos estructurales.
2. Impermeabilización de cubiertas y control de humedades.
3. Cerramiento de seguridad para protección de transeúntes.
4. Limpieza de vegetación parásita en muros de adobe/bahareque.

Art. X+2.- Recuperación de Costos y Jurisdicción Coactiva

Los gastos generados por la intervención municipal se considerarán una **Contribución Especial de Mejoras** o deuda administrativa.

- **Título de Crédito:** Se emitirá un título de crédito a nombre del propietario o la sucesión (herederos).
- **Facilidades de Pago:** El propietario podrá solicitar un convenio de pago de hasta 5 años.
- **Gravamen:** El inmueble quedará gravado con una prohibición de enajenar hasta que la deuda sea cancelada o compensada.

Art. X+3.- Compensación por Gestión Turística (La Innovación)

Si el propietario demuestra incapacidad económica total, el Municipio podrá proponer un **Convenio de Uso y Gestión**:

- El GAD asume el costo de la restauración.

- A cambio, el propietario cede el uso del inmueble (o una parte de él) para fines culturales o turísticos (museo de sitio, oficina de información, centro de interpretación del bahareque) por un tiempo determinado (ej. 10 a 15 años) hasta devengar la inversión.
-

Análisis Técnico-Turístico para Debate

Como profesional en turismo, este último artículo es algo fundamental.

El problema: Se está cayendo y los 6 herederos no se ponen de acuerdo.

1. **La solución:** El Municipio la arregla subsidiariamente.
2. **El resultado:** En lugar de una ruina, tienes una **Casa Museo del Turismo del Carchi** o un **Centro de Emprendimiento Gastronómico**. El Municipio recupera la inversión con la operación turística y, tras 15 años, entrega la casa restaurada y con plusvalía a los dueños.

El Criterio de "Incuria"

Es vital que la ordenanza defina la **incuria** no solo como "dejar que se caiga", sino como el incumplimiento del deber constitucional de conservar el patrimonio. Esto da la base legal para que la Fiscalía intervenga si hay dolo (dueños que dejan caer la casa a propósito para construir un edificio de cemento).

Ficha Técnica de Inmueble Patrimonial en Riesgo

Cantón Montúfar - San Gabriel

1. Datos de Identificación

- **Código de Inventario (INPC):** [Número de registro]
- **Ubicación:** Calle principal / Secundaria / Barrio.
- **Propietario/s:** [Persona natural / Sucesión (Herederos) / Institución].
- **Estado Legal:** [Propiedad definida / En litigio / Abandono total].

2. Matriz de Vulnerabilidad Estructural (Criterio de Seguridad)

Factor de Riesgo	Bajo	Medio	Alto	Observaciones Técnicas
Cubierta (Techo)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Filtraciones severas, tejas desprendidas.
Muros (Adobe/Bahareque)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Fisuras verticales, pérdida de enlucido.
Humedad (Capilaridad)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Presencia de agua subterránea o moho.
Entorno (Vía Pública)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cercanía a escuelas o alto flujo peatonal.

Nivel de Urgencia para Intervención Subsidiaria: [Inmediata / Programada / Monitoreo].

3. Matriz de Potencialidad Turística (Criterio de Desarrollo)

Esta sección justifica la inversión pública desde el retorno social y económico.

Indicador de Potencial	Puntaje (1-5)	Justificación Turística

Ubicación Estratégica		¿Está en la ruta principal de las "Siete Colinas"?
Valor Arquitectónico		Detalle de balcones, tallado de madera, patio interno.
Versatilidad de Uso		¿Apta para Cafetería, Hotel Boutique, Galería o Museo?
Conectividad Storytelling		¿Tiene alguna historia local, personaje o leyenda asociada?

4. Modelo de Gestión Propuesto

Que se debería hacer con el inmueble después de la intervención:

- **Opción A: Arrendamiento Social:** El Municipio restaura y subarrienda a emprendedores turísticos locales (jóvenes, artesanos) para recuperar la inversión.
- **Opción B: Centro de Interpretación de Técnicas Ancestrales:** Convertir la casa en un taller vivo de bahareque y adobe para estudiantes de arquitectura y turismo.
- **Opción C: "Vivienda Patrimonial Segura":** Facilitar que el dueño viva ahí, pero con un local comercial en planta baja que pague la deuda de restauración al GAD.

Análisis de Impacto para San Gabriel

Aplicando esta ficha a los **25 inmuebles en mal estado** que se mencionan en el artículo, se obtendrá un ranking de prioridades.

Ejemplo de argumento técnico:

"De los 25 inmuebles en riesgo, 8 tienen una potencialidad turística ALTA (puntaje >15). Proponemos que la Intervención Subsidiaria comience por estos 8, ya que garantizan un retorno de la inversión mediante la activación de la zona comercial y evitan el colapso de la imagen urbana de San Gabriel."

MANIFIESTO: "SAN GABRIEL VIVO"

Hacia una Nueva Gestión del Patrimonio Cultural (2027)

El patrimonio de San Gabriel no es una carga, es nuestro mayor activo. El colapso reciente de 25 inmuebles no es solo un fallo estructural; es un síntoma de que nuestras leyes y ordenanzas se quedaron atrapadas en el pasado mientras nuestras paredes de adobe se desmoronan por la lluvia y el olvido.

Como profesionales y ciudadanos, proponemos una **Transformación Radical** de la gestión patrimonial basada en tres pilares:

1. Del "Castigo" al "Incentivo"

Ser dueño de una casa patrimonial no debería ser una sentencia de pobreza.

- **Proponemos:** Exoneración total de prediales y tasas municipales para quienes restauren.
- **El Bono de Altura:** Que el dueño pueda vender su "derecho a construir" a zonas modernas para financiar la recuperación de su joya histórica.

2. Intervención Municipal "Minga por la Vida"

Si una casa está en riesgo, la burocracia no puede esperar a que se caiga.

- **Proponemos:** La **Intervención Subsidiaria**. El Municipio arregla techos y apuntala muros *ahora*, y recupera la inversión mediante convenios de uso

turístico o pagos a largo plazo. ¡La seguridad ciudadana está por encima de cualquier trámite!

3. El Patrimonio como Motor Económico

Una casa cerrada es una casa que muere. Una casa abierta es un empleo.

- **Proponemos:** Facilitar el uso de suelo para hoteles boutique, cafeterías de especialidad y centros culturales. San Gabriel debe dejar de ser un "museo de fachadas" para convertirse en una **ciudad viva y productiva**.

4. Solución Real a los Conflictos de Herencia

El abandono por líos familiares está matando nuestro centro histórico.

- **Proponemos:** Unidades de mediación patrimonial gratuitas para destrabar herencias y permitir que el capital privado o público rescate los inmuebles antes de que el invierno los derribe.

"No queremos ver caer ni una teja más. El patrimonio de San Gabriel es nuestra herencia, pero también es el futuro de nuestro turismo y nuestra economía."