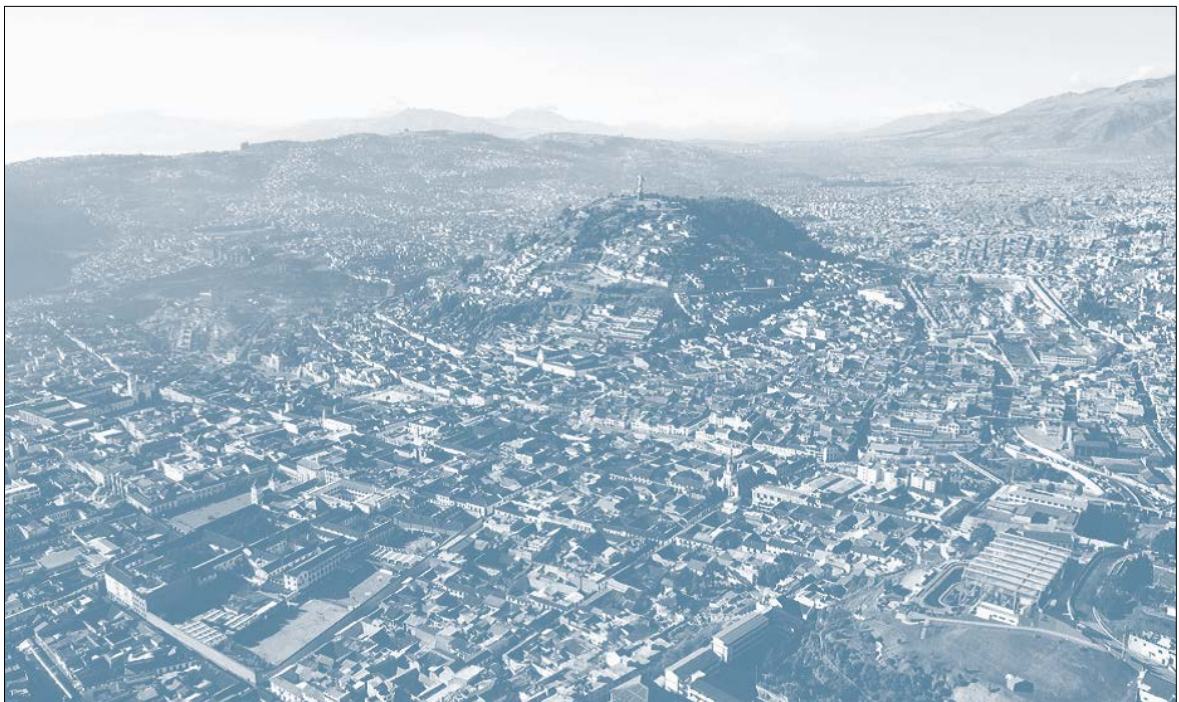


TESIS PREVIA A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE
MAGÍSTER EN DISEÑO URBANO Y TERRITORIAL

TRANSFORMACIONES URBANAS Y HABITABILIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO A PARTIR DE LA DECLARATORIA COMO PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD EN 1978



JORGE LUIS QUISHPE CHILLÁN

DIRECTOR: HENRI GODARD

QUITO, 2017

PRESENTACIÓN

El trabajo de titulación: TRANSFORMACIONES URBANAS Y HABITABILIDAD DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO A PARTIR DE LA DECLARATORIA COMO PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD EN 1978, se entrega en un CD que contiene: el volumen completo del trabajo de titulación y sus anexos, todo en formato PDF.

DEDICATORIA

El trabajo de tesis lo dedico a: mi padre como modelo ejemplar de trabajo y progreso, a mi madre por su apoyo constante y paciencia. Ambos que gracias a sus esfuerzos constantes me permitieron desarrollar los estudios de forma satisfactoria.

PROLOGO

El tema elegido para mi tesis lo seleccione en cuanto la institución donde trabajo se encarga de la conservación del patrimonio de Quito. La interacción con el territorio, en especial con el Centro Histórico, me ha permitido conocer la realidad y las problemáticas de este lugar esencial de la ciudad, también el antagonismo de lo político con lo técnico, por lo cual es necesaria una evaluación temporal de las políticas públicas implementadas y sus resultados.

Al momento, se reconoce la importancia de contar con un plan especial del centro histórico, mismo que no ha sido actualizado desde el año 2003, el estudio planteado para la tesis permitirá ampliar la comprensión de una temática no estudiada, como es la habitabilidad a través de las transformaciones urbanas implementadas dentro de una temporalidad definida. El tema planteado corresponde a una investigación necesaria y útil para una planificación coherente y acorde a las transformaciones urbanas de un área definida. Los documentos y análisis realizados en la tesis, otorgara herramientas y conocimiento adicional en los diferentes campos y estudios del centro histórico de la ciudad.

Los diferentes módulos cursados en la maestría, me han permitido ampliar los conocimientos para realizar una investigación y caracterización urbana del territorio, cuya aplicabilidad en el área de estudio contribuirá con herramientas e información objetiva dentro de la planificación del territorio. La metodología e indicadores a ser entregados en la tesis podrán ser de utilidad para otros estudios en áreas históricas. Además, considerando que la cultura actualmente juega un rol importante en el desarrollo de las ciudades y ratificado recientemente en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible.

Los resultados alcanzados en la tesis son de mi parte, una retribución hacia los conocimientos aprendidos en la academia y en el campo laboral, cuyo aporte permita la comprensión de las transformaciones urbanas del centro histórico y la habitabilidad

por parte de la colectividad e incida hacia posteriores estudios relacionados sobre este lugar significativo de la ciudad.

Contenido

RESUMEN	1 -
ABSTRACT	2 -
INTRODUCCIÓN	3 -
1.1 Planteamiento del problema	3 -
1.1.1.- Descripción del tema	3 -
1.1.2 Justificación del tema planteado.....	5 -
1.1.3 Ámbito de estudio	6 -
1.1.4 Objetivos de investigación	8 -
1.2 Conceptos y herramientas utilizadas.....	8 -
1.2.1 Marco conceptual	8 -
1.2.2 Metodología	9 -
1.2.3 Acopio y procesamiento de información	10 -
CAPÍTULO 1: Habitabilidad del CHQ	12 -
2.1 Despoblamiento y deterioro de los inmuebles patrimoniales	12 -
2.1.1 Decrecimiento poblacional.....	12 -
2.1.2 Abandono de edificaciones patrimoniales	14 -
2.2 Habitar el patrimonio.....	16 -
2.2.1 Regreso a la ciudad construida	16 -
2.2.2 Experiencias de habitar los centros históricos.....	18 -
2.3 Quienes habitan el CHQ.....	22 -
2.3.1 Población residente	22 -
2.3.2 Percepciones poblacionales	25 -
CAPÍTULO 2: Impactos de las transformaciones urbanas	29 -
3.1. Periodización de acontecimientos y políticas urbanas del CHQ 1978 - 2016- 29 -	
3.1.1 Acontecimientos y políticas públicas	29 -
3.1.2 Intervención pública por periodos	34 -
3.2 Transformaciones urbano-arquitectónicas	38 -
3.2.1 Transformaciones morfológicas del Centro Histórico de Quito.....	38 -
3.2.2 Transformaciones funcionales del Centro Histórico de Quito.....	41 -
3.3 Incidencia de las transformaciones urbanas	46 -
3.3.1 Aspectos comparativos del hábitat del CHQ	46 -
CAPÍTULO 3: El Centro Histórico de Quito en el futuro	51 -
4.1 Visión del centro histórico.....	51 -

4.1.1 Proyectos previstos y sus efectos.....	- 51 -
4.1.1 Percepciones poblacionales a futuro	- 56 -
4.2 Escenarios tendenciales para el CHQ	- 58 -
4.2.1 Proyectos representativos y sus efectos	- 58 -
4.2.2 Hacia una turistificación o precarización del CHQ.....	- 62 -
4.3 Escenario posible y deseable	- 67 -
4.3.1 Dinamización de las funciones urbanas	- 67 -
4.3.2 Rehabilitar el Centro Histórico de Quito	- 70 -
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	- 73 -
5.1 Lecciones aprendidas	- 73 -
5.2 Contradicciones	- 74 -
5.3 Oportunidades	- 75 -
5.4 Perspectivas	- 77 -
Bibliografía.....	- 79 -
ANEXOS.....	- 81 -
Anexo 1.-	- 81 -
Anexo 2.....	- 85 -
Anexo 3.....	- 86 -
LISTA DE ABREVIACIONES	- 88 -
LISTADO DE TABLAS.....	- 88 -
LISTA DE ILUSTRACIONES.....	- 89 -

RESUMEN

El Centro Histórico de Quito es revalorizado de manera simbólica a partir de la declaratoria como Patrimonio de la Humanidad en el año de 1978, sobre el cual se realizan importantes intervenciones públicas que provocaron transformaciones urbanas con repercusión en los usos de suelo. Estos cambios incidieron en los usos residenciales con paulatino decrecimiento poblacional y vaciamiento de contenido social. En tanto, la población que habita este sitio demuestra un arraigo hacia la residencia en cuanto al contenido emblemático y particularidades inherentes. La heterogeneidad de usos de suelo e infraestructuras existentes son señalados como favorables para las condiciones de vida de la población local.

Las transformaciones urbanas suscitadas están relacionadas a los distintos acontecimientos naturales y antrópicos, identificados a través de una periodización de eventos y las políticas públicas implementadas. Se registran periodos de mayor intervención con cambios significativos en el aspecto físico con repercusión en los aspectos funcionales y sociales. El núcleo central ha sido privilegiado de inversiones públicas, lugar donde se encuentra la mayor cantidad de edificaciones monumentales religiosas, no obstante presenta el mayor despoblamiento que su entorno inmediato. Es marcado el desequilibrio de intervenciones urbano-arquitectónicas entre el núcleo central y sectores de borde que generan procesos segregativos con repercusión en la habitabilidad del centro histórico.

El estudio realizado permite establecer escenarios tendenciales de acuerdo a los acontecimientos suscitados y proyectos a futuro. Se identifica una dinamización comercial y turística con la implementación de equipamientos, infraestructuras y espacios públicos. Para lo cual se propone un nuevo escenario que permita redensificar de forma moderada el sector con la generación de condiciones de habitabilidad reconociendo la valoración universal excepcional (VUE) sobre el cual fue declarado como Patrimonio de la Humanidad.

Palabras claves: *Centro Histórico, transformaciones urbanas, habitabilidad, patrimonio cultural, rehabilitación urbana, densificación y dinamización urbana.*

ABSTRACT

The Historic Center of Quito is symbolically reappraised since it was declared a World Heritage Site in 1978. Important public interventions have been carried out within its limits, which have caused urban transformations that have affected land uses. These changes have altered residential uses with a gradual population decrease and social content emptying. Meanwhile, the population that inhabits this area shows an attachment towards the emblematic content and the peculiarities inherent therein. The heterogeneity of land uses and existing infrastructures are deemed favorable to the living conditions of the local populace.

These urban transformations are related to the different natural and anthropogenic happenings that are identified through a periodization of events and enforced public policies. Periods of higher intervention are recorded, with more significant changes to the physical aspect and consequences to functional and social aspect. The central core has been privileged with public investment and is the area with public investment and is the area with the highest concentration of religious monuments and buildings, but nevertheless also experiences the largest depopulation compared to its immediate surroundings. There is a sharp unbalance of urban and architectonic interventions between the central core and the fringe zones that create segregations processes which impact the habitability of the historic center.

This study allows the implementation of trend scenarios in accordance to the past events and future projects. The dynamization of commerce and tourism is identified with the implementation of equipment, infrastructure and public spaces. Therefore, a new scenario is proposed, one that allows the moderate densification of the area by generating new habitability conditions, acknowledging the outstanding universal value (OUV) that led the historic center to be a World Heritage site.

Key words: *Historic Center, urban transformations, habitability, cultural heritage, urban rehabilitation, densification and urban dynamization.*

Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como patrimonio cultural de la humanidad en 1978

INTRODUCCIÓN

Desde la declaratoria de Quito como patrimonio cultural de la humanidad por parte de la UNESCO¹ en el año 1978, el Centro Histórico de Quito (CHQ) es de trascendental importancia para la ciudad y el país, por tanto es obligatoria su protección por medio de políticas urbanas que permitan la conservación del conjunto patrimonial.

1.1 Planteamiento del problema

Para la conservación del CHQ ha sido necesaria la intervención pública que permita su protección, no obstante en los distintos documentos urbanos se menciona un paulatino despoblamiento constatado en los censos del INEC. A pesar de conocer la problemática de vivienda, las acciones públicas realizadas para este sector no han logrado mejorar las condiciones de habitabilidad.

1.1.1.- Descripción del tema

Por la representatividad del sitio como Patrimonio de la Humanidad, el CHQ es privilegiado con la ejecución de proyectos de distintas escalas realizadas con fuentes de financiamiento de diversa índole como son: aportes internacionales, estatales y municipales. Sin embargo, a pesar de la voluntad e interés por la conservación del conjunto patrimonial persisten y acrecientan problemáticas ya identificadas en décadas anteriores como: congestión, contaminación ambiental, falta de espacios recreativos y despoblamiento.

¹ La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (en inglés United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization, abreviado internacionalmente como Unesco).

El despoblamiento de los centros históricos es una problemática específica que genera abandono y vaciamiento de los mismos. Las acciones de las instituciones públicas no han permitido devolver la habitabilidad pretendida. La pérdida de población en el CHQ es una problemática latente, la planificación urbana y políticas públicas resultan insuficientes y muchas veces contradictorias.

En los 39 años como Patrimonio de la Humanidad, el CHQ tuvo acontecimientos que han incidido en cambios socioespaciales, donde la habitabilidad en parte ha sido afectada debido a la reducción y deterioro de los inmuebles y falta de condiciones de habitabilidad.

El tema “*Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito*” analiza las intervenciones urbano-arquitectónicas relevantes desde la declaratoria como Patrimonio de la Humanidad hasta el momento actual. La declaratoria de 1978 ha permitido al CHQ posicionarse internacionalmente y ser el centro de atención para varios actores con interés en invertir en este sitio, no obstante, la concentración de inversiones e intereses particulares puede ser contraproducente con los objetivos planteados.

A pesar de la conservación del conjunto edificado, las funciones se modifican de acuerdo a las acciones y acontecimientos suscitados como: el traslado de actividades, las intervenciones urbano-arquitectónicas, los desastres naturales, la implementación de nuevos usos de suelo, entre otras. Estas modificaciones generan repercusiones que afectan la habitabilidad y disminución de residentes.

Actualmente hay incertidumbres respecto a nuevos usos de suelo a ser incorporados en algunos inmuebles, mismos que pueden generar nuevas transformaciones de este lugar esencial para la ciudad, tal es el caso de la propuesta de hotel en el expenal García Moreno, ampliación de la oferta hotelera en inmuebles ubicados en la parte central, la parada del Metro y peatonalización del núcleo central. La concreción de estos proyectos incidirá directamente en la habitabilidad del Centro Histórico.

1.1.2 Justificación del tema planteado

Desde periodos prehispánicos, subsisten elementos urbano-arquitectónicos de tipo histórico y cultural, por lo cual el CHQ es valorado culturalmente y fue declarado Patrimonio de la Humanidad, razón por la cual es objeto de intervenciones públicas dirigidas al mejoramiento y conservación como tal.

El CHQ ha tenido varias transformaciones desde su origen, una de las más significativas corresponde a la pérdida de centralidad que ha marcado un cambio manifiesto hacia el despoblamiento. El traslado de funciones hacia el norte de la ciudad ocasionó el abandono, deterioro del área patrimonial y alteraciones en las dinámicas urbanas de este lugar.

El desarrollo de la ciudad conlleva cambios respecto al ordenamiento territorial y comportamientos sociales. En el caso del CHQ la pérdida de centralidad urbana ha conllevado al detrimento de poder hegemónico y desinterés para los residentes de antaño provocando un abandono poblacional que ha comprometido el desplazamiento de habitantes hacia otros sectores de la ciudad.

El ámbito de estudio constituye un sitio neurálgico de la ciudad, la especificidad y complejidad de los distintos componentes conlleva a la elaboración de estudios especializados que permitan ampliar el conocimiento del lugar en beneficio de su conservación. Se reconoce la problemática de abandono poblacional en varios documentos, sin embargo no se estudia las causas históricas y relaciones intrínsecas a las intervenciones públicas, cuyas acciones repercuten en el funcionamiento y efectos sobre la residencialidad.

Los residentes que se encuentran en el área de estudio perciben la habitabilidad relacionada a las transformaciones urbanas, respuestas que en ciertos casos divergen de las nociones técnicas respecto al tratamiento de las áreas históricas.

Las problemáticas de: despoblamiento, deterioro de los inmuebles patrimoniales, problemas sociales, conflictividad de movilidad, entre otras han conllevado al establecimiento de instrumentos normativos y de planificación, pero en el transcurso del tiempo los resultados mantienen o acrecientan los inconvenientes identificados. Analizar las transformaciones urbanas y la habitabilidad en el CHQ dentro de una temporalidad definida permitirá conocer la incidencia de las mismas en el ámbito local y en la ciudad.

El discernimiento logrado es útil para la planificación, así como propicio para profesionales y autoridades relacionadas con el manejo y gestión de este lugar fundamental de la ciudad. Se muestra como el diseño urbano y usos de suelo implementados, inciden en las dinámicas poblacionales. El documento realizado puede ser conocido por la ciudadanía interesada sobre la incidencia de los proyectos sobre el territorio donde habitan, cuyo conocimiento les permita participar en las decisiones públicas en beneficio de la conservación como patrimonio habitado.

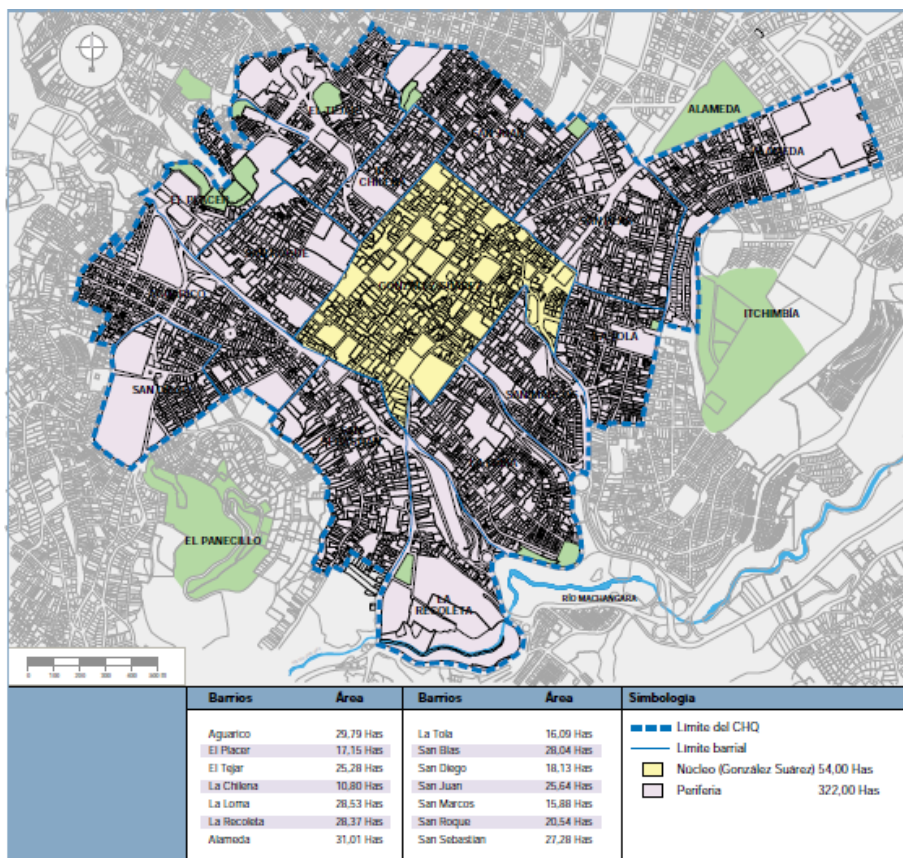
1.1.3 Ámbito de estudio

La incorporación en la lista de ciudades patrimonio de la humanidad por parte de la UNESCO considera la protección del área delimitada en la declaratoria. Los acuerdos y convenciones de las ciudades inscritas son aceptados para su protección y también se aplican las diferentes legislaciones por parte del estado y del gobierno local.

El ámbito de estudio seleccionado refiere a la zona denominada de amortiguamiento o tampón del CHQ, correspondiente a 376 hectáreas², conformada por el núcleo central (área de primer orden) y contexto inmediato. La zona de estudio (ilustración 1) está conformada por 15 barrios: Gonzales Suarez (núcleo central), Aguarico, El Placer, El Tejar, La Chilena, La Loma, La Recoleta, Alameda, La Tola, San Blas, San Diego, San Juan, San Marcos, San Roque y San Sebastián (Municipio de Quito, 2003).

² Plan del Centro Histórico 2003

Ilustración 1: Delimitación del CHQ y estructura barrial.



Fuente: Plan especial Centro Histórico de Quito 2003

La selección se justifica por la diversidad socioespacial que existe entre el núcleo central y zona de amortiguamiento, cuyas características diferenciadas otorgan un conocimiento íntegro del Centro Histórico de Quito, con las particularidades y relaciones entre los distintos sectores que conforman el área de protección patrimonial.

En el área de primer orden o núcleo central es el lugar donde se concentran las intervenciones en edificaciones y espacio público, en tanto es el sector que registra la menor cantidad de población debido a la concentración de equipamientos, usos comerciales y monumentos históricos.

1.1.4 Objetivos de investigación

El estudio plantea la pregunta: ¿Cómo las intervenciones públicas repercuten en la habitabilidad y las dinámicas urbanas del Centro Histórico de Quito?

1.1.4.1 Objetivo general

Investigación de las transformaciones urbanas y su incidencia en la habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como patrimonio de la humanidad.

1.1.4.2 Objetivos específicos

- Analizar los acontecimientos históricos respecto al despoblamiento desde la declaratoria del CHQ como patrimonio de la humanidad.
- Identificar los impactos generados de las intervenciones urbanas y eventos suscitados respecto a la habitabilidad.
- Establecer escenarios prospectivos que tendrá el CHQ en los próximos años de acuerdo a la situación actual y los proyectos propuestos.

1.2 Conceptos y herramientas utilizadas

1.2.1 Marco conceptual

El Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria por parte de la UNESCO retoma el protagonismo de atención y sobre el cual se considera la protección física a ultranza, es necesario conocer y analizar los resultados alcanzados por las autoridades de turno en cuanto a la conservación como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

El ámbito de estudio tiene un significado espacial y temporal, su condición de centro histórico *“contiene una sucesión de expresiones arquitectónicas y sociales, así como hechos históricos relevantes acumulados a lo largo del tiempo”* (Aloma, 2009,

pág. 33). Durante el crecimiento urbano el CHQ ha albergado todas las funciones que caracteriza la ciudad, cuya pérdida de centralidad urbana ocasionó efectos sobre la habitabilidad y deterioro de los bienes patrimoniales.

Habitar el patrimonio implica *“cohabitar, coexistir, y compartir un espacio que parece común e integrador, pero al mismo tiempo revela conflictos y tensiones vinculados a cambios propios de la patrimonialización”* (Lacarrieu, 2014, pág. 46), afirmación que refiere a la relación con el contexto, donde la habitabilidad es un concepto amplio que sobrepasa lo construido, para describir la relación con el territorio y cómo las transformaciones urbanas tienen incidencia en las condiciones necesarias para vivir.

Los cambios espaciales inciden en los aspectos sociales, cuyas acciones desencadenadas *“introducen cambios en los bienes y prácticas sociales a los que son dirigidos e interfieren en los espacios donde ocurren afectando valores y prácticas a ellos asociados por sus habitantes y gestores”* (Arantes, 2014, pág. 10). Lo indicado manifiesta los efectos de las decisiones y gestión del patrimonio plasmado sobre las políticas públicas implementadas.

1.2.2 Metodología

La metodología utilizada es de procedimientos y herramientas, a partir de la investigación documental y de campo, relaciona los diferentes documentos y sistematización respecto a la transformación y habitabilidad en una periodización delimitada para su posterior tratamiento. Hace referencia al análisis de acontecimientos desde un punto de vista empírico trasladado hacia la interpretación de datos y consecuencias, conforme a las fuentes documentales analizadas.

El estudio sintetiza los resultados conferidos por las transformaciones urbanas hacia la habitabilidad en el CHQ, con lo cual se establecerá escenarios tendenciales respecto a la situación actual y de acuerdo a los proyectos futuros que pueden provocar impactos significativos.

La metodología establecida combina encuestas a residentes, documentos bibliográficos y de planificación, relevamiento de campo, mapeos comparativos, cuadros y otras herramientas que relacionan los múltiples elementos, además de las proyecciones e indicadores sobre la temática de estudio.

1.2.3 Acopio y procesamiento de información

Se utilizaron estudios relacionados y de planificación que permita una comprensión general e integral del área de estudio. Se verificó bibliografía local e internacional, planes de ordenamiento territorial, el plan maestro de 1992, plan especial del 2003 y las normativas de áreas históricas referidas hacia la habitabilidad.

Se revisaron publicaciones sobre las intervenciones realizadas por periodos, dentro de las cuales se recurre a informes y publicaciones de la gestión de instituciones como el Fondo de Salvamento (FONSAL) actual Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP), Empresa del Centro Histórico (ECH) posteriormente Empresa de Desarrollo Urbano de Quito (EMDUQ), Plan de revitalización del CHQ (MIDUVI), entre otras.

Las encuestas realizadas permiten conocer las características y percepciones de la población que habita en el Centro Histórico. Se obtienen varios indicadores, entre los cuales se encuentran las transformaciones percibidas y sobre las expectativas o visión de futuro. Se distingue la diversidad y variaciones de respuesta de residentes por barrios. También se identifica la relación del núcleo central y envolvente, además de las dinámicas urbanas respecto a los elementos representativos del CHQ.

Con la documentación estudiada, encuestas y relevamiento de campo, se procesan los distintos elementos para establecer indicadores e información relevante que permita entender el comportamiento e incidencia de las transformaciones urbanas en las áreas históricas.

Se utilizan mapas temáticos comparativos que muestran el estado anterior y actual, así como la incidencia de la planificación e intervenciones en del CHQ. Incluye la realización de matrices comparativas y de evolución que relaciona indicadores socioespaciales.

Finalmente con los análisis realizados, se llega a definir los escenarios tendenciales respecto a las transformaciones urbanas y su injerencia en la habitabilidad de esta área específica de la ciudad. Se muestra escenarios a futuro del CHQ sobre las políticas urbanas implementadas y el escenario deseado para mejorar la habitabilidad y su conservación.

Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como patrimonio cultural de la humanidad en 1978

CAPITULO 1: Habitabilidad del CHQ

La habitabilidad es un concepto amplio que supera lo residencial, corresponde en otorgar las condiciones óptimas para el desarrollo humano en espacios que garanticen su disfrute. También refiere a los espacios externos de la vivienda que es donde se relacionan las personas. Habitar una centralidad histórica implica compromisos relacionados a su *patrimonización*³ y la valoración conferida en la cual coexisten diversos actores y elementos significativos.

2.1 Despoblamiento y deterioro de los inmuebles patrimoniales

El despoblamiento de los centros históricos en Latinoamérica es una problemática latente y recurrente en varias ciudades, sobre la cual se han implementado acciones dirigidas al repoblamiento y vitalidad de estos lugares esenciales, sin embargo, presentan complejidades relacionadas a funciones rentables dadas por la afluencia de visitantes en cuanto a los elementos simbólicos que contienen estos lugares.

2.1.1 Decrecimiento poblacional

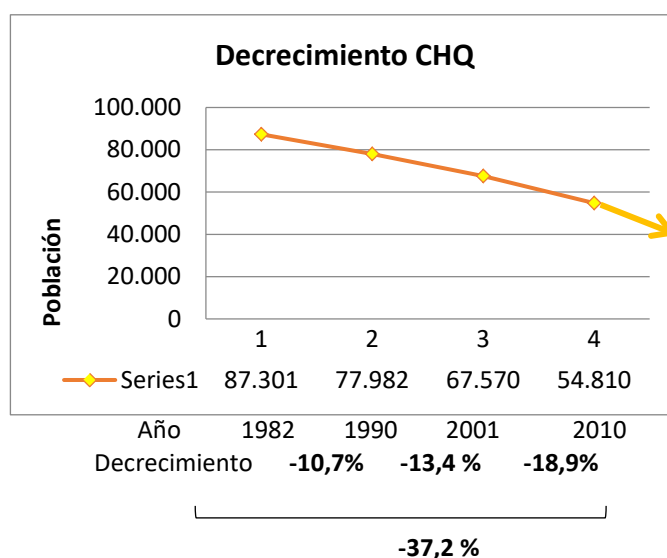
En las últimas décadas, el decrecimiento poblacional en las áreas históricas es ocasionado por diversas razones, tales como: incrementos de rentas, inconvenientes de herencias, falta de equipamientos, escasez de áreas verdes y recreativas, congestión, contaminación ambiental, aglomeraciones, entre otros. Para el caso del CHQ, el cambio de uso, también tiene incidencia en el despoblamiento, de lo cual se puede mencionar algunos ejemplos como: la salida de equipamientos

³ Término referido al proceso de declaración como patrimonio del estado o humanidad

(unidades educativas y centros de salud), el desplazamiento de entidades de gobierno y otras dependencias públicas locales, la salida del terminal terrestre Cumanda y el penal García Moreno.

Las inversiones públicas realizadas beneficiaron a la población flotante ya que la población residente tiene la tendencia a reducirse (ilustración 2), de acuerdo al INEC hubo una reducción de 87.301 habitantes en 1982 a 54.810 habitantes en el año 2010. Estos indicadores sugieren que el centro ha cambiado su estructura social y que la sostenibilidad como espacio de vida se encuentra en un punto crítico con tendencia al vaciamiento. En los años de comparación (1982-2010) se registra una disminución poblacional de 37,2 %, cuya variación por periodos aumenta a partir de 1990 con el 13,4 % y desde el 2001 con el 18,9 %, períodos donde se realizó mayor inversión pública mediante diferentes fuentes de financiamiento.

Ilustración 2: Decrecimiento poblacional.



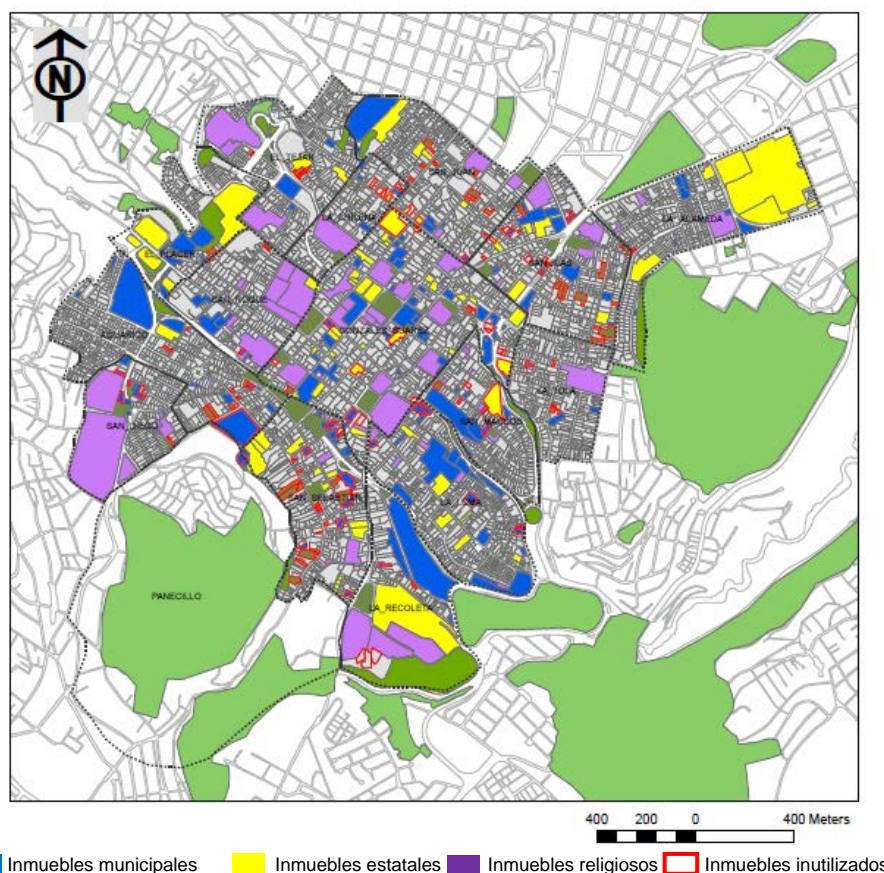
Fuente: INEC 1982-2010 / Elaboración: autor

El decrecimiento poblacional tiene repercusión en el abandono y deterioro de los inmuebles, la falta de uso y mantenimiento continuo provocan patologías constructivas en los distintos elementos que pueden conllevar a un colapso total de los inmuebles patrimoniales, además las edificaciones deterioradas son percibidas como imágenes urbanas negativas que afectan al contexto inmediato.

2.1.2 Abandono de edificaciones patrimoniales

Del estudio realizado se determina que la tenencia del suelo (ilustración 3) las propiedades del estado, el municipio y las comunidades religiosas alcanza el 40% de lo catastrado del Centro Histórico. Del relevamiento de campo realizado en el área de estudio, 142 inmuebles se encuentran inutilizados en su integridad (todas las plantas), de los cuales el 56 % de inmuebles sin uso son de propiedad municipal y gubernamental con un área de 63.956,85 m², indicadores que inquieta respecto a la conservación del CHQ, en tanto los predios inutilizados por su abandono y deterioro, crean percepciones de inseguridad.

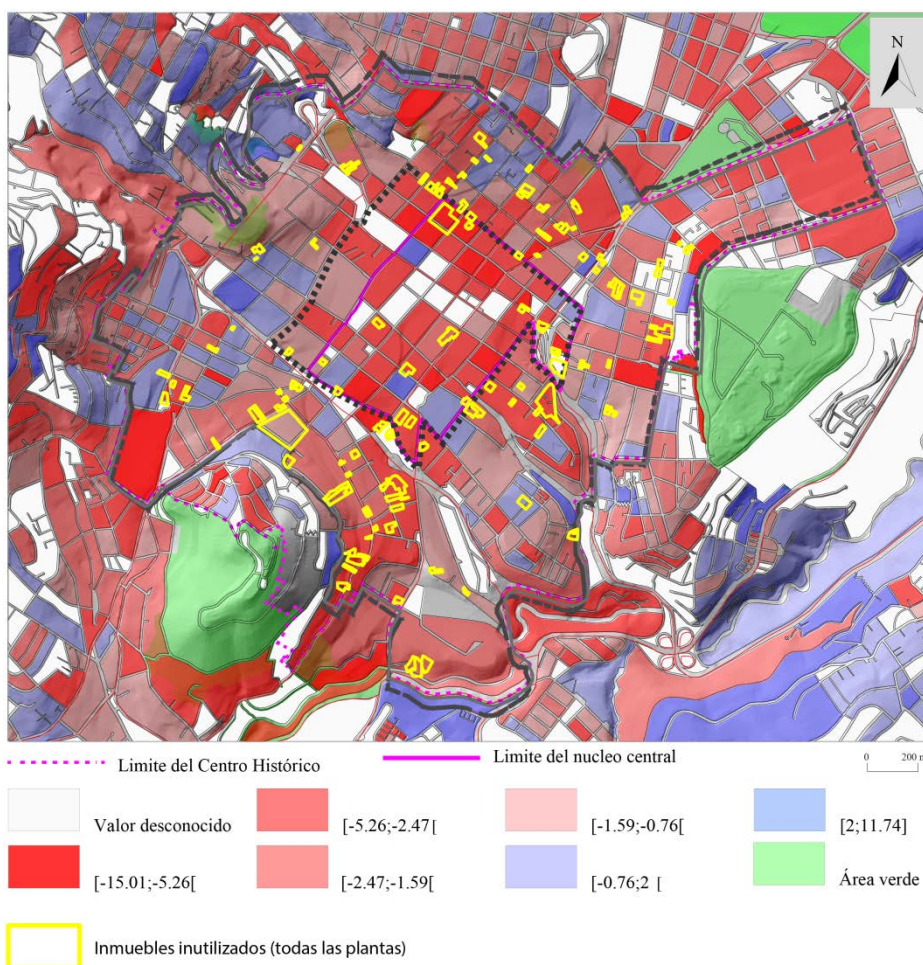
Ilustración 3: Tenencia de suelo y abandono de edificaciones



Fuente: Sistema Integrado de Información Catastral (SIREC) y levantamiento de campo / Elaboración: autor

El mapa de inmuebles inutilizados muestra la ubicación de edificaciones que se encuentran sin uso en todas sus plantas. Comparando la localización de los predios inutilizados y las tasas de crecimiento (ilustración 4), se corrobora la correspondencia de abandono y los efectos vinculados al entorno inmediato.

Ilustración 4: Tasa de decrecimiento poblacional e inmuebles inutilizados



Fuente: H. Godard y levantamiento de campo

Además, los inmuebles sin uso que no cuentan con vigilancia, tal es el caso de propiedades particulares, normalmente son invadidos por personas indeseables⁴ que utilizan los mismos para actos antisociales como guaridas, para drogarse o beber

⁴ Referido a delincuentes, drogadictos y alcohólicos

alcohol e incluso para acciones de libertinaje, que agravan los conflictos sociales y de percepción de inseguridad. En el mejor de los casos, algunos inmuebles invadidos son utilizados para vivienda de sobrevivencia, utilizando la edificación en condiciones precarias por personas vulnerables.

Los inmuebles sin uso se localizan en mayor cantidad en la zona de amortiguamiento, en barrios como San Sebastián y Aguarico en la parte sur, San Juan y San Blas al norte, sectores que además persiste la tugurización⁵ y donde se encuentra la poblacional excluida de bajos recursos económicos.

2.2 Habitar el patrimonio

Los centros históricos persisten como lugares para residir, los cuales han pasado por procesos y transformaciones que desplazaron población hacia otros sectores y también fueron sobreutilizados como tugurios. El decrecimiento poblacional de estos sitios implica identificar las condiciones necesarias entre los aspectos físicos y sociales direccionados hacia una redensificación.

2.2.1 Regreso a la ciudad construida

La planificación urbana, respecto al crecimiento acelerado de las ciudades ha vuelto la mirada hacia la ciudad construida, tema ratificado en la conferencia HABITAT III⁶ que refiere a la conformación de ciudades compactas, las cuales merecen especial atención las áreas históricas que son parte de un proceso de urbanismo desarrollado a través del tiempo.

Es necesario densificar las áreas con edificaciones existentes, tomando en cuenta que *“el crecimiento en extensión genera costos adicionales para la sociedad debido a los mayores costos de funcionamiento de los servicios”* (Rojas, Volver al Centro, 2004, pág. VIII), en tanto en los centros históricos hay edificaciones

⁵ Refiere a la falta de espacio en un lugar determinado

⁶ Conferencia de la ONU sobre Vivienda y Desarrollo Urbano Sostenible

inutilizadas que se deterioran y generan una imagen urbana insociable que puede concurrir hacia un efecto multiplicador de abandono.

La relevancia de conjuntos urbanos que han permanecido en el tiempo ha llevado a la UNESCO a declarar a varios centros históricos conservados como patrimonio cultural de la humanidad, por el valor universal excepcional (VUE) que poseen. La declaratoria compromete al estado parte e instituciones encargadas de la gestión y manejo del conjunto protegido, para que realicen las medidas necesarias para la salvaguardia y conservación.

El despoblamiento de los centros históricos ha sido un factor recurrente en varias ciudades del mundo, mientras en otras ciudades se observa el paulatino deterioro y pérdida de su núcleo fundacional. *“La «globalización arquitectónica y urbanística» promovió la desaparición total o parcial de gran cantidad de áreas centrales de las ciudades latinoamericanas y caribeñas”* (Rigol, 2012, pág. 73)

Diversos son los factores que causaron los desplazamientos de residentes con cambios de tipo funcional, espacial y social. Ante esta problemática identificada, los gobiernos en su ámbito de trabajo ejecutan acciones que logren recuperar la vocación residencial de antaño. La recuperación de los centros históricos conlleva a generar procesos para atraer residentes que ocupen las edificaciones abandonadas a través de políticas públicas que beneficien la habitabilidad. Es necesario dar las condiciones idóneas y establecer instrumentos de financiamiento que permitan acceder a los distintos estratos sociales que anhelan residir en estos lugares esenciales de las ciudades.

Espacios públicos, como calles de uso peatonal de las áreas patrimoniales son tomados por comerciantes autónomos donde el *“uso privado del espacio público genera problemas de accesibilidad a los otros usuarios (congestión, bloqueo de calles) y problemas de mantenimiento y limpieza de tales espacios”* (Rojas, Volver al Centro, 2004, pág. 6), estas actividades generan deterioro con incidencia hacia el mercado inmobiliario y desinterés de habitar estos espacios.

Además, la toma del espacio público en frente de los inmuebles patrimoniales dificulta la accesibilidad y luminosidad hacia los mismos, se dan cambios de función y regularmente conlleva a usos de almacenamiento o incluso al abandono total del inmueble.

Otro factor que conlleva al despoblamiento de los centros históricos son los proyectos de impacto urbano, normalmente de gran escala, que modifican las dinámicas urbanas debido al cambio de usos establecidos que son discordantes con los requerimientos específicos de la población. También por razones técnicas o envejecimiento constructivo se produce el abandono de grandes infraestructuras como el caso de estaciones o terminales de transporte, que gradualmente conduce a una obsolescencia con afectación al contexto inmediato y también de la pérdida de elementos reconocidos como parte de una memoria colectiva.

Habitar el patrimonio implica cuestiones que van más allá de la calidad de vida, implica sentidos de representatividad y simbolismo como parte de los valores universales excepcionales establecidos en la declaratoria de 1978. Estos valores deben fortalecer la redensificación a través de políticas públicas, las cuales tomen en cuenta las experiencias asimiladas y buenas prácticas de otros centros históricos de similares características.

2.2.2 Experiencias de habitar los centros históricos

Posterior al sismo de 1987 se acrecentó el deterioro físico del Centro Histórico de Quito; donde las inversiones en rehabilitación y restauración estaban dirigidas a las obras de arquitectura monumental, en cuanto a la prioridad de reparar los daños producidos por el movimiento telúrico. A partir de los 90, sin dejar de lado la intervención de los edificios religiosos se incluyeron políticas para incentivar la vivienda patrimonial y mejorar las condiciones de vida de los habitantes de ese lugar.

Entre 1988 y el 2009 la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico (ECH) y el FONSAL realizaron fuertes inversiones públicas para motivar a la empresa privada a invertir en el centro, lo cual provocó cambios significativos en la imagen urbana. Los recursos para estos proyectos incluyeron viviendas de tipo social como parte del repoblamiento pretendido.

Parte importante del proceso de transformación urbana del CHQ fue la reubicación del comercio informal (Ilustración 5 y 6), dicho proceso permitió recuperar la imagen urbana de los inmuebles y del espacio público en aceras y calzada. Estas acciones son reconocidas internacionalmente como referentes de rehabilitación urbana de áreas patrimoniales.

Ilustración 5: Intersección de las calles Sucre y Cuenca. Antes de la reubicación del comercio ambulante.



Fuente: FONSAL año 2003

Ilustración 6: Intersección de las calles Sucre y Cuenca. Después de la reubicación del comercio ambulante. La imagen muestra la misma intersección pero con un espacio público más limpio, ordenado y con edificios bien mantenidos, lo que mejora la imagen urbana.



Fuente: FONSAL año 2003

2.2.2.1 Vivienda social en el centro histórico de Quito

El proyecto realizado con cooperación del Pact Arim⁷ en el año 2000, planeó una “*mejor calidad de vida a los residentes con menor nivel de ingresos al tiempo que se preserva el valor histórico y monumental*” (Verdaguer, 2000). El proyecto fue referente para otros centros históricos sobre vivienda social en edificaciones deterioradas. Se pretendía la creación de 500 viviendas dirigidas a residentes pobres cuya adquisición se realice mediante incentivos establecidos mediante una política pública municipal.

⁷ Organización no gubernamental francesa especialista en la erradicación de la infravivienda

El proyecto Pact Arim destaca en cuanto a los siguientes objetivos y estrategias indicados en el documento de (Verdaguer, 2000):

“...generar viviendas a precios asequibles, obtener una heterogeneidad social, reforzar la participación, concienciar a la población sobre las virtudes del centro histórico, utilizar, en cada caso de rehabilitación, un sistema de subsidios cruzados, que permite unas mayores ayudas para las viviendas sociales con la construcción de otras viviendas más caras, aprovechar las infraestructuras básicas ya existentes en la zona para crear viviendas con un nivel digno de habitabilidad”.

Los proyectos de vivienda social fueron implementados en los barrios del área de amortiguamiento como San Blas y San Roque, los cuales fueron ejecutados en predios que presentaban un alto grado de deterioro. En el proyecto denominado “esquina de San Blas” (ilustración 7) de acuerdo a la información de la ECH se obtuvieron 103 departamentos, en tanto en el proyecto “Balcón de San Roque” (ilustración 8) se construyeron 36 departamentos. Con las nuevas construcciones se consiguió reconfigurar los bordes de manzana con perfiles y diseños arquitectónicos que armonicen con el entorno inmediato.

Ilustración 7: Esquina de San Blas



Fuente: (INNOVAR-UIO, 2008)

Ilustración 8: Balcón de San Roque



Fuente: (INNOVAR-UIO, 2008)

Como todo proyecto pionero, presenta complicaciones de diversa índole entre las que se describe: las tipologías arquitectónicas y de los materiales, el realojamiento de la población, falta de solvencia económica de los interesados y la situación

económica del país. Los resultados se plasmaron en 284 viviendas adjudicadas con costos asequibles y destinados a población vulnerables, los pilares fundamentales del proyecto se basaron en “mejorar *las condiciones de vida de los residentes, revalorización del CHQ, alternativas de inversión del sector privado y generación de incentivos*” (Verdaguer, 2000).

El proyecto presentado muestra la posibilidad de generar vivienda para estratos económicos bajos, plasmado con la colaboración de distintas entidades y trabajado con la comunidad dentro de lo cual la ayuda económica de lo público permitió su concreción. Esta experiencia fue un ejemplo asimilable en otros lugares del país y también de Latinoamérica, adaptando a las características particulares y con mejorías en su aplicabilidad.

2.2.2.2 Revitalización integral de la Habana Vieja

El proceso de intervención llevado a cabo por el Plan Maestro de la Habana Vieja⁸, establece políticas, estrategias y acciones de rehabilitación dirigidas hacia la “*mejora de la calidad de vida de la población local, como medio para evitar que estos abandonen y emigren, además del desarrollo integral autofinanciado que haga recuperable y productiva la inversión en el patrimonio*” (Rodríguez A. P., 2012). El plan establece densidades de vivienda considerando la integridad del territorio en usos de suelo priorizando conservar a la población local.

El modelo de gestión se basa en una política social, en donde los ingresos propios generados en la Habana Vieja, se destinan en un 40 % para proyectos sociales⁹ con tendencias “*a incrementar aquellos que se refieren a los servicios a la población y las viviendas de interés social*” (OHCH, 2012, pág. 86) mediante una recuperación significativa de inmuebles patrimoniales. Se destaca también la creación de *viviendas de tránsito*¹⁰ y también el *fondo de viviendas*¹¹ en las afueras del centro histórico.

⁸ Plan Maestro surgió en 1994 dentro de la estructura de la Oficina del Historiador de la Ciudad

⁹ Datos tomados del libro Luces y Simientes de la Oficina del historiador de la Habana

¹⁰ Donde se alojan los residentes mientras se rehabilitan sus casas

Otro aspecto relacionado a la vivienda corresponde al régimen de arrendamiento “*condición que garantiza un espectro más diverso de la población que habitaría el Centro Histórico*” (OHCH, 2012, pág. 120) el proceso es canalizado por una oficina creada específicamente para la gestión de los movimientos poblacionales y la asignación de viviendas, acciones que son llevados de forma integral y con la participación de varios actores, en especial la población residente.

El proyecto de la Habana Vieja es una rehabilitación integral bajo la premisa de una sostenibilidad económica a través de mecanismos de autofinanciamiento, desarrollo de economías locales, cooperación internacional, asociaciones público-privadas y desarrollo de actividades económicas. Corresponde a una “*política de mantener la función residencial del centro histórico bajo las premisas de no expulsión, no redensificación, no gentrificación*” (Rodríguez P. , 2009, pág. 47).

De los casos en referencia se establece la importancia del reconocimiento del sitio y de los residentes, así como la implicancia de lo público para conservar la población residente por medio de la participación activa en los procesos de planificación y ejecución. También implica un manejo efectivo de los mecanismos de autofinanciación e incentivos para las personas vulnerables.

2.3 Quienes habitan el CHQ

La población que habita el Centro Histórico de Quito es diversa en varios aspectos, el levantamiento de campo a través de encuestas muestra las características específicas por sectores y barrios, así como la percepción respecto a vivir en este lugar. Los resultados muestran factores culturales y sociales que pueden motivar la elección del Centro Histórico como espacio atractivo para la vivienda.

2.3.1 Población residente

¹¹ Destinadas a los pobladores que no pueden regresar a las antiguas casas en cuanto a bajar la densidad en áreas tugurizadas.

Los resultados de la encuesta realizada a hogares del CHQ, muestran un alto porcentaje de residentes arrendatarios, que representan el 55%, seguido de un 42% que son propietarios y un 3% de vivienda prestada (ilustración 9). Estos resultados demuestran que los propietarios decidieron dejar sus viviendas para trasladarse a otros sectores de la ciudad, cuyos inmuebles son adquiridos o arrendados por personas no originarias del Centro Histórico de Quito.

Ilustración 9: Tenencia de vivienda

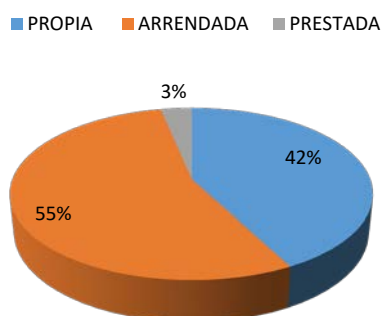
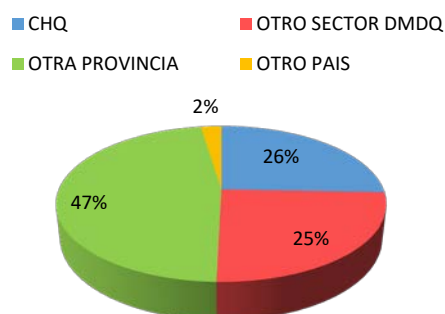


Ilustración 10: Lugar de nacimiento



Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

De las personas encuestadas respecto a la procedencia (ilustración 10), el mayor porcentaje corresponde a originarios de otra provincia del país con un 47 %, en tanto residentes que nacieron en el CHQ y del DMDQ son el 26% y 25 % respectivamente; en un porcentaje relativamente bajo de 2% son de personas que nacieron en otro país. Los resultados afirman un alto proceso migratorio hacia el área de estudio, donde la población residente percibe al Centro Histórico como un lugar para vivir.

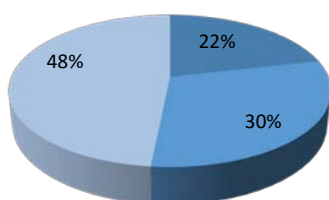
La encuesta permitió obtener datos sobre los años de estancia en el CHQ (ilustración 11), sobre los cuales un alto porcentaje reside más de 20 años (48%), seguido de un 30% que habita entre 6 a 20 años y un 22 % menos de 5 años, lo que indica una permanencia prolongada de residencia.

A pesar de las diversas problemáticas del CHQ, sus residentes tienen agrado por vivir en este lugar (ilustración 12), con un porcentaje bastante significativo (96 %), lo que demuestra la aceptación del lugar para la vivienda. Resultados que deben ser

considerados para la conservación de los residentes actuales por el arraigo hacia este lugar.

Ilustración 11: Años que viven en el CHQ

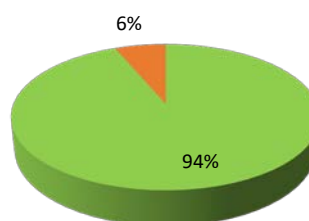
■ < DE 5 AÑOS ■ ENTRE 6 a 20 años ■ > DE 20 AÑOS



Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

Ilustración 12: Pregunta sobre si les gusta vivir en el CHQ

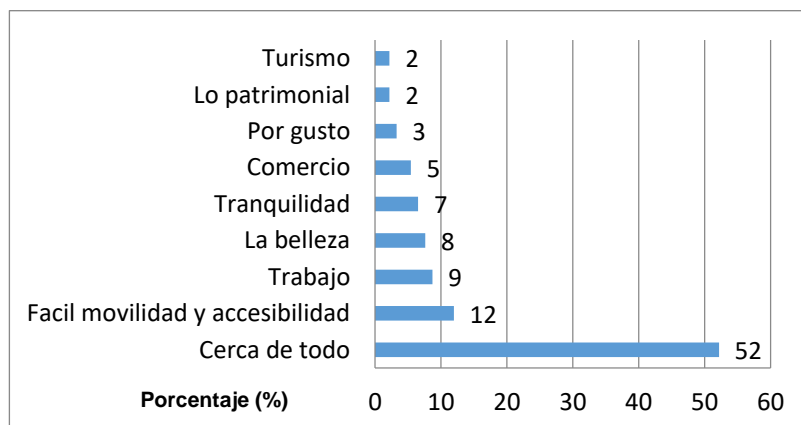
■ SI ■ NO



Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

Entre las afirmaciones por las cuales les gusta vivir en el Centro Histórico (ilustración13), mayoritariamente respondieron sobre la cercanía a todo, debido a los servicios disponibles, concentración de equipamientos, facilidad de movilizarse y encontrar todo tipo de comercio, resultado equivalente al 52 %. Las otras afirmaciones sobre las ventajas de vivir en el CHQ, están relacionadas con la fácil accesibilidad a medios de transporte (12 %), por trabajo (9 %), lo estético, tranquilidad, comercio, turismo, entre otros, en porcentajes menores. Se contrasta las respuestas entre los dos extremos, en donde el turismo es poco incidente para la habitabilidad, en tanto la cercanía a todo es un potencial del sitio estudiado.

Ilustración 13: Razón de gusto por vivir en el CHQ



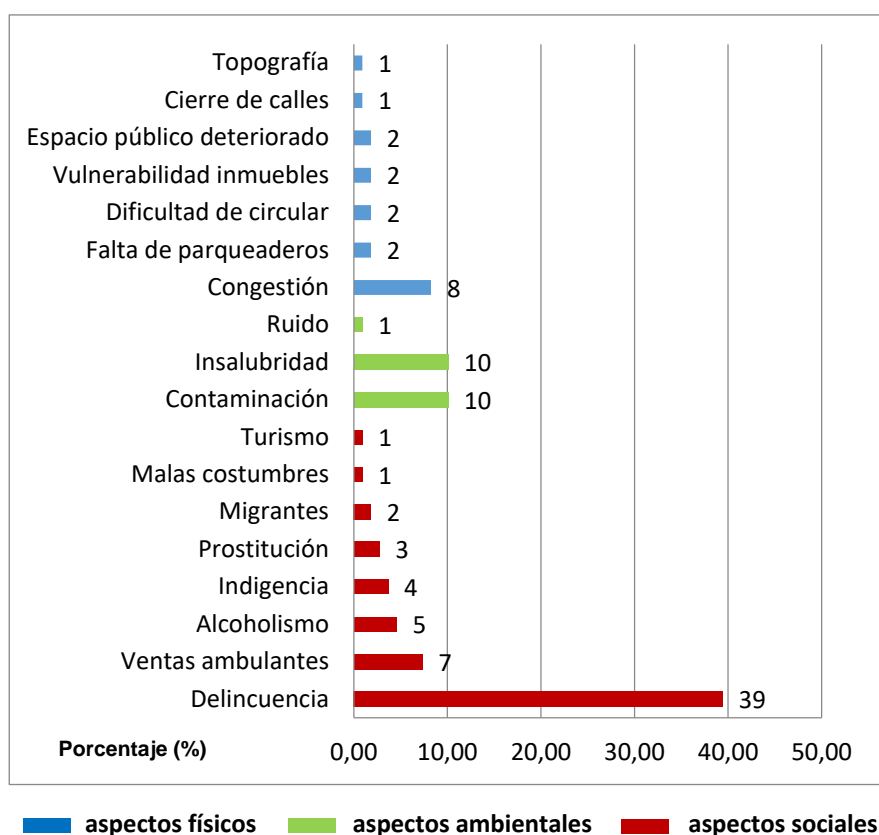
Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

Se revela la presencia de una sociedad heterogénea, esto implica inclusión y relación de vecindad, la interacción entre personas de diferentes estratos sociales, la presencia de comercios y los servicios que sostiene la vida cotidiana. También se constata la relación entre el núcleo y la envolvente mencionados sobre los lugares visitados y frecuentados por la población residente fuera de su entorno inmediato o barrial.

2.3.2 Percepciones poblacionales

De igual manera que la población que reside el CHQ, son variadas las respuestas sobre la percepción en aspectos de habitabilidad y transformaciones urbanas. Se nota la diversidad de refutaciones por sectores, observando diferencias socioespaciales en el territorio.

Ilustración 14: Aspectos negativos del CHQ - prioridad1

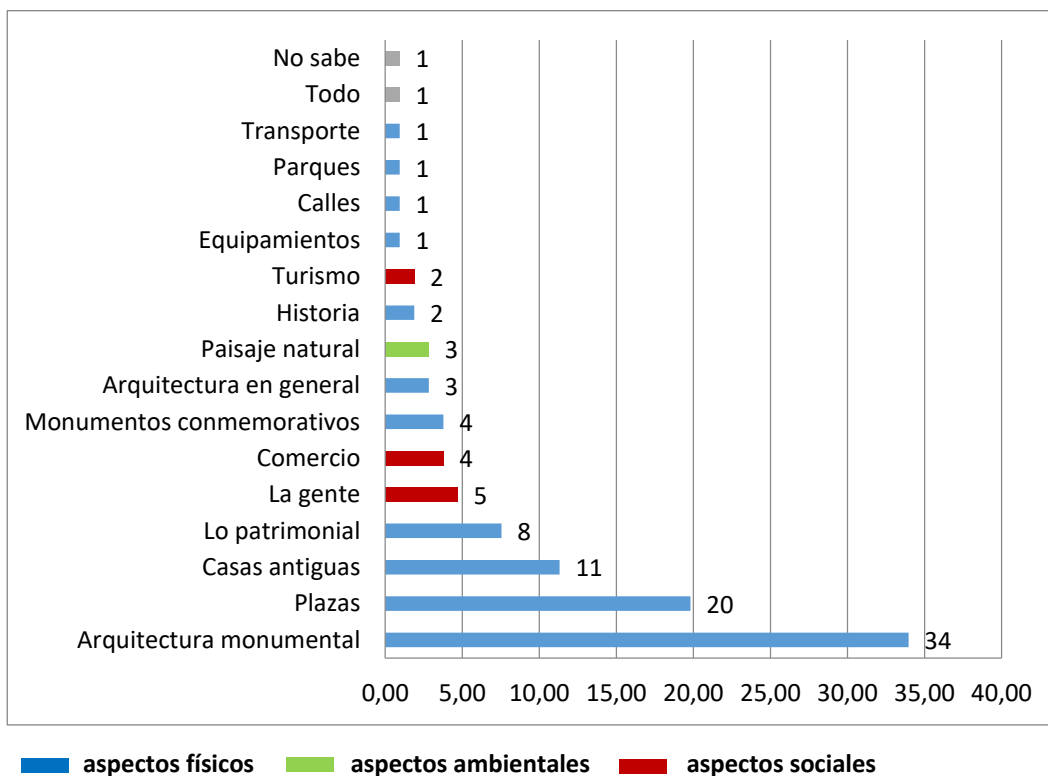


Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

Sobre los aspectos negativos del CHQ, se pidió priorizar las problemáticas (ilustración 14), con respuestas que resaltan la delincuencia con el 39 % y otros aspectos sociales como ventas ambulantes, la mendicidad, el alcoholismo y la prostitución. Sobre los aspectos ambientales negativos se encuentra en porcentajes similares la contaminación y la insalubridad (10% cada uno). En tanto, en los aspectos físicos y funcionales se resalta como problemática el congestionamiento con un 8% de la totalidad de respuestas.

Al agrupar las problemáticas por aspectos sociales, ambientales y físicos, el porcentaje de problemáticas sociales es significativo respecto a las demás, representan el 62 %, seguido de las aspectos ambientales con el 21 % y finalmente los aspectos físicos con el 17 %. No obstante, algunos aspectos pueden tener relación directa o incidir hacia los otros.

Ilustración 15: Cosas que identifican el CHQ - prioridad 1

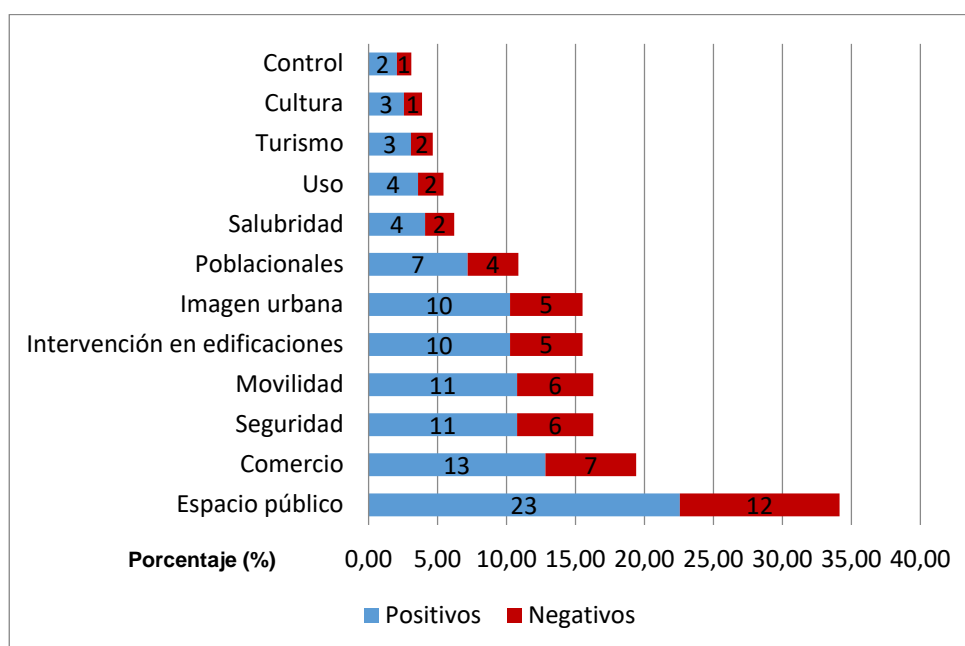


Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

Se consultó sobre lo que identifica al CHQ (ilustración 15) con respuestas diversas, donde se resalta lo físico: la arquitectura monumental con el 34 %, las plazas 20 % y casas antiguas 11 %. En aspectos ambientales se destaca el paisaje natural en un 3 %, en tanto en los aspectos sociales se encuentra la gente con el 5% y el comercio es mencionado por el 4 %. A diferencia de las problemáticas, los elementos que identifican al sitio son de tipo físico-funcional en lo que se destaca el legado patrimonial en su arquitectura y urbanismo.

De los cambios notables percibidos por los residentes (ilustración 16) el 69.5 % de las respuestas mencionan cambios positivos, con reconocimiento de modificaciones en el espacio público con el 23 %. Otro aspecto reconocido por los residentes es la reubicación del comercio autónomo de calle, con un 13 %, percibido de forma positiva por la mayoría de personas que mencionaron este aspecto. Temas como la movilidad, seguridad, intervenciones en edificaciones e imagen urbana también son notorios para la población que habita el CHQ. Los resultados muestran que los cambios físicos y funcionales son percibidos en mayor número de forma positiva.

Ilustración 16: Cambios notables del CHQ



Fuente: encuestas realizadas / elaboración: autor

Cabe mencionar, de las respuestas obtenidas es notorio el tema de discriminación y estigmatización respecto a los pobladores de otras provincias, localizadas en algunos sectores como San Roque, El Placer, Aguarico, Panecillo, constatando procesos de segregación socioespacial.

Se consultó sobre los lugares más visitados por los residentes en su tiempo libre de los cuales apenas el 14 % concurren a espacios del mismo barrio, en tanto el 73 % concurren a espacios del CHQ que se encuentra distante del barrio donde residen. Los residentes se dirigen especialmente del núcleo central, las respuestas refieren a la plaza grande como el espacio de mayor concurrencia. En porcentaje menor (13 %) de los encuestados indican desplazarse a otros lugares fuera del CHQ (ver anexo 1). Las respuestas muestran dinámicas urbanas de concurrencia a espacios centrales y representativos, además de la deficiencia de espacios de uso público o la inutilización de los espacios públicos en los barrios donde residen.

También se consultó el reconocimiento hacia la municipalidad como responsable del manejo y gestión del CHQ, de lo cual hay opiniones divididas con una aceptación del 54 %, no obstante, las opiniones varían de un sector a otro. Se consultó sobre la organización barrial de lo cual el 58 % responde que no hay organización frente a un 38 % que indica que si hay organización barrial (ver anexo 1). Los indicadores pueden ser explicados respecto a la aceptación de la gestión municipal por la ubicación de obras ejecutadas, en tanto es llamativa la falta de organización acentuada en algunos sectores, aspectos que también incide en la habitabilidad y cohesión social.

El estudio realizado exterioriza al CHQ como un lugar para vivir, para lo cual se deben mejorar las condiciones de habitabilidad resaltando lo social como un aspecto relevante para el área de estudio. Conservar y recuperar las actividades residenciales implica afrontar las presiones turísticas, así como las transformaciones urbanas ocasionadas por las políticas públicas implementadas.

Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como patrimonio cultural de la humanidad en 1978

CAPITULO 2: Impactos de las transformaciones urbanas

El Centro Histórico de Quito en las últimas décadas ha tenido cambios significativos en los aspectos físicos, funcionales, ambientales y sociales. A pesar de su protección como patrimonio de la humanidad, las acciones realizadas han cambiado la configuración y las dinámicas urbanas con las intervenciones públicas y privadas implementadas bajo la premisa de “*revitalización*”¹². Dichas transformaciones han variado por periodos de gestión y de acuerdo a los acontecimientos suscitados.

3.1. Periodización de acontecimientos y políticas urbanas del CHQ 1978 - 2016

El abandono poblacional y funcional a partir de los años 30 produjo afectaciones socioespaciales con deterioro en las edificaciones y hacinamiento como efecto de la migración poblacional. La declaratoria de 1978 concibe al CHQ como un lugar esencial de protección, las acciones deben ser dirigidas hacia su conservación integral por medio de las políticas públicas plasmadas en los proyectos ejecutados, para lo cual se seleccionó periodos claramente identificados que repercuten en los aspectos físicos y funcionales.

3.1.1 Acontecimientos y políticas públicas

En el Centro Histórico de Quito se ha suscitado eventos e intervenciones públicas que han cambiado significativamente su imagen urbana, en distintos periodos se producen modificaciones de menor o mayor impacto, para lo cual la línea de tiempo permite relacionar varios aspectos y la repercusión de los mismos en las políticas públicas realizadas por distintos gestores.

¹² Denominación de retomar la vitalidad de décadas anteriores.

Relacionar varios elementos permite comprender integralmente hechos suscitados y las reacciones emprendidas desde lo público, así como los elementos reglamentarios que permitan la conservación del conjunto patrimonial. Por las competencias y manejo del área patrimonial se clasifica en periodos de alcaldías relacionando con los acontecimientos suscitados, la legislación y herramientas de planificación, descritos a continuación:

Tabla 1 Periodización por administraciones municipales

Periodo por alcaldías	Acontecimientos importantes	Legislación y planificación	Año
Sixto Duran Ballén (1970-1978) Presidencia: Dictadura militar	La UNESCO declara a Quito "Patrimonio de la Humanidad"		1978
	Terremoto en Tumaco de magnitud de 8,1 grados		1979
Alberto Perez Intriago (1978-1982) Presidencia: Jaime Roldos Aguilera (1980-1981) y Oswaldo Hurtado (1981-1984)		Plan Quito	1980
	Crisis económica por fracaso del modelo de sustitución de importaciones Incremento rápido del número de vendedores ambulantes ocupando el pasaje Sanguña y alrededores	Atlas informatizado de Quito	1982
Luis Andrade Nieto (1982-1984) Presidencia: Oswaldo Hurtado (1981-1984)	Reubicación de comerciantes informales pertenecientes a la "Federación de Comerciantes Autónomos de Quito" a la plazoleta Hermano Miguel	Declaratoria de Quito como patrimonio Nacional	1984
Gustavo Herdoíza (1984-1988) Presidencia: León Febres Cordero (1984-1988)	Histórica visita de Papa Juan Pablo II a nuestro País en Quito		1985
	Terremoto de Napo, el primero con una magnitud de 6,1 y el segundo con una magnitud de 6,9, afectaciones estructurales	Ley de creación del Fondo de Salvamento – (FONSAL)	1987

	en varias edificaciones patrimoniales.		
Rodrigo Paz (1988-1992) Presidencia: Rodrigo Borja (1984-1988)	La 24 de Mayo se convierte en sitio de ventas de artículos robados	Inicio del registro del inventario de inmuebles	1990
	Se peatonalizan algunas calles del CHQ (calles Chile y Sucre)	Plan maestro de áreas históricas	1992
Jamil Mahuad (1992-1998) Presidencia: Sixto Duran Ballén (1992-1996), Abdala Bucarán: (1996-1997) y Fabián Alarcón (1997)		Declaración de Quito como Distrito Metropolitano	1993
	Ocupación del comercio informal en la calle Chile y Espejo	Convenio Pactarim para la rehabilitación de vivienda	1994
	Terremoto en Morona Santiago de 6,9 grados Implementación del Trolebús primera etapa	Préstamo BID	1995
	Implementación del Trolebús segunda y tercera etapa	Creación de la Administración Zonal del Centro Histórico Creación de la Empresa Centro Histórico	1996
	Terremoto en Bahía de Caráquez de 7,1 grados	Plan maestro de comercio informal	1998
Roque Sevilla (1998-2000) Presidencia: Jamil Mahuad (1998-2000)	Feriado bancario Erupción del volcán Guagua Pichincha		1999
	Dolarización Entrega de viviendas sociales	Plan general de Desarrollo Territorial	2000
Paco Moncayo (2000-2009) Presidencia: Gustavo Noboa (2000-2003), Lucio Gutiérrez (2003-2005) y Alfredo Palacios (2005-2007)	Implementación de la Ecovía y estaciones	Conformación de la unidad de Modernización del comercio Minorista dentro de la ECH	2001
	Se derrocan las cachinerías de la 24 de Mayo		2002

	Reubicación del comercio informal en los centros comerciales populares	Plan Especial del Centro Histórico	2003
		Plan Equinoccio XXI Implementación del programa "Pon a punto tu casa"	2004
	Implementación del corredor central norte (metrobús)		2005
		Creación del EMDUQ ¹³ en reemplazo de la ECH	2006
		Ordenanza 260 de Áreas Históricas	2008
Augusto Barrera (2009-2014) Presidencia: Rafael Correa (2007-2017)	Celebración del bicentenario de la independencia		2009
		Creación del Instituto Metropolitano de Patrimonio – IMP que sustituye al FONSAI	2010
		Ordenanza 0094 para rehabilitación de cubiertas y recuperación de imagen urbana	2011
		Plan de revitalización del CHQ	2013
	Derrocamiento de edificaciones de arquitectura moderna		2014
	Terremoto en Quito de magnitud de 5,1 grados		2014
Mauricio Rodas (2014-actual) Presidencia: Rafael Correa (2007-2017)	Visita del Papa Francisco	Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial	2015
	Terremoto en Manabí con una magnitud de 7,8 grados.		2016

¹³ Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito

	Caída del precio de petróleo. HABITAT III		
--	---	--	--

Fuentes: (Ortiz Crespo, 2006), (Salvador Lara, 2009), páginas web/ elaboración: autor

De la periodización realizada, se identifica detalles de importancia sobre las dinámicas del Centro Histórico. En primera instancia, sobre los periodos de alcaldías regularmente establecido para 4 y 5 años, se presentan 2 casos que sobrepasan lo indicado, es decir periodos sucesivos, el primero de 1992 a 1998 y el segundo de 2000 a 2009. En los periodos en mención se producen cambios significativos y acciones de relevancia para el CHQ como son: nuevos medios de transportación masiva, consecución de préstamos internacionales, obras de infraestructura y reubicación del comercio informal.

En cuanto a los acontecimientos importantes, es reiterativa la vulnerabilidad ante efectos naturales como sismos y erupciones volcánicas, donde los movimientos telúricos son recurrentes, los que a su vez provocaron acciones importantes como la creación del Fondo de salvamento (FONSAL), luego del sismo de 1987. Esta institución fue encargada de la protección de los bienes patrimoniales, en bienes monumentales se realizaron trabajos de reforzamiento estructural. Adicionalmente se puede mencionar que estos efectos también repercuten en la habitabilidad debido a la fragilidad de las construcciones antiguas, mismas que sufrieron afectaciones significativas y generan percepciones negativas para vivir en estos inmuebles.

Desde la declaratoria como patrimonio de la humanidad se identifican periodos de crisis y bonanza que repercute en la inversión pública de la ciudad, de lo cual el CHQ es privilegiado de dichas intervenciones. Por otra parte, acontecimientos como celebraciones nacionales visita de personajes importantes y eventos trascendentales a nivel mundial, provocan acciones en este lugar simbólico de la ciudad, de lo cual podemos mencionar la visita de sumos pontífices, celebración del bicentenario de la independencia, HABITAT III, fiesta de la luz, entre otras, los cuales provocan acciones e intervenciones hacia la mejora de la imagen urbana y realce de Quito como patrimonio de la humanidad.

Del cuadro anterior, la tercera columna muestra los documentos normativos y de planificación efectuados para la ciudad y el Centro Histórico de Quito con varios datos de interés. Mediante leyes, ordenanzas y resoluciones se crean instituciones con ámbitos definidos de actuación en el CHQ, de lo cual podemos mencionar 3 instituciones que resaltan en las acciones y manejo de este sector como son el FONSAL actual IMP, la Empresa Centro Histórico, posteriormente Empresa Metropolitana de Desarrollo Urbano de Quito (EMDUQ) que fue disuelta y la Administración Zona Centro. De lo cual, en el periodo que estuvieron en ejercicio las tres instituciones (1996-2006) se realizaron cambios significativos en el CHQ.

En las ordenanzas y planes se resalta la importancia de la vivienda, no obstante continua el decrecimiento poblacional de las últimas décadas. En cuanto a los documentos de planificación a nivel de ciudad, los distintos planes resaltan la importancia del centro histórico. En tanto, los planes específicos del lugar como el Plan Maestro de Áreas Históricas del año 1992 y el Plan Especial del Centro Histórico del 2003, estos documentos permitieron la consecución de intervenciones significativas con incidencia en ámbito social.

3.1.2 Intervención pública por periodos

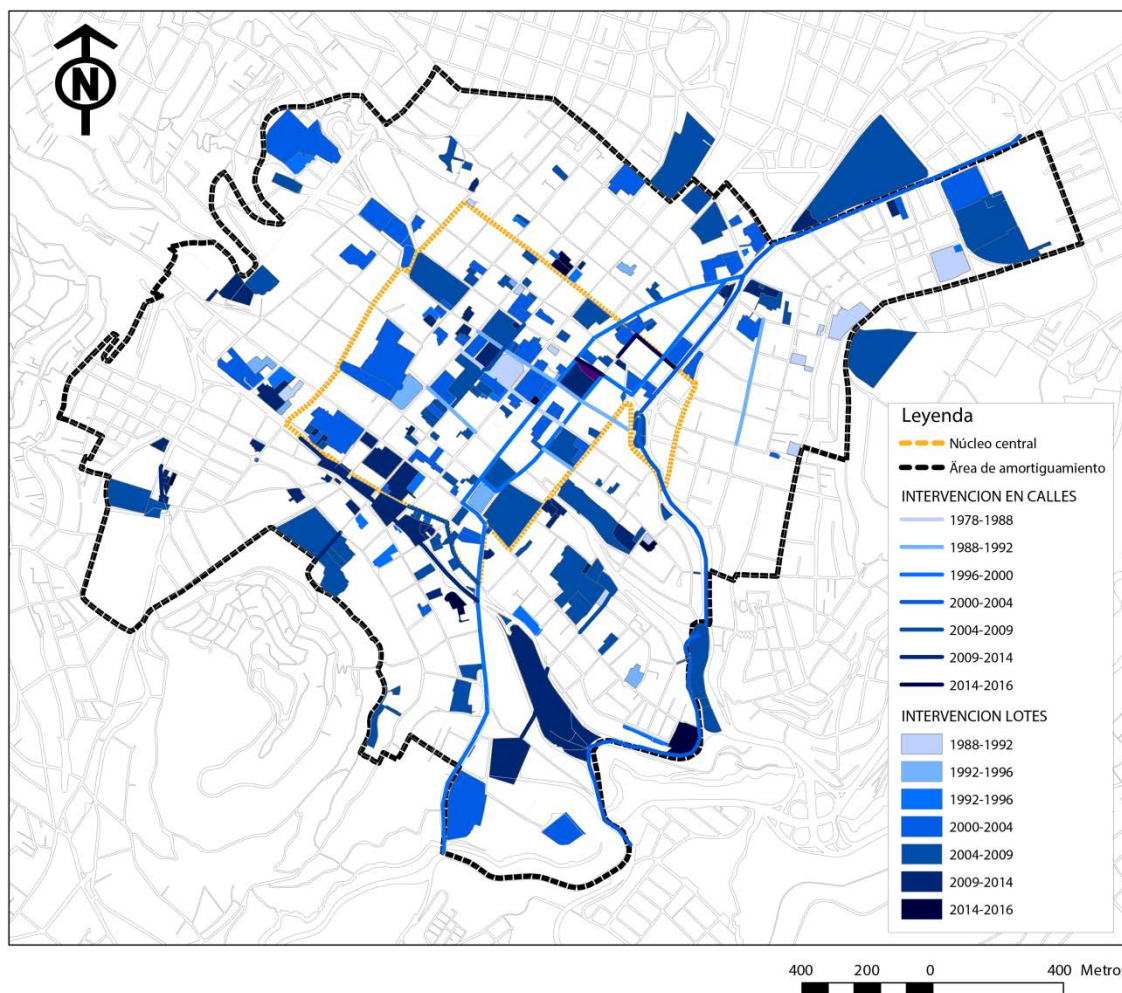
Las intervenciones en el sector de estudio permitieron concretar acciones hacia la conservación del CHQ, proyectos en distintos aspectos que produjeron modificaciones en sus aspectos formales y funcionales. Se establece una clasificación de 8 periodos de acuerdo al tiempo de alcaldías en intervenciones significativas en edificaciones y espacio público.

El análisis se realiza sobre publicaciones de gestión de los distintos periodos, registrado por instituciones como el FONSAL, el Instituto Metropolitano de Patrimonio (IMP) y la Empresa del Centro Histórico (ECH), como instituciones ejecutoras de proyectos de impactos significativos. Adicionalmente se incluyen proyectos ejecutados por el gobierno central por los cambios notables en el sector de estudio. El registro se realiza a partir de la creación del FONSAL en el año 1987, en tanto es limitada la información anterior a este año en cuanto a las intervenciones ejecutadas, no obstante por medio de imágenes fotográficas se identifican intervenciones importantes en el

periodo carente de información específica (1978-1987) sin embargo se alude a este periodo lo siguiente: “años 80 y 90 estuvieron marcados por la recesión económica y pueden considerarse años perdidos” (Mutal, 2006, pág. 44).

El mapeo realizado (ilustración 17) muestra la localización de las intervenciones por periodos, se observa una concentración de obra pública en el núcleo central, que es el sector turístico del CHQ y en donde se concentran inmuebles monumentales y de gran significado y valoración patrimonial.

Ilustración 17 Intervenciones por periodos



Fuente: (Fondo de Salvamento , Varios), (Peralta & Moya, 2009) e IMP / Elaboración: autor

En los primeros periodos de estudio la localización de intervenciones fueron realizadas en su parte central, próximas a la plaza grande y en barrios como La Tola, en los siguientes periodos se observa una expansión a los otros barrios de la envolvente. Mientras que en los últimos periodos se observan intervenciones en ejes como la 24 de Mayo y proyectos que se localizan en el borde del área de amortiguamiento.

Es notorio el contraste de la obra pública en el núcleo central en relación al resto de la zona de amortiguamiento, tanto en arquitectura como en espacio público. Además se muestran intervenciones aisladas en el área de amortiguamiento y concentradas en el núcleo central, sector donde es reiterativa la ejecución de proyectos en distintos periodos.

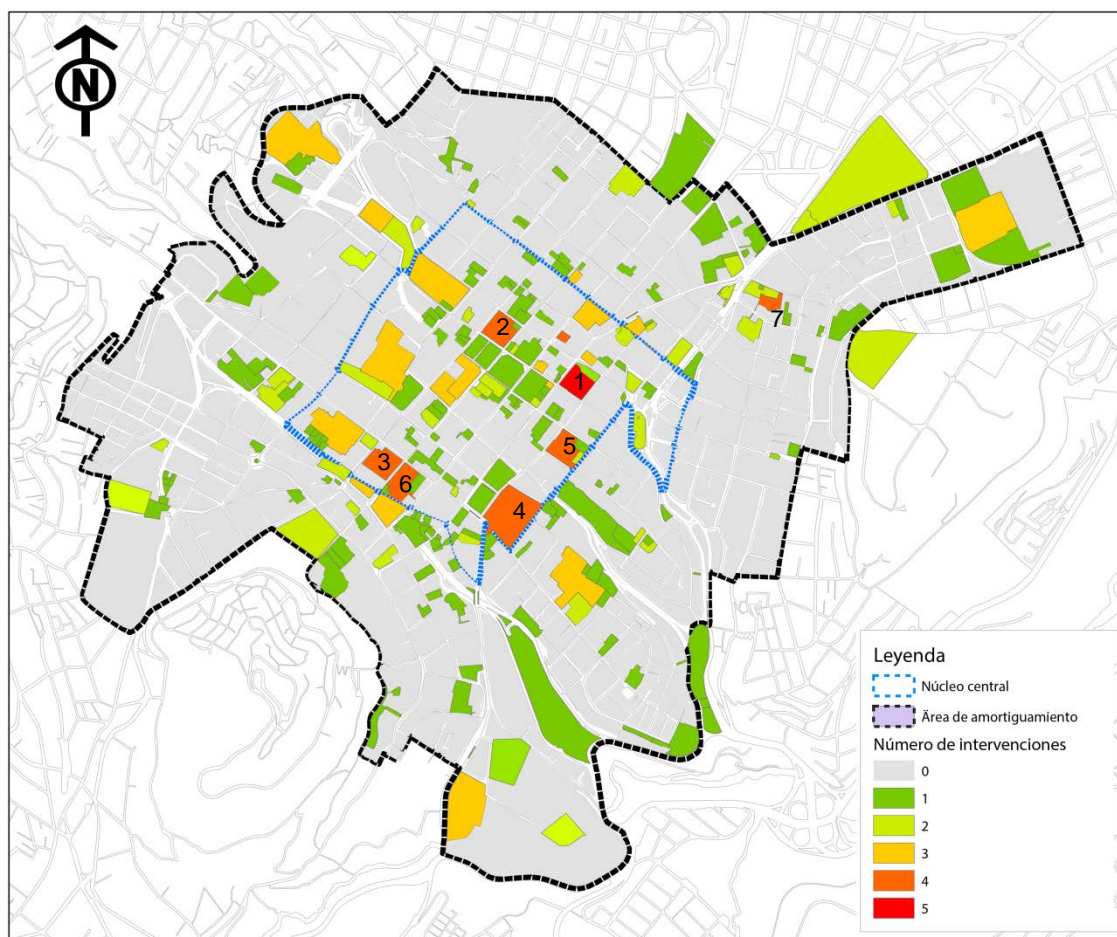
Del estudio realizado se desprende la intervención pública en construcciones patrimoniales y espacios públicos (ilustración 18), clasificado de acuerdo al número de intervenciones por periodos que llegan hasta un máximo de 5. Las intervenciones en algunos casos son consecutivas por periodos.

El mapa realizado hace referencia a la totalidad del inmueble o lote catastrado sin marcar el área específica del proyecto. Se identifican la cantidad de intervenciones recurrentes en inmuebles monumentales religiosos, justificado por el tamaño de los mismos y los bienes muebles que contienen. La concentración de inmuebles con varias intervenciones se localizan en el núcleo central, del cual el Convento de San Agustín registra el mayor número de intervenciones, seguido de otros inmuebles como La Concepción, El Carmen Alto, Santo Domingo, Santa Catalina y Museo de la ciudad en el núcleo central. En inmuebles religiosos distantes del área de amortiguamiento, las intervenciones son circunstanciales y en donde también se priorizan las edificaciones monumentales.

En espacios públicos resalta la intervención de las plazas del eje de la 24 de Mayo por 3 ocasiones durante el periodo de estudio, dos de ellas con cambios significativos en obras de renovación urbana, culminadas en 1995 y 2011 respectivamente. Otro espacio público con 3 intervenciones en distintos periodos es la plaza del Teatro, le sigue la plaza de San Blas y Hermano Miguel con 2 intervenciones

cada uno. Los otros espacios públicos como plazas y calles resaltan los cambios suscitados en la imagen urbana del CHQ.

Ilustración 18 Número de intervenciones por periodos



1.- San Agustín 2.- La Concepción 3.- Carmen Alto 4.- Santo Domingo
5.- Santa Catalina 6.- Museo de la Ciudad 7.- San Blas

400 200 0 400 Metros

Fuente: (Fondo de Salvamento , Varios), (Peralta & Moya, 2009) y Registro de contratos del Instituto Metropolitano de Patrimonio / Elaboración: autor

Las intervenciones conllevaron inversiones significativas y desde distintos aportes como: la municipalidad, el gobierno central y los aportes internacionales. De acuerdo al plan de gestión del año 2013 (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2013, pág. 69) se indica una inversión de 334 millones de dólares desde la creación del FONSAL (tabla 2).

Tabla 2 Cuadro de inversión por etapas del CHQ

ETAPAS	PERIODO DE GESTIÓN	MONTO DE INVERSIÓN	INVERSIÓN PROMEDIO ANUAL
Primera Etapa (1988-1992)	Primer Periodo 1988 – 1992	15 millones de dólares	3,75 millones
Segunda Etapa (1992 – 2000)	Segundo Periodo 1992 – 1996	11 millones de dólares	9,87 millones
	Préstamo BID	42 millones de dólares	
	FONSAL	8 millones de dólares	
	Tercer Periodo 1996 – 2000	18 millones de dólares	
Tercera Etapa (2001-2008)	Cuarto Periodo 2001 – 2008	128 millones de dólares	16 millones
Cuarta Etapa- Actualidad (2009-2013)	Quinto Periodo 2009-2013.	112 millones de dólares	22,4 millones
INVERSIÓN TOTAL 1988 - 2013		334 millones de dólares	

Fuente: (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2013)

En las inversiones realizadas de los distintos periodos se observa un crecimiento promedio anual, sin embargo no es constante para cada año, en cuanto dependen de la situación económica del país y las decisiones políticas del gobierno de turno. El cuadro de inversión el préstamo Banco Interamericano de Desarrollo (BID) conlleva a cambios significativos en lo edificado y espacios públicos.

3.2 Transformaciones urbano-arquitectónicas

Las políticas públicas implementadas en los distintos periodos han conllevado a transformaciones importantes del CHQ en sus aspectos físicos, funcionales, ambientales y sociales. A pesar de ser un área protegida mediante una declaratoria internacional, la situación del CHQ ha sido de constantes transformaciones morfológicas que repercuten en el funcionamiento y dinámicas de la ciudad.

3.2.1 Transformaciones morfológicas del Centro Histórico de Quito

El área de amortiguamiento del CHQ en el periodo de análisis (1978-2016) muestra modificaciones urbano-arquitectónicas, para lo cual se contrastó la foto aérea de 1981 (ilustración 19) y la imagen satelital del año 2015 (ilustración 20), en el cual se identifican algunas transformaciones de tipo morfológico. Por una parte, con la liberación de edificaciones para espacio público o vialidad y por otra, con la incorporación de edificaciones para equipamientos e infraestructura de transporte.

Las transformaciones identificadas promovieron la incorporación de espacio público, equipamientos y vialidad. En los primeros años de la década del 90 se identifican modificaciones en la configuración morfológica (ilustración 21) como por ejemplo en la plazoleta de la Merced que actualmente se encuentra el centro comercial Hermano Miguel y también la apertura del viaducto de la 24 de mayo entre las calles Venezuela y Murgueytio con ruptura de manzanas y pérdida de edificaciones patrimoniales.

Ilustración 19 Foto aérea del CHQ de 1981



Fuente: Instituto Geográfico Militar

Ilustración 20 Foto Satelital del año 2015



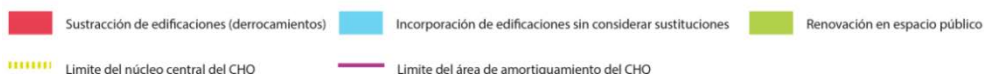
Fuente: Instituto Geográfico Militar

Como ejemplos recientes respecto a transformaciones morfológicas (ilustración 6) se incluye: la plazoleta de las Conceptas, plazoleta del huerto de San Agustín, plaza de Santa Clara y el puente peatonal sobre el ex terminal Cumandá. Los dos primeros casos cuestionados en cuanto a la afectación en la configuración espacial de la trama urbana en damero, con retiro de construcciones en manzanas consolidadas. En tanto, la plaza de Santa Clara hace referencia a la liberación de lo edificado en una manzana completa para nuevo espacio público y por último el puente peatonal que permite una conectividad de dos sectores.

En cuanto a calles, a finales de la década del ochenta e inicios de los noventa se realizan transformaciones significativas, se peatonalizaron tramos de calles del núcleo central como son: la calle Chile, la calle Espejo y la calle Sucre, dentro de la misma renovación se intervinieron la mayor parte de las aceras del CHQ,

especialmente en el núcleo central, cuyo material característico es el adoquín de gres color rojo (tipo Quito), proyectos que incluyeron el soterramiento del cableado aéreo. Estas intervenciones produjeron cambios cualitativos en la imagen del CHQ, con incidencia hacia la movilidad peatonal, uso del espacio público y rehabilitación de inmuebles.

Ilustración 21: Identificación de transformaciones morfológicas en el CHQ



Fuente: imágenes IGM 1987 – 2015 / **Elaboración:** autor

- 1.- Plazoleta de las Conceptas
- 2.- Plazoleta del huerto de San Agustín
- 3.- Plaza de Santa Clara

- 4.- Puente del Cumanda
- 5.- Boulevard 24 de Mayo
- 6.- Plaza de Santo Domingo

- 7.- Plaza del Teatro

El estudio también permite verificar cambios relevantes en plazas, como la avenida 24 de Mayo, plaza de Santo Domingo y la plaza del Teatro. Además, en los últimos años se han realizado renovaciones de peatonalización de tramos de calles en el entorno inmediato de la plaza del Teatro, como son los tramos de las calles Manabí y Flores.

Se destaca la inversión realizada mediante préstamo del BID entre los años 1996 – 2001, en el cual se incorporaron y rehabilitaron edificaciones para vivienda, estacionamientos, equipamientos y servicios. Es parte de esta intervención la construcción de los centros comerciales del ahorro, donde fueron aplazados los comerciantes ambulantes de las calles del CHQ, transformaciones que alcanzaron un cambio significativo en la imagen urbana y funcionalidad del área de estudio.

Se puede concluir que las transformaciones urbanas espaciales refieren a políticas públicas implementadas hacia la incorporación de espacio público, equipamientos y servicios, mismos que inciden en la funcionalidad, imagen urbana, rehabilitación de inmuebles y aspectos socio-económicos del CHQ.

3.2.2 Transformaciones funcionales del Centro Histórico de Quito

Las intervenciones públicas también han producido cambios en los usos de suelo, las mismas no son inmutables, ya que van cambiando conforme los nuevos requerimientos y dinámicas de la sociedad. Anterior al año de estudio (1978), se desplazaron actividades a otros sectores de la ciudad, los inmuebles que fueron abandonados en gran parte fueron rehabilitados para funciones administrativas y comerciales.

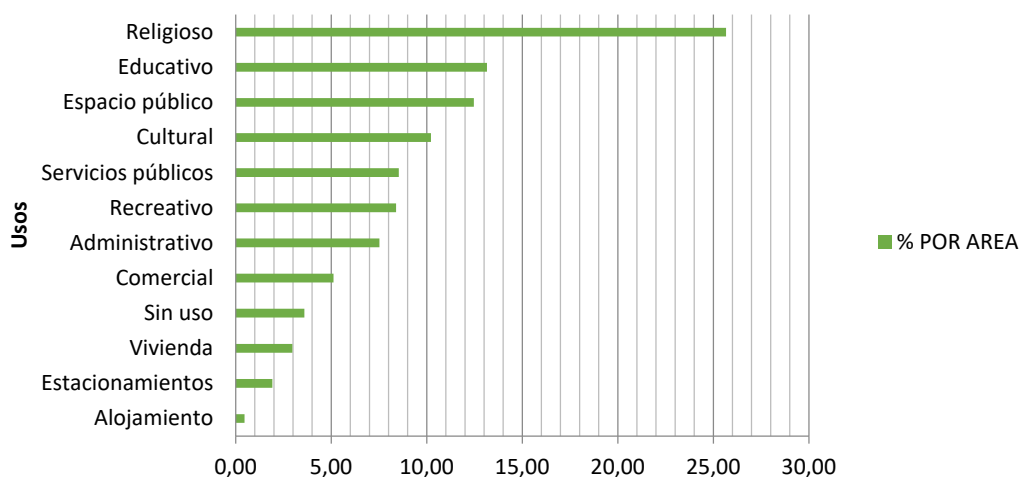
De la sistematización de intervenciones realizado por áreas¹⁴, el porcentaje de usos actuales es diverso (ilustración 22), del cual el 25,7 % corresponde a intervenciones en inmuebles religiosos concentrados especialmente en la parte central, seguido de lo educativo con el 13,1 %, que a pesar del desplazamiento de

¹⁴ Para el caso de inmuebles corresponde al área del lote y para los espacios públicos el área total a pesar que en ocasiones corresponden a partes de las mismas.

algunas unidades educativas a otros sectores permanecen instituciones de este tipo. De las intervenciones realizadas resalta el espacio público con el 12,5 % que incluye plazas y calles con cambios importantes en su tratamiento (peatonalización y plataformas de sección única), a más de los espacios recreativos con un porcentaje del 8,5 %, lo cual muestra acciones dirigidas a la mejora de espacios de uso público.

Otros indicadores a resaltar son los usos de suelo otorgados a los inmuebles rehabilitados para funciones administrativas que registra un porcentaje del 7,5 % de las intervenciones públicas realizadas, en tanto la creación y habilitación de inmuebles comerciales representan el 5,1 %. Cabe resaltar los inmuebles que han sido intervenidos pero que se encuentran sin uso, representan el 3,5 %, si bien es bajo el porcentaje debe ser considerado respecto al uso y déficit de vivienda. Se nota un bajo porcentaje de obra pública en vivienda de apenas el 3 %, a pesar de ser reconocida la problemática de despoblamiento del CHQ.

Ilustración 22: Intervenciones públicas y usos actuales



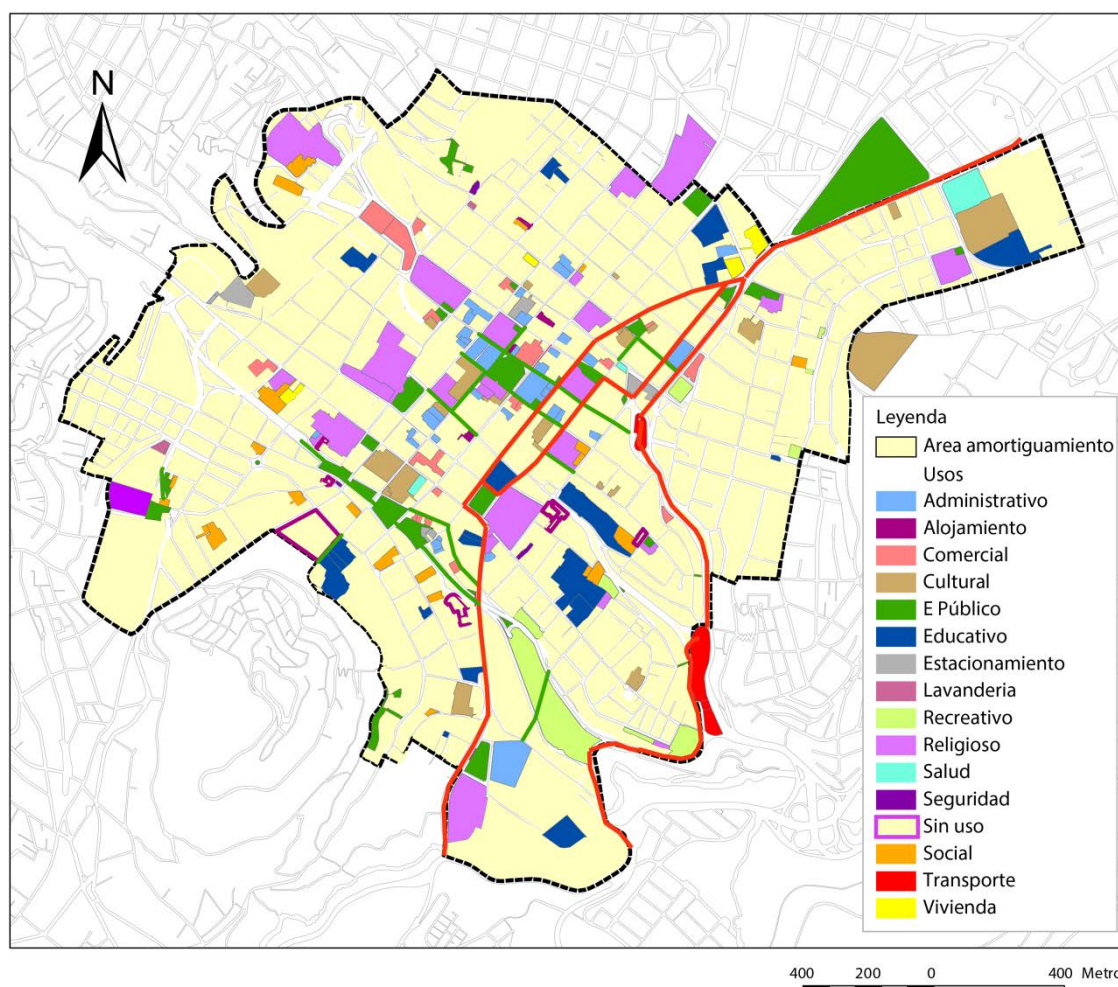
Fuente: (Fondo de Salvamento , Varios), (Peralta & Moya, 2009) y Registro de contratos del Instituto Metropolitano de Patrimonio / Elaboración: autor

De las intervenciones realizadas se puede identificar las actividades que han sido impulsadas desde lo público. En lo religioso se indican los cambios realizados para uso cultural, si bien predomina lo eclesiástico, varios de estos inmuebles han

habilitado espacios de exposición o museo, que sumado al porcentaje de uso cultural la vocación de ambos representan el 35,9 %.

El espacio público ha sido también otro elemento de actuación prioritaria, con transformaciones significativas en plazas y calles, adicionado al uso recreativo suman un porcentaje del 20,1 % que es importante respecto al impulso en este aspecto. De lo cual se indica que las intervenciones significativas en el espacio público han conllevado a cambios de uso de los inmuebles beneficiados de la intervención a usos rentables como comercios y servicios.

Ilustración 23: Uso actual de inmuebles intervenidos con inversiones públicas y mixtas



Fuente: Publicaciones de gestión FONSAL, (Peralta & Moya, 2009) y (INNOVAR-UJO, 2008) / Elaboración: autor año 2017

Las intervenciones públicas se han realizado en el 21 % del área de los lotes catastrados, especialmente en inmuebles de tenencia pública y religiosa (ilustración 23). Se nota la actuación de proyectos en la parte central con una concentración de inmuebles religiosos, culturales y administrativos, en tanto en el resto del área de amortiguamiento existe una diversidad de usos en los inmuebles intervenidos.

Las acciones sobre el espacio público de la misma manera se concentran en la parte central y en menor porcentaje en los barrios de borde. Se resalta el eje conformado por la avenida 24 de Mayo como espacio público intervenido, se puede contrastar respecto al funcionamiento, mientras que en la parte central hay gran confluencia y flujo de personas, en el denominado boulevard de la 24 de Mayo es baja la concurrencia de usuarios.

Se nota la incorporación de infraestructuras de transporte público con la ejecución de estaciones y paradas. Por el CHQ atraviesan varias líneas de transporte de uso masivo, como el Trolebús, Ecovía y Metrobús, servicios que permiten una conectividad con el resto de la ciudad y por los cuales confluye gran cantidad de población flotante.

Los inmuebles para uso social también han sido promovidos desde lo público, especialmente localizados en la parte sur del ámbito de estudio, sin embargo estos equipamientos públicos como albergues, comedores, centros de tratamiento, entre otros, son percibidos por las personas y residentes como equipamientos peligrosos y discordantes con la vivienda.

Los proyectos de vivienda también se localizan fuera del núcleo central en barrios como San Blas, San Juan y San Roque con experiencias que han sido referentes en cuanto a vivienda de tipo social efectuadas por medio de aportes técnicos y económicos internacionales, realizadas entre los años 1992-2000, casos citados como *“ejemplo de experiencia innovadora y exitosa, no sólo en el país sino también en América Latina”* (Habitar Aq, 2000), proyectos que han quedado aislados para este periodo.

Ilustración 24: Plaza de la Merced 2003 - antes



Fuente: FONSAL año 2003

Ilustración 25: Plaza de la Merced 2003 - después



Fuente: FONSAL año 2003

También mediante fotografías se puede mostrar las transformaciones urbanas efectuadas en el CHQ, resaltando las intervenciones ejecutadas en el espacio público, como las peatonalizaciones de los años noventa, la reubicación del comercio informal en el año 2003 y los derrocamientos de edificaciones en los años 2014-2016 (ilustración 24 y 25) bajo la premisa de recuperación del espacio público y mejora de la imagen urbana.

Ilustración 26: Esquina de la calle 10 de Agosto y Caldas año 1990

Ilustración 27: Esquina de la calle 10 de Agosto y Caldas estado actual



Fuente: IMP – Ficha de inventario de 1990



Fuente: autor año 2016

En lo edificado también es notoria la transformación urbano-arquitectónica, cuya premisa en los años noventa fue el tratamiento de los vacíos urbanos, cuyos proyectos se desarrollaron en predios sin construcción o que habían sido derrocados

para parqueaderos, de los cuales se observa varios casos como el proyecto de vivienda y estacionamientos en San Blas (ilustraciones 26 y 27) que completa y configura la manzana seccionada.

Son notorias las transformaciones urbanas sucedidas en el área del estudio, tanto en el espacio público como edificado, mismas que repercuten directamente en las dinámicas urbanas y en la habitabilidad del CHQ. Las decisiones técnicas y políticas aplicadas para su conservación generan secuelas en el aspecto social y funcional con repercusión directa en las condiciones de habitabilidad.

3.3 Incidencia de las transformaciones urbanas

Las políticas públicas implementadas para la conservación producen cambios en los usos de suelo que son reflejados entre el estado anterior y actual. Las problemáticas e indicadores identificados conllevan a soluciones y acciones que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de esta área sensible de la ciudad. De los cambios físicos identificados se muestra los efectos en los aspectos sociales mediante datos descritos e indicadores urbanos en las temporalidades de estudio, con la información disponible¹⁵ y estudios realizados.

3.3.1 Aspectos comparativos del hábitat del CHQ

Para verificar la incidencia de las intervenciones se toma de base los indicadores y estudios realizados de años anteriores con los actuales, mismos que permiten conocer los resultados alcanzados con las políticas públicas implementadas. Específicamente se registra datos e información sobre vivienda para identificar los impactos en la misma, se efectúa una comparación entre los años 90 con el documento: Centro Histórico de Quito – La vivienda, documento que “*motiva a repensar los estudios realizados en el Plan Maestro*” (Municipio de Quito, 1991, pág. 41) en cuanto a sus contenidos y contrastados con bibliografía de años recientes.

¹⁵ El Plan Maestro de Áreas Históricas conlleva a un diagnóstico integral del CHQ.

Tabla 3 Análisis comparativo por periodos

Inicios de los 90 ¹⁶	Estado actual
La vivienda como problema irresoluto	Despoblamiento del CHQ
Las inversiones para nuevos usos como el turismo y/o artesanía artística, gran comercio, industrias y cultura.	Las intervenciones han beneficiado al turismo y comercio y se han desarrollado nuevos servicios culturales.
Se consolida la segregación espacial de Quito	Se identifica procesos segregativos en la ciudad y el CHQ
El centro ha sabido conservar su trazado, la continuidad de las edificaciones y la unidad del conjunto edificado.	Se ha cercenado partes de conjuntos edificados para crear nuevos espacios públicos.
Deterioro del hábitat urbano, de los espacios públicos y la vivienda	Mejora de los espacios públicos y vulnerabilidad de las edificaciones
Espacio de producción de bienes y servicios y como punto de intercambio mercantil	Aglomeración de comercios formal e informal
Las funciones habitacionales han sufrido un proceso de deterioro y contracción creciente	Mejora en las condiciones de vivienda y abandono de inmuebles residenciales
Mantiene y consolida su carácter de concentrador de funciones a actividades de atracción masiva	Concentra actividades de gran confluencia
Desarticula lo que antes fue una trama de espacios públicos	Los proyectos de peatonalización genera una red de espacios públicos
Necesidad de localización de funciones que permitan descongestionar la saturación de usos	Se trasladaron funciones que generaban afluencia de personas
La intensidad de los usos impactan en la habitabilidad y calidad de vida	Se trasladaron funciones de impacto sin detener el despoblamiento
Propuesta de creación de microcentralidades con polos alternos de desarrollo	Propuesta de centralidades en los barrios
En el área de primer orden prevalecen funciones administrativas, políticas y de servicios	Prevalecen funciones administrativas, políticas y de servicios
La influencia de excesivo equipamiento ha hecho que el proceso de deterioro se acentúe.	Persisten y se han incorporado equipamientos de ciudad
Zona de amortiguamiento predominantemente residencial	Se mantiene la residencia en la zona de amortiguamiento
Alta densidad poblacional calificado de residencial marginal	Densidades poblacionales bajas
Inversiones bancarias, comerciales y de servicios	Inversiones turísticas, comerciales y servicios

¹⁶ Datos obtenidos de la publicación Centro Histórico de Quito – La vivienda del año 1990

Ausencia de una política de vivienda del CHQ	Intento de proyectos de vivienda
Escasez de espacios destinados a la recreación	Escasos espacios recreativos
Incompatibilidad del hábitat, conservación patrimonial y necesidades cotidianas de la población	Divergencias entre el hábitat y la conservación patrimonial
El CHQ sufre un proceso de deterioro al cambiar de usos y por ende de función	Se evidencia cambios de usos de suelo con disminución de población residente

Fuentes: (Municipio de Quito, 1991), (MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, 2013) e (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2013) / Elaboración: autor

La comparación del estado anterior de inicios de los años 90 y el estado actual (tabla 3) permite comparar el diagnóstico y propuestas realizadas en un periodo anterior respecto a lo existente. Se puede indicar que persisten problemáticas identificadas en décadas anteriores, otras son acrecentadas y otras han sido aminoradas, resaltando los siguientes aspectos:

- Beneficio de las inversiones a lo turístico y comercial que afecta en la disminución de la vivienda.
- Mejoramiento de la imagen urbana y espacio público
- Segregación espacial
- Concentración de actividades de concurrencia masiva
- Disminución de las densidades de vivienda
- Atracción de inversiones para usos lucrativos

Podemos corroborar la complejidad y diversidad de situaciones irresueltas en el CHQ, de lo cual las transformaciones urbanas han generado efectos positivos y negativos a través de las políticas públicas efectuadas en los distintos periodos de gestión analizados.

3.3.2 Resultados alcanzados

El manejo de indicadores en los estudios permite conocer objetivamente las variaciones y resultados logrados, son referentes para medir la efectividad de las

actuaciones dentro de una temporalidad definida. El análisis constituye un referente para realizar los correctivos necesarios y replantear lo propuesto.

En los periodos de comparación sobre indicadores de vivienda (tabla 4) se observan cambios significativos que ratifican el despoblamiento, las condiciones de vida, así como la caracterización de las personas que habitan este sector. La densidad de vivienda se reduce significativamente de 401 a 108 habitantes por hectárea, en tanto las densidades óptimas se establecen entre 150 a 200 habitantes por hectárea¹⁷. En correspondencia, la densidad de vivienda también se reduce, sin embargo podemos mencionar que se mejoran las condiciones de vida, limitando la ocupación excesiva de habitantes por vivienda en ambientes tugurizados que a pesar de haberse reducido, en algunos sectores persisten todavía rezagos de los mismos.

La tenencia de vivienda presenta indicadores interesantes con aumento de la misma, mediante la compra por parte de los arrendatarios con el interés de tener vivienda propia. También se resalta la permanencia poblacional por varios años, cuyo crecimiento indica que un alto porcentaje permanece por varias décadas, Estos aspectos deben ser tomados en cuenta en las políticas públicas relacionadas a vivienda, bajo la concepción de que *“Los que lo repoblan y los que se quedan son los que le dan los nuevos contenidos al CH y el gran desafío para la gestión pública es reconocerlos.”* (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2013, pág. 109)

Tabla 4 Indicadores comparativos de vivienda

	1990		2010 - 2016		DIFERENCIA		PORCENTAJE	
Densidad	401	hab/has	108	hab/has	-293	hab/has	-73,07	%
Viviendas	16048	unid	15456	unid	-592	unid	-3,69	%
Ocupación por vivienda	4,3	hab/ viv	3,2	hab/ viv	-1,1	hab/ viv	-25,58	%
Tenencia de vivienda propia	25,9	%	42	%	16,1	%	62,16	%

¹⁷ Densidad estimada como deseable para el centro histórico de Quito

Permanecia por más de 5 años	49,7 %	78 %	28,3 %	56,94 %
Permanencia por más de 20 años	16,1 %	48 %	31,9 %	198,14 %

Elaboración: autor / Fuentes: (Municipio de Quito, 1991), (MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, 2013), (Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2013) y encuestas realizadas

Queda demostrado que los cambios y permanencias en los distintos aspectos que caracterizan al Centro Histórico de Quito han provocado efectos en su habitabilidad, con mejorías en varios aspectos y desaciertos en otros. Los cambios producidos han incidido en la vocación del sitio y actividades predominantes. Se debe reconocer la diversidad que caracterizada al CHQ en todos sus aspectos y reconocer los efectos de las políticas públicas implementadas para la conservación como patrimonio de la humanidad.

Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como patrimonio cultural de la humanidad en 1978

CAPÍTULO 3: El Centro Histórico de Quito en el futuro

En el CHQ se han suscitado cambios socioespaciales con incidencia en los usos de suelo y repercusión en las funciones residenciales. Las políticas públicas implementadas beneficiaron los usos comerciales y turísticos, mismos que repercuten en el desplazamiento de residentes a otros sectores en búsqueda de mejores condiciones para vivir. Los cambios suscitados y de acuerdo a las intervenciones previstas a futuro, los escenarios prospectivos son poco alentadores en cuanto a su habitabilidad.

4.1 Visión del centro histórico

Las percepciones de los distintos actores (institucionales y sociales) sobre el centro histórico en el futuro son variadas y distintas respecto a la concepción de los proyectos futuros. Las intervenciones públicas realizadas no siempre obedecen a los requerimientos de la población residente, los cuales son directamente afectados o beneficiados. Es prudente analizar las repercusiones de los proyectos posterior a su ejecución y puesta en funcionamiento.

4.1.1 Proyectos previstos y sus efectos

El manejo y gestión del CHQ es responsabilidad del gobierno local a través de sus distintas entidades, mismas que gestionan los distintos proyectos urbano-arquitectónicos para la conservación del sitio. No obstante, en los últimos años el gobierno central por medio de sus dependencias ha realizado obras significativas en el CHQ, las cuales han provocado cambios sustanciales en lo formal y funcional (usos de suelo). Sobre los proyectos de inversión pública informados y anunciados tanto por el

gobierno nacional y local se puede definir escenarios tendenciales y prever sus consecuencias.

De los proyectos significativos en ejecución y propuestos desde las instituciones públicas y privadas, se distingue aquellos que pueden provocar cambios en las dinámicas urbanas del CHQ. De parte del gobierno nacional se encuentran proyectos como: el “uso del penal García Moreno, la implementación de embajadas, de museos, de la sede de la Organización de Naciones Unidas (ONU), reordenamiento de la Marín, parque la recoleta, piscina El Sena, plaza el Tejar, edificios para vivienda social” (MIDUVI, 2013, págs. 58,78), de la Alcaldía se encuentran proyectos como: la estación del metro de Quito en San Francisco, peatonalización de tramos de calles, refuncionalización del hospicio San Lázaro, pasaje Sanguña, cuartel de la Policía Metropolitana, programa de inversiones turísticas, entre otros. En tanto, de parte de la curia se destaca el proyecto de hotel conventual, propuesto en la parte posterior de la iglesia de la Compañía en la intersección de la calle Sucre y Benalcázar.

El plan de revitalización del CHQ del 2013, constituye un documento de referencia sobre los proyectos a realizarse, ya que de ellos una parte fueron ya ejecutados, otros se encuentran en ejecución, mientras que los demás quedaron pendientes. Sobre el plan en mención se puede constatar la prelación de usos de suelo de acuerdo a los componentes y actividades propuestas (MIDUVI, 2013, pág. 81). Para el presente estudio fueron clasificados y agrupados en 3 aspectos (tabla 5): el espacio público e infraestructura representa el 54 % de las intervenciones, equipamientos y embajadas corresponde el 32 %, mientras que el acompañamiento general y vivienda social es el 14 %, con una totalidad de inversión prevista de USD \$ 150.528.777,01¹⁸, monto determinado hasta el año 2017.

Tabla 5: Inversión prevista plan de revitalización del CHQ - año 2013

Descripción	Inversión	%
Espacio público e infraestructura	80.897.046,74	53,74

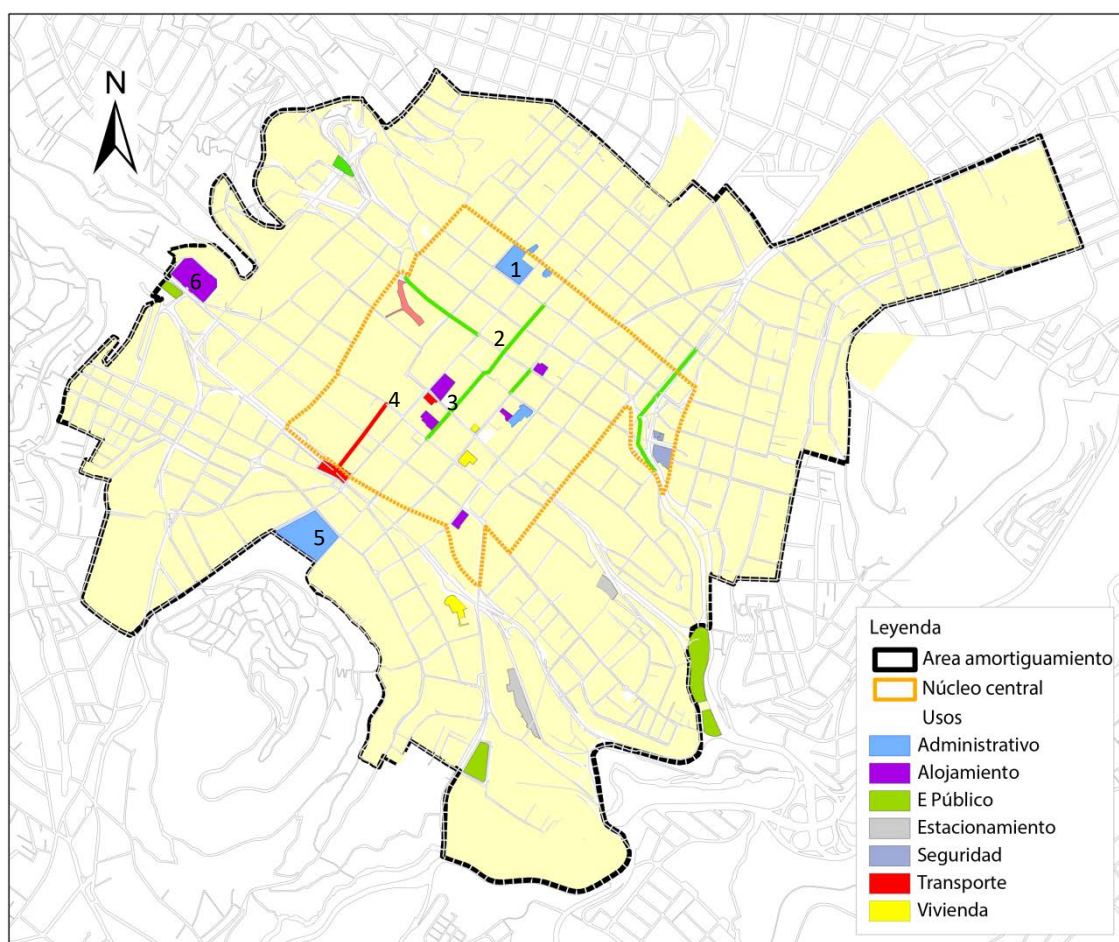
¹⁸ Inversión registrada en el plan de revitalización del CHQ del año 2013

Equipamientos y embajadas	48217879,51	32,03
Acompañamiento y vivienda social	21413850,74	14,23

Elaboración: autor / Fuente: (MIDUVI, 2013)

La crisis económica de los últimos años (a partir del 2014) y cambio de autoridad municipal obstaculizó la concreción de varios proyectos. De las actividades y componentes previstos se ejecutaron parte de los proyectos en espacio público, mediante el derrocamiento de edificaciones y tramos de infraestructura soterrada.

Ilustración 28 Usos de las intervenciones públicas futuras



1.- Ex colegio Simón Bolívar, 2.- Peatonalización calle G Moreno y Chile, 3.- Estación de San Francisco, 4.- Hoteles, 5.- Ex hospicio S Lázaro, 6.- Ex penal García Moreno

Elaboración: autor / Fuente: IMP y (MIDUVI, 2013)

En ejecución se encuentran los proyectos de embajadas, mientras que los proyectos vivienda social no han sido cumplidos. De lo mencionado se puede indicar que la intervención de vivienda es relegada por otros proyectos de mayor impacto para la población flotante.

De los proyectos significativos previstos, los usos son variados (ilustración 28) y se encuentran concentrados en el núcleo central, referidos a intervenciones en espacio público, alojamiento, transporte, comercio, administración, seguridad y vivienda. En tanto, en la zona de amortiguamiento se identifican proyectos en espacio público, alojamiento, administración, estacionamientos y vivienda.

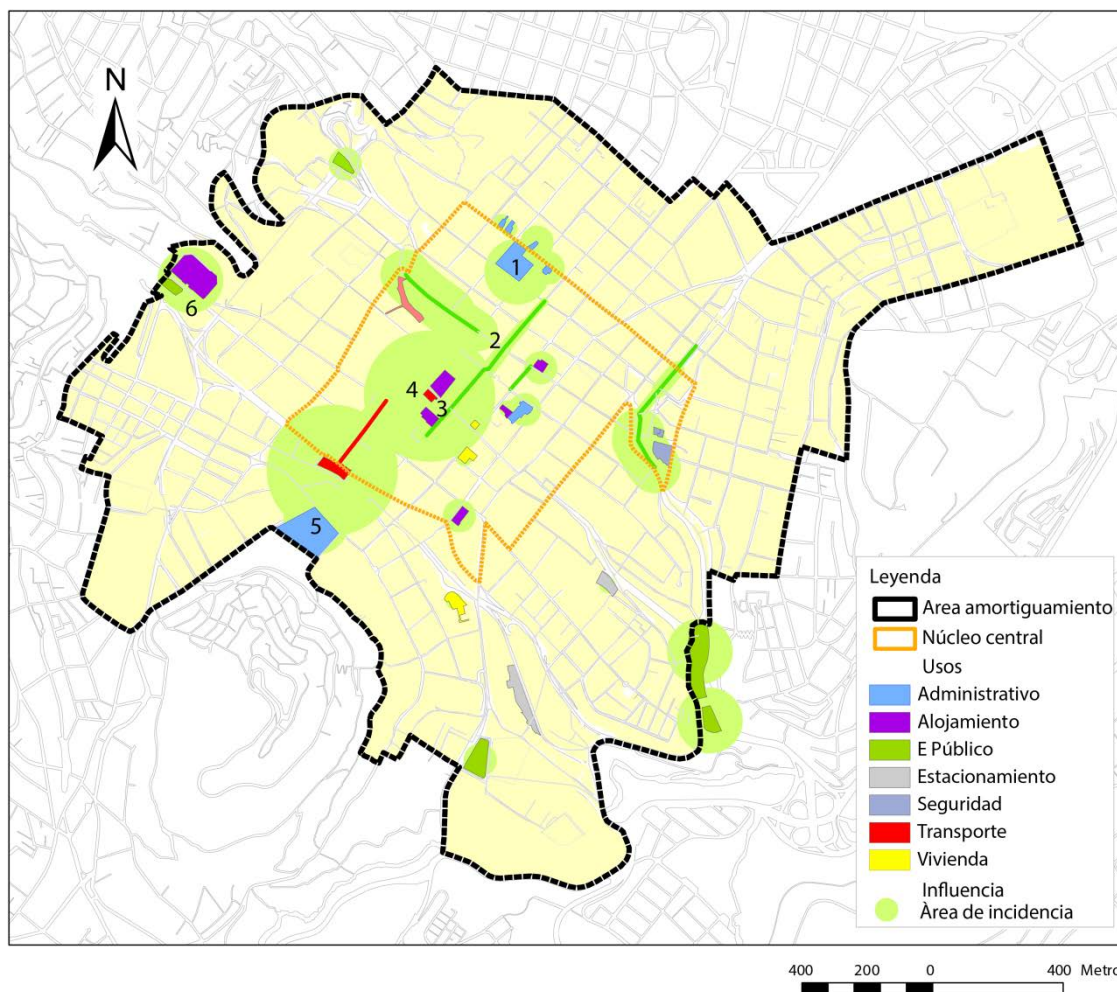
De los usos previstos, resalta el espacio público con incremento y renovación de 30 576,46 m², le sigue proyectos de alojamiento (hoteles) con una área de 6 000 m² aproximadamente, ubicadas en el núcleo central. Como proyecto que provocara cambios sustanciales se encuentra al Ex Penal García Moreno. Mientras que parte incidente con repercusión en las dinámicas del CHQ es la estación del metro ubicado en San Francisco con sus dos salidas de pasajeros. Los proyectos de vivienda son propuestos en menor cantidad en edificaciones actualmente inutilizadas.

Los proyectos de impacto propuestos a futuro corresponden a usos que “se convertirán en grandes atractores de mayor cantidad de usuarios que podrían conflictuar más las condiciones de movilidad del CHQ” (Municipio de Quito, 2015), además de las transformaciones urbanas en el contexto inmediato y dinámicas sociales relacionadas, las cuales pueden agravar el problema de pérdida de población residente.

Para determinar la incidencia de los proyectos previstos (ilustración 29) se consideró las características de los mismos y la localización dentro del contexto inmediato. Se categorizó la influencia por cada proyecto, de los cuales la estación del metro de San Francisco con sus 2 salidas se establece un radio de impacto directo de 200 metros, le siguen proyectos de usos administrativos previstos para el ex Hospicio San Lázaro y Ex Colegio Simón Bolívar, con radios de impacto de 100 metros. Para

los espacios públicos y los tramos de peatonalización se consideró los usos de suelo de los inmuebles con impactos directos que van desde los 10 a 100 metros, en tanto para las actividades de alojamiento se considera un radio de 50 metros de impacto directo.

Ilustración 29 Incidencia directa de los proyectos públicos previstos



1.- Ex colegio Simón Bolívar, 2.- Peatonalización núcleo central, 3.- Estación de San Francisco, 4.- Hoteles, 5.- Ex hospicio S Lázaro, 6.- Ex penal García Moreno

Fuente: IMP y (MIDUVI, 2013) / Elaboración: autor

Con los proyectos previstos a mediano plazo (5 años) y largo plazo (10 años) se identifica una concentración en la parte noroccidental del núcleo central que

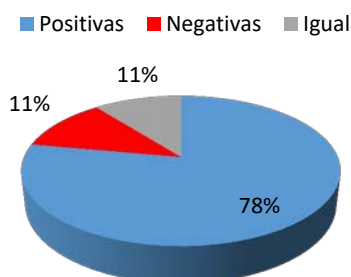
conforma un eje que va desde el ex colegio Simón Bolívar hasta el ex hospicio San Lázaro, mientras que el resto de proyectos se encuentran en los bordes del área de amortiguamiento con incidencia respecto a los usos de suelo propuestos, los cuales conllevarán a transformaciones de menor impacto. Cabe recalcar que los inmuebles donde se prevé la implementación de proyectos en su mayoría se encuentran inutilizados.

4.1.1 Percepciones poblacionales a futuro

Las transformaciones suscitadas han incidido en las actividades del CHQ y su habitabilidad, las decisiones sobre el manejo y gestión de este sitio conllevarán a nuevos cambios que repercuten directamente sobre el aspecto social, por lo cual es indispensable conocer la percepción de los residentes sobre lo venidero y como puede ser mejorado o afectado su estancia es ese lugar simbólico de la ciudad.

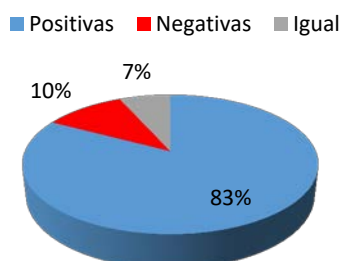
Mediante encuestas, a los residentes se consultó sobre las expectativas del Centro Histórico en 10 años con respuestas variadas en varios aspectos, de lo cual en orden de prioridad 1 (ilustración 30), las percepciones muestran mejorías para el 78 % de los consultados, mientras que para el 11 % las expectativas son negativas, en tanto en el mismo porcentaje del 11 % indican que va a permanecer igual sin cambios.

Ilustración 30 Expectativas del CHQ a 10 años – prioridad 1



Fuente: encuestas realizadas (2017) / Elaboración: autor

Ilustración 31 Expectativas del CHQ a 10 años acumulada

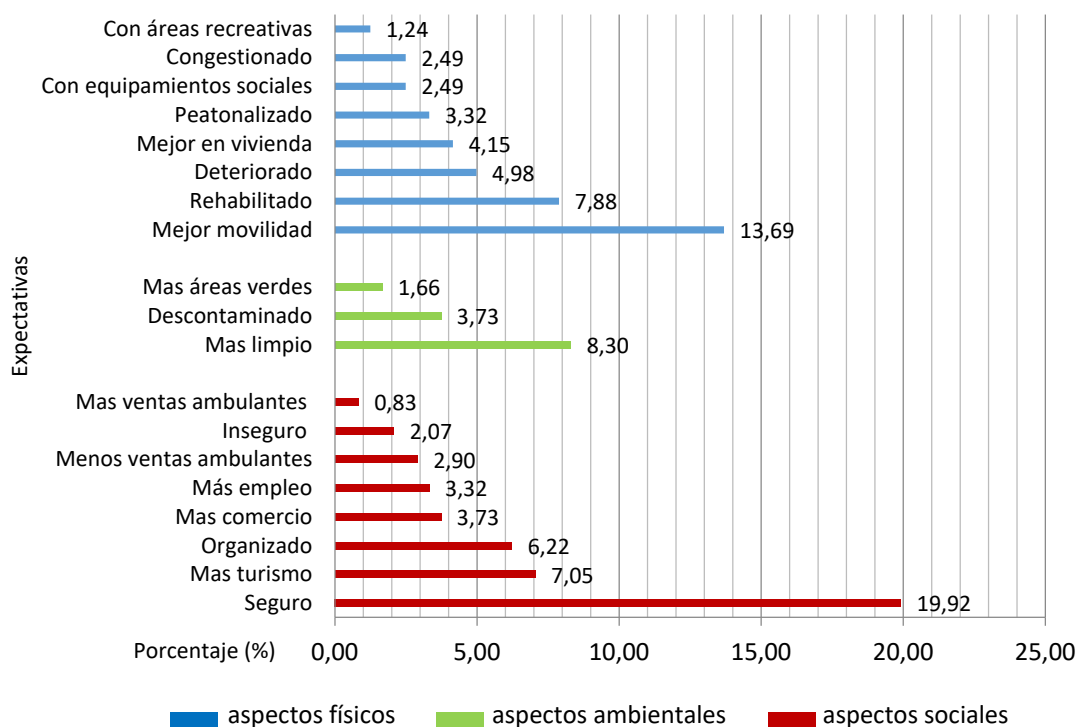


Fuente: encuestas realizadas (2017) / Elaboración:

Sobre la totalidad de respuestas sobre la expectativas del CHQ en 10 años (ilustración 31), las percepciones positivas aumentan a un 83 % de los consultados, las expectativas negativas se reduce al 10 %, de igual manera disminuye las respuestas de permanecerá similar a un 7 %. Si bien las respuestas de que permanezca igual hacen referencia a la conservación como algo positivo, también refiere a la falta de acciones para mejorar las condiciones actuales.

De los resultados obtenidos se agruparon en aspectos físicos, ambientales y sociales (ilustración 32), en lo físico el porcentaje de respuestas alcanza el 40 %, lo ambiental un 14 %, en tanto los aspectos sociales alcanzan un 46 %, no obstante las mejorías en los aspectos físicos puede repercutir en los otros aspectos. Por ejemplo la rehabilitación de las edificaciones mejora el ornato de los sectores y son percibidos como seguros, mientras que el deterioro de los inmuebles patrimoniales conlleva a malos aspectos ambientales y contribuye a la percepción de inseguridad.

Ilustración 32 Expectativas del CHQ a 10 años – aspectos físicos, ambientales y sociales



Fuente: encuestas realizadas (2017) / Elaboración: autor

Las expectativas de los residentes en el aspecto físico (ilustración 32) se resalta el tema de movilidad en mayor porcentaje (13,69 %), entre las respuestas sobre la temática indican que la implementación del metro mejorara las condiciones de movilidad además se menciona la organización del transporte y aminorar los problemas de congestionamiento. Otro aspecto mencionado refiere a la rehabilitación de las edificaciones y con mejorías en la imagen urbana con un porcentaje de 7,88 %.

En lo ambiental se menciona el tema de limpieza con mejorías en el futuro que corresponde al 8,30 % de las respuestas. En aspectos sociales es notoria la expectativa de mejoría en la seguridad que alcanza el más alto porcentaje de todas las respuestas con el 19,92 %, el turismo es mencionado como actividad en aumento con un porcentaje de 7,05 %, en tanto el 3,73 % divisa que el comercio se incrementara, entre otras respuestas se menciona la organización, el empleo y las ventas ambulantes.

Sobre las acciones realizadas y los resultados mostrados, los proyectos relevantes a ser implementados desde lo público con respecto a las percepciones poblacionales se pueden establecer escenarios prospectivos con su incidencia en la habitabilidad del Centro Histórico de Quito.

4.2 Escenarios tendenciales para el CHQ

Las políticas públicas implementadas desde la declaratoria como patrimonio de la humanidad han conllevado a transformaciones notorias de tipo funcional, desde las intervenciones realizadas se identifican usos de suelo que se incrementan mientras que otros se disminuyen, algunos se mantienen y también se da la inutilización de inmuebles.

4.2.1 Proyectos representativos y sus efectos

Sobre los proyectos a implementarse y los efectos funcionales causados desde la declaratoria se puede predecir cuál es la dirección del rol del área patrimonial en

estudio, en los primeros años de la declaratoria (década del 80) la reducida inversión pública produjo deterioro de las edificaciones y paulatino abandono transmitido hasta la actualidad, en tanto las transformaciones significativas con considerable inversión entre los primeros años del 2000 logro un cambio relevante en la imagen urbana que conlleva al incremento de turismo, actividades elitistas y comercio.

Para el análisis de la incidencia de transformaciones urbanas a futuro, se seleccionó 6 proyectos de magnitud considerable (tabla 6), en el que indica el uso a ser implementado y probabilidades de ocurrencia tomando en cuenta situaciones anteriores, actuales y futuras.

Tabla 6 Uso y probabilidad de ocurrencia de los proyectos a futuro en el CHQ

Proyectos	Uso propuesto	Probabilidad de ocurrencia	Fuentes de consulta y observaciones
1.- Ex colegio Simón Bolívar	Administrativo	Media	Descrito en el Plan de revitalización del CHQ del 2013. Se cuenta con los estudios en tanto requiere de una inversión significativa de recursos.
2.- Complemento de la peatonalización núcleo central	Espacio público	Alta	Proyecto propuesto desde el plan maestro de 1992, ratificado en el plan especial del 2003 y anunciado por la administración municipal.
3.- Estación de San Francisco	Movilidad	Muy alta	Está prevista la entrega del proyecto de Metro de Quito para el año 2019.
4.- Hoteles	Alojamiento	Media	Como parte del proyecto de revitalización del 2013, se anunció el proyecto de inversiones turísticas, sin embargo no se ha concretado hasta la actualidad.
5.- Ex hospicio San Lázaro	Administrativo	Media	Luego que se truncara la propuesta de uso educativo de tercer nivel se especula reubicar instituciones administrativas en este inmueble.

6.- Ex penal García Moreno	Alojamiento	Media	Descrito en el plan de revitalización del CHQ del 2013 y anunciado por el expresidente Rafael Correa.
----------------------------	-------------	-------	---

Fuente: (MIDUVI, 2013), anuncios de autoridades y relevamiento de campo / Elaboración: autor

Los usos de los proyectos indicados son de tipo administrativo (2), de alojamiento (2), de movilidad (1) y de espacio público (1). En cuanto a la probabilidad de implementación se clasificó en muy alta para proyectos que se encuentran en ejecución y tienen fechas de entrega, probabilidad alta para proyectos planificados desde años anteriores y pueden ser concretados en cualquier momento, finalmente la clasificación media corresponde a proyectos que dependen de temas económicos, decisionales y de otras acciones públicas.

Sobre la reclasificación de proyectos por probabilidad (tabla 7), se compara con referentes equivalentes y sus efectos producidos en el periodo de estudio (1978-2016), mismos que permiten establecer escenarios tendenciales y transformaciones de tipo funcional.

Tabla 7 Referentes y transformaciones de usos de suelo

Proyectos futuros	Referentes de análisis	Efectos posterior a su ejecución	Modificaciones y uso actual
a.- Estación de San Francisco	Estaciones de transferencia Marín central y Playón, Paradas del trolebús	Confluencia de personas, incremento de uso comercial, inseguridad por aglomeración de usuarios	Se han realizado reformas en la infraestructura de paradas y estaciones. Permiten la movilidad de masividad de visitantes y facilidad de desplazamiento para los residentes.
b.- Complemento de la peatonalización del núcleo central	Tramos peatonalizados de la calle Chile, Espejo, Sucre, Manabí y Flores	Incremento de comercio formal e informal (autónomo). Facilita el desplazamiento peatonal.	Posterior a su habilitación las calles fueron tomadas por el comercio autónomo, luego fueron reubicados a los centros comerciales populares. Actualmente se observa comerciantes que venden sus productos en las calles

			peatonalizadas.
c.- Ex hospicio San Lázaro	Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda, Oficinas de Avalúos y Catastros, oficinas del IMP.	Incremento de comercio menor (alimentación, papelerías), aumento de confluencia de personas para la realización de trámites.	Cambios en espacios destinados por instituciones, reorganización de los ambientes. Persiste y hay un incremento de actividades comerciales allegadas a los usos demandados. Confluencia de usuarios por trámites administrativos.
d.- Hoteles	Hotel Plaza Grande, Patio Andaluz, Casa de Sucre, Hotel Gangotena.	Usos turísticos de elite e incorporación de comercio para estratos económicos medios y altos.	Nuevos proyectos de similares características. Ligero incremento de comercio exclusivo.
e.- Ex colegio Simón Bolívar	A diferencia de referentes como la STHV, Oficinas de Avalúos y Catastros, oficinas del IMP, corresponde a un uso exclusivo.	Incremento de comercio, aumento de confluencia de personas e incremento de ingreso vehicular al CHQ.	Hay un incremento de actividades comerciales allegadas a los usos demandados. Confluencia e incremento de funcionarios.
f.- Ex penal García Moreno	Hotel Plaza Grande, Patio Andaluz, Casa de Sucre, Hotel Gangotena.	Usos turísticos de elite e incorporación de comercio para estratos económicos medios y altos.	Nuevos proyectos de similares características. Incremento de comercio exclusivo.

Fuente: periodización y relevamiento de campo / Elaboración: autor

Del análisis comparativo se observan transformaciones en las actividades urbanas, las cuales provocaron a una mayor confluencia poblacional que concurren por distintos motivos de gestión y turismo, lo cual conlleva al incremento de comercio para distintos estratos sociales, como consecuencia los usos residenciales son cambiados por actividades rentables y los espacios públicos son utilizados únicamente como lugares de transición o paso.

Otro factor que han incidido respecto a las transformaciones urbanas en el CHQ, refiere a la situación económica del país y políticas públicas de las autoridades de turno. En los distintos periodos se observan ciclos respecto a las intervenciones públicas y sus secuelas sobre la habitabilidad de lo cual se resalta el incremento de actividades turísticas y comerciales.

4.2.2 Hacia una turistificación¹⁹ o precarización del CHQ

La falta de interés y poca inversión conlleva al deterioro de los inmuebles, abandono, procesos de tugurización, comercio de calle, inseguridad, entre otros. Mientras que la realización de grandes inversiones permitió la rehabilitación de inmuebles, cambio de la imagen urbana, incremento de visitantes y comercio, organización del comercio, mejora de la calidad de viviendas, seguridad, mejora de los servicios, incremento de equipamientos, aumento de valor económico de suelo, entre otros.

De los proyectos previstos se puede determinar los escenarios e impactos urbanos. Las políticas de conservación implantadas en el manejo y gestión pueden ser evaluadas para juzgar potenciales impactos negativos (ICOMOS, 2011), acciones que permiten identificar las transformaciones a futuro, para lo cual se toma de referencia los proyectos elegidos anteriormente y la magnitud de impacto de acuerdo a la escala de la guía de evaluación de impacto en el Patrimonio. La concreción de los proyectos depende de la disponibilidad de recursos financieros y decisionales de parte de los actores políticos.

El primer escenario (anexo 2) refiere a la concreción de todos los proyectos planteados y sus efectos. Conforme a las experiencias anteriores y sus efectos, implica la mejora de la imagen urbana, renovación de espacios públicos, incremento de la plusvalía de suelo, rehabilitación de inmuebles a través de inversiones públicas y privadas, cambios de uso de suelo y nuevas áreas de desarrollo económico.

El segundo escenario (anexo 3) refiere al desinterés por parte de las autoridades y falta de recursos para la concreción de todos los proyectos planteados

¹⁹ Se alude al impacto que tiene la masificación turística en el tejido comercial y social de determinados barrios o ciudades. <http://www.fundeu.es/recomendacion/turistificacion-neologismo-valido/>

para lo cual se toma de referencia la probabilidad de ocurrencia y sus efectos acorde a las experiencias anteriores y sus efectos, que ocasionaron el deterioro de inmuebles, desplazamiento de equipamientos, incremento de comercio ambulante, devaluación del precio del suelo, desinterés de inversionistas privados, invasiones a inmuebles, tugurización e inseguridad.

Los impactos del primer escenario son de magnitud moderada a menor debido a las transformaciones que pueda provocar en la imagen urbana, usos de suelo y aspectos sociales. La magnitud de impactos en el segundo caso varían de mayor a menor en cuanto a los cambios de tipo espacial, funcional y social.

Los escenarios planteados en cuanto al aspecto económico y actuaciones desde lo político. En el primer caso favorecerían directamente a las actividades turísticas de elite. En el segundo caso sería un retroceso hacia la ocupación de la calles para comercio ambulante y deterioro de los inmuebles por la inutilización, ambos casos conllevan transformaciones urbanas que acrecientan el problema de despoblamiento del CHQ.

4.2.2.1 Turistificación

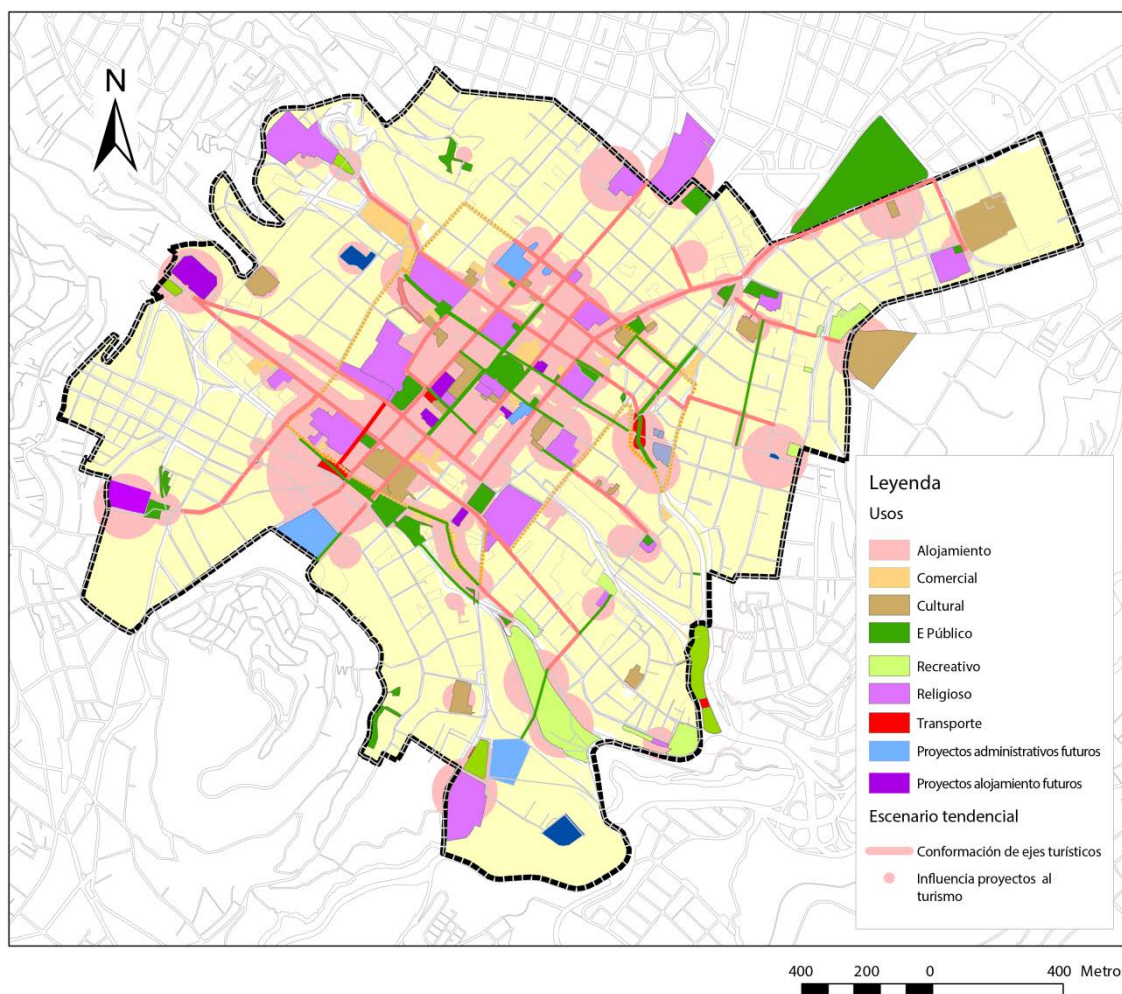
Las acciones emprendidas e intenciones desde el ámbito público ponen en evidencia que *“El turismo sigue siendo un objetivo fundamental en las mentes de las autoridades locales y tiene su reflejo en las acciones llevadas a cabo”* (Mutal, 2006, pág. 53). Las intervenciones realizadas a partir de la declaratoria de Quito como patrimonio de la humanidad han beneficiado los usos turísticos.

En las intervenciones suscitadas se aprecia el incremento de rehabilitación de inmuebles dirigidos al turismo, tal es el caso de la apertura de inmuebles monumentales religiosos como museos, lo que permite la obtención de réditos económicos con el fin de que se utilicen en la conservación de los bienes muebles e inmuebles.

Lo turístico se justifica y es percibido como mecanismo de internacionalización, desarrollo económico y no contaminante (industria sin chimeneas), sin embargo se

revela como todo lo contrario: “es un sector altamente contaminante de la cultura, la economía, la política, la arquitectura y el urbanismo”; (Carrión, 2006, pág. 101) En las áreas históricas es un detonador hacia la expulsión de población residente y transformaciones en el uso de suelo.

Ilustración 33 Escenario tendencial hacia el turismo



Fuente: IMP y (MIDUVI, 2013) / Elaboración: autor

De las intervenciones realizadas y proyectos futuros se puede establecer un escenario de intervenciones y acciones direccionadas al turismo (ilustración 33), determinado en base a los usos de suelo actuales y futuros que asisten esta actividad, como son los usos culturales, arquitectura monumental religiosa y civil, alojamiento, espacio público, comercios turísticos y espacios recreativos. Se

Identifica estos elementos *atractores* sobre los cuales se puede definir posibles ejes que permiten articular los usos turísticos de los inmuebles. El área de influencia de los inmuebles se realiza en base al uso y características específicas, en tanto para los tramos de calle se plasma en base a la cantidad de actividades actuales.

En el escenario turístico esbozado se identifica una consolidación de vocación turística en el núcleo central con progresión exógena que provocaría un incremento de usos de suelo allegados a las visitas en reemplazo de otras funciones urbanas como la residencial.

4.2.2.2 Precarización

Se puede decir que los centros históricos cumplen su ciclo hacia su consumación venidos de la pérdida de centralidad, lo cual termina degradándose con la pérdida o vaciamiento de las funciones centrales, además conlleva a la precarización del comercio (Carrión, 2006, pág. 100), donde la forma de subsistencia es a través de la utilización del espacio público.

Para el escenario tendencial de deterioro (ilustración 34) se toma en cuenta los espacios públicos que pueden ser utilizados por el comercio informal, los inmuebles inutilizados que presentan deterioro de sus elementos constructivos y también inmuebles que pueden deteriorarse por falta de un mantenimiento continuo, ocasionado por la falta de recursos y desinterés de las autoridades.

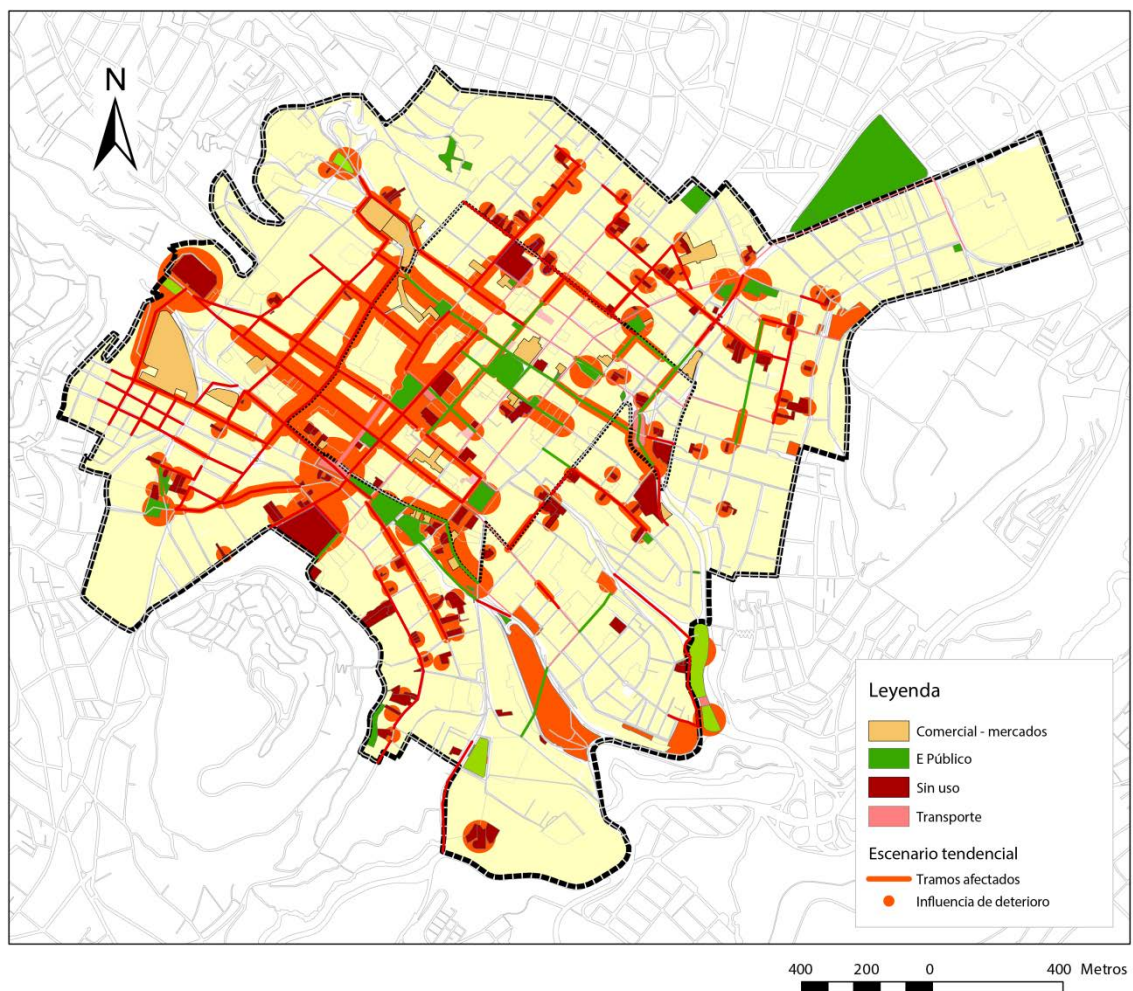
Los usos de suelo sobre los cuales se establece este escenario, son las actividades comerciales como: mercados, centros comerciales populares, los espacios públicos donde se emplazan las ventas callejeras. También se encuentra en este escenario las edificaciones inutilizadas, deterioro de la infraestructura, detrimento del transporte público, que incidirían en afectaciones hacia el entorno inmediato.

Se observa que los proyectos de impacto como las estaciones del metro pueden provocar establecimientos de comercio ambulante y deterioro de los inmuebles patrimoniales. La inutilización de los inmuebles de igual manera provoca

percepciones negativas a las propiedades contiguas que conlleva al detrimento de las edificaciones, abandono e inutilización de áreas construidas.

Bajo estas consideraciones se regresaría a situaciones de precarización habidas en décadas anteriores y sobrellevadas por algunas áreas históricas de ciudades latinoamericanas. En donde, el inquilinato se establecía en forma del tugurio (*muchos pocos muchos hacen un mucho*), el comercio callejero que privatiza el espacio público, problemáticas sociales como la prostitución, entre otros, son muestras evidentes del empobrecimiento. (Carrión, 2006, pág. 102)

Ilustración 34 Escenario de precarización



Fuente: IMP y relevamiento de campo / Elaboración: autor

Los dos contextos planteados conllevarían a una homogeneización que afectarían directamente la habitabilidad del CHQ. Estos escenarios provocarían transformaciones significativas en lo morfológico, funcional y social, no obstante para la concreción de estos escenarios requieren de condiciones poco probables en cuanto a los recursos disponibles, acciones de actores institucionales y locales, además de las legislaciones de protección en sus distintos niveles.

4.3 Escenario posible y deseable

Se prevé tendencias hacia el turismo y degradación de algunos sectores, cuyo estudio se realizó sobre situaciones económicas y decisionales por parte de las autoridades competentes, en tanto existen otros aspectos que pueden incidir en el escenario prospectivo del ámbito de estudio. El común de los escenarios hace referencia a la implicancia del metro en una dinamización funcional por los flujos poblaciones que pueda generar con incremento del comercio, siendo un escenario viable que de no ser manejado adecuadamente acrecentaría la problemática de habitabilidad.

4.3.1 Dinamización de las funciones urbanas

Los resultados alcanzados a través de las políticas públicas muestran una dinamización del área de estudio. Los proyectos previstos en espacio público, transporte, usos administrativos y turísticos permitirán mayor confluencia de visitantes y cambios de usos de suelo con incremento de las actividades comerciales para distintos estratos socioeconómicos.

La heterogeneidad de usos de suelo es característico del área de estudio, por tanto esa condición perdurara durante varios años (entre 5 a 10), en tanto los proyectos propuestos corresponden a usos de suelo que atraen a otras actividades comerciales demandadas por los usuarios, como son negocios de alimentación y papelerías para el caso de lo administrativo.

El espacio público en áreas de confluencia masiva es utilizado para facilitar flujos de personas, perdiendo su condición de estancia y recreación para dar paso a

movimientos de personas, lo cual es atractivo para la instalación de comercio sea de tipo formal o informal. Las inversiones en el espacio público del núcleo central con el justificativo de mejorar las condiciones de vida de la población residente, facilitan los desplazamientos de población flotante y beneficia a los negocios comerciales y turísticos.

La implementación de estaciones de transporte público en el área de estudio ha conllevado a dinamizar el comercio en el entorno inmediato, especialmente en los trayectos usados para el desplazamiento peatonal. De acuerdo a las características y ubicación de este tipo de infraestructuras también conllevan a problemas sociales como la inseguridad en aglomeraciones humanas.

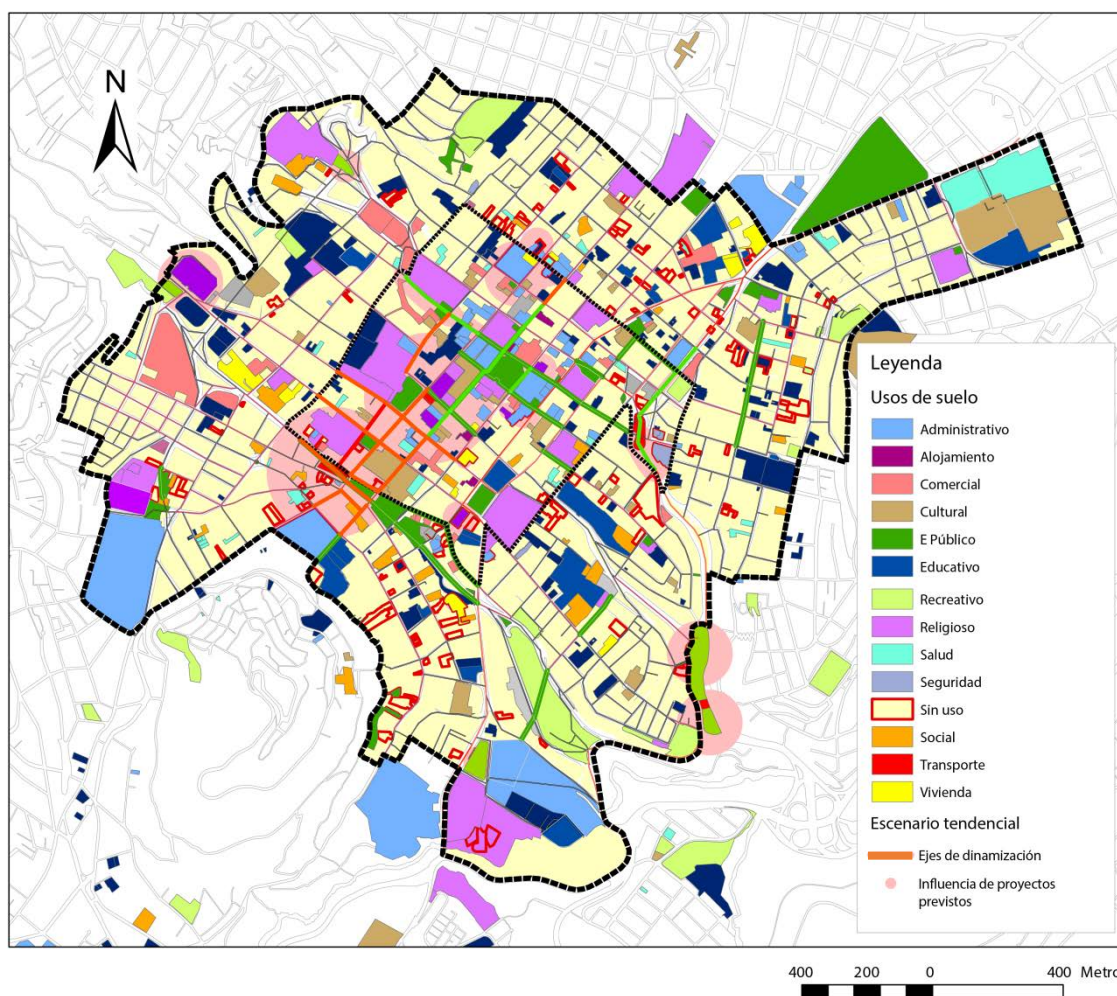
De los proyectos previstos a ser ejecutados a mediano y largo plazo se prevé cambios en los usos de suelo y espacio público, el cual pierde su condición de cohesionador social a ser espacio de disociación en el cual se producen flujos peatonales congregados por los equipamientos, servicios y comercios de tipo sectorial, de ciudad y metropolitano.

Del análisis realizado se muestra los cambios en las dinámicas urbanas a ser ocasionado por la estación del metro de Quito con sus dos salidas o bocas, la experiencias suscitadas en este tipo de infraestructuras ocasionara una dinamización de usos comerciales en tramos de calles asociados a elementos urbanos atractores de visitantes.

El escenario más probable (ilustración 35) se representa la heterogeneidad de usos de suelo con respecto a la magnitud de dinamización de los proyectos significativos futuros. Otro factor a tomar en cuenta es la probabilidad de ocurrencia de implementación de los inmuebles, ya que pueden cambiar el uso previsto por razones de distinto índole como es el caso del ex hospicio San Lázaro que fue propuesto en años anteriores para alojamiento, en años recientes para funciones educativas y actualmente actividades administrativas.

Entre proyectos cercanos por la incidencia de los mismos pueden crear trayectos de integración con cambios en aspectos físico-funcionales. Es menester prestar atención a la parte sur del núcleo central, lugar donde hay mayor influencia y amenaza sobre transformaciones urbanas que puedan conllevar la implementación de las propuestas a futuro.

Ilustración 35 Escenario probable



Elaboración: autor / Fuente: IMP, (MIDUVI, 2013) y relevamiento de campo

Sobre lo estudiado se anuncia un continuismo e interés en el núcleo central con incremento de usos de suelo diferentes a la vivienda, mientras que bajo las

condiciones económicas inestables persistirá el abandono de inmuebles en los bordes del área de amortiguamiento.

Las políticas urbanas implementadas en estos sitios han conllevado a procesos segregativos y excluyentes, la valoración universal excepcional del Centro Histórico de Quito es exteriorizada únicamente desde un valor económico que afecta en la habitabilidad y en las dinámicas urbanas de la ciudad.

4.3.2 Rehabilitar el Centro Histórico de Quito

Las políticas públicas deben priorizar la vivienda de manera integral con la habitabilidad de los espacios públicos. El potencial cultural y simbólico debe ser aprovechado para crear condiciones favorables para conservar la población local y redensificar en la diversidad que caracteriza al CHQ.

Las respuestas de la encuesta efectuada dan un buen presagio de conservar la población residente, cuyo arraigo y gusto por vivir en este sitio permiten posibilitar una habitabilidad del área patrimonial. Los resultados respecto a las problemáticas muestran mayor porcentaje en lo social, por lo cual las políticas públicas deben ser trabajadas integralmente con lo físico y con la participación de los residentes.

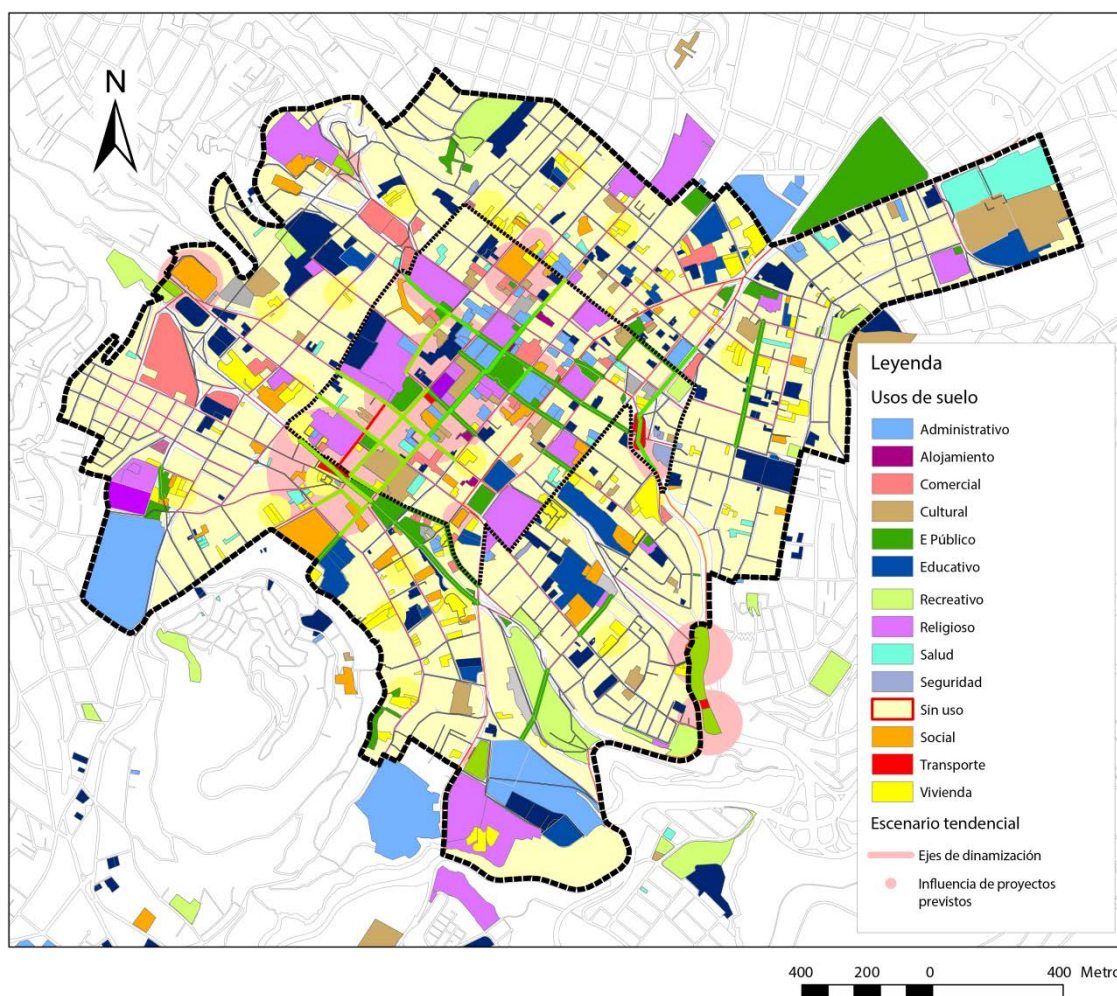
Bajo las condiciones y características particulares del CHQ, se propone un escenario deseable (ilustración 36) que realza la heterogeneidad de usos de suelo como potencial para la habitabilidad. Como estrategia de redensificación se toma en cuenta los inmuebles inutilizados para vivienda y usos sociales. De igual manera la movilidad y los espacios públicos a ser implementados deben conllevar hacia una cohesión social que beneficie la habitabilidad.

Las intervenciones en vivienda inutilizadas pueden constituirse en elementos multiplicadores hacia el entorno inmediato y generar atracción de nueva población hacia estos sectores, además es necesario crear las condiciones favorables con

actividades complementarias de uso de suelo y calidad ambiental de sus espacios públicos.

Si bien el núcleo central presenta aglomeración de equipamientos de ciudad y actividades administrativas, hacia el perímetro debe procurarse mantener su función residencial y minimizar el impacto de equipamientos y servicios de ciudad que ocasionan conglomeraciones de personas y vehículos.

Ilustración 36 Escenario propuesto para el CHQ



. Elaboración: autor / Fuente: IMP y relevamiento de campo

La propuesta reconoce el modelo nuclear, al cual se dirigen los residentes para la realización de distintas actividades que concentra la parte central. Los usos de suelo

a implementarse deben dirigidos a la población residente y que puedan contribuir al desarrollo económico y social.

El contar con infraestructura edificada con todos los servicios debe ser aprovechado para suplir la demanda de vivienda y paliar el desbordamiento del crecimiento urbano. Crear las condiciones favorables de vivienda en el CHQ permitirá realizar el simbolismo que representa para la ciudad.

La estrategia propuesta contempla lo existente y proyectado, de lo cual se reconoce la heterogeneidad de actividades y de población residente, los espacios públicos y equipamientos deben fortalecer la convivencia y generar cohesión social. Las condiciones mencionadas permitirán la implementación de vivienda de manera integral y progresiva.

Si se quiere que un centro histórico sea lo que originalmente fue, lo que se conseguirá es congelarlo en el tiempo, pero si se sigue el camino de su historia –que son los espacios de mayor mutación dentro de la ciudad– se deberán plantear políticas de transformación, desarrollo y sustentabilidad y no políticas de conservación y preservación a ultranza. (Carrión, 2006, pág. 106)

Transformaciones urbanas y habitabilidad del Centro Histórico de Quito a partir de la declaratoria como patrimonio cultural de la humanidad en 1978

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La conservación del CHQ implica acciones recurrentes para su protección como primer Patrimonio Cultural de la Humanidad. Las intervenciones urbano-arquitectónicas realizadas conllevaron a transformaciones significativas con afectaciones a las funciones residenciales. Las políticas públicas y legislaciones no han permitido aminorar el despoblamiento y mejorar las condiciones de habitabilidad.

5.1 Lecciones aprendidas

En el área de estudio se ha suscitado constantes transformaciones urbano-arquitectónicas, las cuales han modificado significativamente aspectos de tipo formal, funcional, ambiental y social, por tanto se debe considerar como un sitio dinámico y sensible a los acontecimientos e intervenciones ejecutadas.

Es necesario regirse a los acontecimientos pasados para plantear proyectos a futuro que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad del CHQ. Se constató que las Intervenciones urbanas significativas cambiaron los usos de suelo por actividades rentables, han ocasionado desplazamiento de usos residenciales y por ende pérdida de población local.

Contar con documentos de planificación como el Plan Maestro de Áreas Históricas del año 1992, facilitó la consecución de recursos económicos para la ejecución de proyectos importantes para el sitio. El estudio integral permitió la realización de propuestas en relación a las problemáticas identificadas.

Sobre lo planificado y ejecutado no se han realizado las evaluaciones pertinentes, lo cual es necesario para identificar los resultados alcanzados, realizar

ajustes y para la toma de decisión en proyectos futuros. Contar con indicadores del estado actual permitirá confrontar los efectos de manera objetiva y disminuir incertidumbres que puedan ser irreversibles.

El CHQ es referente de conservación para otras ciudades tanto a nivel local como internacional, las transformaciones urbanas suscitadas son reconocidas en cuanto al cambio significativo de la imagen urbana y mejora de las condiciones físicas para los usuarios y habitantes.

Los periodos donde se realizaron grandes inversiones se lograron mayor dinamización del sector económico, cuyas acciones repercuten en el despoblamiento. Mientras que la falta de inversión pública genero deterioro de los inmuebles y desvalorización de los mismos, lo cual conlleva a la tugurización y en otros casos al abandono de los inmuebles.

5.2 Contradicciones

Mientras la ciudad continua con el modelo disperso con asentamientos urbanos en las periferias que demandan suelo para vivienda, en el área central existe inmuebles inutilizados que cuentan con todos los servicios y parte de ellos como en el caso del CHQ son de tenencia pública. La rehabilitación de inmuebles puede solventar en parte el déficit de vivienda y lograr densificar las áreas centrales.

A pesar de conocer la problemática de despoblamiento del CHQ desde décadas anteriores, las decisiones sobre el uso de los inmuebles como equipamientos culturales ocasionan efectos en el entorno inmediato, fomenta las actividades económicas y excluye los usos residenciales. Los diagnósticos y propuestas de los planes realizados consideran la vivienda como eje fundamental, no obstante la aplicabilidad es deficitaria y contraproducente.

Son marcadas las diferencias entre el núcleo central y los barrios de amortiguamiento. La mayor parte de intervenciones públicas fueron realizadas en la

parte central donde se registra las densidades más bajas y con mayor índice de despoblamiento, el rescate de lo físico no permitió una recuperación residencial.

La ejecución de espacios públicos se plantearon con el objetivo de mejorar las condiciones de vida de la población residente, sin embargo estos espacios son ocupados como áreas de transición y flujos peatonales que favorecen a los visitantes más que a los residentes. Los espacios públicos intervenidos reconocen las aglomeraciones y circulaciones más no espacios que generen cohesión social.

Son notorios los procesos de segregación socioespacial en el CHQ, con privilegios en cuanto a intervenciones públicas en ciertos sectores. La ejecución de proyectos de alto impacto repercute en los aspectos poblacionales por el incremento de rentas y favorece el comercio para estratos económicos medios y altos.

Las áreas periféricas al núcleo central a pesar de ser las menos atendidas en cuanto a intervenciones públicas conservan la función residencial, mientras que los proyectos ejecutados provocaron transformaciones en los usos de suelo con desplazamiento de la función residencial a otros sectores de la ciudad.

5.3 Oportunidades

Los residentes presentan un arraigo y agrado de vivir en el Centro Histórico, las condiciones simbólicas y de uso le otorgan una valoración significativa que debe ser explotada de manera integral para la conservación de la población actual y atraer nueva población para redensificar de forma moderada.

Los proyectos de vivienda social han sido reconocidos a nivel internacional por la gestión en cuanto a incentivos y trabajo en conjunto con varios actores locales e institucionales. Los residentes de los inmuebles intervenidos no fueron desplazados y se les mejoro las condiciones de vida con la diversidad de estratos poblacionales.

Las acciones de las distintas instancias que actúan sobre el CHQ deben concurrir hacia un objetivo común que genere sinergias entre lo institucional y actores locales en cuanto al manejo, gestión y ejecución de los distintos proyectos.

Desde los distintos actores sociales se muestra el interés por conservar el patrimonio urbano-arquitectónico, cuyas acciones deben ser canalizadas en beneficio de la habitabilidad. La valoración en sus distintos aspectos (formales, de uso, antigüedad, simbólicos, ambientales, etc.) debe ser complementada con la valoración social como parte de la integralidad.

Lo simbólico ha sido parte esencial para la conservación del CHQ, es reconocido por la población residente y ciudadanía en general, crea identidad sobre la cual son reconocidas las sociedades y además permiten su desarrollo. Para los conglomerados urbanos es fundamental contar con elementos urbanos de referencia que configuren el territorio como son los cascos históricos.

El interés desde la colectividad por el CHQ ha conllevado a innumerables investigaciones de diferente índole. Los aportes de los diferentes estudios deben ser considerados y analizados en forma conjunta con el objetivo de conservar el patrimonio heredado para las futuras generaciones. Las investigaciones deben continuar su realización reconociendo las especificidades del sitio.

Las evaluaciones de los proyectos son necesarias y deben ser periódicas para la toma de decisiones por parte de los actores políticos. Identificar las proyecciones permitirá realizar los cambios oportunos y tener elementos de referencia en beneficio de la conservación de un centro habitado.

La heterogeneidad de usos que se encuentran en el CHQ es una fortaleza sobre la cual debe establecerse equilibrios que permitan conservar lo residencial y evitar la especialización u homogenización de usos, los cuales generan cambios que perjudican las condiciones de habitabilidad.

5.4 Perspectivas

Las políticas de conservación no deben estancar el desarrollo urbano, deben ajustarse a los requerimientos y dinámicas actuales. Para devolver la habitabilidad deseada es necesario garantizar las condiciones de vida de acuerdo a las exigencias presentes y futuras.

Los escenarios tendenciales son poco alentadores para el Centro Histórico de Quito en cuanto a la gestión realizada desde la declaratoria como Patrimonio de la Humanidad y las proyecciones a futuro. Se evidencia cambios direccionados a una dinamización de usos comerciales que pueden ser direccionados hacia el turismo y/o comercio informal.

El aspecto histórico como lugar de comercio e intercambio debe establecer límites de manera que no generar saturaciones y problemáticas asociadas. La relocalización del comercio de calle es percibida como una transformación beneficiosa para la habitabilidad y conservación de los inmuebles.

El turismo es percibido tanto de los actores institucionales como sociales como beneficioso en cuanto a la generación de recursos, sin embargo la abundancia de usos destinados al turismo puede conllevar a significativos desplazamientos poblacionales y hacia una *museificación* del CHQ.

Sobre el estudio realizado, se reconoce como parte fundamental lo social, por tanto debe generarse procesos de activación ciudadana. La política pública debe estar relacionada a los requerimientos de la población local y en conjunto impulsar proyectos que logre redensificar el CHQ.

La disponibilidad de recursos financieros es variable y en los últimos años presenta declives que afectarían a las intervenciones públicas, por tanto la optimización de recursos es esencial a través de estrategias y economías creativas que a su vez logren la sostenibilidad de los proyectos planteados.

Las actuaciones deben conllevar hacia una recualificación, entendido como una intervención con criterios de transformación urbana que considera los aspectos heterogéneos de forma integral con una actuación de distintos actores y diversas políticas públicas (Martínez Delgado, 2004).

La denominación de Patrimonio de la Humanidad por su Valor Universal Excepcional (VUA) debe mantenerse en su integridad, por tanto corresponde una planificación urbana acorde a las particulares del sitio. Homogeneizar los centros históricos puede conllevar a la pérdida de identidades y valores específicos y por lo cuales adquirieron la denominación.

Bibliografía

- Aloma , P. (2009). El centro histórico, del concepto a la acción integral. En J. Erazo, *Inter/secciones urbanas: origen y cotexto en América Latina* (págs. 31-50). Quito: FLACSO.
- Arantes, A. (2014). Desencaje y exclusión. En MDMQ, *Habitar el patrimonio. Nuevos aportes al debate desde América Latina* (págs. 8-25). Quito: IMP.
- Carrión, F. (2006). El centro histórico como proyecto y objeto de deseo. En OHC, *El manejo y gestión de los centros históricos* (págs. 96-117). La Habana: Boloña.
- Comité Intergubernamental de Patrimonio Mundial. (1978). *Criterios establecidos para la declaratoria de bienes del patrimonio mundial*. Quito: Ministerio Relaciones Exteriores - Ministerio de Educación.
- Del Pino, I. (2010). *Centro histórico de Quito. Una centralidad hacia el turismo*. Quito: FLACSO-ABYA YALA.
- Fondo de Salvamento . (Varios). *Publicaciones de gestión por periodos*. Quito: Fonsal.
- Habitar Aq. (05 de julio de 2000). *Vivienda Sociostórico de Quito (Ecuador9*. Obtenido de <http://habitat.aq.ump.es/bpal/onu00/bp517.html>
- Habitar.Aq. (05 de julio de 2000). *Vivienda Sociostórico de Quito (Ecuador9*. Obtenido de <http://habitat.aq.ump.es/bpal/onu00/bp517.html>
- ICOMOS. (2011). *Guía de evaluación del impacto en el patrimonio*. Paris.
- INNOVAR-UJO. (2008). *Memorias de transición de Empresa de Desarrollo del Centro Histórico a INNOVAR-UJO*. Quito: TRAMA.
- Instituto Metropolitano de Patrimonio. (2013). *Plan de gestión integral del Centro Histórico de Quito 2013*. Quito: DMDQ.
- Junta de Andalucía, Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2003). *Centro Histórico de Quito. Plan Especial*. Quito: 2003.
- Krebs, M. (2015). *Patrimonio cultural: aspectos económicos y políticas de protección*. Recuperado el 2015, de <http://arpa.ucv.cl/texto/Aspectoseconomicospatrimoniocultural.pdf>
- Lacarrieu, M. (2014). Políticas de patrimonio y procesos de gentrificación/ recualificación. En MDMQ, *Habitar el patrimonio* (págs. 26-47). Quito: IMP.
- Lalaguna, P. D. (1997). *Notas de teoría del derecho*. Castellón de la Plana: Publicaciones de la Universidad Jaume I.
- Martínez Delgado, M. E. (2004). La reabilitación y recualificación de los centros históricos: tercera vía entre la destrucción y el museo. En Martínez Delgado, *El Centro Histórico. Objeto de estudio e intervención* (págs. 17-26). Bogotá: Universidad Javeriana.
- MIDUVI. (2013). *REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO*. Quito.
- Ministerio de Coordinación de la Política y Gobiernos Autónomos Descentralizados. (febrero de 2011). Obtenido de www.ame.gob.ec/ame/pdf/cootad_2012.pdf
- MINISTERIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. (2013). *REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO*. Quito: MIDUVI.
- Monterrubio, A. (2011). Políticas habitacionales y residencialidad en el Centro Histórico de la Ciudad de México. En *Vol.24 no.66 México may./ago.* . México: Argumentos.
- Municipio de Quito. (1991). *Centro Histórico de Quito: La vivienda*. Quito: Trama.

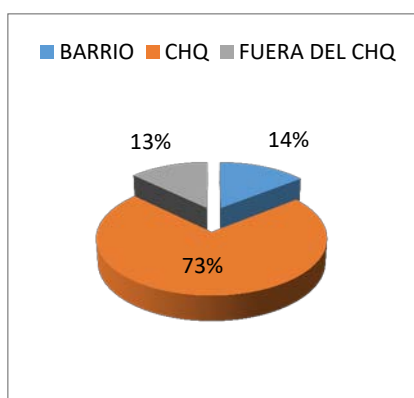
- Municipio de Quito. (2015). *ORDM - 041 Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial*. Quito.
- Mutal, S. (2006). El futuro de las ciudades históricas. En OHC, *Manejo y gestión de los centros históricos* (págs. 35-71). La Habana: Boloña.
- Normas de Quito. (1967). Informe Final de la reunión sobre Conservación y Utilización de Monumentos y Lugares de Interés Histórico y Artístico. 1967.
- OHCH. (2012). *Luces y Simientes*. Sevilla: Escandón.
- Ortiz Crespo, G. (2006). *Quito, historia y destino*. Quito: Trama.
- Peralta, E., & Moya, R. (2009). *Quito, patrimonio y vida: obra del FONSAL, 2001-2008*. Quito: FONSAL.
- Quito, h. d. (Mayo de 2008). La vivienda en el centro histórico de Quito. (I. y. Del Pino, Entrevistador)
- Rigol, I. (2012). Los centros históricos de la América Latina y el Caribe a fines del siglo XX. En I. Rigol, & A. Rojas, *Conservación patrimonial: teoría y crítica* (págs. 71-110). La Habana: Facultad de artes y letras, Universidad de la Habana.
- Rodriguez, A. P. (2012). *Modelo de gestión para el desarrollo integral del centro histórico de la Habana*. La Habana: Oficina del Historiador de la ciudad de la Habana.
- Rodriguez, P. (2009). El centro histórico, del concepto a la acción integral. En J. Erazo, *Inter/secciones urbanas: origen y cotexto en América Latina* (págs. 31-50). Quito: FLACSO.
- Rojas, E. (2004). *La recuperación de áreas urbanas centrales*. New York: BID.
- Rojas, E. (2004). *Volver al Centro*. Washington, D. C.: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Salvador Lara, J. (2009). *Historia de Quito: "Luz de América" Bicentenario del 10 de Agosto de 1809*. Quito: Trama.
- Samaniego Ponce, P. (2007). *Financiamiento de centros históricos: el caso de Quito*. Quito: FLACSO, Lincoln Institute, INNOVAR-UIO.
- Torres, G. (1994). *Normas sobre áreas históricas protegidas*. Quito: TRAMA.
- UNESCO. (1982). *Patrimonio Cultural de la Humanidad: Responsabilidad Común*.
- Verdaguer, C. (05 de Julio de 2000). *Ciudades para un futuro más sostenible*. Recuperado el Marzo de 2017, de <http://habitat.aq.upm.es/bpal/onu00/bp517.html>

Para la selección de los sectores a ser encuestados se identificó las áreas de mayor densificación, cercanía a espacios públicos y equipamientos, ocupación de los inmuebles además de la similitud con otros sectores de características semejantes con la finalidad de contar con una representatividad significativa del ámbito de estudio.

Las encuestas se realizaron en los barrios de El Tejar, San Juan, Gonzales Suarez, San Diego, San Marcos y San Blas. Los cuales son representativos de los demás con características particulares en aspectos físicos, ambientales y sociales.

Resultados de la encuesta realizada

Ilustración 38: Lugares más visitados en el tiempo libre Ilustración 39: Espacios más visitados en el tiempo libre



Fuente: encuestas realizadas (2017) / Elaboración: autor

Ilustración 40: Reconocimiento de la gestión municipal

Ilustración 41: Organización barrial



Fuente: encuestas realizadas (2017) / Elaboración: autor

Formato de la encuesta

Estudio: HABITABILIDAD Y TRANSFORMACIONES DEL CHQ									
ENCUESTA A LOS PROPIETARIOS Y OCUPANTES DE LOS INMUEBLES LOCALIZADOS EN EL ÁREA DE ESTUDIO									
DATOS GENERALES									
Barrio:	<input type="text"/>	Rango de edad	<input type="checkbox"/> < 20 años	<input type="checkbox"/> 20 a 39	<input type="checkbox"/> 40 a 60	<input type="checkbox"/> > 60 años			
Dirección:	<input type="text"/>	Genero:	<input type="checkbox"/>	Uso del inmueble: Solo vivienda			<input type="checkbox"/> Viv.comercio		
1. TIPO DE RESIDENCIA									
<input type="checkbox"/> PROPIA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ARRENDADA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> ANTICRESIS	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> PRESTADA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> OTRA	<input type="checkbox"/>
2. TIEMPO QUE VIVE EN EL CHQ									
<input type="text"/> AÑOS	<input type="text"/>	<input type="text"/> MESES	<input type="text"/>						
3. LUGAR DE NACIMIENTO									
<input type="checkbox"/> CHQ	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> OTRO SECTOR DE QUITO (DMQ)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> OTRA PROVINCIA	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> OTRO PAIS	<input type="checkbox"/>		
4. A usted le gusta vivir en el CHQ?									
<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/>	PORQUE: _____					
5. Indique en orden de prioridad los 2 aspectos mas negativo del CHQ? Pregunta abierta marcar conforme la respuesta									
1	<input type="text"/>	2	<input type="text"/>						
<input type="checkbox"/> Falta de seguridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Falta de equipamientos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Inmuebles abandonados	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Congestionamiento vehicular	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Falta de espacios públicos	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Falta de parqueaderos	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Dificultades de caminar	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Exceso de locales comerciales	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Exceso de turismo	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Insalubridad	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Ventas ambulantes	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Indigencia	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Contaminación atmosférica	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Falta de fuentes de trabajo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Otro.....	<input type="checkbox"/>				
6. Cuales son las cosas (espacios públicos, monumentos, equipamiento o actividad) que identifican al CHQ?. Priorice2									
1	<input type="text"/>	2	<input type="text"/>						
7.- Cual es lugar más visitado por usted en su tiempo libre?									
<input type="checkbox"/> DEL BARRIO	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> DEL CHQ	<input type="text"/>	<input type="checkbox"/> QUITO	<input type="text"/>				
8.- Escoga 2 opciones de que es el centro histórico para usted?									
<input type="checkbox"/> Simbólico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Recreativo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> De trabajo y gestiones	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Patriótico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Turístico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> De diversión	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Para vivir	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Histórico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Comercial	<input type="checkbox"/>				
<input type="checkbox"/> Religioso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> De paso y circulación	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Otro	<input type="checkbox"/>				
9.- Recomendaría a sus amigos, conocidos o familiares visitar el CHQ?									
<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/>	PORQUE: _____					

10.- Indique 2 cambios notables que se han dado en el CHQ que usted conozca

En espacios públicos	<input type="checkbox"/>	Transporte y movilidad	<input type="checkbox"/>	Imagen Urbana	<input type="checkbox"/>
En equipamientos	<input type="checkbox"/>	Usos o funciones	<input type="checkbox"/>	Mas turismo	<input type="checkbox"/>
Poblacionales	<input type="checkbox"/>	Deterioro de los inmuebles	<input type="checkbox"/>	Ninguno cambio	<input type="checkbox"/>
Nuevas edificaciones	<input type="checkbox"/>	Salubridad	<input type="checkbox"/>	Otro	<input type="checkbox"/>

11.- Reconoce la gestión municipal en del manejo del CHQ?

SI NO

12.- Su sector o barrio es organizado?

SI NO

13.- Se siente parte del CHQ?

SI NO

14.- Como piensa que va ser el CHQ luego de 10 años o mas? - Visión a futuro o expectativas

Comentarios (opcional)

Anexo 2

Tabla 8 Escenario 1: Inversión y concreción de proyectos previstos, efectos y severidad del impacto urbano

Proyectos futuros	Posibles efectos	Magnitud de impacto
a.- Estación de San Francisco	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor concurrencia de visitantes y cambio de dinámicas urbanas en tramos de calles. - Incremento de plusvalías de suelo por ende de las rentas que provoque comercio exclusivo para clases medias y altas. - Interés de inversionistas privados en negocios turísticos. 	<p>MODERADO</p> <p>Cambios considerables que afectan el carácter del bien declarado patrimonial y cambios de uso.</p>
b.- Complemento de la peatonalización núcleo central	<ul style="list-style-type: none"> - Facilidad de desplazamiento para visitantes (turismo) - Incremento de plusvalías de suelo por ende de las rentas que provoque comercio exclusivo para clases medias y altas. 	<p>MENOR</p> <p>Ligeros cambios en la configuración urbana, muy pequeños cambios de uso.</p>
c.- Ex hospicio San Lázaro	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevos comercios allegados al uso propuesto (administrativo) - Polo de desarrollo en la parte sur de CHQ - Incremento plusvalía de suelo y nuevos desarrollos inmobiliarios 	<p>MODERADO</p> <p>Cambios significativos de uso.</p>
d.- Hoteles	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevos comercios allegados al uso propuesto (alojamiento) 	<p>MENOR</p> <p>Ligeros cambios en la configuración urbana, muy pequeños cambios de uso.</p>
e.- Ex colegio Simón Bolívar	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevos comercios allegados al uso propuesto (administrativo) - Polo de desarrollo en la parte norte de CHQ - Incremento plusvalía de suelo y nuevos desarrollos inmobiliarios. 	<p>MODERADO</p> <p>Cambios significativos de uso.</p>
f.- Ex penal García Moreno	<ul style="list-style-type: none"> - Nuevos comercios allegados al uso propuesto (alojamiento) - Polo de desarrollo en la parte occidental de CHQ - Incremento plusvalía de suelo y nuevos desarrollos inmobiliarios. 	<p>MENOR</p> <p>Ligeros cambios en la configuración urbana, muy pequeños cambios de uso</p>

Elaboración: autor / Fuente: periodización y (ICOMOS, 2011).

Anexo 3

Tabla 9 Escenario 2: Falta de inversiones y estancamiento de proyectos previstos, efectos y severidad de impacto urbano

Proyectos futuros	Posibles efectos	Magnitud de impacto
a.- Estación de San Francisco (proyecto ya en ejecución que no puede ser estancado)	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor concurrencia de visitantes - Comercio ambulante en plaza de San Francisco y calles aledañas - Deterioro de inmuebles utilizados como bodegas - Inseguridad por aglomeraciones de personas 	<p>MAYOR</p> <p>Cambios considerables en el uso del espacio público y deterioro de los inmuebles.</p>
b.- Complemento de la peatonalización núcleo central (proyecto con alta probabilidad de ocurrencia)	<ul style="list-style-type: none"> - Comercio ambulante en calles peatonalizadas - Deterioro de inmuebles utilizados como bodegas - Inseguridad por aglomeraciones de personas 	<p>MODERADO</p> <p>Cambios significativos de uso e imagen urbana.</p>
c.- Ex hospicio San Lázaro Abandono del proyecto	<ul style="list-style-type: none"> - Deterioro del inmueble - Abandono poblacional y deterioro de otras edificaciones cercanas - Inseguridad asociada a la invasión de inmuebles sin uso - Tugurización en edificaciones del entorno inmediato 	<p>MODERADO</p> <p>Cambios significantes al área que afecta el uso y calidad habitacional</p>
d.- Hoteles Inutilización de los inmuebles	<ul style="list-style-type: none"> - Inutilización de los inmuebles 	<p>INSIGNIFICANTE</p> <p>Muy pequeños cambios en tanto se encuentran los inmuebles en regular estado de conservación.</p>
e.- Ex colegio Simón Bolívar Abandono del proyecto	<ul style="list-style-type: none"> - Deterioro del inmueble 	<p>MENOR</p> <p>Ligeros cambios en la configuración urbana, muy pequeños cambios de uso</p>
f.- Ex penal García Moreno	<ul style="list-style-type: none"> - Deterioro del inmueble - Abandono poblacional y deterioro de otras edificaciones cercanas - Inseguridad asociada a la invasión de inmuebles 	<p>MODERADO</p> <p>Cambios significantes al área que afecta el uso y</p>

	sin uso - Tugurización en edificaciones del entorno inmediato	calidad habitacional
--	--	----------------------

Elaboración: autor / Fuente: periodización y (ICOMOS, 2011).

LISTA DE ABREVIACIONES

- BID: Banco Interamericano de Desarrollo
CHQ: Centro Histórico de Quito
ECH: Empresa entro Histórico
EMDUQ: Empresa de Desarrollo Urbano de Quito
FONSAL: Fondo de Salvamento
IMP: Instituto Metropolitano de Patrimonio
INEC: Instituto Nacional de Estadística y Censos
MIDUVI: Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
PECH: Plan Especial del Centro Histórico
UNESCO: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.
VUE: Valor Universal Excepcional

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1 Periodización por administraciones municipales	30 -
Tabla 2 Cuadro de inversión por etapas del CHQ	38 -
Tabla 3 Análisis comparativo por periodos	47 -
Tabla 4 Indicadores comparativos de vivienda	49 -
Tabla 5: Inversión prevista plan de revitalización del CHQ - año 2013	52 -
Tabla 6 Uso y probabilidad de ocurrencia de los proyectos a futuro en el CHQ	59 -
Tabla 7 Referentes y transformaciones de usos de suelo	60 -
Tabla 8 Escenario 1: Inversión y concreción de proyectos previstos, efectos y severidad del impacto urbano	85 -
Tabla 9 Escenario 2: Falta de inversiones y estancamiento de proyectos previstos, efectos y severidad de impacto urbano	86 -

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Delimitación del CHQ y estructura barrial.....	- 7 -
Ilustración 2: Decrecimiento poblacional.....	- 13 -
Ilustración 3: Tenencia de suelo y abandono de edificaciones.....	- 14 -
Ilustración 4: Tasa de decrecimiento poblacional e inmuebles inutilizados.....	- 15 -
Ilustración 5: Intersección de las calles Sucre y Cuenca. Antes de la reubicación del comercio ambulante.....	- 19 -
Ilustración 6: Intersección de las calles Sucre y Cuenca. Después de la reubicación del comercio ambulante.....	- 19 -
Ilustración 7: Esquina de San Blas Roque.....	- 20 -
Ilustración 8: Balcón de San Roque.....	- 20 -
Ilustración 9: Tenencia de vivienda nacimiento.....	- 23 -
Ilustración 10: Lugar de nacimiento.....	- 23 -
Ilustración 11: Años que viven en el CHQ.....	- 24 -
Ilustración 12: Pregunta sobre si les gusta vivir en el CHQ.....	- 24 -
Ilustración 13: Razón de gusto por vivir en el CHQ.....	- 24 -
Ilustración 14: Aspectos negativos del CHQ - prioridad1.....	- 25 -
Ilustración 15: Cosas que identifican el CHQ - prioridad 1.....	- 26 -
Ilustración 16: Cambios notables del CHQ.....	- 27 -
Ilustración 17 Intervenciones por periodos.....	- 35 -
Ilustración 18 Número de intervenciones por periodos.....	- 37 -
Ilustración 19 Foto aérea del CHQ de 1981.....	- 39 -
Ilustración 20 Foto Satelital del año 2015.....	- 39 -
Ilustración 21: Identificación de transformaciones morfológicas en el CHQ.....	- 40 -
Ilustración 22: Intervenciones públicas y usos actuales.....	- 42 -
Ilustración 23: Uso actual de inmuebles intervenidos con inversiones públicas y mixtas.....	- 43 -
Ilustración 24: Plaza de la Merced 2003 - antes.....	- 45 -
Ilustración 25: Plaza de la Merced 2003 - después.....	- 45 -
Ilustración 26: Esquina de la calle 10 de Agosto y Caldas año 1990.....	- 45 -
Ilustración 27: Esquina de la calle 10 de Agosto y Caldas estado actual.....	- 45 -
Ilustración 28 Usos de las intervenciones públicas futuras.....	- 53 -
Ilustración 29 Incidencia directa de los proyectos públicos previstos.....	- 55 -
Ilustración 30 Expectativas del CHQ a 10 años –.....	- 56 -
Ilustración 31 Expectativas del CHQ a 10 años.....	- 56 -
Ilustración 32 Expectativas del CHQ a 10 años – aspectos físicos, ambientales y sociales.....	- 57 -
Ilustración 33 Escenario tendencial hacia el turismo.....	- 64 -
Ilustración 34 Escenario de precarización.....	- 66 -
Ilustración 35 Escenario probable.....	- 69 -

Ilustración 36 Escenario propuesto para el CHQ.....	- 71 -
Ilustración 37 Muestreo para las encuestas.....	- 81 -
Ilustración 38: Lugares más visitados en el tiempo libre	Ilustración 39: Espacios más
visitados en el tiempo libre	- 82 -
Ilustración 40: Reconocimiento de la gestión municipal	Ilustración 41:
Organización barrial.....	- 82 -