

**PONTIFICIA UNIVERSIDAD CATÓLICA DEL ECUADOR  
FACULTAD DE ECONOMÍA**

**Disertación previa a la obtención del título de Economista**

***Análisis de la sostenibilidad de la rehabilitación del Centro  
Histórico de Quito, ejecutada entre 1989 y 2009***

**Paulina Burbano de Lara**

**[paburbano@metropolitan-touring.com](mailto:paburbano@metropolitan-touring.com)**

**Director: Raúl Daza M.**

**[rodaza@puce.edu.ec](mailto:rodaza@puce.edu.ec)**

**Quito, octubre de 2011**

## ***Resumen***

La continua inversión pública en la rehabilitación del Centro Histórico de Quito ha logrado preservar el patrimonio cultural de la ciudad. Sin embargo, es necesario determinar si la gestión realizada a lo largo de estos últimos 20 años en el proceso de rehabilitación del núcleo del área central ha sido sostenible y si es así, identificar los factores técnicos, regulatorios, impositivos, financieros y subsidios que lo hicieron posible.

El presente estudio, a través de una metodología analítico/sintética, se adentra en documentos técnicos reales recogidos mediante inspección física, información cuantitativa y cualitativa para realizar un análisis objetivo de la sostenibilidad de la rehabilitación del Centro Histórico entre 1989 y 2009, considerando aspectos urbanísticos, económicos y sociales.

La temática es abordada de manera integral, con una mirada profunda hacia los procesos de descentralización y gobiernos locales, la revitalización y el entorno urbano y las ciudades sostenibles, con la intención de aportar al proceso de sostenibilidad desde el compartir principios y recomendaciones para el Centro Histórico de Quito aplicables a otros centros de país.

***Palabras clave:*** Estado de preservación, Demanda inmobiliaria, Inversión privada, Gestión pública, Percepción del Centro Histórico.

*A mis hijos Bernardo, Pablo y Diego, los motores que me impulsan a ser mejor persona cada día, a mi esposo Pedro, por el aporte de sus conocimientos sobre el Centro Histórico de Quito, a mis padres como demostración de que todo aquello en que me apoyaron ha merecido todo mi esfuerzo, a mi amiga Nora que prácticamente me obligó a dedicar el tiempo necesario para cerrar este capítulo y a Raúl Daza que me ha motivado a alcanzar esta meta como parte importante de mi vida.*

**Análisis de la sostenibilidad de la rehabilitación del Centro Histórico de Quito,  
ejecutada entre 1989 y 2009**

<b>Introducción</b>	<b>5</b>
<b>Metodología de trabajo</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo I Fundamentación Teórica</b>	<b>10</b>
1.1. La gestión de los gobiernos locales en la revitalización urbana	
1.2. Evaluación del marco teórico	
<b>CAPÍTULO II Nivel de preservación y entorno institucional del Centro Histórico de Quito</b>	<b>15</b>
2.1. Descripción del Centro Histórico	
2.2. Preservación	
2.3. Regulación del uso de la tierra y políticas públicas	
2.4. Instituciones públicas y privadas. Decretos de creación, roles, atribuciones y funciones.	
2.5. Planes y programas de rehabilitación del patrimonio urbano	
2.6. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y su rol en el desarrollo del Centro Histórico	
<b>CAPÍTULO III Sostenibilidad económica</b>	<b>41</b>
3.1. Población residente en el Centro Histórico de Quito	
3.2. Caracterización de la población económicamente activa y del empleo en el Centro Histórico de Quito	
3.3. Accesibilidad y atractivos del área	
3.4. Factores relevantes en el proceso de regeneración y recuperación del área del Centro Histórico de Quito	
<b>CAPÍTULO IV Sostenibilidad social</b>	<b>66</b>
4.1. La vivienda y la población en el Distrito Metropolitano de Quito y el Centro Histórico de Quito	
4.2. La disponibilidad de servicios básicos	
4.3. La pobreza en el área del DMQ y del CHQ	
<b>CAPÍTULO V Resultados, conclusiones y recomendaciones</b>	<b>80</b>
5.1. Resultados	
5.2. Conclusiones	
5.3. Recomendaciones	
<b>Referencia bibliográfica</b>	<b>93</b>

## ***Introducción***

El Distrito Metropolitano de Quito, una ciudad de 2,2 millones de habitantes, se caracteriza por la presencia del Centro Histórico de Quito, declarado por la UNESCO en 1978 Patrimonio Cultural de la Humanidad.

El Quito español, bautizado como San Francisco de Quito, se desarrolló a partir del Centro Histórico, área en donde se concentraban las distintas actividades económicas de un modelo de economía agrario, donde el centro era el espacio cohesionador de los intereses de las élites que controlaban el sistema económico.

Paulatinamente, con el crecimiento demográfico, el fortalecimiento del capitalismo y del mercado interno nacional vertebrado por el ferrocarril se dieron importantes transformaciones en el Centro Histórico. En la década de 1930, las clases altas del centro de la ciudad se desplazaron al norte y los espacios del centro fueron ocupados por inmigrantes de las provincias vecinas. La parte antigua de la ciudad conservó su traza original y su arquitectura colonial, pero se introdujeron nuevos usos en esta zona.

A partir de los años 60, el abandono del área central por parte de residentes, instituciones y comercios de prestigio se intensificó, convirtiéndose en una zona degradada y en continuo proceso de deterioro, con altos índices de delincuencia, viviendas en estado precario, edificios y áreas públicas descuidadas y ocupación de espacios públicos por comerciantes.

Las edificaciones patrimoniales abandonadas se redistribuyeron para residencia y comercio de bajo nivel y los espacios públicos se ocuparon para actividades comerciales, produciéndose así una sobre-ocupación del área y por ende, un deterioro generalizado que incidió en el surgimiento de problemas sociales profundos.

Paralelamente, al darse un decaimiento del uso del núcleo central para residencia y comercio de alto nivel, los edificios que albergaban colegios, instituciones de gobierno, comunidades religiosas fueron abandonados también, debido a la falta de recursos para mantenerlos y las familias e individuos que habitaban el lugar, optaron por otros sectores de la ciudad para vivir y realizar sus actividades laborales.

Mientras decaía la demanda por el uso de los espacios patrimoniales, decaían también los precios de estos bienes inmuebles. El deterioro generalizado del centro llevó a que éste sea considerado obsoleto económicamente por el estado en el que se encontraban sus edificaciones. La edificación llegó a costar menos que la tierra, lo que significó que en algunos casos se dieran procesos de intervención muy mal guiados e incluso demoliciones no autorizadas. Así, la “modernización” del siglo 20 devaluó el Centro Histórico de Quito.

La concepción de la ciudad en esos años marcó una ruptura socio-espacial; mientras en el norte se localizarían “barrios jardines” diseñados con viviendas de alta calidad para una población acomodada y de clase media, al sur se preveía la instalación de una zona industrial rodeada por barrios obreros y para una población de clase media baja. En el centro permanecería la zona comercial, edificios históricos y el centro de gobierno, mientras que el legislativo y municipal se trasladarían un poco más al norte.

Así conceptualizada la ciudad, el Centro Histórico fue perdiendo su predominancia. Sin embargo, la noción de “centro histórico” como referente de la historia del país, surgió alrededor de los años cuarenta, y fue formulada por Jacinto Jijón y Caamaño. El surgimiento de esta noción implicó la asignación de un determinado valor simbólico al espacio central de la ciudad.

Para adentrarse aún más en el análisis es necesario mencionar algunas características constitutivas complementarias a las ya expuestas, que permiten comprender lo que actualmente es el Centro Histórico de Quito.

Según el Plan Maestro de 1989 – 1991, el Centro Histórico de Quito (CHQ) comprende 308 manzanas, en un área bruta de 380,59 has. En esta zona existen 5.161 predios, 19 predios por manzana en promedio, con un área aproximada de 525 m<sup>2</sup> cada una.

El Centro Histórico contiene un núcleo central conformado por 84 manzanas que cumple un papel principalmente administrativo, comercial y de servicios múltiples. Consiste en una trama regular cuadrículada y está comprendido entre las calles Imbabura, Montufar, Manabí y Av. 24 de Mayo. En este tejido urbano del núcleo central confluyen funciones y actividades con diversa intensidad, a través de un sistema de calles y plazas.

Este núcleo central constituye uno de los elementos de mayor interés dentro de la ciudad de Quito, atribuido a la presencia de iglesias, plazas, museos y monumentos patrimoniales, pilar fundamental en la identidad de la ciudad. Éste ha estado sujeto durante al menos veinte años a un continuo proceso de rehabilitación, caracterizado por una fuerte inversión pública.

A partir de la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, la ciudad emprendió un serio proceso de rehabilitación del Centro, cuyo punto de partida fue la formulación del inventario de bienes patrimoniales al que le sucedieron en los últimos 30 años esfuerzos continuos de rehabilitación de iglesias y plazas, regeneración de calles y aceras, reubicación del comercio minorista, construcción de parqueaderos, centros culturales y desarrollo de vivienda, comercio y hotelería con una moderada participación de inversionistas privados. Este esfuerzo significó a su vez la creación de la institucionalidad necesaria a través del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito (FONSAL) y la Empresa del Centro Histórico.

Luego de veinte años de inversión pública sostenida, es importante determinar la sostenibilidad del proceso de rehabilitación del Centro Histórico de Quito. De acuerdo al diagnóstico y análisis del proceso de rehabilitación del núcleo central del Centro Histórico de Quito desde las tres perspectivas: urbana, económica y social, realizado por la autora, se puede afirmar que éste ha traído beneficios para la ciudad y el país desde la perspectiva cultural y de preservación de la identidad. Sin embargo, la sostenibilidad de los procesos de rehabilitación del Centro Histórico se ve amenazada por la actual predominancia de un centro mono funcional comercial y de servicios, dependiente de flujos externos y con una insipiente dinámica interna.

Además es pertinente considerar que a pesar de las inversiones realizadas para la rehabilitación del centro, éstas poco han incidido en las mejoras sociales dirigidas a la población residente.

Para hablar de un proceso de rehabilitación sostenido es necesario que exista primeramente un modelo de acción coordinado entre el gobierno local, la inversión privadas, la comunidad en general: moradores, comerciantes y usuarios del centro, afianzar la presencia del sector público en la intervención, canalizar la intervención en la zona con un enfoque integral que garantice resultados óptimos de los procesos y su perdurabilidad en el tiempo y revertir las condiciones de inequidad que prevalecen en el sector. Acciones integrales e integradas que respondan a políticas urbanas sobre áreas patrimoniales como componentes dinámicos de la urbe, son imprescindibles.

Como en todo proceso de regeneración urbana, existen varios frentes involucrados: el urbanístico, el económico y el social, una correcta armonía entre los tres es determinante para la sostenibilidad del proceso.

La rehabilitación del Centro Histórico de Quito ha sido estudiada más desde la perspectiva arquitectónica y urbana y muy poco desde la perspectiva económica. Para garantizar que no se dé un proceso cíclico en el que el Centro Histórico de Quito vuelva a caer en una curva de deterioro, es necesario identificar factores de éxito y definir políticas que avalen el proceso de rehabilitación y que garanticen su sostenibilidad, considerando que los fondos de inversión pública en la rehabilitación son cada vez más reducidos.

El objetivo de este estudio es determinar si la gestión realizada a lo largo de estos 20 años como parte del proceso de rehabilitación del Centro Histórico de Quito en el núcleo del área central es sostenible e identificar los factores técnicos, regulatorios, impositivos, financieros y subsidios que lo han hecho posible.

Para ello fue necesario: a) Identificar los factores sociales y económicos que han contribuido a un proceso de desarrollo y preservación sostenido del Centro Histórico de Quito, b) Analizar cómo estos factores han contribuido al desarrollo y preservación del Centro Histórico de Quito, c) Identificar intervenciones del gobierno que promuevan y apoyen la sostenibilidad del proceso de desarrollo y preservación del Centro Histórico de Quito, d) Identificar principios y recomendaciones que puedan reforzarse e incluso aplicarse en otros centros históricos del país.

El área del presente estudio se limita al núcleo central del Centro Histórico de Quito, Parroquia González Suárez, zona incluida en la Declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad. Siendo la Declaratoria de Ciudad Patrimonio de 1978, fecha en la cual no se habían realizado estudios exhaustivos, se utilizó como referencia para el análisis el Plan Maestro de 1989.

El diagnóstico y análisis de la sostenibilidad de la rehabilitación del Centro Histórico de Quito, ejecutada entre 1989 y 2009 se plantea responder a las siguientes interrogantes:

- A. ¿Es el Centro Histórico de Quito una zona bien preservada, donde confluyen armónicamente residencia, comercios, servicios y gobierno?
- B. ¿Aportan las inversiones públicas y privadas en el Centro Histórico de Quito retornos competitivos (plusvalía)?
- C. ¿Cuáles son los factores que le han dado sostenibilidad al proceso de rehabilitación del Centro Histórico de Quito?

D. ¿Cuáles son los programas de gobierno que iniciaron el proceso de rehabilitación y cuáles de ellos siguen vigentes?

La autora considera que la intervención pública en el núcleo central del Centro Histórico de Quito, llevada a cabo durante los años 1989 y 2009 por parte de la municipalidad, ha promovido la inversión privada, caracterizada por un notable mejoramiento de las estructuras físicas y transformaciones favorables de la cultura de uso de los espacios públicos, lo cual ha incidido significativamente en la eliminación de comportamientos sociales negativos y se ha convertido en un incentivo para la inversión privada en la zona.

Y afirma “la auto-sustentabilidad en la preservación del Centro Histórico de Quito se logra cuando esta zona de la ciudad se vuelve atractiva para distintas actividades de gobierno, actividades económicas y actividades residenciales.”

A lo largo del desarrollo del estudio se irán confirmando o negando estas afirmaciones.

## ***Metodología de trabajo***

La metodología que se utilizó es una metodología descriptiva, dirigida a presentar y analizar información sobre la situación actual del Centro Histórico, lo que permitió determinar la sostenibilidad del proceso seguido en su rehabilitación.

Para el procesamiento y análisis de la información recopilada, se recurre al método analítico-sintético. Mediante éste, se realizó una investigación global de todos los aspectos relevantes que caracterizan el proceso de rehabilitación del Centro Histórico de Quito, mismo que posibilitó el análisis y posterior fundamentación de la sostenibilidad del proceso. Se utilizó la información secundaria que existe sobre el tema, principalmente documentos producidos por el Ilustre Municipio de Quito y por los organismos nacionales e internacionales que trabajan el tema de patrimonio.

Las fuentes de información primaria fueron:

- Descripción con datos técnicos reales recogidos mediante inspección física de la parroquia González Suárez.
- Información cuantificable recolectada mediante encuestas aplicadas en el área.
- Información cualitativa procedente de grupos focales/entrevistas realizadas a actores locales interesados.

Para completar este nivel de análisis se realizaron entrevistas a diferentes grupos de actores que se detallan a continuación:

- Dueños/as de propiedades en el centro histórico
- Dueños/as de negocios en el centro histórico
- Empleados/as públicos de elección popular
- Empleados/as municipales (profesionales)
- Profesionales convencidos de la conservación del patrimonio
- Líderes comunitarios
- Residentes

## **Capítulo I Fundamentación teórica**

### **1.1. La Gestión de los gobiernos locales en la revitalización urbana**

#### **1.1.1. Descentralización y gobiernos locales**

En las ciudades capitales de América Latina de la década del 40 se evidenció un movimiento de cambio político, caracterizado por el surgimiento de instituciones y grupos locales con poder y autoridad, fruto del declive de las aplicaciones de la teoría de la modernización. En este contexto se generaron procesos de descentralización<sup>1</sup>. En éstos, las ciudades se posicionan como escenarios en los cuales promover el “buen vivir” y los gobiernos locales se reconocen como actores importantes y determinantes del desarrollo local.

Paralelamente, “la urbanización de América Latina después de 1944 fortaleció la influencia nacional de las ciudades capitales”<sup>2</sup>, dándoles mayor protagonismo en la gestión pública, pero siempre atada a los intereses y agendas nacionales.

Sin embargo, como señala David J. Myers, las municipalidades de Latinoamérica permanecieron débiles y dependientes del gobierno central hasta los años 80.

A partir de los años 80, el rol de los gobiernos locales y la importancia de los municipios y alcaldías dieron un giro importante en América Latina. Particularmente en el caso de las ciudades capitales, el gobierno local se convirtió en la segunda fuerza política del país, motor de desarrollo económico y fuente de liderazgo.

Las principales funciones de los municipios estuvieron inicialmente limitadas a la construcción de infraestructura y a la provisión de servicios, pero paulatinamente estos se convirtieron en gestores del desarrollo integral de las ciudades y sus regiones de influencia.

En el Ecuador, durante la misma década, los gobiernos locales tomaron roles protagónicos en la gestión de los territorios bajo su jurisdicción. Particularmente en las grandes ciudades Quito, Guayaquil y Cuenca, las principales responsabilidades de inversión pública en agua potable, alcantarillado, vías, mercados, terminales terrestres etc. fueron asumidas por las municipalidades. El gobierno central, a través del Banco del Estado (hoy Banco de Desarrollo del Ecuador) proveyó a los gobiernos locales de los fondos necesarios para asumir los roles antes mencionados y trabajó activamente en desarrollar capacidad técnica e institucional para que pudieran liderar el desarrollo de sus ciudades. Las ciudades más pequeñas, debido a las deficiencias técnicas internas requirieron de mayor soporte para asumir estos roles y en algunos casos, éstos no han sido totalmente asumidos hasta el día de hoy.

---

<sup>1</sup> Cfr. Myers, David J., *The Dynamics of Local Empowerment: An Overview, Capital City Politics in Latin America, Democratization and Empowerment*, p.12

<sup>2</sup> Id.

A fines de los 80, el Banco del Estado recibió fondos por aproximadamente 300 millones de dólares, provenientes del Banco Mundial y el Banco Interamericano de Desarrollo, destinados a la inversión pública a través de Gobiernos locales y provinciales, lo cual acentuó los roles de éstos en el desarrollo nacional.

En el caso de Quito, el Municipio, a más de asumir el desarrollo de la inversión social y de promover la mejora en la calidad de vida de la población, acogió el reto de mantener el patrimonio consignado dentro del Centro Histórico de Quito, lo cual se evidenció con la creación del Fondo de Salvamento. Acción que claramente era de interés nacional.

A nivel local, la gestión de desarrollo “busca convertir a la sociedad en: a) una sociedad equitativa e incluyente, que respete la diversidad cultural, se comunique y aprenda; b) una sociedad con un territorio eficazmente ocupado en términos de equidad y sostenibilidad ambiental; c) una sociedad con una economía productiva y diversificada, que proporcione bienestar a la población en su conjunto; y, d) una sociedad con una cultura política ciudadana, fruto de la interacción público-privada, que, a través de un proyecto político y cultural de ciudad – región, haga posible la construcción democrática de lo público.”<sup>3</sup>

El proceso de gestión local debe ser adecuadamente planificado tomando en cuenta la interacción de la ciudad con el país y la región, dentro del marco de la globalización. De esta planificación deben surgir los requerimientos de inversión pública y la correcta asignación de recursos.

A partir de una adecuada planificación urbana y de una eficiente inversión pública, “los gobiernos locales deben convertirse en promotores de la productividad competitiva”<sup>4</sup>, que mediante el uso de sus recursos humanos, infraestructura y servicios sean procuradores de condiciones favorables para atraer inversiones privadas nacionales y extranjeras.

Un factor adicional fundamental para una buena gestión urbana local es el fortalecimiento y creación de la institucionalidad adecuada a los planes y proyectos definidos como prioritarios.

*Un proyecto urbano sin institucionalidad de gestión es una idea sin posibilidad de concreción. Una estructura de gestión sin un proyecto urbano se parece a un navío sin rumbo*<sup>5</sup>

Finalmente, la concreción de acciones debe ser consensuada entre los actores sociales y abordados de manera consistente en el tiempo.

### **1.1.2. Entorno urbano y revitalización**

La confluencia de atributos culturales y políticos en el entorno urbano está asociada a la idea de mantener el statu quo.

---

<sup>3</sup> Moncayo, G., Paco, Primer Congreso Latinoamericano de Ciudades y Gobiernos Locales: Experienciamérica, El libro del poder local, tomo 2, ed. Empresa privada y desarrollo local, Quito, pp. 56-57

<sup>4</sup> Id.

<sup>5</sup> Rojas, Eduardo, *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*, ed. Banco Interamericano de desarrollo, p. 25

*El entorno construido posee atributos culturales y políticos que las autoridades explotan para dar legitimidad a su poder (Kostof 1991; Zukin 1997). Los gobiernos de América Latina han usado el entorno construido para este fin desde la época de la independencia. Hasta el siglo XX, las élites políticas renovaban las capitales con el afán de proyectar símbolos políticos.<sup>6</sup>*

Específicamente, tomando como referencia a Schneider (1991) la capacidad de las edificaciones y de las formas urbanas de transmitir visiblemente las preferencias de un determinado líder político, de unir intereses de diferentes grupos e individuos y de comunicar significados de identidad nacional, modernidad, orgullo y poder, dieron lugar a la gestión de los gobiernos nacionales y locales sobre éstas, con una concentración inicial sobre su capacidad de transmitir mensajes del poder público sobre la economía”.

Con la incorporación de conceptos como el régimen de la ley, el fortalecimiento de la institucionalidad, la equidad, los derechos humanos, alrededor de los años 50, la capacidad del construido entorno urbano de demostrar eficiencia y significados políticos nacionales, perdió valor. Fue necesario entonces convertir a las ciudades capitales en lo que Castells (1987) llama “escenarios en los cuales proveer y garantizar un adecuado nivel de vida y a los gobiernos locales en los actores principales del cambio”.

Por ello, los municipios y alcaldías tienen la responsabilidad de, basados en el entorno urbano, *promover el desarrollo económico democrático de todas las jurisdicciones a su cargo, mediante “una gestión y administración participativa de la ciudad en la que la sociedad local se encuentre más próxima, una definición de política urbana y social tendiente a reducir las distancias económicas y sociales territoriales...”<sup>7</sup>*

El proceso de revitalización o renovación urbana aparece entonces como *“una acción típica del desarrollo de la ciudades en las últimas dos décadas del siglo XX en los países de América Latina. Es una forma de enfrentar el desafío del desarrollo, según los preceptos del desarrollo sustentable, de la valoración de la cultura local y, especialmente de los bienes patrimoniales.”<sup>8</sup>*, orientada a reducir la brecha entre los niveles de desarrollo de las zonas que conforman una ciudad.

Tomando como referencia a Wheeler (2003: 490), una revitalización urbana implica preservar y renovar. Los fundamentos teóricos de la revitalización urbana serían la búsqueda del equilibrio entre la oferta y la demanda de nuevas o reformadas construcciones en áreas urbanas obsoletas; los diversos tipos de obsolescencia instalados en el área física, funcional, local y ambiental.

La dinámica de la revitalización está concebida entonces como un fenómeno social, cultural y económico, con claros efectos sobre el mercado inmobiliario.

---

<sup>6</sup> Id.

<sup>7</sup> Cabildo de Montevideo **Jornadas iberoamericanas de rehabilitación urbana, políticas, estrategias y proyectos**, Montevideo, 28 al 30 de octubre de 1992, p. 53

<sup>8</sup> Méndez, Zancheti, Silvio, **El financiamiento de la revitalización urbana en América latina: una revisión de la teoría y la práctica post 1980**, Seminario Financiamiento de los centros históricos de América Latina y el Caribe, FLACSO, Quito, Ecuador, 2006, p. 77

### **1.1.3. Ciudades sostenibles**

Definir exactamente el significado de “ciudad sostenible” resulta difícil, dada su intensa conexión con el contexto global. El “desarrollo urbano sostenible” puede definirse como el *“desarrollo de largo plazo que incrementa el bienestar social y ecológico de ciudades y pueblos”*<sup>9</sup>. Al tratarse de un desarrollo a largo plazo, se puede afirmar que las ciudades deben moverse hacia la sostenibilidad. Y, al considerar a las ciudades como entes dinámicos y a sus habitantes con necesidades diversas y crecientes, el concepto “ciudad sostenible” es una construcción permanente.

Varios factores influyen en la sostenibilidad urbana: el uso eficiente de la tierra, la disminución del uso de vehículos, la mejora en el tránsito, el uso eficiente de los recursos naturales, menos polución y desperdicios, restauración de la conectividad con la naturaleza, buena vivienda y entorno, buen clima social, economía dinámica, participación y empoderamiento comunitario y preservación de la cultura y sabiduría local. Hablar de una ciudad sostenible, implica incorporar en el análisis cada uno de estos factores. Lograr la sostenibilidad urbana demanda trabajar activamente en la trasmisión de una visión común, con procesos participativos y democráticos de los actores públicos y privados, ejecutar programas y proyectos integrales y sostenibles que incluyan los factores antes citados y definir políticas apropiadas que orienten el accionar de las diferentes entidades, permitan alcanzar los objetivos propuestos e impidan el predominio de los intereses particulares.

### **1.2. Evaluación del marco teórico**

El proceso de rehabilitación del Centro Histórico de Quito ha sido estudiado en múltiples ocasiones como un fenómeno puramente arquitectónico y urbano. Si bien el enfoque es válido, debido a la existencia de un inmenso patrimonio construido y un rico patrimonio intangible, y a la confluencia de varios usos en un entorno físico particular, es indispensable integrar en esta visión la teoría sobre la descentralización y la acción pública propiciada por el Municipio de Quito, y aquella referente a la necesidad de construir ciudades sostenibles.

El Centro Histórico de Quito conserva una fuerte centralidad administrativa, educacional y de comercio popular, es la sede del gobierno nacional y local y gran parte de la administración municipal se desarrolla en este espacio. La función habitacional, aunque disminuida, sigue ocupando un importante lugar en cuanto a usos. Los espacios públicos son escenarios de la vida cotidiana. Las iglesias del centro son utilizadas a diario y un gran porcentaje de conventos cumple aún su función original. Además de los residentes, por el centro transitan diariamente un número muchísimo mayor de usuarios.

El Centro Histórico es aún un receptor de parte de la migración de provincias. En razón de los servicios, del costo del arrendamiento, de la economía popular e informal existente, se convierte en la vivienda temporal o en el sitio de trabajo de gran parte de esta población. La marginalidad es aún una realidad dolorosa que coexiste en varios puntos del centro. La inseguridad es aún una amenaza, igualmente la percepción de inseguridad. Existen aún problemas de tránsito y congestión y no se tiene la accesibilidad deseada.

---

<sup>9</sup> Wheeler, Stephen, *The City Reader, Planning Sustainable and Livable cities*, 2003, p.490

Las relaciones sociales y económicas generadas por los factores antes señalados se regulan mediante la acción municipal, la cual está principalmente orientada a generar ciudades en las que prevalezca un ambiente favorable, de bienestar. Por lo tanto, entender la sostenibilidad de la rehabilitación del Centro Histórico de Quito y asumirla, requiere considerar la participación del colectivo que lo utiliza, mediante el análisis del patrimonio tangible e intangible dentro del contexto social, económico y ambiental.

Por otra parte, existe gran reconocimiento dentro y fuera de Ecuador de la gestión realizada durante algo más de dos décadas por la Municipalidad de Quito, responsable de regular el funcionamiento de la ciudad, en este caso de una parte de ésta. Esta valoración de su gestión a nivel nacional e internacional nos lleva a considerar la rehabilitación del Centro Histórico de Quito como integral, como un proceso que va más allá de lo meramente arquitectónico y urbanístico. Es necesario entonces incorporar un nivel superior de análisis que considere integralmente la rehabilitación y cuya perspectiva sea la sostenibilidad.

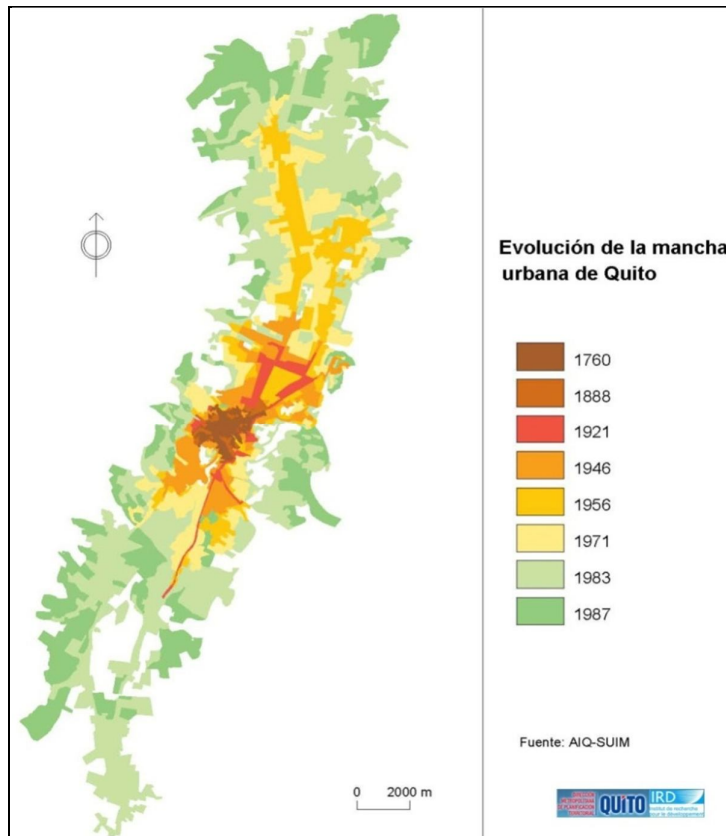
# Capítulo II Nivel de preservación y entorno institucional del Centro Histórico de Quito

## 2.1. Descripción del Centro Histórico de Quito

Desde el punto de vista geográfico, el CHQ está localizado en el “centro” del valle de Quito y enclavado físicamente en una cuenca protegida por sus cuatro costados; fue el núcleo urbano originario de la ciudad. Con el paso del tiempo, la ciudad se expandió hacia el norte y hacia el sur, y luego hacia los valles de Los Chillos, Tumbaco y Pomasqui. A esto se agrega la centralidad de la ciudad de Quito por su ubicación en la Línea Ecuatorial. Esta localización, sumada a distintos fenómenos históricos, ha dado como resultado que la ciudad se desarrolle provocando discontinuidades y rupturas, no solo físicas, sino además sociales. Es, por lo tanto, necesario reconocer la existencia de un “Quito del Centro”, un “Quito del Norte”, un “Quito del Sur” y un “Quito de los valles”, con sus propias personalidades y particularidades. Estas varias “ciudades”, tienen su punto de encuentro y tensión en el Centro, en lo que fuera el lugar del nacimiento de la ciudad, como se aprecia en el cuadro No. 1.

Cuadro No. 1

### Evolución de la marcha urbana en Quito



Fuente: AIQ-SUIM

## 2.1.1. Concepción geográfica del Centro Histórico de Quito según los planes de los gobiernos locales

El Municipio de Quito, a lo largo de los años de estudio del Centro Histórico, ha realizado varias aproximaciones a una delimitación del área comprendida dentro de él. Las más relevantes han definido políticas y planes de acción.

### 2.1.1.1. El Plan Maestro de 1989 – 1991

Según el plan Maestro de 1989, el área histórica de Quito está compuesta por dos sectores:

- Sector UNO<sup>10</sup> incluye los barrios González Suárez, San Marcos, La Loma, San Roque, El Placer, La Chilena, Aguarico, La Colmena, Yavirac, El Sena, San Sebastián, Chimbacalle, La Recoleta, San Blas, La Tola y La Alameda. En el cuadro No. 2, está el área de análisis a la que se refiere el presente estudio.

Cuadro No.2



Fuente: Plan Especial del CHQ, 2003

- Sector DOS<sup>11</sup>, con los barrios de San Juan, América, Larrea, Mariscal Sucre, Santa Clara, Belisario Quevedo, Colón, Alameda, El Ejido.

<sup>10</sup> Asimilable al núcleo central

<sup>11</sup> Corresponde al periodo de crecimiento de las áreas aledañas al núcleo central que se construyeron hacia 1940

El sector UNO, comprende 308 manzanas, en un área bruta de 380,59 has., en la que existen 5.161 predios (19 predios por manzana, promedio). El núcleo del sector UNO, se conforma por 84 manzanas, cuyo papel es principalmente administrativo, comercial y de servicios múltiples.

Las 308 manzanas se dividen en tres áreas homogéneas: a) área homogénea central, b) área homogénea del entorno y c) área homogénea relacionada. Cada área está compuestas por cuatro sectores, diferenciadas por: estructura edificada y su estado actual; estructura socio-económica; infraestructura vial; topografía y paisaje urbano (natural y edificado).

a) Área homogénea central: Núcleo central conformado por los barrios González Suárez, San Roque, La Chilena, San Blas, Aguarico, San Sebastián, La Loma y San Marcos.

Se caracteriza por tener una estructura consolidada, pero afectada por la densificación creciente, congestión circulatorio, disminución de espacios públicos. Presenta un cuadro de progresivo deterioro, donde incluso se han adaptado nuevas actividades que no conjugan con la estructura actual. Son 154 manzanas dispuestas en una trama cuadrangular, con un área neta de 137,42 has. y un área bruta total de 182,19 has., lo cual arroja un 24,57% para infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

b) Área homogénea de entorno: Es el entorno inmediato del área homogénea central y se caracteriza por su estructura consolidada, cuyo deterioro se ha visto acentuado por la influencia de un excesivo equipamiento. Sectores como San Roque, San Diego, el mercado Ipiales, el mercado Central, el Coliseo de Deportes, el Terminal Terrestre, que son equipamientos no solo zonales, sino de ciudad, entre otros menores, están destinados a educación, salud, gestión y culto.

Consta de 133 manzanas, en una trama irregular debido a la topografía y cuya extensión bruta total es de 151,69 has., que arroja un 23,79% para infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos. En este grupo se ubican las sub-áreas de: el Panecillo, Aguarico Alto, San Diego, El Placer, El Tejar, San Juan, San Blas, La Tola y La Recoleta, como se señala en el cuadro No.3 de la siguiente página.

c) Área homogénea relacionada: Constituye dos sectores que se relacionan indirectamente con el área histórica central. Se trata de los sectores de La Colmena y la parte sur del Panecillo, que forman el nexo entre el sector sur occidental de la ciudad con el Centro Histórico. Esta trama urbana irregular (por su topografía) está compuesta de 21 manzanas, las cuales tienen un área neta de 19,19 has. y un área bruta de 46,71 has., de las cuales, el 57,38% del área corresponde a la infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

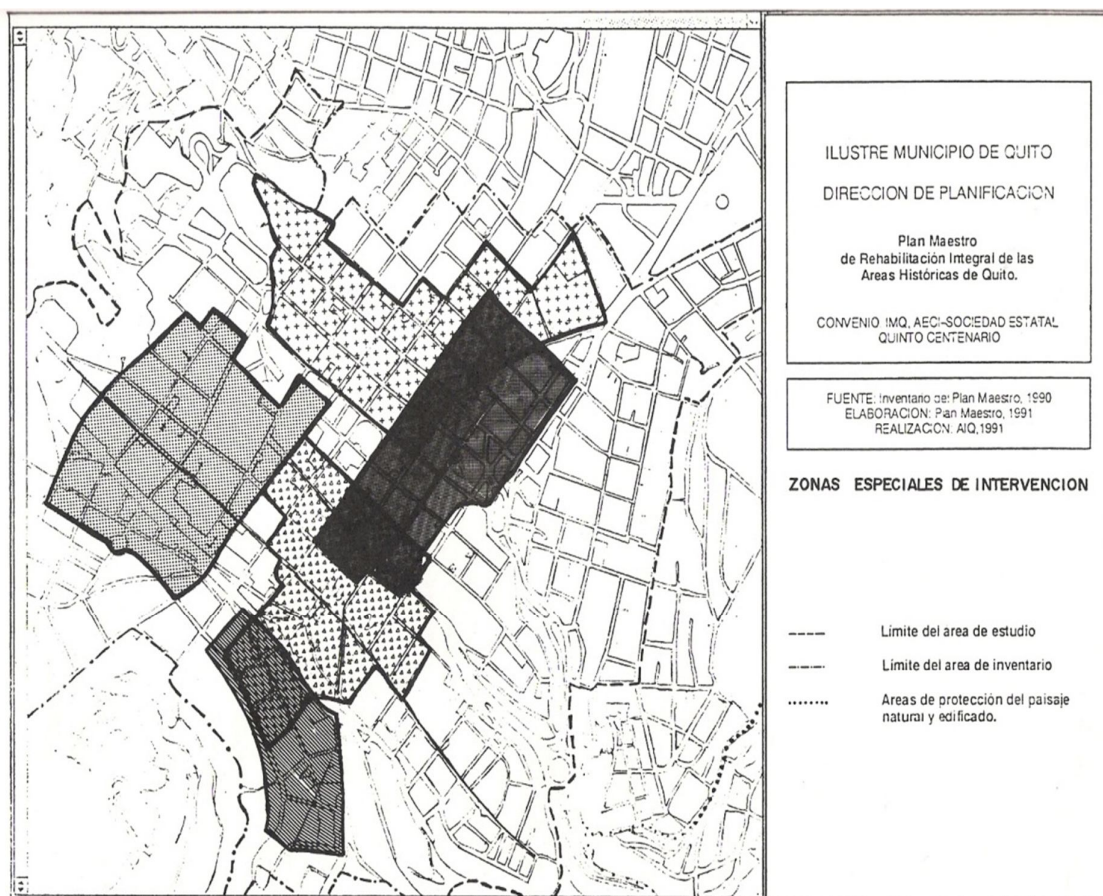
### ***2.1.1.2. Plan Especial del Centro Histórico del año 2003***

Según el Plan Especial del Centro Histórico, éste comprende una superficie de 376 has. de protección edificada y 230 has. de superficie de protección natural.

El área de protección edificada está conformada por dos zonas: el núcleo central, que involucra alrededor de 54 has. y que corresponde al barrio González Suárez; y el área periférica o envolvente barrial, que comprende 322 has. y que está formada por los barrios:

Alameda, San Blas, la vertiente sur de San Juan, El Tejar, San Roque, La Chilena, El Placer, Aguarico, San Diego, San Sebastián, La Recoleta, La Loma, San Marcos y La Tola. De un total de 284 manzanas, el núcleo posee 55 manzanas, mientras que la zona periférica 229 manzanas.

Cuadro No.3



Fuente: Inventario del plan maestro, 1990

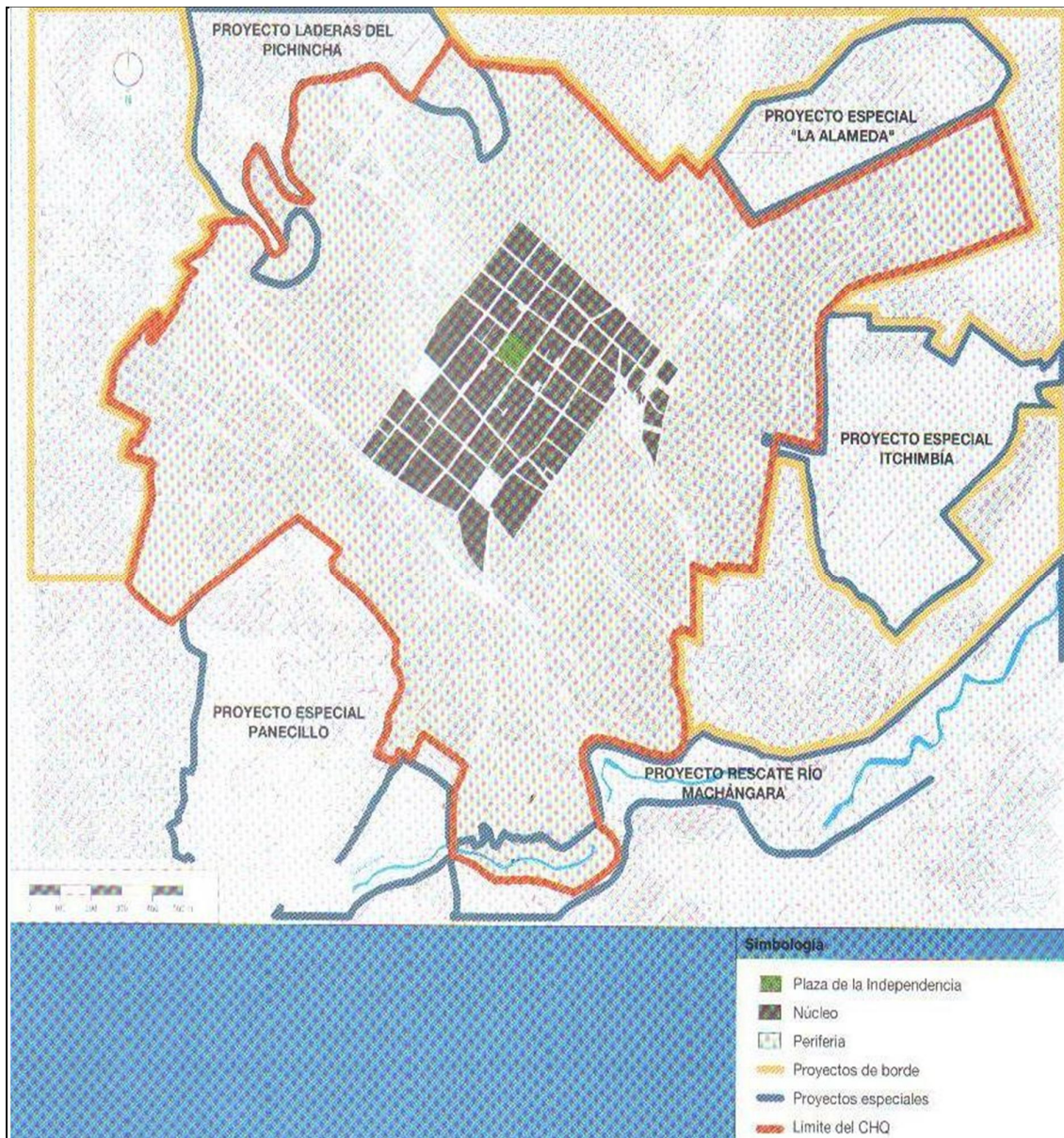
El área de protección natural del CHQ está constituida por las elevaciones de El Panecillo, El Itchimbía, El Placer, las estribaciones centrales del Pichincha y un segmento del Río Machángara.

De las 284 manzanas que componen el CHQ, 267 son edificadas y comprenden 4.674 predios (4.286 inventariados). El CHQ tiene un área neta total de 264 has. construidas y un área bruta de 376 has., lo que significa que 112 has. (que representa un 31% del total) están destinadas a espacio público, infraestructura vial y a áreas no ocupadas.

De los 3'049.292 m<sup>2</sup> construidos, el 49,76% es utilizado en vivienda, mientras que el 50,24% restante tiene otros usos.

Las 284 manzanas edificadas contienen 4.674 predios, con un promedio de 16 predios por manzana y con un área media de 695 m<sup>2</sup> de construcción por predio, que se visualiza en el cuadro No. 4.

Cuadro No. 4



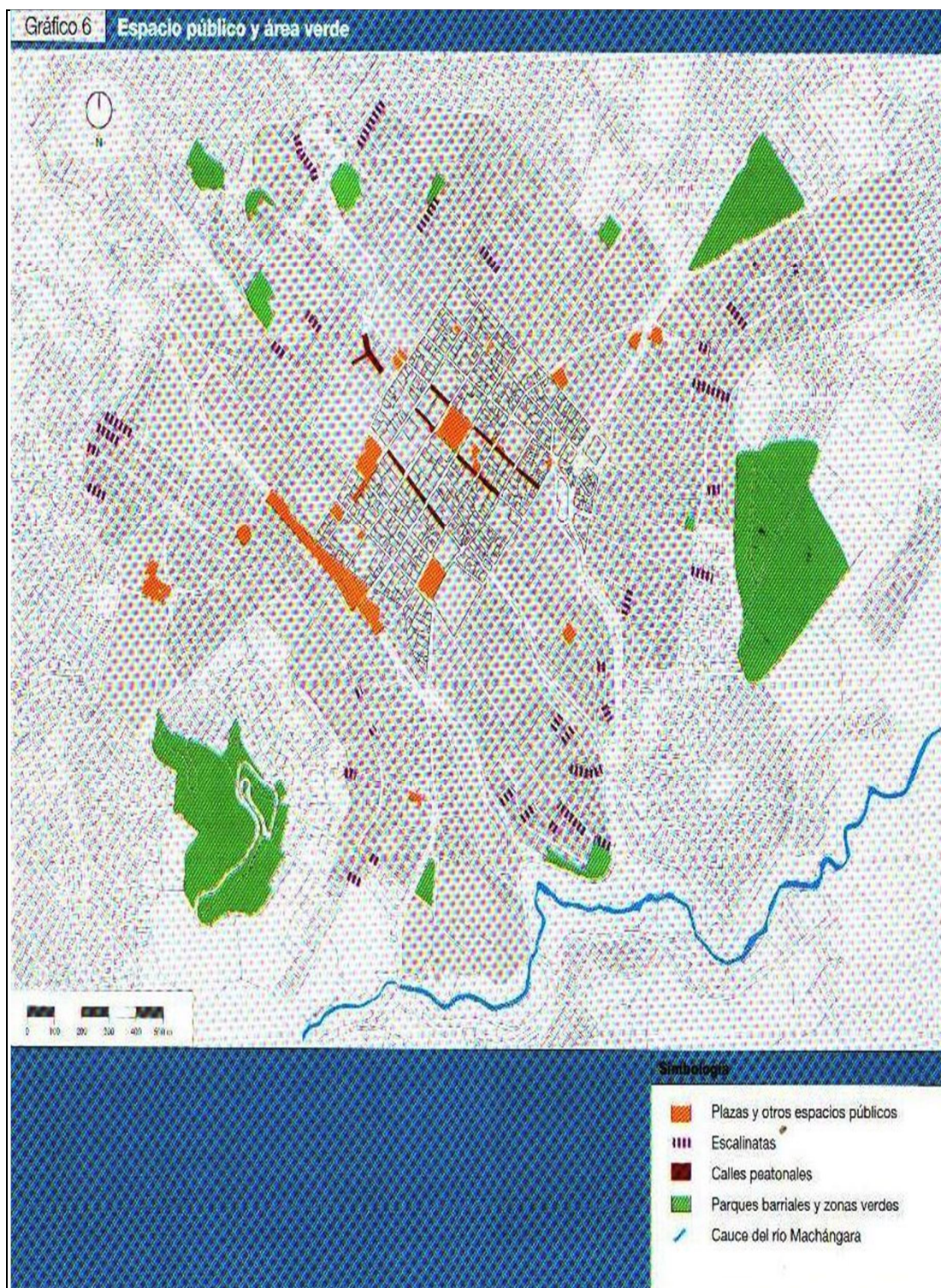
Fuente: Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

El espacio público es parte fundamental del área, es el elemento que conforma la estructura espacial urbana y le da al centro de la ciudad el carácter de lugar de alta interacción social, donde calzadas, aceras, parques, plazas, atrios, portales, escalinatas y andenes se articulan y dotan al Centro Histórico de vitalidad.

En el caso del Centro de Quito, se articula el trazado con la topografía natural, dando como resultado una base física de gran riqueza morfológica, visualizada en el cuadro No. 5.

Sobre el patrimonio edificado, se ha extraído del inventario arquitectónico, que de las 4.286 edificaciones, 64 son catalogadas como monumentales. De éstas, 42% son de arquitectura religiosa y 58% de arquitectura civil.

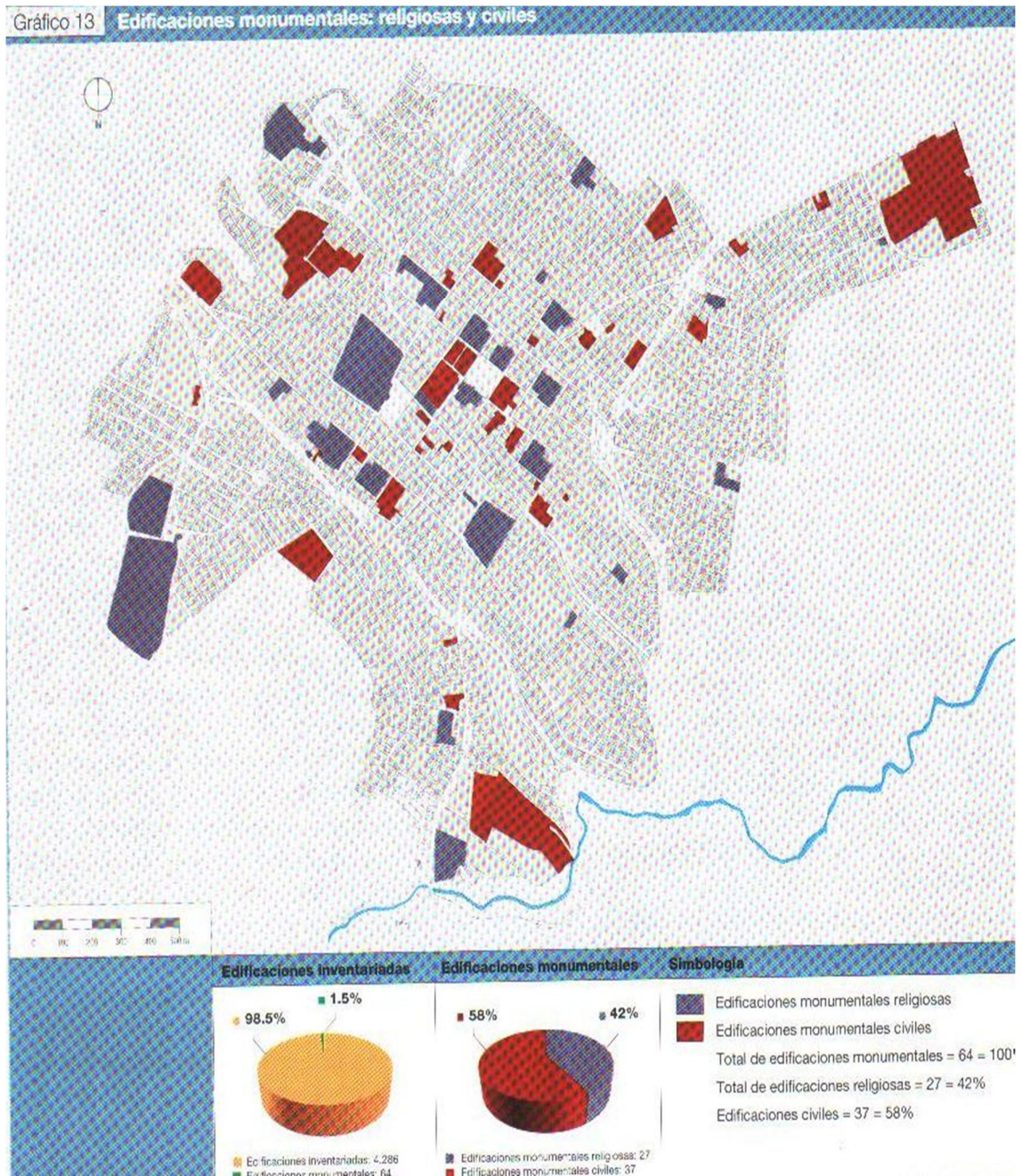
Cuadro No.5



Fuente: Plan especial del CHQ, 2003

En este conjunto se encuentran edificios gubernamentales, 10 museos, 22 templos, 5 conventos entre otros, detallado en el cuadro No. 6.

Cuadro No.6



Fuente: Plan Especial del CHQ, 2003

## 2.2 Nivel de preservación del Centro Histórico de Quito

Dentro del proceso de rehabilitación del área histórica, la preservación de los bienes patrimoniales; viviendas, iglesias, plazas, atrios, es un factor fundamental, ya que de su estado depende la concepción que se tiene del área. De un estado de deterioro surgirán procesos sociales de decadencia. De ahí que estudiar el estado de preservación de los bienes patrimoniales es fundamental para comprender el fenómeno de la rehabilitación.

## **2.2.1. Estado de preservación**

De los 5.149 predios que componen el sector UNO del Área Histórica Central, se ha realizado una evaluación física pormenorizada de 3.126, es decir, el 57,8% correspondiente a los tipos arquitectónicos de mayor interés. Los restantes 2.023 predios pertenecen a edificaciones sin ningún interés patrimonial y lotes baldíos. Del total de predios del sector UNO, 29,76% presenta alto o mediano riesgo de ocupación por su mal estado, mientras que el 69,44% presenta bajo o nulo riesgo de ocupación.

Al momento, el número de edificios intervenidos de alguna forma es de 5.149, mayoritariamente en los barrios: González Suárez, La Loma y San Roque.

Los principales daños encontrados son fallas en cubiertas (78,95%), fallas o daños en los entresijos (71,34%), apolillamiento de la madera producido por la edad y falta de mantenimiento y presencia intensiva de humedad.

El agua que abastece al Centro Histórico proviene de las aguas superficiales del río Pita, de las escorrentías del Pichincha, el Atacazo y Lloa. La planta de El Placer es la que distribuye el agua tratada a gran parte del sector, con una dureza inferior a los 79/p/mm. Sus aguas son las de mejor calidad de la ciudad.

La dotación de agua con tubería dentro de la vivienda corresponde al 76% de los casos; con tubería fuera de la vivienda al 22,1%; el 1,9% restante corresponde a viviendas que no disponen del servicio.

El sistema de alcantarillado del Centro Histórico es de tipo combinado. En un solo sistema de alcantarillado se recogen las aguas servidas y las aguas de lluvia. Las descargas se hacen a quebradas que han sido entubadas y que recogen los caudales que acarrearán todo tipo de materiales.

La configuración de Quito como ciudad de montaña con topografía irregular, hace que sea muy proclive a las inundaciones, sobre todo de aquellas calles que corren en sentido sur-norte, con las consiguientes consecuencias para las áreas vecinas. Los volúmenes de líquidos –y generalmente materiales sólidos– que deben desalojarse por las redes de alcantarillado exigen que éstas deban contar con estructuras reforzadas y en algunos casos con diseños especiales.

En general, el sistema de alcantarillado del área histórica está sobrecargado y trabaja defectuosamente debido al crecimiento del área de drenaje, a los cambios en los parámetros de consumo de agua, a los materiales utilizados, a los trazados no apropiados y, fundamentalmente, por cuanto la red funciona por sobre los períodos previstos de vida útil.

De observaciones realizadas por la Empresa Metropolitana de Alcantarillado y Agua Potable (EMAAP), en la mayoría de las casas las conexiones domiciliarias están deterioradas. En muchos casos, los actuales moradores desconocen la ubicación de las líneas de alcantarillado y agua potable, por lo que se dificulta el mantenimiento y la reparación.

En el año 2001 se implementó el proyecto Laderas del Pichincha a fin de evaluar el impacto por recurrencia de lluvias, dando lugar a un plan de renovación de los colectores del

Centro Histórico. Desde ese año hasta la fecha se ejecutó el Plan Maestro de alcantarillado para el centro que incluyó la construcción de nuevos colectores así como propuestas de encauzamiento de las aguas de las laderas del Pichincha.

La cobertura de energía eléctrica en el CHQ es casi total: 98%. Sin embargo, los problemas tienen que ver con la calidad y estado del sistema de distribución. En un 80%, la red es aérea y con el paso del tiempo se ha convertido en una verdadera maraña inmanejable de cables en servicio y sin uso, que además deteriora la imagen urbana. Contribuye a esta desmejorada imagen, una deficiente disposición de los postes, aditamentos para el soporte de cableado, transformadores y lámparas de iluminación pública.

Las acometidas domiciliarias también presentan similares problemas de función, organización e imagen y son un permanente peligro para la seguridad de los inmuebles y de sus habitantes. En especial se agudiza el problema en las viviendas colectivas donde conexiones y tomas, en su mayor parte, no están autorizadas por la Empresa Eléctrica Quito (EEQ), lo que crea significativas pérdidas económicas por la dificultad de recaudación de las planillas de consumo. La evasión de pago se estima en por lo menos el 40% del consumo total.

En cuanto se refiere a la iluminación pública, se observan problemas, ya que el tendido de los cables y la ubicación de postes no se corresponden con el carácter patrimonial del área.

También se presentan inconvenientes por la falta de un adecuado sistema de iluminación pública, pues no se contemplan condiciones especiales de iluminación para los espacios públicos, ni se especifican tipos de luminarias, intensidades, alturas ni distancias, de acuerdo con la tipología de las áreas y elementos a iluminar.

La iluminación especializada para los monumentos patrimoniales es una excepción a lo anotado, porque ha sido instalada con estudios específicos desarrollados por el FONSAL y con la participación activa de la EEQ.

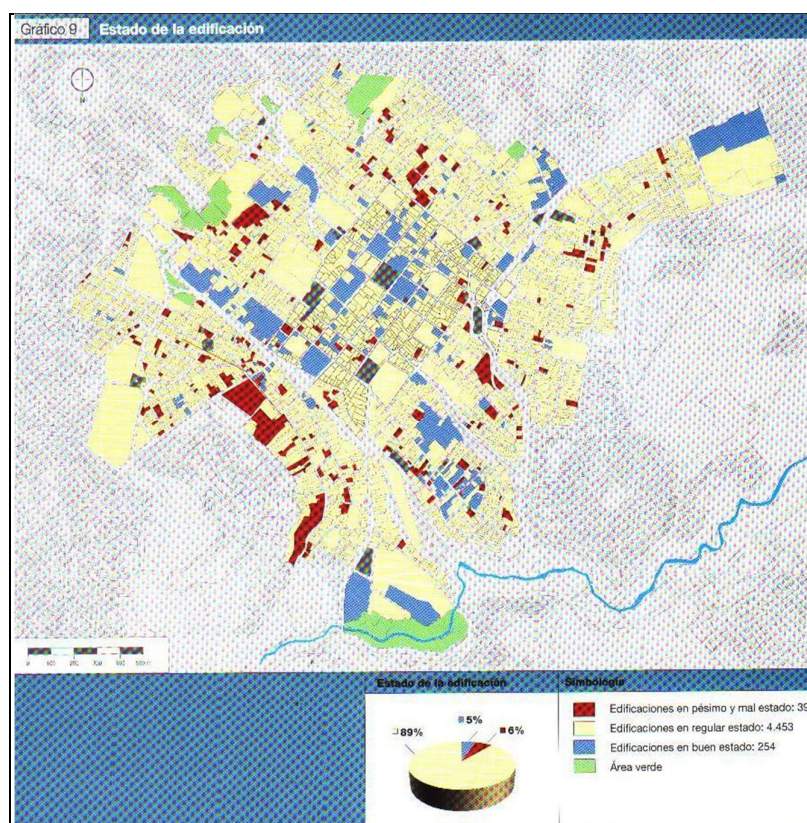
### ***2.2.2. Estado de preservación de los bienes patrimoniales***

En 1989, el estado de preservación de las edificaciones patrimoniales, según consta en el Plan Maestro era de 75% en estado regular y 25% en mal estado.

Según el Plan Especial del 2003, estos porcentajes eran de 6% en pésimo y mal estado, 5% en buen estado y 89% en regular estado, como se aprecia en el plano adjunto del cuadro No. 7 en la siguiente página.

La comparación de los dos momentos revela que en el período en estudio, las acciones realizadas mejoraron las condiciones de preservación de los bienes patrimoniales. Si bien no se cuenta con datos actualizados a la fecha, se puede concluir, gracias a información que se presentará posteriormente, que en el Centro Histórico el proceso de inversión continuó, aunque con una desaceleración. Esto permite presumir que el estado de preservación a la fecha es igual o mejor al encontrado en el 2003.

Cuadro No. 7



Fuente: Plan Especial del CHQ, 2003

## 2.3. Regulación del uso de la tierra y políticas públicas

La normativa de actuación para el Centro Histórico es bastante completa. En ella se encuentran claramente especificados los límites de actuación y políticas, tanto en lo que se refiere a rehabilitación, obra nueva, restauración, etc. La última ordenanza vigente expedida por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito es la No. 260 referente a las áreas y bienes patrimoniales, en junio del 2008.

### 2.3.1. Caracterización del uso del suelo

El área actual del Distrito Metropolitano de Quito (DMQ) comprende 423.055,42 has, de las cuales 19.005,16 has. corresponden a Quito urbano y 404.050,27 ha. a Quito suburbano. Como parte del área del Quito urbano, la Administración Zonal Manuela Sáenz (Administración Zona Centro) abarca 4787.86 ha. (1.1% del área de Quito urbano) y el Centro Histórico (Centro Histórico de Quito) en particular 376.39 ha. (7.9% del área de la Administración Zona Centro).

El cuadro No. 8 y el cuadro relativo No. 9 y No. 10 resumen las áreas anteriores comparativamente, discriminando por usos residenciales, industria y otros, refiriendo también las etapas de incorporación.

Cuadro No.8

## Suelo, clasificación y usos

DESCRIPCION	DMQ	QUITO URBANO	SUBURBANO	MANUELA SAENZ	
				TOTAL AZC	CENTRO HISTORICO
<b>Clasificación del Suelo</b>	<b>423055.42</b>	<b>19005.13</b>	<b>404050.27</b>	<b>4787.86</b>	<b>376.39</b>
Suelo Urbano	32239.73	18265.02	13974.7	2306.14	369.34
Suelo Urbanizable	10156.65	27.26	10129.38	27.26	
No Urbanizable	380659.04	712.85	379946.19	2454.46	7.05
<b>Uso Residencial</b>	<b>32006.53</b>	<b>14538.77</b>	<b>17467.76</b>	<b>1627.57</b>	<b>231.64</b>
Residencial 1	13232.74	697.07	12535.67	28.5	
Residencial 2	11004.9	8187.61	2817.29	594.28	107.21
Residencial 3	4996.96	3916.47	1080.49	928.35	90.06
Múltiple	2771.93	1737.62	1034.31	76.44	34.37
<b>Uso Industrial</b>	<b>1713.62</b>	<b>730.05</b>	<b>983.56</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Industrial 2	643.2	302.61	340.59		
Industrial 3	626.18	427.44	198.73		
Industrial 4	444.24	0	444.24		
<b>Otros Usos</b>	<b>388182.8</b>	<b>3210.5</b>	<b>384972.31</b>	<b>2991.14</b>	<b>144.75</b>
Equipamiento	6737.37	2499.63	4237.75	555.86	137.7
Patrimonial	86.29	40.71	45.58		
Agrícola Resid.	8646.15		8646.15		
Prot ecológica	180113.54	661.9	179451.64	2426.34	7.05
<b>Recursos Naturales</b>	<b>192599.45</b>	<b>8.26</b>	<b>192591.19</b>	<b>8.94</b>	<b>0</b>
RNR	179058.36	8.26	179050.1	8.94	
RNNR	13541.09		13541.09		
<b>Etapas de Incorporación</b>	<b>423055.42</b>	<b>19005.13</b>	<b>404050.27</b>	<b>4787.86</b>	<b>376.39</b>
2006 - 2010	32239.73	18265.02	13974.7	2306.14	369.34
2011 - 2015	4816.14		4816.14		
2016 - 2020	5340.51	27.26	5313.24	27.26	
Sin etapa SNU	380659.04	712.85	379946.19	2454.46	7.05

Fuente: DMPT-MDMQ, 2008

Elaboración: Unidad de Estudios

\*Parroquia Suburbana

Residencial:1.- Zonas con presencia limitada de comercios y servicios de nivel barrial y equipamientos barriales y sectoriales

2.- Zonas que permiten comercios y servicios de nivel barrial y sectorial y equipamientos barriales y zonales

3.- Zonas que permiten comercios, servicios y equipamientos de nivel barrial, sectorial y zonal

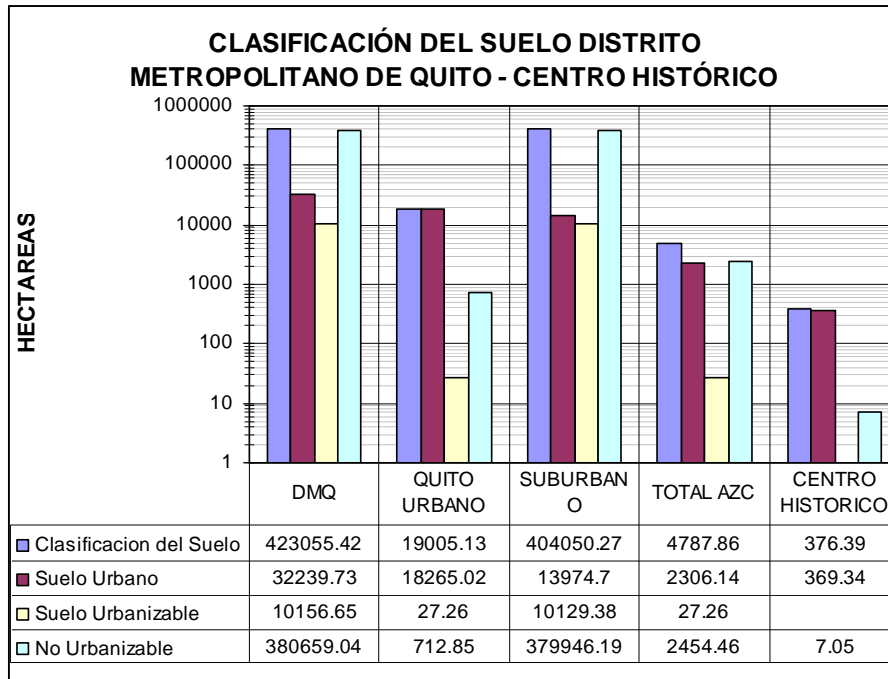
Múltiple.- Uso asignado a predios en los que pueden coexistir residencia, comercio, industrias de bajo y mediano impacto, así como equipamientos y servicios compatibles según el PUOS

RNR.- Recursos Naturales Renovables

RNNR.- Recursos Naturales No Renovables

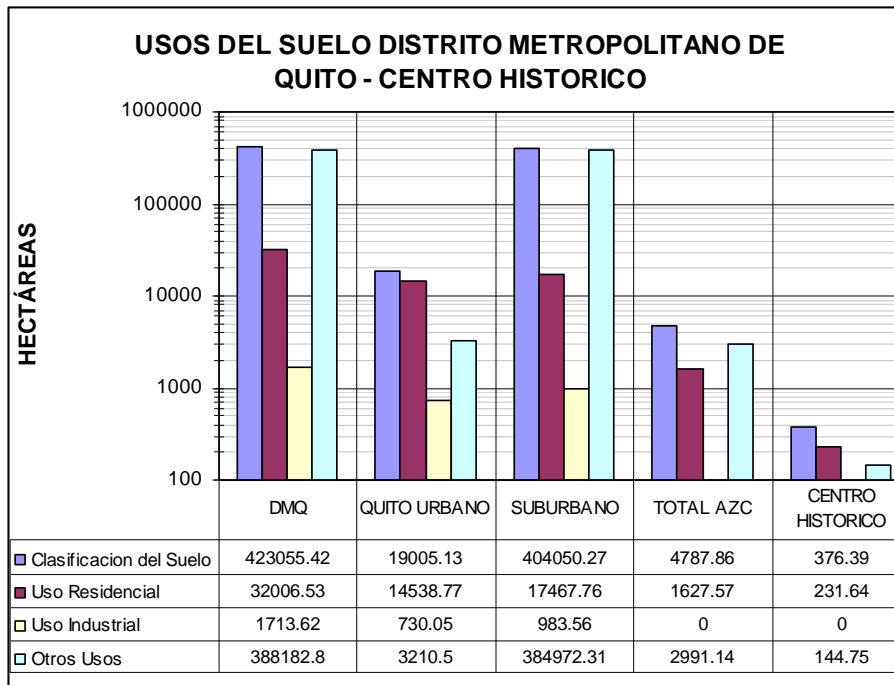
Etapas de incorporación.- Es el periodo de tiempo en los que el suelo se incorporará al área urbana.

Cuadro No.9



Fuente: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – Municipio Distrito Metropolitano de Quito, 2008

Cuadro No. 10



Fuente: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – Municipio Distrito Metropolitano de Quito, 2008

El Centro Histórico de Quito (CHQ)<sup>12</sup>, comprende una superficie de 376,39 ha<sup>13</sup>, de las cuales 231,64 ha (62%) corresponden a uso residencial y 144,75 ha (38%) a otros usos.

- La superficie con uso residencial se distribuye de la siguiente manera:
  - Residencial 2, 107,21 ha,
  - Residencial 3, 90,06 ha, y,
  - Múltiple, 34,37 ha.
- Otros usos tiene la siguiente distribución:
  - Equipamiento, 137,70 ha,
  - Protección ecológica, 7,05 ha.

Adicionalmente, el diagnóstico del Plan especial afirma con respecto al uso del suelo, que existe un predominio de los usos administrativos, comerciales y de servicios dentro del núcleo central, mientras que en los barrios circundantes predomina el uso habitacional. Sin embargo, existen zonas que se consideran críticas por su impacto negativo sobre la seguridad, calidad ambiental y el tránsito como es el área de San Roque (mercado y su área de influencia) y La Marín (lugar de transferencia de transporte urbano, comercio informal, congestión vehicular).

En porcentajes, según el Plan especial, el uso del suelo en el Centro Histórico se resume de la siguiente manera en el cuadro No. 11 y el cuadro No. 12:

Cuadro No. 11

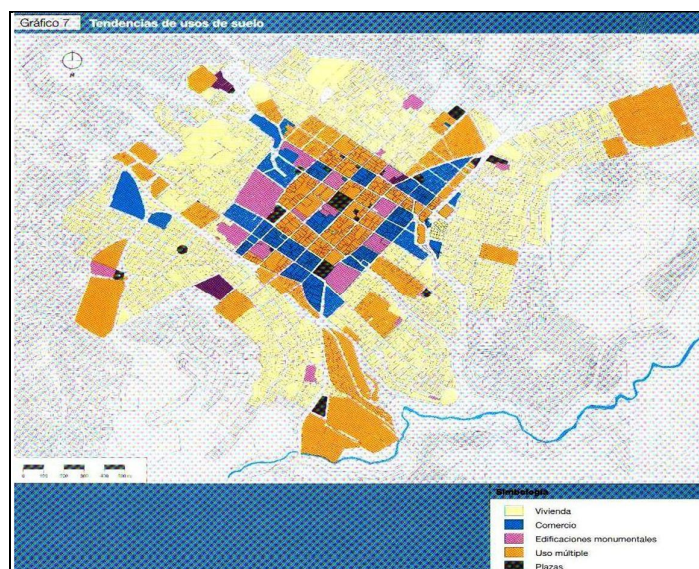
Vivienda	45 %
Comercio	20 %
Administrativo	12 %
Equipamiento	15 %
Talleres y otros	8 %

Fuente: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – Municipio Distrito Metropolitano de Quito, 2008

<sup>12</sup> Los barrios comprendidos en el área del CHQ, son los siguientes: González Suárez, San Roque, La Loma, La Merced, La Recoleta, El Sena, La Tola, La Victoria, Panecillo, San Blas, San Marcos, San Sebastián, La Alameda.

<sup>13</sup> Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – Municipio Distrito Metropolitano de Quito, Unidad de Estudios 2008 en: <http://www4.quito.gov.ec/mapas/indicadores%202009/PUOS2008.htm>., con base al Censo de Población y Vivienda del año 2001.

Cuadro No. 12  
**Tendencias de usos de suelo hacia 2003**



Fuente: Plan Especial del CHQ, 2003

## ***2.4. Instituciones públicas y privadas. Decretos de creación, roles, atribuciones y funciones***

Son varios los actores que tienen influencia y autoridad sobre la gestión de rehabilitación del Centro Histórico de Quito. Este factor es positivo, por cuanto ha permitido ahondar los procesos y concentrar una inversión importante en el área, no solo financiera sino especialmente de esfuerzos de gestión social, ambiental, de restauración y de generación de políticas. Existen tanto instituciones con jurisdicción nacional como de jurisdicción local que actual sobre el centro, y cuyo análisis permitirá comprender de mejor manera la relevancia de cada una.

### ***2.4.1. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)***

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) fue creado mediante Decreto Supremo 2600 del 9 de junio de 1978<sup>14</sup>, como encargado de investigar, conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el patrimonio cultural en el Ecuador; así como regular, de acuerdo a la ley, todas las actividades de esta naturaleza que se realicen en el país. Es, hasta el momento, la entidad depositaria de velar por el patrimonio cultural del país, y quien delegó a la Comisión Especial de Áreas Históricas del Concejo Metropolitano de Quito la aprobación y el control de todas las intervenciones físicas que se realicen en el área histórica en bienes inmuebles. Administrativamente, esa tarea la comparten con las dependencias municipales de Planificación, de Cultura y de Administración Zonal; y con el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL).

<sup>14</sup> Registro Oficial No. 618 de 29 de junio de 1978

En el marco de las nuevas políticas estatales de implementación de un modelo de desarrollo integral, dentro del proceso general de reforma del Estado, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) es un ente con énfasis en la investigación y generación de metodologías.

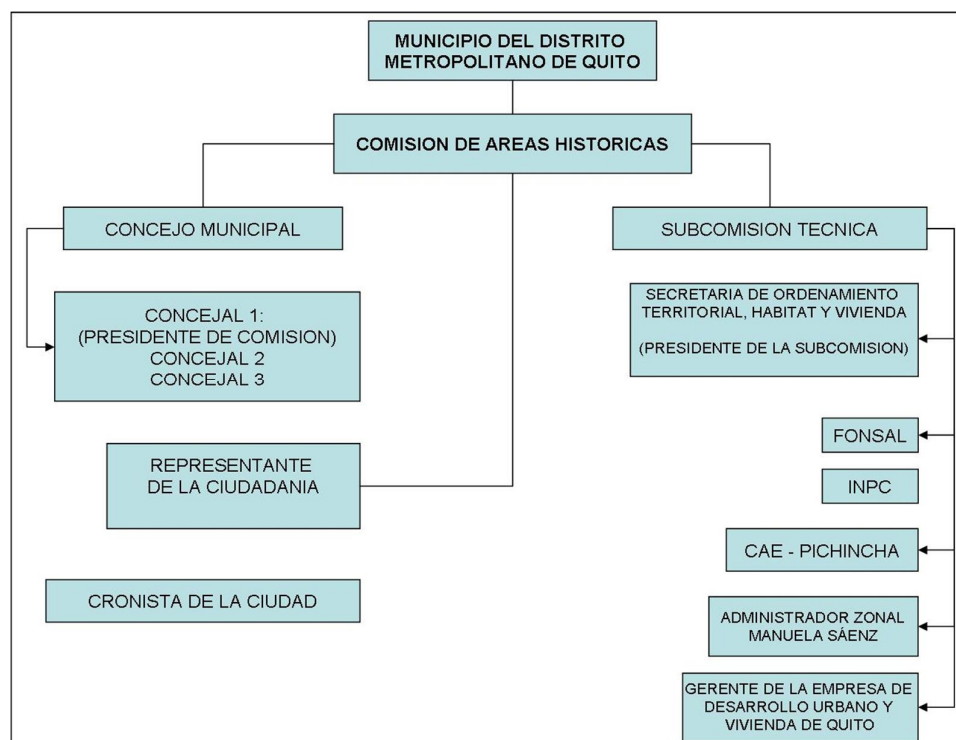
## 2.4.2. La Comisión de Áreas Históricas

La Comisión de Áreas Históricas es la responsable de velar por las políticas públicas de manejo del Centro Histórico. Es considerada una Comisión Especial Permanente, y está integrada por tres concejales, el Director/a Metropolitano/a de Territorio y Vivienda, un delegado/a del Colegio de Arquitectos del Ecuador, Núcleo Pichincha, el Director/a del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, un ciudadano designado por el Alcalde, el Director/a del FONSAL, el Gerente/a de la Empresa de Desarrollo Urbano (INNOVAR), el Administrador/a de la Zona Centro, el/la cronista de la ciudad o sus delegados/as, como se aprecia en el cuadro No. 13.

La subcomisión técnica es un área relevante en el proceso de rehabilitación en el área histórica, ya que es la unidad técnica responsable de revisar todos los proyectos presentados y verificar que cumplan con la normativa. De no hacerlo se devuelven los documentos a su proponente. Si todo está en orden pasan con informe favorable a la Comisión de Áreas Históricas para el trámite respectivo.

Cuadro No. 13

### Organigrama del Distrito Metropolitano de Quito



Fuente: Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

### **2.4.3. El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL)**

El FONSAL: Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, fue creado mediante ley No. 82<sup>15</sup>, considerando la declaratoria de la ciudad como Patrimonio Cultural de la Humanidad y el estado de sus edificaciones afectado notablemente por el terremoto de marzo de 1987. Su creación responde a la necesidad urgente de proteger, conservar y restaurar los bienes culturales pertenecientes a la nación.

El FONSAL cuenta con un directorio constituido por el Alcalde de Quito, el Director/a del Instituto Nacional del Patrimonio Cultural y el Presidente/a de la Casa de la Cultura Ecuatoriana y está administrado por la I. Municipalidad de Quito.

El FONSAL es el actor de más larga trayectoria en la gestión de manejo del Centro Histórico de Quito. Éste tiene bajo su responsabilidad salvaguardar el patrimonio histórico, artístico, religioso y cultural de la ciudad, considerado Patrimonio Cultural del Estado.

Desde el año de su creación ha trabajado sostenidamente en las áreas históricas y en el Patrimonio Cultural de Quito. Ha logrado beneficiarlas con intervenciones estratégicas, fundamentalmente en los aspectos formales y ambientales; las ha protegido, visibilizado y consolidado.

Su intervención se ha concentrado en la rehabilitación de las iglesias y conventos más relevantes del Centro Histórico, El estado actual de la Iglesia y Convento de San Francisco, Santo Domingo, La Compañía, Santa Catalina, son obras del FONSAL, así como las plazas de Santo Domingo, San Blas, entre otras. Pero también espacios abiertos como la Guambrateca y los teatros Sucre y Variedades, son producto de la intervención del FONSAL.

### **2.4.4. La Empresa de Desarrollo Urbano de Quito - INNOVAR.UJO**

La Empresa de Desarrollo Urbano de Quito se constituyó en septiembre de 2005 a partir de la fusión de la Empresa del Centro Histórico (ECH) y Quito Vivienda. Esta fusión amplió los objetivos de la empresa y en la actualidad no solo gestiona la conservación y modernización del Centro Histórico, sino que identifica, promueve, gestiona y ejecuta proyectos estratégicos de desarrollo urbano, mejorando la competitividad y calidad de vida del Distrito Metropolitano de Quito.

---

<sup>15</sup> Ley No. 82 (Registro Oficial 838, 23-XII-87); y 129 (Registro Oficial 808, 8-XI-91)

Cuadro No.14  
**Actores institucionales en las Áreas Patrimoniales de Quito**

ACTORES INSTITUCIONALES	ROLES GENERALES Y ESPECÍFICOS Y MISIONES	
Alcaldía Metropolitana	<i>Definir la política general</i>	<p><b><i>Lidera y orienta la actuación institucional en las áreas históricas:</i></b></p> <p>El Alcalde lidera todo proceso de actuación en el territorio metropolitano. Establece las directrices de acuerdo a la política general que establece para su gobierno y las políticas específicas para el desarrollo local y regional de los programas y proyectos prioritarios.</p>
Dirección metropolitana de planificación territorial	<i>Planificar y evaluar</i>	<p><b><i>Interpreta las políticas generales, procesa los requerimientos urbanos y elabora los planes generales y zonales, programas, proyectos, códigos y normas; y evalúa su aplicación:</i></b></p> <p>Vincula las propuestas generales y las políticas de desarrollo regional y local con los requerimientos específicos del territorio y la población. Elabora o coordina planes, normativas y códigos (urbanos y arquitectónicos) que son aprobados por el Concejo Metropolitano de Quito para su vigencia y elabora o coordina programas y proyectos urbano-arquitectónicos.</p>
Administración zonal centro – otras administraciones zonales	<i>Administrar</i>	<p><b><i>Procesan las demandas sociales, administran, gestionan y aplican planes, programas, proyectos y controlan el cumplimiento normativo:</i></b></p> <p>En cuanto actores institucionales más cercanos a la comunidad; procesan las demandas poblacionales y brindan la respuesta institucional, tanto directa como a través de las empresas y entes ejecutores, planifican en ámbitos específicos coordinados por la Dirección Metropolitana de Planificación Territorial.</p>
Empresa de desarrollo urbano de Quito (ex - empresa de desarrollo del Centro Histórico)		<p><b><i>Ejecuta y financia prioritariamente proyectos específicos de desarrollo y de rehabilitación arquitectónica y urbana:</i></b></p> <p>Entre las funciones fundamentales que comprende su rol, está la de realizar operaciones técnicas sociales y económicas que viabilicen la ejecución de los proyectos, incluyendo la posibilidad de comprar y vender inmuebles y de asociarse con el sector privado, garantizando rentabilidad económica dentro de márgenes aceptables y de sostenibilidad social.</p>

<p>Fondo de salvamento del patrimonio cultural – FONSAL</p>	<p><i>Ejecutar</i></p>	<p><b><i>Ejecuta proyectos y promueve estudios especiales para la restauración, conservación y protección de los bienes históricos, artísticos, religiosos y culturales de la ciudad de Quito; y ejecuta proyectos de dotación urbana y arquitectónica contenidos en los planes:</i></b></p> <p>Su actuación se centra predominantemente en la restauración de monumentos y edificios de interés, en la rehabilitación y mejora del equipamiento urbano, los espacios públicos y la infraestructura del Centro Histórico y otras áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito.</p>
<p>Comisión de áreas históricas y patrimonio</p>	<p><i>Conocer y resolver</i></p>	<p><b><i>Conoce y resuelve sobre la actuación institucional (inclusive del estado) y particular, en conservación y rehabilitación urbano-arquitectónica:</i></b></p> <p>Lo cumple por delegación que le hiciera el INPC mediante la Declaratoria de Quito el 6 de diciembre de 1984 de acuerdo al artículo 42 de la Ley de Patrimonio Cultural.</p>
<p>Institucionalidad nacional, internacional y local</p>	<p><i>Promover, consensuar, gestionar, ejecutar, difundir, financiar</i></p>	<p><b>Generan políticas, promueven, gestionan, difunden, ejecutan, financian estudios y acciones con respecto a la conservación y desarrollo de las áreas históricas.</b></p> <p>Instituciones y organizaciones tanto a nivel nacional, internacional como local, interactúan con el Municipio a partir de sus propios roles y misiones establecidos tanto por Ley como por su marco estatutario y con diferentes ámbitos de acción: UNESCO, ICOMOS, ICCROM, Centro del Patrimonio Mundial WHC, INPC, QUITO, otras Fundaciones y ONG's afines, Escuelas Taller, Colegio de Arquitectos, BID, Comunidad Europea (RED URB-AL), AECI, Junta de Andalucía, PACT-ARIM, OLACHI, Universidades, FLACSO, CEDIME, Fundación Caspicara, Fundación VIDA PARA QUITO.</p>

Fuente: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración: Paulina Burbano de Lara

## **2.5. Planes y programas de rehabilitación del patrimonio urbano**

### **2.5.1. Plan Especial para el Centro Histórico**

El Plan Especial para el Centro Histórico del año 2003 se encuentra integrado en el Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito y al “Plan Equinoccio 21-Quito hacia el 2025” documentos de propuesta y planificación a largo plazo, una visión de ciudad hacia el año 2025.

Para el eje territorial, el Plan Equinoccio definió la visión para el Centro Histórico de Quito como un “Territorio ordenado, accesible, y eficiente; socialmente equilibrado y sustentable; con óptima calidad ambiental y estética, con su patrimonio histórico recuperado y enriquecido”.

El Plan Especial del Centro Histórico de Quito del año 2003, fue realizado por la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda del Municipio de Quito, en convenio con la Junta de Andalucía de España y fue la guía para las actuaciones municipales en la gestión y puesta en práctica de los planes y programas señalados en este documento.

#### **2.5.1.1. Objetivos del plan**

El objetivo fundamental del plan es lograr que el Centro Histórico de Quito se afiance como un espacio urbano emblemático, singular e irrepetible. Para ello, se deben lograr los siguientes objetivos:

- Consolidar al CHQ como referente de identidad y capitalidad
- Recuperar y cualificar su carácter residencial
- Recuperar y potenciar el desarrollo de la cultura, el ocio y la recreación
- Consolidar los recursos y productos para el turismo
- Ordenar, reorientar y potenciar las actividades comerciales y de servicios
- Mejorar su accesibilidad
- Poner en valor el patrimonio arquitectónico y el espacio público
- Consolidar las medidas de seguridad ciudadana y de disminución de los riesgos naturales y efectos de desastres
- Asegurar las condiciones de aseo
- Garantizar un adecuado control de edificaciones y actividades
- Ampliar la participación ciudadana

### **2.5.1.2. Lineamientos estratégicos**

El Plan asume una estrategia de desarrollo del CHQ que se sustenta en una concepción integral, para lo cual se plantean cinco ejes, a saber:

- La puesta en valor de espacios y símbolos que garantice y proyecte la *capitalidad* de Quito que se condensa en su Centro Histórico.
- La recuperación de la *residencia* y la *habitabilidad* de modo que se garantice la presencia estable de habitantes en el CHQ.
- La creación de condiciones favorables para *la cultura, el ocio y la recreación* que garantice un ambiente propicio para el rescate de la identidad cultural, la valoración y el disfrute de espacios y actividades.
- El reordenamiento e impulso de las *actividades económicas, en especial las comerciales y productivas* que garanticen la sustentabilidad del proceso de recuperación del CHQ.
- El mejoramiento de la oferta de productos para el impulso del *turismo* que asegure un uso y aprovechamiento adecuados de la potencialidad del CHQ para residentes, usuarios y visitantes.

### **2.5.1.3. Programas**

#### **Programa 1**

**Objetivo:** Recuperar y reforzar la capitalidad que le corresponde a Quito y a su Centro Histórico, así como potenciar las condiciones para el desarrollo de la cultura y sus expresiones sociales.

#### **Programa 2**

**Objetivo:** Difusión y promoción de la oferta que puede generar el Centro Histórico de Quito

#### **Programa 3**

**Objetivo:** Tratar de manera integrada y con una visión unitaria la imagen urbana para el Centro Histórico de Quito, que revalorice su entorno construido y propicie una adecuada apropiación del espacio por la comunidad.

#### **Programa 4**

**Objetivo:** Equilibrar los usos y actividades generados por la actividad económica en el Centro Histórico de Quito que hoy se manifiestan como sobre-cargas en el uso del espacio público y espacio edificado.

## **Programa 5**

**Objetivo:** Lograr la optimización de uso de las edificaciones existentes, adecuándolas a usos apropiados que potencien las iniciativas, programas y proyectos del Plan.

## **Programa 6**

**Objetivo:** Recuperar la función residencial para devolver la habitabilidad y la condición barrial a los diversos sectores del Centro Histórico de Quito.

## **Programa 7**

**Objetivo:** Mejorar la movilidad urbana, la accesibilidad al Centro Histórico de Quito y el desplazamiento interno con un nuevo sistema de transporte público.

## **Programa 8**

**Objetivo:** Racionalizar el equipamiento público. Adecuar la dotación y cobertura de los servicios públicos de educación, salud y equipamientos especiales con los que deberá contar el Centro Histórico de Quito, en función de la demanda establecida.

## **Programa 9**

**Objetivo:** Mejorar la calidad y la cobertura de los servicios básicos.

## **Programa 10**

**Objetivo:** Lograr la continuidad del Plan Especial, mediante el trabajo en áreas y temas específicos.

El Plan Especial abarca una actualización del Plan Maestro y contribuciones positivas en cuanto al trazado de líneas de acción adicionales, enfocadas al frente económico e inmobiliario principalmente.

## ***2.6. El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y su rol en el desarrollo del CHQ***

En general, el gobierno local del Distrito Metropolitano de Quito, mediante no solo la creación de la institucionalidad necesaria, sino sobre todo mediante la definición de políticas y programas, ha encarado con disciplina su rol de gestor del cambio en la ciudad, particularmente en el CHQ.

A lo largo de los últimos cuarenta años y a partir de los años 60, cuando los gobiernos locales asumieron un rol protagónico en el desarrollo, el Gobierno Municipal de Quito ha enfrentado momentos institucionales importantes en la gestión del Centro Histórico:

- **Ordenanza del Centro Histórico**

La municipalidad delimitó el Centro Histórico de Quito en 1967 a través de esta ordenanza.

En este momento se establece la diferencia entre centro histórico y centro urbano y, aunque el uso residencial empieza a desplazarse del centro mucho antes, en la década de los 60 se desconcentran importantes actividades urbanas hacia otras zonas de la ciudad. La municipalidad define a partir de entonces, al interior de sus planes, el estudio del Centro Histórico como un campo de la planificación. El instrumento de renovación más importante en esta época fue el vial que, en respuesta a la necesidad de comunicación entre el norte y el sur de la ciudad, atraviesa como única alternativa el Centro Histórico, generando una división progresiva del mismo.

- **Patrimonio Cultural de la Humanidad 1978**

Quito es la primera ciudad conjuntamente con Cracovia, que tiene esta denominación otorgada por la UNESCO. Esta declaratoria se le otorga a Quito por poseer un conjunto urbano conformado por iglesias, plazas, monumentos patrimoniales de altísimo valor histórico, arquitectónico y cultural. Previamente a este paso existió una gestión nacional que se proponía esta meta.

- **El Plan Quito 1981**

El Plan Quito 1981 determina que el Centro Histórico es área de preservación histórica, e incorpora un pre-inventario y un conjunto de recomendaciones y acciones, más bien de carácter puntual.

- **El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural**

En 1984 este órgano estatal encargado de velar por el patrimonio existente en la nación ecuatoriana, delega a la Municipalidad de Quito la custodia del área que en ese momento era considerada de importancia histórica, a través de la creación de la Comisión del Centro Histórico (Comisión de Áreas Históricas). Esta delegación reafirma el papel protagónico del gobierno local en materia de preservación de áreas históricas.

- **El terremoto de 1987**

Este fenómeno natural, acaecido en 1987, pone en evidencia la vulnerabilidad de las estructuras antiguas, hecho que provoca retomar la discusión tanto institucional como ciudadana sobre el valor del patrimonio. El Congreso Nacional aprueba la creación de un Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL), que en principio recaudaría el 10% del Fondo Nacional de Emergencias y el 3% de los impuestos a espectáculos públicos de la ciudad de Quito, para pasar a ser desde 1990 el 6% del impuesto a la renta recaudado en el actual Distrito Metropolitano. Paralelamente se inicia el Plan Maestro de las Áreas Históricas de Quito, con cuatro áreas temáticas: urbana, arquitectónica, social e histórica. Este trabajo contó con el aporte de la Cooperación Española y dejó un importante legado que fue el inventario inicial de los bienes patrimoniales y los primeros acercamientos a la problemática integral del centro, pues hasta entonces, los análisis habían sido más bien sobre las edificaciones monumentales y análisis históricos. Los temas sociales habían sido excluidos del abordaje institucional.

La existencia del FONSAL ha supuesto una ventaja en relación a otros centros históricos en los que no ha existido un goteo permanente de fondos sobre los que el gobierno municipal, por encargo del estado, tenga la plena decisión. Además de la restauración de monumentos y edificios públicos, el FONSAL ha intervenido en el espacio público, el patrimonio

arqueológico, las obras de arte y, más recientemente, sobre el patrimonio intangible. Ha realizado una importante producción de material documental y ha generado respuestas a las necesidades sociales en las áreas históricas.

- **La Ley de Régimen Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito**

A partir de 1993 entra en vigencia la Ley de Régimen Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, quedando establecidas zonas metropolitanas organizadas mediante Administraciones Zonales, nuevas modalidades de gobierno local descentralizado. Actualmente en el Distrito Metropolitano de Quito existen ocho Administraciones Zonales. En 1994 se crea la Administración de la Zona Centro, dentro de la cual se encuentra el Centro Histórico de Quito. Estos nuevos entes empiezan a tener injerencia en la ejecución de políticas y proyectos al interior del Centro Histórico, lo que retroalimenta el planteo del gobierno de las áreas históricas. Al existir patrimonio en todas las zonas metropolitanas, hay una necesidad permanente de su gestión. El establecimiento de las administraciones zonales ha permitido tener una visión integral de la problemática y llegar a consensos en lo que se refiere a uso del espacio público y capacitar en temas de riesgo y seguridad. Se ha desarrollado un trabajo intenso en el manejo de conflictos que ha permitido consolidar el proceso de rehabilitación. De hecho, la administración de la zona centro, realizó un trabajo de acercamiento y negociación mediada con comerciantes de las calles del Centro Histórico de Quito, para su reubicación, proceso que se desarrolló entre 1998 y el 2004.

- **La Empresa del Centro Histórico**

En 1996 se crea la Empresa del Centro Histórico (ECH), por iniciativa de la Municipalidad del Distrito Metropolitano y del Banco Interamericano de Desarrollo, a través del préstamo otorgado a la municipalidad. Nace como organismo ejecutor del Programa denominado “Rehabilitación del Centro Histórico de Quito”, que tiene como propuesta innovadora el trabajo con el sector privado como actor de la rehabilitación a efectos de conciliar ésta con el desarrollo económico del sector.

La Empresa del Centro Histórico de Quito fue el resultado de varios años de labor institucional a favor de la preservación y rehabilitación del Centro Histórico. La creación de un organismo de capitales mixtos para la reactivación económica del Centro, no hubiera sido posible sin las herramientas estatales y locales que existen para las áreas históricas del Distrito Metropolitano de Quito.

Su misión es *“conciliar la preservación y el desarrollo económico del centro, en la perspectiva de lograr un área histórica heterogénea, dinámica, habitable, rehabilitada, autosostenible”*. La labor de la ECH se centraría en una primera fase en el núcleo histórico, es decir, la parte más antigua de la ciudad, en las siguientes temáticas: a) adecuación urbana física, b) Mejoramiento ambiental y c) reactivación económica.

- Adecuación urbana física: estacionamientos, aceras, museos, mobiliario urbano y señalización.
- Mejoramiento ambiental: Monitoreo y control de la contaminación a través de la Dirección de Ambiente.

- Reactivación económica: En sociedad con el sector privado se gestionaría la apertura de restaurantes, hoteles y, posteriormente, el apoyo a pequeños empresarios del centro.

Más adelante, la ECH incursionó en el tema de la vivienda con el proyecto “Vivienda Solidaria” y tuvo una repercusión muy importante en el Proyecto de Reubicación de los Comerciantes del Centro Histórico. La Empresa del Centro Histórico abordó también el tema social a través del proyecto Sostenibilidad Social del Centro Histórico de Quito con apoyo de la UNESCO para su elaboración. Posteriormente lo que era la ECH pasó a ser la Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito, es decir extendió su gestión a toda la ciudad.

- **El Plan Estratégico del Distrito Metropolitano de Quito**

En 1999 el Plan Estratégico del Distrito Metropolitano de Quito concluyó su primera versión, en la que se consideraron propuestas significativas para la futura gestión del Centro y en general de las áreas históricas. Como uno de los aspectos de la visión hacia el año 2005, la municipalidad propone:

*En el año 2005 el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito garantizará al habitante y visitante la preservación de su legado histórico, cultural y arquitectónico, con lo que honra su distinción de Patrimonio Cultural de la Humanidad.*

Así mismo se proyecta impulsar a Quito como centro político, social, cultural y económico, siendo una de sus oportunidades más obvias de desarrollo, el aprovechamiento de la riqueza histórica y cultural existente, incluyendo el aumento del turismo a nivel internacional.

Para el municipio del DMQ ha sido un reto permanente planificar el desarrollo del Centro Histórico e incorporarlo a los planes de la ciudad. Sin embargo, las particularidades del Centro han determinado que a veces, dicha planificación se elabore de manera aislada. Es necesario redefinir el papel del Centro Histórico en la ciudad e incorporar este análisis en lo que se refiere a política pública y proyectos. El centro histórico debe entrar en el contexto de ciudad. Esto debe reflejarse en los planes estratégicos.

### **2.6.1. El entorno urbano del CHQ y su revitalización**

Efectivamente el entorno urbano posee atributos que le dan un carácter particular y que capitalizan su existencia.

El Centro Histórico de Quito refleja la capitalidad del país. Desde el punto de vista político, resume la condición de ser asiento del gobierno central, sede del gobierno local, y jurisdicción primada de la Iglesia Católica. Desde el punto de vista simbólico, el CHQ condensa un sentido de identidad local y nacional. Así fue concebido y así lo entienden la gran mayoría de la población y las autoridades.

La capitalidad no solamente tiene que ver con el patrimonio construido de enorme riqueza y el patrimonio intangible, presente en el imaginario de la comunidad, sino con los usos

dinámicos que confluyen en este espacio. Son tan ricos y determinantes que vale la pena detallarlos para comprender su dimensión. El Centro Histórico a) es la sede del gobierno nacional y local, b) gran parte de la administración municipal se desarrolla en este espacio, c) los establecimientos educacionales medios y primarios públicos y fiscales de Quito en su mayor parte, se encuentran en el Centro Histórico, d) la función habitacional, aunque disminuida, sigue ocupando un importante lugar en cuanto a usos, e) las plantas bajas de las edificaciones en general tienen comercio de todo tipo, f) los espacios públicos son escenarios de la vida cotidiana, g) las iglesias del centro son utilizadas a diario y un gran porcentaje de conventos cumple aún su función original, h) además de los cincuenta mil habitantes, por el centro transitan diariamente un número muchísimo mayor de usuarios/as y finalmente, i) éste es el escenario de manifestaciones políticas, protestas callejeras, procesiones religiosas, marchas estudiantiles y recibimiento de autoridades de otros países.

Tanto por la riqueza de sus edificaciones, la relación geográfica con el resto de la ciudad y la conjunción de diversas actividades de orden político, social y cultural, el Centro Histórico de Quito tiene una fuerte centralidad simbólica, administrativa, educacional y de comercio, lo que hace del mismo un rico entorno urbano.

Con el fin de mantener la riqueza del entorno urbano y propiciar el desarrollo del CHQ, la gestión Municipal se orientó a su revitalización, mediante la recuperación del patrimonio edificado como base. En este proceso, un elemento fundamental fue la recuperación del espacio público. La reubicación de los 6.500 comerciantes fijos y los 2.000 temporales que ocupaban el 20% de las calles del Centro Histórico en locales del mismo Centro Histórico fue significativa y permitió una mejor accesibilidad, el incremento de la seguridad el orden y la higiene. También es notable la forma no violenta en la que este largo proceso llegó a su término, habiendo sido el consenso la vía elegida para resolverlo. Previamente a esta reubicación, plazas, plazoletas parques fueron objetos de rehabilitación, con lo que el espacio físico de encuentro de los usuarios/as y habitantes mejoró sustancialmente.

La gestión de revitalización del CHQ entró dentro de la dinámica seguida por varias otras ciudades de América del Sur para recuperar sus áreas centrales y promover el desarrollo de las mismas. Entre éstas se pueden mencionar Cartagena de Indias y Salvador de Bahía.

### ***2.6.2. El Centro Histórico de Quito sostenible***

En la gestión del Centro Histórico de Quito, tanto la conservación como el desarrollo han sido importantes. En su manejo, los dos términos pueden ser contradictorios o complementarios. Lo que sí es cada vez más claro es que conservación y desarrollo están destinados a coexistir cuando se trata del patrimonio histórico urbano. En el caso de Quito, la conservación del patrimonio ha tenido que incorporar los procesos de desarrollo a efectos de poder utilizarlos, en algunos casos para evitar sus consecuencias negativas y en otros (en la mayor parte) para aliarlos al proceso de conservación del patrimonio, considerando a su vez la calidad de vida de los usuarios/as y habitantes.

Ejemplos claros de esto son los procesos de relocalización del comercio minorista, la transformación de viviendas en hoteles, las casas en restaurants, las calles y plazas utilizadas como espacios artístico-culturales, entre otros.

En el primero, la construcción y adaptación de varios inmuebles para la creación de aproximadamente 5.000 puestos de comercio al interior de centros comerciales, dio paso a la recuperación del espacio público, la mejora de vías en 12 manzanas y sus calles circundantes, a la recuperación del atrio de la Merced e incidió en el mejoramiento de la calidad de vida de los miles de comerciantes informales que se colocaban sobre calles y veredas del Centro Histórico. De esta manera se impulsó el desarrollo del sector comercial y paralelamente se rescató el patrimonio.

En el segundo, la creación del Hotel Patio Andaluz, con 31 habitaciones, mediante la rehabilitación de un inmueble patrimonial sobre la calle García Moreno, dio paso a la aparición de un nivel de hotelería inexistente en el Centro Histórico hasta entonces. Surgieron proyectos hoteleros de alto nivel como el Hotel Plaza Grande y la Casona de San Miguel, ambos de cinco estrellas. En este proceso ha habido una clara visión de desarrollo, muy apegada a la conservación, ya que en el proceso de rehabilitación de los inmuebles, se respetó la arquitectura original de la casa y, a su vez, se incorporaron los requerimientos hoteleros de más alto nivel.

## **CAPITULO III Sostenibilidad económica**

### **3.1. Población residente en el Centro Histórico de Quito**

Entre los años de 1990 y 2001, coincidentes con la realización de Censos Nacionales de Población y Vivienda, se produce en el Distrito Metropolitano de Quito una serie de procesos vinculados con la urbanización acelerada de áreas periféricas, que determinaron cambios de uso del suelo en el área central, traslados y especializaciones de las centralidades urbanas. Esto determinó la emigración de población otrora residente en el Centro Histórico de Quito hacia áreas periféricas.

De esta manera, entre los años antes citados, la población del Distrito Metropolitano de Quito creció un 32,7%, la de Quito urbano el 26,4%, la del área dispersa urbana disminuyó en el 43,4% y, la del área suburbana, aumentó en el 66,6%. Las poblaciones de la Administración Zona Centro y del Centro Histórico de Quito, disminuyeron; en particular, aquella del Centro Histórico de Quito, en un porcentaje del 12,6%, conforme resume el cuadro No. 15.

Cuadro No.15

#### **Población residente en el Centro Histórico de Quito**

DESCRIPCION		TOTAL DISTRITO	QUITO URBANO	DISPERSO URBANO	SUBURBANO o RURAL	ADMINISTRACIONES Y DELEGACIONES ZONALES	
						AZC	CHQ
Superficie Ha. (sin considerar el Area de protección ecológica)		425532.05	19135.91	16064.00	390332.13	2362.67	375.30
Población	Censo 1990	1388500	1105526	24535	258439	227233	58300
	Censo 2001	1842201	1397698	13897	430606	227173	50982
	Viviendas 2001	556628	419477	4409	132742	69616	16313
Densidad demográfica Hab./ Ha.		4.50	73.04	0.87	1.10	96.15	136.00
Distribución proporcional de la población	1990	100.0	79.6	1.8	18.6	16.4	4.2
	2001	100.0	75.9	0.8	23.4	12.3	2.8
Tasa de crecimiento demográfico 1990-2001%		2.6	2.2	-5.0	4.8	0.0	-1.2
Incremento%		32.7	26.4	-43.4	66.6	0.0	-12.6
Masculinidad	Razón (por 100 hab.)	48.5	48.2	50.3	49.4	48.9	50.0
	Indice (por 100 mujeres)	94.2	93.2	101.4	97.6	95.5	100.0
Feminidad	Razón (por 100 hab.)	51.5	51.8	49.7	50.6	51.1	50.0
	Indice (por 100 hombres)	106.1	107.3	98.6	102.5	104.7	100.0

Fuente: Ilustre Municipio del Distrito Metropolitano de Quito

Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo

Esta situación se ve mejor reflejada, si se analiza los cambios que se operaron en los distintos barrios del área urbana del Distrito Metropolitano de Quito, tal como se muestra en los cuadros No. 16 y No. 17 que se presentan más adelante.

En 10 de 36 parroquias urbanas, el crecimiento de la población entre 1990 y 2001 fue negativo, como se observa en:

- La Libertad, -1,5%
- Chimbacalle, -1,45%
- Centro Histórico, -1,26%
- San Juan, -1,11%
- La Magdalena, -1,05%

Este desplazamiento poblacional hacia áreas periféricas, motivó consecuentemente una disminución de la densidad poblacional en 14 de 36 parroquias. En las cinco parroquias anteriores, esta circunstancia es particularmente acusada, coincidiendo el orden con el anteriormente establecido para la diferencia porcentual de población entre los censos, detallada a continuación:

- La Libertad, -30,3%
- Chimbacalle, -29,3%
- Centro Histórico, -22,2%
- San Juan, -18%
- La Magdalena, -16,1%

Este efecto se da por los procesos explicados al inicio de este párrafo.

### ***3.2. Caracterización de la población económicamente activa y del empleo en el Centro Histórico de Quito***

El Centro Histórico se caracteriza por la presencia de población fija y en tránsito diario. La primera vive en el área y trabaja en el mismo sector o sale de éste para prestar servicios en otras zonas de la ciudad. Los segundos acuden de manera diaria a prestar sus servicios en esta área.

Cuadro No. 16

Variación de población y tasa de crecimiento de las parroquias del Distrito Metropolitano de Quito - Período 1990-2001					
Clave Parroquial	Parroquia	Población total 1990	Población total 2001	Variación de la Población 1990-2001	Tasa de crecimiento 1990-2001
401	Belisario Quevedo	47.934	47.770	-164	-0,03
505	Carcelén	23.947	39.582	15.635	4,67
303	Centro Histórico	59.378	51.633	-7.745	-1,26
206	Chilibulo	41.901	46.230	4.329	0,9
105	Chillogallo	20.639	41.387	20.748	6,53
208	Chimbacalle	51.039	43.454	-7.585	-1,45
406	Cochapamba	27.472	43.627	16.155	4,29
503	Comité del Pueblo	22.540	37.701	15.161	4,79
407	Concepción	41.483	38.104	-3.379	-0,77
501	Cotocollao	28.627	32.398	3.771	1,13
504	El Condado	19.072	55.369	36.297	10,17
101	Guamaní	14.275	38.810	24.535	9,52
403	Iñaquito	41.238	41.510	272	0,06
304	Itchimbía	40.405	36.332	-4.073	-0,96
405	Jipijapa	34.205	35.382	1.177	0,31
408	Kennedy	66.095	70.394	4.299	0,57
203	La Argelia	32.350	47.882	15.532	3,66
103	La Ecuatoriana	15.404	40.057	24.653	9,08
205	La Ferroviaria	68.287	65.146	-3.141	-0,43
302	La Libertad	33.736	28.576	-5.160	-1,5
207	La Magdalena	36.097	32.153	-3.944	-1,05
201	La Mena	23.450	36.367	12.917	4,07
402	Mariscal S	19.032	17.078	-1.954	-0,98
502	Ponceano	41.343	52.491	11.148	2,19
301	Puengasí	28.199	49.298	21.099	5,21
104	Quitumbe	9.911	39.396	29.485	13,37
404	Rumipamba	28.022	29.729	1.707	0,54
409	San Isidro del Inca	11.801	28.277	16.476	8,27
204	San Bartolo	54.609	60.997	6.388	1,01
305	San Juan	68.684	60.723	-7.961	-1,11
202	Solanda	52.480	78.780	26.300	3,76
102	Turubamba	6.901	29.631	22.730	14,16
<b>Total Quito Urbano</b>		<b>1.110,556</b>	<b>1.396,264</b>	<b>285.708</b>	
Total Quito Suburbano		256.982	429.998	173.016	
Total Zona Protección Ecológica		16.224	21.331	5.107	
<b>Total Quito Completo</b>		<b>1.383,762</b>	<b>1.847,593</b>	<b>463.831</b>	

Fuente INEC, CENSOS 1990, 2001

Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo, consultor privado

Cuadro No. 17

Variación Densidad Poblacional de las parroquias del Distrito Metropolitano de Quito - Período 1990-2001					
Cuadro No. 17					
Clave Parroquial	Parroquia	Superficie (hectáreas)	Densidad 1990 (hab/ha)	Densidad 2001 (hab/ha.)	Variación densidad 1990-2001
401	Belisario Quevedo	556	84,8	82	-2,8
505	Carcelén	839	27,4	46,5	19,1
303	Centro Histórico	375	152,4	130,3	-22,2
206	Chilibulo	389	107,2	115,9	8,7
105	Chillogallo	586	34,3	70,8	36,5
208	Chimbacalle	243	201,8	172,5	-29,3
406	Cochapamba	587	46,6	72,3	25,7
503	Comité del Pueblo	514	43,7	72,2	28,4
407	Concepción	524	78,6	72,6	-6
501	Cotocollao	278	102,3	116,4	14,1
504	El Condado	1.525	11,5	35,4	23,9
101	Guamaní	1.012	13,9	37,6	23,7
403	Íñaquito	727	56,6	53,8	-2,8
304	Itchimbia	510	78,6	64	-14,6
405	Jipijapa	482	66,1	63,5	-2,6
408	Kennedy	672	98,3	96,4	-1,8
203	La Argelia	621	50,5	75,9	25,4
103	La Ecuatoriana	630	23,7	63,4	39,7
205	La Ferroviaria	534	12,6	117,7	-5,9
302	La Libertad	191	169,8	139,5	-30,3
207	La Magdalena	293	122,2	106,1	-16,1
201	La Mena	378	59,3	95,7	36,4
402	Mariscal Sucre	280	64,9	56,7	-8,2
502	Ponceano	669	61,3	66,1	4,7
301	Puengasí	907	31	53,5	22,5
104	Quitumbe	1.184	8,3	33,7	25,4
404	Rumipamba	539	52	47,5	-4,5
409	San Isidro del Inca	461	25,6	60,9	35,3
204	San Bartolo	392	134,8	147,7	12,9
305	San Juan	379	176	158	-18
202	Solanda	448	115	175,1	60,1
102	Turubamba	1.409	4,3	21	16,6
<b>Total Quito Urbano</b>		<b>19.134</b>	<b>75,83</b>	<b>85,02</b>	<b>9,19</b>
Total Quito Suburbano		390.310	1,69	2,87	1,18
Total Zona Protección Ecológica		15.993	1,37	3,18	1,81
<b>Total Quito Completo</b>		<b>425.437</b>	<b>28,34</b>	<b>34,39</b>	<b>6,05</b>

Fuente INEC, CENSOS 1990, 2001

Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo, consultor privado

### 3.2.1. Población económicamente Activa (PEA)

A partir de los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2001, se establece que en el Distrito Metropolitano de Quito, la población económicamente activa (PEA) ascendió a 845.477 personas, de las cuales 500.466 fueron hombres (59%) y 345.011 mujeres (41%). En el Quito urbano (concentrado), en la Administración Zona Centro, la población económicamente activa (PEA) fue de 106.669 personas, 61.991 hombres (58%) y 44.678 mujeres (42%); y, en el Centro Histórico de Quito, la población económicamente activa fue de 25.536 personas, 15.011 de éstas hombres (59%) y 10.525 mujeres (41%).

Refiriendo el área total del Distrito Metropolitano de Quito, el Quito urbano, la Administración Zona Centro y el Centro Histórico de Quito, la distribución de la población económicamente activa por sectores de la economía se resume en el cuadro No. 18:

Cuadro No. 18

#### Población económicamente activa

SECTORES ECONOMICOS	SEXO	TOTAL DMQ	QUITO URBANO	AZC	CHQ
PRIMARIO	Hombres	40.468	11.311	28.468	290
	Mujeres	20.143	4.792	14.809	112
	Total	60.611	16.103	43.277	402
SECUNDARIO	Hombres	139.468	100.264	37.470	3.203
	Mujeres	48.115	36.330	11.290	1.172
	Total	187.583	136.594	48.760	4.375
TERCIARIO	Hombres	320.530	261.418	57.476	11.518
	Mujeres	276.753	226.044	49.280	9241
	Total	597.283	487.462	106.756	20.759
	<b>Hombres</b>	<b>500.466</b>	<b>372.993</b>	<b>123.414</b>	<b>15.011</b>
	<b>Mujeres</b>	<b>345.011</b>	<b>267.166</b>	<b>75.379</b>	<b>10.525</b>
	<b>Total</b>	<b>845.477</b>	<b>640.159</b>	<b>198.793</b>	<b>25.536</b>

Fuente: INEC, censos 1990, 2001  
Elaboración: Consultora SUIKER S.A.

Desde esta perspectiva, el Centro Histórico de Quito concentró al 3% de la población económicamente activa (PEA) del Distrito Metropolitano de Quito, cuyas áreas urbana y de la Administración Zona Centro aglutinaron a porcentajes del 76% y 24% de la PEA, considerando que el porcentaje correspondiente al Centro Histórico de Quito, está incluido en el de la Administración Zona Centro.

### **3.2.2. Empleo en el Centro Histórico de Quito**

Existe una importante concentración de oportunidades de empleo en el Centro Histórico, mayoritariamente en el comercio, organismos educativos e instituciones públicas. Se estima que cada día transitan el centro 200.000 mil personas, tanto para prestar sus servicios como para realizar gestiones en él.

En el caso particular del Centro Histórico de Quito, la siguiente es la distribución de la PEA, destacando en este caso las ramas de actividad predominante:

- Sector primario  
402 personas, 290 hombres (72%) y 112 mujeres (28%),  
La rama de actividad predominante es la agricultura, ganadería, caza y silvicultura: 308 personas (77% del total), 208 hombres (68%) y 100 mujeres (32%).
  
- Sector secundario  
4.375 personas, 3.203 hombres (73%) y 1.172 mujeres (27%),  
La rama de actividad predominante es Industrias Manufactureras: 3.066 personas (70% del total), 1.979 hombres (65%) y 1.087 mujeres (35%).
  
- Sector terciario:  
20.632 personas, 11.441 hombres (55%) y 9.191 mujeres (45%),  
Las cinco ramas de actividad con mayor participación son:
  - Comercio al por mayor y menor: 8.085 personas (39% del total), 4.470 hombres (55%) y 3.615 mujeres (45%),
  - Organizaciones y órganos extraterritoriales: 2.485 personas (12% del total), 1.493 hombres (60%) y 992 mujeres (40%),
  - Hoteles y restaurantes: 1.529 personas (7% del total), 739 hombres (48%) y 790 mujeres (52%),
  - Administración pública y defensa: 1.526 personas (7% del total), 1.213 hombres (79%) y 313 mujeres (21%),
  - Hogares privados con servicio doméstico: 1.292 personas (6% del total), 130 hombres (10%) y 1.162 mujeres (90%).

El análisis comparativo con respecto a la situación de empleo, plantea una cierta diferencia de cifras que se muestra en el cuadro No.19 que se encuentra a continuación. Esto se debe a las fuentes utilizadas.

Conviene enfatizar en las diferencias hombres – mujeres. Existe mayor número de mujeres en edad de trabajar respecto al de hombres, en el Distrito Metropolitano de Quito y en el Centro histórico de Quito. Sin embargo, con excepción de ciertas ramas de actividad, la participación de las mujeres en actividades productivas es siempre inferior a la de los hombres.

En promedio, para la población residente en el área del Centro Histórico de Quito, por cada 100 mujeres ocupadas, existen 143 hombres trabajando. Las únicas ramas de actividad en que esta situación se revierte, son hoteles y restaurantes, y, hogares privados con servicio doméstico: por cada 100 hombres ocupados en dichas ramas, existen 107 y 894 mujeres en igual situación, respectivamente.

Esta circunstancia se refleja también en indicadores como las tasas de participación laboral y las tasas de ocupación, mismas que en algunos casos, la relación de cifras hombres / mujeres es aproximadamente de 2 a 1.

Cuadro No. 19

DESCRIPCION	Género	TOTAL DISTRITO	QUITC URBANO	DISPERSO URBANO	SUBURBANO ó RURAL	ADMINISTRACIONES Y DELEGACIONES ZONALES	
						AZC	CHQ
Población económicamente activa (PEA)	Hombres	477763	358236	3893	115634	59240	14383
	Mujeres	308325	241826	2042	64457	40716	9647
	Total	786088	600062	5935	180091	99956	24010
Población en edad de trabajar (PET)	Hombres	674193	511856	4946	157391	85650	19666
	Mujeres	735148	566204	4894	164050	91570	20024
	Total	1409341	1078060	9840	321441	177220	39690
Sectores económicos *	Primario	60611	16103	1231	43277	1956	402
	Secundario	187583	136594	2229	48760	21818	4375
	Terciario	592686	483719	3040	105927	82254	20632
	Trabajadores Nuevos	4597	3743	25	829	641	127
	Total	845477	640159	6525	198793	106669	25536
Tasa bruta de participación laboral %	Hombres	53.5	53.1	55.6	54.4	53.4	56.4
	Mujeres	32.5	33.4	29.6	29.6	35.0	37.8
	Total	42.7	42.9	42.7	41.8	44.0	47.1
Tasa global de participación laboral %	Hombres	70.9%	70.0%	78.7%	73.5%	69.2%	73.1%
	Mujeres	41.9%	42.7%	41.7%	39.3%	44.5%	48.2%
	Total	55.8%	55.7%	60.3%	56.0%	56.4%	60.5%
Tasa bruta de ocupación %	Hombres	70.5	69.6	78.6	73.2	68.7	72.6
	Mujeres	41.7	42.4	41.4	39.1	44.2	47.9
	Total	55.5	55.3	60.1	55.8	56.0	60.2
Tasa global de ocupación %	Hombres	99.5	99.4	99.8	99.6	99.4	99.5
	Mujeres	99.4	99.3	99.1	99.5	99.4	99.5
	Total	99.4	99.4	99.6	99.6	99.4	99.5
Tasa de desempleo %	Hombres	3.0	3.2	1.4	2.2	3.4	3.4
	Mujeres	2.5	2.7	1.5	2.0	2.5	2.1
	Total	2.8	3.0	1.4	2.1	3.0	2.9

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-IMDMQ

### **3.3. Accesibilidad y atractivos del área**

Uno de los factores relevantes para la sostenibilidad de un área es la existencia de suficientes vías de acceso y evacuación, que permitan un tránsito fluido. Este hecho es de especial relevancia en el área histórica de Quito, ya que la concentración de atractivos es muy alta en un área reducida y la posibilidad de que ellos sean visitados, depende de la facilidad de acceso al área en diversos medios de transporte con un tiempo de viaje razonable.

#### **3.3.1. Accesibilidad y flujos**

El Centro Histórico tiene en su núcleo central un área aproximada de 1,2 Km<sup>2</sup>, con 16 vías de acceso vehicular, por las cuales ingresan un promedio de 50.000 vehículos por día, y 15 vías de salida en las que circulan unos 44.000 vehículos diarios. Así mismo, se calcula que hay un flujo peatonal diario de 60.000 personas.

Como oferente comercial, el Centro Histórico de Quito atrae grandes flujos de personas provenientes de todas partes de la ciudad. La mayor cantidad de compradores provienen de la zona sur (42,50%) y representan el porcentaje más alto, un 30,60% vienen del norte, un 23,20% son residentes del mismo Centro Histórico y el 3,70% pertenecen a las afueras del Distrito Metropolitano.

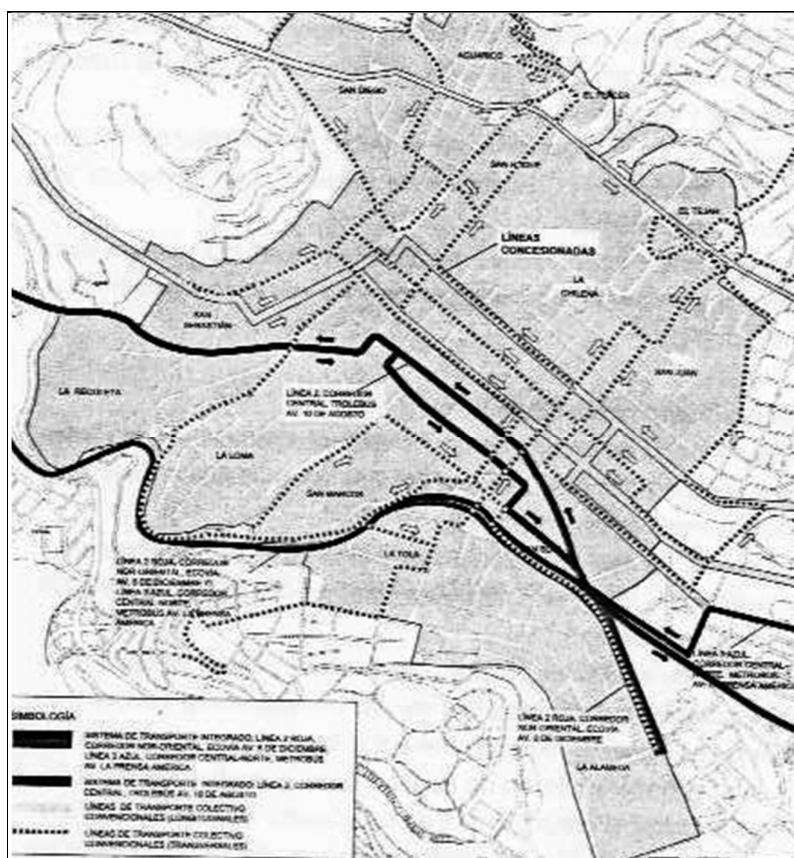
El transporte público colectivo existente en la ciudad está organizado de manera que funcionan paralelamente dos tipos de servicios para satisfacer la demanda de transporte masivo. El Sistema Integrado de Transporte Metrobus-Q y Movilidad, ha sido pensado para cubrir las grandes distancias longitudinales norte-sur y viceversa, reconociendo en el territorio tres ejes o corredores de desplazamiento. Sobre estos, circulan las unidades de transporte de las distintas empresas que funcionan en la ciudad:

- Línea 1: corredor central (Trolebús)
- Línea 2: corredor nor oriental (Ecovía)
- Línea 3: corredor central norte (Metrobús)

El funcionamiento de la actual organización del transporte público colectivo se complementa con aquellas rutas convencionales de las diferentes líneas de transporte que circulan en la ciudad. Éstas tienen por objeto conectar los diferentes barrios tanto orientales como occidentales de la urbe, como se aprecia en el cuadro No. 20.

La ubicación del Centro Histórico, en relación al esquema de funcionamiento del transporte público en la ciudad, provoca que se den flujos de circulación que atraviesan su espacio para poder acceder a sus destinos. El Centro Histórico de Quito, se convierte de esta manera en un sitio de transición por el cual pasan diversas rutas de transporte público que provocan múltiples disfuncionalidades, traducidas en problemas de congestión y sobre ocupación del espacio público.

## Sistema de transporte público y su relación con el Centro Histórico



Fuente: Plan de Movilidad Sostenible, Centro Histórico de Quito, 2009  
 Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Junta de Andalucía.  
 Elaboración: Municipio Distrito Metropolitano de Quito

El Centro Histórico carece de un sistema propio de transporte y se abastece de este servicio con aquellos buses que transitan por sus vías de manera obligatoria, para satisfacer la demanda de los barrios ubicados en su periferia.

Actualmente operan en el Centro Histórico de Quito 28 líneas de transporte público de recorrido regular, generando flujos que lo atraviesan con más de 250 buses/hora/sentido, en las horas pico. Las unidades de transporte público son ocupadas apenas en un 20 y 30% de su capacidad. Además, saturan la capacidad vial, puesto que las vías principales son de circulación mixta para transporte público y privado.

El sistema de transporte no es masivamente utilizado. Únicamente el 28% de personas que ingresan al Centro Histórico usan transporte público.

*Al CHQ ingresan o atraviesan por día un promedio de 24.725 personas, por razones de trabajo, compras, hogar y otros motivos. De éstas, 17.161 tienen como su destino el Centro, 12.280 lo hacen en vehículos privados y 4.881 en transporte público; los 7.564 restantes lo usan como paso en sus actividades entre Norte y Sur de la ciudad (Plan Especial del Centro Histórico de Quito, 2003).*

### 3.3.1.1. Tiempos de viaje para acceder al CHQ

Según la Empresa de Obras Públicas, el tiempo que toma llegar al área patrimonial usando transporte público es largo, debido a la congestión existente dentro del área patrimonial y a los embudos de acceso, como se puede apreciar en el cuadro No 21:

Cuadro No.21

#### Tiempos de viaje al CHQ en transporte público<sup>16</sup>

PUNTO DE SALIDA	PUNTO DE LLEGADA	TRANSPORTE	COSTO US.	PASAJE	TIEMPO min.	ARCHIVO GRÁFICO
Av. República y Av. América	Av. Pichincha y Chile	Colectivo 120 ida	0,25	1	38	
Av. Morán Valverde y Av. Maldonado	Av. Pichincha y Chile	Línea 77 ida	0,25	1	45	
Av. De la Prensa y Av. Diego de Vásquez a Av. Pérez Guerrero	Av. Pichincha y Chile	CNQA2 Línea 84	0,50	2	46	
Av. Eloy Alfaro y Av. Gaspar de Villarroel av. Los Shyris	Av. Pichincha y Chile		0,50	2	38	
Av. América y Av. 10 de Agosto	Venezuela y Chile	120 ida	0,25	1	37	<b>Público América a Venezuela</b>
Av. Solano y Av. Cardenal de la Torre	Av. Pichincha y Chile	Colectivo 115 ida	0,25	1	47	
Av. República y Av. América	García Moreno y Chile	Línea 005	0,25	1	36	
Av. Morán Valverde y Av. Simón Bolívar hasta Moraspungo y Av. Maldonado	Flores y Chile	Línea 45 ida Tbac4 ida	0,50	2	50	<b>Público Moran a Flores</b>
Av. De la Prensa y Av. Diego de Vásquez hasta Av. 10 de Agosto	Venezuela y Olmedo	CNQA2 ida Línea 021 regreso	0,50	2	48	<b>Público Prensa a Venezuela</b>
Av. Eloy Alfaro y Gaspar de Villarroel hasta Eloy Alfaro y Shyris	Av. Pichincha y Chile	Línea 061 ida Línea 094 ida	0,50	2	47	<b>Público Alfaro a Pichincha</b>
Carlos María de la Torre y Solanda	Antonio José de Sucre	125 ida	0,25	1	51	<b>Público Solanda a Sucre</b>

Fuente: empresa de obras públicas – IMDMQ

Elaborado por: Arq. Daniela Mora

Se observa que en promedio las personas gastan entre 0,25 US. y 0,50 US. para acceder al centro en transporte público y utilizan más de 30 minutos para hacerlo, cuadro No. 22.

<sup>16</sup> Los archivos gráficos se encuentran en el anexo; capítulo 2, Movilidad y circulación

Cuadro No.22

### Tiempo de viaje al CHQ en transporte público, carril exclusivo

TIPO	DESDE	HASTA	TIEMPO min.	COSTO US.
Trolebús	Av. Maldonado, Terminal el Recreo (sur)	Guayaquil y Chile, Plaza Chica	13 – 15	0,25
	Parada de Av. Naciones Unidas (norte)	Guayaquil y Chile, Plaza Chica	20 – 22	0,25
Metrobús	Parada Av. América y Mañosca	Av. Pichincha y Chile	20	0,25
Ecovía	Parada Estadio, Av. Naciones Unidas	Av. Pichincha y Chile	25	0,25

Fuente: Empresa de Obras Públicas IMDMQ  
Elaborado por: Arq. Daniela Mora

Al utilizar el carril exclusivo de transporte público, los tiempos de viaje se reducen considerablemente y bordean los 20 minutos, al igual que el costo que se fija en 0,25 US, como se detalla en el cuadro No. 23.

Cuadro No.23

### Tiempo de viaje al CHQ en vehículo desde diferentes puntos de la ciudad,<sup>17</sup>

PUNTO DE SALIDA	PUNTO DE LLEGADA	DISTANCIA Km.	TIEMPO minutos	ARCHIVO GRÁFICO
Av. República y Av. América	García Moreno y Chile	7.27	21	Auto República a Moreno
Av. Morán Valverde y Av. Maldonado	Venezuela y Chile	8.85	24	Auto Morán a Venezuela
Av. Eloy Alfaro y Av. Gaspar de Villa roel	García Moreno y Chile	8.16	23	Auto Alfaro a Moreno
Av. Solano y Av. Cardenal de la Torre	Venezuela y Chile	8.5	27	Auto Solano a Venezuela
Av. De la Prensa y Av. Diego de Vásquez	García Moreno y Chile	13.47	38	Auto Prensa a Moreno

Fuente: Empresa de Obras Públicas IMDMQ  
Elaborado por: Arq. Daniela Mora

El transporte vehicular se muestra muy desequilibrado en el CHQ, pues 72% de personas usan transportación vehicular (entre particular y público) y solamente 28% usa transporte público masivo.

<sup>17</sup> Los archivos gráficos se encuentran en el anexo capítulo 2 Movilidad y circulación

Se puede concluir que el acceso al Centro Histórico toma un promedio de 30 minutos desde distintas zonas de la ciudad, ya sea en vehículo o en transporte público. Este tiempo no es considerablemente más alto al que se requiere para acceder a otras zonas de la ciudad debido a los altos índices de congestión ciudadanos.

Así mismo, como puede observarse, el tiempo de viaje más corto hacia el CHQ se logra al utilizar vehículo privado, de ahí que la mayoría de personas prefiere este medio de transporte.

### **3.3.1.2. Movimiento diario de vehículos en el CHQ**

Como se mencionó anteriormente, el 72% de las personas utilizan vehículos públicos (taxis y otros) o privados para llegar al Centro Histórico. La composición de los vehículos se detalla en el cuadro No. 24:

Cuadro No. 24

#### **Movimiento diario de vehículos en el Centro Histórico de Quito**

<b>Tipo de circulación</b>	<b>Cantidad de vehículos</b>	<b>Transporte público</b>	<b>Vehículos pesados</b>	<b>Vehículos livianos</b>
Ingreso de vehículos al Centro Histórico	50.255	6%	4%	90%
Salida de vehículos del Centro Histórico	44.144			
Vehículos que atraviesan el Centro Histórico	5.635			

Fuente: Empresa de Obras Públicas  
Elaborado por: Arq. Daniela Mora

Como se observa, aproximadamente 60.000 vehículos transitan el Centro Histórico diariamente, lo cual contribuye al alto congestionamiento que se evidencia en la zona, especialmente a las horas pico, entre 7 y 9 de la mañana y de 5 a 7 de la noche, y al medio día, a la hora de salida de las instituciones educativas de la zona.

Es relevante mencionar que únicamente los días domingo, en los cuales el flujo vehicular es menor, se ha logrado restringir el acceso de vehículos al núcleo central, que por disposición municipal se convierte en zona peatonal.

Desafortunadamente aun no existen indicadores de los efectos de la aplicación de la política de pico y placa sobre el Centro Histórico, pero fruto de la observación puede decirse que ha tenido un efecto importante.

### **3.3.2. Motivos de desplazamiento y uso de estacionamientos en el CHQ**

Los diferentes desplazamientos que se dan hacia el interior del Centro Histórico responden en gran medida a motivos laborales. Este movimiento de personas, con fines de trabajo, se origina desde el norte de la ciudad, por lo cual se identifica una mayor presencia de vehículos livianos que buscan plazas de estacionamiento en la puerta de ingreso norte del CHQ; mismos que se ubican entre el barrio de San Blas e inmediaciones del núcleo central.

La actual situación del transporte público hacia el Centro Histórico de Quito induce, entre otros factores, la utilización del vehículo liviano como medio de transporte para cubrir dichos flujos.

Por otro lado, la presencia del vehículo privado en el Centro Histórico se da también en horas pico, por la falta de vías perimetrales que posibiliten la comunicación entre el sur y el norte de la ciudad. Por lo tanto, el Centro Histórico de Quito se convierte, nuevamente, en un espacio de paso para desplazamientos laborales.

Tomando en cuenta los orígenes y destinos de los vehículos, se evidencia que aproximadamente el 50% están de paso, la otra mitad se dirige al Centro Histórico de Quito o realiza retornos, pues su presencia es de tiempos muy cortos.

Este fenómeno se repite cuando finalizan las jornadas de trabajo, por lo cual se han venido implementando acciones para facilitar el flujo de ida y regreso, que se conocen como *“contra flujos vehiculares”*.

Otros desplazamientos que se dan hacia el centro son aquellos que tienen que ver con actividades de gestión. Son movimientos que surgen de manera ocasional, pero que influyen de cierta manera en el problema de congestión interna.

El Centro Histórico de Quito recibe aproximadamente 50.255 vehículos diarios, lo cual genera alta demanda de plazas de estacionamiento.

En la actualidad, el CHQ cuenta con una oferta de estacionamientos aproximada de 3.135 plazas. El 53,37% de éstas se ubican en parqueaderos públicos, que se encuentran repartidos como se observa en los cuadros No. 25 y No. 26 que se presenta a continuación.

Cadisán: 393 plazas

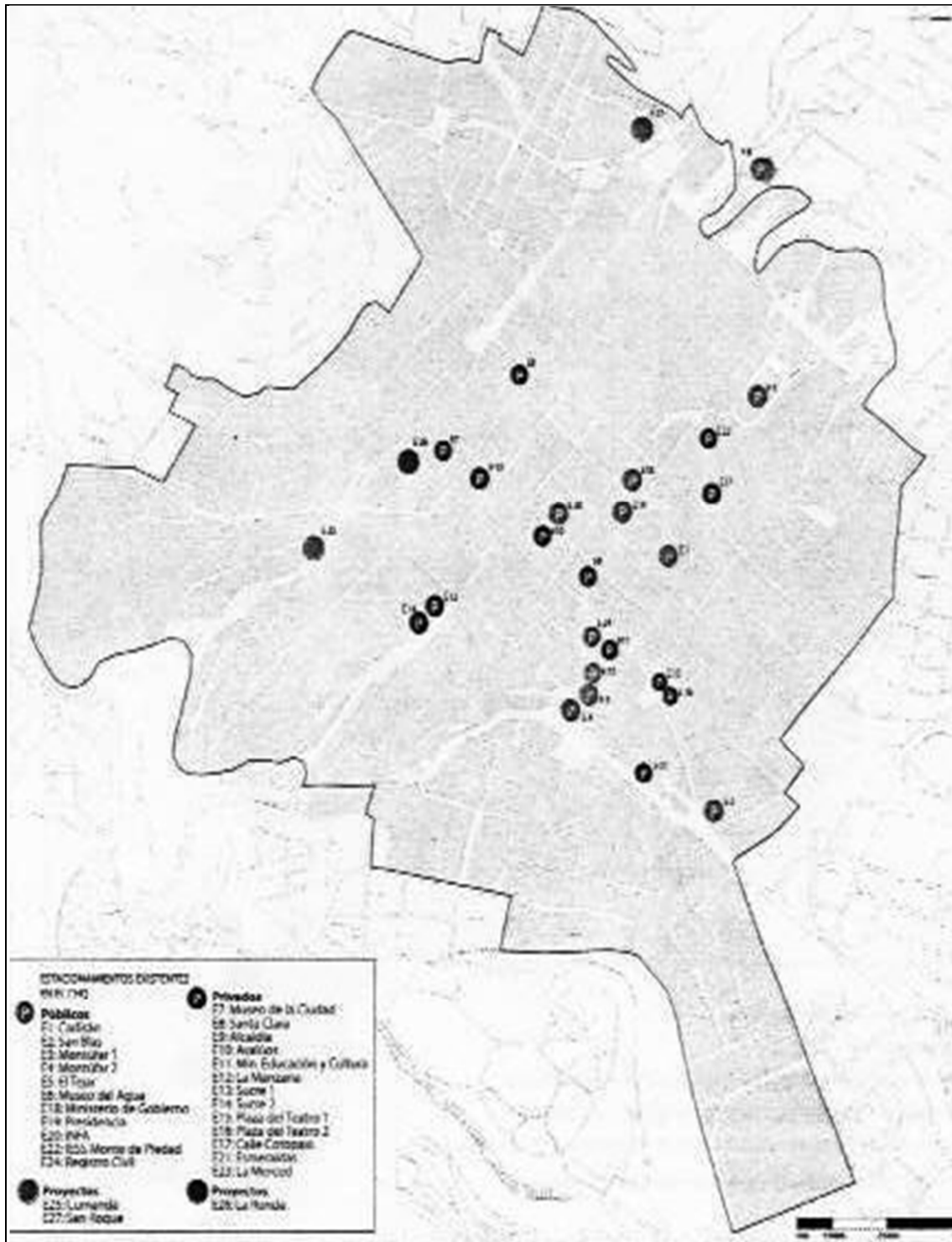
Montúfar: 345 plazas

Bolívar: 423 plazas

San Blas: 373 plazas

Cuadro No. 25

**Red de estacionamientos existentes en el CHQ**



Fuente: Innovar UIO  
 Elaboración: Innovar UIO

Cuadro No. 26

**Oferta de plazas de estacionamiento en CHQ**

Nombre	Número de Plazas	Ubicación	Nivel de uso	Costo por hora
<b>Estacionamientos municipales Públicos</b>				
Cadisán	393	Calle Mejía	Lleno	0,75
San Blas	373	Calle Caldas	Parcial	0,65
Montúfar 1	115	Calle Olmedo	Lleno de 11H 00 a 12H00	0,55
Montúfar 2	230	Calle Olmedo	Lleno a las 10H00	0,55
El Tejar	292	Calle Hermano Miguel	medio	0,75
Cumandá	300	Proyecto		No funciona
La Ronda	180	Proyecto		
San Roque	250	Proyecto		No funciona
Museo del Agua	240	Proyecto		No funciona
Sub Total	2373			
<b>Estacionamientos municipales privados</b>				
Museo de la ciudad	52	Calle Morales	lleno	0,75
San Clara	45	Calle Benalcázar	Lleno viernes	1,00
Alcaldía	67	Calle Chile	lleno	Privado
Educación y Cultura	5	Calle Mejía		Privado
Sub Total	200			
<b>Estacionamientos privados/públicos</b>				
La Manzana	40	Calle Venezuela		
Sucre 1	20	Calle Sucre		
Sucre 2	50	Calle Sucre		
Plaza del Teatro 1	46	Calle Manabí		
Plaza del Teatro 2	140	Calle Vargas		
Calle Cotopaxi	40	Calle Cotopaxi		
Ministerio de gobierno	50	Calle Benalcázar		Privado
Presidencia	20	Calle Chile		Privado
Infa	24	Calle Venezuela		Privado
Esmeraldas	10	Calle Esmeraldas		
IESS Monte de Piedad	12	Calle s/n		Privado
La Merced	100	Calle Imbabura		
Registro Civil	10	Calle Mejía		
Sub Total	565			
<b>TOTAL</b>	<b>3135</b>			

Fuente: Innovar UIO

Elaboración: Innovar UIO

Los parqueaderos públicos del área histórica tienen una alta ocupación diaria. Especialmente los días sábado, se encuentran totalmente saturados. Cabe mencionar que los estacionamientos cuentan con una tarjeta de usuario frecuente que se comercializa a residentes para garantizar que tengan un espacio de parqueo, ya que las viviendas en su mayoría carecen de áreas destinadas a ese uso.

Se observa que los parqueaderos están concentrados sobre el núcleo central, para garantizar que los vehículos privados que acceden al mismo para disfrutar de los atractivos del centro, realizar compras o atender a sus trabajos, tengan el menor tiempo de desplazamiento a pie hacia su destino final.

### **3.3.3. Acceso peatonal**

La ciudad en general y su Centro Histórico en particular, han incursionado poco a poco en formas alternativas de movilidad. En el CHQ la movilidad peatonal es la más alta de la ciudad. Por los principales puntos del núcleo central circulan un promedio de 1.800 personas/hora, alcanzando hasta 2.400, en las horas pico. La mayoría de peatones circulan entre el este y el oeste, principalmente por las calles Chile, Espejo, Bolívar, Mejía, Sucre, Olmedo y Rocafuerte, en ese orden. Las actividades de comercio informal de gran densidad y la circulación motorizada interfieren en la circulación peatonal, entorpeciendo la misma y haciendo que tanto por la topografía del terreno (pendiente en el sentido este –oeste), como por la estreches de calles y aceras, ésta se torne insegura.

## **3.4. Factores relevantes en el proceso de regeneración y recuperación del área del Centro Histórico de Quito**

Varios factores contribuyen al proceso de regeneración del centro en cuanto posibilitan que éste sea más atractivo para individuos y empresas. La plusvalía, la inversión, el constante flujo de fondos para mantenimiento de los espacios públicos, principalmente.

### **3.4.1 Bienes raíces**

Las ventas de inmuebles en años anteriores, cuyo estado acusaba ruina, estuvo castigada por precios m<sup>2</sup> relativamente bajos, como se indica en el cuadro No. 27.

El proceso de mejoras continuas en el Centro Histórico de Quito ha permitido revertir esta situación. La oferta inmobiliaria desde inicios del año 2009 hasta febrero de 2010 ha sido significativa.

Se ha sistematizado una base de datos con la oferta inmobiliaria actual, que identifica el barrio en que está ubicado el inmueble (casa, departamento, local comercial, oficina), la dirección, el tipo de inmueble y la oferta como tal (venta, arriendo), vinculando a precios y superficie.

A partir de esta base de datos, se ha generado un resumen dinámico que da a conocer precios máximos, mínimos y promedios, costo por metro cuadrado, que permiten un cruce de variables por tipo de oferta inmobiliaria (venta o arriendo).

Los resultados de esta sistematización facilitan la comparación de precios relativos para inmuebles en el CHQ; revelan que en los meses entre enero de 2009 y febrero de 2010 se vendieron 15 casas, 12 departamentos, 3 locales comerciales y 2 oficinas, que tienen promedios de superficie de 600, 100, 200 y 300 m<sup>2</sup>, respectiva y aproximadamente, con precios por metro cuadrado que varían entre 270 y 1.050 dólares.

Para los inmuebles entregados en arrendamiento, incluyendo la modalidad de anticresis, en ese mismo período (enero 2009 a febrero 2010) se registran como arrendados 9 departamentos, 12 locales comerciales, 1 oficina, con superficies promedio de 80, 90 y 30 m<sup>2</sup>, respectivamente, y, precios por metro cuadrado que varían entre 3 y 40 dólares la unidad de superficie. Los hallazgos arriba explicados, se resumen en el cuadro No. 28.

A la fecha, la oferta inmobiliaria de casas sin intervención se ubica en varios sectores del Centro Histórico y el costo por metro cuadrado de venta oscila entre los valores de \$ 148 y \$ 480, dando un valor promedio de \$ 255 /m<sup>2</sup>.

En el caso de departamentos, existen marcadas diferencias en el precio del metro cuadrado. El precio de éste oscila entre \$ 193 y \$ 1.111, por lo cual no es posible obtener un valor promedio razonable. Como se puede constatar, los departamentos tienen valores bastante superiores a las casas.

El precio de las oficinas, que se refleja en el cuadro No. 29, guarda relación con el de casas para vivienda y dado que están ubicadas en sectores cercanos, la diferencia puede obedecer al tamaño.

Cuadro No. 27

### Ventas de inmuebles período 2000-2007

AÑO	DIRECCIÓN	ESTADO	VALOR \$	AREA M2	\$/M2
2000	Olmedo 954	ruinoso	30000	1430	21
2003	Manabí 918 y Cuenca	ruinoso	80000	1500	53
2004	Junín	ruinoso	250000	1637	153
2006	Manabí 775	ruinoso	145000	972	149
2007	Guayaquil 435 y Morales	ruinoso	145000	1700	85
2007	Ortiz Bilbao y Junín	ruinoso	45000	373	121

Fuente: Información obtenida directamente de propietarios de inmuebles

Elaboración: Consultora SUIKER S.A.

Cuadro No. 28

## OFERTA INMOBILIARIA VENTA Y ARRIENDO

OFERTA INMOBILIARIA		Venta		
TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	Cantidad de TIPO DE INMUEBLE	Promedio de m <sup>2</sup>	Promedio de \$/m <sup>2</sup>
<b>Casa</b>		<b>15</b>	<b>607.14</b>	<b>272.93</b>
	González Suárez	1	2,700.00	240.74
	La Alameda	1	1,400.00	214.29
	La Loma	1	440.00	147.73
	La Recoleta	1	100.00	480.00
	La Tola	2	327.00	281.18
	San Blas	4	377.50	290.72
	San Juan	2	700.00	235.42
	San Marcos	2	230.00	239.13
	San Roque	1	66.00	303.03
<b>Departamento</b>		<b>12</b>	<b>103.25</b>	<b>607.22</b>
	González Suárez	5	106.80	862.56
	La Loma	1	79.00	417.72
	La Tola	1	72.00	347.22
	San Blas	3	117.33	470.18
	San Juan	2	101.00	399.21
<b>Local comercial</b>		<b>3</b>	<b>208.67</b>	<b>1,050.00</b>
	El Tejar	1	6.00	916.67
	González Suárez	2	310.00	1,116.67
<b>Oficina</b>		<b>2</b>	<b>297.50</b>	<b>345.45</b>
	González Suárez	1	550.00	290.91
	San Blas	1	45.00	400.00
<b>Total general</b>		<b>32</b>	<b>353.55</b>	<b>482.21</b>

OFERTA INMOBILIARIA		Arriendo		
TIPO DE INMUEBLE	UBICACIÓN	Cantidad de TIPO DE INMUEBLE	Promedio de m <sup>2</sup>	Promedio de \$/m <sup>2</sup>
<b>Departamento</b>		<b>9</b>	<b>81.88</b>	<b>3.30</b>
	González Suárez	3	95.00	2.34
	La Alameda	1	50.00	3.00
	La Chilena	1	80.00	2.50
	La Loma	1	15.00	7.33
	San Juan	1	100.00	1.90
	San Marcos	2	110.00	3.50
<b>Local comercial</b>		<b>12</b>	<b>87.75</b>	<b>40.60</b>
	El Tejar	1	9.00	16.67
	González Suárez	8	119.88	55.66
	La Recoleta	1	40.00	5.63
	San Blas	2	22.50	9.81
<b>Oficina</b>		<b>1</b>	<b>30.00</b>	<b>3.67</b>
	González Suárez	1	30.00	3.67
<b>Total general</b>		<b>22</b>	<b>82.76</b>	<b>24.63</b>

Fuente: Periódico El Comercio

Elaboración: Paulina Burbano de Lara

Cuadro No. 29

**OFICINAS EN VENTA**

SECTOR	FECHA	DIRECCIÓN	PROPIETARIO/A	TELEFONO	COSTO (\$)	M2	OBSERVACIONES	COSTO M2 (\$)
San Blas	14-feb-10	Guayaquil y Caldas	Sra. Helena Salgado	2072447 - 084549690	18.000	45	Centro Comercial Quito, línea de teléfono	400
González Suárez	27-feb-10	Guayaquil y Esmeraldas esq.	Sra. Gloria Espinosa	3237291 - 099619027	160.000	550	2 pisos, 18 oficinas, altos de farmacia Fybeka	290

Fuente: Información obtenida directamente de propietarios

Elaboración: Paulina Burbano de Lara

En cambio, el precio de los locales comerciales, cuadro No. 30, como es lógico, es bastante más alto que el de oficinas dado que la rama de comercio produce réditos mensuales, cosa que no sucede con la vivienda.

Cuadro No. 30

**LOCALES COMERCIALES EN VENTA**

SECTOR	FECHA	DIRECCIÓN	PROPIETARIO/A	TELEFONO	COSTO (\$)	M2	OBSERVACIONES	COSTO M2 (\$)
G. Suárez	21-feb-10	Guayaquil y Chile esq.	Sra. Catalina Vaca	2655186 - 099721400	350.000	600	Centro comercial Internacional, remodelado	583
G. Suárez	18-feb-10	Oriente y Guayaquil	Sra. Patricia Jaramillo	2646073 - 087050019	33.000	20	Bajos de Unita	1650
El Tejar	7-feb-10	Mejía y El Tejar	Sr. Fredy Samaniego	3651842 - 087651263	5.500	6	Centro Comercial El Tejar, 2 piso, Pasaje 5B	916

Fuente: Información obtenida directamente de propietarios

Elaboración: Paulina Burbano de Lara

Si estas condiciones se mantienen, y el valor de bienes sin intervención, sigue en niveles altos (250 US.) comparativos con el costo del m<sup>2</sup> de terreno en zonas de desarrollo como son los valles de Cumbayá y Tumbaco en donde los precios fluctúan entre 120 y 300 dólares por m<sup>2</sup>, es fácil predecir que no se dará un proceso agresivo de inversión privada que dinamice la zona y garantice su sostenibilidad.

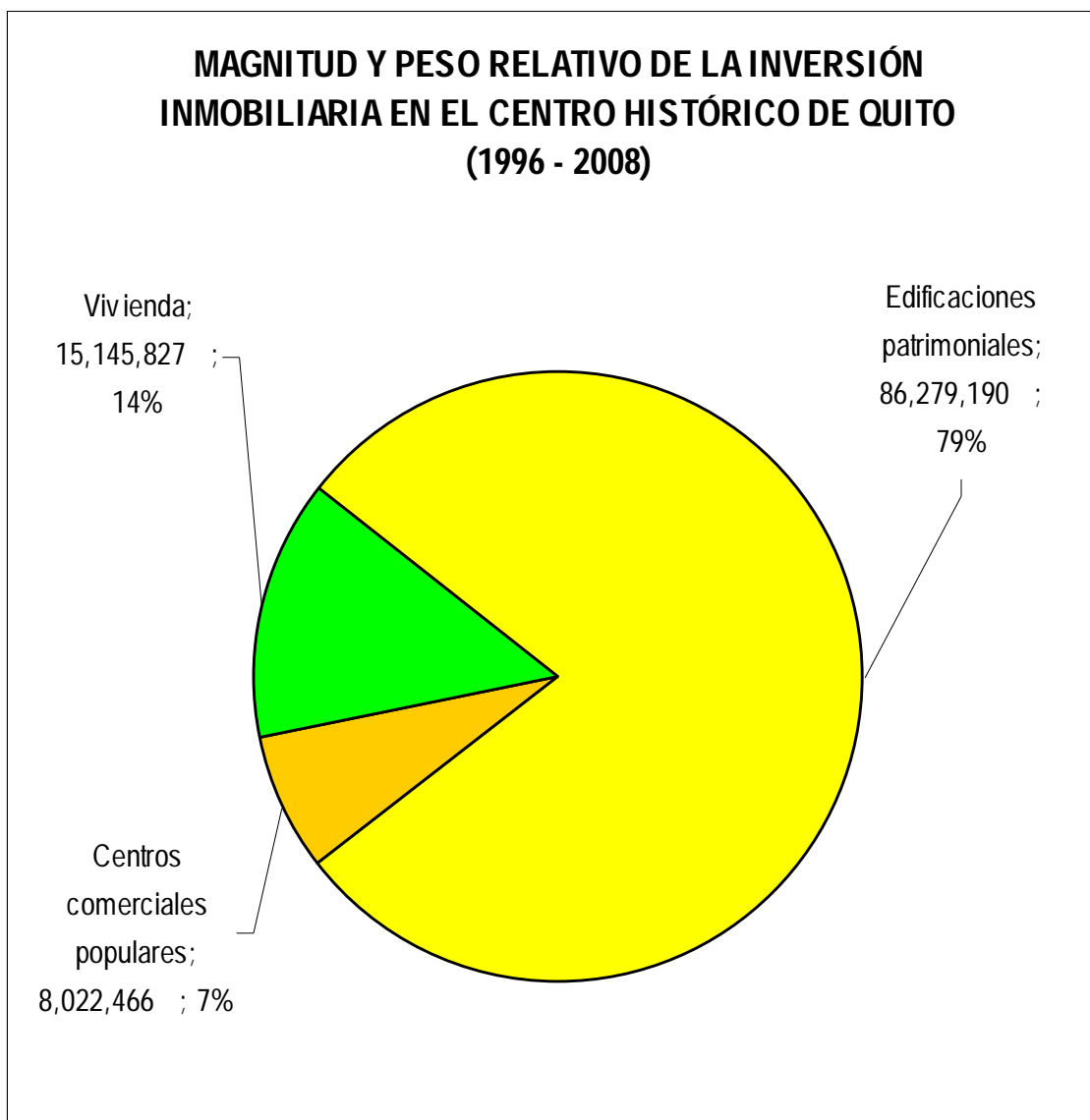
**3.4.2. Inversión en el Centro Histórico de Quito**

La regeneración del Centro Histórico de Quito consideró diversas inversiones, indicadas en el cuadro No. 31, para establecer los llamados centros comerciales populares, incentivó las inversiones públicas y privadas en vivienda y, fundamentalmente, en la rehabilitación, recuperación, mantenimiento, adaptación y adecuaciones en edificaciones con importancia patrimonial.

El análisis realizado demuestra que el orden, de mayor a menor magnitud e importancia, en que se ha operado la inversión en el CHQ es:

- Edificaciones patrimoniales<sup>18</sup>: 86,3 millones de dólares (79% del total analizado),
- Vivienda<sup>19</sup>: 15.1 millones de dólares (14% del total analizado)
- Centros comerciales populares<sup>20</sup>; 8.0 millones de dólares (7% del total analizado).

Cuadro No. 31



Fuente: Innovar UIO  
Elaboración: Innovar UIO

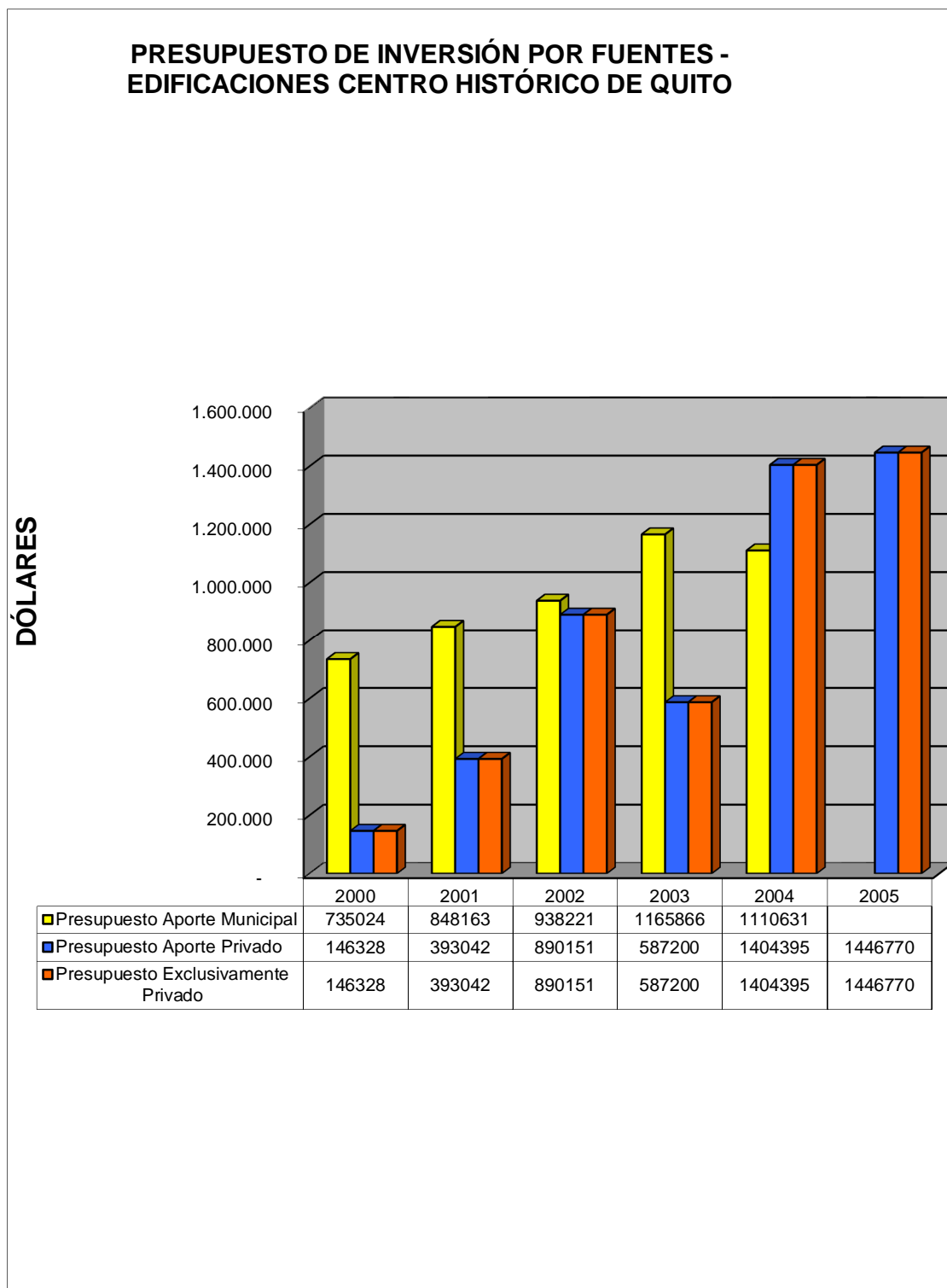
<sup>18</sup> *El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural 1996-2000, Quito, 2000 y Quito, Patrimonio y vida. Obra del FONSAL 2001-2008*, Quito, 2008

<sup>19</sup> INNOVAR QUITO, *Publicación Memorias de una transición de Empresa de Desarrollo*, Quito

<sup>20</sup> INNOVAR QUITO, *Publicación Gestión 2000-2008*, Quito, 2009

Dicha inversión ha sido financiada por aportes privados, aportes municipales y aportes mixtos, según lo expresado en el cuadro No. 32.

Cuadro No. 32

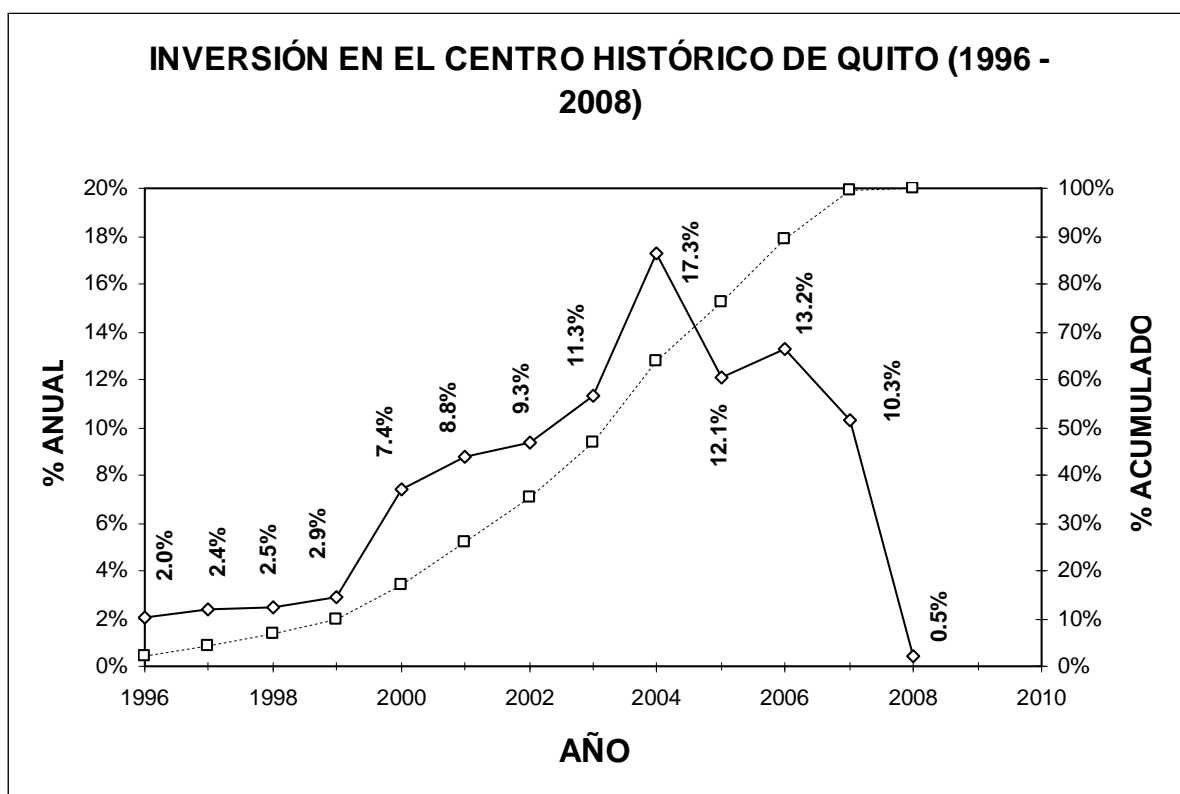


Fuente: Innovar UIO  
Elaboración: Innovar UIO

A partir de datos del Departamento de Control Urbano del año 2006, se conoce que la inversión mixta (municipal y privada), y, exclusivamente privada, en el sector inmobiliario en el CHQ correspondió a un 14% del total invertido en la zona. El resto de la inversión ha sido destinada a rehabilitación de edificaciones públicas, iglesias, parques y monumentos.

Este proceso de inversión en el sector inmobiliario, tuvo un período de especial aceleración entre los años 1999 y 2004, para luego desacelerarse hacia el año 2008, como se indica en el cuadro No. 33.

Cuadro No. 33



Fuente: Innovar UIO – IMDMQ  
Elaboración: Innovar UIO

Posiblemente esto se deba a que, durante los años 2000 a 2004, se invirtieron la gran mayoría de los recursos provenientes del préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo al Municipio de Quito, en el proceso de rehabilitación del Centro Histórico de Quito.

### 3.4.3. Finanzas municipales

Las fuentes de ingreso con que cuenta el Ilustre Municipio de Quito son un factor relevante para la gestión en el área histórica. Si bien durante los años de gestión, el Centro Histórico ha contado con recursos monetarios propios, provenientes del FONSAL, ECH y otros organismos multilaterales y organizaciones gubernamentales, los recursos propios de la municipalidad son aquellos que de alguna manera han alimentado el proceso y pudieran garantizar su continuidad.

### 3.4.3.1. Patentes municipales

En el Centro Histórico de Quito, para el año 2002, existían 7.239 actividades económicas registradas con patente municipal dedicadas, en orden de mayor a menor presencia, a actividades como: comercio en general, comida preparada, alimentos, artesanía, manufactura y servicios.

El 68% de las actividades económicas y productivas se concentraba, fundamentalmente, en 53 manzanas del barrio González Suárez, delimitado al occidente por la calle Imbabura, al Oriente por la Avenida Pichincha, al sur por la Avenida 24 de Mayo y al norte por la calle Oriente. La gran mayoría son negocios ubicados en locales. De ellos, el 98% de carácter microempresarial.

Si bien el comercio formal<sup>21</sup> ha sufrido el impacto del avance del comercio callejero e informal, recientes intervenciones por parte de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico y del FONSAL para recuperar edificaciones importantes en el núcleo, han traído como respuesta inmediata el mejoramiento del nivel y calidad de esta actividad. A título referencial, cuadro No. 34 resume la estimación de comerciantes en tres puntos del CHQ, con especial atención a aquellos ubicados en las calles.

Cuadro No. 34

PUNTO Nº	UBICACIÓN APROXIMADA	Nº APROXIMADO COMERCIANTES EN LAS CALLES	Nº TOTAL COMERCIANTES (INTERIOR Y EXTERIOR)	Nº ASOCIACIONES (INTERIOR Y EXTERIOR)	PRODUCTOS
1	Mercado de San Roque, Av. Mariscal Sucre, Cumandá, Av. 24 de Mayo	800	2800	16	Perecibles
2	Av. Pichincha y Av. Sucre	150			Varios
3	Av. Pichincha y Mejía (bajo el puente)	1500			Maleteros y costureros

Fuente: Entrevista a Arq. Inés Pazmiño, Ex/administradora de la Zona Centro (datos entre los años 2004 y 2008).

Elaboración: Arq. Mónica Moreira

Datos generales del Plan Especial del Centro Histórico del año 2003 y de la publicación "Gestión 2000-2008, Innovar.UIO" del año 2009, indican la cantidad de nuevos centros comerciales y de comerciantes informales ubicados en éstos y otros centros comerciales fuera del Centro Histórico de Quito<sup>22</sup>, así como también refieren el mejoramiento de los locales comerciales<sup>23</sup>, a través de la Empresa de Desarrollo Innovar.UIO, con su programa "Fondo de Asistencia Técnica".

Este fenómeno indica que existe una clara disposición y voluntad de la empresa privada, para recuperar espacios e instalaciones cuya vocación ha estado desde siempre ligada al

<sup>21</sup> Distrito Metropolitano de Quito, *Plan Especial de Centro Histórico de Quito*, 2003

<sup>22</sup> NB.10000 vendedores ubicados, de los cuales se ha reubicado a 4084 en el Centro Histórico.

<sup>23</sup> NB.27 locales comerciales mejorados. Monto invertido: 675.075 dólares.

comercio de almacén. Ese mismo cambio de actitud, se espera que ocurra para las otras actividades del sector económico, en especial la hotelería y la prestación de servicios del sector terciario.

### 3.4.3.2. Impuesto predial

Otro indicador a considerar, en este proceso de regeneración y recuperación del área del CHQ, es la generación del impuesto predial urbano que se resume en el cuadro No. 35:

Cuadro No. 35

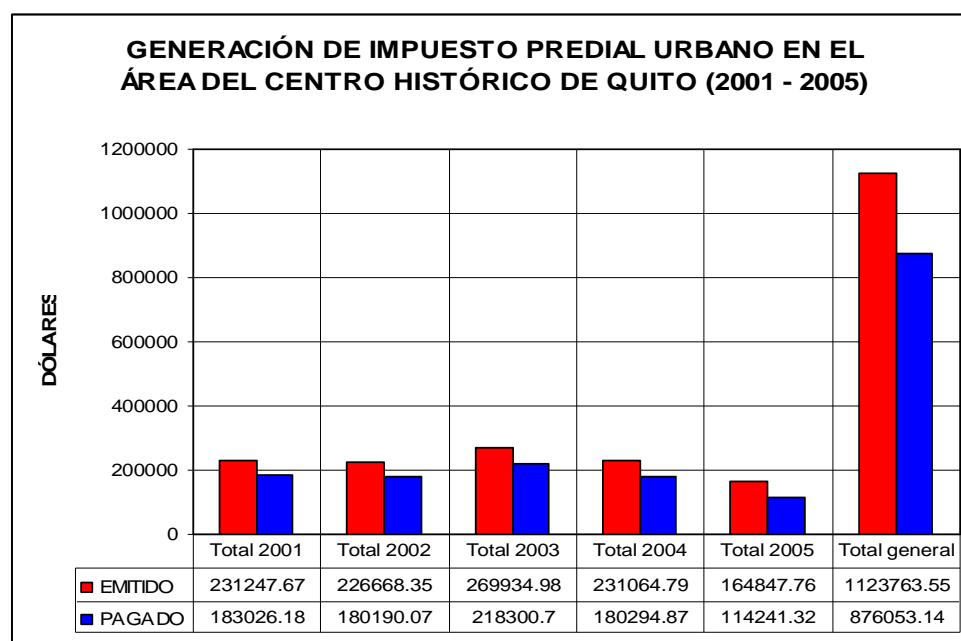
AÑO	EMITIDO	PAGADO	No. PREDIOS
Total 2001	231247.67	183026.18	2782
Total 2002	226668.35	180190.07	3161
Total 2003	269934.98	218300.7	3003
Total 2004	231064.79	180294.87	2350
Total 2005	164847.76	114241.32	1844
<b>Total general</b>	<b>1123763.55</b>	<b>876053.14</b>	<b>13140</b>

Fuente: Dirección financiera IMDMQ

Elaboración: Arq. Daniela mora

Se aprecia que los valores emitidos y pagados alcanzaron una cima en el año 2003, graficada en el cuadro No. 36, coincidente con la tendencia de la aceleración de las inversiones en el CHQ hasta el año 2004. Luego, este proceso se revierte.

Cuadro No. 36



Fuente: Dirección financiera IMDMQ

Elaboración: Arq. Daniela Mora

En el cuadro No. 37 se detalla el origen de los impuestos cobrados en el período en mención:

Cuadro No. 37

ADMINISTRACIÓN ZONA CENTRO PAGO POR IMPUESTO PREDIAL 2001 - 2005 SUBSECTOR CENTRO HISTORICO								
2001	HOJA CATAS.	PREDIOS	TERRENO	CONSTRUCCION	AVALUO	EMITIDO	PAGADO	PREDIOS
	10001	1017	188,189	345,120	1,750,041	43,767.42	32,511.45	702
	20001	805	790,838	267,456	902,456	23,546.68	20,143.57	567
	30001	546	175,443	344,689	114,688	97,894.06	82,120.03	374
	30002	704	176,744	275,217	679,332	16,037.77	13,712.68	399
	40001	729	206,237	409,564	1,732,777	40,601.55	27,861.83	510
	40002	362	193,851	197,982	399,861	9,400.19	6,676.62	230
	SUMA:						183,026.18	
2002	HOJA CATAS.	PREDIOS	TERRENO	CONSTRUCCION	AVALUO	EMITIDO	PAGADO	PREDIOS
	10001	1054	187,839	347,634	1,754,140	43,977.66	34,411.15	813
	20001	805	190,850	267,459	870,226	23,303.12	18,993.19	642
	30001	657	178,507	348,254	11,424,318	97,735.13	81,221.77	485
	30002	700	162,152	275,254	612,794	14,345.02	12,161.25	404
	40001	793	206,689	410,366	1,700,598	39,817.76	28,180.71	568
	40002	361	193,887	197,982	317,232	7,489.66	5,222.00	249
	SUMA:						180,190.07	
2003	HOJA CATAS.	PREDIOS	TERRENO	CONSTRUCCION	AVALUO	EMITIDO	PAGADO	PREDIOS
	10001	1051	186,717	346,939	1,714,900	55,452.78	44,546.40	802
	20001	798	188,935	275,142	955,148	31,469.16	25,137.52	560
	30001	660	178,253	346,922	11,495,001	102,692.52	85,213.03	375
	30002	700	163,519	274,746	608,242	20,046.21	17,106.28	415
	40001	959	205,792	411,695	1,738,644	48,733.63	38,572.62	604
	40002	355	191,289	200,771	347,654	11,540.68	7,724.85	247
	SUMA:						218,300.70	
2004	HOJA CATAS.	PREDIOS	TERRENO	CONSTRUCCION	AVALUO	EMITIDO	PAGADO	PREDIOS
	10001	1043	188,202	374,904	1,686,626	52,664.02	40,364.68	804
	30001	659	178,458	404,809	4,117,868	99,482.87	82,968.13	399
	30002	700	163,567	274,746	676,022	21,292.38	18,214.20	407
	40001	957	202,497	410,218	1,677,977	46,713.05	31,292.84	485
	40002	355	191,483	209,557	346,387	10,912.47	7,455.02	255
	SUMA:						180,294.87	
2005	HOJA CATAS.	PREDIOS	TERRENO	CONSTRUCCION	AVALUO	EMITIDO	PAGADO	PREDIOS
	10001	1043	188,235	346,768	2,750.36	61,473.10	43,844.64	656
	30002	699	163,596	274,420	1,452.87	29,300.95	23,015.03	371
	30004	118	108,047	12,400	48.26	2,754.91	1,511.00	67
	40001	996	209,431	424,521	2,810.55	53,216.53	33,111.37	497
	40002	355	192,393	200,809	980,278	18,102.27	12,759.28	253
	SUMA:						114,241.32	
<b>INGRESOS TOTAL POR PAGO DE IMPUESTO PREDIAL 2001 - 2005:</b>							<b>876,053.14</b>	

Fuente: Administración Zona Centro DMQ, *Caracterización y Agenda de Desarrollo 2004-2009 del Subsector Centro Histórico*, año 2006.

Elaboración: Arq. Daniela Mora

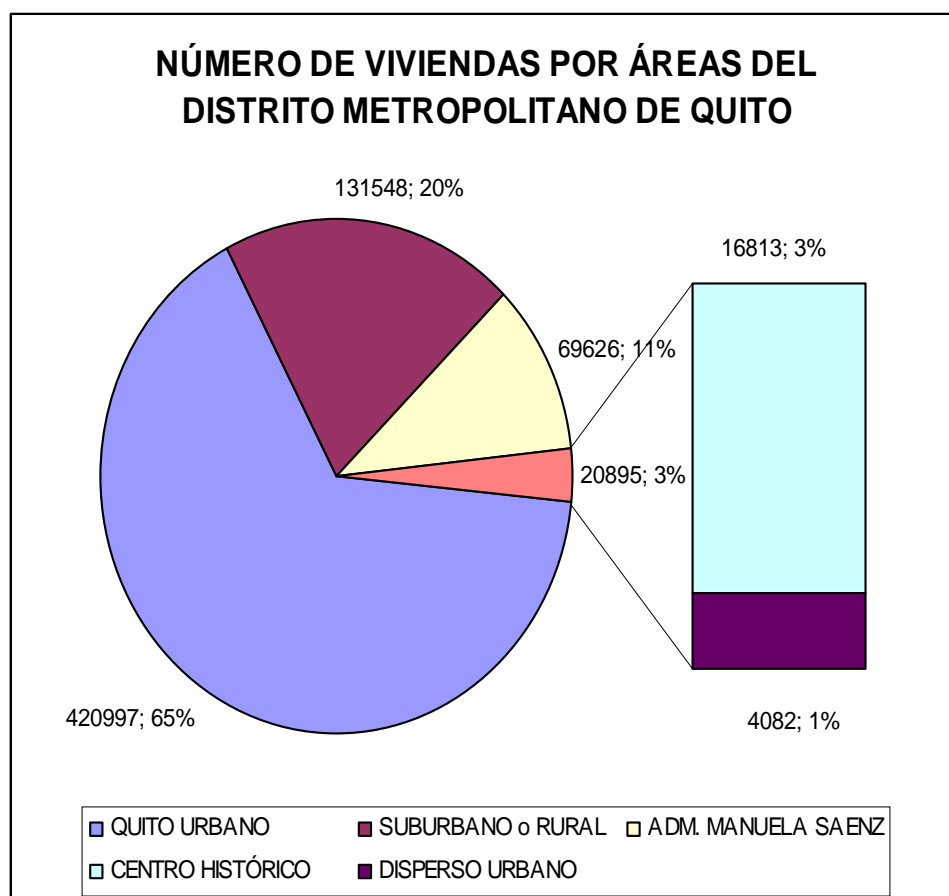
## CAPITULO IV Sostenibilidad social

No puede dimensionarse la calidad de la rehabilitación del Centro Histórico de Quito si no se da especial atención a los procesos sociales que en él ocurren. Al analizar una ciudad o un área urbana, los aspectos físicos de ésta, se convierten en un escenario sobre el cual se da un cúmulo de relaciones sociales. Probablemente la de mayor relevancia es la de hábitat, en donde los espacios públicos y privados del centro albergan a individuos y a sus familias.

### 4.1. La vivienda y la población en el Distrito Metropolitano de Quito y el Centro Histórico de Quito

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2001, en la totalidad del DMQ se contabilizaron 556.627 viviendas distribuidas en las áreas urbana y suburbana. En particular, en el área urbana concentrada, se registraron 420.997 viviendas (65%), de las cuales, 69.626 corresponden a la Administración Zona Centro (11%), y, de esta última, en particular, 16.813 al CHQ (3%). El cuadro No. 38 y el cuadro No. 39 consolidan esta información.

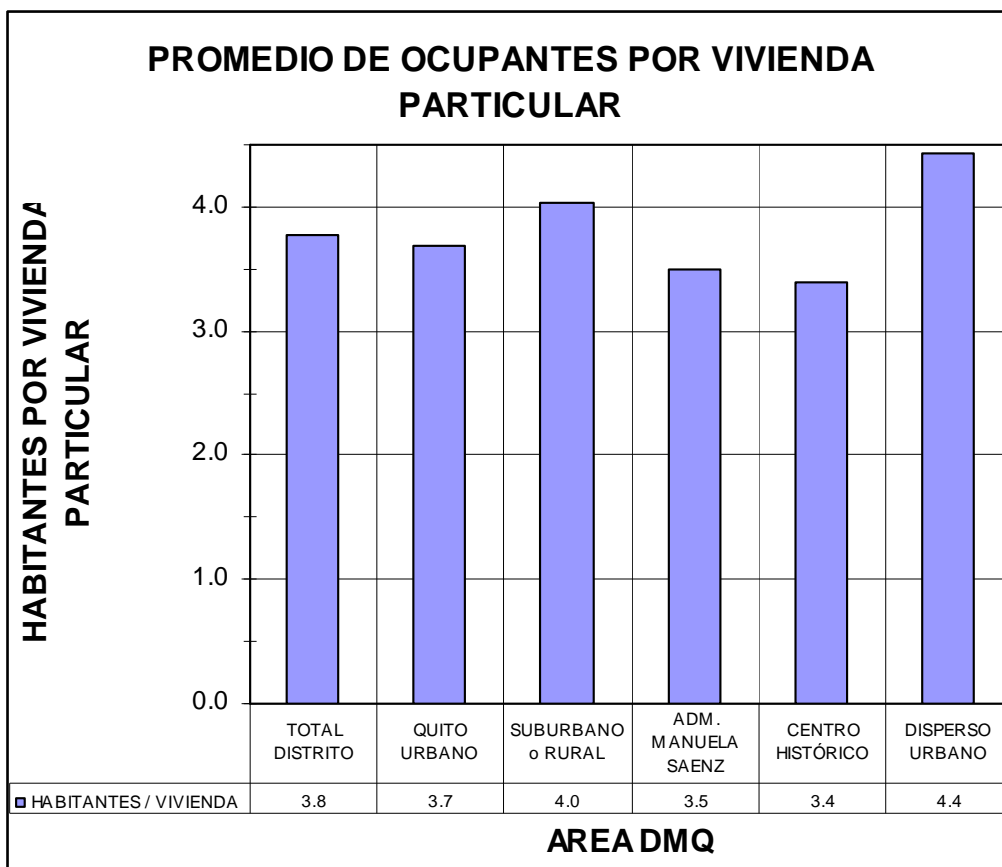
Cuadro No. 38



Fuente: Administración Zonal Centro / IMDMQ  
Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo

El número promedio de habitantes por vivienda, para el caso del DMQ, es de 3,8 personas. Tanto la AZC y el CHQ, tienen cifras inferiores a ésta, de 3,5 y 3,4 personas, respectivamente:

Cuadro No. 39



Fuente: Administración Zonal Centro / IMDMQ  
Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo

Los trece (13) barrios del CHQ<sup>24</sup>, aglutinan a 16.813 viviendas. En el censo citado, 14.999 de esas viviendas fueron empadronadas con personas presentes, 960 con personas ausentes, y 727 desocupadas, que corresponden a viviendas unifamiliares. Se agregan a esto 69 viviendas caracterizadas como colectivas.

En cuanto a población, en las viviendas con personas presentes del área del DMQ, cuadro No. 40, se censaron 1`827.916 personas, de las cuales 1`391.282 corresponden al Quito urbano (66%). Las cifras para la Administración Zona Centro y el Centro Histórico de Quito, comprendidas en el área urbana concentrada de Quito, fueron de 222.702 (11%) y 49.059 (2%) habitantes.

<sup>24</sup> Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – Municipio Distrito Metropolitano de Quito, Unidad de estudios en: <http://www4.quito.gov.ec/mapas/indicadores/Vivienda%20barrios.htm>, 2008.

Cuadro No.40

AREAS	TOTAL VIVIENDA	CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES					DESOCUPADAS	CONSTRUCCION	COLECTIVAS		PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA PARTICULAR
		OCUPADAS							VIVIENDAS	OCUPANTES	
		TOTAL	CON PERSONAS PRESENTES		CON PERSONAS AUSENTES						
			VIVIENDAS	OCUPANTES	VIVIENDAS	OCUPANTES					
TOTAL DISTRITO	566827	510104	484703	1827916	25401	29076	16683	764	14285	3.8	
QUITO URBANO	420997	396007	376873	1391282	18134	16190	9200	600	11370	3.7	
SUBURBANO o RURAL	131548	111933	104981	423990	6952	12223	7232	160	2725	4.0	
ADM. MANUELA SAENZ	69626	66188	62928	222702	3260	2349	941	148	4503	3.5	
CENTRO HISTÓRICO	16813	15459	14999	49059	960	727	58	69	1923	3.4	
DISPERSO URBANO	4082	3164	2849	12644	315	663	251	4	190	4.4	

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación, DNPT-NDMQ

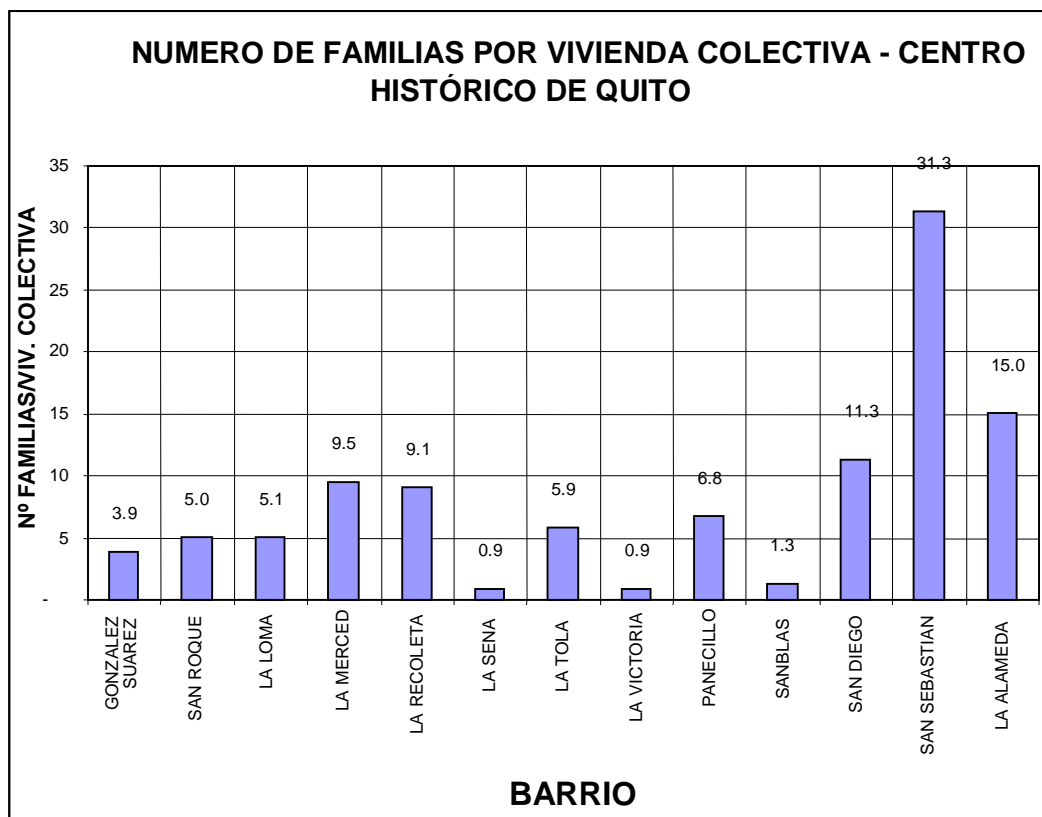
En cuanto a la población residente en viviendas colectivas, su número ascendió a 2.481 personas que, referidas al número de viviendas colectivas, arroja un promedio de 31 habitantes por edificación. Esta cifra, referida al promedio de habitantes por vivienda unifamiliar, arroja una relación de 9,2 familias por vivienda colectiva.

Los barrios con mayor población en viviendas colectivas son los siguientes:

- San Sebastián y La Alameda, que totalizan 1.297 personas (52% del subtotal de población) en 18 viviendas (23% del subtotal de viviendas colectivas), con un promedio de 21,4 familias por edificación.
- González Suárez y La Recolecta, con 540 personas (22% de la población) en 29 viviendas (36% del subtotal correspondiente), con un promedio de 5,5 familias por vivienda colectiva.
- La Loma, La Tola, San Diego, que abarcan a 467 habitantes (19% de la población en viviendas colectivas) en 21 viviendas (26%), lo que arroja un promedio de 6,6 familias.

Los siete barrios concentran a 2.304 habitantes (93% del subtotal) en 68 viviendas colectivas (85% del subtotal de edificaciones destinadas con tal objeto), el gráfico No. 41 ilustra el número de familias por vivienda colectiva en los barrios de interés en el CHQ, de acuerdo con los datos del Censo de Población y vivienda del año 2001, cuadro No. 41.

Cuadro No. 41



Fuente: Administración Zonal Centro / IMDMQ  
 Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo

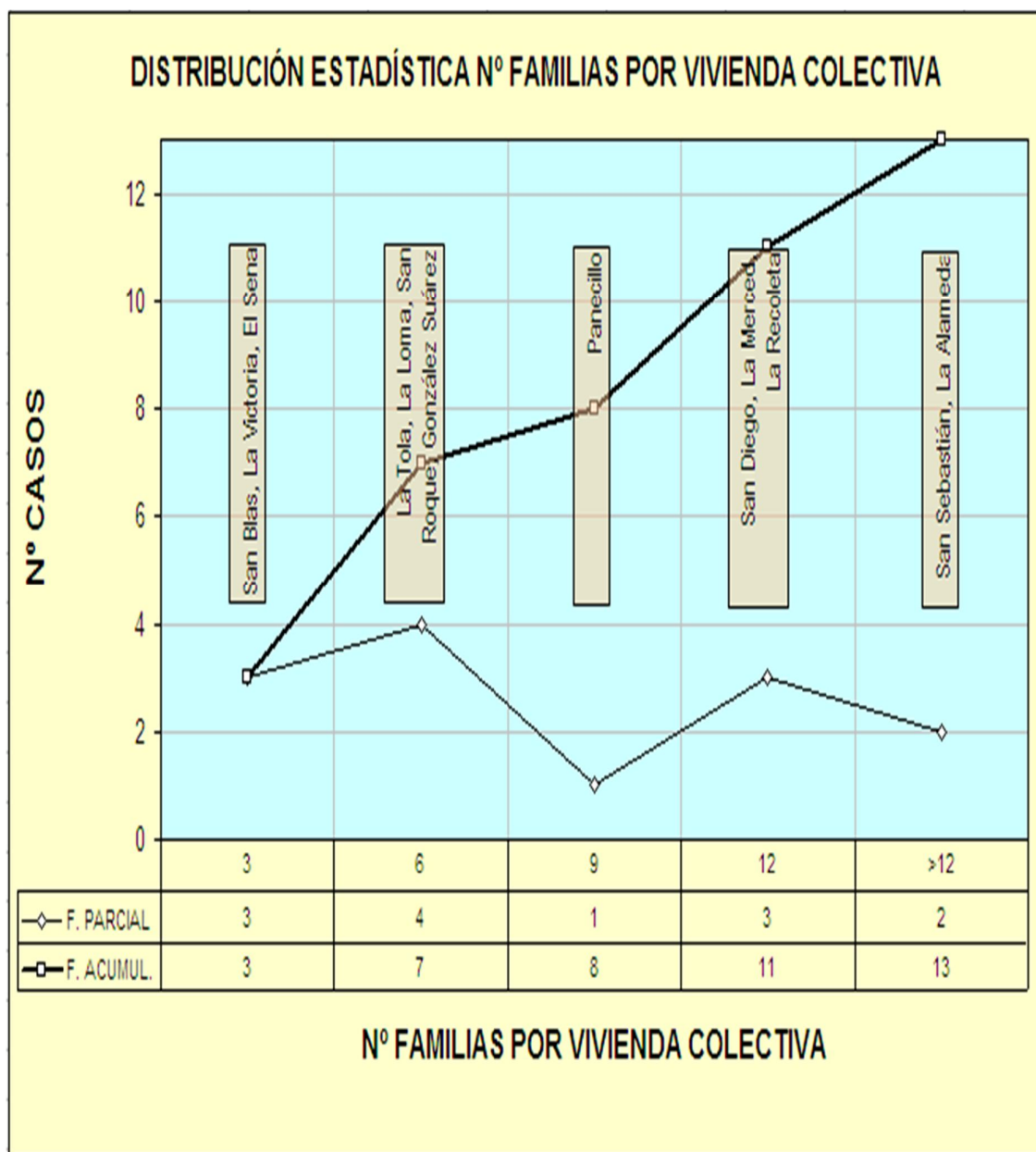
El siguiente cuadro No. 42, muestra la distribución estadística de las frecuencias por rangos del número de familias por vivienda colectiva. destaca que la mediana de la distribución es 5,9 familias por vivienda colectiva y que la distribución es de carácter bimodal, altamente asimétrica por la existencia de barrios en cuyas viviendas colectivas viven entre 9 y 12 familias, y, más de 12 familias por edificación dedicada a uso habitacional.

Debido al abandono de las áreas centrales y al estado de conservación de los inmuebles, estos se convirtieron en conventillos en los cuales muchas familias de escasos recursos arriendan piezas para vivienda. Este proceso dio lugar a un fuerte hacinamiento en las viviendas, que ocasiona muy mala calidad de vida de los habitantes y, además, presenta graves riesgos para el patrimonio, ya que no se manejan medidas de seguridad alguna en las cocinas y cableados eléctricos, con lo cual pueden producirse incendios de magnitud.

Desde esta perspectiva, los barrios del Centro Histórico de Quito con índices más altos de hacinamiento en sus viviendas colectivas son, en orden de mayor a menor:

- San Sebastián
- La Alameda
- San Diego
- La Merced
- La Recoleta

Cuadro No. 42

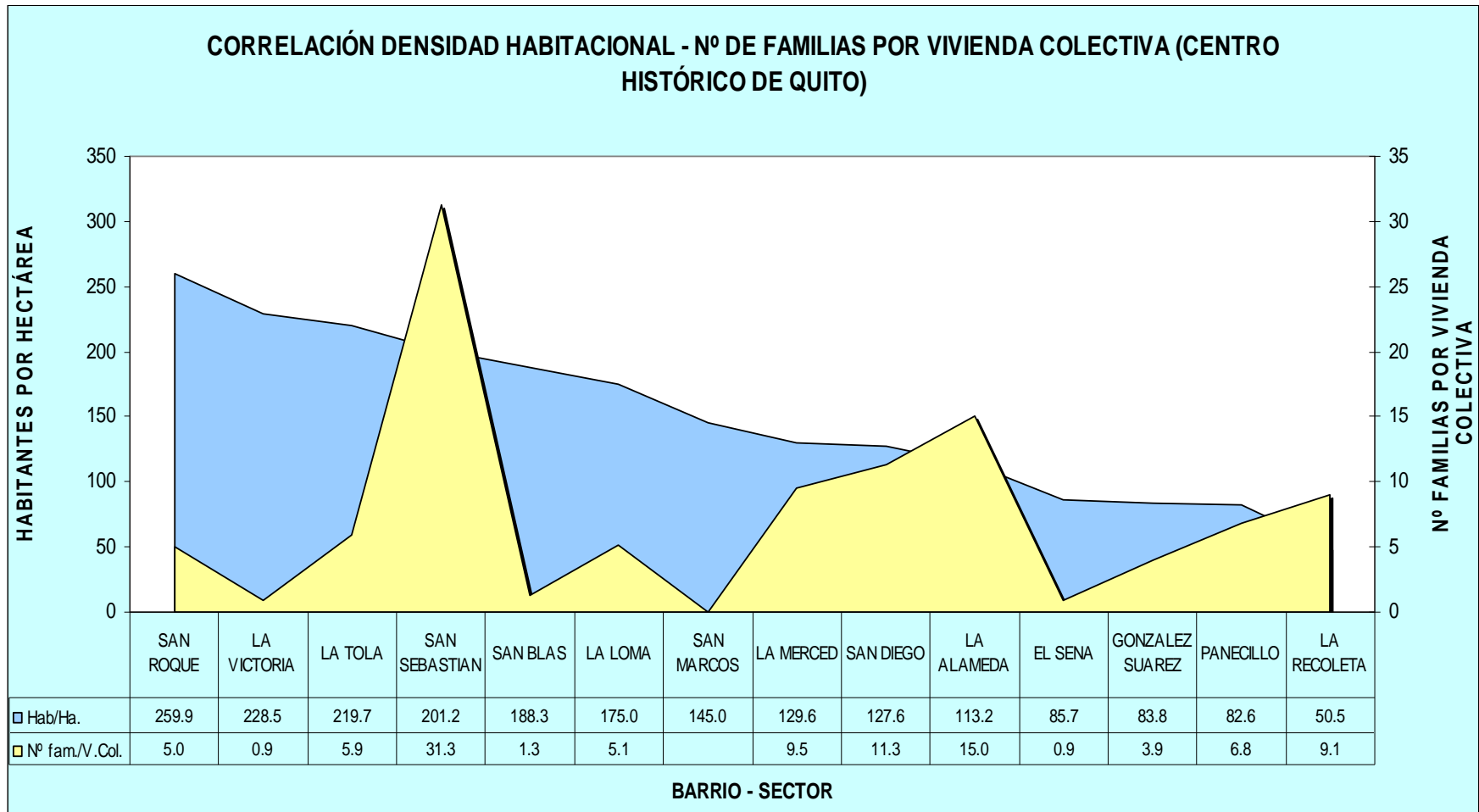


Fuente: Administración Zonal Centro / IMDMQ  
 Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo

El cuadro No. 43, en el cual se ha ordenado los barrios, según su densidad poblacional en orden descendente, muestra la relación entre la densidad poblacional en los barrios – sectores del Centro Histórico de Quito y el número de familias por vivienda colectiva existente en cada uno de ellos.

Se puede apreciar cierta proporcionalidad entre las dos variables: habitantes por hectárea y número de familias por vivienda, especialmente si se consideran los datos de los barrios antes nombrados, confirmando la observación anterior.

Cuadro No.43



Fuente: Administración Zonal Centro / Ilustre Municipio Distrito Metropolitano Quito  
 Elaboración: Municipio Distrito Metropolitano Quito

## 4.2. La disponibilidad de servicios básicos

En general, la población del Distrito Metropolitano de Quito dispone de los servicios básicos en porcentajes altos, exceptuando para algunos servicios las áreas dispersas urbanas y aquellas suburbanas detallado en el cuadro No. 44:

Cuadro No. 44

### Distribución servicios básicos Distrito Metropolitano de Quito

DESCRIPCION	TOTAL DISTRITO	QUITO URBANO	DISPERSO URBANO	SUBURBANO o RURAL	ADMINISTRACIONES Y DELEGACIONES ZONALES	
					AZC	CHQ
Agua potable - Red pública	91.0%	93.2%	45.7%	84.7%	97.1%	98.9%
Agua potable - Tubería dentro de la vivienda	78.0%	82.9%	22.3%	61.9%	82.5%	80.2%
Alcantarillado - Red pública	83.4%	91.7%	16.3%	56.0%	96.1%	98.6%
Eliminación basura - Carro recolector	90.0%	95.3%	32.5%	73.0%	96.5%	98.0%
Disponibilidad de energía eléctrica	97.6%	98.3%	91.1%	95.1%	98.4%	98.9%
Servicio higiénico - Uso exclusivo	78.4%	82.6%	33.9%	64.6%	76.5%	69.3%
Servicio ducha - Uso exclusivo	68.9%	70.8%	29.6%	63.2%	61.6%	50.0%
Combustible para cocinar - Gas	96.2%	97.4%	79.7%	92.1%	96.9%	94.8%
Disponibilidad de servicio telefónico	58.4%	61.9%	22.0%	46.6%	52.5%	50.4%

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-MDMQ

Como se destaca, las áreas de la AZC y del CHQ están provistas con los porcentajes más altos de cobertura de servicios básicos, exceptuando los ítems correspondientes a la disponibilidad de servicio higiénico y de ducha exclusivos.

### 4.2.1. La educación en el Distrito Metropolitano de Quito y el Centro Histórico

Atendiendo a las tasas de analfabetismo y de nivel de instrucción, el cuadro No. 45 resume la situación para el año 2001:

Cuadro No. 45

DESCRIPCION		TOTAL DISTRITO	QUITO URBANO	DISPERSO URBANO	SUBURBANO o RURAL	MANUELA SAENZ (Centro)	
						AZC	CHQ
Tasa de Analfabetismo (población de 10 años y +)	Hombres	3.2	2.7	6.8	4.6	3.0	3.4
	Mujeres	5.3	4.4	14.7	8.3	4.9	5.0
	Total	4.3	3.6	10.7	6.5	4.0	4.2
Nivel de Instrucción	Ninguna	53490	31708	1150	20632	6076	1542
	Primaria	522750	374637	4949	143164	62835	14838
	Secundaria	662747	514522	4056	144169	84476	19508
	Superior	299597	252643	320	46634	38072	7328
	Postgrado	9193	7826	5	1362	752	123

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC  
Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMTV-MDMQ

La tasa de analfabetismo en el Distrito Metropolitano de Quito es baja en términos globales. Existen diferencias porcentuales en la tasa de analfabetismo de la población, entre quienes habitan la Administración Zona Centro y del Centro Histórico con respecto al Quito urbano, en valores del 10% y 25,9% más altos.

### 4.3. La pobreza en el área del DMQ y del CHQ<sup>25</sup>

La pobreza integrada atiende a las siguientes definiciones:

- Pobreza crónica: Hogares que no cuentan con un ingreso suficiente para un nivel mínimo de consumo, ni satisfacen sus necesidades más elementales.
- Pobreza estructural: Hogares que cuentan con un ingreso suficiente para adquirir los bienes y servicios básicos, pero que no han logrado mejorar ciertas condiciones de su nivel de vida (necesidades básicas).
- Pobreza reciente: Hogares que satisfacen sus necesidades básicas pero que tienen un ingreso inferior al establecido como línea de pobreza.

El cuadro No. 46 resume los indicadores de pobreza del DMQ, concentrados en las diferentes áreas: urbana AZC, urbana CHQ y suburbana.

<sup>25</sup> Dirección Metropolitana de Planificación Territorial – Municipio Distrito Metropolitano de Quito, Unidad de Estudios e Investigación, <http://www4.quito.gov.ec/mapas/indicadores/pobreza.htm>.

Cuadro No. 46

DESCRIPCION			TOTAL DISTRITO	QUITO URBANO	DISPERSO URBANO	SUBURBANO O RURAL	ADM. ZONAL MANUELA SAENZ	
							AZC	CHQ
Necesidades Basicas Insatisfechas (NBI)	Pobreza	Hogares%	22.2%	19.9%	41.3%	30.1%	20.1%	21.2%
		Poblacion	467358	328107	5307	133944	57156	14188
	Extrema Pobreza	Hogares%	8.2%	5.9%	43.3%	15.3%	4.1%	3.2%
		Poblacion	205242	116354	6682	82206	13702	2484
Incidencia de la Pobreza (Linea de Pobreza)		Hogares%	43.5%	42.3%	53.8%	45.1%	52.8%	80.9%
		Poblacion	813738	613478	6958	193302	122158	41739
* Pobreza Integrada	Crónicos	Hogares%	16.9%	15.1%	49.3%	22.1%	16.1%	20.9%
		Poblacion	371666	260087	6387	105192	47251	14337
	Estructurales	Hogares%	13.6%	10.7%	40.5%	23.1%	8.1%	3.4%
		Poblacion	300921	185694	5232	109995	24088	2403
	Recientes	Hogares%	26.6%	27.8%	4.6%	23.0%	36.7%	60.0%
		Poblacion	442072	353391	571	88110	74907	27402
	No Pobres	Hogares%	43.0%	46.4%	5.7%	31.8%	39.1%	15.6%
		Poblacion	727521	600251	644	126656	82016	7101

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-IMDMQ

De acuerdo a las estadísticas del Censo de Población y Vivienda 2001, tienen incidencia de pobreza 41.739 hogares del CHQ (80,9%) y 122.158 hogares correspondiente al 52,8% de la Administración Zona Centro La incidencia de la pobreza está presente en un 153% más de hogares respecto al total de ellos en el área central del Distrito Metropolitano de Quito.

Atendiendo a los diversos conceptos de pobreza integrada, en el área del CHQ se reproduce la siguiente situación global referida al año 2001:

- 14.337 hogares, que representan el 20,9%, acusan un grado de pobreza crónica.
- 2.403 hogares, que representan el 3,4%, experimentan pobreza estructural.
- 27.402 hogares, que representan el 60%, han ingresado recientemente a la condición de pobreza.
- Tan sólo 7.101 hogares, que representan el 15,6%, son considerados como no pobres en el CHQ, respecto a 82.016 de la administración central que es el 39,1%.

La incidencia de pobreza corresponde a aquellos hogares con pobreza crónica y pobreza reciente. Comparativamente a otras parroquias de la administración central, en los barrios del CHQ existen menos hogares no pobres que en el resto de la zona.

Al analizar los barrios del CHQ, en relación a la incidencia de la pobreza, se obtiene la siguiente información adicional sobre su situación, destacando que no consta información del barrio La Alameda.

- La población de La Merced, La Recoleta y San Diego, tienen un 100% de incidencia de la pobreza (4848 personas, 12% de la población con incidencia de pobreza del CHQ).
- La población de San Roque, La Tola, La Victoria, Panecillo, tienen una incidencia de pobreza en un rango del 90% al 94% (18.771 personas, 45%).
- La población de La Loma, El Sena, San Blas, San Sebastián, tienen un rango de incidencia de pobreza entre el 71% y el 82% (14.738 personas, 35%).
- La población de González Suárez y San Marcos, cuya incidencia de pobreza varía entre el 36% y el 54% (3.382 personas, 8%).

Atendiendo a las definiciones de pobreza crónica y estructural, la siguiente situación se reproduce en los barrios del CHQ, detalle en el cuadro No. 47:

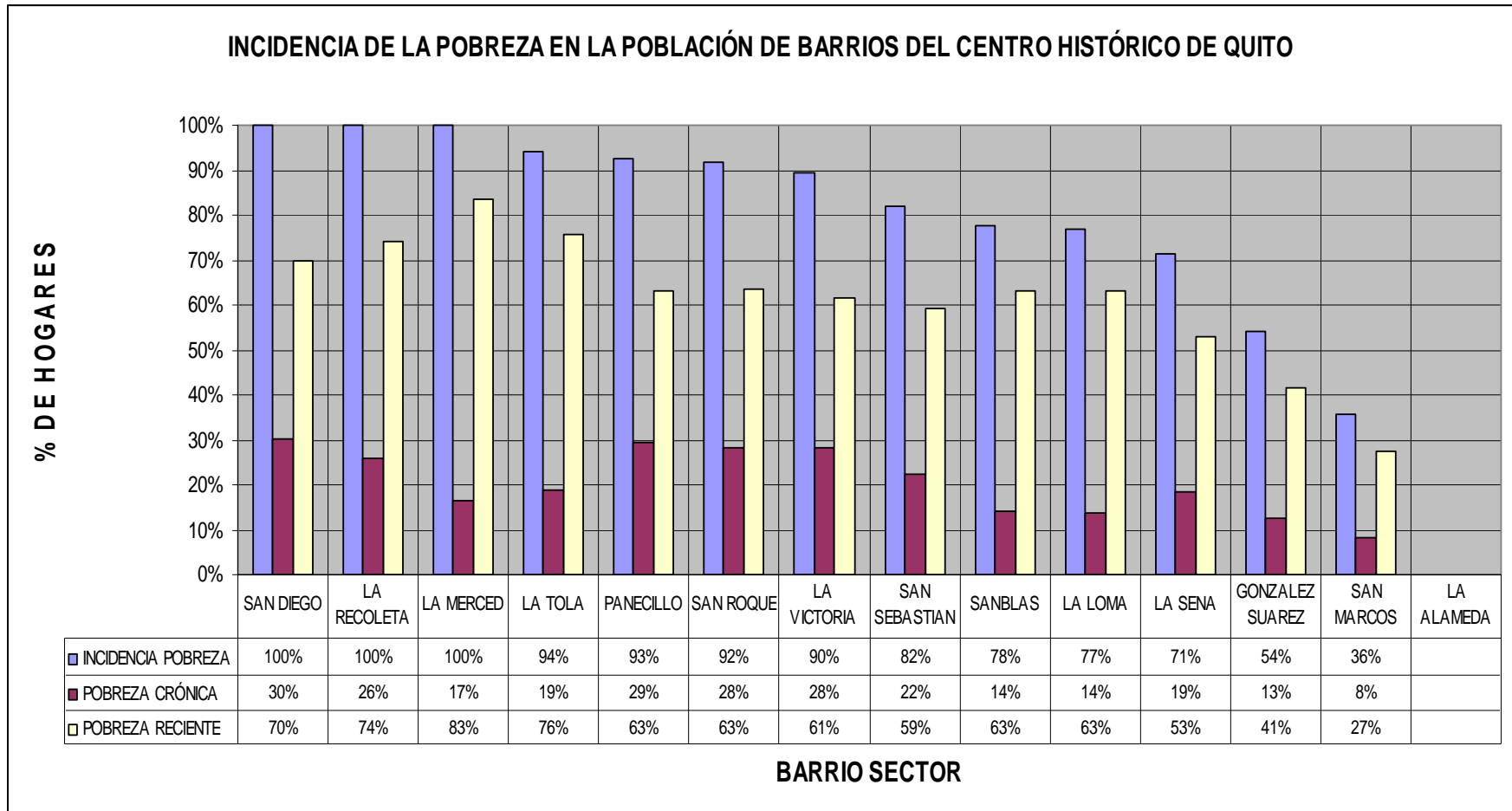
Pobreza crónica:

- San Roque, La Recoleta, La Victoria, Panecillo, San Diego, albergan a hogares con pobreza crónica entre el 26% y el 30% (7.917 de 14.337 personas, 55%).
- En González Suárez, La Loma, La Merced, El Sena, La Tola, San Blas, habitan 4.680 personas (33%) cuyos hogares acusan pobreza crónica en un rango del 13% al 19% del total de hogares en cada barrio.
- El barrio de San Marcos es el que menos hogares tiene con pobreza crónica en un rango del 8% de estos (265 personas, 2%).

Pobreza reciente:

- Los barrios La Merced, La Recoleta, La Tola, San Diego, abrigan a 5.383 de 27.402 personas (20%) cuyos hogares acusan pobreza reciente, en un rango del 70% al 83% de hogares de cada barrio.
- En los barrios San Roque, La Loma, El Sena, La Victoria, Panecillo, San Blas, habitan 19.712 personas (72%) cuyos hogares ingresaron a una línea de pobreza reciente, en un rango del 53% al 63% de los hogares de cada barrio,
- González Suárez y San Marcos, albergan a 2.307 personas (8%) cuyos hogares acusan pobreza reciente en un rango entre el 27% y el 41%; San Marcos es el barrio con menor número de hogares con pobreza reciente.

Cuadro No.47



Fuente: Administración Zonal Centro / IMDMQ  
 Elaboración: Arq. Pedro Jaramillo

### **3.4. Deportes, cultura y recreación**

El Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ha establecido una serie de categorías en las cuales se agrupan los espacios de recreación pública: parque urbano, parques ornamentales, plazas y plazoletas, parques barriales y parques infantiles. A estas categorías, se añaden las áreas de protección que rodean a la ciudad y que también podrían ser consideradas potencialmente como de recreación pública.

En las áreas de borde del CHQ hay 150 has. de parques urbanos: La Alameda, El Panecillo, El Itchimbía, y segmentos de las riberas del Río Machángara dedicados a recreación (entre ellos, la zona de El Censo). Estos espacios públicos deben ser protegidos y mejorados con el fin de ampliar sus potencialidades de oferta recreativa.

En la categoría de parques ornamentales, plazas y plazoletas, aproximadamente 9 has. (3,5% del total de la ciudad) corresponden al núcleo del Centro Histórico. Éstos se concentran en apenas el 0,5% del total del área urbana de Quito. De este total, 6 has. son exclusivamente de plazas del sistema de espacios públicos de la ciudad antigua. El Centro Histórico cuenta con 8 parques barriales que cubren 1,6 has. (equivalente al 2,3% de los 346 que hay en la ciudad). La infraestructura básica en esos parques es la deportiva (canchas de voley, básquet, indor-fútbol o de uso múltiple), y son utilizados también para actividades sociales y comunitarias de los barrios. En el Centro Histórico se contabilizan 7 parques infantiles que ocupan aproximadamente 0,35 has. (3% de un total de 230 existentes en la ciudad).

Las áreas naturales protegidas en la zona de influencia del Centro Histórico ocupan alrededor de 500 has., de las que al menos el 70% podrían integrarse a un uso recreativo ambiental. Actualmente, apenas el 18% está cubierto de bosque o de vegetación significativa para la regeneración ambiental, sobre todo en las faldas del Pichincha.

De acuerdo a estudios de la Dirección de Parques y Jardines de la EMOP se establece en el CHQ el déficit de algunos tipos de recreación. Por ejemplo, hay un alto déficit en espacios de recreación deportiva y sobre todo de recreación ambiental natural. Este déficit de áreas para uso recreativo se puede corregir mediante el uso de las áreas del entorno natural con la creación de proyectos específicos de parques recreacionales, preservando su carácter natural. Se debe buscar la consolidación de sus condiciones ambientales, con el fin de que constituyan verdaderos pulmones de desahogo de la presión urbana. Podrían así mismo, ser utilizarlos como miradores de la ciudad en los que se resalte sus valores paisajísticos.

De acuerdo a normas generales, se requiere de un total de 35 has. destinadas a usos recreacionales para los 50.200 residentes que contabiliza el censo del 2001. Este déficit podrá ser suplido por la habilitación adecuada de los espacios colindantes y de borde, comprendidos en los proyectos especiales Laderas del Pichincha II, Panecillo, Itchimbía, Machángara y Alameda.

Adicionalmente, el CHQ es un área urbana que atrae a miles de personas que buscan otras formas de recreación, como es el caso de la participación en sus variadas expresiones socio-culturales. El encuentro cotidiano con otras personas, la identificación con el espacio urbano y la arquitectura, así como la presentación artística callejera y la variedad de actos

relacionados con el espacio público, son algunas de ellas. En la misma categoría se podrían colocar las manifestaciones políticas públicas, el uso del tiempo libre en otras actividades (cines, bingos, juegos de salón, billares, espectáculos para adultos, etc.), hasta actividades culturales de carácter formal (museos, centros culturales, visitas guiadas, actos programados).

Todo esto es parte de la expresión simbólica de la centralidad del CHQ y de la capitalidad de Quito.

#### **4.5. Sentido de pertenencia y percepción**

La información respectiva al sentido de pertenencia y percepción sobre el CHQ se la obtuvo mediante la aplicación de grupos focales en una reunión con modalidad de entrevista grupal abierta y estructurada, en donde se procuró que un grupo de personas seleccionados discutan y expresen sus percepciones sobre el Centro Histórico.

Se realizó un total de cinco grupos focales y cuatro entrevistas. La discusión se basó en una guía de trabajo consistente en un máximo quince preguntas. Se escogió los actores en base a "características comunes " o de "homogeneidad y de heterogeneidad". Los participantes representaron los grupos de población más significativos:

- líderes barriales, moradores,
- dueños/as de negocios,
- trabajadores/as municipales profesionales y
- profesionales independientes convencidos de la rehabilitación del Centro Histórico.

La modalidad de entrevista se aplicó a empleados públicos de elección popular y a dueños de propiedades del Centro Histórico, considerando la dificultad de reunirles en un grupo focal y la extensión y particularidad de sus criterios. Fueron entrevistados 2 empleados públicos de elección popular, y dueños de propiedades en el Centro Histórico.

Las percepciones de los grupos sobre la sostenibilidad del CHQ son variadas. Los actores coinciden en que depender de la inversión pública, pone en riesgo los procesos de sostenibilidad del área por la inestabilidad de las políticas públicas, que responden a intereses partidistas y se ejecutan según los diferentes mandatos presidenciales.

Los/as actores/as manifestaron la necesidad de provocar emprendimientos ciudadanos privados y comunitarios, respetando las características culturales e históricas de cada barrio. Se hace énfasis en la diversidad del distrito patrimonial, de modo que los planes no homogenicen a todos los sectores en ese sentido. Además se propone que se realicen procesos de consulta y participación de los barrios, de modo que se pueda particularizar los planes que generen sostenibilidad, y a la vez, puedan responder a los intereses de todos los actores.

Gescultura es considerado un actor comprometido con los procesos de rehabilitación, a nivel de organizaciones. Desarrolla el programa de Guardianes del Patrimonio, un programa

que es financiado por empresas privadas, pero centrado en los niveles de reapropiación patrimonial. Otra experiencia reconocida por los actores como importante es la de Interculturas, que desarrolla escuelas de gestores culturales en los barrios colindantes con el municipio.

Frente al apoyo de la empresa privada al patrimonio y su rehabilitación, sólo se menciona la experiencia de la empresa privada (Metropolitan Touring y Pronaca) en sus actividades puntuales de limpieza en la Plaza de San Francisco.

Los niveles de arraigo y sentido de pertenencia de la población del área son medios. No hay el convencimiento sobre el centro como espacio de vivienda. A pesar de eso, la noción de veeduría ciudadana y rendición de cuentas forma parte del discurso político de varios actores. Este discurso delata una actitud de sospecha crítica frente a las actuaciones y discursos de agentes políticos y económicos foráneos y con poder político-económico.

## ***CAPÍTULO V Resultados, conclusiones y recomendaciones***

### ***5.1. Resultados***

#### **Resultado 1**

La continua e intensa inversión pública en la rehabilitación del Centro Histórico de Quito ha logrado preservar el patrimonio cultural de la ciudad y atraer inversiones privadas de moderada magnitud. La gestión pública realizada a lo largo de estos últimos 20 años en el núcleo del área central y la decisión política de varios gobiernos locales ha sido claramente efectiva desde el punto de vista urbano y arquitectónico, pero no ha logrado dinamizar la economía del área de manera competitiva con el resto de la ciudad.

Se observa que en el período de estudio, el ritmo de incremento en las inversiones públicas produjo un claro efecto positivo en el estado de preservación de los bienes, *reduciendo los bienes en mal estado del 25% al 6%*, sin embargo, a partir del 2003, hasta la presente fecha, el estado general de las edificaciones no monumentales, generalmente de carácter privado, se ha mantenido relativamente estable.

A partir del año 2004, se registra un importante decrecimiento en las inversiones. De la inversión consolidada entre 1996 y 2008, el 79% se concentró en edificaciones patrimoniales generalmente de carácter público, apenas un 14% se orientó a la vivienda y un 7% a resolver el tema del comercio informal, mediante la creación de centros comerciales populares.

Esta evolución de la inversión evidencia dos hechos importantes:

- La curva de la inversión coincide con la existencia del crédito del BID con la presencia de la Empresa de Economía Mixta del Centro Histórico. Luego, la inversión cae, evidenciando que las estrategias de activación de la inversión privada, de acompañamiento y de promoción, no fueron lo suficientemente sustentables para el mantenimiento de la misma.
- El direccionamiento de la inversión pública revela la tendencia a invertir en programas visibles de rédito político y no en aquellos que hubieran podido revertir procesos de deterioro, de aumento de la inseguridad, de reequilibrio de usos, de creación de empleo, etc.

La inversión privada realizada, ha sido mayoritariamente hacia el comercio y servicios: restaurantes, hoteles y centros comerciales.

El poco interés de la inversión privada hacia otros usos diferentes al comercio podría deberse a algunos factores:

- Ausencia de una política efectiva de incentivos tributarios.

- El elevado costo que registra el suelo a partir del año 2000.
- El largo y complicado proceso de aprobación de los proyectos.
- Ausencia de una política orientada a resolver problemas estructurales del centro como la inseguridad, contaminación, transporte público inadecuado y excesivo, especulación inmobiliaria, concentración de administración pública, falta de incentivos a la diversificación de usos.

## **Resultado 2**

En 1989 el flujo vehicular que cruzaba el núcleo de la zona central era de 200.000 vehículos entre las 6h00 y las 20h00 de los cuales el 78% estaba constituido por vehículos livianos, el 12% por buses y el 10% repartido entre busetas y camiones.

Para el 2009, la circulación se había reducido a un ingreso promedio de 50.000 vehículos por día en 16 vías de acceso y 15 vías de salida en las que circulan unos 44.000 vehículos diarios.

Los diferentes desplazamientos que se dan hacia el interior del Centro Histórico corresponden en gran medida a los de tipo laboral. Estos movimientos de personas, con fines de trabajo, se originan desde el norte de la ciudad, por lo cual se identifica una mayor presencia de vehículos livianos que buscan plazas de estacionamiento en la puerta de ingreso norte del CHQ; que se ubican desde el barrio de San Blas, hasta inmediaciones del núcleo central.

La actual situación del transporte público hacia el CHQ induce, entre otros factores, la utilización del vehículo liviano como medio de transporte para cubrir dichos flujos.

Por otro lado, la presencia del vehículo privado en el Centro Histórico se da también en horas pico, por la falta de vías perimetrales que posibiliten la comunicación entre el sur y el norte de la ciudad. Por lo tanto, el CHQ se convierte, nuevamente, en un espacio de paso para desplazamientos laborales.

Tomando en cuenta los orígenes y destinos de los vehículos, se evidencia que aproximadamente el 50% están de paso y la otra mitad se dirige al CHQ o realiza retornos, pues su presencia es de tiempos muy cortos.

Este fenómeno se repite en las horas de retorno de las jornadas de trabajo, por lo cual se han venido implementando acciones para facilitar el flujo de ida y regreso, que se conocen como contra flujos vehiculares.

Otros desplazamientos que se dan hacia el Centro son aquellos que tienen que ver con actividades de gestión. Son movimientos que se dan de manera ocasional pero que influyen de cierta manera con el problema de congestión interna.

Como oferente comercial, hacia el CHQ se producen grandes flujos de personas provenientes de todas partes de la ciudad. La mayor cantidad de compradores llega de la zona sur de la misma con un 42,50%, un 30,60 vienen del norte, un 23,20% son residentes del mismo centro Histórico y el 3,70% proviene de las afueras del Distrito Metropolitano.

La inversión pública en programas para disminuir el tráfico vehicular ha sido significativa así como los planes emprendidos para disminuir el ingreso y tráfico de líneas de buses, debe destacarse el importante efecto del Sistema Trolebús que permitió eliminar un considerable número de buses que, sin tener como destino principal el centro, lo atravesaban.

Los efectos de la peatonización del centro también han incidido positivamente en la reducción del flujo vehicular al interior del CHQ.

Si bien es cierto, las cifras indican que el flujo de vehículos se ha reducido considerablemente, es necesario recalcar que esto se percibe en ciertos sectores, pero este flujo se ha re-direccionado hacia vías como la Marín que concentra un flujo considerable de buses y que se ha convertido en una Terminal hacia las parroquias vecinas.

No obstante, se sigue dando una concentración vehicular en el sector uno del núcleo central que es la zona donde se encuentran la mayor cantidad de comercios, ya que su vocación de “centro de mayoreo” se ha mantenido.

Esta intensidad de frecuentación se da sobre todo los días de ferias: martes, jueves y sábados.

El Centro Histórico de Quito recibe aproximadamente 50.255 vehículos diarios, lo cual genera una alta demanda de plazas de estacionamiento.

En 1989, se calculaba una demanda estimada de 5.500, existiendo cerca de 2.500 por lo que el déficit alcanzaba 3.000 estacionamientos.

En la actualidad, el CHQ cuenta con una oferta de estacionamientos aproximada de 3.135 plazas, lo que significa que en 20 años se han generado apenas 635 puestos extras de parqueo, lo que quiere decir que el déficit de 1989 se mantiene aún.

### **Resultado 3**

Es necesario resaltar que durante los 20 años de intervención, en el Centro Histórico de Quito se han desarrollado importantes proyectos culturales y de entretenimiento como lo son: el Museo de la Ciudad, el Centro Metropolitano de Arte y Cultura, El Museo del Agua Yaku, El Museo Arqueológico Casa del Alabado, El Museo Camilo Egas, El Museo Numismático del Banco Central, Casa Museo María Urrutia, la Calle la Ronda y sus atractivos, etc. Algunos de ellos como el caso de La Ronda, convertidos en escenario de artístico-culturales que dinamizan el CHQ y atraen a importantes flujos de turismo local e internacional. Esto ha convertido al núcleo central en un espacio de atracción cultural que oferta diversos eventos en lugares abiertos y cerrados.

Por otra parte, a lo largo del año, se realizan manifestaciones de carácter cultural, político, que se suman a la frecuente visita de funcionarios públicos y a la dinámica comercial. Este cambio en los modos de frecuentar el Centro Histórico ha sobresaturado la red de parqueos existentes, por lo que en más de una ocasión, el sistema ha colapsado.

El 53,37% de la oferta de parqueaderos corresponde a parqueaderos públicos cuyo costo promedio es de 1USD/hora.

#### **Resultado 4**

Con respecto a los residentes, la red de parqueos públicos ha establecido una diferencia entre usuarios ocasionales y frecuentes. Los frecuentes son: propietarios de un comercio o vivienda, o personas que trabajan en el centro y que hace uso diario de un parqueo, en cuyo caso, sin distinción entre usuario residente o usuario trabajador, se ha establecido una tarifa mensual de 60 USD con una sobre demanda importante que la red de parqueos no alcanza a suplir.

Un proceso sostenido de preservación del Centro Histórico de Quito debería considerar una correcta combinación de usos del suelo, en la que la vivienda tenga un peso importante.

Esto significaría una transformación favorable, no solo a nivel de infraestructura, sino en los procesos de apropiación y sentido de pertenencia de sus ocupantes con respecto al área, mismo que se revertería en la demanda de mejoras en temas de seguridad y la dotación de comercios de diversa índole.

Los usos comerciales, a pesar de que aportan otros valores para el centro, no generan estos factores de cohesión con el medio.

#### **Resultado 5**

En 1989, un 63% de las edificaciones tenía como uso la vivienda, en el 2003 este porcentaje disminuyó al 45%. Éstas se concentraban alrededor del núcleo central, el que excluía la vivienda con un alto porcentaje de usos destinados al comercio y a la administración.

Entre el 2002 y el 2005 se realizaron inversiones públicas y privadas puntuales en vivienda que incrementaron su oferta. Si vemos que el monto de inversión público-privado en vivienda en el período es de 14 millones de dólares y estimamos que el costo promedio de venta de las viviendas oscila entre los 600 USD/m<sup>2</sup> y si establecemos un promedio de 100 m<sup>2</sup> por vivienda, podríamos concluir que la inversión pública privada generó apenas 233 viviendas en 7 años. Esto significa un promedio de 33 viviendas por año, que demuestra la poca incidencia sobre la inversión en otros usos y por lo tanto la fragilidad de la inversión que se ha dirigido a estratos altos y que comienza a sentirse en el distanciamiento de los potenciales compradores.

Entre enero de 2009 y febrero de 2010, se vendieron 15 casas, 12 departamentos, 3 locales comerciales y 2 oficinas, que tienen promedios de superficie de 600, 100, 200 y 300 m<sup>2</sup>, respectiva y aproximadamente, con precios por metro cuadrado que varían entre 270 y 1050 dólares

Para los inmuebles entregados en arrendamiento, incluyendo la modalidad de anticresis, en ese mismo período (enero 2009 a febrero 2010) se arrendaron 9 departamentos, 12 locales comerciales, 1 oficina, con superficies promedio de 80, 90 y 30 m<sup>2</sup>, respectivamente, cuyos

precios por metro cuadrado varían entre 3 y 40 dólares la unidad de superficie para vivienda y comercios respectivamente.

Al igual que en los otros usos, la inversión efectuada ha creado cierto dinamismo inmobiliario en vivienda que antes era casi inexistente, no obstante, dependiendo del sector al que se está dirigida la inversión, está generando que se adquieran las unidades de vivienda sin que se garantice su ocupación. Al momento, de un análisis a dos proyectos de rehabilitación para vivienda de alto nivel, ubicados en San Marcos, Olmedo, Benalcázar, la ocupación real de los bienes adquiridos no supera el 30%. No sucede lo mismo con bienes rehabilitados para población de nivel medio y de escasos recursos, en donde la ocupación bordea el 80%.

No solamente se han dado acciones privadas de inversión en vivienda sino que el Municipio, en su afán de intensificar la mejora de éstas, ha puesto en marcha varias acciones para apoyar a los residentes propietarios de inmuebles en la ejecución de mejoras básicas en techos, baños, cocinas instalaciones eléctricas principalmente., Acciones de apoyo al mejoramiento de la vivienda como el “Plan Pon a punto tu casa” ha invertido desde el 2003 la suma de 750.000 US. para el mejoramiento de 102 unidades de vivienda.

Un factor que contribuye a la poca inversión en vivienda es la baja rentabilidad, pues la rentabilidad del suelo en el centro, es mayor si el inmueble está destinado a comercio. La concepción de la zona como atractivo cultural incrementó el flujo de visitantes, lo que incidió en su revalorización, focalizada en el aspecto comercial. Así, la renta de un local de 100 m<sup>2</sup> para comercio, en la Plaza de San Francisco es de 1.500 dólares por mes, mientras que la renta de un área igual para vivienda no supera los 500 dólares.

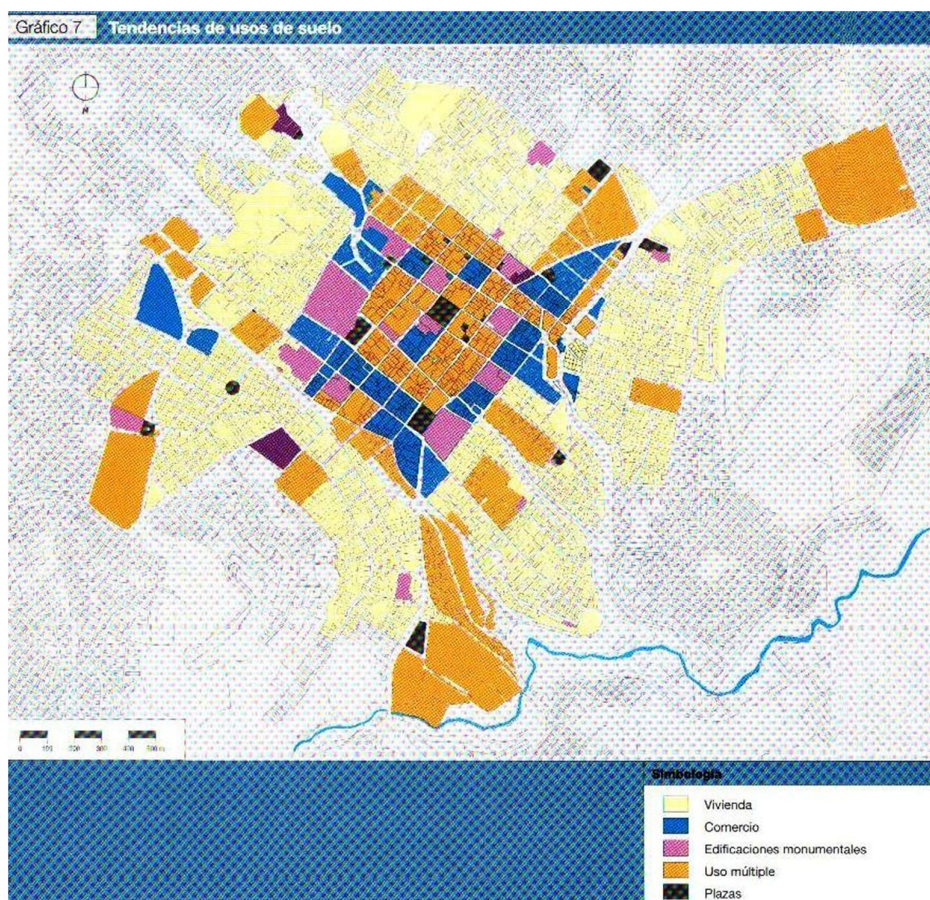
A pesar de la dinámica inmobiliaria registrada entre el 2008-2009, con respecto a la vivienda se observa claramente un preocupante descenso en la inversión, que creo se debe fundamentalmente a:

- Ausencia de una política de suelos que permita evitar la especulación inmobiliaria y que viabilice operaciones de costos competitivos que puedan palear los posibles handicaps con respecto a otros sectores de la ciudad.
- Ausencia de política de usos que oriente la inversión a usos integrados.
- Ausencia de incentivos a la inversión en vivienda en lo: tributario, reglamentario, eventuales subsidios a los programas de vivienda social.
- Ausencia de incentivos para atraer población residente: precios de parqueo diferenciados para el residente, restricción de circulación para evitar la contaminación, reducción del déficit de parqueos.

Si comparamos los datos del 1990 con los del 2003, cuadro No. 48, se puede apreciar que la caracterización con respecto a la distribución de usos no ha variado y que la tendencia a mantener un cinturón de vivienda en torno al núcleo central se mantiene.

Cuadro No. 48

## PLANO DE USOS DE SUELO DEL 2003



Fuente: Plan especial del CHQ, 2003  
 Elaboración: Plan especial del CHQ, 2003

La pérdida de áreas de vivienda se refleja en un aumento considerable del comercio, en el período analizado; mientras la vivienda disminuye en un 18%, el comercio crece en un 14%, cuadro No. 49.

Cuadro No. 49

CAMBIO DE USOS (1990-2003)	%		VARIACION
	1990	2003	%
RESIDENCIAL	63	45	-18
COMERCIAL	6	20	14
OTROS (administración, equipamientos, talleres, etc.)	31	35	4

Fuente: IMDMQ  
 Elaboración: Paulina Burbano de Lara

## Resultado 6

El carácter de centralidad comercial se mantiene aún, reforzado por la presencia de varios mercados: Mercado Central y Mercado de San Francisco, como mercados minoristas; el Mercado de San Roque, que sin serlo legalmente, en los hechos funciona como mercado mayorista; y, la Feria Libre que se asienta en los terrenos adyacentes a la Av. Pichincha, sector de La Marín. Estos mercados totalizan 2.335 puestos estables de comercio. La Feria Libre tiene 780 puestos que comercian sus productos en los días sábados.

Estos mercados y feria libre, cubren no sólo las necesidades de aprovisionamiento del CHQ, sino además las de barrios aledaños localizados en sus áreas de influencia. La población que hace uso de los mismos se estima que es aproximadamente 120.000 personas. Esta centralidad comercial se refuerza aún más en temporada de fin de año.

Este proceso de fortalecimiento del uso comercial, va acompañado de pérdida de población, misma que se refleja en un hito migratorio entre el periodo 1990-2001 en el que el Centro Histórico perdió cerca del 13% de su población.

Este decrecimiento es más evidente en el núcleo, cuyos usuarios han desplazado el uso residencial hacia fuera y han concentrado aquí las actividades comerciales y de servicios varios.

En el Centro Histórico de Quito, para el año 2002, existían 7.239 actividades económicas registradas dedicadas, en orden de mayor a menor presencia, a actividades como: comercio en general, comida preparada, alimentos, artesanía, manufactura y servicios.

El 68% de las actividades económicas y productivas se concentraba, fundamentalmente, en 53 manzanas del barrio González Suárez (núcleo central), la gran mayoría correspondiente a negocios ubicados en locales. De ellos, el 98% de carácter microempresarial.

Datos generales del Plan Especial del Centro Histórico del año 2003 y de la Publicación Gestión 2000-2008 Innovar UIO del año 2009, indican la cantidad de nuevos centros comerciales y de comerciantes informales ubicados en estos y otros centros comerciales fuera del Centro Histórico de Quito<sup>26</sup>, así como también la referencia al mejoramiento de los locales comerciales<sup>27</sup> a través de la Empresa de Desarrollo Innovar UIO, con su programa "Fondo de Asistencia Técnica".

Este fenómeno indica que existe una clara disposición y voluntad de la empresa privada, para recuperar espacios e instalaciones, cuya vocación ha estado desde siempre ligada al comercio de almacén, esto obviamente en detrimento de la pérdida de usos residenciales y por ende de población.

## Resultado 7

Una actividad importante que se ha incorporado en la zona en los últimos años es la hotelera de alto nivel. Al momento existen al menos 3 propiedades destinadas a hotelería,

<sup>26</sup> NB.10000 vendedores ubicados, de los cuales se ha reubicado a 4084 en el Centro Histórico.

<sup>27</sup> NB.27 locales comerciales mejorados. Monto invertido: 675.075 dólares

en las cuales el costo por alojamiento va de 100 a 400 dólares por noche y está en proceso de construcción una cuarta. Sin embargo, los huéspedes de dichos hoteles no consumen en el centro, debido a una carencia de restaurantes y centros de compra de artesanías de alto nivel.

### **Resultado 8**

No existen registros de comercialización de bienes inmuebles en el Centro Histórico de la ciudad al momento de la Declaratoria de Patrimonio de la Humanidad, sin embargo, se puede decir que de haberse dado transacciones inmobiliarias, su valor hubiere sido ínfimo.

Luego de los primeros 10 años de intervenciones en el Centro Histórico de Quito, desde 1989 hasta el año 2000, los bienes del centro adquirieron un relativo valor comercial, encontrándose que en el 2000, un m<sup>2</sup> en estado de deterioro en esta zona se transaba a 21 dólares. Diez años más tarde, en el 2009 este valor incrementa a 250 m<sup>2</sup> en bienes en mal estado. Este efecto de crecimiento paulatino y sostenido a lo largo de la última década, se debe mayoritariamente a la inversión pública y privada realizada y al carácter cultural que se ha reforzado en el centro, lo que generó un efecto especulativo.

En el cuadro de ventas de propiedades sin intervención entre el año 2000 y el 2007 el costo promedio es de 97 USD/m<sup>2</sup>.

Si analizamos el cuadro de propiedades sin intervención en venta al 2010 el costo promedio es de 255 USD/m<sup>2</sup>, es decir que se produce un incremento del 262%.

En los años analizados, la inversión privada ha crecido hasta prácticamente igualar la inversión del Municipio, lo cual es muy positivo, ya que es el efecto que se buscaba con las inversiones que la municipalidad ha realizado para dinamizar el Centro Histórico. Estas inversiones se han destinado para usos de vivienda, comercio, oficinas y estacionamientos. En el año 2001 el Municipio hizo fuertes inversiones en comercios y vivienda y son los dos principales usos en que sigue invirtiendo.

## 5.2. Conclusiones

1. Con las características culturales y comerciales antes descritas, la sostenibilidad de los procesos de rehabilitación del Centro Histórico se ve amenazada. Pues al existir una fuga de población y un no incremento de residentes del centro, este volverá a ser mayoritariamente un centro monofuncional comercial y de servicios con un carácter dependiente de flujos externos más que de una dinámica propia interna.

2. Contrariamente a otros sectores de la ciudad, en donde la amortización del suelo se da generalmente por la posibilidad de densificación, en el Centro Histórico se da por la regeneración de valor que la inversión pública o privada puede darle a un sector deprimido.

La oferta inmobiliaria desde inicios del año 2009 hasta febrero de 2010, ha sido significativa. Se ha sistematizado una base de datos con la oferta inmobiliaria actual, que identifica el barrio en que está ubicado el inmueble (casa, departamento, local comercial, oficina), la dirección, el tipo de inmueble y la oferta como tal (venta, arriendo), vinculando a precios y superficie.

3. Igualmente, la regeneración del CHQ incluyó diversas inversiones para establecer los llamados centros comerciales populares, incentivó las inversiones públicas y privadas en vivienda y, fundamentalmente, en la rehabilitación, recuperación, mantenimiento, adaptación y adecuaciones en edificaciones con importancia patrimonial.

El análisis establece que el orden, de mayor a menor magnitud e importancia, en que se ha operado la inversión en el CHQ es el siguiente:

- Edificaciones patrimoniales<sup>28</sup>: 86,3 millones de dólares (79% del total analizado),
- Vivienda<sup>29</sup>: 15.1 millones de dólares (14% del total analizado)
- Centros comerciales populares<sup>30</sup>; 8.0 millones de dólares (7% del total analizado).

En base a esto podemos concluir que, a pesar de las inversiones realizadas para la rehabilitación del centro, éstas poco han incidido en las mejoras sociales dirigidas a la población residente. Las condiciones de pobreza de la población responden a varias causas y entre ellas está las insuficientes políticas de empleo. Estas condiciones deben revertirse para poder hablar de procesos de rehabilitación sostenibles.

4. A pesar de que el CHQ ha recibido importantes financiamientos públicos y privados, que cuenta con un complejo sistema administrativo de control, que se han desarrollado políticas de mejoramiento del transporte y medio ambiente, los datos analizados nos presentan un Centro Histórico donde:

- Hay una fuga considerable de población.

---

<sup>28</sup> *El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural 1996-2000*, Distrito Metropolitano de Quito, 2000. **Quito, Patrimonio y vida. Obra del FONSAL 2001-2008**, Distrito Metropolitano de Quito, 2008.

<sup>29</sup> INNOVAR QUITO, *Memorias de una transición de Empresa de Desarrollo Innovar*, Quito.

<sup>30</sup> INNOVAR QUITO, *Gestión 2000-2008 Innovar Uio*, Quito, 2009

- Los usos no se desarrollan equilibradamente, se tiende a una predominancia de comercio y servicios, excluyendo en alguna medida el residencial.
- A pesar de que la inversión privada ha aumentado, ésta sigue siendo inferior a la del sector público. Por lo que no se puede garantizar que la sostenibilidad se dé si desaparece la primero.
- Los índices de pobreza de la población residente perduran en el tiempo, siendo comparables con las zonas más pobres de la ciudad.
- Su sostenibilidad depende más de flujos poblacionales externos que de la población residente
- La fuga de población residente no es compensada con una población nueva.

5. En el caso de Quito, el mayor motivador para la preservación es el gobierno, quien busca la promoción y recuperación del centro para flujos externos: turistas, eventos masivos con poca incidencia en la promoción al sector privado. He aquí algunos de los pros de la inversión pública contrastados con la poca inversión privada.

- Las intervenciones públicas han precedido las inversiones privadas y conseguido los siguientes logros: mejoramiento de los espacios públicos, mejoramiento de la calidad de vida de los usuarios y ha generado espacio para la inversión privada en diferentes campos.
- La inversión pública ha sido progresiva y ha priorizado el mejoramiento de la calidad y funcionalidad del espacio público así como la infraestructura urbana como condición previa para atraer la inversión privada.
- La rehabilitación de edificios patrimoniales con fondos públicos o filantrópicos ha ayudado a cambiar la imagen de deterioro y decaimiento de las áreas patrimoniales, pero con poca respuesta por parte del sector privado. En el caso de Quito, el desequilibrio es bastante fuerte: 79% de la inversión en el período analizado fue para edificios patrimoniales.
- Para alcanzar mayor impacto en el territorio, las acciones deben estar juntas y coordinadas entre sectores dentro del territorio, pero deben estar sustentadas en políticas de corto, mediano y largo plazo.
- No es el tamaño de las intervenciones el que puede revertir el proceso, sino las acciones integrales e integradas que respondan a políticas urbanas sobre áreas patrimoniales como componentes dinámicos de la urbe. Tratarlo como un tema específico e independiente, no ha permitido abordar los temas importantes que expliquen y solucionen aspectos estructurales como fuga creciente de población, empobrecimiento de la población, generación de dinámicas incluyentes en los procesos de rehabilitación.

- Las inversiones privadas de magnitud son percibidas más como amenazas que como fortalezas para los residentes, aun cuando para los propietarios vecinos se las presentan como oportunidades para especular con sus bienes.
- La escala de las intervenciones no garantiza el revertir un proceso de deterioro. Los edificios patrimoniales que representan un número importante de rehabilitaciones en tamaño, han desacelerado el proceso de deterioro más no han logrado el efecto necesario para que el proceso sea auto sustentable. En este sentido, afianzar la presencia del sector público en la intervención, sigue siendo muy importante, así como la necesidad de ejecutar acciones visibles (limpieza de fachadas, arreglo de aceras, etc.) a fin de asegurar una presencia pública que acompañe a la inversión privada.
- En el caso de Quito podemos afirmar que el proceso en el que se encuentra está aún muy lejos de garantizar la sustentabilidad en la que el sector privado juegue un rol protagónico.
- Es muy importante tomar en cuenta que si el sector público deja de participar activamente en la inversión, el proceso corre el riesgo de sufrir una paralización importante con los consecuentes impactos para el resto de inversiones.

6. Adicionalmente, el proceso de rehabilitación ha traído beneficios para la ciudad y el país desde la perspectiva cultural y de preservación de la identidad.

### **5.3. Recomendaciones**

Como se demuestra con todo lo anterior, la sostenibilidad del Centro Histórico de Quito se encuentra en su fase de maduración, en donde algunos logros ya se han alcanzado y otros están en camino, siendo particularmente importante reforzar aquellos relativos al incremento del uso para vivienda, el sentido de pertenencia, el mejoramiento de la calidad de vida de su población disminuyendo los índices de pobreza, dando respuesta así a políticas públicas integrales e integradas a mediano y largo plazo.

La ejecución de planes y programas en el CHQ como respuesta a políticas integrales e integradas garantizarán un proceso de rehabilitación sostenible en el que tanto la empresa pública, como la privada deben aportar.

Considerando los altos índices de pobreza y la falta de oportunidades laborales, la municipalidad debe intensificar el apoyo a la ejecución de proyectos que generen empleos diversificados y ahondar en la definición de políticas públicas que reviertan esta situación.

Apuntar a políticas de generación de empleo e incorporación de la población residente a las actividades productivas propias del desarrollo del centro, es un objetivo que se debe imponer, a fin de darle sostenibilidad al proceso.

A la fecha, casi la totalidad de los bienes patrimoniales han sido sujetos de intervención, lo que no sucede con los bienes de propiedad privada. Su intervención depende de la decisión del propietario que se encuentra sujeta a: a) fuentes de financiamiento fáciles y de largo plazo, b) agilidad en los procesos administrativos, c) un mercado inmobiliario dinámico y creativo, d) una política de incentivos tributarios reales y efectivos y e) una política de vivienda social. De no contar con las condiciones antes mencionadas, su intervención no es factible, pues está condicionada a estos factores.

Ante esto, es inminente la necesidad de un proceso de reactivación de la inversión pública y privada que retome el ritmo de intervención en los bienes patrimoniales.

Me parece fundamental que se implementen políticas y planes operativos que busquen superar la noción inmobiliaria de la recuperación de las áreas patrimoniales y que incorporen planes, programas y políticas de mejoramiento social, para elevar el nivel económico de la población residente. Las políticas para alentar la inversión deben orientarse a evitar la venta de bienes a sectores foráneos y a buscar asociaciones y oportunidades de negocios para que los propietarios encuentren la rentabilidad de la rehabilitación.

Siendo el tema de apropiación y pertenencia relevante para la sostenibilidad del centro, es necesario construir un modelo de acción coordinado entre el gobierno local, la inversión privada, la comunidad en general: moradores, comerciantes y usuarios del centro.

Varios factores influyen en la sostenibilidad del proceso de preservación del Centro Histórico de Quito; el uso eficiente de la tierra, la mejora en el tránsito, un adecuado manejo del ambiente, generación de buena vivienda, buen clima social, economía dinámica, participación y empoderamiento comunitario y preservación de la cultura y sabiduría local.

Lograr la sostenibilidad demanda trabajar activamente en la construcción de una visión común con la participación de todos los actores públicos y privados, ejecutar programas y proyectos que incluyan los factores antes citados y definir políticas apropiadas que prevalezcan ante intereses particulares.

## **Referencia bibliográfica**

CAMAREN, *Introducción al desarrollo local sustentable*, ed. Camaren, Quito, 2004. p.200  
Jornadas Iberoamericanas de Rehabilitación Urbana: políticas, estrategias y proyectos. Intendencia Municipal de Montevideo Montevideo, 1994, p. 106, mapas.

*Centro Histórico de Quito, La vivienda*, Junta de Andalucía, Quito, 1991.

*Centro Histórico de Quito: Plan especial*, Municipio de Quito, Quito, 2003, p.112

*Congreso Latinoamericano de Ciudades y Gobiernos Locales Experiencia América (I: 2004: abril 19-21: Santa Cruz de la Sierra)*

Distrito Metropolitano de Quito, *Objetivos de desarrollo del milenio, Estado de situación 2007*, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, Quito, 2007. p.285

Documento Declaratoria de Patrimonio Mundial 1978.

*Financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe*, Quito: FLACSO - Sede Ecuador, Lincoln Institute of Land Policy, Innovar UIO, 2007.

FLACMA/CELCADEL, *El libro del poder local*, Quito, 2004, v.IV.

FONSAL, *Quito, patrimonio y vida: obra del FONSAL 2001 – 2008*, FONSAL, Quito, 2008, p.707

HEILBRUN, J., MGRAY, Ch., *The Economics of Art and Culture, An American Perspective*, Cambridge University Press, 1993, p.378

MONCAYO, GALLEGOS, Paco, *Plan Quito siglo XXI-2: estrategias de desarrollo del DMQ al 2025*, Distrito Metropolitano de Quito, p.65

*Plan de desarrollo urbano de Quito de 1967*

*Plan de desarrollo de Quito de 1973*

*Plan de Jones Odriozola; primer plan de ordenamiento de la ciudad de Quito, 1942.*

*Plan Distrito Metropolitano de Quito, Diagnóstico del Centro Histórico Quito Actual, fase 1, Tomo V. Quito, 1992.*

*Plan Equinoccio 21: Quito hacia el 2026, documento ciudadano, Quito, 2004, p. 66*

*Plan General de Desarrollo Territorial del Distrito Metropolitano de Quito: Memoria Técnica 2006-2010, MDMQ, Quito, 2006, p.98.*

*Plan Maestro del Centro Histórico de Quito 1989-1991*

*Plan Quito de 1981*

*Quito 2020 Plan de Ordenamiento Territorial*

Legislación nacional y textos internacionales sobre la protección del patrimonio cultural, Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, Quito: 1999. 119p.

Myers David, J. & Dietz Henry, A., *Capital City Politics in Latin America, Democratization and Empowerment*. 2002. 408p.

Richard, T., LeGates and Frederic Stour, *The City Reader, Routledge, Urban Reader Series*, Third edition, 2003, 520p.

Rojas, Eduardo, *Volver al centro. La recuperación de áreas urbanas centrales*, Banco Interamericano de Desarrollo: 2004. 289p.

Rojas, Eduardo, Old Cities, New assets, *Preserving Latin America's urban heritage*, Banco Interamericano de Desarrollo, 1999. 101p.