



ESTUDIO PARA LA FORMULACIÓN DE UN MODELO DE GESTIÓN PARA EL FORTALECIMIENTO DEL USO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.



DIRECTOR:

Arq. Oswaldo Cordero Domínguez.

AUTORES:

Gina Gabriela Rivera Torres
Erick Renato Serrano Fernández. de Córdova



Universidad de Cuenca

CUENCA
2012 - 2013

RESUMEN

Los Centros Históricos constituyen espacios con gran valor simbólico e identitario para la ciudadanía, puesto que albergan aspectos tangibles e intangibles producto de la convivencia de diversas realidades culturales, económicas, sociales y políticas, que se han sucedido a través del tiempo.

Concebir al Centro Histórico de Cuenca como el corazón de la ciudad ha sido imprescindible para mantener su legado histórico, cultural y patrimonial, sin embargo frente a las nuevas tendencias de desarrollo, urbanización, comunicación, y los procesos de globalización, han provocado cambios acelerados en su estructura y funcionamiento que han puesto en peligro su permanencia y conservación, afectando radicalmente a su población residente, quienes han decidido abandonar sus actuales viviendas en busca de mejores condiciones de vida en las periferias de la ciudad, provocando un evidente proceso de despoblamiento y con ello la pérdida del uso residencial.

A esta situación se suma la también deteriorada gestión pública producto principalmente de la escasa y a veces nula atención por parte de las autoridades por emprender verdaderos mecanismos e instrumentos de gestión que permitan enfrentar la problemática habitacional al mismo tiempo de revertir los procesos de deterioro que repercuten directamente en el bienestar de la ciudadanía.

En este contexto es necesario plantearse nuevas visiones, métodos, formas, etc., de abordar la problemática, comenzando por una restauración de la gestión pública, que partiendo de un enfoque integral, democrático y participativo, sea capaz de guiar los procesos de desarrollo en los ámbitos físico, social, económico, cultural y político, como la principal respuesta para solucionar los diversos conflictos que han conllevado a la pérdida de su centralidad residencial.

PALABRAS CLAVE

Centros Históricos de Latinoamérica, problemática de los Centros Históricos, uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca, trasformaciones socio y físico espaciales, diagnóstico de la vivienda, revitalización del uso residencial, estrategias, mecanismos e instrumentos de gestión, modelo de gestión.

ABSTRACT

The historic centers are spaces with great symbolic value and identity for citizenship, since home product tangible and intangible aspects of the coexistence of diverse cultural, economic, social and political, that have occurred over time.

Conceiving the historic center of Cuenca as the heart of the city has been imperative to keep its historic legacy, culture and heritage, however against new development trends, development, communication, and the processes of globalization have caused changes in its structure and function that have jeopardized its permanence and conservation, radically affecting its resident population, who have decided to leave their current homes in search of better living conditions in the outskirts of the city, causing apparent depopulation and this loss of residential use.

This situation also adds the governance deteriorated mainly due to the data were limited and sometimes no attention from the authorities to undertake real mechanisms and management tools capable of addressing the housing problems at the same time to reverse the deterioration processes that directly affect in the welfare of the citizenry.

In this context it is necessary to consider new visions, methods, forms, etc., To tackle the problem, starting with the restoration of governance that based on a comprehensive, democratic and participatory be able to guide the development process in the physical, social, economic, cultural and political, as the main response to solve the various conflicts that have led to the loss of residential centrality.



ÍNDICE.

Dedicatoria	III
Agradecimientos	V
Objetivos	XV
Introducción	XVII
Capítulo 1.	
Análisis de la problemática y conceptos de la gestión urbana en la recuperación del uso residencial en los Centros Históricos de ciudades Latinoamericanas	1
1.1 Antecedentes teóricos.	4
1.1.1 La ciudad Latinoamericana: importancia de su Centro Histórico (CH).	4
1.1.2 Crisis de los centros históricos de ciudades Latinoamericanas.	6
1.1.3 La problemática del uso residencial en los Centros Históricos (CHs.) de ciudades Latinoamericanas.	8
1.2 Experiencias para enfrentar la problemática habitacional en los tradicionales centros históricos de ciudades Latinoamericanas.	10
1.3 Principales limitantes y falencias de los diferentes programas y proyectos habitacionales en los Centros Históricos de ciudades Latinoamericanas.	19
1.4 Experiencias de gestión en la rehabilitación de las áreas centrales en ciudades Latinoamericanas.	19
1.4.1 Estrategia política – institucional.	21
1.4.2 Estrategia de planificación.	22
1.4.3 Estrategia de participación.	23
1.4.4 Estrategia económica – financiera.	24
1.5 Análisis de los principales instrumentos utilizados para la gestión en los Centros Históricos de la Habana Vieja, ciudad de México y Quito.	25
1.6 Limitantes y falencias en la gestión de los Centros Históricos de ciudades Latinoamericanas.	29
Conclusión.	30

**Capítulo 2.
Características socio-espaciales del Centro Histórico de Cuenca a partir de 1982 y delimitación del área de estudio.31****2.1 Delimitación del área de estudio.34**

2.1.1 Antecedentes.	34
2.1.2 Delimitación del área de estudio (A.E.).	34
2.1.3 Límites del área de estudio.	36
2.1.4 Delimitación sectorial.	36
2.1.5 Características de los sectores.	36
2.1.5.1 Sector 1 (S1).	39
2.1.5.2 Sector 2 (S2).	40
2.1.5.3 Sector 3 (S3).	41
2.1.5.4 Sector 4 (S4).	42
2.1.5.5 Sector 5 (S5).	43
2.1.5.6 Sector 6 (S6).	44
2.1.5.7 Sector 7 (S7).	45
2.1.5.8 Sector 8 (S8).	46

2.2 Evolución del Centro Histórico de Cuenca (CHC) en el marco de la expansión urbana de la ciudad.47**2.3 Características socio-espaciales del Centro Histórico de Cuenca a partir de 1982 hasta el 2010.49**

2.3.1 Principales transformaciones socio-demográficas.	49
2.3.1.1 Tamaño de la población.	49
2.3.1.2 Distribución de la población.	50
2.3.1.3 Organizaciones sociales.	54
2.3.1.4 División barrial.	54
2.3.2 Principales transformaciones físico-espaciales.	58
2.3.2.1 La trama.	58
2.3.2.2 El tejido urbano.	58
2.3.2.3 Usos del suelo.	58
2.3.2.4 Densidad poblacional	64
2.3.2.5 Densidad de ocupación y utilización del suelo.	66

2.3.2.6 Características de la edificaciones	66
a) Implementación de las edificaciones	66
b) Altura de las edificaciones	66
c) Estado de las edificaciones	66
Conclusión	70

Capítulo 3.
Diagnóstico de la situación actual que presenta la vivienda en el centro histórico de Cuenca.71

3.1 Características físicas de la vivienda.	74
3.1.1 Número de viviendas.	74
3.1.2 Tipos de vivienda.	74
3.1.3 Condiciones de ocupación.	76
3.1.4 Tenencia de la vivienda.	77
3.1.5 Condición de la vivienda.	79
3.1.5.1 Materiales predominantes en la vivienda.	79
a) Materiales predominantes en el techo o cubierta de las viviendas.	79
b) Materiales predominantes en las paredes exteriores de las viviendas.	80
c) Materiales predominantes en el piso de las viviendas.	81
3.1.5.2 Número de hogares en la vivienda.	82
3.1.5.3 Número de miembros en el hogar.	83
3.1.5.4 Número de cuartos en la vivienda.	84
3.1.5.5 Número de dormitorios en la vivienda.	85
3.1.5.6 Número de personas por dormitorio en la vivienda.	85
3.1.5.7 Disponibilidad de cocina en los hogares.	86
3.1.5.8 Principal combustible o energía utilizada para cocinar en los hogares.	87
3.1.5.9 Disponibilidad de servicio higiénico en los hogares.	88
3.1.5.10 Disponibilidad de servicio de ducha en los hogares.	89



3.1.6 Servicios básicos.	90
3.1.6.1 Agua potable.	90
a) Forma de abastecimiento.	90
b) Medio de abastecimiento.	91
3.1.6.2 Evacuación de aguas servidas.	92
3.1.6.3 Eliminación de desechos sólidos.	92
3.1.6.4 Energía eléctrica.	93
3.1.6.5 Telefonía.	94
3.1.7 Déficit habitacional.	95
3.1.7.1 Déficit cuantitativo.	95
a) Por número de hogares por vivienda.	95
b) Por tenencia.	95
3.1.7.2 Déficit cualitativo.	96
a) Hacinamiento y su magnitud.	96
a.1.) Por Insuficiencia de cuartos.	96
a.2.) Por Insuficiencia de dormitorios.	96
b) Insuficiencia de servicios públicos.	99
b.1.) Déficit por servicios básicos.	99
b.2.) Déficit por carencia de equipo sanitario.	100
c) Por el estado material de construcción de las viviendas.	100
3.2 Características físico- sociales de la vivienda en relación a su entorno inmediato.	104
3.2.1 Problemática del Centro Histórico de Cuenca.	105
3.2.1.1 Inseguridad.	106
3.2.1.2 Intensivo tráfico vehicular.	110
3.2.1.3 Falta de parqueo propio.	116

3.2.1.4 Nuevos usos de suelo.	119
3.2.1.5 Contaminación ambiental.	123
3.2.1.6 Falta de equipamiento.	133
3.2.1.7 Pérdida de identidad y falta de organización barrial.	137
3.2.1.8 Elevado costo del suelo.	138
3.2.1.9 Limitantes para intervenir en la vivienda.	139
3.2.2 Posibles soluciones de la población para los problemas existentes en el Centro Histórico de Cuenca.	139
3.2.3 Patrimonio edificado.	141
3.2.3.1 Usos de suelo en las edificaciones patrimoniales.	144
3.2.3.2 Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales.	146
3.2.3.3 Edificaciones patrimoniales en peligro inminente.	149
3.2.4 Intervención en espacios públicos del Centro Histórico de Cuenca.	151
3.2.5 Conformidad con la vivienda actual.	156
3.3 Problema General.	158
Conclusión.	160

Capítulo 4. Formulación del modelo objetivo establecido para la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.161

4.1 Análisis del Pan Especial para el Centro Histórico de Cuenca (PECHC) con énfasis en el eje de actuación hábitat y vivienda.	164
4.1.1 Eje de actuación hábitat y vivienda.	166
4.1.2 Limitantes y falencias del Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca.	170
4.2 Imagen objetivo planteado para el tema de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca por diferentes actores sociales.	171
a) Programa de rehabilitación y mejoramiento de viviendas "Recupera tu casa, vive tu hogar".	172
b) Proyecto piloto en el eje tradicional calle Rafaél María Arízaga.	173
c) Participación del sector privado y organizaciones afines con la recuperación del Centro Histórico de Cuenca.	174
4.3 Análisis de los actuales mecanismos de gestión empleados para enfrentar la problemática habitacional en el Centro Histórico de Cuenca.	175



4.3.1 Instrumento de gestión.	175
4.3.2 Análisis institucional.	175
4.3.3 Financiamiento e incentivos.	177
4.3.4 Marco legislativo.	179
4.3.5 Participación ciudadana.	180
4.3.6 Comunicación y difusión.	180
4.3.7 El seguimiento y control.	181
4.4 Análisis Foda de la gestión del Centro Histórico de Cuenca.	181
4.4.1 Balance matriz Foda.	186
4.5 Limitantes y falencias en los actuales mecanismos de gestión de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.	186
4.6 Construcción de la imagen objetivo del uso residencial para el Centro Histórico de Cuenca.	188
Conclusión.	189

Capítulo 5.
Formulación del modelo de gestión para el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca. **191**

5.1 Marco teórico.	194
5.1.1 Conceptos.	194
5.1.2 Componentes del modelo de gestión.	194
5.1.3 Fundamentos básicos del modelo de gestión.	195
5.1.4 Fases del modelo de gestión.	195
5.2 Imagen objetivo para la gestión en el Centro Histórico de Cuenca.	196
5.3 Modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.	197
5.3.1 Propuesta para la creación del departamento de desarrollo habitacional en el Centro Histórico de Cuenca.	198
5.3.2 Estructura del ente gestor para el Centro Histórico de Cuenca.	199
5.3.3 Departamento de desarrollo habitacional.	201
5.3.3.1 Procedimiento de trabajo del departamento de desarrollo habitacional.	201

5.4 Propuesta del modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca a cargo del departamento de desarrollo habitacional	206
5.4.1 Misión.	206
5.4.2 Visión.	206
5.4.3 Objetivo general del modelo de gestión.	206
5.4.4 Objetivos específicos.	206
5.4.5 Lineamientos.	206
a) Eficiencia y eficacia en la gobernabilidad.	207
b) Desarrollo social y económico equilibrado.	207
c) Participación ciudadana y recomposición del tejido social.	208
d) Recuperación del patrimonio histórico y cultural.	208
5.4.6 Ejes estratégicos.	209
5.4.6.1 Político - Institucional.	209
a) Objetivo.	209
b) Instrumentos de gestión.	209
b.1.) Talento humano.	209
b.2.) Cuerpo normativo y base legal.	210
c) Recursos tecnológicos y materiales.	210
5.4.6.2 Económico - Financiero.	211
a) Objetivo.	211
a.1.) Funcionamiento del ente gestor.	211
a.2.) Ejecución de las propuestas.	212
b) Instrumentos de gestión.	212
b.1.) Fuentes de financiamiento.	212
b.2.) Movilización de recursos.	213
b.3.) Plan de inversiones.	213



c) Mecanismos de financiamiento e incentivos propuestos.....	213
5.4.6.3 Social - Cultural.	217
a) Objetivo.	217
b) Instrumentos de gestión.	217
b.1.) Formación y educación socio - cultural.	217
b.2.) Difusión y promoción de los valores culturales.	218
b.3.) Participación ciudadana.	219
5.4.6.4 Planificación.	222
a) Objetivo.	222
b) Instrumento de gestión.	222
b.1.) Plan Especial de Vivienda para el Centro Histórico de Cuenca.	222
5.4.7 Plan de puesta en marcha del modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.	226
5.4.8 Sistema de monitoreo y evaluación de la gestión.	230
5.4.9 Promoción y difusión.	235
5.4.10 Rendición de cuentas.	236
Capítulo 6. Conclusiones y comentarios finales.....	237
XIV	
Anexos.	241
Anexo 1.	242
Anexo 2.	244
Anexo 3.	249
Bibliografía.	253



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Gina Gabriela Rivera Torres, autor de la tesis "Estudio para la formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, 19 de junio de 2013

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Gina Gabriela Rivera Torres".

Gina Gabriela Rivera Torres.

0104439872

Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316

e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103

Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Gina Gabriela Rivera Torres, autora de la tesis "Estudio para la formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 19 de junio de 2013

Gina Gabriela Rivera Torres.
0104439872

Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316
e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103
Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Erick Renato Serrano Fernández de Córdova, autor de la tesis "Estudio para la formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, 19 de junio de 2013

Erick Renato Serrano Fernández de Córdova.
0103962866

Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316
e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103
Cuenca - Ecuador



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Fundada en 1867

Yo, Erick Renato Serrano Fernández de Córdova, autor de la tesis "Estudio para la formulación de un Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de Arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor.

Cuenca, 19 de junio de 2013

Erick Renato Serrano Fernández de Córdova.
0103962866

Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad. Resolución de la UNESCO del 1 de diciembre de 1999

Av. 12 de Abril, Ciudadela Universitaria, Teléfono: 405 1000, Ext.: 1311, 1312, 1316
e-mail cdjbv@ucuenca.edu.ec casilla No. 1103
Cuenca - Ecuador



Tesis previa a la obtención del título de Arquitectura.

Estudio para la formulación de un modelo de gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.



Universidad de Cuenca

DIRECTOR:

Arq. Oswaldo Cordero Domínguez.

AUTORES:

Gina Gabriela Rivera Torres
Erick Renato Serrano Fernández. de Córdova
CUENCA
2012 - 2013



Facultad de
Arquitectura y Urbanismo

Vista aérea del Centro Histórico de Cuenca.

Fuente de foto: Tesis de Pregrado Sistema de Áreas verdes de la zona urbana del Cantón Cuenca.





DEDICATORIA.

Quiero dedicar este trabajo que ha sido producto de gran esfuerzo y dedicación a mis padres Jorge y Ma. Elena, porque gracias a su incondicional amor y apoyo, me han impulsado a seguir adelante, siempre con la cabeza en alto.

A mis abuelos Juan y Hortencia, cuyo ejemplo de esfuerzo y perseverancia, me han permitido alcanzar mis sueños por más difíciles que estos parezcan.

A Mabel e Ivonne porque a más de ser mis hermanas han sido mis mejores amigas.

A ti Erick por la paciencia y dedicación, pero principalmente por estar a mi lado durante estos más de seis años, siendo ese soporte para alcanzar paso a paso cada una de las metas que juntos nos hemos ido planteando.

A todos esos amigos y compañeros que sin darse cuenta me han acompañado durante toda esta etapa de mi vida, sacando lo mejor que tengo.

Finalmente quiero dedicar este trabajo a mi mejor amigo, quien estuvo a mi lado durante 16 largos años compartiendo esos buenos pero sobre todo esos malos momentos de los que se compone la vida, dándome ese apoyo incondicional que solo puede haber cuando existe verdadero amor. Para ti Pecos este y todos los triunfos que vengan, porque desde donde estés, estoy segura que estarás a mi lado guiando mi camino.

gina

Este esfuerzo te lo dedico a ti Adriana porque nunca me ha hecho falta nada, porque lo que soy es gracias a ti, por tu inmenso esfuerzo y ante todo por el amor que me has brindado, gracias Mami.

A mi Padre Jaime y mi hermana Verónica por estar siempre apoyándome en todas mis decisiones.

A mis tíos Susana, Silvia y Susana por ser el complemento de mi Madre y obsequiarme un segundo hogar.

A mi primo Sebastián que ha sido como mi hermano.

A mis amigos del alma Daniel, Esteban, Juan, Cristóbal y Pablo que siempre han estado en las malas y por supuesto en las buenas.

A mis compañeros Alex y Juan por demostrarme que los amigos se crean en el camino.

A la familia Rivera Torres que me ha soportado durante mucho tiempo y me han brindado una ayuda invaluable.

A todos mis familiares y amigos por estar siempre pendientes de mí.

A mis 12 patas que me acompañaron durante tantas noches Pelusa, Puki y Lupe.

Y sobre todo a ti amor que eres mi aliento, mi alergia y que cada día me enseñas el valor de la vida, Gina.

erick





AGRADECIMIENTOS.

Arq. Oswaldo Cordero D.

Arq. Marcelo Zuñiga L.

Arq. Dora Arízaga G.

Arq Enrique Flores J.

Arq. Ma. Augusta Hermida P.

Arq. Fernando Pauta C.

Arq. María Elisa Sanmartín.

Arq. Julian Cuenca.

Arq. Alexandra Birones D.

Arq. Juan Andrés Castillo V.

Sra. Soledad Carrasco

Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de la I. Municipalidad de Cuenca. (DAHP).

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador INEC.

Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda. EMUVI-EP.

Universidad de Cuenca.

A nuestros compañeros y amigos.

A nuestros familiares.

A los residentes del Centro Histórico de la ciudad de Cuenca.

A los profesores, autoridades y personal administrativo de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Cuenca.





OBJETIVOS.

GENERAL:

Establecer un Modelo de Gestión para la recuperación del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca (CHC) que permita fortalecer el concepto de Ciudad Histórica Habitable.

ESPECÍFICOS:

- Establecer las características socio-espaciales para determinar la problemática de la vivienda en el CHC. a partir de 1982 hasta el 2010.
- Identificar las causas que provocan la disminución del uso residencial en el CHC.
- Formular un modelo objetivo apropiado para el fortalecimiento del uso residencial en el CHC.
- Formular un modelo de gestión para la rehabilitación de edificaciones existentes así como para nueva edificación que fortalezca el uso residencial en el CHC.





INTRODUCCIÓN.

Los Centros Históricos (CHs.) constituyen espacios con gran valor simbólico e identitario para la ciudadanía, puesto que albergan aspectos tangibles e intangibles producto de la convivencia de diversas realidades culturales, económicas, sociales, políticas, etc., que se han sucedido a través del tiempo.

Concebir al Centro Histórico (CH.) como el corazón de la ciudad ha sido imprescindible para mantener su legado histórico, cultural y patrimonial, sin embargo frente a las nuevas tendencias de desarrollo, urbanización, comunicación, los procesos de globalización, etc., han provocado cambios acelerados en su estructura y funcionamiento que han puesto en peligro su permanencia y conservación pero principalmente que han afectado de manera radical y evidente la calidad de vida de su población, la misma que ha decidido cambiar su lugar de residencia hacia las periferias de la ciudad donde ha encontrado mejores condiciones de vida.

Todos estos conflictos han provocado un claro fenómeno de desplazamiento, el mismo que conlleva serias repercusiones para el desarrollo no solo del tradicional Centro Histórico, sino de la ciudad en

general, debido principalmente a los cuantiosos recursos que involucra, por un lado revitalizar el Centro y por otro invertir en la urbanización de las zonas periféricas.

Actualmente el Centro Histórico de Cuenca (CHC.) concentra variedad de usos de suelo, muchos de ellos incompatibles con la vivienda, que sumados al desmesurado incremento del parque automotor, la contaminación ambiental, la inseguridad, la falta de espacios recreativos, etc., provocan la pérdida cada vez mayor de su vocación residencial y con ello la subutilización de la infraestructura instalada, la afección y en casos más radicales la pérdida de los inmuebles tradicionales del Centro, varios de ellos de carácter patrimonial, para adaptarlos a las necesidades que requieren estos usos.

A esta situación se suma la también deteriorada gestión pública, producto principalmente de la escasa y a veces nula atención por parte de las autoridades por emprender verdaderos mecanismos e instrumentos de gestión que permitan enfrentar la problemática habitacional al mismo tiempo de revertir los procesos de deterioro que repercuten directamente en el bienestar de la ciudadanía.



En este contexto que abarca de manera general la problemática que han venido enfrentando las áreas centrales y especialmente el Centro Histórico de Cuenca se hace necesario plantearse nuevas visiones, métodos, formas, etc., de abordar la problemática, comenzando por una restauración de la gestión pública, la misma que partiendo de un enfoque integral, democrático y participativo, sea capaz de guiar los procesos de desarrollo en los ámbitos físico, social, económico, cultural y político, todo ello como la principal respuesta para solucionar los diversos conflictos que han conllevado a la pérdida de su centralidad residencial.

En el marco de estos antecedentes introductorios se ha estructurado el presente trabajo en base a los siguientes 5 capítulos.

Capítulo 1: Plantea el análisis tanto de la problemática que enfrentan los Centros Históricos de ciudades Latinoamericanas con énfasis en la función residencial así como de las principales experiencias y estrategias de gestión para enfrentar dicha problemática, todo ello con el objetivo de establecer los fundamentos teóricos y conceptuales que guíen el desarrollo del trabajo.

El análisis inicia por el reconocimiento de la importancia que tienen los Centro Históricos para sus ciudades, posteriormente se estudian los principales factores que desencadenaron la crisis de éstos territorios, centrándonos en los problemas del uso residencial.

Finalmente el capítulo abarca el análisis de las principales experiencias para enfrentar la problemática habitacional en los Centros Históricos de ciudades como Lima, México, Quito y otros, así como las principales estrategias de gestión utilizadas para la recuperación de las áreas centrales.

Capítulo 2: Tiene como objetivo establecer un marco introductorio acerca de las principales transformaciones socio y físico-espaciales que ha sufrido el Centro Histórico de Cuenca en los últimos 28 años.

El desarrollo del capítulo inicia por la delimitación del Área de estudio, la misma que comprende 8 sectores claramente definidos en

base a criterios como las características socio y físico espaciales, el acceso a la información, etc.

También se desarrolla en este capítulo una contextualización general de la evolución del Centro Histórico en el marco de la expansión urbana de la ciudad, a fin de establecer el rol que éste cumple para la ciudad de Cuenca.

Finalmente se describen en base al establecimiento de indicadores, las principales características socio-espaciales y físico-sociales desde 1982 hasta el 2010, como medio para establecer los principales cambios que viene enfrentando el Centro Histórico, y cómo estos, han influido en la problemática residencial.

Capítulo 3: Plantea como objetivo principal el diagnóstico de la situación actual que presenta tanto la vivienda en el Centro Histórico así como el contexto inmediato a ella, como medio para determinar las condiciones de vida y el grado de bienestar de la población residente en el Centro Histórico así como afianzar los factores que influyen en su despoblamiento.

El diagnóstico de las condiciones y características de la vivienda se basó en el procesamiento y análisis de la información obtenida del VII Censo de Población y VI Vivienda, INEC, 2010 para lo cual se construyeron una serie de indicadores cuyo análisis permitió determinar en qué grado se cumplen con las condiciones a una vivienda digna y adecuada para sus habitantes.

Para diagnosticar el contexto inmediato a la vivienda, fue necesario realizar el levantamiento de la información en base a una encuesta muestral en el Centro Histórico, tomando para dichas encuestas la delimitación sectorial realizada en el capítulo 2. Los resultados de la encuestas permitieron determinar en qué magnitud el contexto que le rodea a la vivienda interviene en la pérdida del uso residencial.

Finalmente el capítulo concluye con la construcción de un árbol de problemas que contiene tanto las causas como los efectos de la problemática habitacional.

Capítulo 4: Tiene como propósito determinar los actuales



mecanismos de gestión empleados en el Centro Histórico para dar solución a la problemática que enfrenta la vivienda.

En base a las experiencias en la gestión de los Centros Históricos de ciudades Latinoamericanas analizadas en el capítulo 1, se establecieron una serie de criterios mediante los cuales se determinaron las principales características de la gestión, sus herramientas, instrumentos, mecanismos, entidades y actores involucrados.

Se analiza el Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca, como el principal instrumento de gestión, con énfasis en el eje de actuación Hábitat y Vivienda, a fin de establecer los diferentes programas, subprogramas y proyectos, así como los mecanismos de financiamiento, instrumentos de gestión, etc., con los que se pretende recuperar la centralidad residencial que ha caracterizado al Centro Histórico.

Dicho análisis permite la construcción de la matriz FODA de la gestión, a partir de la cual se elabora una nueva imagen objetivo que servirá como guía para en el posterior capítulo desarrollar la propuesta del Modelo de Gestión que permita fortalecer la función residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

Capítulo 5: Tiene como objetivo la formulación de la propuesta del Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

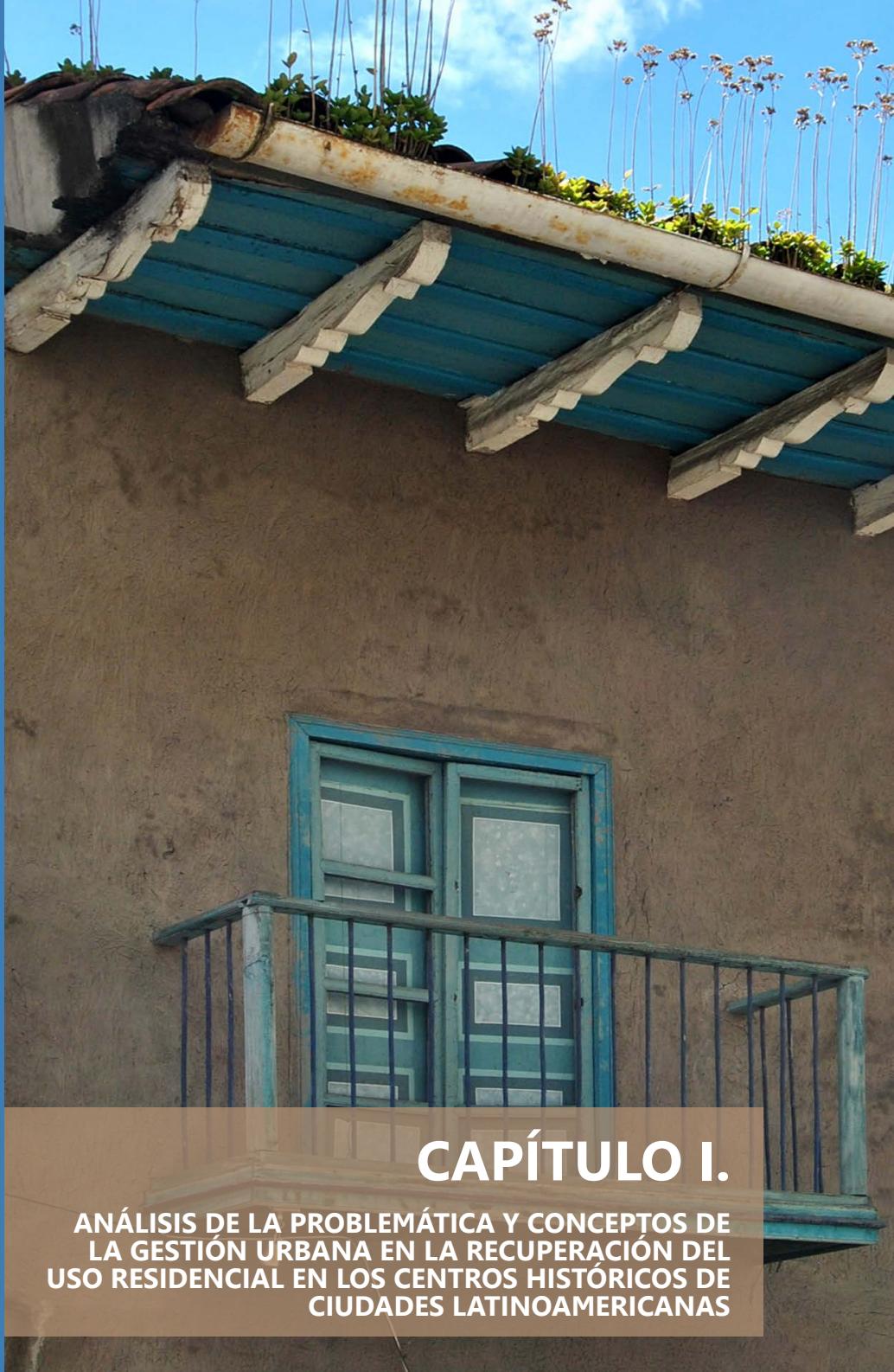
El Modelo de gestión se construye a partir de los criterios obtenidos en las diferentes etapas que constituyen este trabajo, las mismas que brindaron las pautas, los componentes, las estrategias, etc., necesarias que sirvieron de guía para su formulación.

La construcción del Modelo de gestión inicia por determinar la visión y misión que cumplirá en los procesos de recuperación de la función residencial, posteriormente se plantea los objetivos generales y específicos así como los diferentes lineamientos que guiarán las diferentes acciones.

Para lograr la visión propuesta así como para cumplir con los objetivos planteados, se establecieron 4 ejes estratégicos con sus respectivos instrumentos de gestión, a partir de los cuales se desarrolla

un plan de puesta en marcha, que contiene todas las actividades, estrategias, entidades involucradas y demás aspectos con los que se garantizará el éxito del modelo.

Finalmente se establecen sistemas de difusión y comunicación, de monitoreo, control y evaluación así como de rendición de cuentas tanto de la gestión como de la administración.



CAPÍTULO I.

ANÁLISIS DE LA PROBLEMÁTICA Y CONCEPTOS DE
LA GESTIÓN URBANA EN LA RECUPERACIÓN DEL
USO RESIDENCIAL EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE
CIUDADES LATINOAMERICANAS



Las transformaciones socio-económicas, demográficas, políticas, etc., que han venido enfrentando las ciudades desde hace algunas décadas, han provocado que los Centros Históricos concebidos como los espacios que albergan alto poder simbólico y donde se imprimen valores sociales, culturales e históricos que conforman su identidad y que los han hecho trascender en el tiempo y el espacio, se adapten a estas nuevas dinámicas y exigencias que trae consigo la vida contemporánea.

Los Centros Históricos al reunir las funciones, usos, servicios, etc., más importantes para las ciudades, se constituyen en lugares de referencia donde la población desarrolla diversas actividades cotidianas, esto ha generado una serie de conflictos entre los diferentes actores involucrados, los mismos que se enfrentan por ocupar esta privilegiada área central.

Estos conflictos traducidos en la modificación y/o cambio de usos de suelo, contaminación ambiental, inseguridad, intensivo tráfico vehicular, etc., deterioran cada día y con más intensidad a los tradicionales Centros Históricos, conllevando a la expulsión de su población residente y con ello a su vaciamiento, lo que representa uno de los mayores riesgos que atenta contra la integridad de éstas áreas centrales.

Es así que para enfrentar los diversos problemas que han afectado radicalmente la calidad de vida de la población residente, se han iniciado en varias ciudades de América Latina procesos tendientes a revertir dichos problemas, brindar mejores condiciones de bienestar para su población así como preservar su legado histórico.

En este sentido ha sido necesario contar con adecuados mecanismos de gestión que adaptándose a sus realidades, económicas, políticas, sociales y culturales, han permitido recuperar el carácter de sus Centros Históricos como espacios vivos, socialmente construidos, que alberga las condiciones y capacidades para satisfacer las necesidades tanto de su población residente así como de la ciudadanía en general.

Es así que el presente capítulo plantea como su objetivo principal, establecer los fundamentos teóricos que guíen el presente trabajo en sus futuras etapas, en base al análisis de la Ciudades y sus Centros Históricos, la crisis que éstas áreas centrales han venido enfrentando con énfasis en la función residencial así como las experiencias en la gestión emprendidas por ciudades Latinoamericanas para su revitalización y con ello, la recuperación del uso vivienda.

1.1 ANTECEDENTES TEÓRICOS.

1.1.1 La ciudad Latinoamericana: Importancia de su Centro Histórico.

La ciudad es un ente complejo donde confluyen todas las actividades de tipo colectivo, cuyas expresiones culturales se reflejan en la forma de vida de la población, en la forma de concebir la vivienda, la producción, el consumo y las actividades de intermediación; es un escenario en donde los diferentes actores la constituyen y la construyen. Sin embargo como un hecho social más no natural, la Ciudad se ha construido en el tiempo, modelando su propia imagen mediante la relación entre variables culturales, sociales, políticas, económicas y espaciales así como de las proyecciones que en su imaginario, la población plantea para su futuro.

En este contexto la Ciudad Latinoamericana ligada a diferentes momentos de su historia, evidencia procesos de construcción y reconstrucción; la ciudad indígena no fue lo mismo que la ciudad colonial o republicana, cada una de éstas presenta características propias tanto arquitectónicas como espaciales y funcionales que las identifican y han permitido que se mantengan a través del tiempo, preservado su historia y fortalecido su papel dentro de la economía, la cultura y la política de cada Nación.

El panorama urbano que actualmente caracteriza a las Ciudades de América Latina puede ser sintetizado en una serie de factores como el evidente crecimiento urbano sin control producto de la migración interna que ha provocado grandes aglomeraciones, la continua segregación de la población que conlleva el creciente aumento de las desigualdades, la transformación del espacio público, la pérdida de los lugares públicos como los tradicionales Centros Históricos, los altos niveles de contaminación así como el ineficiente y precario transporte público, etc., son algunos de los problemas urbanos que se evidencian en las ciudades Latinoamericanas. Todos estos problemas sin duda afectan las condiciones de vida de sus habitantes, siendo necesario entonces, entender cómo éstos perciben, imaginan y viven las transformaciones que presentan las ciudades modernas.

4

CAP. I FOTO N° 1.

Perspectiva de la ciudad de México que demuestra la complejidad de la ciudad Latinoamericana.



Fuente: <http://www.mexicomaxico.org/Tenoch/Tenoch5.htm>.

En estas nuevas formas de concebir lo urbano, es fundamental reflexionar acerca de lo que está ocurriendo con la dimensión cultural de las ciudades Latinoamericanas, refiriéndonos en este contexto a los actuales Centros Históricos que casi sin excepción expresan la traza fundacional propuesta por los colonizadores españoles y que concebidos como un elemento inseparable de la ciudad, se constituyen como un espacio histórico cuya trascendencia surge frente al interés de quienes lo habitan, por conservar el patrimonio cultural desarrollando a partir de éste, su propia identidad.

"los centros históricos existen en la medida en que la ciudad les da vida, existencia y razón de ser, porque es parte medular y esencia de la misma. La relación entre centro histórico y ciudad es dialéctica e indisoluble, porque son productos históricos que entrañan una relación dentro de otra relación, donde la ciudad es condición de existencia y continente del centro histórico; y este, a su vez, es el origen de la ciudad" (Carrión, 40).

El Coloquio de Quito "sobre la preservación de los Centros Históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas", menciona que:

"se define como Centros Históricos a todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo".

Si bien las ciudades Latinoamericanas nacen a partir de asentamientos fundacionales, en cuyo transcurso se han consolidado y expandido de acuerdo a las circunstancias socio - económicas e históricas, es la labor colectiva de la población que a través del tiempo, su necesidad de crear nacionalidad y sentido de pertenencia han dado como resultado la conformación de los Centros Históricos. Pese a que las ciudades han ido creciendo, los centros tradicionales se han conservado con cierta unidad estética, manteniendo su significado como el núcleo del poder religioso, político, administrativo, del comercio y de los encuentros sociales.

CAP. I FOTO N° 2.

Centro Histórico de Guadalajara, México

Muestra de como la ciudad Latinoamericana creció al rededor de los principales poderes administrativo, religioso, etc.



Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=1458660>.

CAP. I: Análisis de la Problemática y Conceptos de la Gestión Urbana en la Recuperación del Uso Residencial en los Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas.

"Al acudir al centro, "simbiosis urbanística" de todas las funciones de la nueva sociedad (económica, ideológica, represiva), todos estaban invitados a participar activamente en ellas. Epicentro de la vida colonial, sede del Cabildo, principal aparato de civilización, la plaza mayor era el lugar fundamental de la labor misional, es decir el espacio desde donde la autoridad suprema vigilaba el buen desenvolvimiento de la integración, material e ideológica de las poblaciones conquistadas. En fin, el centro era la expresión urbanística completa de la lógica social impuesta; vehículo, motor y coágulo de la Norma española." (Allou, 24).

A nivel funcional y social estos conservan características morfológicas particulares y conforman áreas homogéneas, donde la continuidad de las estructuras urbanísticas y arquitectónicas que junto a la diversidad de actividades que la población desarrolla en éstos, la heterogeneidad de sus espacios acordes a su diversidad interna y sobre todo por la variedad de transformaciones que éstos han sufrido a lo largo del tiempo, dan gran riqueza a la vida urbana, constituyendo el rasgo principal de su identidad.

CAP. I FOTO N° 3.

Barrio típico de Salvador de Bahía, Brasil.



Fuente: <http://www.dannemann.com.ar/wp-content/uploads/2012/02/salvador-centro.jpg>.

1.1.2 Crisis de los Centros Históricos de ciudades Latinoamericanas.

Si bien los Centros Históricos (CHs.) en América Latina se caracterizan por su heterogeneidad de situaciones como la distinta calidad patrimonial y estado de conservación, sus intervenciones a lo largo de la historia, el tamaño de la población, el tipo de ciudad, los orígenes históricos, etc., en cuanto a la problemática que éstos representan para la ciudad moderna, se puede evidenciar una cierta homogeneidad.

Si bien los CHs. resultado de la traza fundacional establecida por los colonizadores españoles representaron hasta alrededor de los años 50 el núcleo fundacional de las ciudades Latinoamericanas, en la actualidad frente a diversos factores ambientales, económicos, sociales y culturales, afrontan un evidente proceso de degradación y decadencia.

En América Latina la crisis que enfrentan estas áreas centrales se inicia alrededor de los años 60 y 70, provocando en ellos una clara marginación y en algunos casos su desaparición; ello se debió al acelerado proceso de segregación social, en donde las clases adineradas comienzan a desplazarse hacia los márgenes de las ciudades bajo la promesa de una mejor calidad de vida, producto de la importante migración poblacional del campo a la ciudad, todo esto dio como resultado el aparecimiento de grandes zonas de evidente pobreza que se ubicaron tanto a la periferia así como en las áreas centrales.

Es así que los CHs atraviesan por importantes transformaciones ya que pasan a ser lugares estratégicos para albergar a los sectores populares urbanos, donde las antiguas casonas antes ocupadas por familias adineradas ahora se dividen para acoger a varias familias relativamente pobres, cuya ventaja que éstos encuentran es el estar localizados en el corazón de la ciudad donde existe un flujo peatonal activo y les permite dar curso a una actividad económica informal manifestada en la práctica del comercio en la vía pública.

Tal es el caso de la ciudad de Lima donde el gran número de comerciantes informales, ocupantes de calles, plazas y veredas dejaron de ser propiamente ambulantes y pasaron a ser poseedores de un

espacio en la vía pública, esto hizo que muchos espacios públicos se cerraran al tránsito vehicular y que el CH. se convierta en un gran mercado callejero.

CAP. I FOTO N° 4.

Vendedores ambulantes en calles del Centro de Lima.



Fuente: <http://peru21.pe/noticia/711521/tacora-sacaran-mas-000-informales>.

Dicha transformación del CH. como asentamiento de las clases más desfavorecidas llevó a la conformación de tugurios con graves problemas de hacinamiento y sobreuso de las estructuras, donde los inmuebles subdivididos por razones de herencia o por venta, generaron complejas formas de alquiler y subalquiler que constituyeron uno de los problemas básicos para la acción en áreas tugurizadas.

Otro factor al que se enfrentaron los CHs. y que aún persiste en la actualidad (sumado a otras variables), es el evidente vaciamiento, el cual se traduce en la pérdida de la población y vivienda producto del deterioro físico y social de las áreas centrales, de la expansión de la ciudad generalmente hacia áreas periféricas, la ocupación de áreas naturales y zonas de riesgo de las ciudades, además de las dinámicas del mercado inmobiliario, etc.

"En el caso de la Ciudad de México donde entre 1970 y 1995 el área central perdió el 40% de su población (es decir 118.609 habitantes: un promedio de 4740 al año)." (Carrión, 143).

"Entre 1990 y el 2000 el Centro Histórico de Quito perdió el 31.4% de su población, el de Buenos Aires el 20% y el de la Ciudad de México el 14%. En este mismo período la comuna de Santiago perdió el 17% de su población residente; mientras que entre 1992 y 1995 el Centro Histórico de la ciudad de Puebla perdió el 19.6% de sus habitantes." (Delgadillo, 97).

Sumándose a estos conflictos encontramos la modificación de usos de suelo donde industrias, bodegas, almacenes, talleres, etc., se instalan en antiguas residencias desarrollándose así varios usos simultáneos. Esto provocó que muchas de estas edificaciones sean transformadas para adaptarlas a sus nuevas funciones.

"El cambio de uso de áreas centrales, tanto en el interior del centro inicial como en su expansión, a menudo se hace sobre un parque inmobiliario que no fue construido para esos fines y lo somete a una gran tensión con resultados con frecuencia muy destructivos tanto sobre los inmuebles mismos como sobre el espacio público." (Jaramillo, 16).

CAP. I FOTO N° 5.
Destrucción de inmueble patrimonial en el Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Grupo de tesis.

CAP. I: Análisis de la Problemática y Conceptos de la Gestión Urbana en la Recuperación del Uso Residencial en los Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas.

Este fenómeno afectó la fisonomía de los tradicionales barrios de los CHs. no solo por las alteraciones de los inmuebles, sino también por los cambios que enfrenta el espacio público, el mismo que se ha convertido en plazas de estacionamiento asociadas a las nuevas actividades desarrolladas en el CH.

Todo esto sumado al aún importante papel tanto simbólico como funcional que desempeñan los CHs. al alojar la sede de los gobiernos nacional, regional y local, concentrar las funciones tanto administrativas como comerciales, culturales y de servicios; ha conllevado a una gran afluencia de población flotante que diariamente durante la jornada laboral recibe el CH, siendo ésta en gran porcentaje superior a la población residente, pero que al término de la jornada de trabajo el CH. se vacía generando para su población residente graves problemas de inseguridad.

Los CHs. presentan varias contradicciones socio espaciales, una primera la doble centralidad consolidada como es el caso de Quito y Lima donde su centro histórico perdió en los últimos años su papel de núcleo central del área metropolitana aún cuando conserva ciertos edificios gubernamentales, bancarios, educativos y comerciales donde los habitantes de la ciudad concurrían ocasionalmente; y otra dada por la lógica de crecimiento urbano socialmente diferenciado; esto es descartar al centro como espacio residencial óptimo para sectores sociales de altos ingresos y adecuándolo únicamente a la producción de bienes y servicios como punto de intercambio mercantil.

Todo esto provocó un acelerado incremento del valor del suelo que junto con la especulación inmobiliaria, la sustitución de construcciones antiguas por grandes edificios; el desmesurado incremento del tráfico vehicular, el transporte colectivo inadecuado, el estacionamiento anárquico en las vías públicas así como los altos déficits en materia de gobernabilidad, normas, decretos, leyes acerca del patrimonio edificado, conllevó a una irreparable pérdida de la imagen urbana tradicional.

No obstante, pese al evidente deterioro que han sufrido los Centros Históricos en los últimos años, éstos se han convertido en los espacios más disputados por diversos actores como los propietarios,

arrendatarios, comerciantes, transeúntes, inversionistas, turistas, etc., algunos de ellos que por iniciativa propia han iniciado un proceso de reversión, sin embargo dichas iniciativas han estado enfocadas generalmente a la recuperación de los monumentos patrimoniales mediante proyectos de restauración y conservación puntuales, y pocos han tratado de recuperar su imagen tradicional de Centro Histórico habitable.

CAP. I FOTO N° 6.

Calle de Villa Hermosa, México absorbida por el uso comercial.



Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Usuario:Alfonso_bouchot/Incubadora_1.

Para las Ciudades de América Latina los centros históricos se han caracterizado por ser espacios urbanos complejos, han conservado su valor simbólico e identitario para su población; poseen un gran potencial económico y cultural generador de beneficios tanto para la ciudad como para el mundo al convertirse incluso en un patrimonio común para la humanidad; todo ello nos permite vislumbrar esperanzas para el futuro de éstos recuperando su patrimonio histórico, enriqueciendo la vida urbana y reforzando la utilización colectiva.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

1.1.3 La problemática del uso residencial en los Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas.

En los cascos históricos de las ciudades de América Latina la vivienda constituyó el elemento fundamental de conformación de la traza urbana, expresando con ésta, las posibilidades económicas de los diferentes grupos sociales y su adaptación a los elementos arquitectónicos importados.

"La vivienda es algo tan inherente al centro histórico como que sin su presencia aquel carecería de sentido".

(http://www.enlaceacademico.org/fileadmin/usuarios/Costa_Rica/Kimberly/Documentos/COULOMB_Construyendo_utopias_desde_el_centro_2.pdf).

En la heterogeneidad de usos que caracterizó al tradicional centro de la ciudad, la vivienda se constituyó como una herramienta fundamental en donde de manera natural se relacionaban los diferentes servicios.

La función residencial para diferentes estratos sociales era acogida por las tipologías de edificaciones domésticas que junto al comercio o producción a nivel artesanal, le daban claro sentido de habitabilidad.

Si bien el Centro tradicional constituyó en un momento histórico de las ciudades Latinoamericanas el núcleo de ocupación de las ciudades, donde se desarrollaba diversas funciones urbanas y sociales, en los últimos años han sufrido una evidente transformación que ha conducido a serios problemas principalmente en lo referido al uso residencial

La problemática de la vivienda en los CHs. de ciudades latinoamericanas se puede expresar mediante dos momentos importantes: el primero caracterizado por el gran número de edificaciones que en condiciones deficientes de habitabilidad y con un alto porcentaje de viviendas en alquiler formal e informal, irregularidad en la propiedad inmobiliaria, etc., generalmente alojan a una gran cantidad de población de bajos ingresos.

CAP. I: Análisis de la Problemática y Conceptos de la Gestión Urbana en la Recuperación del Uso Residencial en los Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas.

CAP. I FOTO N° 7.

Tugurio en inmuebles del Centro Histórico de Chile.



Fuente: <http://www.35milimetros.org/2011/05/la-vivienda-social-en-el-lente-de-kaulen/>.

Dicha problemática como ya se mencionó anteriormente se debió a los procesos de modernización urbana ocurrido a fines del siglo XIX y las primeras décadas del XX, donde la población burguesa de las tradicionales áreas centrales se traslada a la periferia, provocando la subdivisión de sus casonas para el alquiler de una población ahora proveniente del campo, que conlleva a serios problemas de tugurización y hacinamiento.

Y un segundo momento caracterizado por una significativa pérdida de la vivienda debido a factores como: el desplazamiento de la población que con mayores ingresos tuvo la posibilidad de acceder a un lote y construir su vivienda con recursos propios en otros sectores de la ciudad debido a que la dimensión del CH. fue cada vez menos significativa comparada con la vivienda que se construye en las periferias urbanas en constante expansión; así como también la sustitución principalmente por actividades terciarias más rentables (comercio, servicios, etc.)

Este último factor ha provocado que muchos de los inmuebles con alto valor histórico enfrenten necesarias intervenciones para adaptar a sus nuevas funciones, conllevando a importantes perjuicios del patrimonio edificado.

Si bien el patrimonio edificado necesita de recursos financieros para ser puesto en valor, se enfrenta a una fuerte contradicción pues justamente la población que aún reside en los CHs. no cuenta con los medios financieros y técnicos, y en este sentido se piensa que dicha población tampoco tiene interés por preservarlos, no valoran el patrimonio, lo afectan debido a sus modificaciones físicas, acelerado así el proceso de degradación de las edificaciones y evidenciando una clara segregación social.

"En contra de esta visión, diversos autores han encontrado evidencias que indican que la población pobre que vive en el centro lucha por quedarse a vivir en esos territorios; mejora su alojamiento a pesar de no ser dueña del inmueble que ocupa; y que la pobreza social no sólo no es la causa que acelera la destrucción del patrimonio edilicio, sino que ella es la responsable indirecta de que las arquitecturas antiguas con uso habitacional se hayan conservado hasta nuestros días, porque gracias a su utilización inhibieron las posibles presiones inmobiliarias que pretendían sustituir los inmuebles, y porque no modificaron sustancialmente los edificios." (Delgadillo, 96)

Ante estas importantes trasformaciones que han sufrido las tradicionales áreas históricas de ciudades Latinoamericanas que en su mayoría han perjudicado la habitabilidad de la población reciente, desde mediados de la década de 1980 ya sea por parte del sector público o del privado se ha iniciado un proceso encaminado a atender la problemática de la vivienda a través de algunos programas y proyectos, formas de gestión, estrategias de intervención y mecanismos de financiamiento.

Sin embargo, todas estas iniciativas no han sido suficientes para resolver el problema de la vivienda sobre todo porque no se ha considerado salvo contadas excepciones el importante parque habitacional deteriorado donde continua habitando población de bajos ingresos que caracteriza a los antiguos barrios de las áreas centrales; y donde incluso algunas de las intervenciones para rescatar el uso

residencial y recuperar el patrimonio edilicio, han visto a esta población como un obstáculo, quedando dichos sectores hasta la actualidad relegados.

Cabe recalcar sin embargo que muchas de estas iniciativas según la realidad habitacional que se presenta en las áreas centrales de algunas ciudades de América Latina han tenido éxito pues han encaminado sus esfuerzos a densificar las áreas centrales con más viviendas y población, revertir los patrones de expansión urbana y vaciamiento, reutilizar o reciclar el patrimonio edilicio, atender las consecuencias de un desastre social, etc.

CAP. I FOTO N° 8.

Inmueble recuperado en la Habana Cuba.



Fuente: PEDI Plan Especial de Desarrollo Integral, Plan Maestro para la Revitalización de la Habana Vieja Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana, pp 71. 2011.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

1.2 EXPERIENCIAS PARA ENFRENTAR LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL EN LOS TRADICIONALES CENTROS HISTÓRICOS DE CIUDADES LATINOAMERICANAS.

En base al artículo MEJORAMIENTO HABITACIONAL EN LAS ÁREAS URBANAS CENTRALES DE AMÉRICA LATINA: DEL COMBATE DE TUGURIOS A LA REHABILITACIÓN HABITACIONAL PROGRESIVA realizado por el Dr. Victor Delgadillo y de la recopilación de información en otras fuentes, se presenta el siguiente análisis, el mismo que tiene la finalidad de mostrar las principales experiencias en la revitalización de las tradicionales áreas urbanas centrales emprendidas en diversas ciudades de Latino América, así como de determinar las condiciones que propiciaron tanto el éxito como el fracaso de dichas intervenciones.

Los programas habitacionales que se han realizado en los Centros Históricos de ciertas ciudades latinoamericanas, han estado orientadas en su mayoría a revertir los procesos de despoblamiento mejorando las condiciones de habitabilidad de sus residentes, generando ofertas de vivienda para diferentes grupos socioeconómicos así como recuperar y conservar el patrimonio histórico; las iniciativas frente a la problemática de la vivienda se inician entre las décadas de 1960 y 1970 mediante programas de renovación urbana.

Dichos programas tenían el objetivo de construir una ciudad mejor, basada en los nuevos cánones de la arquitectura moderna, la destrucción de los deteriorados inmuebles en cuyo lugar se construyeron modernas edificaciones que intentaban solucionar el problema de la tugurización y el hacinamiento en las áreas centrales.

Sin embargo muchos de estos programas que fueron pensados para el centro de las ciudades, tuvieron mayor éxito en la periferia pues ahí se contaba con mayores extensiones de suelo y mucho más barato, en otros casos debido a la magnitud del programa, su financiamiento resultó insuficiente.

Por otro lado existen iniciativas con importantes resultados que se han realizado en diferentes Centros Históricos (CHs.) para enfrentar la problemática de la vivienda como los que se mencionan a continuación.

En el caso de la ciudad de México cuya primera iniciativa de atención a la vivienda en las áreas urbanas centrales se inicia en la década de 1980 con el Programa de Reconstrucción Habitacional en la Ciudad de México, el mismo que tras los sismos de 1985 reconstruyó en las áreas urbanas centrales 48,800 viviendas, 13,562 de las cuales se ubicaron en una parte del centro histórico.

Si bien este programa atendió con éxito a los damnificados, no fue suficiente para enfrentar la dimensión del deterioro del tradicional Centro Histórico es por ello que más tarde entre 1998 y 2001 se inician acciones encaminadas a solucionar principalmente el problema de tugurización, se adaptan las líneas de financiamiento del organismo público de vivienda local al CH. y se crea el Fondo de Salvamento para el subsidio de los sobrecostos producto de la rehabilitación de los inmuebles de la población de bajos recursos.

En Río de Janeiro el gobierno municipal impulsa desde 1994 el Programa Novas Alternativas, cuyo propósito es el de rehabilitar y revitalizar física, social, económica y funcional el tradicional centro

CAP. I FOTO N° 9.
Reciclaje COVIGOES, en el Barranco Goes.



Fuente: Revista INVI, agosto, año/vol. 23, N° 063.

CAP. I: Análisis de la Problemática y Conceptos de la Gestión Urbana en la Recuperación del Uso Residencial en los Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas.

histórico mediante la recuperación de edificios considerados patrimonio cultural de la ciudad y destinarlos a vivienda para la población de bajos ingresos. En la ciudad de São Paulo con el propósito de revitalizar el centro tradicional entre el 2001 y 2004 se impulsó el *Programa Morar no Centro* el mismo que contenía una serie de proyectos dirigidos principalmente para la población de escasos recursos residente del CH.

El programa emprendió la rehabilitación de edificios posean o no valor patrimonial, la sustitución o rehabilitación de corticos, construcción nueva sobre predios baldíos, re-uso de inmuebles abandonados, vivienda transitoria y en alquiler con opción a compra, etc., donde los gobiernos local y federal cofinanciaron la realización de los proyectos.

"El nuevo gobierno local modificó las políticas públicas y desde 2007 impulsa el Programa Habitacional de Integração para las zonas centrales de la ciudad, cuyo objetivo es el de generar alternativas de vivienda para funcionarios públicos municipales y estatales que trabajan en esa zona, eliminar los desplazamientos de la población, dar vida al centro las 24 horas y aprovechar los inmuebles abandonados." (Delgadillo, 105).

Entre 1990 y 1995 en Montevideo el gobierno local con el objetivo de retener a la población de las áreas centrales, aprovechar los servicios e infraestructura, experimentar sistemas constructivos dignos y a bajo costo; emprendió el *Programa Piloto de Reciclaje de Vivienda en áreas centrales*. Con este programa se rehabilitaron 6 edificios antiguos con 82 viviendas en 5 barrios céntricos.

Entre 1995 y 2004 la Empresa del Centro Histórico (ECH) en Quito con recursos del Banco Interamericano de Desarrollo y de los gobiernos nacional y local, impulsó el Programa de Rehabilitación del CH. que contiene diversos proyectos (Vivienda Solidaria, Recuperación de uso de suelo para vivienda, Pon a punto tu casa, etc.), encaminados principalmente a resolver la problemática de la vivienda para la población residente de escasos recursos económicos.

En Venezuela frente a la imposición de elevadas multas a los propietarios de inmuebles deteriorados tras la declaratoria como Patrimo-

nio de la Humanidad en 1993 surge la asociación Autogestionaria de Vivienda Pantano Abajo (ASOAVI), enfocada a la recuperación del patrimonio edificado. Dicha asociación entre 1997 y 2002 han reparado y reconstruido más de 70 viviendas tradicionales ya sea con recursos propios o públicos.

Entre los programas de densificación de la vivienda y población en las áreas centrales de ciudades Latinoamericanas se destaca *El Programa de Repoblamiento de la Comuna de Santiago de Chile, 1990*, impulsado por la Corporación para el Desarrollo de Santiago.

El programa presenta alternativas para la inversión inmobiliaria en el CH. mediante la gestión del sector público y privado, donde el subsidio de renovación urbana ha sido una de las herramientas más destacables para el éxito del programa, el mismo que en doce años ha generado alrededor de 42 mil viviendas.

La municipalidad de Lima puso en marcha un proceso integral de recuperación de la ciudad con el Primer Programa Municipal de Renovación Urbana en el CH. de Lima, el que a más de la rehabilitación de inmuebles monumentales, incluye la eliminación de tugurios y la construcción de nuevas viviendas para las familias que ocupan estas áreas en hacinamiento.

Bajo este objetivo se desarrolló el *Programa Municipal de Destugurización y Vivienda para la revitalización del Centro Histórico de Lima*, el cual desde el 2006 ha iniciado un proceso de revalorización social y económica de alrededor de 30,000 familias en peligro por el gran deterioro y el posible colapso de las viviendas.

En ciudades como Buenos Aires (Movimiento de Ocupantes e Inquilinos) y Montevideo (Programa de Oficinas Municipales de Rehabilitación, 1995) La Habana (Programa de Mejoramiento del Barrio de San Isidro), se han realizado varias experiencias de rehabilitación gradual de sus viviendas sean estas individuales o colectivas mediante ahorros o recursos disponibles. Esta práctica consiste en una rehabilitación que no amerita vivienda transitoria o el desalojo de sus inquilinos puesto que la recuperación se hace en las partes desocupadas y las familias van rotando a las viviendas restablecidas.

CAP. I FOTO N° 10.

Conjunto Habitacional La Muralla, parte del Primer Programa de Renovación Urbana en el CH. de Lima.



Fuente: Grupo de Tesis.

Este es un proceso innovador puesto que se constituye en un instrumento para que la población de bajos recursos costee la rehabilitación del parque edilicio. Además de que fomenta una cultura autogestora, conllevando a la permanencia de familias en las áreas centrales y el aumento paulatino de su calidad de vida.

Los cuadros que se presentan a continuación contienen algunas de las iniciativas más relevantes que han emprendido ciudades Latinoamericanas como México, Montevideo, Sao Paulo, Lima, Santiago y Quito, para la recuperación y revitalización de su tradicional CH.

Se presenta concretamente la principal problemática a combatir, los instrumentos, alcances y limitaciones del programa así como las entidades involucradas.

CAP. I CUADRO N° 1.
Experiencias para resolver la problemática habitacional en los Centro Históricos de ciudades Latinoamericanas.
Caso concreto: Ciudad de México.

CIUDAD	PROBLEMÁTICA PRINCIPAL	PROGRAMA	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS	ALCANCES DEL PROGRAMA	LIMITACIONES DEL PROGRAMA
Ciudad de México - México CH. Patrimonio Cultura de la Humanidad 1987	La tugurización, vaciamiento y principalmente los daños causados por el sismo de 1985.	Programa de Reconstrucción Habitacional en Áreas Urbanas Centrales (1985)	Renovación habitacional popular (RHP). Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares. Coordinación Unica de Damnificados (CUD). Universidades. ONG	Reconstrucción de viviendas dañadas por los sismos y de viviendas de alquiler en mal estado. Movilización social de damnificados por el sismo y de "damnificados de toda la vida". Obtienen la restitución de las viviendas para su adquisición con créditos subsidiados Diseño participativo de los proyectos habitacionales. La preservación de la traza urbana. La permanencia en el mismo inmueble (rehabilitado o reconstruido) de los hogares ocupantes.	Intervención de varias entidades para el financiamiento (Banco Mundial, Recursos Públicos, Cooperación Internacional). Expropiación de sitios (subsidio a los beneficiarios). Creación de un organismo temporal descentralizado. Permanencia de usos como el comercio y los servicios. Establecimiento de la normatividad para la conservación del Patrimonio Histórico. Rehabilitación de monumentos históricos, conservación y reconstrucción de fachadas y construcción de nueva de vivienda. Pago del alojamiento provisional, que favoreció el desalojo de los inmuebles. La cogestión de los proyectos entre instituciones viviendistas y organizaciones de pobladores. La aplicación de subsidios diferenciados, según la importancia patrimonial de los inmuebles, y también en función de la pertenencia de los hogares a determinados "grupos vulnerables" (madres solteras, ancianos, indígenas, etc.).	Reconstrucción masiva de 48800 unidades de vivienda. 45,000 viviendas rehabilitadas o reconstruidas total o parcialmente; de los más de 4,300 inmuebles intervenidos por el programa, 796 se localizaron dentro del Centro Histórico, beneficiando a 13,562 familias Las viviendas fueron regresadas en propiedad a sus antiguos inquilinos. Institucionalización de los instrumentos del programa. El cambio de estatuto de los habitantes, de inquilinos a propietarios (adquisición del inmueble previa expropiación o no).	Falta de recursos debido a altos subsidios (50% por vivienda) que impide la continuidad del programa. La renta para el alojamiento provisional incrementó el costo del programa en un 24% de la inversión total. Exclusión de inmuebles con valor patrimonial debido a los costos excesivos de rehabilitación. Dimensiones reducidas para las viviendas (33,5 m ² y 31,05 m ²).

Fuente: VIII Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos. Oficina del Historiador de la ciudad de la Habana.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. I CUADRO N° 2.

Experiencias para resolver la problemática habitacional en los Centro Históricos de ciudades Latinoamericanas.

Caso concreto: Lima.

CIUDAD	PROBLEMÁTICA PRINCIPAL	PROGRAMA	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS	ALCANCES DEL PROGRAMA	LIMITACIONES DEL PROGRAMA
Lima - Perú CH. Patrimonio Cultura de la Humanidad 1988, 1991	El alto número de viviendas tugurizadas así como el abandono físico e inadecuado mantenimiento de las edificaciones.	Programa Municipal de Destugurización y Vivienda para la revitalización del Centro Histórico de Lima 2006.	Municipalidad Metropolitana de Lima. EMILIMA Beneficiarios.	Respetar el derecho de residencia garantizando una vivienda digna para los propietarios e inquilinos. Lograr un verdadero proceso de renovación urbana mediante la revitalización socio económica de las familias residentes. Recuperar el valor inmobiliario de los predios ubicados en el Centro Histórico de Lima. Incrementar la plusvalía en el Centro Histórico de Lima para ser reinvertida a favor de los sectores de menores ingresos; disminuir la delincuencia, mejorar el nivel económico, etc.	El Fondo Municipal de Renovación Urbana se incorpora al presupuesto de la municipalidad de Lima, otorgando a los beneficiarios un préstamo de \$400 que a su vez les permita acceder al Bono Habitacional del Programa de Techo Propio Pago del alojamiento provisional. Beneficios laborales. La transferencia de la propiedad y su inclusión en el sistema de crédito. Aporte por parte de los beneficiarios con el 40% de la mano de obra. La aprobación, en el Congreso de la República, del Proyecto de Ley No. 1995-2007 PE permitirá liberar el gran problema de la tenencia insegura, principalmente de cientos de predios tugurizados y que guardan significativa patrimonialidad.	Intervención en 1,449 Micro zonas de Tratamiento con fines de Renovación Urbana: Restauración de 325 Inmuebles Monumentales y 654 inmuebles de Valor Monumental, Alojamiento Temporal para 17,228 familias y construcción de 19,064 nuevas viviendas. Circuito Monumental; Restauración de 146 Inmuebles Monumentales y 110 Inmuebles de Valor Monumental, Alojamiento Temporal para 3,196 familias y construcción de 2,910 nuevas viviendas. Patrimonio Cultural de la Humanidad: Restauración de 78 Inmuebles Monumentales y 107 inmuebles de Valor Monumental, Alojamiento temporal para 3,681 familias y construcción de 3,939 nuevas viviendas. Centro Histórico de Lima: Restauración de 101 Inmuebles Monumentales y 437 Inmuebles de Valor Monumental, Alojamiento Temporal para 10,351 familias y construcción de 12,215 nuevas viviendas. Proyecto La Muralla 71 familias beneficiadas, PRORRUA, 12 inmuebles de propiedad de la Sociedad de Beneficencia de Lima, el Conjunto Habitacional General Mariscal Orbegoso reubicando a 212 familias, entre otros.	El planteamiento de un bono de destugurización que en los proyectos hasta el momento realizados no se llevó acabo. Tardía evaluación del estado de conservación de los inmuebles con categoría de monumento histórico por parte del Concejo de Lima, provocando que inmuebles sean declarados inhabitables, perjudicando así a su población residente. Requisitos para acceder a la vivienda son muchas de las veces incoherentes con las posibilidades de su población residente. Los subsidios estatales para los proyectos resultan insuficientes para que los habitantes de los predios que se van a intervenir puedan acceder a las nuevas vivienda. El cambio del diseño inicial. Inexistente estudio socioeconómico, provocó que muchas familias de escasos recursos ubicados en los conjuntos habitacionales afronten en la actualidad juicios de desalojo. Los proyectos no se realizaron de acuerdo al cronograma programado es así que en el 2007 solo se refaccionaron 9 de los 40 inmuebles precarios.

Fuente: Plan estratégico para la recuperación del Centro histórico de Lima 2006 – 2035.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. I CUADRO N° 3.

Experiencias para resolver la problemática habitacional en los Centro Históricos de ciudades Latinoamericanas.

Caso concreto: Santiago.

CIUDAD	PROBLEMÁTICA PRINCIPAL	PROGRAMA	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS	ALCANCES DEL PROGRAMA	LIMITACIONES DEL PROGRAMA
Santiago - Chile	Empobrecimiento de la población y despoblamiento del área central.	El Programa de Repoblamiento de la Comuna de Santiago de Chile 1990.	Municipalidad de la Comuna de Santiago. Corporación para el Desarrollo de Santiago (CORDESAN), entidad jurídicamente privada. Ministerio de Vivienda y Urbanismo (MINVU). Sector privado empresarial. Beneficiarios.	Repoplar y recuperar del abandono y deterioro el núcleo central de la ciudad. Presentar alternativas de desarrollo e inversión inmobiliaria en una ciudad que se ha expandido en la periferia. Recuperar el papel residencial de esta zona.	El uso de un subsidio de renovación urbana (SRU), otorgando 19000 de ellos. La coordinación y convergencia de recursos tradicionales entre el sector privado, la propia comunidad, ONG, la cooperación internacional.	8.000 viviendas nuevas generadas con participación directa del Municipio y la Corporación para el Desarrollo de Santiago. El 75% de 8.600 familias han concretado su acceso a la vivienda propia. De los 87000 el 80% de beneficiarios de la comuna de Santiago han accedido a los subsidios de renovación urbana. 1.700.000 metros cuadrados de permisos de edificación para obra nueva. Más de 19.000 viviendas nuevas construidas o en construcción en la comuna de Santiago donde un 40% se gestionaron con la participación de la Municipalidad y la Cordesan, a través de los convenios de acción conjunta del Programa de Repoblamiento.	Exclusiva atención al parque habitacional, sin considerar el contexto más amplio que conlleva el Centro Histórico, con soluciones arquitectónicas inadecuadas. Priorizó las metas cuantitativas sobre las cualitativas, en detrimento de la calidad de vida de los residentes. Progresivo incremento del valor de las viviendas, producto del interés del mercado por la edificación residencial. En algunos sectores el valor del suelo pasó de \$60 a \$300 el m ² , restringiendo el acceso a los sectores sociales que más dependen de las ventajas de la centralidad.

Fuente: Urbano, mayo, año/vol. 7, número 009. Universidad de Bío Bío, Chile.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. I CUADRO N° 4.

Experiencias para resolver la problemática habitacional en los Centro Históricos de ciudades Latinoamericanas.

Caso concreto: Quito.

CIUDAD	PROBLEMÁTICA PRINCIPAL	PROGRAMA	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS	ALCANCES DEL PROGRAMA	LIMITACIONES DEL PROGRAMA
Quito - Ecuador CH. Patrimonio Cultura de la Humanidad 1978	Vaciamiento, tugurización, la gran cantidad de visitantes, la alta densidad del comercio, un importante flujo vehicular, etc.	Programa de Rehabilitación del Centro Histórico de Quito 1994-2009 Proyecto de recuperación del uso de suelo para vivienda.	Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (MDMQ). Empresa del Centro Histórico (ECH). Banco Interamericano de Desarrollo (BID). Fondo de Salvamento del Centro Histórico (FONSAL). Junta de Andalucía. ONG Pact-aram. Beneficiarios. Ministerio de Vivienda Participación en proyecto de Vivienda Solidaria. Fundación Caspicara	Elevar el nivel de vida de los habitantes ocupación del Centro Histórico Reducir el déficit de vivienda en el Centro Histórico y en la ciudad. Mejorar las condiciones materiales y de funcionalidad de los inmuebles. Consolidar y recuperar la estructura y trama urbana. Consolidar proyectos ya realizados por el EHC. Promover la participación de la inversión privada. Identificar propiedades que sean factibles de realizar proyectos concretos.	Identificar las propiedades cercanas a proyectos realizados por la EHC. Se identificaron las propiedades que afectan la imagen urbana por el grado de deterioro y peligrosidad. Rehabilitación de hoteles, centros comerciales, estacionamientos, etc., que apoyen la rehabilitación integral con la vivienda. Procesos de formación en el sistema educativo formal y no formal de los habitantes y usuarios del CH.	La Empresa ha construido mediante distintos mecanismos -asociación, contratación, conformación de fideicomisos y administración directa- más de 780 viviendas, en cerca de 20 programas habitacionales. Mediante las políticas e inversiones municipales se ha incrementado la provisión de viviendas en el CHQ, construyendo, rehabilitado y mejorado alrededor de 1.200 unidades de vivienda. Entre los proyectos de nueva vivienda podemos encontrar el Plan de Vivienda San Blas con 103 unidades de vivienda, San Roque con 90, Caldas 494 con 50 unidades de vivienda entre otros; en cuanto a la Rehabilitación de vivienda se encuentran: La Ronda, 4 viviendas; Loja y Mazo, 5 viviendas; Ambato 289 y Mazo, 3 viviendas, etc.	La imposibilidad de intervención en proyectos de propiedad particular, por lo que solamente puede realizar intervenciones mediante expropiación o en propiedad municipal. Las operaciones de adjudicación y venta debieron ser efectuadas por otras entidades municipales. Su modelo de gestión es disperso debido a la cantidad de instituciones involucradas, como la Dirección de Planificación (Territorio y Vivienda), La Administración Zonal Centro, la Empresa del Centro Histórico, el Fondo de Salvamento, la Fundación Caspicara, entre otros. Alta conflictividad en la apropiación, ocupación y uso de estructura urbana-cultural. Inadecuado marco institucional que atenta la Sostenibilidad Social que aparece exclusivamente como un subprograma de un programa financiado por un organismo internacional, conllevo a una estructura orgánica que al no institucionalizarse carece de proyección y durabilidad.

Fuente: Plan Especial del Centro Histórico de Quito. 2000.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. I CUADRO N° 5.

Experiencias para resolver la problemática habitacional en los Centro Históricos de ciudades Latinoamericanas.

Caso concreto: Cuzco.

CIUDAD	PROBLEMÁTICA PRINCIPAL	PROGRAMA	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS	ALCANCES DEL PROGRAMA	LIMITACIONES DEL PROGRAMA
Cuzco - Perú CH. Patrimonio Cultura de la Humanidad 1983	Liberalización o privatización especulativa del Centro Histórico del Cusco.	Programa de Vivienda social productiva en el Centro Histórico del Cusco. Proyecto de mejoramiento de condiciones de habitabilidad básica a pobladores del Centro Histórico del Cusco	Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID) Centro Guamán Poma de Ayala. Entidades Bancarias Privadas. Generalitat Valenciana. Escuela Taller Cusco. ONG Petjades. Población beneficiada.	La renovación sustitución de las infraestructuras precarias de casonas tugurizadas de los barrios de San Pedro, Santa Ana, San Blas y San Cristóbal, por otras que estén adaptadas a los requerimientos actuales de la población. Incorporar los servicios básicos a cada una de las viviendas, haciendo compatible las mejoras en la calidad de vida de los pobladores con la conservación del patrimonio del CH Dignificar la condición de vida de las familias que residen en el CH del Cusco mediante la dotación de los servicios básicos	Implementación de zonas de uso complementario productivo en la vivienda para la generación de ingresos para la familia. Participación de los pobladores en el cofinanciamiento y ejecución de la obra.	Entrega de la primera etapa del proyecto "Mejoramiento de las Condiciones de Habitabilidad Básica en Inmuebles del Centro Histórico del Cusco" Intervención en un total de 23 inmuebles de los barrios de San Pedro, San Cristóbal y Santa Ana, atendiendo a 60 familias de bajos recursos y un total de 230 beneficiarios. Mejoramiento de las viviendas del pasaje de la calle Queshua 210 del CH de Cusco a sus vecinos y propietarios. Dignificando las condiciones de vida de sus 150 beneficiarios, miembros de las 20 familias que habitan en el inmueble. Construcción de 8 módulos de vivienda nueva.	La falta de políticas públicas y de comprensión por parte de los funcionarios de las municipalidades y del Ministerio de Cultura de la importancia del proyecto. Se tuvo mayor énfasis en el proyecto de saneamiento del CH y muy poco en la rehabilitación o nueva vivienda.

Fuente: Urbano, mayo, año/vol. 7, número 009. Universidad de Bío Bío, Chile.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. I CUADRO N° 6.

Experiencias para resolver la problemática habitacional en los Centro Históricos de ciudades Latinoamericanas.

Caso concreto: San José.

CIUDAD	PROBLEMÁTICA PRINCIPAL	PROGRAMA	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS	ALCANCES DEL PROGRAMA	LIMITACIONES DEL PROGRAMA
San José - Costa Rica	Despoblamiento del Centro Histórico frente al incremento del parque automotor, la contaminación, inseguridad, especialización de usos de suelo, etc.	Programa: San José posible.	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos Municipalidad de San José Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo Secretaría Técnica del Plan Nacional de Desarrollo Urbano Cámara Costarricense de la Construcción Colegio de Arquitectos de Costa Rica Maestría en Diseño Urbano Universidad de Costa Rica Instituto de Arquitectura Tropical Banco Nacional de Costa Rica Banco Popular y de Desarrollo Comunal Banco Nacional de Costa Rica	Generar las condiciones básicas necesarias, para que el casco central josefino recupere su funcionalidad habitacional, comercial y de servicios, así como su competitividad urbana, su tejido social y su calidad general de vida. Iniciar un proceso de regeneración urbana a través de políticas de densificación y aplicación de usos del suelo mixtos, como respuesta a un modelo de crecimiento horizontal y descontrolado de baja densidad. Conciliar los criterios urbanísticos con las disponibilidades de terrenos, recursos financieros y facilitación de trámites e incentivar al sector privado para la consecución del proyecto.	Buscar recursos financieros tanto de entidades nacionales como internacionales. Gestionar los acuerdos entre: propietarios de terrenos, los inversionistas, los desarrolladores y los clientes finales. El perfil fijado para los nuevos inmuebles, es que estos deban servir a un doble propósito: vivienda y comercio. Incentivar una reducción del impuesto de la construcción, el impuesto de bienes inmuebles y el impuesto de traspaso de propiedades. Procurar relacionar el nivel de renta con los intereses crediticios, impulsar medidas para créditos fiscales. Buscar lograr condiciones atractivas a los inversionistas y desarrolladores como: subsidios de renovación urbana para áreas prioritarias, créditos blandos para áreas prioritarias de interés, crédito hipotecario para localización eficiente de vivienda. Programa de incentivos para reutilización de terrenos subutilizados. Beneficios tributarios para desarrollo de áreas prioritarias. Programas de regeneración urbana que fortalezcan el uso residencial en el centro tradicional Josefino.	El proyecto tendría un Plan de Acción Inmediata (2 años); una meta de corto plazo (5 años); mediano plazo (10 años) y largo plazo (15 a 20 años) que podría llegar a comprender un repoblamiento que modifique sustancialmente a unas 300 cuadras, lo que podría incrementar en 100.000 personas aproximadamente la población de los cuatro distritos centrales de San José. Se cuenta con 4.7 km de bulevares ya construidos. Las calles 2, 3, 8, 9 y 14; así como la Avenida 4, desde el Hospital San Juan de Dios hasta la Iglesia de La Soledad son ya peatonales. Condominios Lahmamm con 18 departamentos, Condominio Torres de Don Bosco que cuenta con dos torres, una columna tendrá un hotel y oficinas y la otra apartamentos. Condominio en Lomas de barrio Escalante el mismo que contiene cuatro módulos de cuatro pisos, para 40 soluciones.	La ineficiencia del modelo de desarrollo urbano actual dirigido principalmente a nueva edificación, descuidando a los edificios actualmente desocupados que suman un área construida de miles de metros cuadrados y que permitirían alojar un alto número de departamentos habitacionales, los mismos que por el momento representa un inadecuado uso de la infraestructura urbana existente. Respecto a la existencia en materia de área de juegos infantiles, áreas recreativas, áreas de estacionamiento, etc., muchos edificios no podrán cumplir con dichas disposiciones por lo que la población no estarían interesados en usar y menos en comprar. Las disposiciones en torno a la ubicación de ductos para el paso de instalaciones electromecánicas involucrarán inversiones millonarias. La exigencia de Estudios de Impacto Ambiental, en zonas con usos del suelo claramente definidos y permitidos desde hace muchos años, se convierte en un requisito que únicamente viene a encarecer los proyectos, sin ningún beneficio.

Fuente: Urbano, mayo, año/vol. 7, número 009. Universidad de Bío Bío, Chile.

Elaboración: Grupo de tesis.

1.3 PRINCIPALES LIMITANTES Y FALENCIAS DE LOS DIFERENTES PROGRAMAS Y PROYECTOS HABITACIONALES EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE CIUDADES LATINOAMERICANAS.

Entre la diversidad de soluciones por revitalizar la estructura física habitacional de estos complejos territorios se destaca: la atención a los efectos de un desastre natural, la reversión de los patrones de expansión horizontal de las ciudades, la recapitalización de las externalidades positivas de las áreas centrales, la reutilización o reciclaje del espacio construido así como la redensificación o repoblamiento de dichas áreas.

Si bien estas iniciativas con el objetivo de beneficiar principalmente a la población de bajos recursos que reside en los CH, ya sea ésta permanente o transitoria, se han llevado a cabo con exitosos resultados debido a la colaboración de gobiernos locales, entidades públicas y/o privadas, la cooperación internacional así como de la población residente, es oportuno analizar aquellos aspectos que han provocado que muchos de éstos no hayan persistido en el tiempo ni hayan sido producto de análisis y reproducción en otras ciudades.

A continuación se describen las principales limitantes y falencias de los programas anteriormente expuestos.

- Concebir a la problemática de la vivienda como la única causa del despoblamiento del CH, cuyo resultado fueron programas aislados centrados básicamente en los aspectos físicos, dejando de lado políticas sociales y económicas que permitan atender en su totalidad, las causas del vaciamiento de las áreas urbanas centrales.
- El cambio de administración política que impidió la continuidad de los programas y en ocasiones en que se mantuvieron, estos programas tomaron otras direcciones afectando a la población involucrada residente en el CH.
- Insostenibilidad en los programas que conlleva a problemas de proyección y durabilidad debido sobre todo a un inadecuado marco institucional. En este contexto se suma una dispersa gestión que se ha realizado por parte de las entidades involucradas que no han sabido coordinar eficientemente.

- La falta de institucionalización de los programas y proyectos que impidieron a su vez la generación de políticas públicas integrales. Esto provocó que varios de los programas no tuvieran el resultado esperado.

- Si bien no es un hecho generalizado en todos los programas, cabe mencionar también los tardíos y a veces nulos estudios socioeconómicos para verificar las posibilidades reales de financiamiento para acceder a la vivienda de la población de bajos ingresos residente de las áreas urbanas centrales. Esto conllevó a que los requisitos para acceder a una vivienda sean incoherentes a las condiciones económicas de la población así como el reemplazo de los postulantes originales por otros que si pudieran financiar su vivienda.

- Las soluciones habitacionales de algunos de los proyectos estuvieron muy lejos de resolver la problemática de la tugurización, puesto que las áreas para vivienda fueron extremadamente reducidas, cumpliendo con un objetivo únicamente cuantitativo más no de calidad.

- En algunos casos fue necesario incrementar el valor del subsidio frente a la imposibilidad de la población residente de acceder a la vivienda, provocando limitaciones financieras y por ende la no reproducción del programa.

- Los proyectos de recuperación de inmuebles patrimoniales para vivienda en algunos casos han incidido ya sea directa o indirectamente de manera negativa en la problemática habitacional puesto que incrementan las rentas urbanas, en casos extremos la recuperación del patrimonio involucra la expulsión de su población residente, agudizando la segregación socio espacial, etc.

1.4 EXPERIENCIAS DE GESTIÓN EN LA REHABILITACIÓN DE LAS ÁREAS CENTRALES EN CIUDADES LATINOAMERICANAS.

Los procesos de deterioro que han venido enfrentando las tradicionales áreas centrales de ciudades de América Latina han estado acompañadas en la mayoría de los casos, de la también deteriorada gestión pública, esto se debió a varios factores entre los que se destacan a continuación:



- El crecimiento acelerado de las ciudades que superan los límites de lo que hoy conocemos como Centro Histórico, (concebidos en un momento dado como toda la ciudad), obligando a la administración a ampliar su radio de acción para cubrir a todo el territorio, dejando de lado el desarrollo del Centro Histórico.
- A las políticas urbanas que para satisfacer las necesidades del desarrollo urbano en las periferias y a la presión privada, también provocaron el abandono del Centro Histórico agravando su deterioro.

CAP. I FOTO N° 11.
Vista interior de la Casa de Covadonga antes de la intervención, Ciudad de México.



Fuente: Revista INVI, agosto, año/vol. 23, N° 063.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

CAP. I FOTO N° 12.
Rehabilitación cofinanciada por el Gobierno local, la población y la Junta de Andalucía.
Vista exterior de la Casa de Covadonga Ciudad de México.



CAP. I FOTO N° 13.
Vista interior de la Casa de Covadonga Ciudad de México.



Fuente: <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=641085&page=3>.

CAP. I: Análisis de la Problemática y Conceptos de la Gestión Urbana en la Recuperación del Uso Residencial en los Centros Históricos de Ciudades Latinoamericanas.

- La falta de una estructura institucional específica, instrumentos y mecanismos de gestión que guíen los procesos de desarrollo del Centro Histórico, etc.

Todos estos son solo algunos de los factores que intervinieron radicalmente en el deterioro y estancamiento de las áreas centrales.

Sin embargo, desde hace algunos años se han desarrollado en diferentes ciudades Latinoamericanas, una serie de iniciativas encaminadas a revertir los procesos de deterioro, revalorizando con ello los tradicionales Centros Históricos.

Para ello se ha hecho imprescindible el establecimiento de modelos de gestión que garanticen una adecuada, eficiente y responsable optimización y administración de los recursos, que fomente el desarrollo económico así como la participación de los diferentes actores sociales, pero principalmente que haga de éstas áreas, espacios vivos.

Los logros alcanzados por muchas de estas ciudades se han debido principalmente a una visión integral que se ha tenido entre el CH. y la ciudad en general así como al desarrollo de estrategias físicas, económicas, sociales pero sobre todo a la voluntad política, que han sido factores claves para lograr una gestión eficiente así como el desarrollo sustentable de sus Centros Históricos.

Estos modelos de gestión desarrollados para enfrentar el deterioro de los tradicionales Centros Históricos, poseen una serie de instrumentos, mecanismos, herramientas, etc., todos ellos con el objetivo de mejorar la calidad de vida de la población residente y usuaria permanente de esta importante área central de la ciudad.

A continuación se describe de manera general los instrumentos más representativos de la gestión que se han llevado a cabo en distintas ciudades de Latinoamérica para la rehabilitación de su tradicional Centro Histórico.

1.4.1 Estrategia Política – Institucional.

El principal requisito para alcanzar una adecuada gobernabilidad de los Centros Históricos ha sido el contar con una instancia que permanente y responsable, conduzca los procesos de rehabilitación, guíe los procesos de seguimiento y control así como los de promoción y difusión, promueva la participación de diversos actores sociales, etc. Dicha instancia ha permitido junto a los instrumentos técnicos y jurídicos, consolidar acciones, simplificar procedimientos así como concertar esfuerzos.

En los últimos años la administración de los CHs. ha pasado de instancias nacionales a locales e incluso han intervenido fundaciones o empresas privadas, agencias de cooperación internacional, etc., las mismas que desde su respectivo punto de vista han jugado papeles importantes en la rehabilitación de dichas áreas.

Dependiendo de las estructuras político-administrativas de cada ciudad se han instaurado diversas organizaciones encargadas de la gestión del Centro Histórico entre las que se destacan:

- *Las administraciones articuladas:* que cuentan con un conjunto de instituciones tanto públicas como privadas y comunitarias que giran alrededor de una máxima autoridad, como es el caso de Quito con la Empresa de Centro Histórico, Río de Janeiro con su Subprefectura, Morelia con el Instituto de Desarrollo Urbano, etc.

Lo que busca el sector público es la posibilidad de atraer la inversión privada de manera que le permita sostener los procesos derivados de la rehabilitación del CH.

Estas figuras institucionales como el *Fideicomiso Centro Histórico* en la Ciudad de México, la *Empresa del Centro Histórico* en Quito, el *Patronato* en Panamá Viejo, *PROCENTRO* en Sao Paulo y *PROLIMA* en la ciudad de Lima, son algunas de las ciudades donde el sector público y el privado ha convergido en una gestión y financiamiento compartido, cuyo objetivo principal ha sido el de introducir en la gestión pública, la eficiencia empresarial; de modo que les garantice la permanencia (a pesar de los cambios administrativos) de los diferentes planes, programas y proyectos.

- *Las administraciones concertadas*: como es el caso más concreto de la Oficina del Historiador de la Habana Vieja que respaldada por un fuero legal especial y financiero, ha garantizado un desarrollo social y económicamente sustentable del centro.

Estos tipos de administraciones con sus aspectos tanto positivos como negativos se han constituido como las herramientas claves para la gobernabilidad de los CHs., cuyas experiencias han permitido restaurar la gestión pública.

CAP. I FOTO N° 14.
Población de Santiago de Cuba en exposición del PLAN.



Fuente: Red de oficinas del Historiador, Luces y Simientes. Territorio y Gestión en cinco centros históricos Cubanos. Cuba, pp. 175. 2012.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

1.4.2 Estrategia de Planificación.

La declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO, demanda que los Centros Históricos contengan instrumentos de gestión que garanticen su desarrollo sustentable, es así que diversas ciudades con la finalidad de coordinar e integrar a los distintos actores implicados: autoridades, propietarios, vecinos, inversionistas, comerciantes, etc., han elaborado diversos Planes para sus Centros Históricos, tal es el caso de Trujillo con su *Plan de Manejo y Desarrollo*, Lima con *El Plan Maestro*, Morelia con su *Plan de Manejo*, etc.

Cabe mencionar que el aspecto normativo ha constituido al igual que los planes, el instrumento fundamental para alcanzar una adecuada gestión, puesto que a través de ella se han establecido límites claros, obligaciones y derechos sobre el territorio.

Ante el objetivo de mantener a los Centros históricos como lugares vivos donde habite gente permanentemente, los distintos planes a más de constituirse como instrumentos de gestión han permitido concebir a los CHs. de manera más amplia e integral articulando la planeación tanto económica como social, ambiental e institucional.

Muestra de ello está *El Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del CH.* de la ciudad de México, el *Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI)* de la Habana, entre otros.

Si bien el tema de la vivienda en el CH. constituye uno de los problemas más importantes que deben enfrentar estas áreas centrales, en ciudades como Lima con el Programa de Renovación Urbana y en Quito con el Programa de Rehabilitación del CH, se han emprendido procesos en donde a más de recuperar el uso residencial y mejorar la calidad de vida de la población, se pretende devolverles el sentido de pertenencia e identidad mediante un conjunto de políticas sociales y económicas, el ordenamiento de las actividades y usos de suelo, el control de las presiones terciarias, el mejoramiento de los barrios, etc.

1.4.3 Estrategia de Participación.

Hacer partícipe a la población en los procesos de planeación, gestión y ejecución es clave para la rehabilitación y puesta en valor de los Centros Históricos.

Su heterogeneidad, pluralidad, las relaciones sociales, etc., se convierten en elementos sustanciales para el desarrollo de los ámbitos político, económico y cultural.

Contar una estructura articulada con diferentes niveles de participación con mayor protagonismo de los niveles locales en el planeamiento y la gestión, el reforzamiento de las relaciones horizontales que incluya tanto las entidades productivas como las instituciones, organizaciones sociales y otros actores comunitarios, han generado un mayor compromiso con los procesos de mejoramiento de su hábitat propio y en la economía local.

La población residente en las áreas urbanas centrales han expresado ya sea en mayor o menor grado la necesidad de mejorar las condiciones de habitabilidad tanto de sus viviendas como del contexto que les rodea, sin embargo en muy pocas ocasiones sus iniciativas han sido reconocidas por los diversos agentes involucrados.

Pese a ello se puede evidenciar que en los programas realizados en las últimas décadas para recuperar la vivienda en los Centros Históricos, la participación de la población, ha venido cumpliendo roles cada vez más importantes, pues han contribuido no solo a la construcción de vivienda sino también de ciudad y ciudadanía, formando parte esencial de la economía popular.

En este contexto se puede recalcar el trabajo realizado en Lima donde los programas a más de cumplir con los objetivos de recuperar las edificaciones para vivienda, también aportaron con importantes instrumentos para el emprendimiento de otros proyectos de interés social.

En otras ciudades como en la Habana, la rehabilitación del CH ha ido acompañada con programas pedagógicos y de comunicación social

CAP. I FOTO N° 15 y 16.

Participación de la población en el desarrollo del Plan Especial para el Centro Histórico de Santiago de Cuba.



acerca de la importancia de conservar el patrimonio, obteniendo de ello mayor participación de la población así como permanencia de los distintos programas y proyectos.

1.4.4 Estrategia Económica – Financiera.

El financiamiento constituye uno de los elementos más importantes para garantizar la sustentabilidad de los Centros Históricos.

En las ciudades latinoamericanas la inversión pública ha sido el motor que ha permitido la rehabilitación de las áreas centrales debido principalmente a que las intervenciones tanto en vialidad, espacios públicos, vivienda, etc. conllevan elevados costos que el sector privado en la mayoría de los casos no puede asumir.

La implementación de instrumentos financieros como créditos, ahorro, bonos, subsidios, filantropía, etc., para la recuperación de los CHs. han estado en la mayoría de los casos encaminados, por un lado a la preservación, recuperación y puesta en valor del patrimonio y por otra a la recaudación de impuestos destinados a la inversión pública de manera que permita y facilite captar las plusvalías generadas por la misma.

En algunas ciudades la política fiscal ha sido una herramienta fundamental para movilizar recursos financieros así como para atraer inversiones externas para la rehabilitación del centro, en este sentido la cooperación internacional a través de la Junta de Andalucía, el programa del BID, la AECL, la red de organizaciones francesas Pact Arim, etc., ha jugado un papel destacable, puesto que a más de proveer de recursos financieros, ha permitido combatir la poca y muchas de las veces nula colaboración de los gobiernos locales así como la renuencia de la población residente hacia la rehabilitación del centro.

Cabe destacar que en ciudades como México, Quito (FONSAL) y la Habana Vieja (Oficina del Historiador) fue importante la labor de institucionalización de los instrumentos de financiamiento para la rehabilitación principalmente de la vivienda deteriorada y del rescate del patrimonio.

Incentivos.

Frente a la dificultad que implica la movilización de recursos para la rehabilitación del patrimonio histórico, los gobiernos locales han tenido que ser los principales ofrecedores de incentivos que alienten a los propietarios e inversionistas a invertir en el CH.

Dichas incentivos en la mayoría de los casos se han enfocado en las exenciones tributarias así como en las facilidades administrativas.

En ciudades como México se han ofertado exenciones fiscales y facilidades administrativas a propietarios que quieran invertir en la rehabilitación de los inmuebles patrimoniales del centro.

Tanto en Curitiba como en la Ciudad de México se han instituido los llamados Incentivos Constructivos, que consisten en la autorización

CAP. I FOTO N° 17.

Financiamiento compartido entre la Municipalidad de Cuenca y la Junta de Andalucía para el Conjunto habitacional “Museo del Sombrero” ubicado en la Calle Rafaél María Arízaga en el CHC.

Vista exterior del conjunto.



Fuente: Grupo de tesis.

CAP. I FOTO N° 18 y 19.
Vista interior del conjunto Casa del Sombrero.



Fuente: EMUVI-EP.

para edificar por encima de los límites previstos por la legislación, esto implica que la diferencia entre la intensidad de uso que pudiera aplicarse en el centro y la intensidad posible derivada de las características del inmueble se transfiera a otras edificaciones fuera del centro donde los impactos y capacidades lo permiten.

En Sao Paulo se estableció la exención del impuesto predial por 10 años, para los propietarios de inmuebles históricos que rehabiliten sus fachadas.

En Buenos Aires se ha aplicado el incentivo de Transferencia de Potencial Constructivo, el mismo que está destinado a crear una compensación material para el propietario de un edificio que fue catalogado como patrimonial, de manera de que dicha declaración no cause un perjuicio económico para su propietario.

Estas son solo algunas de las estrategias que se han emprendido para lograr la rehabilitación del centro histórico, recuperar los espacios públicos así como los inmuebles de carácter privado, etc.

1.5 ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INSTRUMENTOS UTILIZADOS PARA LA GESTIÓN EN LOS CENTROS HISTÓRICOS DE LA HABANA VIEJA, CIUDAD DE MÉXICO Y QUITO.

A continuación se describen concretamente los principales elementos que contienen los modelos de gestión para la Rehabilitación de los Centros Históricos de ciudades como: La Habana Vieja, Ciudad de México y Quito, las mismas que con realidades sociales, económicas, políticas, culturales, etc., diferentes, han alcanzado importantes logros durante la última década.



CAP. I CUADRO N° 7.

Modelo de Gestión para la rehabilitación del Centro Histórico de la Habana Vieja_Cuba.

INSTRUMENTO DE GESTIÓN	ESTRATEGIA POLÍTICO-INSTITUCIONAL	ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN	ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO	ESTRATEGIA ECONÓMICA - FINANCIERA	ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN	RESULTADOS POSITIVOS	RESULTADOS NEGATIVOS
El Plan Especial de Desarrollo Integral (PEDI) constituye el instrumento más importante dentro del proceso de ordenamiento territorial y de gestión en el Centro Histórico. El mismo que basado en el Plan Maestro plantea a partir de un diagnóstico de los problemas y las potencialidades del centro, políticas y acciones a desarrollar, desde un punto de vista que integre programas culturales, sociales y económicos que permitan la recuperación sostenible del este territorio.	<p>Creación de la Oficina del historiador de la Ciudad de la Habana (OHCH), entidad pública responsable de gestionar el desarrollo integral del Centro Histórico, posee recursos humanos especializados, y ha creado y consolidado una estructura organizativa con direcciones caracterizadas, departamentos y un sistema empresarial.</p> <p>La OHCH tiene la capacidad para:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conducir el proceso desde la planificación integral estratégica hasta la recuperación física de inmuebles y espacios urbanos. - Organizar y conducir el proceso inversionista que lo garantiza y la posibilidad de gestionar la cooperación internacional. - Desarrollar un fuerte programa sociocultural y económico, dirigido a fomentar el desarrollo humano en su concepto más abarcador. - Coordinar y concertar sus planes a diversas escalas desde lo local hasta lo nacional y con múltiples instituciones sectoriales, entre otras. 	<p>La planificación a través de la aplicación sistemática y articulada de sus diversos instrumentos, ha constituido un componente estratégico para el modelo de gestión puesto que ha permitido orientar las decisiones principales, definir prioridades y ordenar físicamente las inversiones para una utilización más racional y efectiva de los recursos.</p>	<p>Las estrategias de gestión del suelo aplicadas por la oficina del Historiador para garantizar la sostenibilidad económica del proceso de rehabilitación del Centro Histórico se basa en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La administración tutelar el patrimonio inmobiliario. 	<p>El financiamiento para la rehabilitación del CH de la Habana vieja han provenido de diversas fuentes tales como:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La obtención de los recursos económicos proveniente del sistema empresarial del sector terciario asociado a la OHCH. - Ceder en administración - Arrendar los activos. - Arrendamiento de locales para otras funciones compatibles con el carácter del Centro Histórico. - La generación de recursos propios (sistema empresarial mas la contribución a la rehabilitación). <p>Su objetivo principal es el de funcionar como regulador y subsidiario de la sociedad, controlando por sobre el mercado, el valor del suelo.</p> <p>La obtención de los activos inmobiliarios facilitan la recuperación urbanística y social así como la generación de externalidades positivas que han atraído el interés del sector privado por invertir en el CH.</p>		<p>La descentralización tanto financiera como administrativa ha constituido una de las medidas más estratégicas para garantizar el desarrollo integral del CH.</p> <p>La OHCH ha tenido como soporte esencial un marco legal claro, preciso y específico que ha facilitado la implementación de diversos instrumentos de gestión, incluidos los de manejo financiero.</p> <p>Contempla una estructura articulada con diferentes niveles de participación con mayor protagonismo de los niveles locales en el planeamiento y la gestión, el reforzamiento de las relaciones horizontales que incluya tanto las entidades productivas como las instituciones, organizaciones sociales y otros actores comunitarios, de manera que generen un mayor compromiso con los procesos de mejoramiento de su hábitat propio y en la economía local.</p> <p>La activación de la economía en el Centro Histórico ha permitido la movilización de importantes recursos provenientes de la Banca Nacional, la cooperación internacional y del presupuesto del Estado.</p> <p>La aplicación de un modelo de gestión basado en la valorización de la cultura y el desarrollo social, ha constituido la garantía de preservación del patrimonio cultural y de beneficio para su población.</p>	<p>Existencia de una estructura institucional con gran diversidad de funciones que complejiza procesos de monitoreo, gestión y concertación interna.</p> <p>Insuficiente valoración de las oportunidades que representan las industrias culturales como potencial para la gestión económica del patrimonio cultural.</p> <p>Ausencia de potestades para ejercer el control territorial, social que estrechamente aun teniendo delegadas las competencias del patrimonio, ha logrado la ordenamiento territorial.</p> <p>Carencia de un sistema único de gestión de la información local, generación de nuevos empleos, mejoramiento de las condiciones de hábitat, así como de un sistema integral de gestión de la calidad.</p> <p>La diferencia entre el modelo económico y de gestión de la OHCH (descentralizado) y el del resto de las instituciones con que interactúa (centralizado).</p> <p>Poca atención a las prácticas de concertación, cogestión y codesarrollo de la sociedad en los procesos de desarrollo del centro todo esto asociado a una limitada cultura urbana.</p>

Fuente: Red de oficinas del Historiador, Luces y Simientes. Territorio y Gestión en cinco centros históricos Cubanos. Cuba, 2012. y PEDI Plan Especial de Desarrollo Integral, Plan Maestro para la Revitalización de la Habana Vieja Oficina del Historiador de la Ciudad de la Habana, 2011.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. I CUADRO N° 8.

Modelo de Gestión para la rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México_México.

INSTRUMENTO DE GESTIÓN	ESTRATEGIA POLÍTICO-INSTITUCIONAL	ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN	ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO	ESTRATEGIA ECONÓMICA - FINANCIERA	ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN	RESULTADOS POSITIVOS	RESULTADOS NEGATIVOS
Plan Estratégico del Centro Histórico de la Ciudad de México, es el instrumento de gestión donde se establecen claramente los objetivos, ejes estratégicos de actuación, los programas y proyectos, las áreas de intervención prioritarias, etc., para la regeneración y desarrollo integral del Centro Histórico de la Ciudad.	Creación del Fideicomiso del Centro Histórico, institución de naturaleza privada, cuya responsabilidad es la de promover, gestionar y coordinar ante los diversos actores tanto públicos como particulares, la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico.	Se destaca la labor realizada por las diversas entidades para desarrollar los instrumentos de planificación necesarios que permitan la Recuperación del Centro Histórico.	<p>El Fideicomiso del CH establece sus estrategias de gestión del suelo a partir de la gestión operativa que plantea la empresa INVFI (Instituto de Vivienda del Distrito Federal), la misma que en base a un esquema de reserva inmobiliaria, adquiere terrenos o edificaciones bajo diversas figuras para el desarrollo de vivienda de interés social.</p> <p>Se destaca la labor realizada por las diversas entidades para desarrollar los instrumentos de planificación necesarios que permitan la Recuperación del Centro Histórico.</p> <p>Dichos instrumentos de planificación de primer nivel y segundo nivel se ven acompañados con herramientas normativas de que propicien la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico.</p> <p>principalmente en los temas referentes a aprovechamientos urbanísticos y usos del suelo.</p>	<p>Las acciones económicas encaminadas a solucionar el problema de deterioro en la zona central de la ciudad estuvieron basadas principalmente en:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Asegurar la rentabilidad en las inversiones; - Garantizar las inversiones inmobiliarias; - Replantear los aprovechamientos de edificios; - Reactivar económicamente la zona, y - Generar empleos. <p>Para asegurar un desarrollo económico sustentable en el CH, el Fideicomiso del Centro Histórico estableció dos líneas estratégicas de financiamiento:</p> <ul style="list-style-type: none"> 1. Desarrollo de proyectos y obras mediante la gestión de la propiedad del gobierno del Distrito Federal en favor del Instituto de Vivienda del Distrito Federal. 2. Desarrollo de proyectos específicos realizados en el marco de la operación del "Plan estratégico para la regeneración y desarrollo integral del Centro Histórico". 		<p>Voluntad política que permitió la creación del Fideicomiso del Centro Histórico cuya gestión facilitó la ejecución de acciones, obras y servicios encaminados a la recuperación, protección y conservación del Centro Histórico.</p> <p>Los mecanismos de gestión empleados para lograr la cooperación de instituciones tanto públicas como privadas así como organizaciones de la sociedad civil.</p> <p>El Plan como principal instrumento de gestión se presenta bien estructurado, permitiendo hasta el momento alcances significativos sobre todo en el tema de la recuperación de la vivienda.</p> <p>Los incentivos financieros que permitieron importantes inversiones por parte del sector privado en proyectos de recuperación y readecuación de inmuebles para diferentes fines (usos comerciales, oficinas y residencial, entre otros).</p> <p>Aplicación de políticas y programas habitacionales y de reposamiento en el Centro Histórico, éstas no han dado el resultado esperado, puesto que la población ha disminuido considerablemente.</p>	<p>La descentralización de los organismos que actúan en el proceso, han generado trabas administrativas y de competencias, creando discontinuidad en la ejecución de los proyectos, dando el número de entidades relacionadas y dependientes.</p> <p>La coordinación con algunas entidades de carácter cultural es muy problemática impidiendo una adecuada gestión.</p> <p>El Fideicomiso del Centro Histórico actúa como un agente promotor que fomenta, gestiona y coordina ante los particulares y las autoridades competentes el desarrollo de proyectos, limitando su acción en cuanto a la gestión directa de proyectos,</p> <p>Ha habido voluntad política, pero sin una continuidad real en los procesos de recuperación urbana del Centro Histórico;</p>

Fuente: Cámara de comercio de Bogotá. Caracterización de las estrategias de gestión público-privadas para la recuperación de centros urbanos, Noviembre 2005, Bogotá, 2005.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. I CUADRO N° 9.

Modelo de Gestión para la rehabilitación del Centro Histórico de Quito_Ecuador.

INSTRUMENTO DE GESTIÓN	ESTRATEGIA POLÍTICO-INSTITUCIONAL	ESTRATEGIA DE PLANIFICACIÓN	ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO	ESTRATEGIA ECONÓMICA - FINANCIERA	ESTRATEGIA DE PARTICIPACIÓN	RESULTADOS POSITIVOS	RESULTADOS NEGATIVOS
El Plan Especial del Centro Histórico de Quito se constituye como el principal instrumento para gestionar la rehabilitación de su área central, ya que contiene un conjunto de programas y proyectos dirigidos principalmente a resolver los problemas que aquejan al CHQ.	<p>Creación de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico (ECH) de Quito, entidad de economía mixta, con capacidad de ejecución independiente, con estructura jurídica de derecho privado, encargada de la identificación, gestión y ejecución de los proyectos, promoción de operaciones y negocios así como de la realización de inversiones orientadas a crear y desarrollar flujos económicos y sociales del centro, en condiciones adecuadas de rentabilidad.</p> <p>Junto con la ECH se crea el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL), el mismo que administrado por la municipalidad tiene el objetivo de restaurar, conservar y proteger los bienes inmuebles de carácter patrimonial en el CH de Quito.</p> <p>Estas dos entidades permitieron una gestión más eficiente de los recursos logrando alcances significativos en la revitalización del centro.</p>	<p>El CHQ cuenta con los respectivos instrumentos de planeamiento tanto de rehabilitación.</p> <p>Dichos instrumentos permitieron una gestión integral del territorio.</p>	<p>La ECH para alcanzar un impacto urbano positivo y diversificación de las actividades que se desarrollan en el centro, fundamenta sus acciones en tres modalidades de asociación con inversores privados:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cuando la ECH se asocia en proyectos de promoción inmobiliaria privada para promover iniciativas de la inversión privada, con fuertes características de "bienes públicos", tales como - Cuando la ECH invierte en inmuebles para arrendarlos a históricas, así como los de empresarios privados. - Cuando la ECH invierte en inmuebles para licitar su explotación con el sector privado. <p>Dicha asociación con inversores privados varían en el grado de participación de los socios en las inversiones y en los riesgos que asume la empresa en las operaciones. La participación de la ECH es principalmente de promotor inmobiliario independiente así como de administrador delegado del inmueble donde se plantea el proyecto.</p>	<p>Frente al préstamo realizado por el BID para la recuperación del núcleo central del Centro Histórico de Quito, se inicia un proceso basado en dos grandes líneas de acción:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Financiar la provisión de servicios complementarios a la inversión privada, con la "asociación público-privada", tales como la aplicación de diversos instrumentos de gestión del suelo y de la propiedad, promocionar, gestionar y ejecutar proyectos que han incentivado la participación del sector privado. - Formar alianzas estratégicas entre la ECH y el sector privado para desarrollar proyectos pioneros y demostrativos. <p>Dichas líneas tuvieron efectos y beneficios positivos para el CH de Quito, puesto que permitieron impulsar el desarrollo económico y social del centro.</p>		<p>La voluntad política para implementar procesos de recuperación urbana así como para establecer un instrumento de gestión operativa mediante la contabilidad por proyecto, la creación de la Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito (ECH).</p> <p>El manejo independiente de la ECH para liderar los procesos de recuperación del Centro Histórico de Quito le ha permitido mediante mecanismos de asociación público-privada así como la aplicación de diversos instrumentos de gestión del suelo y de la propiedad, promocionar, gestionar y ejecutar proyectos que han incentivado la participación del sector privado.</p> <p>El préstamo otorgado por el BID facilitó el desarrollo de diversos proyectos encaminados al mejoramiento de la imagen urbana, rehabilitación encaminados a recuperar la inmobiliaria, recuperación vivienda en el CH, las del uso del suelo para proyectos de vivienda, etc.</p> <p>Programa de rehabilitación integral del Centro Histórico de Quito, instrumento de planeamiento del territorio, mediante el cual se busca la integralidad en las intervenciones urbanas.</p> <p>La ECH ha gestionado proyectos basados en mecanismos de gestión del suelo e inmobiliaria así como con la cooperación público-privada, estrategias que permitieron acelerar los procesos de recuperación urbana del centro.</p>	<p>Respecto al control y gestión financiera se puede evidenciar que no existe un procedimiento claro para priorizar inversiones, no se lleva una adecuada contabilidad por proyecto, la ECH carece de un adecuado patrimonio que garantice una gestión verdaderamente autónoma y autosostenible.</p> <p>El carácter gerencial de la ECH no garantiza la permanencia de los procesos de recuperación, aspecto que impide la participación del sector privado frente a la incertidumbre existente entre los promotores e inversionistas a una posible interrupción en el proceso de rehabilitación.</p> <p>Si bien la ECH ha mejorado la imagen urbana, rehabilitación encaminados a recuperar la inmobiliaria, recuperación vivienda en el CH, las condiciones del mercado inmobiliario no han sido las más óptimas, lo que ha impedido intensificar la atracción de la inversión.</p> <p>Las intervenciones se preocupan más por el aspecto externo de las edificaciones que por implementar actividades productivas que realmente coadyuven a recuperar y reactivar económicamente el centro de la ciudad.</p> <p>El hecho de que algunos proyectos sean administrados con subsidios de la ECH, demuestra que los procesos no son autosostenibles.</p>

Fuente: Cámara de Comercio de Bogotá. Caracterización de las estrategias de gestión público-privadas para la recuperación de centros urbanos, Noviembre 2005, Bogotá, 2005. y Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda. Centro Histórico de Quito Plan Especial. Agosto 2000- Enero 2003, Quito, 2003.

Elaboración: Grupo de tesis.

1.6 LIMITANTES Y FALENCIAS EN LA GESTIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS DE CIUDADES LATINOAMERICANAS.

En la recuperación de los CHs. de ciudades latinoamericanas se han podido evidenciar casos donde la aplicación de los modelos de gestión han tenido experiencias positivas así como excelentes resultados, sin embargo existen otros aspectos de la gestión que por sus características, han impedido el desarrollo sostenible del CH.

Conocer dichos aspectos será de suma importancia al momento de construir el Modelo de Gestión para el Centro Histórico de Cuenca, puesto que permitirá atender dichas falencias y limitantes a fin de lograr una recuperación integral y sostenible.

Entre las principales falencias se encuentran:

- La falta de integración de los instrumentos de gestión con los niveles superiores de planeación del territorio, lo que ha provocado el aislamiento de los Centros Históricos del sistema urbano, impidiendo su desarrollo.
- Obsolescencia de las políticas y de la gestión pública que se ve reflejada en los importantes déficits de gobernabilidad.
- Las políticas fiscales como incentivo para la inversión en el CH. suele traer impactos negativos puesto que el sector privado para evitar riesgos en su inversión, exige mayores estímulos así como menor regulación en la normativa.
- Las inversiones en muchos de los casos, se han realizado en inmuebles que producen mayor rentabilidad como museos, comercios, equipamientos, etc., lo que ha agravado los problemas de despoblamiento y pérdida del uso residencial en el CH.
- Si bien la planificación como herramienta fundamental para el desarrollo del CH. debe ir de la mano con la gestión, en algunos casos es evidente su desarticulación, conllevando procesos desvinculados en la rehabilitación del Centro.

- Carencia de una visión integral que rompa con las actuales características sectoriales así como con la desarticulación que existe entre las políticas de desarrollo económico y social con la planeación territorial.

- Falta de gobernabilidad democrática que permita la conciliación entre los múltiples sectores sociales que intervienen en el CH., que fortalezca la construcción de mejores y cada vez mayores relaciones de solidaridad, cooperación, etc.

- Escases de instrumentos financieros que incentiven la participación tanto del sector privado así como de la población en general, para una adecuada y justa recuperación del centro.

- Administraciones dispersas que sin una visión unitaria del Centro, provocan graves problemas como: incongruencia en la toma de decisiones, superposición de funciones, irracionalidad en el uso de los recursos, contradicciones entre los distintos instrumentos de gestión, acciones aisladas, etc.



CONCLUSIÓN.

El progresivo deterioro tanto físico como social, cultural, político, económico, etc., al que se enfrentan los tradicionales Centros Históricos, han conllevado a la evidente pérdida de su población residente, siendo uno de los desafíos más importantes que desde hace algunas décadas las diferentes ciudades de Latinoamérica vienen intentando dar solución.

Las iniciativas emprendidas hasta el momento con el propósito común de mantener a los CHs. vivos, mejorar la calidad de vida de la población residente y usuaria, repoblar las áreas urbanas centrales así como recuperar el patrimonio histórico-cultural, etc., han demostrado la imperante necesidad de contar con un conjunto amplio y diverso de herramientas y estrategias de gestión que garantice el desarrollo tanto económico como social, político y cultural de éstas importantes áreas históricas centrales.

Si bien las experiencias en la gestión para la revitalización, rehabilitación y conservación de los Centros Históricos de ciudades Latinoamericanas han demostrado que es posible intervenir en éstas áreas logrando exitosos resultados, también nos demuestra que el camino por recorrer aun es largo y que sin duda la dirección que debemos seguir deberá estar enmarcada en una adecuada y oportuna gestión e institucionalización de políticas, donde se interrelacionen apropiadamente las estrategias, planes y proyectos, permitiendo reforzar el compromiso social al mismo tiempo de conservar el patrimonio cultural.

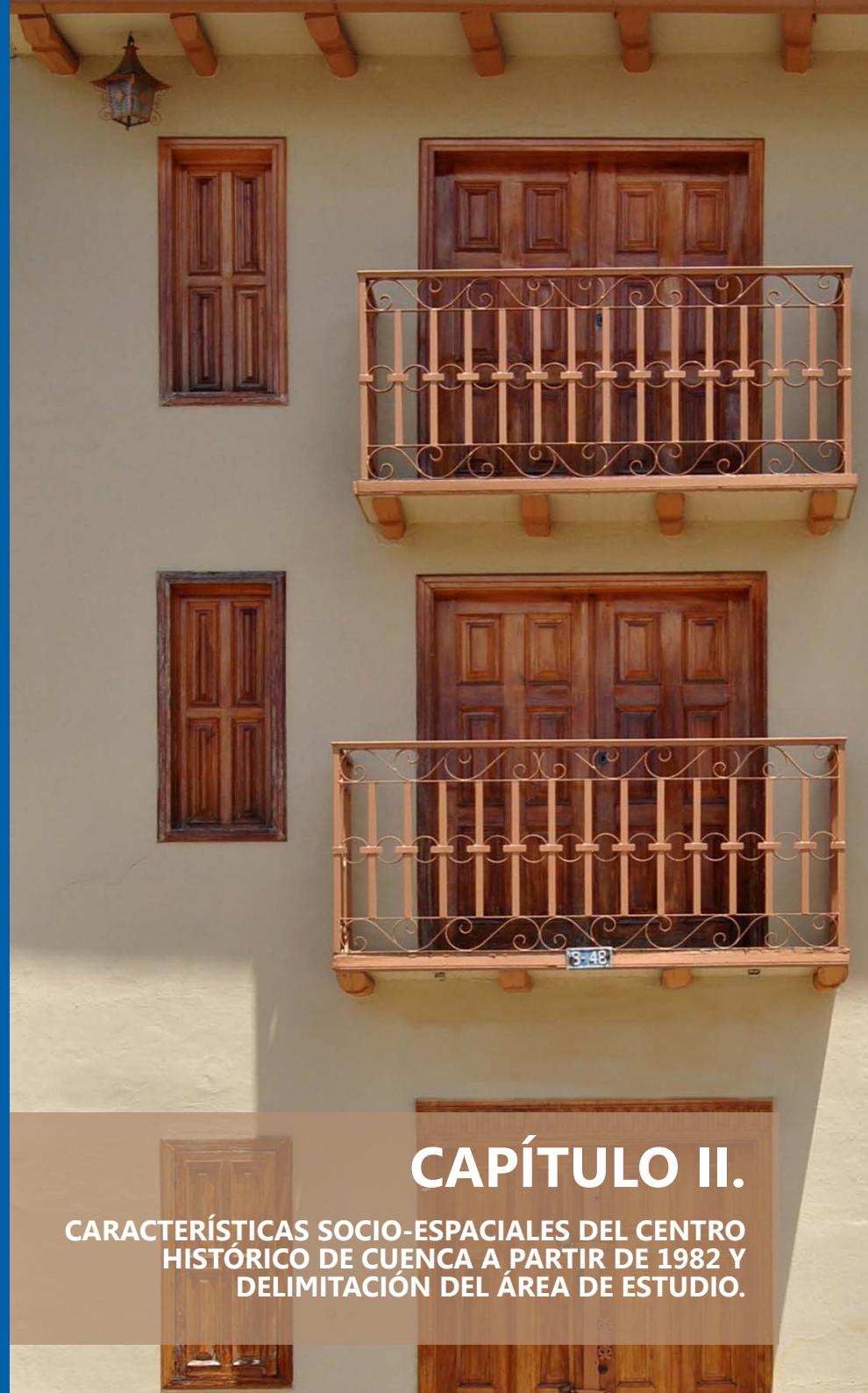
30

Para cumplir con estos propósitos será indispensable superar las barreras que presentan los actuales mecanismos de gestión en cuanto a los criterios y métodos de puesta en valor, protección y difusión del patrimonio histórico cultural del Centro Histórico de Cuenca, en la forma de abordar y dar solución a la problemática que se desarrolla en los diferentes ámbitos disciplinares así como en sus administraciones, etc.

En este sentido, los diversos instrumentos, herramientas y estrategias políticas-institucionales, económicas-financieras, de participa-

ción, de planificación, entre otras; emprendidas por ciudades como Quito, La Habana Vieja, ciudad de México, etc., para enfrentar la problemática que enfrentan sus áreas históricas centrales, han sido de gran importancia puesto que sus experiencias tanto positivas como negativas, permitirán desarrollar un Modelo de Gestión que acorde a las especificidades del Centro Histórico de Cuenca, recupere su tradicional vocación residencial convirtiéndolo en un centro vivo portador de cultura e identidad para la ciudadanía.

El análisis de dichas experiencias en la gestión de las áreas históricas centrales, evidencian la imperante necesidad de contar con un Modelo de Gestión que con enfoque integral y sostenible, atienda los aspectos económico, político, social y cultural inherentes a los procesos de desarrollo del Centro, involucre la participación ciudadana, genere concertaciones, incentive tanto al sector público como al privado y demás organizaciones a intervenir en su revitalización, trabaje articuladamente con los diferentes niveles de planeación, etc., permitiendo de esta manera recuperar y rehabilitar esta importante área histórica donde convive el pasado, presente y futuro de toda ciudad.



CAPÍTULO II.

CARACTERÍSTICAS SOCIO-ESPAZIALES DEL CENTRO
HISTÓRICO DE CUENCA A PARTIR DE 1982 Y
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.



Las diferentes actividades y grupos sociales en el marco de los elementos del medio construido, configuran y organizan el espacio urbano que comprende el Centro Histórico, el mismo que no solo expresa la actual estructura social, sino que su importancia se debe, sin duda a las estructuras sociales que se han sucedido históricamente.

Las importantes transformaciones de que han sido sujeto los usos económicos, culturales, institucionales y residenciales han afectado considerablemente las dinámicas tanto espaciales como socio-demográficas, económicas y culturales provocado un evidente deterioro del tradicional Centro histórico.

El análisis que se presenta a continuación pretende describir de manera sistemática la estructura socio espacial urbana que ha caracterizado el pasado y presente del área de estudio y que ha configurado su actual espacio urbano.

Dicho análisis permitirá aproximarnos a los cambios principales que ha venido enfrentando la población en sus condiciones de vida y cómo estas se han plasmado en el espacio configurando la problemática que hoy aqueja a esta importante e histórica área central de la ciudad.

Se debe mencionar que los datos para el presente análisis han sido obtenidos del estudio para la Tesis profesional: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, 1988, del VI Censo de Población y V Vivienda, INEC 2001, del VII Censo de Población y VI Vivienda INEC 2010, así como de una serie de documentos facilitados por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Cabe recalcar que si bien las delimitaciones del área de estudio para obtención de la información no son iguales en su totalidad permitirán obtener una noción clara de las transformaciones socio-espaciales que han configurado al Centro Histórico de Cuenca a través del tiempo.



2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO.

2.1.1 Antecedentes.

"El casco antiguo de una ciudad constituye su espacio histórico por excelencia y es en gran medida, la memoria colectiva de la sociedad que lo habita, siendo un auténtico libro donde los vestigios del pasado nos revelan la historia de la ciudad y de sus habitantes." (Troitiño, 742).

El Centro Histórico de Cuenca constituye uno de las áreas más representativos para la ciudad, pues se evidencia en él, el testimonio y trascendencia histórica de una cultura que identifica a todo el Ecuador.

Si bien representan un pequeño porcentaje del tejido urbano constituyen el espacio con mayor significado, identidad y simbolismo. Su realidad cultural y espacial es un claro reflejo de las transformaciones de diversa naturaleza que ha experimentado a través del tiempo y en donde las actividades que en éste se desarrollan aportan de manera importante a solidificar la vida urbana, reforzar las funciones culturales y turísticas.

Definir el área de estudio es de suma importancia pues permitirá estudiar concretamente los fenómenos que se desarrollan en esta zona central de la ciudad.

2.1.2 Delimitación del área de estudio (A.E).

Por su importante valor histórico-cultural el casco antiguo de la ciudad de Cuenca fue declarado Patrimonio Cultural del Estado, el 9 de marzo de 1982; un año más tarde en la Ordenanza para el Control y Administración del Centro Histórico de la Ciudad de Cuenca, 1983, aprobado por el Instituto de Patrimonio Cultural, se estableció una primera delimitación para el Centro Histórico de Cuenca.

Esta delimitación se estableció en respuesta a la concentración de bienes inmuebles patrimoniales donde el centro constituyó la Plaza de Armas. Se analizaron las edificaciones y la malla urbana en

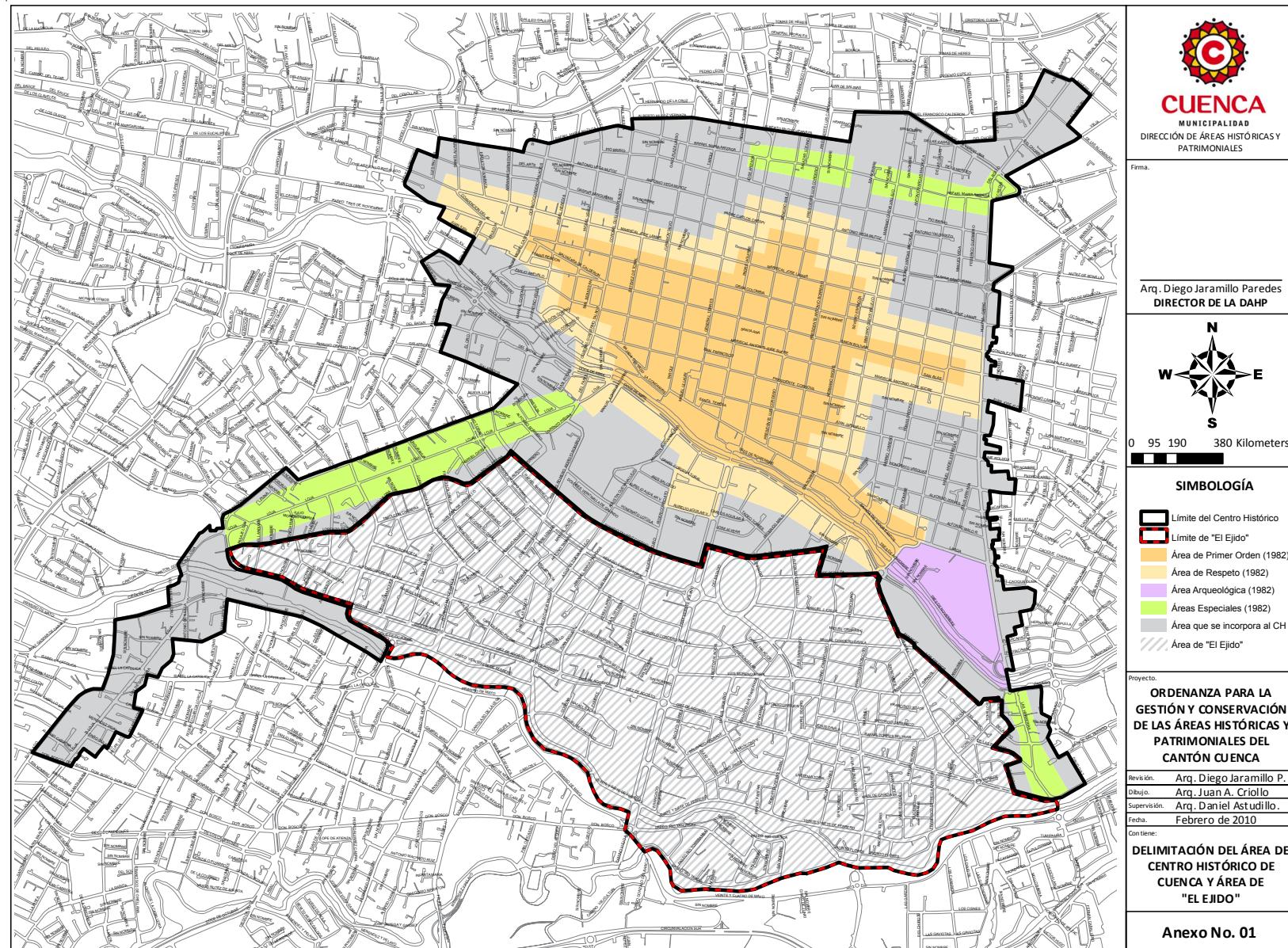
base a la edad aproximada de los inmuebles, características físicas, representatividad e importancia en la imagen urbana, llegándose a determinar las siguientes áreas (ver Plano N°1):

- a)** Área de Primer Orden, considerada como bien perteneciente al Patrimonio Cultural.
- b)** Área de Respeto, circundante a la primera en donde se han producido transformaciones tanto en lo arquitectónico como en lo urbano y se han catalogado como Zonas Intermedias entre las nuevas estructuras y el Centro Histórico.
- c)** Área Arqueológica, y
- d)** Zonas Especiales que comprenden los cordones de preservación. Si bien en la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial de 1992 se incorporaron áreas que no costaban en la ordenanza de 1983, ésta delimitación se ha mantenido vigente tanto en sus contenidos como en sus disposiciones hasta inicios del 2010.

En 1999 al ser inscrito en la lista de Bienes de Valor Universal Excepcional el CHC. fue declarado por la UNESCO, Patrimonio Cultural de la Humanidad. Dicho acontecimiento más la incompleta delimitación de 1983 que no incluyó la totalidad de la traza urbana de conformación con el damero ni mantuvo una visión del conjunto patrimonial del CH, en el 2010 con el objetivo de promover la preservación y mantener coherencia con los valores excepcionales de Cuenca y la declaratoria por parte de la UNESCO, se establece un nuevo límite donde el CH queda definido por el área urbana que mantiene la traza de damero y que en términos históricos representa lo que fue el área consolidada de la ciudad hasta 1950.

En base a estos criterios el presente trabajo pretende enmarcar sus estudios y propuestas en el área considerada de Primer Orden, al ser la expresión más clara de todas las transformaciones sociales, culturales, económicas, funcionales, etc., que ha experimentado la ciudad y que por sus características simbólicas e identitarias son más reconocidas por la población cuencana y extranjera como el Centro Histórico de la ciudad.

CAP. II FOTO N° 1.
Delimitación del Área de Centro Histórico de Cuenca y Área de "El Ejido".





2.1.3 Límites del área de estudio.

Si bien el presente trabajo pretende centrar sus estudios en el área de Primer Orden del CHC, que al desarrollarse en el núcleo de fundación, concentra elementos con alto valor urbano, arquitectónico, histórico y cultural, la delimitación que presentamos a continuación ha debido adaptarse a la información proporcionada tanto por el Departamento de Áreas Históricas, DAHP, así como por el VII Censo de Población y VI Vivienda, INEC, 2010, la misma que nos permitirá determinar la situación actual que presenta la problemática habitacional. (Ver Plano N°1.).

El área de estudio con una superficie de 157,04 Ha, está definida por los siguientes límites:

Partiendo desde la intersección entre la calle Simón Bolívar y la calle Octavio Cordero, siguiendo por la última de las nombradas en sentido Norte hasta su intersección con la calle Gaspar Sangurima, sigue por ésta en dirección Este hasta su intersección con la calle Coronel Guillermo Talbot, continúa por ésta en sentido Norte hasta su intersección con la calle Antonio Vega Muñoz, sigue por ésta en dirección Este hasta su intersección con la calle Presidente Antonio Borrero, continúa con ésta en sentido Sur hasta su intersección con la calle Gaspar Sangurima.

Sigue por la anterior en sentido Este hasta su intersección con la calle Mariano Cueva, continúa por ésta en dirección Sur hasta su intersección con la calle Mariscal Lamar, sigue por ésta en sentido Este hasta su intersección con Av. Huayna - Capac, continúa por ésta en dirección Sur hasta su intersección con la calle Mariscal Antonio José de Sucre, sigue por ésta en sentido Oeste hasta su intersección con la calle Tomás Ordoñez, continúa por ésta en dirección Sur hasta su intersección con la calle Larga, sigue por ésta en sentido Este hasta su intersección con la calle Bajada de Todos Santos, sigue por ésta en dirección Este hasta su intersección con la calle Bajada de Los Molinos, continúa por ésta en sentido Sur hasta llegar al puente José Peralta, sigue por éste cruzando el Río Tomebamba en dirección Sur hasta su intersección con la Av. 12 de Abril.

Continúa por la anterior en sentido Oeste hasta su intersección con el puente del Otorongo, sigue por éste cruzando el Río Tomebamba en dirección Norte hasta su intersección con la Av. 3 de Noviembre, continúa por ésta en sentido Oeste hasta su intersección con la calle Coronel Guillermo Talbot, sigue por ésta en dirección Norte hasta su intersección con la calle Mariscal Sucre, continúa por ésta en sentido Oeste hasta su intersección con la calle Miguel Vélez, sigue por ésta en dirección Norte hasta su intersección con la calle Simón Bolívar, continúa por ésta en sentido Oeste hasta su intersección con la calle Octavio Cordero.

2.1.4 Delimitación Sectorial.

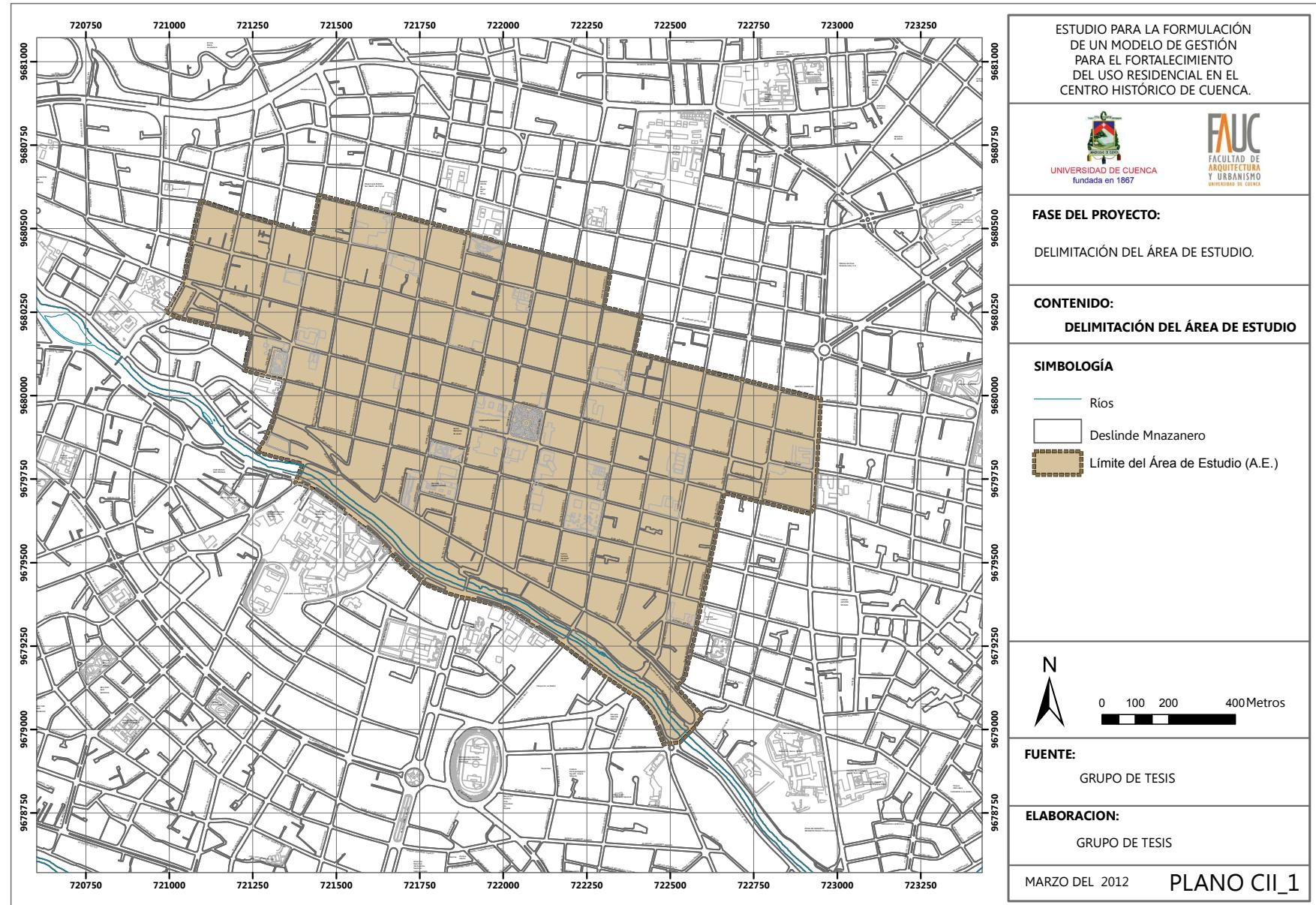
La delimitación de sectores para el A.E tiene la función de precisar la información permitiendo estudiar sus características con un mayor nivel de detalle.

Mantenido en general la traza fundacional en donde se concentran las principales actividades de comercio, servicios, administración, gestión y vivienda desarrolladas por la población se han establecido en el A.E 8 sectores, los mismos que han sido el resultado de unir los criterios tanto para la delimitación sectorial realizada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en el Censo 2010 así como la delimitación en piezas urbanas realizada por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca (DAHP) (Ver Plano 2); todo ello para la obtención de la información necesaria para su análisis.

2.1.5 Características de los sectores.

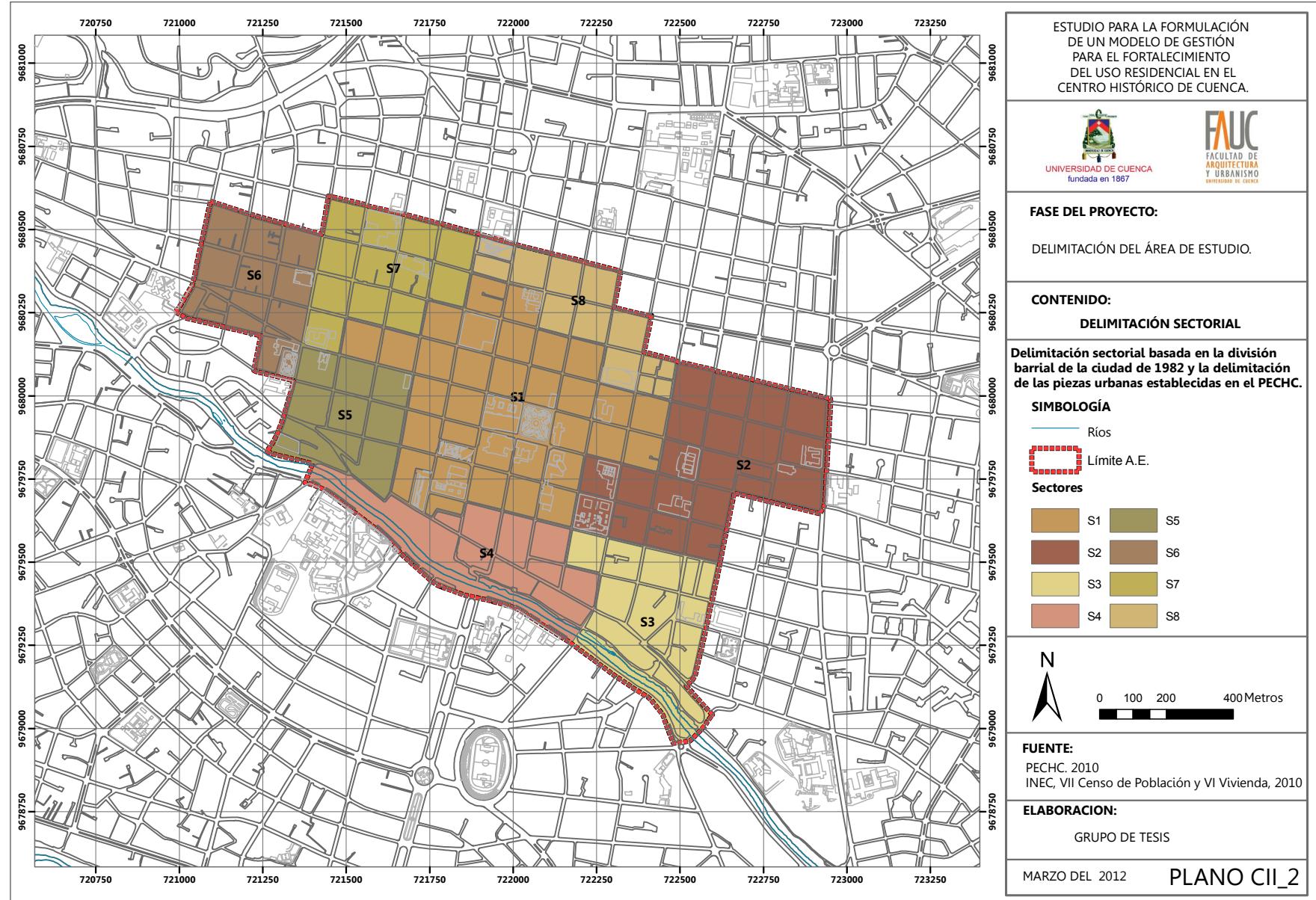
Los 8 sectores han sido determinados en base a la forma en que se concibe y se vive el CH. respetando sus características socio-económicas e histórico-culturales. Dicha delimitación sectorial tienen el objetivo de establecer diversos proyectos que conlleven a un modelo de gestión habitacional adecuado a la situación actual que presenta cada sector. De esta manera se ha establecido un primer sector, que actúa como núcleo central, alrededor del cual se desarrollan los restantes sectores ubicados de manera concéntrica y que contienen a los tradicionales barrios del CH. como se explica a continuación.

CAP. II PLANO N° 1.
Delimitación del Área de Estudio.





CAP. II PLANO N° 2.
Delimitación Sectorial.



CAP. II FOTO N°2.
Vista aérea del sector 1.



Fuente: <http://www.flickr.com/photos/ovpm/4329840559/>.

2.1.5.1 Sector 1 (S1).

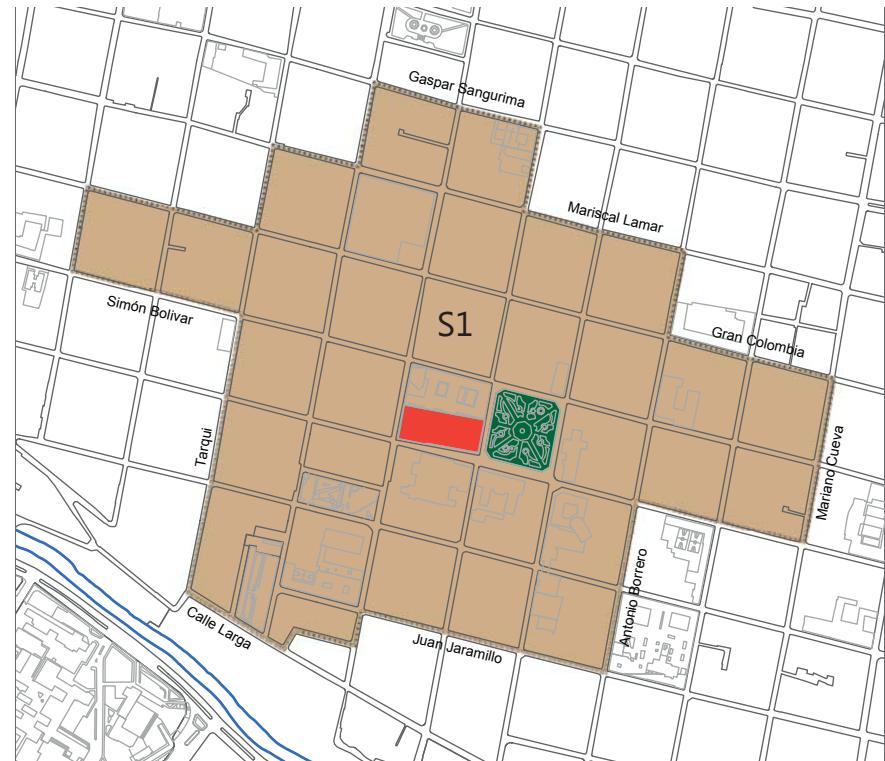
Aquí se asientan los edificios de mayor jerarquía en los que se desenvuelven los poderes político-administrativo, judicial y religioso.

Además de contar con la centralidad urbana principal de la ciudad El Parque Calderón y dos hitos de suma importancia como la Catedral Vieja y la Catedral de la Inmaculada Concepción, concentra los tramos y áreas de más alto interés patrimonial (Valor Emergente, VAR A y VAR B).

En dicho sector se desarrollan usos de suelo como comercio en general, gestión y administración privada y pública, servicios varios como turismo, profesionales y demás, así como también equipamientos. En cuanto a la vivienda esta se la percibe con un marcado descenso.

También en la zona se debe mencionar que abarca varios barrios existentes y propuestos por el PECHC, como El Central, Platería, Santo Domingo, 10 de Agosto, La Salle, etc.

CAP. II GRÁFICO N°1.
Delimitación del Sector 1.



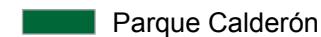
SIMBOLOGÍA



Sector 1



Catedral de la Inmaculada



Parque Calderón

CAP. II FOTO N°3.
Iglesia y plaza de San Blas.



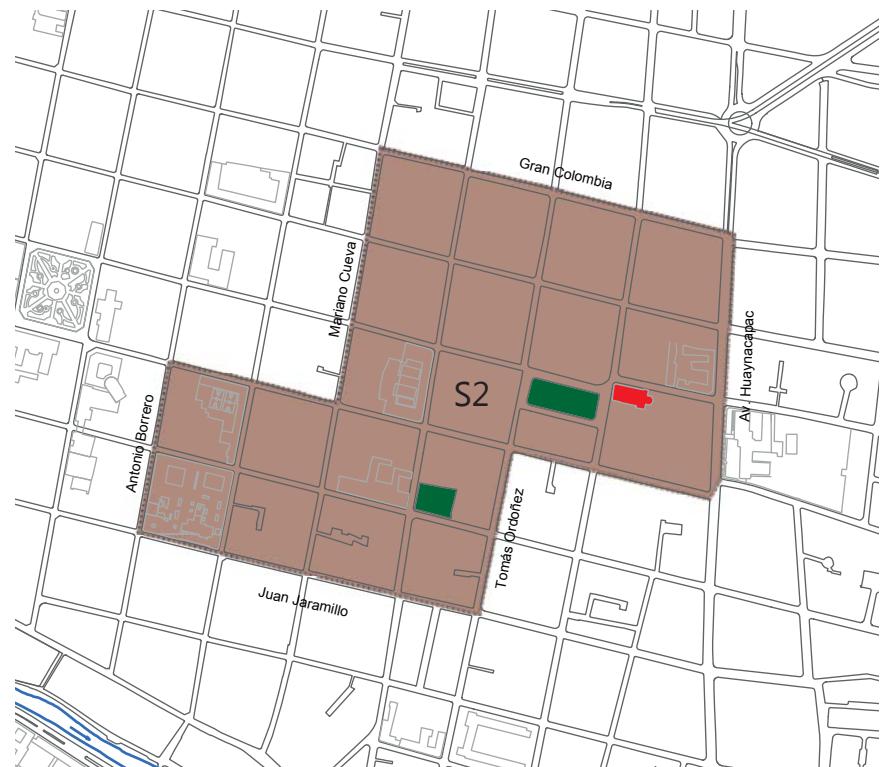
Fuente: <http://holeinthedonut.smugmug.com/DailyPhotos/HITD-Daily-Photos/i-DBNTR8/0/M/Ecuador-Quito-San-Blas-Square-M.jpg>

2.1.5.2 Sector 2 (S2).

A diferencia del sector anterior (S1) la vivienda sobresale como uso de suelo complementándose con usos relacionados al equipamiento comunitario, ciertos servicios de turismo y recreación, además de comercios principalmente de mueblerías y pastelerías.

Sus hitos más representativos son el parque y la iglesia de San Blas, pues abarca mayoritariamente el barrio de San Blas.

CAP. II GRÁFICO N°2.
Delimitación del sector 2.



SIMBOLOGÍA

-  Sector 2
-  Iglesia de San Blas.
-  Parque de San Blas y Parque Victor J. Cuesta

Fuente: PECHC 2010. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010
Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. II FOTO N°4.
Panorámica del Sector 3.



Fuente: <http://www.wmf.org/slide-show/todosantos-restoration-project>

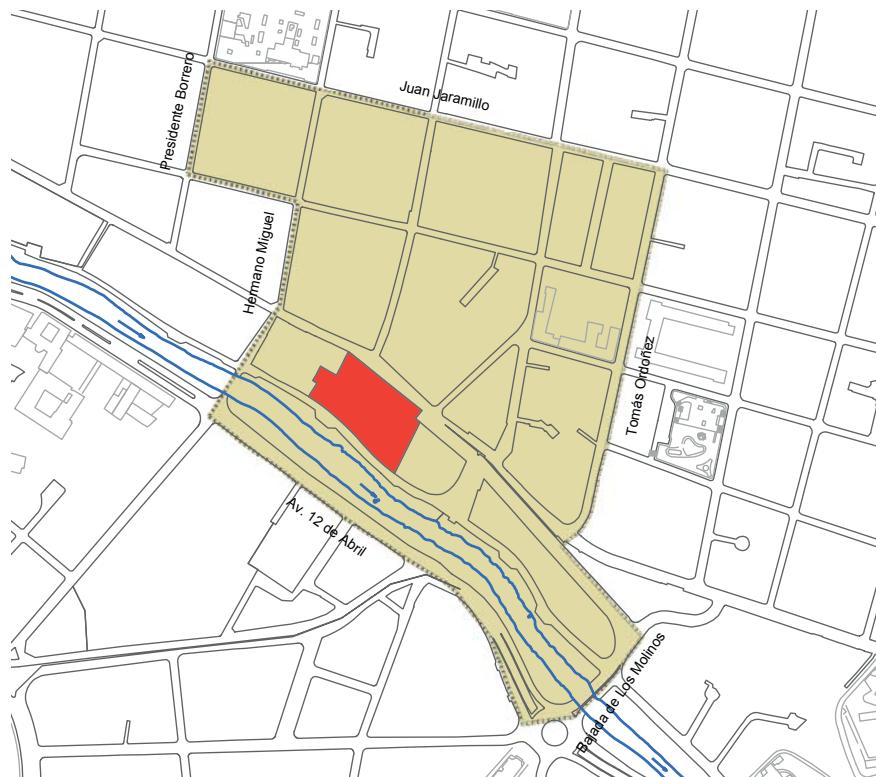
2.1.5.3 Sector 3 (S3).

Se encuentra en parte del corredor natural del río Tomebamba y representa uno de los accesos desde el Ejido hacia el CH., al contener uno de los principales ejes de transporte como es la Calle larga.

En él también se encuentran dos hitos muy importantes como es la Iglesia de Todos Santos y El Puente Roto, ya que contiene principalmente al barrio que lleva el mismo nombre de dicha iglesia.

De entre los usos más representativos esta las tradicionales pandaderías y talleres de artesanos, además este no ha perdido en gran medida el uso residencial.

CAP. II GRÁFICO N°3.
Delimitación del sector 3.



SIMBOLOGÍA

 Sector 3

 Iglesia de Todos Santos

CAP. II FOTO N°5.
Vista aérea del sector 4.



Fuente: <http://www.wapaso.com/cuenca%20fotos.html>

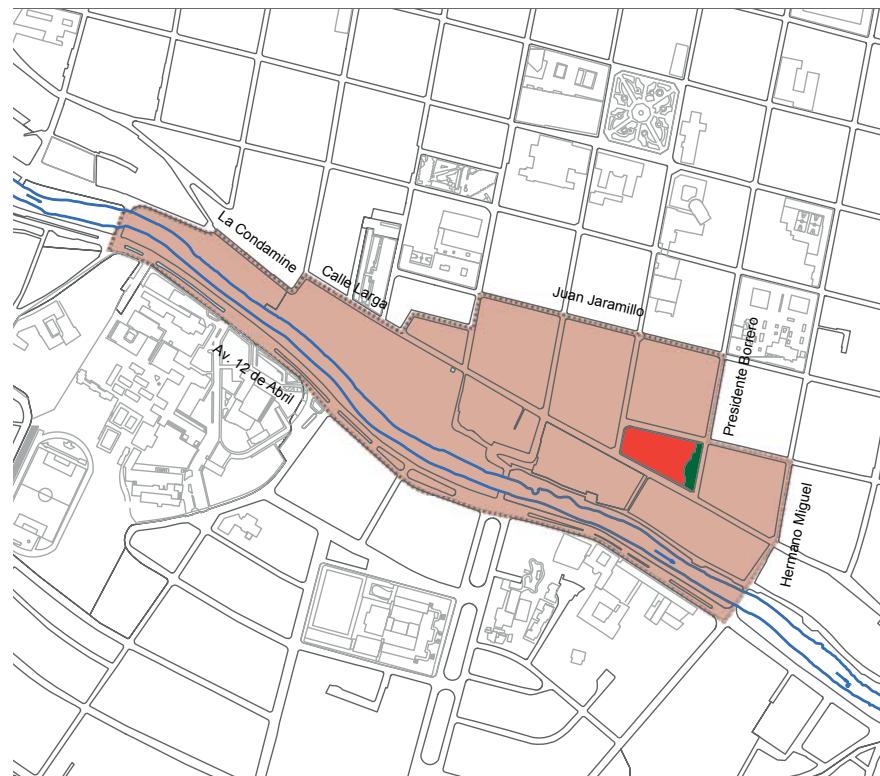
2.1.5.4 Sector 4 (S4).

De la misma manera que el sector 3 este se encuentra en el corredor natural del río Tomebamba, y además cuenta dos accesos importantes desde el Ejido hacia el CH. y viceversa como es el puente del Vado y el puente del Cetenario.

En éste se desarrollan usos de suelo principalmente de comercio debido a su cercanía con el mercado 10 de Agosto y de servicios por el sinnúmero de bares restaurantes y demás centros de diversión. Motivo por el cual la vivienda está perdiendo su protagonismo especialmente en el tramo de la calle Larga.

Su hito principal es la plaza e iglesia de la Merced y comprende los barrios Julio Matovelle, EL Padrón, y parte del Vado.

CAP. II GRÁFICO N°4.
Delimitación del sector 4.



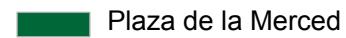
SIMBOLOGÍA



Sector 4



Iglesia de la Merced



Plaza de la Merced

Fuente: PECHC 2010. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010
Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. II FOTO N°6.
Plaza de la Cruz del Vado.



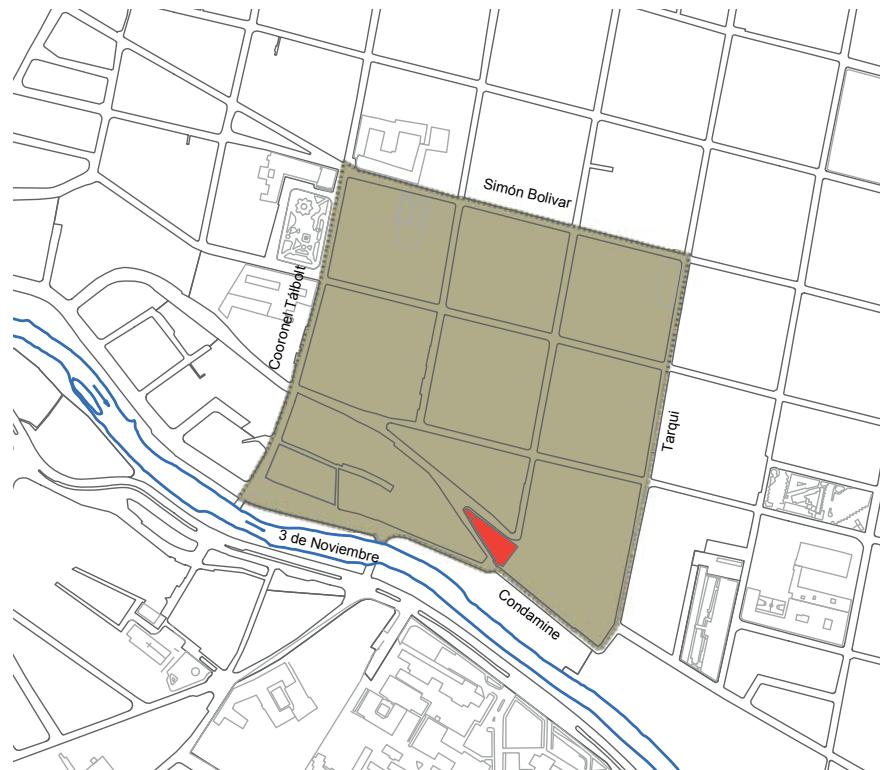
Fuente: <http://picasaweb.google.com/lh/photo/313wTN9q2mByknAFOp49og>

2.1.5.5 Sector 5 (S5).

Este comparte con el sector anterior un punto importante de acceso al CH. considerado como la puerta de entrada al mismo como es el puente y la subida del Vado. Este sector pose un hito de gran jerarquía como es la llamada Cruz del Vado, pues abarca en gran medida el barrio del Vado.

El sector es característico por mantener en cierta medida las actividades tradicionales de panaderos, artesanos cueteros y demás, al igual que el sector 3.

CAP. II GRÁFICO N°5.
Delimitación del sector 5.



SIMBOLOGÍA

-  Sector 5
-  Cruz del Vado



CAP. II FOTO N°7.
Iglesia de San Sebastián.



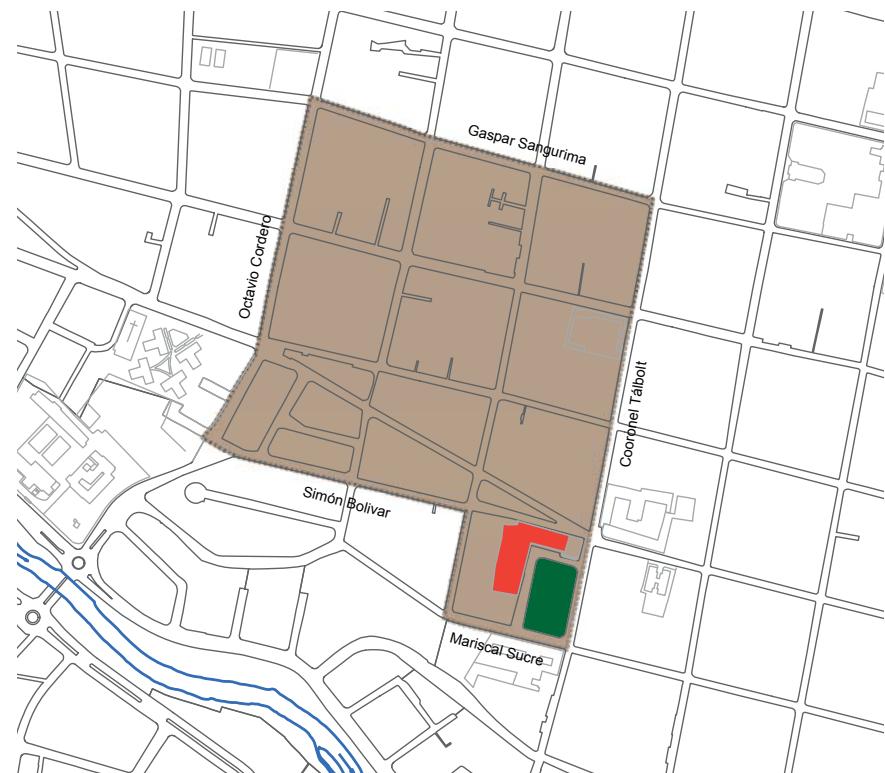
Fuente: <http://iglesiascentrohistorico.blogspot.com/>

2.1.5.6 Sector 6 (S6).

Al estar de cierto modo más alejado de la plaza central, la vivienda se mantienen como uso vital y en menor medida se conservan los usos de servicio y comercio como las tradicionales panaderías, restaurantes, tiendas de artesanías, de antigüedades, abarrotes, farmacias, floristerías, sastrerías, etc.

Su hito principal es la iglesia y plaza de San Sebastián, al estar conformado por el barrio con el mismo nombre y además por el barrio Gran Cova.

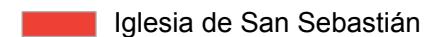
CAP. II GRÁFICO N°6.
Delimitación del sector 6.



SIMBOLOGÍA



Sector 6



Iglesia de San Sebastián



Plaza de San Sebastián

Fuente: PECHC 2010. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. II FOTO N°8.
Centro de acogida "Hogar Cristo Rey".



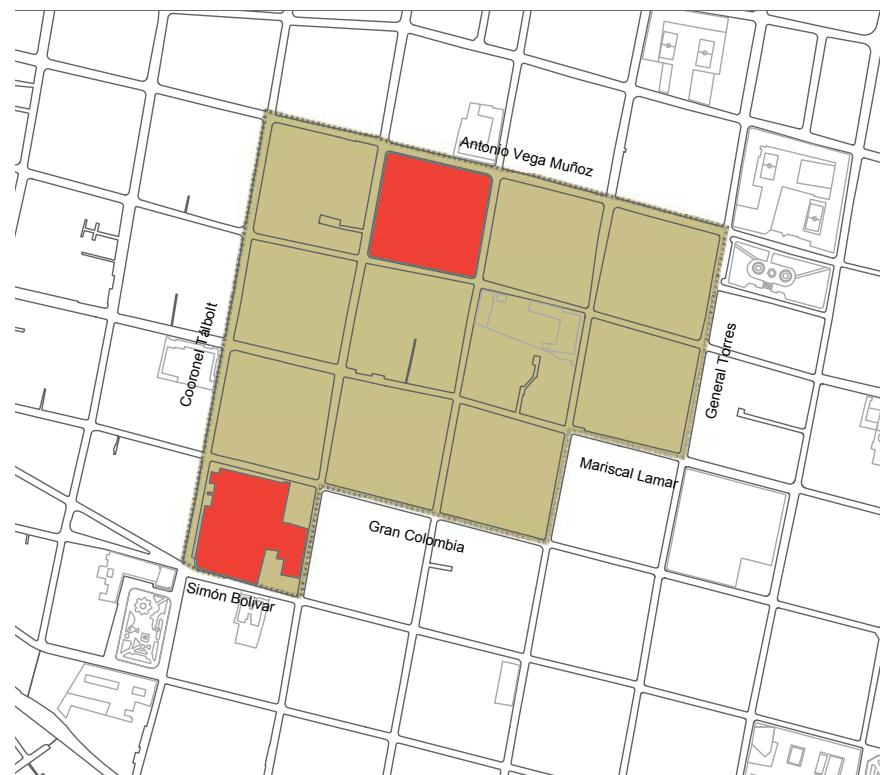
Fuente: Grupo de tesis.

2.1.5.7 Sector 7 (S7).

De igual forma que el sector anterior, este mantiene a la vivienda como el uso primordial y en menor medida se da la producción de bienes principalmente productos de cuero.

En este sector podemos encontrar dos puntos de referencia como son el Hogar Cristo Rey y el Hogar Miguel León, abarcando parte del barrio de San Sebastián y La Suelería.

CAP. II GRÁFICO N°7.
Delimitación del sector 7.



SIMBOLOGÍA



Sector 7

 Hogar Cristo Rey
 Hogar Miguel León

CAP. II FOTO N°9.
Plaza de María Auxiliadora.



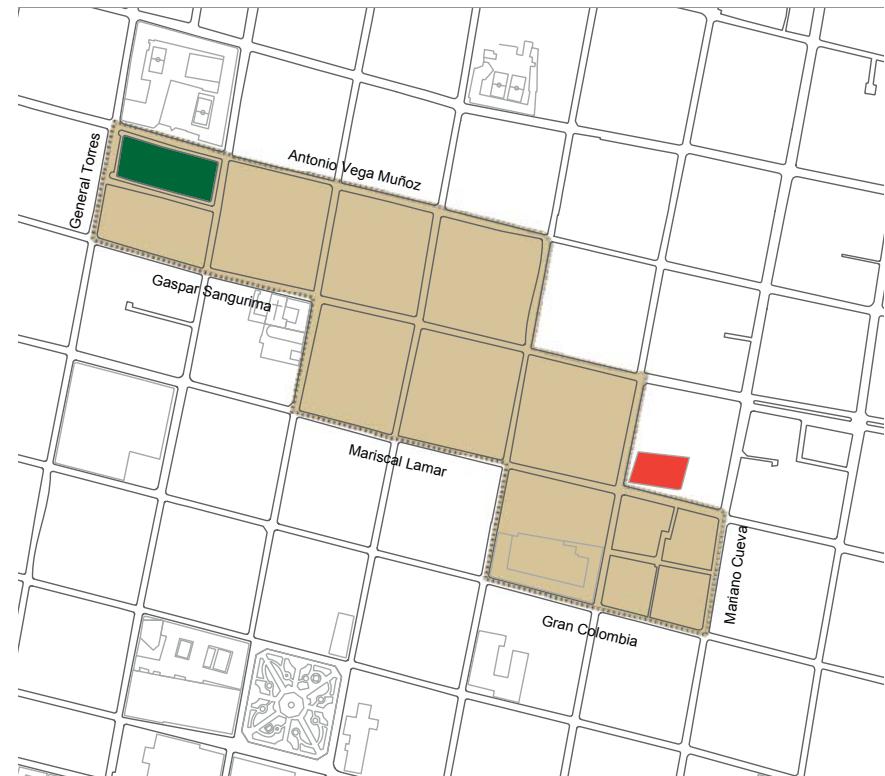
Fuente: <http://www.eltiempo.com.ec/noticias-cuenca/61863-descuido-en-parque-mara-a-auxiliadora/>

2.1.5.8 Sector 8 (S8).

Este sector está marcado por dos usos principalmente, el comercial debido al mercado y la plaza 9 de Octubre y el uso residencial con mayor representación a la altura de la plaza de e iglesia de María Auxiliadora.

Esta zona está comprendida por los barrios de María Auxiliadora, Platería y 9 de Octubre.

CAP. II GRÁFICO N°8.
Delimitación del sector 8.



SIMBOLOGÍA

 Sector 8

 Mercado 9 de Octubre

 Plaza de María Auxiliadora

Fuente: PECHC 2010. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010
Elaboración: Grupo de tesis.

2.2 EVOLUCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA EN EL MARCO DE LA EXPANSIÓN URBANA DE LA CIUDAD.

Basado en la recopilación de diversas fuentes de investigación tales como Planos e imágenes de Cuenca, 2008, La Escoba, La ciudad viva como URBS, 2009, tesis profesionales como: El Barrio como célula de ordenamiento Territorial de áreas residenciales 1994-1995, Cuenca Urbana, 2008, Transformaciones espaciales urbano del Centro Histórico de Cuenca a partir de 1950, 2009, entre otras, se ha realizado el estudio que se presenta a continuación.

CAP. II FOTO N°10.
Mapa General del Ecuador. 1906-1911.



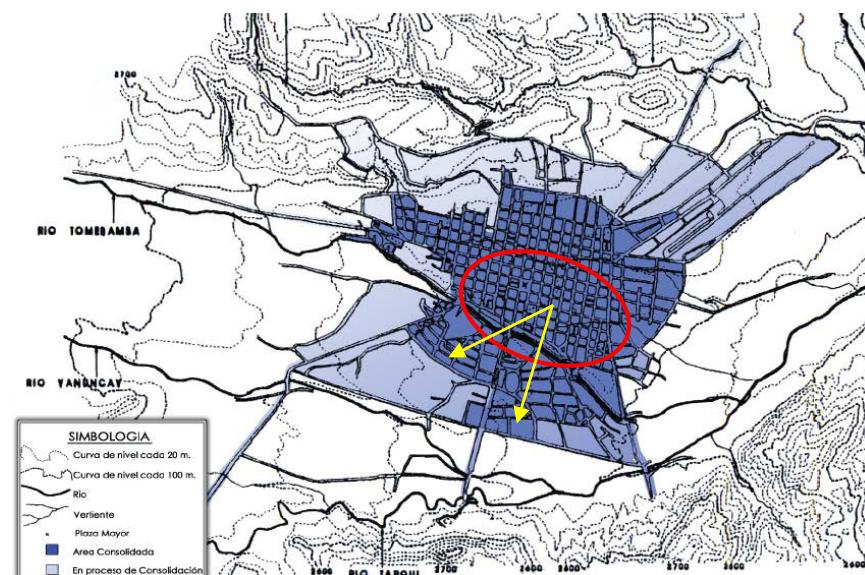
Fuente: Albornoz, Boris, Planos e Imágenes de Cuenca. Cuenca, 2008.

CAP. II: Características Socio-Espaciales del Centro Histórico de Cuenca a Partir de 1982 y Delimitación del Área De Estudio.

La traza urbana y sus edificaciones patrimoniales han conformando la esencia de la ciudad antigua que en un momento de la historia representaba la totalidad de la ciudad, su crecimiento y expansión han dando un nuevo sentido al centro, donde permanecen plasmadas las huellas del tiempo y que representan para la población su identidad al contener un alto carácter simbólico, cultural e histórico.

Sin embargo el CH. ha experimentado a lo largo del tiempo diversas transformaciones que sin duda han provocando grandes conflictos en su área central.

CAP. II GRÁFICO N°9.
Cuenca en la segunda mitad del siglo XX, (1963). Expansión de la Ciudad.



Fuente: El Modelo Ortogonal Cuadrangular en el crecimiento urbano de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, 1993. y Revitalización de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Tesis Profesional de Arquitectura; 2008.

Elaboración: Grupo de tesis.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

Entre las transformaciones que evidencian importantes cambios para la ciudad y que repercuten significativamente en su tradicional CH. se destaca la crisis que la población experimenta en su economía debido a la disminución de la demanda de exportaciones y producción de los sombreros de paja toquilla "Panamá".

Durante este periodo, tanto la agricultura como la artesanía, actividades principales de la región, enfrentan un evidente estancamiento, por lo que la población debió adaptarse a otras actividades artesanales; manteniendo la agricultura únicamente para el auto sustento. El alto índice de desempleo, producto de esta crisis económica, conllevó a un incremento considerablemente de la población, donde los movimientos migratorios principalmente campo – ciudad, provocó una alta densificación poblacional y concentración de las actividades tanto de vivienda como de comercio, servicios, educación, etc., en el centro de la ciudad.

La instauración de la industria en Cuenca fue un motivo más que provocó una fuerte corriente migratoria hacia la ciudad, la misma que experimenta un importante crecimiento de su espacio físico tanto en su núcleo central así como en la periferia.

Estos procesos de movilidad social conllevaron a la expulsión de la población de clase alta, la misma que se desplaza totalmente hacia las zonas periféricas en busca de nuevas y mejores condiciones de vida, dando paso a un proceso de urbanización y crecimiento físico de la ciudad, que se consolidó en El Ejido, que pasa de ser de tipo recreativo y zona de producción agrícola a zonas destinadas a la vivienda.

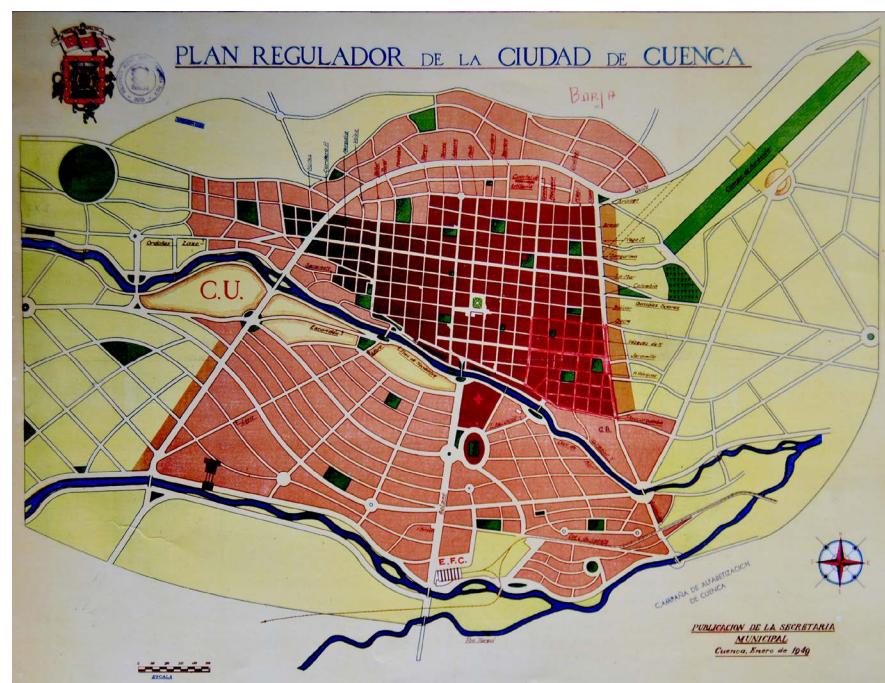
48

Si bien el crecimiento del centro de la ciudad como tal, es lento manteniéndose la subdivisión de predios con la adición de algunas manzanas y fortaleciendo los barrios artesanales ya consolidados, en la periferia aparece la nueva ciudad que había sido prefigurada en el plan regulador de la Ciudad de Cuenca de 1947 realizado por el arquitecto uruguayo Gilberto Gatto Sobral, en donde se rompe con el modelo ortogonal de su trazado, mantenido desde la colonia, para implantar la "Ciudad Jardín" con nuevas tipologías de viviendas. Cabe destacar que todo ello llevó impreso una notable segregación socio espacial.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

CAP. II FOTO N°11.

Plano Antiguo de Cuenca, Plan regulador de la ciudad de Cuenca de 1949.



Fuente: Albornoz, Boris, Planos e Imágenes de Cuenca. Cuenca, 2008.

Mientras la ciudad sigue con un proceso acelerado de crecimiento hacia la periferia, el centro producto de la alta densidad poblacional y los cambios indiscriminados en el uso y ocupación del suelo se ve afectado de manera considerable.

Pero es el uso vivienda principalmente el que enfrenta graves problemas como la tugurización, hacinamiento, la aparición de conventillos, etc. Los inmuebles, producto del movimiento moderno que se inicia a partir de 1950 también se encuentran afectados por la construcción de edificaciones sin carácter en remplazo de edificaciones

CAP. II: Características Socio-Espaciales del Centro Histórico de Cuenca a Partir de 1982 y Delimitación del Área De Estudio.

existentes, arquitectura de maquillaje, y principalmente el reemplazo de espacios típicos de la vivienda por nuevos espacios para albergar a los vehículos, resultado del aumento de automóviles en la ciudad.

En 1982 al ser declarado el CHC. como Patrimonio Cultural de la Nación, y posteriormente con la declaratoria de Cuenca como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, por parte de la UNESCO, el Centro Histórico entra en un proceso complejo de conservación del patrimonio sobre todo edificado de la ciudad.

Es así que el uso residencial frente a las restricciones que impone la ciudad histórica ha debido trasladarse a áreas periféricas donde la adaptación de nuevos modos de actividad económica, corporativa así como profesionales, han sido posibles sin mayor complejidad; todo esto ha convertido al CH. en receptor principalmente de las actividades económicas de gestión, servicios, entre otros, que realiza mayoritariamente población flotante.

Si bien el CH ha sabido mantener su jerarquía para la ciudad, actualmente enfrenta serios problemas en la movilidad, el transporte, la contaminación, el comercio informal, etc., pero principalmente la pérdida de la población y del uso vivienda, que será el punto de partida para los análisis que presentamos en el siguiente estudio.

2.3 CARACTERÍSTICAS SOCIO-ESPACIALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA A PARTIR DE 1982 HASTA EL 2010.

Las principales transformaciones que sufre el Centro Histórico de Cuenca se desencadena a partir de los años 50 y 60 de mil novecientos con la crisis económica surgida en la ciudad y posteriormente con la reconversión económica hacia un desarrollo industrial que trajo consigo la implantación de nuevos usos y por ende serias transformaciones al entorno construido del CH.

Estos cambios económicos, sociales y espaciales hacen del CH. un área donde confluyen las intenciones e intereses de diversos grupos sociales, con el único objetivo de aprovechar al máximo la propiedad del suelo, cayendo en un proceso especulativo del mismo.

Estas pretensiones se ven reforzadas por la presencia del movimiento moderno en la ciudad ya que varias edificaciones antiguas tanto públicas, privadas como religiosas son demolidas, las venideras construcciones aumentan su altura y compiten con las torres de las iglesias para compensar el aumento del precio del suelo principalmente en el centro de la ciudad.

En esta desenfrenada corriente por aprovechar al máximo el suelo y lograr una alta rentabilidad, no solamente se incorporan los comercios y servicios si no que la renta de departamentos en una sola edificación con el paso de los años tiene sus variaciones exageradas, es así que grandes casonas son compartimentadas y divididas al máximo comenzando los problemas de hacinamiento.

Este fenómeno de tugurización se va acompañado, en otras zonas por una indudable disminución en la actividad habitacional producida por la exagerada sustitución, concentración y especialización de usos. Este último fenómeno de despoblamiento se evidencia de manera más notoria a partir de la década de los 80, convirtiéndose en los últimos años, el principal problema que enfrenta el CH.

2.3.1 Principales transformaciones socio-demográficas.

El Centro Histórico de Cuenca ha sufrido importantes transformaciones en el transcurso del tiempo que sin duda han representado importantes cambios en su estructura social, evidenciando realidades muy complejas. Los datos del A.E. que se analizan a continuación tienen la función de evidenciar los principales cambios que ha enfrentado dicha área entre 1982 y 2010.

2.3.1.1 Tamaño de la población.

En relación a la población existente en el área de estudio de acuerdo a la delimitación de 1982 (Ver Plano N°3), ésta posee aproximadamente 32172 hab., para el 2001 en el A.E., (Ver PLANO N°4) la población se ha reducido considerablemente al llegar a los 20060 hab., - 37% -, mientras que para el año 2010 la población se ha disminuido en un menor porcentaje - 26,93 % - alcanzando a los 15722 hab., es decir que el área de estudio ha perdido en estos 28 años 18473 hab.,

correspondiente al 54,02%; estos datos nos permiten evidenciar los graves problemas de despoblamiento que ha venido enfrentando el centro histórico.

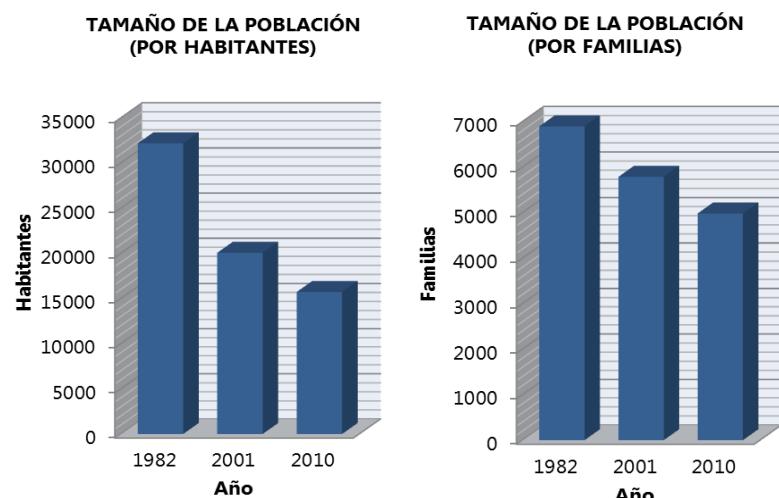
CAP. II CUADRO N° 1.
Tamaño de la Población.

AÑO	NÚMERO DE HABITANTES	NÚMERO DE FAMILIAS	COMPOSICIÓN FAMILIAR
1982	32172	6894	4,7
2001	20060	5786	3,5
2010	15722	4981	3,2

Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. II GRÁFICO N°10.
Tamaño de la Población.



Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Este fenómeno se ve acompañado por el número de familias que de igual manera se han reducido en un importante porcentaje. En 1982 el A.E. estaba constituido por 7284 fam. con una composición familiar de 4,7 Hab/fam., para el 2001 estaba constituido por 6214 familias y una composición familiar de 3,5 Hab/fam. mientras que para el 2010 esta cifra ha disminuido en un 31,61 % al estar constituido por un total de 4981 familias y una composición familiar de 3,2 Hab/fam.

2.3.1.2 Distribución de la población.

Respecto a la *distribución geográfica* de la población cabe señalar que debido a la información existente para los años 1982 y 2001 (Censos INEC) ésta será expresada por barrio, mientras que para el año 2010 ésta será expresada sectorialmente, esto nos permitirá en los dos casos, tener una noción clara de donde la población se concentra en mayor porcentaje.

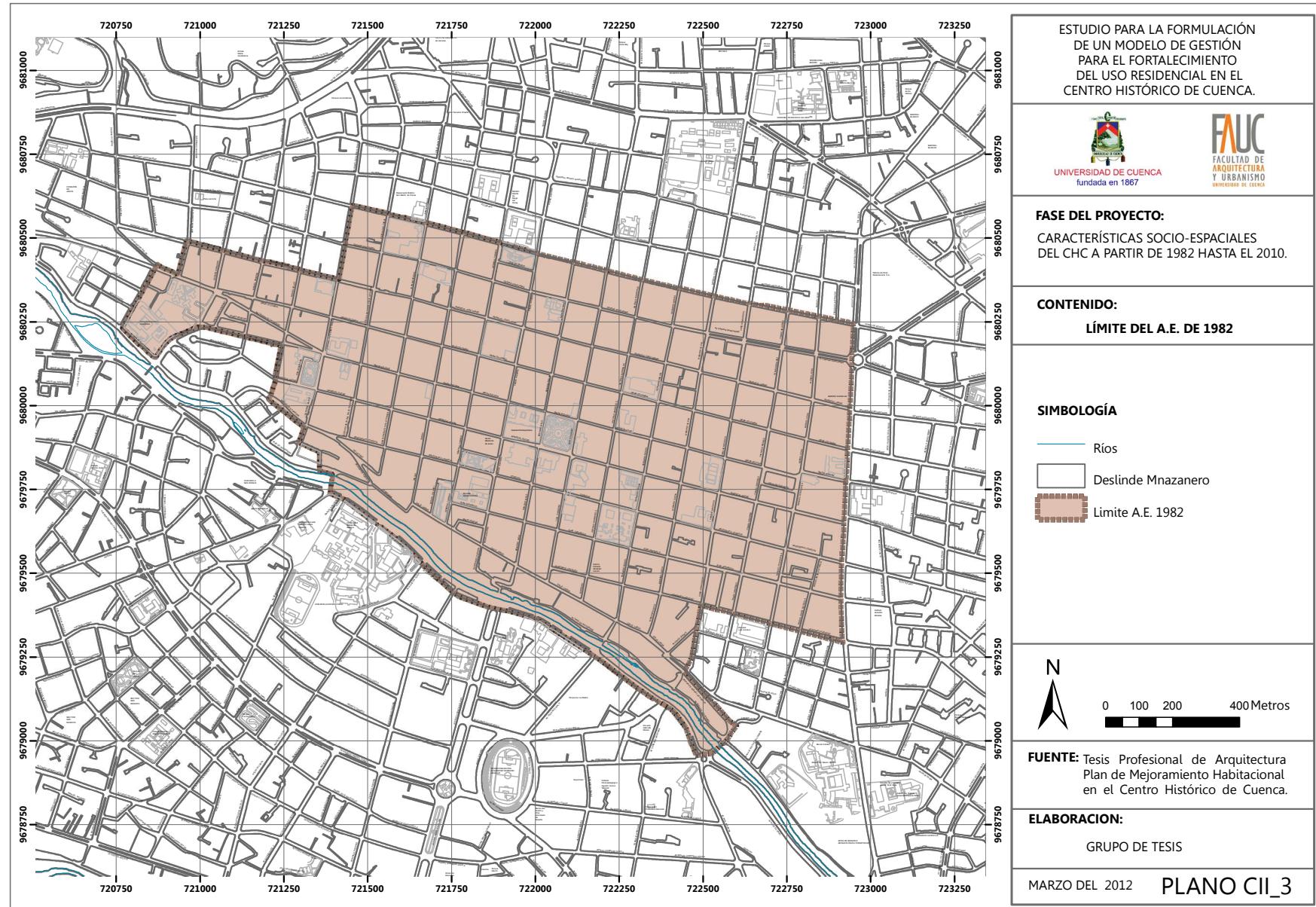
CAP. II CUADRO N° 2.
Habitantes por barrios del A.E.

SECTORES	HABITANTES			
	1982		2001	
	N°	%	N°	%
Central	4.297	13,36	1912	9,53
S. Sebastián	4.121	12,81	2636	13,14
La Zuelería	3.565	11,08	2560	12,76
M. Auxiliadora	2.612	8,12	1.659	8,27
9 de Octubre	3.336	10,37	2.146	10,70
San Blas	2.363	7,34	1.683	8,39
La Salle	2.750	8,55	1.500	7,48
T. Santos	3.253	10,11	2.269	11,31
El Vado 1	2.744	8,53	1.797	8,96
El Vado 2	3.131	9,73	1898	9,46
TOTAL	32.172	100,00	20.060	64,57

Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

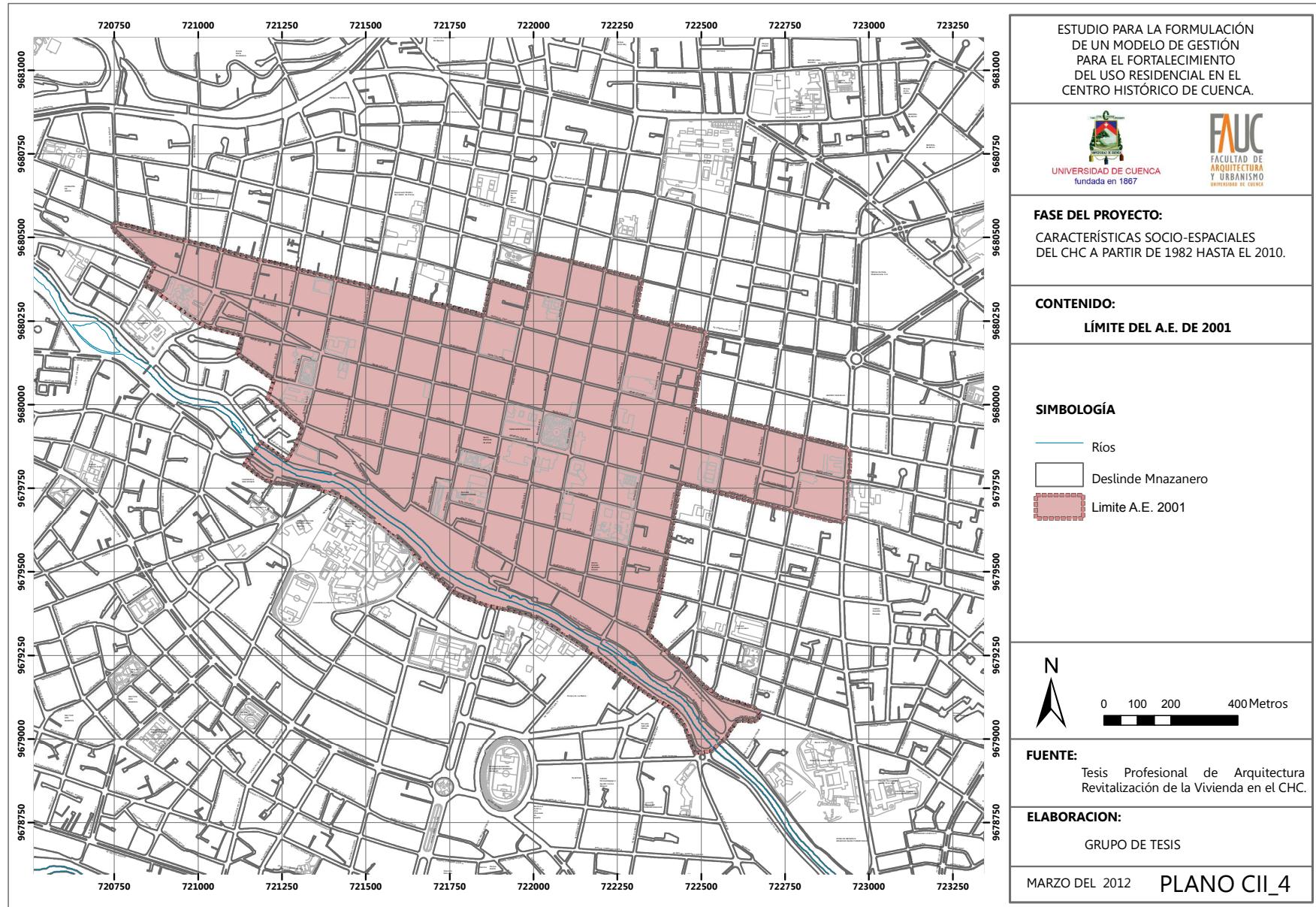
CAP. II PLANO N°3.
Delimitación del A.E. de 1982.





CAP. II PLANO N°4

Delimitación del A.E. de 2001.



Considerando la delimitación barrial del A.E., para los años 1982 y 2001, (Ver Plano N°5), ésta se encuentra conformada por 10 barrios, de donde se obtiene que:

El barrio con mayor concentración poblacional en 1982 es el Central con 4297 hab. seguido por San Sebastián con 4121 hab, mientras que para el 2001 el barrio con mayor concentración poblacional pasa a ser San Sebastián con 2636 hab, seguido por la Zuelería con 2560 hab. Estos resultados nos muestran una importante reducción poblacional expresada a nivel barrial. (Ver Cuadro N° 2).

De acuerdo a los sectores establecidos en la delimitación del área de estudio y basándonos en la información proporcionada por el INEC, en el VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010. (Ver Cuadro N° 3.) se tiene que el sector con mayor población es el N° 1 correspondiente al área central del CH., al contener a 2730 hab., que representan el 17,36 %, seguido por el sector N° 7 que posee 2458 hab. que representan el 10,66%. De acuerdo a la delimitación barrial para los años 1982 y 2001 estos sectores forman parte de los barrios Central y La Salle.

CAP. II CUADRO N° 3.
Habitantes por sectores.

SECTORES	HABITANTES	
	#	%
1	2.730	17,36
2	2.439	15,51
3	1.786	11,36
4	1.095	6,96
5	1.670	10,62
6	2.370	15,07
7	2.458	15,63
8	1.174	7,47
TOTAL	15722	100,00

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Cabe recalcar que si bien las áreas producto de análisis son diferentes, se ha podido evidenciar una clara reducción poblacional a lo largo de estos 28 años en los diferentes barrios y sectores que conforma el CH.

Es el caso por ejemplo del área central donde en 1982 posee 27 Ha., y 4297 hab., mientras que para nuestro estudio el sector central posee 41,85 Ha., y una población de 2730 hab, esto nos demuestra que pese al compara 2 áreas distintas, es evidente el fenómeno de despoblamiento que presenta el CH.

En cuanto a los barrios con menor número de habitantes, en 1982 se destaca el barrio San Blas y para el 2001 el Barrio Ma. Auxiliadora con 2363 y 1659 hab. respectivamente, mientras que para el 2010 el sector que posee menor población es el número 4 al poseer una población de 1095 hab. y que forma parte del Barrio de Todos Santos.

En lo que se refiere al *tamaño de la familia* se encuentra que en 1982 predominan las familias con 4 miembros constituyendo el 16,68 %

CAP. II CUADRO N° 4.
Número de miembros por familia según año.

NÚMERO DE MIEMBROS	1982		2001		2010	
	FAMILIAS		FAMILIAS		FAMILIAS	
	N°	%	N°	%	N°	%
1	813	11,79	890	15,39	1019	20,46
2	953	13,82	1146	19,81	821	16,48
3	1114	16,16	1165	20,13	1100	22,08
4	1150	16,68	1069	18,47	1095	21,98
5	941	13,65	784	13,54	217	4,36
6	670	9,72	384	6,64	514	10,32
7	440	6,38	197	3,40	1	0,02
8	309	4,48	79	1,37	106	2,13
9	214	3,10	39	0,68	44	0,88
10 Y MÁS	290	4,21	33	0,57	64	1,28
TOTAL	6894	100,00	5786	100,00	4981	100,00

Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.



seguido de las familias con 3 miembros que representan el 16,16 %, en lo que se refiere al 2001 predominan las familias con 3 miembros que representan el 20,13% seguido muy de cerca por las familias con 2 miembros, que difieren por solo 0,32%. Mientras que para el 2010 las familias que predominan son las constituidas por 3 y 4 miembros que representan el 22.08 % y el 21.98 % respectivamente. Esto nos demuestra que si bien los miembros por familia durante estos últimos años se han mantenido relativamente constantes, el número de familias con 1 miembro ha aumentado entre 1982 y el 2010 un 8,67 %.

Todas estas variables muestran importantes cambios socio-demográficos que ha venido experimentando el tradicional CHC. y que evidencian una de los principales problemas, el despoblamiento, que trae consigo significativas transformaciones en los usos tradicionales del espacio público; los mismos que serán analizados posteriormente.

2.3.1.3 Organizaciones sociales.

Frente a las necesidades sociales que surgen en la vida cotidiana se han conformado a través del tiempo en el CHC. una diversidad de organizaciones sociales cuyos propósitos han sido el de velar por el bienestar de su población así como el de controlar o gestionar las intervenciones que se realicen.

Estas organizaciones han tenido un papel muy importante sobre todo en el desarrollo social del CH.; es así que según la Tesis Profesional: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, 1988, en el A.E se han registrado organizaciones tanto deportivas, como sociales, culturales, comités por-mejoras y cooperativas de vivienda; donde las organizaciones sobre todo deportivas y sociales han tenido mayor acogida porque han vinculado prioritariamente a la población joven que residía en el CH.

Actualmente frente a los diversos problemas que ha venido enfrentando el CH., sobre todo por el despoblamiento, se puede evidenciar que la mayoría de las organizaciones sociales antes existentes han desaparecido, conservándose únicamente algunas organizaciones de tipo social y deportivo pero que no tienen mayor representación para la población que reside hoy en día en el CH.

2.3.1.4 División barrial.

En lo que se refiere a la división barrial que en la mayoría de los casos ha estado ligada a las organizaciones sociales se puede evidenciar fuertes cambios. El barrio ha constituido para el CH. uno de los elementos más importantes donde se encuentran plasmados los lugares, hitos, costumbres y personas. Sus rasgos y huellas hacen de éstos únicos y que más allá del tiempo inexorable se ha conservado y mantenido en la memoria del pueblo.

Si bien los barrios del CHC. no responden a una división política, son organizaciones que se han ido formando por razones sociales, religiosas o por el simple hecho de vivir en comunidad. Siendo los más reconocidos los barrios tradicionales de antaño, donde se realizaban actividades de tipo artesanal que en algunos casos aún persisten aunque en menor cantidad.

En base a la Tesis profesional antes mencionada para el año 1988, se realizó una división barrial con la colaboración de los representantes de la Federación de Barrios, quedando definidos los siguientes barrios que contiene nuestra área de estudio: (Ver Plano N° 5).

- Central.
- San Sebastián.
- La Zuelería.
- Ma. Auxiliadora.
- 9 de octubre.
- San Blas.
- La Salle.
- Todos Santos.
- El Vado 1.
- El Vado 2.

Actualmente está conformación barrial se ha ido debilitando, perdiendo las actividades y esencia que los caracterizaban y más radicalmente desapareciendo, un ejemplo de esto es el barrio de Todos Santos, donde los métodos tradicionales de elaboración de pan, van siendo reemplazados rápidamente por métodos más industrializados que permitan una mayor producción.

CAP. II FOTO N°12.**Actividades tradicionales como la elaboración de pan en viviendas del CHC.****Fuente:** Grupo de tesis.**CAP. II FOTO N°13.****Actividad tradicional en el CHC. como la venta de sombreros de paja toquilla.****Fuente:** <http://www.flickr.com/photos/44852957@N064387172777/sizes/z/in/photostream/>.

Los barrios que han permanecido han sido principalmente por vínculos socio-administrativos donde se ha podido evidenciar una deficiente y a veces nula comunicación y organización entre sus miembros.

En general las organizaciones que cuentan con su respectiva directiva, no se relacionan con las organizaciones barriales del sector; salvo unas pocas; profundizando la separación entre moradores hasta el punto de crear grupos muy marcados.

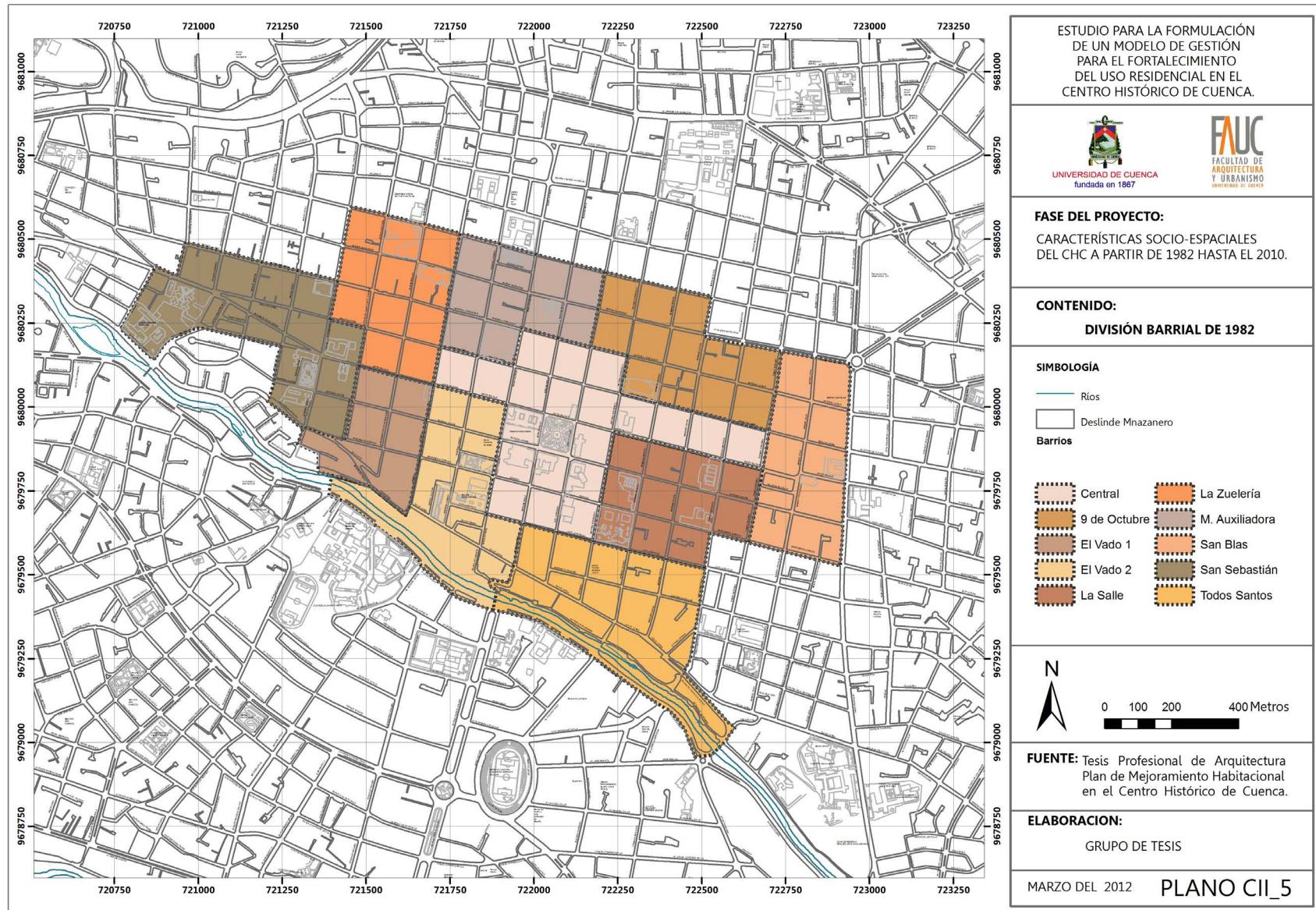
En el Plano N°6 se puede apreciar el estado actual de los barrios del CHC., se puede notar que existen áreas donde no se ha registrado ningún tipo de organización representando aproximadamente el 38% del área total del CHC., mientras que en el 62% restante si existe de alguna manera, organización barrial.

La mayor área donde no se ha registrado barrios, es el área central (Plaza central y las manzanas aledañas), esto se debe a la baja densidad del lugar. (POT para el CHC., 2008).

CAP. II FOTO N°14.**Negocios tradicionales en el CHC. como las peluquerías.****Fuente:** <http://www.elmercurio.com.ec/wp-content/uploads/2013/02/2-1B-2col.jpg>.

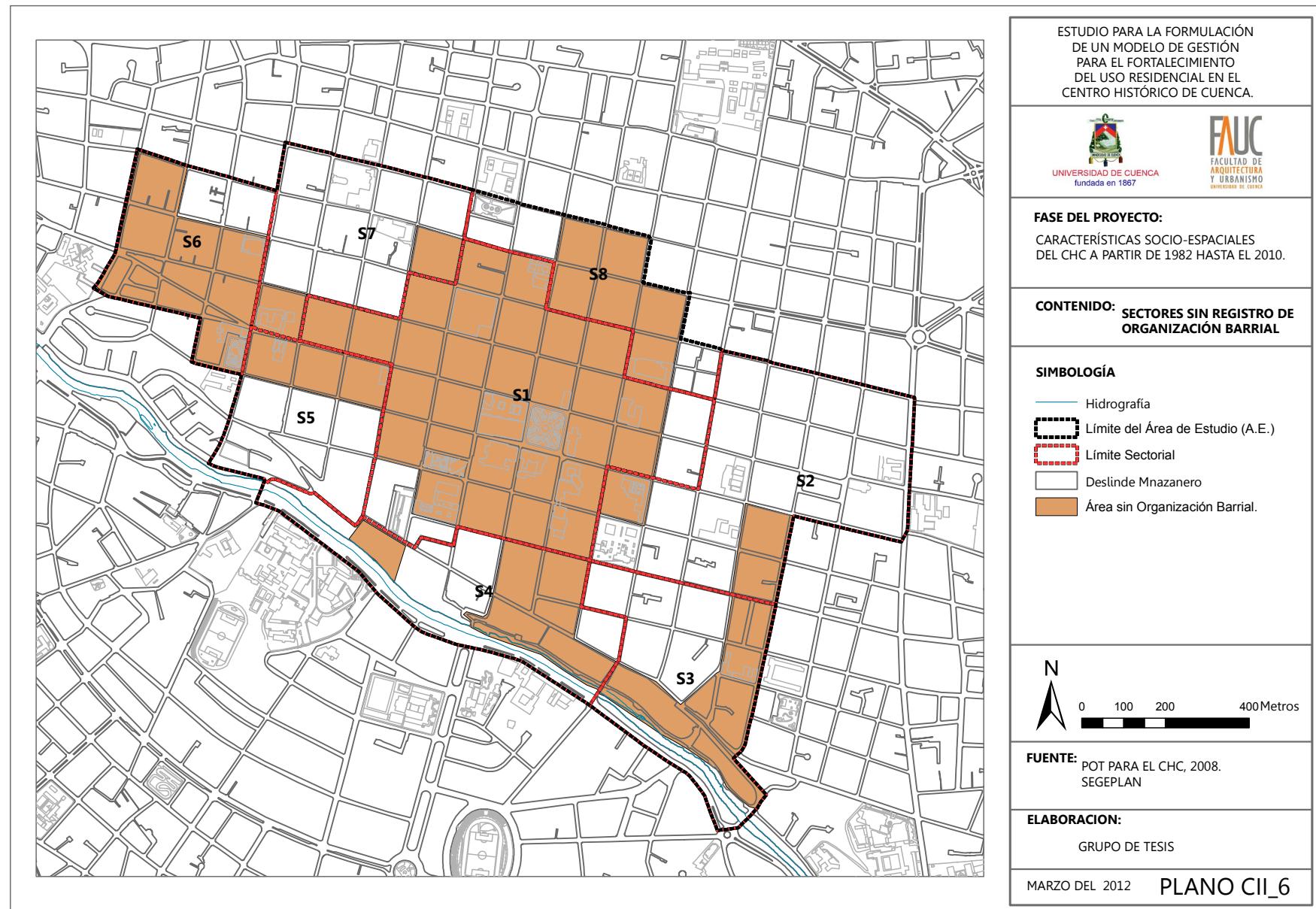


CAP. II PLANO N°5.
Delimitación Barrial A.E. de 1982 - 2001.



CAP. II PLANO N° 6.

Áreas del CHC. sin registro de organización barrial.





2.3.2 Principales transformaciones físico-espaciales.

2.3.2.1 La trama.

La traza ortogonal regular en tipo Damero que presenta el CHC. es una de las características más representativas pues se constituye como la directriz básica para la conformación del tejido y la geometría del espacio urbano.

Si bien la trama del CH. se ha mantenido en su mayoría regular, es preciso mencionar algunas intervenciones que se han venido realizando y que han modificado en algunos casos de manera importante la trama urbana de esta tradicional área histórica de la ciudad. Entre una de las intervenciones más importantes realizadas en el CHC. se encuentra el Plan de Repavimentación del Centro Histórico de Cuenca, el mismo que fue aprobado y ejecutado en el año de 1994, trayendo consigo pros y contras tanto para los usuarios como residentes del CH.

Otras intervenciones han estado encaminadas principalmente a los espacios públicos como la Plazoleta del Carmen, La Plaza 9 de Octubre, La Plazoleta de Santo Domingo, la calle Rafael María Arízaga, entre otros. Dichas intervenciones se han basado principalmente en la reducción de las secciones de algunos tramos de vías, en la creación de las llamadas “plataformas continuas” cuyo propósito es la eliminación de los bordillos de las aceras y elevación del piso de las calles, modificación de la capa de rodadura, alterado básicamente la materialidad de las calles, veredas y zócalos, la construcción de subsuelos para estacionamientos vehiculares, etc.

Todas estas intervenciones ya sea positiva o negativamente han alterado la trama urbana del tradicional Centro Histórico de la ciudad.

2.3.2.2 El tejido urbano.

Si bien la gran diversidad de elementos que contiene el CH. han participado armónicamente en la configuración del Tejido Urbano, en los últimos años éste ha enfrentado importantes intervenciones en relación al volumen, saturación y textura de sus elementos. Cabe recalcar que tanto en los componentes de la altura como saturación

de los volúmenes se han podido controlar mediante normas y licencias urbanísticas, sin embargo en cuanto a la materialidad de las intervenciones tanto en espacios públicos como privados sumado la diversidad de criterios, han conllevado a una heterogeneidad de respuestas de diferente formas y texturas.

Entre algunas de las intervenciones más relevantes realizadas en los últimos años se encuentran las intervenciones en la zona del Barranco, mismas que se focalizan en la Calle Larga, la Plazoleta de la Merced, la Bajada del Padrón, Puente del Centenario, el Puente Roto entre otros, dichas intervenciones han provocado impactos visuales así como desequilibrios en el conjunto urbano, que en algunos casos han afectado la imagen del CH.

2.3.2.3 Usos del suelo.

Los usos de suelo en el A.E a más de representar un agregado de áreas destinadas a diversas actividades realizadas por la población, refleja una estructura que combina una serie de factores tanto económicos, tecnológicos, socioculturales así como las de organización política-administrativa que se presentan en la sociedad urbana y que se manifestarán en su estructura territorial. Es así que desde 1982 hasta el 2010 los usos de suelo han sufrido importantes transformaciones. (Ver Cuadro N° 5 y Grafico N° 11).

CAP. II CUADRO N° 5.

Unidades de uso de suelo por años según usos de suelo.

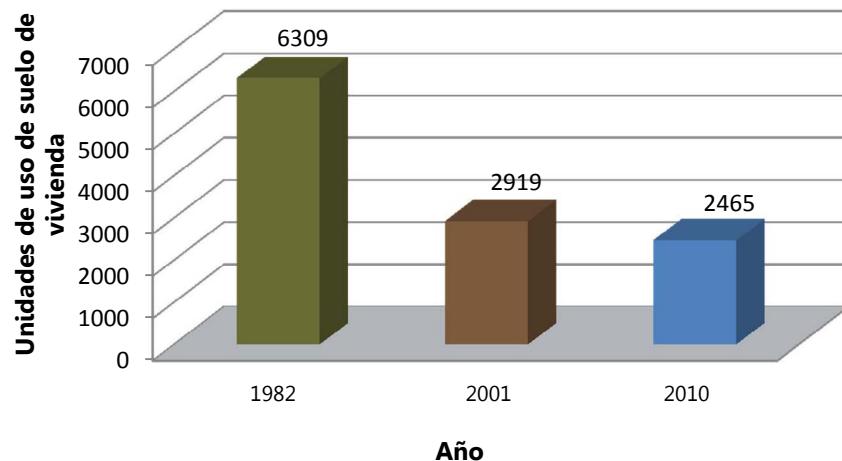
USOS DE SUELO	UNIDADES DE SUELO					
	1982		2001		2010	
	área= 179,84 ha	NÚMERO	área=136,47 ha	NÚMERO	área=157,04 ha	NÚMERO
Gestión y administración	618	5,90	77	0,87	82	1,45
Comercio o Intercambio	1736	16,59	2604	29,56	1470	25,98
Producción de servicios	778	7,43	2198	24,95	1094	19,33
Producción de bienes	652	6,23	310	3,52	223	3,94
Vivienda	6309	60,28	2919	33,13	2465	43,56
Equipamiento	139	1,33	177	2,01	136	2,40
Usos especiales y no urbanos	235	2,25	525	5,96	189	3,34
TOTAL	10467	100,00	8810	100,00	5659	100,00

Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. y PECHC 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Cabe señalar que según los datos del PECHC 2010 muestran un descenso en los números de todas las categorías de usos de suelo debido a que dichos datos representan a un área de 157,04 Ha en 2010., frente a una superficie menor de 132.13 Ha. correspondientes al 2001 y otra diferente en 1982 de 179,84 (Ver Plano N° 7).

CAP. II GRÁFICO N°11.
Usos de suelo año 1982-2001-2010.



Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. y PECHC 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En el Cuadro N° 5 se obtiene que: en 1982 el uso que predomina es la Vivienda con 6309 unidades de suelo que representan el 60,28 % seguido por Comercio o Intercambio con 1736 unidades de suelo, es decir el 16,59 %, dichos usos permanecen siendo los de mayor porcentaje para el 2001, sin embargo se puede evidenciar que el uso Vivienda se ha reducido en un 53,73 % al llegar a las 2919 unidades de uso que representan el 33,13 %, mientras que el uso Comercio ha acrecentado su porcentaje en un 33,33 % al alcanzar las 2604 unidades de uso que llegan al 29,56 %, del total de unidades de uso.

CAP. II: Características Socio-Espaciales del Centro Histórico de Cuenca a Partir de 1982 y Delimitación del Área De Estudio.

CAP. II CUADRO N°6.

Unidades de usos por sectores según usos de suelo.

USOS DE SUELO	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Gestión y administración	47	3,23	7	0,67	2	0,35	8	2,03	5	0,96	1	0,16	2	0,29	10	2,07	82	1,42
Comercio o Intercambio	519	35,67	302	29,01	86	15,22	76	19,29	81	15,55	98	15,63	147	21,18	161	33,40	1470	25,41
Producción de servicios	305	20,96	210	20,17	91	16,11	115	29,19	97	18,62	84	13,40	97	13,98	95	19,71	1094	18,91
Producción de bienes	44	3,02	34	3,27	14	2,48	5	1,27	40	7,68	28	4,47	46	6,63	12	2,49	223	3,86
Vivienda	406	27,90	418	40,15	325	57,52	149	37,82	248	47,60	378	60,29	373	53,75	168	34,85	2465	42,62
Equipamiento	45	3,09	22	2,11	7	1,24	12	3,05	16	3,07	11	1,75	11	1,59	12	2,49	136	2,35
Usos especiales y no urbanos	47	3,23	37	3,55	32	5,66	14	3,55	12	2,30	18	2,87	18	2,59	11	2,28	189	3,27
Espacio público	6	0,41	3	0,29	3	0,53	5	1,27	2	0,38	1	0,16	-	0,00	2	0,41	22	0,38
Sin información	36	2,47	8	0,77	5	0,88	10	2,54	20	3,84	8	1,28	5	0,72	11	2,28	103	1,78
TOTAL	1455		1041		565		394		521		627		694		482		5784	100

Fuente: PECHC 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En cuanto a los datos establecidos en el diagnóstico para El Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca PECHC, 2010, se puede constatar que a pesar de que el uso residencial constituye el de mayor porcentaje es decir el 43,56% en el año de encuesta, esta clase de uso continúa en detrimento en relación al año 2001, pues en cuanto al año de 2010 el uso vivienda se ha reducido en 15.55% llegando a 2465 unidades de uso con respecto al 2001.

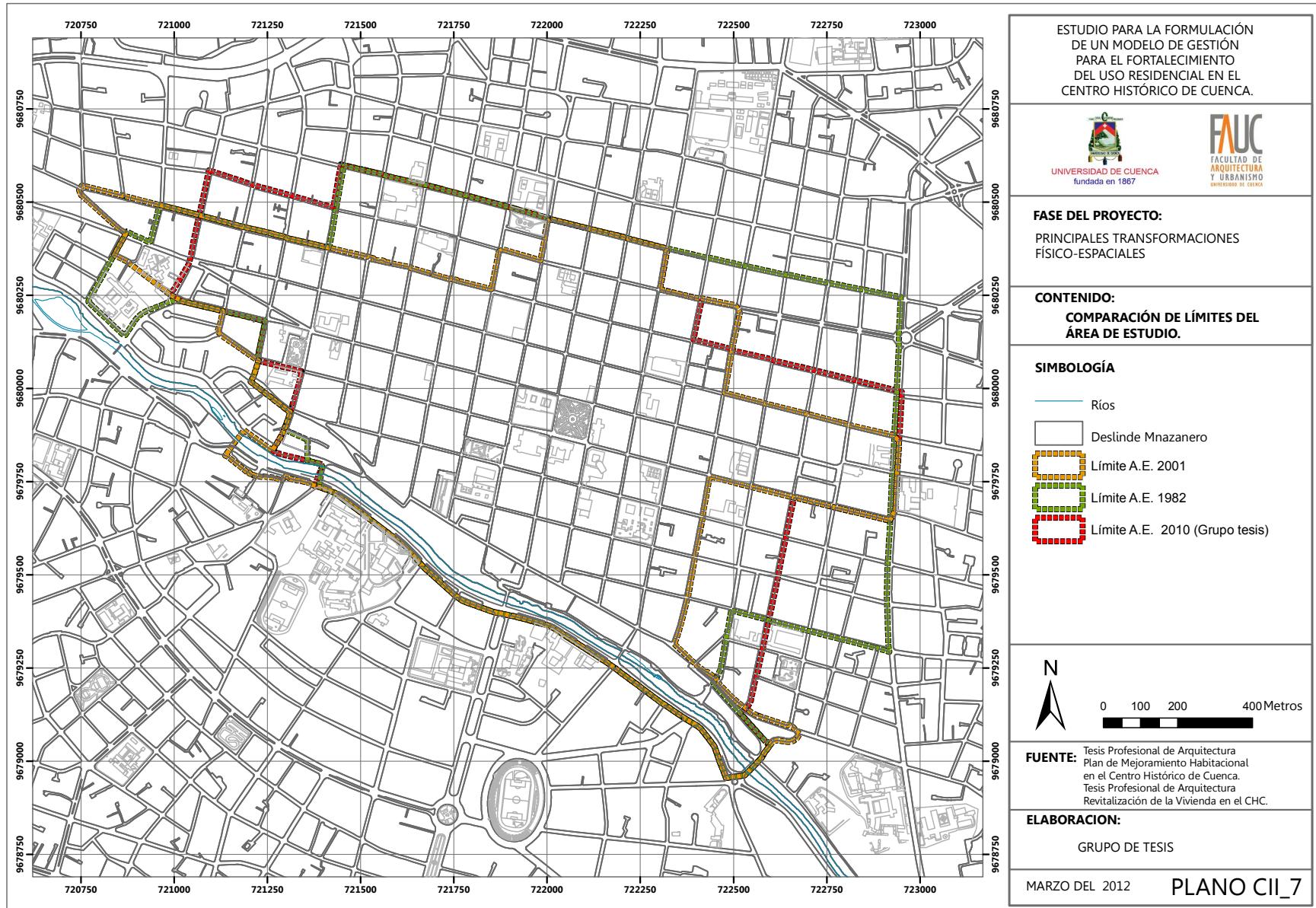
Esta paulatina reducción del uso residencial ha derivado en que la vivienda se vea superada por el uso comercial como es el caso del sector 1 con 27.90% y 35.67% respectivamente, mientras que en otros casos como en el los sectores 2, 4 y 8 la vivienda ha cedido su protagonismo y preponderancia al comercio como se aprecia en los porcentajes del Cuadro N°6.

Mientras que en los sectores restantes los que evidentemente están en mayor medida alejados de la plaza central y del área comercial como el sector del mercado 9 de octubre, la vivienda se mantiene como el uso predominante, tal es la situación de los sectores 3, 5, 6 y 7; no obstante se puede constatar en el cuadro antes señalado que el uso residencial encuentra importantes competidores en los usos de comercio o intercambio y de producción de bienes y servicios. (Ver Planos 8 y 9).



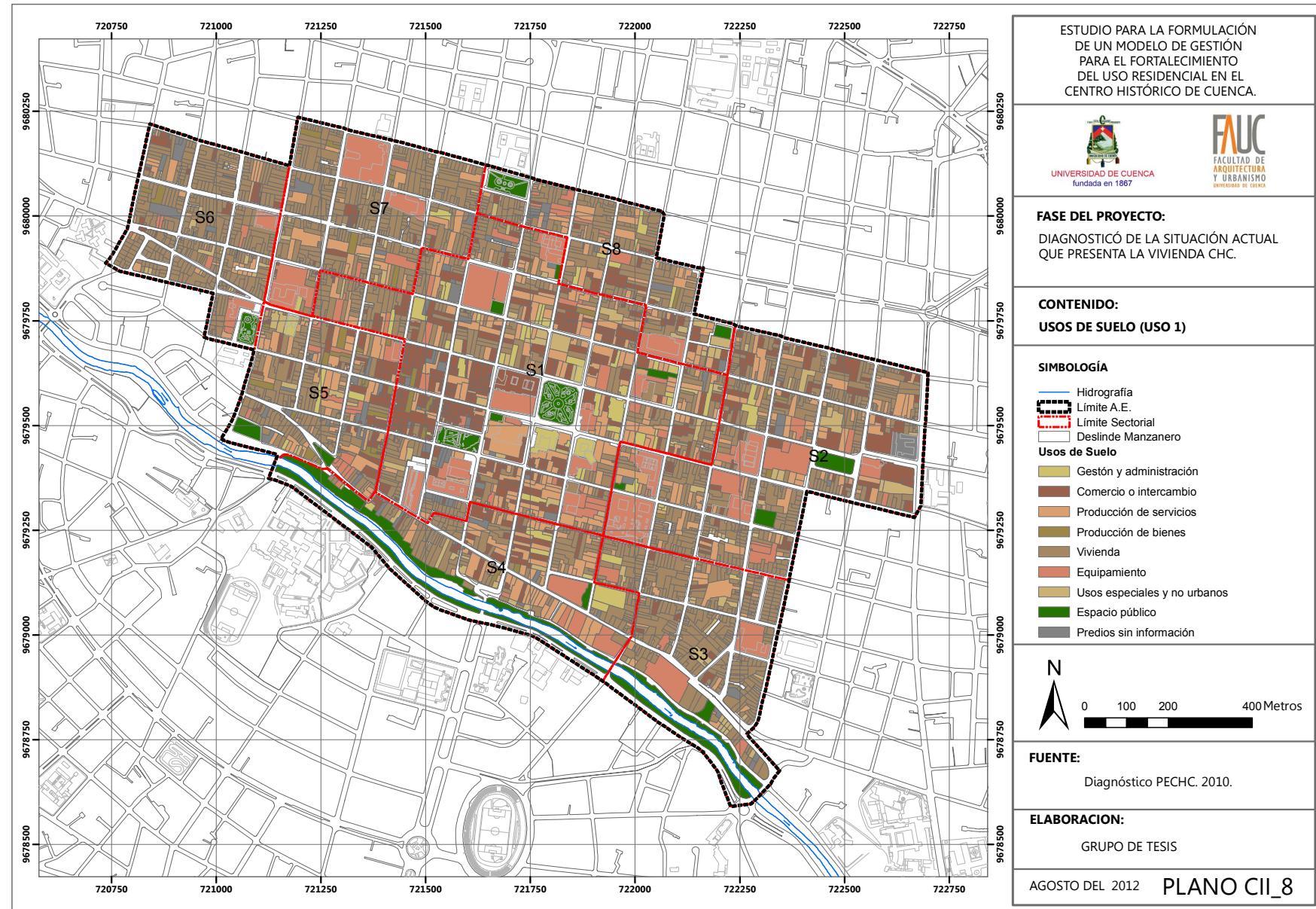
CAP. II PLANO N° 7.

Delimitación de áreas de 1982, 2001 y 2010.



CAP. II PLANO N° 8.

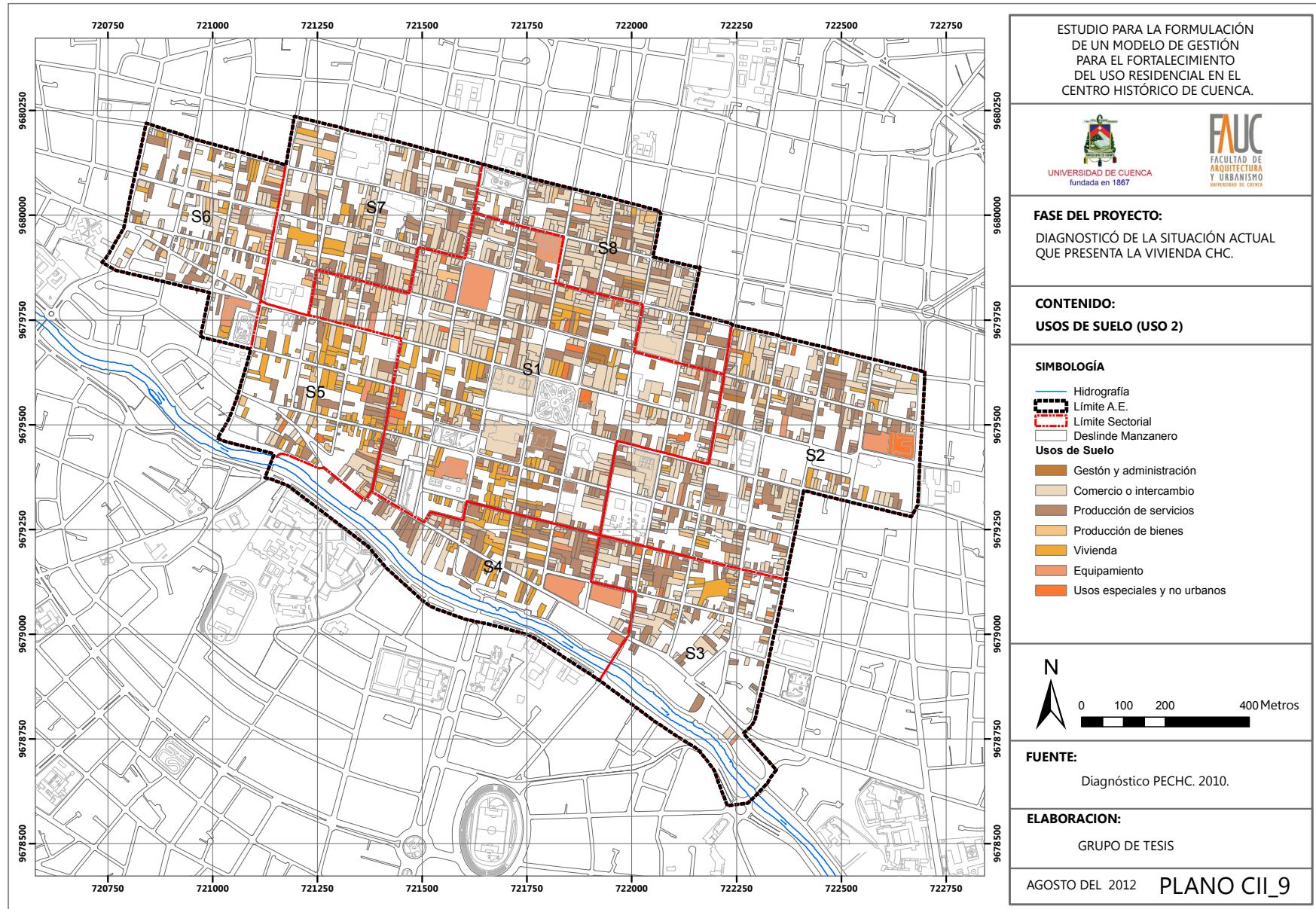
Usos del Suelo del CHC. por predios. (Uso 1).



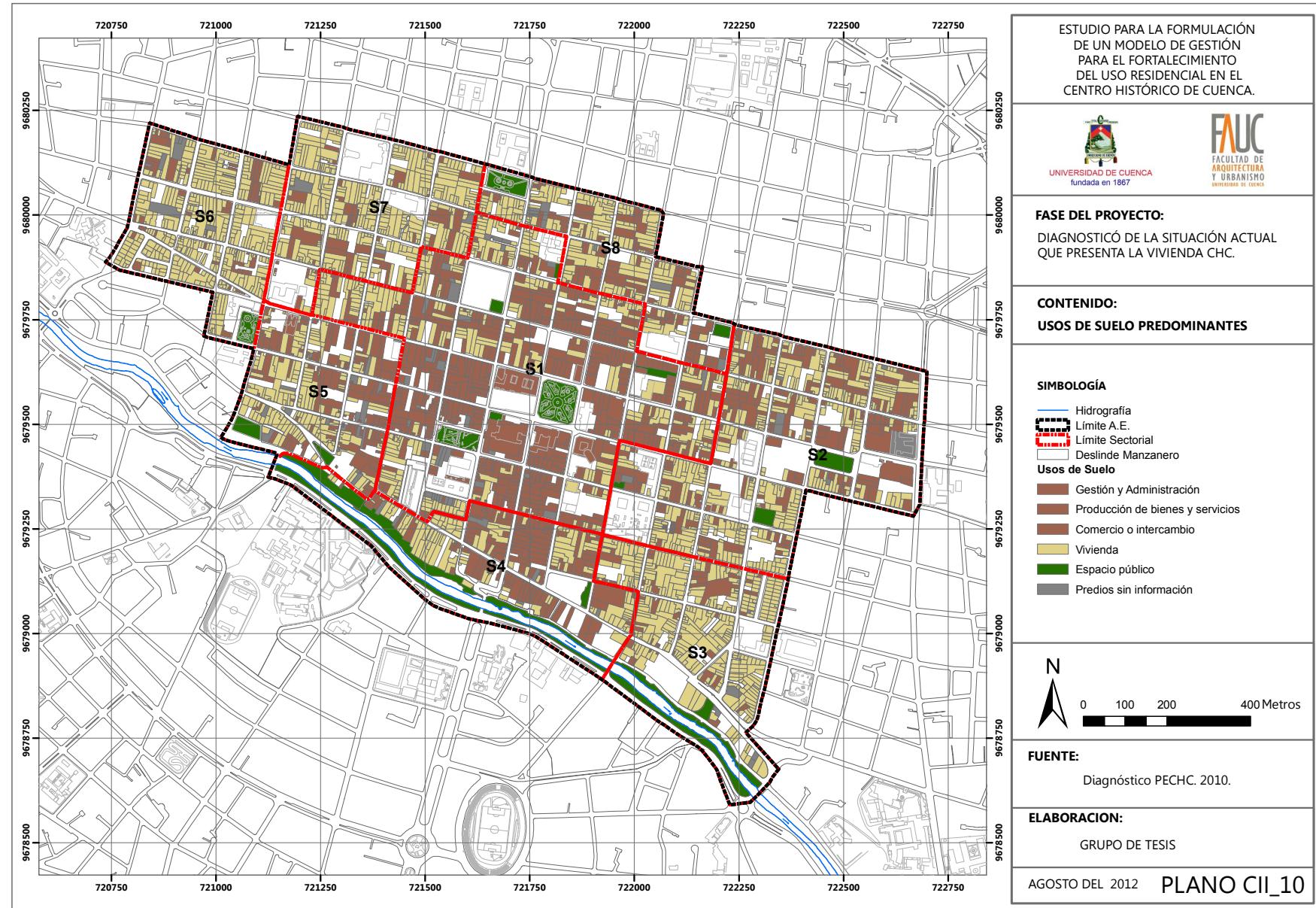


CAP. II PLANO N° 9.

Usos del Suelo del CHC. por predios. (Uso 2).



CAP. II PLANO N° 10.
Usos del Suelo predominantes en el CHC.





Los usos de suelo nos permiten entender la forma en que la población se encuentra distribuida, de acuerdo a ello se puede observar en la Plano N° 10 que las actividades económicas, de producción de bienes y servicios y de gestión desarrolladas en las manzanas próximas a la plaza central paulatinamente han desplazado al uso residencial hacia la periferia del CHC., en donde existen densidades de hasta 500 hab./Ha, cifra que nos indica lugares con hacinamiento, considerando que la mayoría de construcciones del CHC. tiene solamente 2 pisos.

2.3.2.4 Densidad poblacional.

Siendo la densidad poblacional el indicador que establece la relación entre el número de habitantes y el territorio, será imprescindible su análisis en el área de estudio, a fin de determinar el grado de dispersión y concentración de sus habitantes.

En base a la clasificación de densidades: Alta= ≥ 201 hab./Ha., Media= 121-200 hab./Ha., y la Baja= ≤ 120 hab./Ha; (diagnóstico PECHC 2010), se ha determinado, de acuerdo al cuadro que se muestra a continuación, que la densidad poblacional ha disminuido en estos últimos años de manera importante al pasar de una densidad de 179 hab./Ha., en 1982 a 100 hab./Ha., en el 2010. (Ver Cuadro N° 7).

CAP. II CUADRO N°7.

Densidad poblacional desde 1982 hasta el 2010.

AÑO	# HABITANTES	ÁREA (Ha)	DENSIDAD (hab/Ha)
1982	32172	179,84	179
2001	20060	136,47	147
2010	15722	157,04	100

Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. y PECHC 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

De acuerdo al estudio sectorial se ha determinado que los sectores 1 con 65 hab./Ha., el sector 2 con 90 hab./Ha., y el sector 4 con 63 hab./Ha., constituyen los sectores del A.E., con las densidades más bajas, mientras que los sectores con densidades más altas corresponden al sector 5 con 132 hab./Ha., el sector 6 con 173 hab./Ha., y el sector 7 con 155 hab./Ha. Cabe mencionar que ninguno de los sectores del área de estudio posee densidades altas puesto que todos sus valores están por debajo de los 200 hab./Ha. (Ver Cuadro N° 8).

CAP. II CUADRO N°8.

Densidad poblacional por sectores del A.E.

SECTORES	# HABITANTES	ÁREA (Ha)	DENSIDAD (hab/Ha)
1	2730	41,84	65
2	2439	27,15	90
3	1786	17,08	105
4	1095	17,3	63
5	1670	12,61	132
6	2370	13,69	173
7	2458	15,84	155
8	1174	11,53	102

Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988., Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 2008. y PECHC 2010.

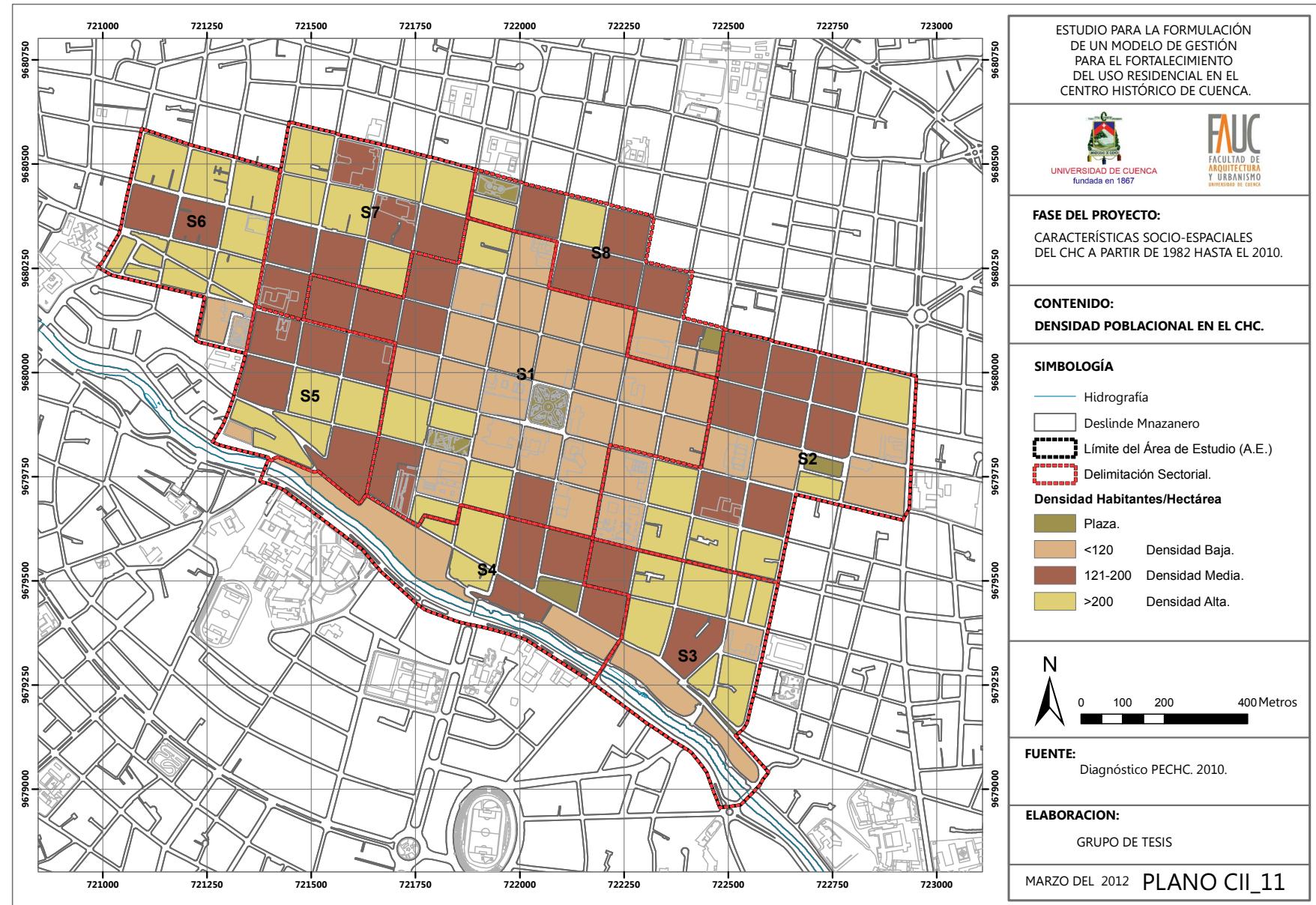
Elaboración: Grupo de tesis.

Como se puede observar en el Plano N° 11 los datos obtenidos en los sectores del A.E., coinciden en su mayoría con los obtenidos para el diagnóstico del PECHC 2010 donde las manzanas más próximas a la plaza central tienen una densidad baja, seguido por las áreas de densidad media y más hacia la periferia se encuentran zonas con densidades altas.

Cabe mencionar que la ubicación de los mercados también influyen de manera importante en la distribución de la población ya que constituyen centralidades funcionales de sectores en donde se puede encontrar densidad poblacional alta, debido a que estos centros atraen personas de otras partes de la ciudad inclusive del cantón o provincia pero que habitan en el CHC. por motivos laborales vinculados con los mercados. (POT 2008 para el CHC).

CAP. II: Características Socio-Espaciales del Centro Histórico de Cuenca a Partir de 1982 y Delimitación del Área De Estudio.

CAP. II PLANO N° 11.
Densidad poblacional de CHC.





2.3.2.5 Densidad de Ocupación y utilización del suelo.

El análisis de la Densidad de Ocupación y utilización del suelo en el A.E se han determinado bajo dos indicadores: el Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y el Coeficiente de utilización del suelo (CUS). De acuerdo al Plan de Renovación del Barranco de 1985 dichos indicadores serán medidos en base a tres tipos de intensidades: Alta, media y baja. (Ver cuadro N°9).

CAP. II CUADRO N°9.

Rangos de densidad de ocupación y utilización del suelo.

COS	%	CUS	%
Alta intensidad de ocupación del suelo	70 - 100	Alta intensidad del uso del suelo mayores a:	300
Mediana	40 - 69	Mediana	150 - 299
Baja menores a:	39	Baja menores a:	150

Fuente: POT para el CHC, 2008. y SEGEPLAN.

Elaboración: Grupo de tesis.

De acuerdo a la Tesis profesional: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, 1988, para el año 1982, el COS considerado de alta densidad contiene el mayor número de manzanas, esto es 86 que corresponden al 63,7 %. Respecto al CUS la intensidad Media contiene el mayor número de manzanas esto es 90 que representan el 65,22 %.

Para el año 2001 y de acuerdo a los datos obtenidos de la Ilustre Municipalidad de Cuenca se tiene que al igual que en 1982, la intensidad Alta contiene el mayor número de manzanas, 57 que corresponden al 50,89 %. Mientras que para el CUS la intensidad Media contiene el mayor número de manzanas, esto es 69 que corresponden al 61,61 %.

En base a los análisis realizado para el POT para el CHC, 2008, se ha obtenido que el COS se encuentra en el rango de "alta intensidad", es decir entre el 70 y 100% ; y que el CUS en general se encuentra en un rango de "media intensidad", es decir entre 150 – 229 %.

2.3.2.6 Características de las edificaciones.

Las diversas características que presentan las edificaciones del área de estudio nos permitirán tener una noción clara de las transformaciones físico-espaciales que ha experimentado el CH. en los últimos 28 años.

a) Implantación de las edificaciones.

De acuerdo al tipo de implantación de las edificaciones el A.E, al representar un área consolidada, no ha variado en los últimos 28 años puesto que siguen predominando las edificaciones Continua sin retiro frontal y sin portal.

b) Altura de las edificaciones.

La altura de las edificaciones representa una de las características que más evidencian los cambios físicos que experimentan las ciudades, sin embargo en el CHC. se puede observar una cierta homogeneidad en el tipo de altura de las edificaciones, puesto que éstas se han mantenido constantes en estos últimos años, pese a las muchas intervenciones que se han venido dando.

En el A.E se puede observar que alrededor del núcleo central predominan las edificaciones de 2 y 3 pisos, seguido por otras áreas que bordean a ésta primera en donde predominan las edificaciones de 1, 2 y 3 pisos. (Ver Plano N°12).

c) Estado de las edificaciones.

Las edificaciones del CH. constituyen una de las características más representativas para la ciudad, pues conservan las tradicionales técnicas constructivas así como los materiales utilizados (adobe, la teja, el ladrillo, etc.), que marcan claramente una época, un estilo y que llevan impreso toda la cultura e identidad.

Sin embargo pese al gran valor que poseen para la ciudad las edificaciones del CH. no se han podido conservar adecuadamente mostrando un importante deterioro.

Es así que en 1982 al interior del casco histórico predominaban las edificaciones en estado *regular y malo*, consecuencia de una desencadenada destrucción, deterioro y sustitución de elementos.

Cabe destacar que en estos últimos años se han desarrollado varios programas encaminados a la conservación de las edificaciones principalmente patrimoniales disminuyendo el porcentaje de las edificaciones en estado *regular y malo*.

Según el diagnóstico elaborado por el PLAN ESPECIAL DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA PECHC, 2010, se ha determinado que en el A.E, predominan las edificaciones en estado *bueno* al contener el 71,35 %, mientras que las edificaciones en estado *regular y malo* representan el 19,7 % y el 7,18 % respectivamente. El restante 1,77 % corresponde a los lotes que se encuentran baldíos y a las plazas, plazoletas y parques. (Ver Plano N°13).

CAP. II FOTO N°15.
Tramo del CHC. con edificaciones de dos y tres pisos.



Fuente: Grupo de tesis.

CAP. II: Características Socio-Espaciales del Centro Histórico de Cuenca a Partir de 1982 y Delimitación del Área De Estudio.

CAP. II FOTO N°16.
Edificación del CHC. en mal estado.

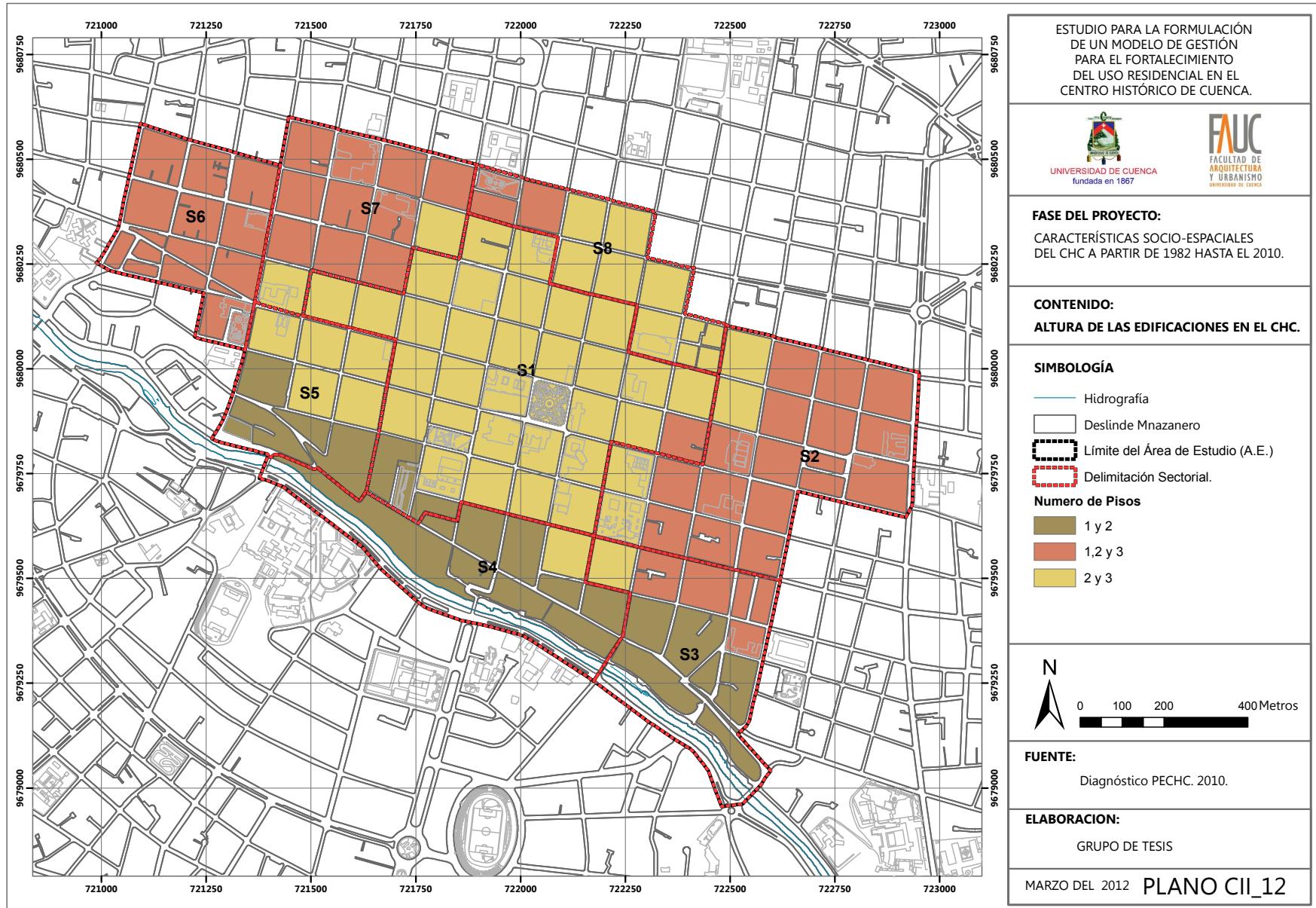


Fuente: Grupo de tesis.

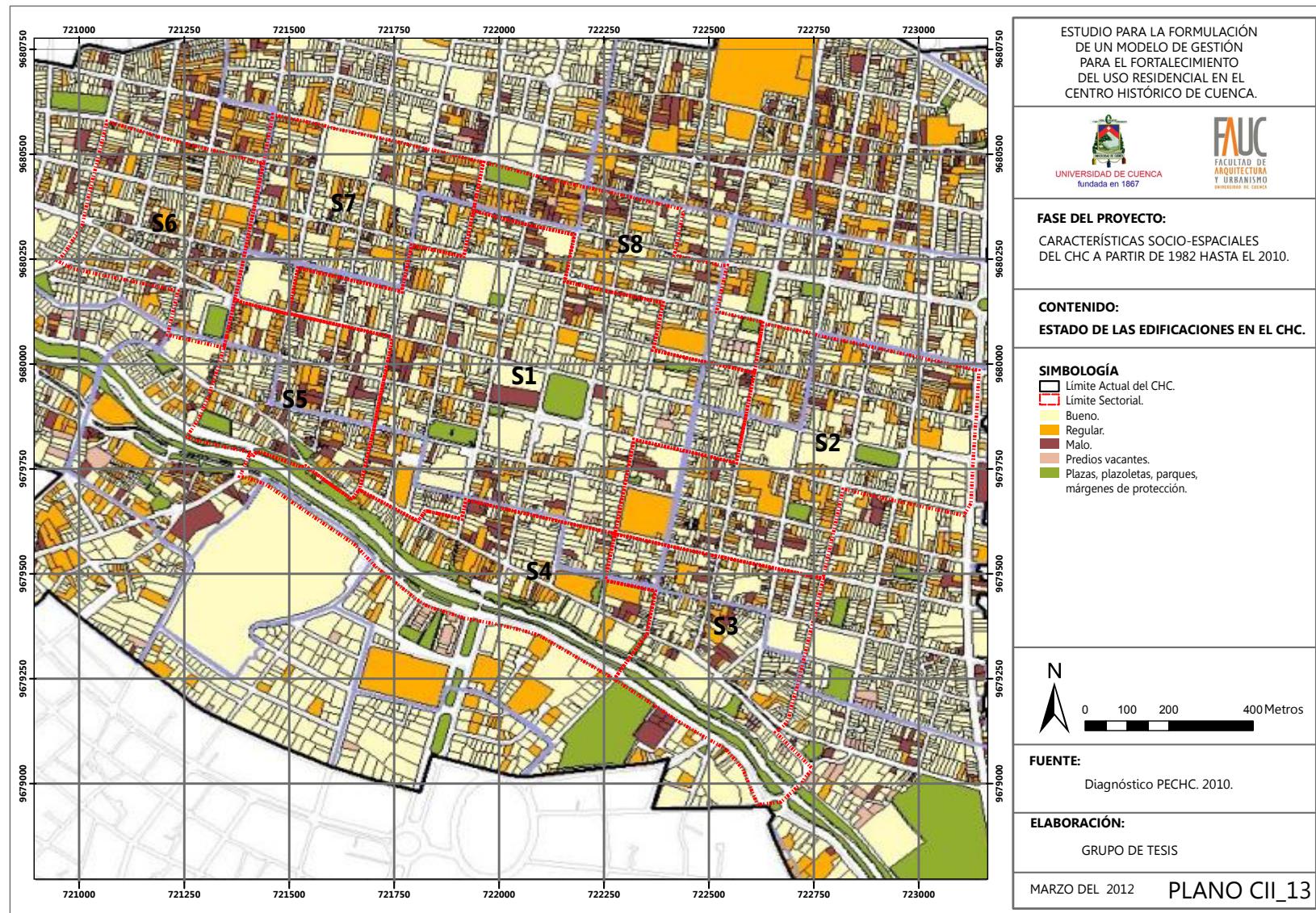
AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.



CAP. II PLANO N° 12.
Altura de las edificaciones.



CAP. II PLANO N° 13.
Estado de las edificaciones en el CHC.



Nota: Esta imagen se presenta pixelada puesto que fue recogida de un archivo PDF parte del diagnóstico del PECHC 2010.



CONCLUSIÓN.

El análisis que se ha realizado en base a las diversas transformaciones que ha sufrido el Centro Histórico en estos últimos años nos permiten entender la evidente problemática que entorno a la vivienda se presenta en el A.E.

Si bien la población constituye la base para el desarrollo económico y social para el CHC. se ha podido constatar que desde la década de los 80 hasta la actualidad ésta importante área para la ciudad, ha perdido paulatinamente una gran cantidad de población, al rededor del 60 % de habitantes.

Lo que nos demuestra un claro fenómeno de despoblamiento a consecuencia de varios factores entre los que se destacan: el deterioro de los inmuebles tanto por su antigüedad así como por el uso intensivo, sumado a ello la ausencia en inversiones para su conservación y/o mantenimiento, la pérdida progresiva de vivienda en alquiler y en otros casos el alto costo en la oferta de arriendos, la inseguridad pública, pero sobre todo por los cambios en los usos del suelo que han favorecido principalmente al comercio y a los servicios provocando el desplazamiento del uso residencial a zonas periféricas de la ciudad.

Estos cambios indiscriminados en los usos del suelo han sido uno de los principales factores que han intervenido en la problemática habitacional, es así que en los últimos años, los intereses de diversos grupos sociales con el objetivo de obtener el máximo beneficio de la propiedad del suelo han provocado una fuerte presión especulativa y demanda del suelo para la implantación de edificaciones que permitan alojar a las diversas actividades económicas.

Esto ha conllevado que en general los predios en el CH. alcance los valores más altos en el mercado del suelo, cuya justificación radica en su ubicación como zona central tanto política como administrativa de gestión y sobre todo comercial, que cuenta con todos los servicios. De acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) para el

CHC. realizado en el año 2008, se ha podido verificar que los precios del suelo oscilan entre los 350 a 500 dólares el m² en el centro, y de 150 a 300 dólares el m² en las zonas circundantes, dichos valores se han mantenido relativamente hasta la actualidad.

La conservación del patrimonio edificado es otro de los problemas consecuencia de los cambios de usos del suelo, debido a la diversidad de criterios de intervención que modifican la morfología original de los inmuebles patrimoniales planificados como viviendas para adaptarlas a estos nuevos usos que en la mayoría de los casos son incompatibles con las estructuras existentes y que para ello han sido necesarios varios proyectos emergentes encaminados a su recuperación.

En lo que respecta a la distribución poblacional que se presentan heterogénea en el CH. podemos evidenciar que el problema de despoblamiento se da principalmente en el Núcleo Central que constituye el área con menor densidad poblacional mientras que en las áreas circundantes a esta zona, existen sectores con mayor densidad y que al residir en inmuebles de 1 y 2 pisos, han conformado zonas con graves problemas de tugurización.

Cabe recalcar que todos estos problemas se han visto agravados por la escasa y a veces nula participación de la población, pues se ha encontrado que en estos últimos años las tradicionales organizaciones sociales y barriales han ido en detrimento y en algunos de los casos han desaparecido, dicha situación es preocupante pues para la solución habitacional es imprescindible contar con una población organizada que se constituya como el instrumento para la articulación, integración y adaptación a las políticas y programas habitacionales.

Finalmente podemos concluir que si bien la vivienda sigue siendo el uso de suelo que predomina en el CH., esta no ha sido ni será suficiente para mantener al CHC. vivo. Su recuperación requiere de intervenciones integrales que comprenda no solo la vivienda como el principal problema a combatir sino que también su contexto y población sean incluidas para devolverle al Centro Histórico su tradicional uso habitacional.



CAPÍTULO III.

DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN ACTUAL QUE
PRESENTA LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO
DE CUENCA.

Si bien el espacio urbano es concebido como contenedor de complejas relaciones entre el estado, la sociedad y el patrimonio edificado, es el hábitat el que constituye el soporte de la vida social.

En la lectura de una ciudad, la vivienda constituye la expresión más concreta de la vida cotidiana, el reflejo de la sociedad y de su evolución en el tiempo. A través de ella se organizan los diferentes espacios que conforman la totalidad de la ciudad como: la calle, la plaza, las manzanas, el barrio, el sector, etc.

Si bien la vivienda se define como la morada o habitación destinada a la vida del ser humano, cuya interioridad o espacio de uso generalmente privado, satisface las necesidades de protección, abrigo, descanso, etc., también comprende el contexto próximo de uso público, que proporciona las bases para la adecuada satisfacción de dichas necesidades.

Es así que al hablar de vivienda no solo se hace referencia al espacio físico constituido por el techo y las paredes que van a cobijar las actividades cotidianas de una familia, está abarca un contexto más amplio como su entorno inmediato, tanto natural como construido, la expresión de su cultura así como las relaciones sociales, etc., todas ellas definen en gran medida la forma de vida de su población generando calidad en las relaciones tanto individual como colectiva así como su interacción con el medio ambiente que la rodea.

En este sentido la problemática que enfrenta la vivienda en el Centro Histórico, se ha ido configurando desde diversas visiones donde las políticas y prácticas en muchos de los casos aisladas, han incidido en los factores tanto culturales como sociales, políticos y económicos de sus habitantes, afectando significativamente sus formas, posibilidades y deseos de habitar el tradicional centro de la ciudad.

En este contexto el presente capítulo tiene como objetivo realizar el estudio detallado de las características y condiciones en las que se encuentran las viviendas del Área de estudio, así como los aspectos físico-sociales desarrolladas en el entorno inmediato, a fin de establecer con todo ello, el grado de bienestar en que se desarrolla la vida de la población residente así como determinar los factores reales que han influido decisivamente en los actuales procesos de despoblamiento que enfrenta el Centro Histórico de Cuenca.

La recolección de la información se basó principalmente en los datos obtenidos del VII Censo de Población y VI Vivienda, INEC, 2010, de datos proporcionados por la I. Municipalidad Cuenca a través del Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales y de encuestas realizadas a la población residente del Área de estudio, cuya determinación se muestra en el Anexo N° 1 del presente capítulo.

3.1 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DE LA VIVIENDA EN EL CHC.

En 1948, la proclamación de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, incluye el acceso a la vivienda adecuada como parte de los derechos humanos básicos. En su artículo 25 menciona: *"Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios..."*

Es así que para garantizar una vivienda digna para sus habitantes, ésta debe disponer de las condiciones mínimas de habitabilidad, permitir el desarrollo de las actividades cotidianas en condiciones de higiene y salud para sus ocupantes, creando espacios seguros para la familia, proponiendo soluciones acorde con el medio ambiente en el que se va a desarrollar y que garanticen su uso más eficiente.

CAP. III GRÁFICO N°1.

Parámetros para contar con una vivienda digna.



Fuente: http://redalyc.uaemex.mx/redalyc/html/855/85530603/pg_0015.jp.

Entre los parámetros fundamentales que garantizan una vivienda digna se encuentran:

3.1.1 Número de viviendas.

De acuerdo al número de viviendas se puede observar en el cuadro que se presenta a continuación, que el A.E., posee actualmente 6373 viviendas. Al comparar con el número de viviendas existentes en los años 1982 y 2001 se puede observar que:

Entre 1982 y 2001 el A.E., presenta una importante disminución en el número de viviendas al perder cerca de la mitad del número de viviendas esto es 4799 unidades que representan el 49,13 %; mientras que entre el 2001 y el 2010 se puede observar un aumento de 1406 unidades de vivienda que corresponde al 22,06 %.

CAP. III CUADRO N° 1.

Número de viviendas por años censales: 1982, 2001, 2010..

AÑOS CENSALES.	NÚMERO DE VIVIENDAS
1982	9.766
2001	4.967
2010	6.373

Fuente: Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca, Tesis Profesional de Arquitectura; 1988. INEC, VI Censo de Población y V Vivienda, 2001 e INEC, VII Censo de Población y VI Vivienda, 2010

Elaboración: Grupo de tesis.

Cabe acotar que el aumento de vivienda del 2001 al 2010 se debe principalmente a que el estudio se realizó (debido a la información disponible) tomando áreas distintas, en este caso la menor de las tres áreas de estudio corresponde a la del 2001.

3.1.2 Tipos de vivienda.

De acuerdo a las definiciones establecidas por el INEC, se han establecido los siguientes tipos de vivienda para el A.E.

Casa o villa: Es toda construcción permanente hecha con materiales resistentes, tales como: hormigón, piedra, ladrillo, adobe, caña o madera. Generalmente tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.

Departamento: Es un conjunto de cuartos que conforman parte de un edificio de uno o más pisos, se caracteriza por ser independiente y generalmente, tiene abastecimiento de agua y servicio higiénico de uso exclusivo.

Cuartos de inquilinato: Comprenden uno o varios cuartos pertenecientes a una casa, con una entrada común y directa desde un pasillo, patio, corredor o calle y generalmente no cuenta con servicio exclusivo de agua o servicio higiénico.

Mediagua: Es una construcción de un solo piso, con paredes de ladrillo, adobe, bloque o madera, con techo de teja, asbesto o zinc. Generalmente tiene una sola caída de agua y dos piezas o cuartos máximo.

Covacha: Es aquella construcción en la que se utiliza materiales rústicos sin tratamiento tales como: ramas, cartones, restos de asbesto, latas, plásticos, etc. Con pisos de madera, caña o tierra.

Choza: Es aquella construcción que tiene paredes de adobe, tapia, caña o bahareque; con pisos de tierra o madera y techo de paja.

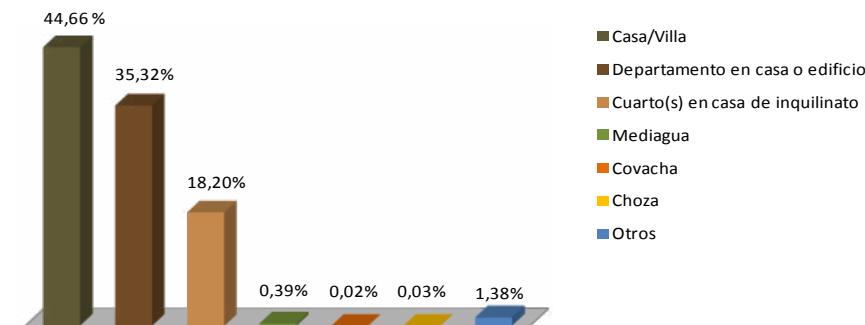
En base a dicha clasificación se ha determinado que de las 6373 viviendas existentes en el A.E., en el 2010, los tipos de vivienda *Casa o villa*, *Departamento en cuarto o edificio* y *Cuarto(s) en casa de inquilinato* contienen los mayores porcentajes, predominando en éstos el tipo *Casa o villa* al contener 2846 viviendas que representan en 44,66 %.

Los menores porcentajes corresponden a los tipos de vivienda *Mediagua*, *Covacha* y *Choza* al representar el 0,039 %, el 0,02 % y el 0,03 % respectivamente.

Cabe recalcar que dentro del tipo de vivienda *Otros*, se encuentran viviendas más bien transitorias para la población como pensiones, hoteles, hostales, hospitales clínicas, etc., las mismas que representan el 1,38 %.

Todos estos datos se pueden ver expresados más claramente en el gráfico que se muestra a continuación:

CAP. III GRÁFICO N° 2.
Tipo de vivienda.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

De acuerdo al Cuadro N° 2 se puede observar que el tipo de vivienda *Casa o villa*, predomina en los sectores 2, 3, 5, 6 y 7. Cuyo mayor valor se encuentra en el sector 2 al contener a 468 viviendas, (16,44 %) de un total de 2846, mientras que el menor porcentaje se encuentra en el sector 8 con el 5,24 %.

En cuanto al tipo de vivienda *Departamento en cuarto o edificio* se puede observar que éste predomina en los sectores 1, 4 y 8, cuyo mayor número de viviendas se ubica en el sector 1 al contener 508 viviendas que representa el 22,57 %, mientras que el menor porcentaje se encuentra en el sector 3 que contiene al 7,06 % viviendas, es decir 159 de un total de 2251.

En lo que respecta al tipo de vivienda *Cuarto(s) en casa de inquilinato*, éste predomina en los sectores 2, 5 y 7, donde su mayor valor se encuentra en el sector 5 al contener a 226 viviendas de un total de 1160 y que representa el 19,48 %, mientras que el menor valor se encuentra en el sector 3 con el 7,67 %.

El tipo de vivienda *Otros* como el cuarto porcentaje más alto predomina en los sectores 1 y 2, al representar el 36,36 % y el 26,14 % de viviendas respectivamente. Esto se debe a que dichos sectores



corresponden a la zona central como es el caso del sector 1, o está muy próximo al área central como es el caso del sector 2, en donde se encuentran la mayoría de equipamientos de salud, de rehabilitación social, así como hoteles, hostales, pensiones, etc.

CAP. III CUADRO N° 2.

Viviendas por sectores del A.E. según tipo de vivienda.

TIPO DE VIVIENDA	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Casa/Villa	435	15,28	468	16,44	423	14,86	184	6,47	316	11,10	454	15,95	417	14,65	149	5,24	2846	44,66
Departamento en casa o edificio	508	22,57	332	14,75	159	7,06	193	8,57	294	13,06	268	11,91	265	11,77	232	10,31	2251	35,32
Cuarto(s) en casa de inquilinato	129	11,12	155	13,36	89	7,67	147	12,67	226	19,48	95	8,19	175	15,09	144	12,41	1160	18,20
Mediagua	-	-	-	-	4	16,00	1	4,00	1	4,00	9	36,00	9	36,00	1	4,00	25	0,39
Covacha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100,0	-	-	-	-	1	0,02
Choza	-	-	-	-	2	100,0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,03
Otros	32	36,36	23	26,14	7	7,95	9	10,23	7	7,95	1	1,14	5	5,68	4	4,55	88	1,38
TOTAL	1104	978	684	534	844	828	871	530	871	530	6373	100						

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Los tipos de vivienda: *Mediagua, Covacha y Choza*, representan en todos los sectores del A.E., los menores porcentajes, y en el caso del sector 1, éste no presenta ninguna vivienda de estos tipos.

Si bien el tipo de vivienda es uno de los elementos que permiten determinar el grado de bienestar en el que se desarrolla una familia la vivienda casa o villa es la que ofrece mejores y más adecuadas condiciones de habitabilidad y confort, sin embargo en el A.E., se ha determinado que más de la mitad de las viviendas (54,34 %) corresponde a otros tipos de vivienda, entre los que se destaca el *Departamento en cuarto o edificio* con el 35,32 % y el *Cuarto(s) en casa de inquilinato* con el 18,20 %.

Esto evidencia grandes cambios que ha enfrentado el CH. en los últimos tiempos donde las tradicionales viviendas unifamiliares han sido transformadas en departamentos o cuartos de inquilinato, con el objetivo de obtener mayor rentabilidad del suelo.

3.1.3 Condiciones de ocupación.

Esta información resulta un insumo fundamental para determinar en forma precisa, basados en la cuantificación de las viviendas, un eventual déficit de viviendas y particularmente en que sectores predomina.

En base al estudio de las condiciones de ocupación por sectores del A.E., se ha obtenido que el mayor porcentaje de viviendas *Ocupadas con personas presentes* se encuentra en el sector 1, que contiene el 16,98 % con 826 viviendas del total de 4865, seguido por el sector 2 con 766 viviendas que representan el 15,75 %.

Respecto a las viviendas *Ocupadas con Personas Ausentes* se puede observar que ésta predomina en el sector 5 al contener 128 viviendas de un total de 698. Las viviendas Desocupadas, tienen un mayor porcentaje en los sectores 1 y 5 con el 20,63 % y el 22,72 % respectivamente.

En cuanto a la condición de ocupación en *Construcción* que es mínimo en el A.E., se ha registrado en el sector 7 el mayor porcentaje al representar el 38,64 %, con 17 viviendas de un total de 44.

CAP. III CUADRO N°3.

Viviendas por condición de ocupación según sectores del A.E.

SECTORES	CONDICIONES DE OCUPACIÓN								TOTAL	
	OCUPADA CON PERSONAS PRESENTES		OCUPADA CON PERSONAS AUSENTES		DESOCUPADA		EN CONSTRUCCIÓN			
	#	%	#	%	#	%	#	%		
1	826	16,98	112	16,05	158	20,63	8	18,18	1104	
2	766	15,75	118	16,91	92	12,01	2	4,55	978	
3	563	11,57	54	7,74	58	7,57	9	20,45	684	
4	360	7,40	83	11,89	89	11,62	2	4,55	534	
5	540	11,10	128	18,34	174	22,72	2	4,55	844	
6	707	14,53	62	8,88	56	7,31	3	6,82	828	
7	719	14,78	72	10,32	63	8,22	17	38,64	871	
8	384	7,89	69	9,89	76	9,92	1	2,27	530	
TOTAL	4.865	100	698	100	766	100	44	100	6373	
		%	76,34		10,95		12		100	

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

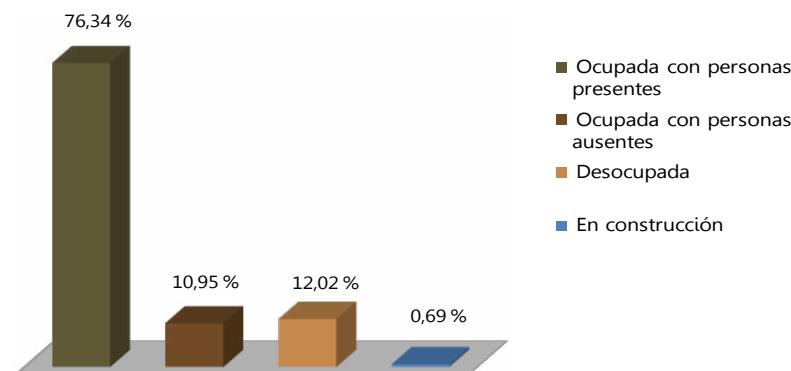
Elaboración: Grupo de tesis.

Finalmente se puede observar en el Gráfico N° 3 que en el A.E., predominan las viviendas *Ocupadas con Personas Presentes* que constituyen el 76,34 %, mientras que el menor porcentaje está constituido por las viviendas *En Construcción* que representan el 0,69 %.

Las viviendas *Ocupadas con Personas ausentes* así como *Desocupadas*, representan porcentajes del 10,95 % y el 12,02 % respectivamente.

Si bien el porcentaje de viviendas *Desocupadas* es bajo respecto a las viviendas *Ocupadas con personas presentes*, este valor refleja la existencia de 766 viviendas que podrían albergar un importante número de familias que actualmente carecen de vivienda siendo forzadas a vivir en condiciones inadecuadas, violando el derecho de todo ser humano a una vivienda digna.

CAP. III GRÁFICO N° 3.
Tipo de vivienda.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.
Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.4 Tenencia de la vivienda.

La tenencia de la vivienda se considera como uno de los factores de estabilización más importantes para las personas, familias, y comunidades puesto que favorece a la actividad económica y estimulan a sus propietarios a invertir sus recursos en donde éstos han alcanzado dicha seguridad.

Según los datos del INEC correspondientes al VII Censo de Vivienda que se muestran en el Cuadro N° 4, se ha determinado para cada uno de los sectores que conforman el A.E., que:

- Del total de 850 viviendas *Propias y totalmente pagadas*, el sector 1 posee el mayor número de viviendas de este tipo, es decir 164 que representan el 19,29 %; mientras que en el sector 8 está constituido por el 5,41 % que representa el menor porcentaje de viviendas de este tipo.
- Las viviendas *Propia y la está pagando* tienen valores más o menos similares en los diferentes sectores del A.E., sin embargo se puede observar una cierta predominancia en el sector 7 al contener a 28 viviendas de un total de 137 y que representa el 20,44 %, mientras que el menor porcentaje 3,65 %, se encuentra en el sector 5.
- La viviendas *Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)* y *Prestada o cedida*, predomina en el sector 6 con el 17,94 % manteniendo cierta similitud entre los sectores 1, 2 y 8 que representan el 14,41 % y el 13,53 % respectivamente.
- En cuanto a la vivienda *Prestada o cedida* ésta tienen su mayor porcentaje en el sector 1 que constituye el 17,55 % mientras que el menor porcentaje se encuentra en el sector 4 con el 5,02 %.
- Las viviendas *Arrendadas* constituyen para nuestro estudio, el tipo de tenencia más importante, ya que éste predomina en todos los sectores del A.E., con un porcentaje muy significativo; siendo el sector 2 con el 16,56 %, el que posee el mayor porcentaje de viviendas de este tipo; mientras que el sector 4 es el que representa el menor porcentaje, 7,39 %.

CAP. III CUADRO N° 4.
Viviendas por sectores del A.E. según tenencia.

TENENCIA O PROPIEDAD DE LA VIVIENDA	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Propia y totalmente pagada	164	19,29	139	16,35	127	14,94	58	6,82	84	9,88	119	14,00	113	13,29	46	5,41	850	17,29
Propia y la está pagando	17	12,41	20	14,60	23	16,79	12	8,76	5	3,65	19	13,87	28	20,44	13	9,49	137	2,79
Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)	49	14,41	49	14,41	38	11,18	22	6,47	38	11,18	61	17,94	37	10,88	46	13,53	340	6,92
Prestada o cedida (no pagada)	56	17,55	38	11,91	47	14,73	16	5,02	49	15,36	44	13,79	43	13,48	26	8,15	319	6,49
Por servicios	20	44,44	7	15,56	1	2,22	9	20,00	0	0,00	2	4,44	4	8,89	2	4,44	45	0,92
Arrendada	510	15,84	533	16,56	339	10,53	238	7,39	372	11,56	479	14,88	494	15,35	254	7,89	3.219	65,49
Anticresis	-	-	-	-	-	-	2	40,00	-	-	2	40,00	-	-	1	20,00	5	0,10
TOTAL	816		786		575		357		548		726		719		388		4915	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

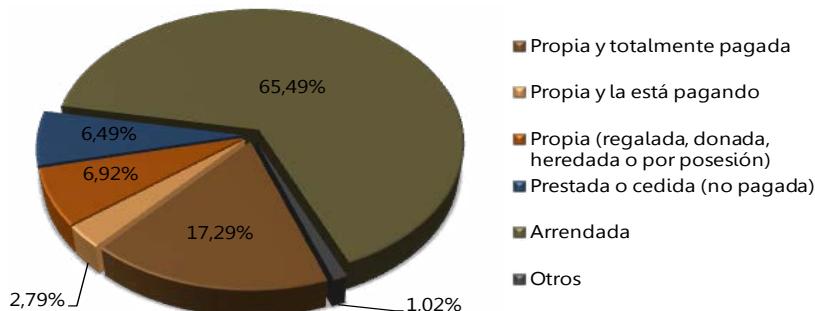
- Las viviendas *Por servicios y Anticresis* representan los menores porcentajes en el A.E., sin embargo se puede observar que éstos predominan: el primero en el sector 1 con el 44,44 % y el segundo en los sectores 4 y 6 con el 40 %.

Todo ser humano responsable de proporcionar bienestar y seguridad a su familia, anhela contar con vivienda propia, que contribuya entre otras cosas a la seguridad financiera y satisfacción personal, sin embargo en el A.E., tan solo el 17,29 % de la población han tenido esta posibilidad.

En el A.E., el 65,49 % de las viviendas son *Arrendadas*, este porcentaje demuestra que la mayor parte de la población residente en el A.E., enfrenta graves problemas de inestabilidad así como la imposibilidad de intervenir en la vivienda para mejorar sus condiciones de habitabilidad y alcanzar un adecuado grado de confort y bienestar.

Entre las viviendas *Propia (regalada, donada, heredada o por posesión)* y *Prestada o cedida*, representan porcentajes más o menos

similares del 6,92 % y 6,49 % respectivamente; mientras que los menores porcentajes corresponden a la tenencia de vivienda *Propia y la está pagando* y *Otros* (que para mejor claridad de la grafica contiene a las viviendas por servicios y anticresis) representan tan solo el 3,81%, del total de las viviendas del A.E.

CAP. III GRÁFICO N° 4.
Tenencia de la vivienda.


Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Pese a que las viviendas propias constituyen la segunda tenencia más significativa de nuestro estudio, al compararla con el porcentaje de viviendas arrendadas, confirma el hecho de que mucha población en busca de una mejor calidad de vida, ha abandonado el tradicional CH junto a sus propiedades, las mismas que destinadas al arriendo, les han permitido contar con mayores ingresos económicos.

La información obtenida del tipo de tenencia ha permitido aproximarnos a la situación legal de las viviendas habitadas en el A.E., permitiéndonos hacer estimaciones respecto a la demanda potencial y seguridad en la permanencia, así como determinar aquellos hogares que deben disponer de parte de sus ingresos para el pago de la vivienda en que residen.

Es así que la vivienda en el A.E., presenta otros tipos de carencias, entre los que se destaca una tenencia insegura, producto de la falta de ingresos económicos de gran parte de la población residente, que no puede pagar los altos costos de una vivienda digna y mucho menos pensar en componentes como son la tierra, materiales de construcción, fuerza de trabajo, y financiamiento en general.

3.1.5 Condición de la vivienda.

La habitabilidad es un conjunto de condiciones físicas y no físicas que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia y en un grado u otro la gratificación de la existencia. (Saldarriaga, 57).

En este sentido la vivienda juega un papel clave, al ser el medio que garantiza las condiciones físicas adecuadas para una apropiada habitabilidad, la misma que es resultado de un proceso más complejo que se inicia con la transformación del territorio y el ordenamiento espacial donde se llevarán a cabo las relaciones internas y externas así como individuales y colectivas del ser humano, y en donde el fin último es la transformación arquitectónica, encargada de proporcionar las características espaciales, funcionales, constructivas y técnicas para una adecuada habitabilidad.

Bajo estos criterios, el estudio de las condiciones de las viviendas del A.E., que se presentan a continuación, permitirá determinar el grado de bienestar en que se desarrollan las actividades cotidianas de la población residente en el CH.

3.1.5.1 Materiales predominantes en la vivienda.

La caracterización constructiva de la vivienda se asocia con la identificación de los materiales y la calidad de los mismos respecto a las funciones de protección y seguridad que debe brindar toda una estructura habitacional.

La información sobre los materiales de construcción permite una aproximación para determinar la calidad de la vivienda, la construcción de indicadores que discriminan el nivel de vida de la población, así como la determinación de la durabilidad de una vivienda respec-

to a los materiales utilizados en la construcción de techos, pisos y paredes.

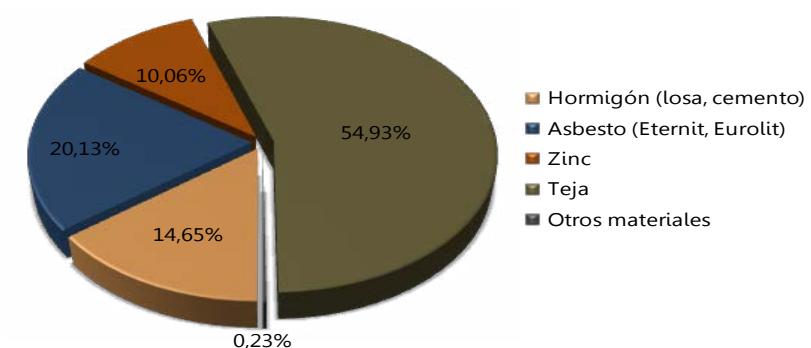
a) Materiales predominantes en el techo o cubierta de las viviendas.

La cubierta entendida como la estructura que forma el último diafragma de la construcción, realizada en la parte superior y exterior de una vivienda, tiene el objetivo de proteger la construcción y a sus habitantes de las inclemencias del clima como la lluvia, el viento, el calor, el frío, etc.

De acuerdo a ello se ha registrado que el material usado con mayor frecuencia en el *Techo o Cubierta* de las viviendas del A.E., es la Teja que representa el 54,93 %.

Su mayor porcentaje se ha establecido en el sector 1 que contienen el 17,87 %, esto se debe a que dicho sector representa más fielmente al centro tradicional, que es claro reflejo de la historia de la ciudad y donde la teja ha jugado un papel muy importante.

CAP. III GRÁFICO N° 5.
Materiales predominantes en el techo o cubierta de las viviendas.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.



Los materiales como el *Asbesto, Hormigón y Zinc*, representan el 20,13 %, 14,65 % y el 10,06 % respectivamente; mientras que las viviendas constituidas con *Otros* materiales representan tan solo el 0,23 %.

De acuerdo a ello se puede observar en el cuadro N° 5 que el *Asbesto* como el segundo material que predomina en las cubiertas de las viviendas del A.E., tienen su mayor porcentaje en el sector 6 al estar constituido por el 19,88 %; mientras que el *Hormigón* predomina en los sectores 1, 2 y 6 al representar el 17,50 %, 20,63 % y el 17,92 % respectivamente.

Entre los materiales utilizados con menor frecuencia en las cubiertas de las viviendas, se encuentra el *Zinc* que predomina en el sector 6 con el 19,88 % y *Otros* materiales cuyo mayor porcentaje se encuentra en el sector 2 con el 27,27 %, mientras que en los sectores 3, 4 y 5 existe una equivalencia al estar constituidos por el del 18,18 %.

CAP. III CUADRO N° 5.

Viviendas por sectores del A. E. según material de la cubierta.

MATERIAL DE LA CUBIERTA O TECHO	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Hormigón (losa, cemento)	123	17,50	145	20,63	56	7,97	70	9,96	55	7,82	126	17,92	73	10,38	55	7,82	703	14,65
Asbesto (Eternit, Eurolit)	147	15,22	129	13,35	119	12,32	69	7,14	91	9,42	193	19,98	149	15,42	69	7,14	966	20,13
Zinc	55	11,39	78	16,15	61	12,63	42	8,70	56	11,59	96	19,88	68	14,08	27	5,59	483	10,06
Teja	471	17,87	401	15,21	318	12,06	170	6,45	331	12,56	292	11,08	424	16,08	229	8,69	2,636	54,93
Otros materiales	1	9,09	3	27,27	2	18,18	2	18,18	2	18,18	-	-	-	-	1	9,09	11	0,23
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Si bien la constitución material de las cubiertas debe adecuarse al medio y al contexto en donde se implanta la vivienda, la *Teja* ha sido el material que mejor se ha adaptado a las condiciones físicas como no físicas que constituyen al CH. aportando con una imagen pintoresca y un alto valor identitario para la ciudad en general, y que ha sido reconocida mundialmente como una de las características más relevantes de la arquitectura cuencana tradicional.

Cabe recalcar sin embargo que un 45,07 % de las viviendas han utilizado para su cubierta o techo otros materiales entre los que predominan el asbesto y el hormigón; que si bien no son tradicionales para el A.E., su actual uso es más frecuente.

b) Materiales predominantes en las paredes exteriores de las viviendas.

Los materiales predominantes en las paredes exteriores de la vivienda, dependen de las condiciones físicas así como culturales y sociales que posee cada ciudad, los mismos que desde el punto de vista de la permanencia de la construcción permiten determinar su durabilidad a través del tiempo.

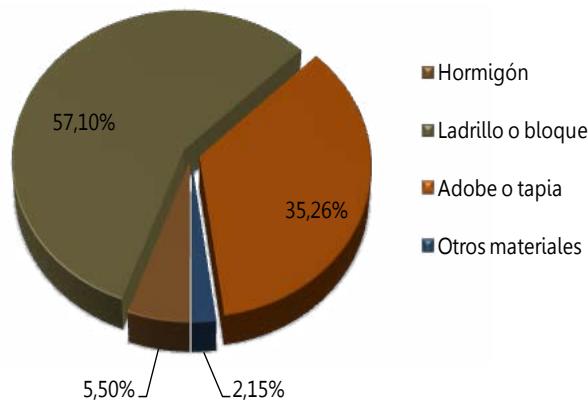
- En base al cuadro N° 6 y el gráfico N° 6 se ha determinado que el *Ladrillo o bloque*, predomina en los diferentes sectores del A.E., al contener el 57,10 % de viviendas con este material, representando su mayor porcentaje en el sector 6 que está constituido por 504 viviendas que representan el 18,39 %.

- Al *Ladrillo o bloque* le sigue las paredes constituidas por *Adobe o Tapial* que representan el 35,26 % y que tienen su mayor porcentaje, 20,86 %, en el sector 1. La razón de esto se debe (al igual que la teja para las cubiertas) que el sector 1 representa más claramente la construcción tradicional cuencana y que por motivos de la Declaratoria al CHC. como Patrimonio Cultural de la humanidad se ha mantenido hasta nuestros días.

- El *Hormigón* con un porcentaje de utilización mucho menor en las viviendas del A.E., se puede apreciar que éste predomina en el sector 2 al contener el 23,11 %, es decir 61 viviendas de un total de 264, mientras que el menor porcentaje se encuentra en el sector 7 que representa el 5,30 %.

- Entre los porcentajes menos significativos en el A.E., se encuentra La *Caña o bahareque*, la *Madera*, la *Caña y Otros*, donde se puede observar en el cuadro N° 7 que predomina la *Caña o bahareque* con el 1,35 % de un total del 2 %, de dichos materiales empleados en las paredes exteriores de las viviendas.

CAP. III GRÁFICO N° 6.
Material de las paredes exteriores.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III CUADRO N° 6.
Viviendas por sectores del A.E. según material de las paredes exteriores.

MATERIAL DE PAREDES EXTERIORES	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Hormigón	37	14,02	61	23,11	26	9,85	30	11,36	30	11,36	45	17,05	14	5,30	21	7,95	264	5,50
Ladrillo o bloque	383	13,98	464	16,93	326	11,90	184	6,72	259	9,45	504	18,39	414	15,11	206	7,52	2.740	57,10
Adobe o tapia	353	20,9	211	12,47	194	11,47	128	7,57	237	14,01	154	9,10	275	16,25	140	8,27	1.692	35,26
Madera	5	17,24	6	20,7	3	10,34	2	6,90	1	3,45	3	10,34	6	20,7	3	10,34	29	0,60
Caña revestida o bahareque	18	27,7	11	16,92	7	10,77	7	10,77	6	9,23	1	1,54	5	7,69	10	15,38	65	1,35
Caña no revestida	-	-	2	3,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,04	
Otros materiales	1	14,29	1	14,29	-	-	2	28,6	2	28,6	-	-	-	-	1	14,29	7	0,15
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

c) Materiales predominantes en el piso de las viviendas.

En base a los materiales utilizados con mayor frecuencia en los pisos de las viviendas del A.E., se ha registrado que la *Duela, parquet, tablón o piso flotante*, con el 41,95%, representa el mayor porcentaje en casi todos los sectores, existiendo una cierta similitud en los porcentajes.

CAP. III CUADRO N° 7.
Viviendas por sectores del A.E. según material de piso.

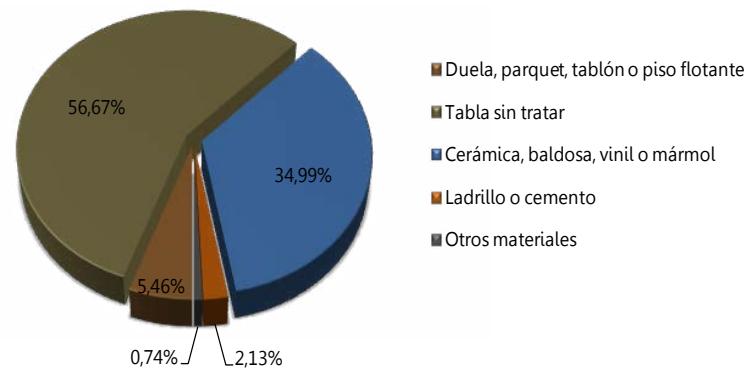
MATERIAL DE PISO EN LAS VIVIENDAS	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Duela, parquet, tablón o piso flotante	346	17,19	390	19,37	229	11,38	165	8,20	161	8,00	256	12,72	321	15,95	145	7,20	2.013	41,95
Tabla sin tratar	274	20,54	143	10,72	152	11,39	96	7,20	169	12,67	198	14,84	175	13,12	127	9,52	1.334	27,80
Cerámica, baldosa, vinil o mármol	144	12,54	173	15,07	135	11,76	68	5,92	170	14,81	208	18,12	166	14,46	84	7,32	1.148	23,92
Ladrillo o cemento	31	11,57	43	16,04	38	14,18	20	7,46	32	11,94	40	14,93	43	16,04	21	7,84	268	5,58
Caña	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	100,0	-	-	1	0,02
Tierra	-	-	4	40,00	-	-	-	-	1	10,00	2	20,00	1	10,00	2	20,00	10	0,21
Otros materiales	2	8,00	3	12,00	2	8,00	4	16,00	2	8,00	3	12,00	7	28,00	2	8,00	25	0,52
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

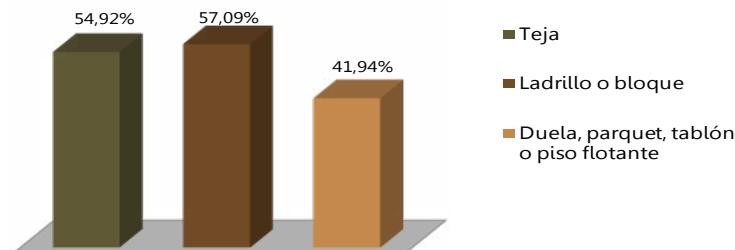
Respecto a la *Tabla sin tratar* con el 27,80 % y la *Cerámica, baldosa, vinil o mármol* con el 23,92 %, constituyen el segundo y tercer grupo de materiales más utilizados en las viviendas. Los mismos que predominan en el caso de *Tabla sin tratar* en el sector 1 con el 20,54 % y respecto a *Cerámica, baldosa, vinil o mármol* en el sector 6 con el 18,12 %.

En cuanto al *Ladrillo o cemento*, *Caña*, *Tierra* y *Otros materiales*, constituyen los materiales menos usados en las viviendas del A.E. ya que todos ellos representan apenas el 6,33 % del total y donde predomina el *Ladrillo o cemento* con el 5,58 %.

CAP. III GRÁFICO N° 7.**Material de piso**

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III GRÁFICO N° 8.**Materiales predominantes en las viviendas del A.E.**

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

La información sobre los materiales de construcción empleados en las viviendas permiten tener una aproximación a la calidad de la vivienda, su durabilidad así como el nivel de vida que ésta brinda a sus habitantes.

Finalmente podemos concluir que, la teja, el ladrillo o bloque y la duela, parquet, tablón o piso flotantes (Ver gráfico N° 8), son los materiales predominantes en la mayoría de las viviendas del A.E., las mismas que reforzadas por su durabilidad nos demuestran que su calidad es buena. Sin embargo para afirmar que el grado de bienestar que brinda a sus habitantes es el adecuado, será necesario analizar otros indicadores como los que se presentan a continuación.

3.1.5.2 Número de hogares en la vivienda.

De acuerdo a la definición proporcionada por el INEC, se considera como hogar cuando todos los residentes habituales del mismo, se unen para compartir y participar entre sí de la formación y utilización de un mismo presupuesto así como elaborar y consumir en común sus alimentos.

Cabe recalcar que la cantidad de hogares y de unidades de vivienda puede no ser la misma ya que una unidad de vivienda puede ser ocupada por más de un hogar. Es por ello que su identificación y contabilización es clave, ya que permite determinar las necesidades habitacionales de la población.

En base al análisis sectorial se ha determinado que en el A.E., existen viviendas compuestas hasta por 3 hogares, de donde:

Se han registrado en el A.E., 4691 viviendas compuestas por 1 hogar, las mismas que representan el mayor porcentaje (97,75 %) respecto a otras conformadas por 2 y 3 hogares.

En base al Cuadro N° 8 se puede observar que en todos los sectores del A.E., predominan las viviendas conformadas por un hogar, de donde el sector 1 tiene el mayor porcentaje, 16,36 % seguido por los sectores 2 y 7 con porcentajes más o menos similares del 15,52 % y del 15,11 % respectivamente.

De las viviendas conformadas por 2 y 3 hogares que representan el 2,25 %, se puede observar una mayor presencia en los sectores 2 con el 26 % y 3 con el 37,50% respectivamente.

CAP. III CUADRO N° 8.

Viviendas por número de hogares según sectores del A.E.

MATERIAL DE PAREDES EXTERIORES	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Hormigón	37	14,02	61	23,11	26	9,85	30	11,36	30	11,36	45	17,05	14	5,30	21	7,95	264	5,50
Ladrillo o bloque	383	13,98	464	16,93	326	11,90	184	6,72	259	9,45	504	18,39	414	15,11	206	7,52	2,740	57,10
Adobe o tapia	353	20,9	211	12,47	194	11,47	128	7,57	237	14,01	154	9,10	275	16,25	140	8,27	1,692	35,26
Madera	5	17,24	6	20,7	3	10,34	2	6,90	1	3,45	3	10,34	6	20,7	3	10,34	29	0,60
Caña revestida o bahareque	18	27,7	11	16,92	7	10,77	7	10,77	6	9,23	1	1,54	5	7,69	10	15,38	65	1,35
Caña no revestida	-	-	2	3,08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,04	
Otros materiales	1	14,29	1	14,29	-	-	2	28,6	2	28,6	-	-	-	-	1	14,29	7	0,15
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

De acuerdo al análisis presentado se puede concluir que en el A.E., predominan las viviendas unifamiliares al superar con un alto porcentaje a las viviendas constituidas por 2 y 3 hogares.

Esto se debe en un a que hasta hace algunos años, donde el CH se consolidó como tal, no existía una fuerte presión demográfica permitiendo su expansión en forma horizontal, y por ende la implantación de viviendas para alojar a un solo hogar.

Sin embargo su permanencia en el tiempo radica principalmente en los aspectos sociales y culturales, donde los hogares han traducido el concepto de vivienda unifamiliar en privacidad, control total de la propiedad, y mayor espacio de encuentro y convivencia, donde se viven experiencias que consolidan la vida individual y colectiva de quienes residen en el tradicional CHC.

3.1.5.3 Número de miembros en el hogar.

Se considera como miembros de un hogar a aquellos residentes habituales del mismo.

En base al estudio sectorial, se ha determinado que en el A.E., predominan los hogares constituidos por 1 persona, cuyo mayor porcentaje se encuentra en el sector 1 con el 16,64 % mientras que los de menor porcentaje corresponde a los sectores 4 y 8 con valores similares del 8,36 % y del 8,27 % respectivamente.

CAP. III CUADRO N° 9.

Viviendas por sectores del A.E. según miembros del hogar.

Nº DE PERSONA	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
1	183	16,64	154	14,00	122	11,09	92	8,36	162	14,73	131	11,91	165	15,00	91	8,27	1,100	22,08
2	192	17,53	212	19,36	134	12,24	84	7,67	103	9,41	140	12,79	149	13,61	81	7,40	1,095	21,98
3	174	17,08	161	15,80	132	12,95	62	6,08	95	9,32	160	15,70	155	15,21	80	7,85	1,019	20,46
4	147	17,90	131	15,96	86	10,48	53	6,46	88	10,72	126	15,35	123	14,98	67	8,16	821	16,48
5	75	14,59	82	15,95	54	10,51	44	8,56	56	10,89	96	18,68	62	12,06	45	8,75	514	10,32
6 - 10	66	16,34	52	12,87	52	12,87	27	6,68	45	11,14	72	17,82	65	16,09	25	6,19	404	8,11
11 - 20	6	28,57	2	9,52	2	9,52	3	14,29	1	4,76	3	14,29	2	9,52	21	0,42		
> a 20	2	28,57	2	28,57	0	0,00	0	0,00	1	14,29	0	0,00	2	28,57	0	0,00	7	0,14
TOTAL	845		796		582		364		553		726		724		391		4981	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En cuanto a los hogares con 2 miembros que constituyen, con el 21,98 %, el segundo porcentaje más representativo, se puede observar en el Cuadro N° 9, que éste tiene mayor representación en el sector 2 que posee el 19,36 % y cuyo menor porcentaje corresponden a los sectores 4 y 8 con el 7,67 % y el 7,40 % respectivamente.

Un tercer porcentaje también representativo corresponde a los hogares compuestos por 3 miembros de donde el sector 1 predomina con el 17,08 %, mientras que el sector 4 con el 6,08 % es el de menor porcentaje.

En cuanto a los hogares constituidos por 4 y 5 personas que representan el 16,48 % y el 10,32 % respectivamente, se puede observar que tienen sus mayores porcentajes, en el primer caso en el sector 1 con el 17,90 % y en el segundo caso, en el sector 6 con el 18,68 %.

Con porcentajes poco significativos se encuentran los hogares constituidos entre 10 – 20 y más de 20 personas, que representan el 0,42 % y el 0,14 % respectivamente. Dichos valores constituyen casos especiales ya que representan a los hoteles, pensiones, casas hogar, asilos, etc.

Conocer la cantidad de miembros existente en los hogares de una vivienda, nos permiten tener una noción del grado de confort y bienestar en el que se encuentran sus residentes, así como determinar si existe o no hacinamiento en la vivienda, (tema que será analizado posteriormente).

3.1.5.4 Número de cuartos en la vivienda.

Este indicador permite a través del número de residentes habituales y la cantidad de habitaciones utilizadas, generar indicadores sobre el nivel de vida de la población, medir las necesidades básicas insatisfechas, así como la detección de condiciones habitacionales precarias.

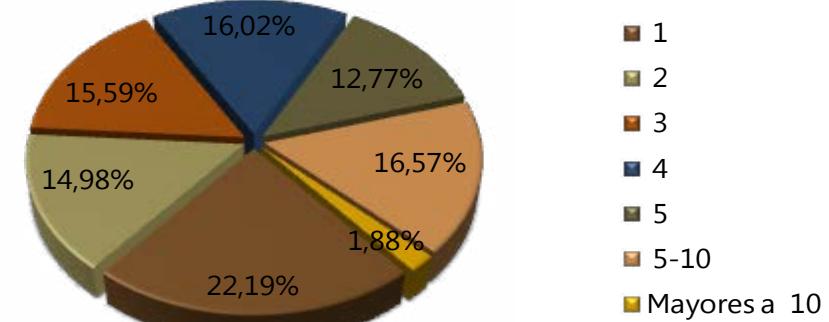
En base al Cuadro N° 10 y el gráfico N° 9 se ha registrado que en el A.E., existe mayor presencia de las viviendas constituidas por 1 cuarto que representan el 22,19 %, y donde el sector 5 tiene el mayor porcentaje 16,43 %.

Las viviendas compuestas por 5-10 cuartos representan el segundo porcentaje más alto (16,57 %), donde el sector 1 predomina con el 18,24 % mientras que los sectores 4 y 8 poseen el menor porcentaje correspondiente al 6,04 %.

Respecto a las viviendas con 2, 3 y 4 cuartos, se puede observar una cierta similitud en sus porcentajes compuestos por el 14,98 %, 15,29 % y del 16,02 % respectivamente.

Donde las viviendas compuestas por 2 cuartos predominan en el sector 7 con el 15,99 %, mientras que las compuestas por 3 cuartos tienen su mayor porcentaje en el sector 1 constituido por el 17,56 %; finalmente las viviendas con 4 cuartos predomina en el sector 6 con el 18,08 %.

CAP. III GRÁFICO N° 9.
Número de cuartos en la vivienda.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III CUADRO N° 10.
Viviendas por sectores del A.E. según número de cuartos.

NÚMERO DE CUARTOS	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
1	142	13,33	157	14,74	111	10,42	101	9,48	175	16,43	113	10,61	171	16,06	95	8,92	1,065	22,19
2	105	14,60	109	15,16	73	10,15	67	9,32	82	11,40	107	14,88	115	15,99	61	8,48	719	14,98
3	137	18,32	122	16,31	71	9,49	44	5,88	83	11,10	87	11,63	128	17,11	76	10,16	748	15,59
4	135	17,56	118	15,34	100	13,00	39	5,07	73	9,49	139	18,08	108	14,04	57	7,41	769	16,02
5	117	19,09	112	18,27	74	12,07	46	7,50	42	6,85	108	17,62	73	11,91	41	6,69	613	12,77
5-10	145	18,24	122	15,35	115	14,47	48	6,04	67	8,43	137	17,23	113	14,21	48	6,04	795	16,57
Mayores a 10	16	17,78	16	17,78	12	13,33	8	8,89	13	14,44	16	17,78	6	6,67	3	3,33	90	1,88
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Como ya se mencionó anteriormente este indicador se constituye como un elemento indispensable para determinar la precariedad de una vivienda donde reside una familia.

De acuerdo a los resultado obtenidos para el A.E., donde predominan las viviendas constituidas por 1 cuarto se hace evidente la existencia de precariedad en las viviendas, sin embargo dependerá

de la composición familiar o el número de personas que habitan una vivienda para determinar la existencia de déficit por insuficiencia de cuartos, y por ende el incumplimiento de las necesidades básicas de la población.

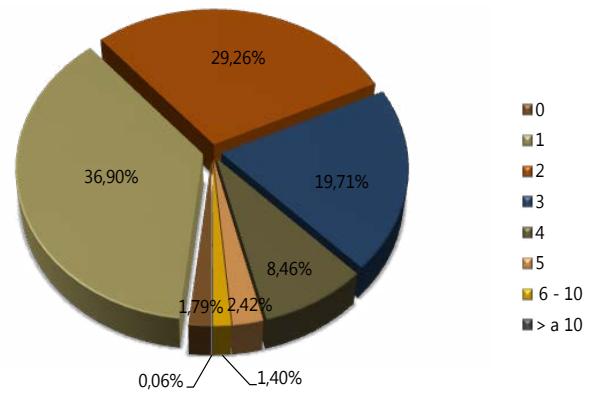
3.1.5.5 Número de dormitorios en la vivienda.

La determinación de los datos sobre cantidad de dormitorios en la vivienda es clave ya que permite realizar estimaciones sobre hacinamiento. De acuerdo a ello se ha obtenido que en el A.E., (Ver cuadro N° 11), existe mayor presencia de viviendas que poseen *1 dormitorio*, las mismas que representan el 36,9 %, siendo el sector 7 predominante respecto a los otros sectores al contener el 16,37 %.

Las viviendas con *2 dormitorios* ocupan el segundo porcentaje más importante ya que constituyen el 29,26 %; registrándose el mayor porcentaje en el sector 1 con el 17,24 % seguido por los sectores 2 y 6 con porcentajes del 16,60 % y el 16,70 % respectivamente.

CAP. III GRÁFICO N° 10.

Número de dormitorios exclusivos en la vivienda.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En cuanto a las viviendas con *3 dormitorios* que representan el 19,71 %, el sector 1 predomina con el 18,29 % y cuyo menor porcentaje se encuentra en el sector 4 con el 5,39 %.

Las viviendas que no poseen dormitorios así como las que están constituidas por 4, 5, 6 – 10 y mayores a 10 dormitorios representan los menores porcentajes en el A.E., siendo el rango comprendido entre > a 10 dormitorios el de menor valor al representar el 0,06 %.

CAP. III CUADRO N° 11.

Viviendas por sectores del A. E. según número de dormitorios.

NÚMERO DE DORMITORIO	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
0	28	32,56	14	16,28	4	4,65	6	6,98	14	16,28	7	8,14	4	4,65	9	10,47	86	1,79
1	242	13,66	259	14,62	196	11,07	155	8,75	260	14,68	219	12,37	290	16,37	150	8,47	1.771	36,90
2	242	17,24	233	16,60	166	11,82	97	6,91	119	8,48	232	16,52	205	14,60	110	7,83	1.404	29,26
3	173	18,29	157	16,60	110	11,63	51	5,39	91	9,62	158	16,70	132	13,95	74	7,82	946	19,71
4	75	18,47	61	15,02	45	11,08	34	8,37	33	8,13	68	16,75	59	14,53	31	7,64	406	8,46
5	22	18,97	21	18,10	19	16,38	5	4,31	13	11,21	17	14,66	15	12,93	4	3,45	116	2,42
6 - 10	15	22,39	11	16,42	13	19,40	5	7,46	5	7,46	6	8,96	9	13,43	3	4,48	67	1,40
> a 10	-	-	-	-	3	100,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0,06
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.5.6 Número de personas por dormitorio en la vivienda.

El dormitorio es el espacio o habitación de una vivienda especialmente diseñado para el descanso de uno o más de sus habitantes, y donde está implícita la idea de privacidad. Conocer el número de personas por dormitorio es clave para determinar si una vivienda está en hacinamiento por insuficiencia de dormitorios.

A partir de ello se ha determinado que en el A.E., existe mayor presencia de las viviendas constituidas por *menos de 2 personas* por dormitorio que representan el 62,47 %; siendo el sector 1 con el 17,41 % el de mayor porcentaje.

En cuanto a las viviendas constituidas por *2 a 3 personas* por dormitorio constituyen el segundo porcentaje más representativo al tener el 29,26 %.

CAP. III CUADRO N° 12.

Viviendas por sectores del A. E. según número de personas por dormitorio.

PERSONAS POR DORMITORIO	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Viviendas sin dormitorio	28	32,56	14	16,28	4	4,65	6	6,98	14	16,28	7	8,14	4	4,65	9	10,47	86	1,79
Menos de 2 personas	522	17,41	469	15,64	358	11,94	214	7,14	317	10,57	441	14,71	454	15,14	223	7,44	2.998	62,47
De 2 a 3 personas	207	14,74	229	16,31	163	11,61	104	7,41	151	10,75	210	14,96	215	15,31	125	8,90	1.404	29,26
De 4 a 5 personas	35	13,51	38	14,67	28	10,81	26	10,04	36	13,90	41	15,83	33	12,74	22	8,49	259	5,40
De 5 y mas personas	5	9,62	6	11,54	3	5,77	3	5,77	17	32,69	8	15,38	8	15,38	2	3,85	52	1,08
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

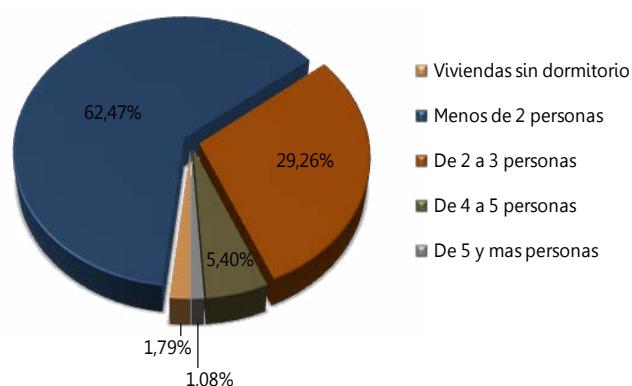
Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Si bien las viviendas con *4 a 5 y mayores a 5 personas* por dormitorio con el 5,40 % y el 1,08 % respectivamente, constituyen los menores porcentajes en el A.E., su determinación es clave ya que permitirá establecer junto a las viviendas que no poseen dormitorios la existencia o no, de condiciones de hacinamiento en la vivienda.

CAP. III GRÁFICO N° 11.

Personas por dormitorio en la vivienda.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.5.7 Disponibilidad de cocina en los hogares.

Conocer la disponibilidad de un lugar adecuado donde preparar los alimentos, así como de su uso privado o compartido, es indispensable a la hora de evaluar las condiciones de bienestar que la vivienda brinda a sus habitantes.

De acuerdo a los hogares existentes en el A.E., se ha registrado que el 83,87 % disponen de cocina exclusiva y donde los sectores 1, 2 y 6 con el 17,42 %, el 15,62 % y el 15,31 % respectivamente constituyen los mayores porcentajes. En cuanto a los hogares que no disponen de cocina se puede observar que el sector 2 con el 17,91 % contiene el mayor porcentaje respecto a los otros sectores del A.E.

CAP. III CUADRO N° 13.

Hogares por disponibilidad de cocina según sectores del A.E.

SECTORES	DISPONIBILIDAD DE COCINA				TOTAL	
	SI		NO			
	#	%	#	%		
1	718	17,42	98	12,36	816	
2	644	15,62	142	17,91	786	
3	480	11,64	95	11,98	575	
4	287	6,96	70	8,83	357	
5	438	10,63	110	13,87	548	
6	631	15,31	95	11,98	726	
7	594	14,41	125	15,76	719	
8	330	8,01	58	7,31	388	
TOTAL	4.122	100	793	100	4915	
%	83,87		16,13		100	

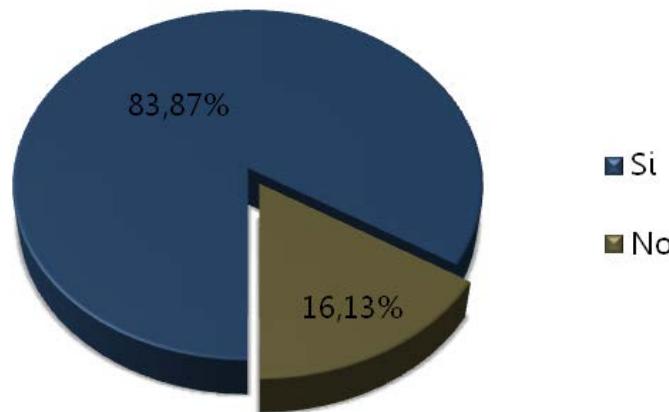
Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

La cocina, como un espacio físico de la vivienda que se ha constituido después del dormitorio en el ambiente más importante e indisoluble en la vida cotidiana de las personas, debe garantizar, como parte del bienestar de las personas del hogar, una preparación y almacenamiento adecuado de los alimentos. Sin embargo se ha podido constatar que en el A.E., existen 793 hogares que representan el

16,13 %, que no disponen de este espacio, representando un aspecto negativo que influye en la correcta habitabilidad de la población afectando en general su calidad de vida.

CAP. III GRÁFICO N° 12.
Disponibilidad de cocina en el hogar.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.5.8 Principal combustible o energía utilizada para Cocinar en los hogares.

Asociado con la calidad de vida de las personas se encuentran los diferentes tipos de combustibles o energía (leña, carbón, gas, electricidad, etc.), utilizados para cocinar. Su definición permitirá segmentar grupos de hogares con y sin confort y, en algunos casos brindar información importante desde el punto de vista ambiental.

De acuerdo a ello se ha podido observar que en el A.E., el mayor combustible o energía utilizada por los hogares para cocinar sus alimentos es por medio del *Gas (tanque o cilindro)* que representa el 95,04 %.

En base al estudio sectorial, se ha determinado que: con el 16,55 %, el 15,93 % y el 15,03 %, los sectores 1, 2 y 6 respectivamente poseen los mayores porcentajes de hogares que utilizan el Gas como medio para cocinar, mientras que los sectores 4 con el 7,32 % y el 8 con el 8,03 % constituyen los de menor porcentaje.

CAP. III CUADRO N° 14.
Hogares por sectores del A. E. según combustible o energía utilizada para cocinar.

SECTORES	COMBUSTIBLE O ENERGÍA UTILIZADA PARA COCINAR										TOTAL
	GAS (TANQUE O CILINDRO)		GAS CENTRALIZADO		ELECTRICIDAD		LEÑA, CARBÓN		NO COCINA		
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#
1	773	16,55	2	33,33	9	25,00	-	0,00	32	15,92	816
2	744	15,93	1	16,67	4	11,11	-	0,00	37	18,41	786
3	547	11,71	1	16,67	6	16,67	-	0,00	21	10,45	575
4	342	7,32	-	0,00	1	2,78	-	0,00	14	6,97	357
5	516	11,05	2	33,33	-	0,00	-	0,00	30	14,93	548
6	702	15,03	-	0,00	4	11,11	-	0,00	20	9,95	726
7	672	14,39	-	0,00	9	25,00	-	0,00	38	18,91	719
8	375	8,03	-	0,00	3	8,33	1	100,00	9	4,48	388
TOTAL	4.671	100	6	100	36	100	1	100	201	100	4915
%	95,04		0,12		0,73		0,02		4,09		100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

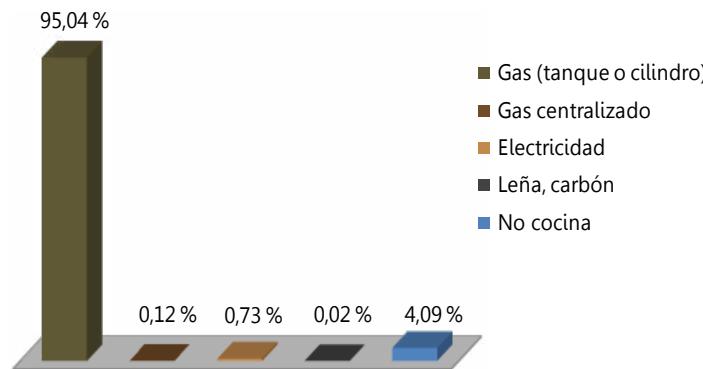
Elaboración: Grupo de tesis.

Cabe recalcar que el *gas centralizado* y la *electricidad* constituyen junto a las viviendas que no cocinan los medios menos utilizados por la población para la preparación de sus alimentos, ya que representan el 4,94 %.

La utilización de la leña o carbón para cocinar los alimentos constituye uno de los problemas más importantes de salud pública, ya que el humo proveniente de este tipo de fuentes contiene numerosos compuestos potencialmente tóxicos para la salud respiratoria. Es por ello que la utilización de este tipo de combustible representa un aspecto positivo para la población del A.E., ya que constituye tan solo el 0,02 %.

Podemos concluir que si bien el ahorro económico y energético, son las principales y más evidentes ventajas por la cual en la mayoría de los hogares del A.E., se utiliza el *gas en tanque o cilindro* para cocinar sus alimentos; la ubicación e instalación de los tanques o cilindros de gas, constituyen aspectos de vital importancia, ya que de ellos dependerá, a más de garantizar el confort en la vivienda, la seguridad para los miembros del hogar.

CAP. III GRÁFICO N° 13.
Combustible o energía utilizada para cocinar en el hogar.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.5.9 Disponibilidad de servicio higiénico en los hogares.

El objetivo de conocer la disponibilidad y uso de instalaciones para la eliminación de los residuos humanos en la vivienda, es un tema considerado como una de las condiciones mínimas de salubridad ya que permite identificar el nivel de precariedad en que se desarrolla la población.

En el A.E., se ha registrado que el 78,09 % de los hogares disponen de *Servicio Higiénico exclusivo* para el hogar, donde el sector 1 con el 18,50 % posee el mayor porcentaje mientras que los sectores 4 y 5 representan los menores al estar constituidos por el 6,46 % y el 7,71 % respectivamente.

El Servicio Higiénico Compartido; predomina en los sectores 2, 5 y 7 constituidos por porcentajes similares del 15,83 %, el 15,27 % y el 15,92 % respectivamente; mientras que los hogares que *no disponen de Servicio Higiénico*, representa un mínimo porcentaje producto de la existencia de tan solo 3 hogares correspondientes a los sectores 6 y 8.

CAP. III CUADRO N° 15.
Hogares por disponibilidad de servicio higiénico según sectores del A.E.

SECTORES	DISPONIBILIDAD DE SERVICIO HIGIÉNICO						TOTAL	
	DE USO EXCLUSIVO		COMPARTIDO CON VARIOS HOGARES		NO TIENE			
	#	%	#	%	#	%		
1	710	18,50	106	9,87	-	0,00	816	
2	616	16,05	170	15,83	-	0,00	786	
3	449	11,70	126	11,73	-	0,00	575	
4	248	6,46	109	10,15	-	0,00	357	
5	384	10,01	164	15,27	-	0,00	548	
6	587	15,29	138	12,85	1	33,33	726	
7	548	14,28	171	15,92	-	0,00	719	
8	296	7,71	90	8,38	2	66,67	388	
TOTAL	3.838	100	1.074	100	3	100	4915	
%	78,09		21,85		0,06		100	

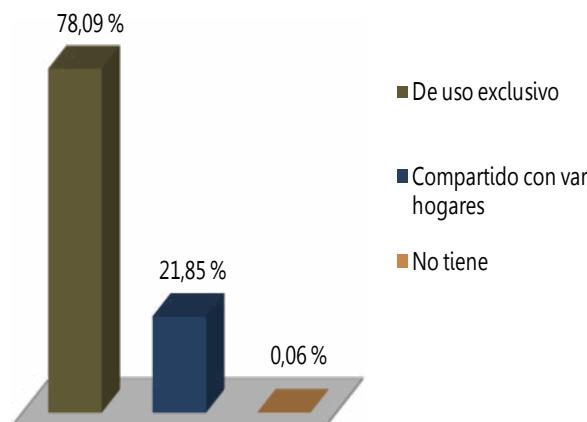
Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Si bien el contar con servicio higiénico exclusivo para el hogar, constituye una de las características que inciden directamente en la calidad de vida de la población, se puede observar en el Gráfico N° 13 que se presenta a continuación, que los hogares que disponen de *Servicio Higiénico Compartido* así como aquellos que *no disponen de Servicio Higiénico* representan el 21,91 % en el A.E.

Este indicador ha sido clave ya que ha permitido evidenciar un claro signo de precariedad en cuanto a las condiciones de habitabilidad que afectan seriamente la salud de las personas a la propagación de enfermedades.

CAP. III GRÁFICO N° 14.
Disponibilidad de servicio higiénico en el hogar.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.5.10 Disponibilidad de Servicio de Ducha en los Hogares.

Junto al servicio higiénico, la disponibilidad de ducha constituye uno de los elementos básicos en el sistema de aseo que permite a una familia realizar de manera cómoda y adecuada todos los procesos de cuidado de la higiene personal y del hogar, cuyos resultados se ven reflejados directamente en la salud de la población.

En base a la división sectorial del A.E., se ha determinado que existe mayor presencia de hogares que disponen del *servicio de ducha exclusivo* ya que representa el 75,22 %, donde los sectores 1 con el 18,50 % y 2 con el 16,39 % contienen los mayores porcentajes, contrario al sector 4 y 8 que con el 6,52 % y el 7,68 % respectivamente, poseen los menores porcentajes.

CAP. III CUADRO N° 16.
Hogares por disponibilidad de ducha según sectores del A.E.

SECTORES	DISPONIBILIDAD DE SERVICIO DE DUCHA						TOTAL	
	DE USO EXCLUSIVO DEL HOGAR		COMPARTIDO CON VARIOS HOGARES		NO TIENE			
	#	%	#	%	#	%		
1	684	18,50	110	10,29	22	14,77	816	
2	606	16,39	159	14,87	21	14,09	786	
3	424	11,47	129	12,07	22	14,77	575	
4	241	6,52	108	10,10	8	5,37	357	
5	349	9,44	177	16,56	22	14,77	548	
6	581	15,72	131	12,25	14	9,40	726	
7	528	14,28	169	15,81	22	14,77	719	
8	284	7,68	86	8,04	18	12,08	388	
TOTAL	3.697	100	1.069	100	149	100	4915	
%	75,22		21,75		3,03		100	

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

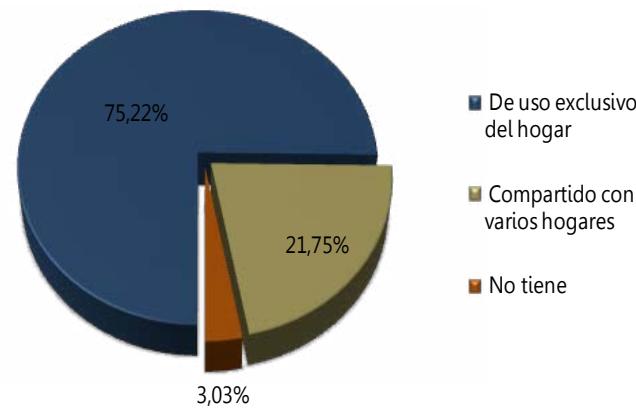
Elaboración: Grupo de tesis.

Respecto a los hogares que disponen de *servicio de ducha compartido*, se puede observar en el cuadro, que éste predomina en los sectores 5 y 7 con el 16,56 % y el 18,81 % respectivamente, mientras que el sector 8 con el 8,04 % posee el menor porcentaje.

De acuerdo a la *Disponibilidad de Servicio Higiénico en los Hogares*, y la *disponibilidad de ducha*, se puede evidenciar una cierta similitud de porcentajes entre los hogares con disponibilidad exclusiva así como compartida, sin embargo en cuanto a los hogares que no disponen de estos servicios, se puede observar que los hogares sin ducha (3,03 %) son mayores a aquellos que no tienen servicio higiénico (0,06 %).

Si bien en el A.E., predominan las viviendas con disponibilidad de ducha exclusiva, los hogares que comparte o carecen de este servicio constituyen un porcentaje también significativo del 24,78 %. Es decir que 1218 hogares enfrentan condiciones precarias que influyen en el confort y bienestar de sus miembros.

CAP. III GRÁFICO N° 15.
Disponibilidad de ducha en el hogar.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.6 Servicios básicos.

Contar con adecuadas condiciones y coberturas en servicios de agua potable, drenaje sanitario, energía eléctrica, etc., permiten reducir las disparidades sociales, al mismo tiempo que promueve un mejor nivel de desarrollo, al disminuir en este mismo sentido, las enfermedades y aumentar la calidad de vida de las personas.

Por ello, es clave el estudio que se presenta a continuación, ya que permitirá aproximarnos, en base a las condiciones actuales de los servicios básicos del A.E., a la determinación del grado de bienestar social que hacen posible tener vivienda digna.

3.1.6.1 Agua potable.

En este tipo de servicio existen dos componentes; la *forma de abastecimiento*, la cual hace referencia a como se obtiene el agua potable, y el *medio de abastecimiento* correspondiente a la fuente de donde proviene el agua que recibe la vivienda.

Su objetivo es identificar las viviendas que no cuentan con un sistema satisfactorio (higiénico y regular) de provisión de agua potable.

a) Forma de abastecimiento

En base al Cuadro N° 17 se puede apreciar que la forma predominante de abastecimiento de agua es por tubería dentro de la vivienda siendo muy superior al resto con el 91,31 %, la misma que representa el mayor porcentaje en casi todos los sectores repartiéndose de manera similar.

CAP. III CUADRO N° 17.
Viviendas por forma de abastecimiento de agua según sectores del A.E.

SECTORES	FORMA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA								TOTAL
	POR TUBERÍA DENTRO DE LA VIVIENDA		POR TUBERÍA FUERA DE LA VIVIENDA PERO DENTRO DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO		POR TUBERÍA FUERA DEL EDIFICIO, LOTE O TERRENO		NO RECIBE AGUA POR TUBERÍA SINO POR OTROS MEDIOS		
#	%	#	%	#	%	#	%	#	#
1	721	16,45	74	18,50	1	10,00	1	14,29	797
2	682	15,56	72	18,00	2	20,00	-	0,00	756
3	515	11,75	39	9,75	1	10,00	1	14,29	556
4	301	6,87	51	12,75	1	10,00	-	0,00	353
5	485	11,07	48	12,00	-	0,00	2	28,57	535
6	672	15,34	32	8,00	1	10,00	2	28,57	707
7	662	15,11	50	12,50	2	20,00	-	0,00	714
8	344	7,85	34	8,50	2	20,00	1	14,29	381
TOTAL	4.382	100	400	100	10	100	7	100	4799
%	91,31		8,34		0,21		0,15		100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

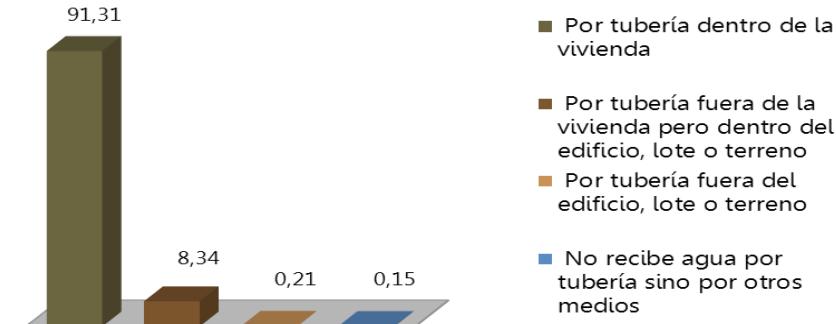
Elaboración: Grupo de tesis.

En segundo lugar, pero de muy poca frecuencia, se encuentra la forma de abastecimiento por *tubería fuera de la vivienda pero dentro del edificio, lote o terreno* con el 8,34 %. Así mismo repartiéndose este porcentaje de manera equitativa en todos los sectores.

Mientras que el sistema de abastecimiento por *tubería fuera del edificio, lote o terreno* representa un porcentaje muy inferior al 1 % sucediendo de igual manera con las viviendas que no reciben agua por tubería sino por otros medios.

Con ello se puede llegar a la conclusión que la vulnerabilidad hacia enfermedades producto de las malas condiciones del agua potable es poco significativa, como se muestra en la Gráfica N° 16.

CAP. III GRÁFICO N° 16.
Forma de abastecimiento de agua.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

b) Medio de abastecimiento.

A partir del Cuadro N° 18, podemos apreciar que en toda el A.E. la fuente de abastecimiento de agua utilizada mayoritariamente es la de red pública puesto que posee más del 99 %, repartiéndose de manera equitativa entre los 8 sectores de estudio.

Mientras que el medio de obtención de agua de: pozo, río, vertiente o canal, carro repartidor, agua lluvia o de cualquier otra forma representan el 0,44 %; demostrándose así que en el A.E. existe una baja recurrencia a las fuentes de abastecimiento de baja calidad. Según lo demuestra el grafico Gráfico N° 17.

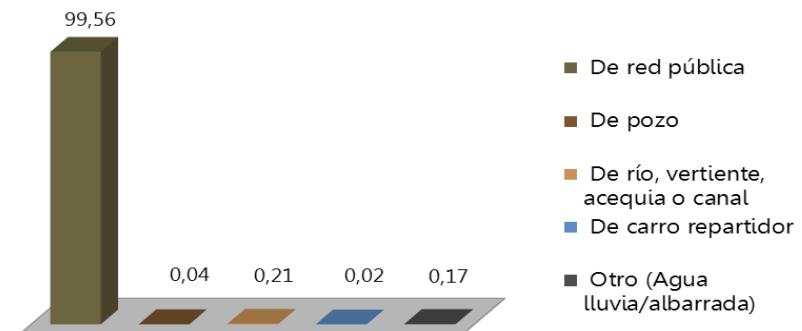
CAP. III CUADRO N° 18.
Viviendas por medio de abastecimiento de agua según sectores.

SECTORES	MEDIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUA										TOTAL
	DE RED PÚBLICA		DE POZO		DE RÍO, VERTIENTE, ACEQUIA O CANAL		DE CARRO REPARTIDOR		OTRO (AGUA LLUVIA/ALBARRADA)		
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#
1	795	16,64	-	-	1	10,00	1	25,00	-	-	797
2	749	15,68	-	-	4	40,00	3,00	75,00	-	-	756
3	553	11,57	-	-	2	20,00	-	-	1,00	20,00	556
4	352	7,37	-	-	1	10,00	-	-	-	-	353
5	534	11,18	-	-	-	-	-	-	1,00	20,00	535
6	706	14,78	-	-	-	-	-	-	1,00	20,00	707
7	709	14,84	2	100,00	2	20,00	-	-	1,00	20,00	714
8	380	7,95	-	-	-	-	-	-	1,00	20,00	381
TOTAL	4.778	100	2	100	10	100	4	100	5	100	4799
%	99,56		0,04		0,21		0,08		0,10		100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III GRÁFICO N° 17.
Medio de abastecimiento de agua.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.6.2 Evacuación de aguas servidas

Este servicio hace referencia a las distintas clases de disposición o eliminación de excreciones y aguas negras o servidas de la vivienda. Su importancia radica, en que es el uno de los indicadores claves para determinar las condiciones de habitabilidad de la vivienda, y con ellas la garantía de la protección de la salud así como la mejor calidad de vida de la población.

De acuerdo a las cifras expresadas en el Cuadro N° 19 se muestra que el tipo de evacuación de aguas negras más frecuente es el conectado a red pública de alcantarillado con el 98,96 %, repartido de manera equilibrada en todos los sectores.

CAP. III CUADRO N° 19.

Viviendas por tipo de eliminación de aguas servidas según sectores del A.E.

SECTORES	TIPO DE ELIMINACIÓN DE AGUAS SERVIDAS												TOTAL
	CONECTADO A RED PÚBLICA DE ALCANTARILLADO		CONECTADO A POZO SÉPTICO		CONECTADO A POZO CIEGO		CON DESCARGA DIRECTA AL MAR, RÍO, LAGO O QUEBRADA		LETRINA		NO TIENE		
#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	
1	791	16,66	6	16,67	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	797
2	749	15,77	3	8,33	-	0,00	-	0,00	2	66,67	2	40,00	756
3	548	11,54	7	19,44	1	25,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	556
4	352	7,41	1	2,78	-	0,00	-	0,00	-	0,00	-	0,00	353
5	532	11,20	2	5,56	-	0,00	1	50,00	-	0,00	-	0,00	535
6	702	14,78	4	11,11	-	0,00	-	0,00	-	0,00	1	20,00	707
7	698	14,70	12	33,33	3	75,00	-	0,00	1	33,33	-	0,00	714
8	377	7,94	1	2,78	-	0,00	1	50,00	-	0,00	2	40,00	381
TOTAL	4.749	100	36	100	4	100	2	100	3	100	5	100	4799
%	98,96		0,75		0,08		0,04		0,06		0,10		100

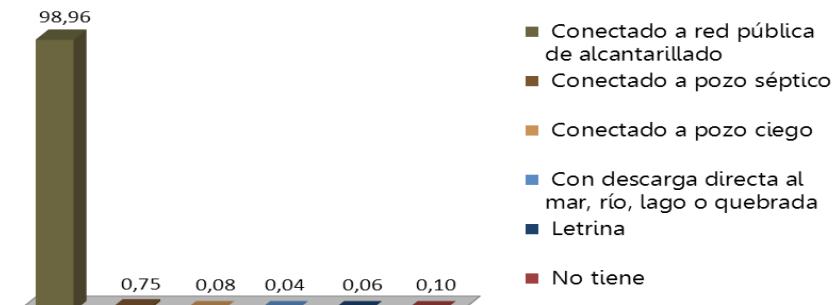
Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En cuanto a los tipos de evacuación de aguas residuales restantes (conectado a pozo séptico, conectado a pozo ciego, con descarga directa al mar, río, lago o quebrada, letrina) representan menos del 1 %, y las viviendas que no realizan la deposición de excretas tan solo alcanzan el 0,1 %.

Situación que representaría un impacto importante en la salud de la población gracias a la casi nula exposición de agentes infecciosos, como se indica en el Gráfico N° 18.

CAP. III GRÁFICO N° 18.
Tipo de eliminación de aguas servidas.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.6.3 Eliminación de desechos sólidos.

Servicio básico referente a las diferentes maneras de recoger y evacuar los desechos sólidos producidos por los ocupantes de la vivienda, y que comprende las siguientes categorías: carro recolector, en terreno baldío o quebrada, por incineración y otra forma.

De manera similar que en los servicios básicos anteriores se presenta una variable con una frecuencia absolutamente alta, el tipo de eliminación de basura por carro recolector con el 99,75 % como se observa en el Cuadro N° 20.

Los tipos de eliminación con porcentajes muy inferiores repartidos entre el 0,25 %, evidencian que existen pocas viviendas con sistemas de eliminación insalubre sanitaria y medioambientalmente.

Esto se puede apreciar en el Gráfico 19.

CAP. III CUADRO N° 20.

Viviendas por tipo de eliminación de desechos sólidos según sectores del A.E.

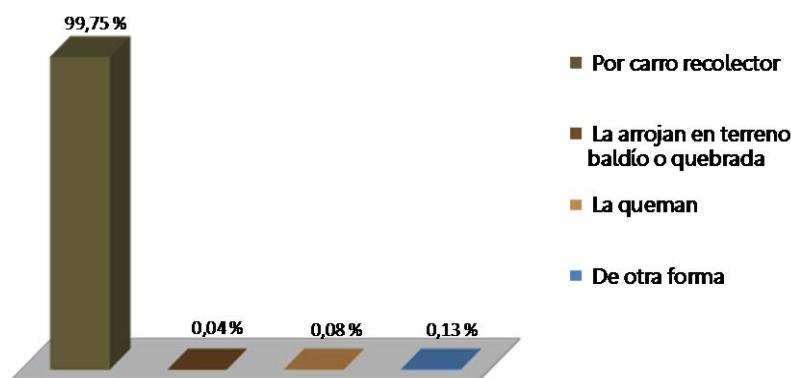
SECTORES	TIPO DE ELIMINACIÓN DE SECHOS SÓLIDOS								TOTAL	
	POR CARRO RECOLECTOR		LA ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADA		LA QUEMAN		DE OTRA FORMA			
	#	%	#	%	#	%	#	%		
1	795	16,61	1	50,00	1	20,00	-	0,00	797	
2	755	15,77	-	0,00	1	20,00	-	0,00	756	
3	554	11,57	-	0,00	2	40,00	-	0,00	556	
4	351	7,33	-	0,00	-	0,00	2	40,00	353	
5	534	11,16	-	0,00	-	0,00	1	20,00	535	
6	707	14,77	-	0,00	-	0,00	-	0,00	707	
7	710	14,83	1	50,00	1	20,00	2	40,00	714	
8	381	7,96	-	0,00	-	0,00	-	0,00	381	
TOTAL	4.787	100	2	100	5	100	5	100	4799	
%	99,75		0,04		0,10		0,10		100	

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III GRÁFICO N° 19.

Tipo de eliminación de desechos sólidos.



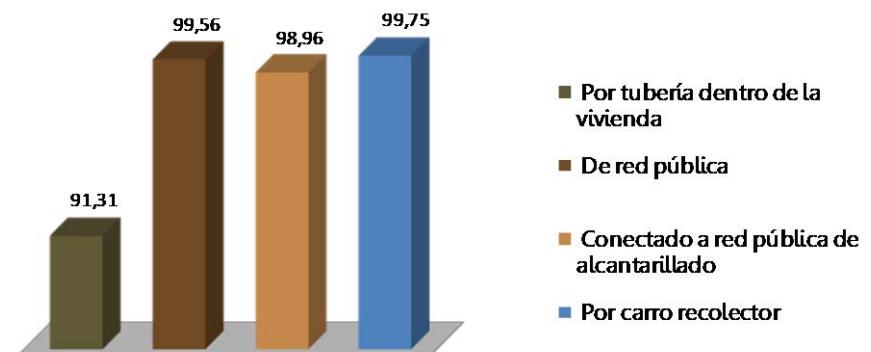
Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Debido a que: la forma y medio de abastecimiento de agua, la eliminación de aguas servidas, y la eliminación de basura están íntimamente ligadas con la posibilidad de identificar condiciones sanitarias satisfactorias en la vivienda, demostrándonos así la predisposición hacia la adquisición de enfermedades y contaminación del medio ambiente inmediato de la vivienda; se puede apreciar que en el A.E. la vulnerabilidad hacia estos problemas de tipo sanitario y ambiental es poco significativo, como se aprecia en el Gráfico N° 20.

CAP. III GRÁFICO N° 20.

Tipo de servicios básicos en las viviendas del A.E.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.1.6.4 Energía eléctrica.

El servicio de energía eléctrica constituye uno de los insumos más importantes para la mayoría de actividades económicas de una población ya que es un componente elemental en la determinación del bienestar social así como indicador que permite determinar el nivel del confort habitacional.

En cuanto a este tipo de servicio tenemos que alrededor del 99 % de viviendas obtienen energía de la red de empresa eléctrica de servicio público repartiéndose este porcentaje de manera equitativa en todos los sectores del A.E. según lo demuestra el siguiente cuadro.

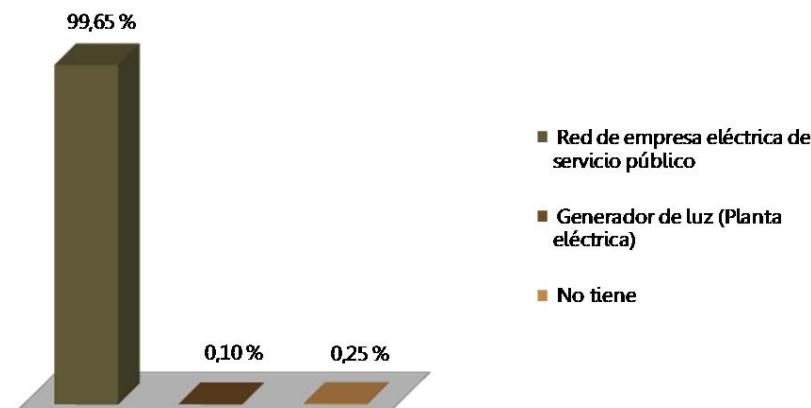
CAP. III CUADRO N° 21.
Vivienda por procedencia de energía eléctrica según sectores del A.E.

SECTORES	PROCEDENCIA DE LA ENERGÍA ELÉCTRICA						TOTAL	
	RED DE EMPRESA ELÉCTRICA DE SERVICIO PÚBLICO		GENERADOR DE LUZ (PLANTA ELÉCTRICA)		NO TIENE			
	#	%	#	%	#	%		
1	794	16,60	3	60,00	-	0,00	797	
2	756	15,81	-	0,00	-	0,00	756	
3	555	11,61	-	0,00	1	8,33	556	
4	351	7,34	-	0,00	2	16,67	353	
5	534	11,17	-	0,00	1	8,33	535	
6	701	14,66	-	0,00	6	50,00	707	
7	711	14,87	2	40,00	1	8,33	714	
8	380	7,95	-	0,00	1	8,33	381	
TOTAL	4.782	100	5	100	12	100	4799	
%	99,65		0,10		0,25		100	

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Además cabe señalar que las viviendas que consiguen energía eléctrica por medio de un generador (planta eléctrica) son muy escasas, al igual que las viviendas que no disponen de este servicio, con el 0,10 % y el 0,25% respectivamente. Como se aprecia en el Gráfico N° 21.

CAP. III GRÁFICO N° 21.
Procedencia de la energía eléctrica.


Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En base a estas cifras cabe mencionar que el A.E. se encuentra con un nivel satisfactorio en el bienestar social, sin dejar de lado la existencia de 12 viviendas sin disponibilidad de este servicio básico fundamental en dicha superficie.

3.1.6.5 Telefonía.

El servicio de telefonía convencional o fija ha representado un elemento indispensable para la comunicación de la población, sin embargo en el A.E. existe una alta taza de viviendas que no disponen de teléfono convencional correspondiente al 62,50 % siendo los sectores más carentes el 1, 2, 5, 6 y 7, como se muestra a continuación.

CAP. III CUADRO N° 22.
Hogares por disponibilidad de servicio higiénico según sectores del A.E.

SECTORES	DISPONIBILIDAD DE TELÉFONO COVENCIONAL				TOTAL	
	SI		NO			
	#	%	#	%		
1	301	16,33	515	16,76	816	
2	317	17,20	469	15,27	786	
3	301	16,33	274	8,92	575	
4	119	6,46	238	7,75	357	
5	144	7,81	404	13,15	548	
6	259	14,05	467	15,20	726	
7	265	14,38	454	14,78	719	
8	137	7,43	251	8,17	388	
TOTAL	1.843	100	3.072	100	4915	
%	37,50		62,50		100	

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Cabe señalar que en gran medida el bajo índice de disponibilidad de servicio telefónico se debe a este fenómeno global de la preferencia por la telefonía celular móvil.

Además el hecho de que un gran número de viviendas son arrendadas (65,49 %) influye directamente en la baja tenencia de teléfono convencional.

3.1.7 Déficit habitacional.

Se considera como déficit al conjunto de las necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, donde intervienen factores demográficos, componentes físicos de la vivienda, así como ciertos componentes sociales.

Si bien la vivienda se ha constituido en función a la cantidad de unidades existentes para alojar a la totalidad de la población de un territorio, otros aspectos como la calidad vida y confort que ésta brinda a sus moradores, han quedado relegados desde hace algún tiempo atrás.

Es por ello que el presente estudio tiene como finalidad, a más de analizar los aspectos cuantitativos, centrarse en aquellos de carácter cualitativo, para cada uno de los sectores que constituyen el A.E., los mismos que permitirán determinar el grado de bienestar en que se desarrolla la vida cotidiana de sus habitantes.

3.1.7.1 Déficit cuantitativo.

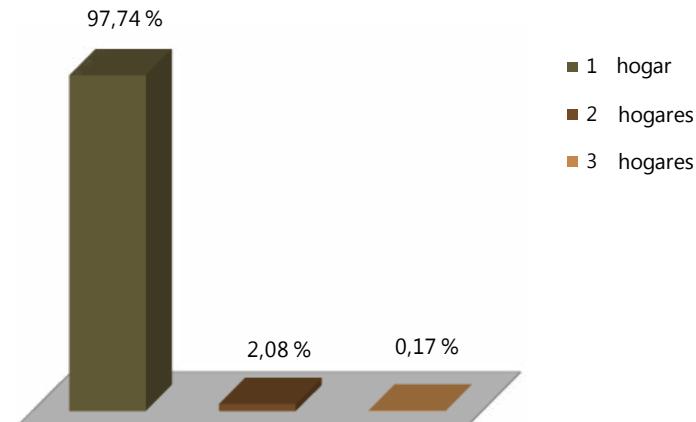
Si bien el déficit cuantitativo se basa en la definición tradicional donde se compara el número de hogares y el número de viviendas, para el presente estudio se considerará el régimen de tenencia de la vivienda como elemento clave, que evidencia la magnitud del déficit cuantitativo en los hogares del A.E.

a) Por Número de hogares por vivienda.

Respecto a la totalidad del A.E., se puede observar que existe un déficit del 2,25 % de hogares que comparten su vivienda con otros, de donde el mayor porcentaje corresponde a las viviendas constituidas por 2 hogares que representa el 2,08 %.

En cuanto al estudio sectorial del Cuadro N° 8 se ha registrado que el mayor número de viviendas donde existen 2 hogares, se encuentra en el sector 2, el mismo que representa el 26 %, mientras que aquellas viviendas constituidas por 3 hogares, tienen su mayor porcentaje en el sector 3 con el 37,5 %.

CAP. III GRÁFICO N° 22.
Número de hogares en la vivienda.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

b) Por Tenencia.

Para establecer el déficit por tenencia de la vivienda, se consideró deficitaria las viviendas que sean ocupadas de forma prestada o cedida, por servicios, anticresis o arrendada.

De acuerdo al Cuadro N° 4, se ha determinado que en el A.E., existe un alto porcentaje de déficit por tenencia de la vivienda, ya que representa el 73 %, del cual, la tenencia por *Arriendo* con el 65,49 % constituye el mayor porcentaje, predominando en el sector 2, 1 y 7 con el 16,56 %, el 15,84 % y el 15,35 % respectivamente.

Los tipos de tenencia de la vivienda: prestada o cedida con el 6,49 % y por servicios con el 0,92 %, predominando en el sector 1 con el 17,55 % y el 44,44 % respectivamente; mientras que la tenencia por anticresis que constituyen el 0,10 %, tienen un porcentaje equivalente en los sectores 4 y 6 al constituirse por el 40 %.



3.1.7.2 Déficit cualitativo.

Se define como déficit cualitativo al conjunto de viviendas cuya calidad infiere en el grado de bienestar de sus habitantes. Su determinación se asocia a tres criterios elementales.

1. El hacinamiento,
2. La insuficiencia de servicios públicos y,
3. El estado material de la construcción.

Las tres variables por sí solas o en conjunto son elementos claves para determinar la calidad de vida de las personas.

Cabe recalcar que dichas variables insatisfechas, son las determinantes más importantes para que la población desee adquirir una vivienda en mejores condiciones.

a) Hacinamiento y su magnitud.

El concepto de hacinamiento se refiere a una comparación entre el número de cuartos y el de personas que habita una vivienda; el mismo que puede ser estimado considerando tanto el *número de personas por dormitorio como el número de personas por cuarto*.

De todos los factores que componen una situación deficitaria, el hacinamiento, constituye el indicador más grave debido a la amplia gama de consecuencias negativas que éste ocasiona para la población.

El hacinamiento y sus consecuencias sobre el comportamiento y la salud del hombre encuentran su fundamento en un sistema básico de comportamiento propio de todos los seres vivos, entre ellos el hombre: la territorialidad, comportamiento mediante el cual un ser vivo declara sus pretensiones a una extensión de espacio que defiende contra los miembros de su propia especie. La territorialidad proporciona el marco dentro del cual se hacen las cosas, se delimitan lugares para aprender, lugares para jugar, lugares para ocultarse, etc. (Hall, E. 1972).

a.1.) Por insuficiencia de cuartos.

El déficit por número de cuartos hace referencia a la relación entre el espacio y el número de personas que lo habitan. Para su determinación se ha establecido como viviendas deficitarias, aquellas que posean un número igual o mayor a cuatro personas por cuarto.

En base al análisis del A.E., se ha determinado que el 4,11 % de las viviendas presentan *déficit por insuficiencia de cuartos*, de donde el 3,38 % representa a las viviendas constituidas por 4 a 5 personas por cuarto, mientras que el 0,73 % representa a las viviendas constituidas por más de 5 personas por cuarto.

De acuerdo a la división sectorial, se puede observar que las viviendas compuestas por 4 a 5 personas por cuarto, tienen su mayor porcentaje en el sector 5 al representar el 19,14 % del total de viviendas comprendidas en este rango; mientras que las constituidas por más de 5 personas tienen mayor presencia en el sector 7 con el 20 %.

CAP. III CUADRO N° 23.

Viviendas por sectores del A.E. según N° de personas por cuarto.

PERSONAS POR CUARTO	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Menos de 2 personas	674	17,27	612	15,68	461	11,81	279	7,15	401	10,28	585	14,99	588	15,07	302	7,74	3.902	81,31
De 2 a 3 personas	101	14,43	121	17,29	79	11,29	54	7,71	91	13,00	93	13,29	95	13,57	66	9,43	700	14,59
De 4 a 5 personas	19	11,73	21	12,96	14	8,64	18	11,11	31	19,14	24	14,81	24	14,81	11	6,79	162	3,38
De 5 y mas personas	3	8,57	2	5,71	2	5,71	2	5,71	12	34,29	5	14,29	7	20,00	2	5,71	35	0,73
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

a.2.) Por insuficiencia de dormitorios.

Se considera deficitaria una vivienda por insuficiencia de dormitorios a aquellas que posea un número igual o mayor a tres personas por dormitorio.

En base al análisis del A.E., se ha determinado que el 8,27 % de las viviendas presentan *déficit por insuficiencia de dormitorios*, de donde el 1,79 % representa a las viviendas que carecen de dormitorios.

De acuerdo a la división sectorial, se puede observar que las viviendas compuestas por 4 a 5 personas por dormitorio, tienen su mayor porcentaje en el sector 6 al representar el 15,83 % del total de viviendas comprendidas en este rango; mientras que las constituidas por más de 5 personas tienen mayor presencia en el sector 5 con el 32,69 %. Respecto a las viviendas que no cuentan con dormitorios, se ha registrado que es el sector 1 con el 32,56 %, el de mayor porcentaje.

Si bien el dormitorio al constituirse como es espacio ideal donde las personas descansan, éste debe garantizar un adecuado ambiente de confort y bienestar, sin embargo en el A.E., existe aunque poco significativo, un porcentaje de viviendas que necesitan mejorar su calidad de vida.

CAP. III CUADRO N° 24.

Viviendas por sectores del A.E. según N° de personas por dormitorio.

PERSONAS POR DORMITORIO	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Viviendas sin dormitorio	28	32,56	14	16,28	4	4,65	6	6,98	14	16,28	7	8,14	4	4,65	9	10,47	86	1,79
Menos de 2 personas	522	17,41	469	15,64	358	11,94	214	7,14	317	10,57	441	14,71	454	15,14	223	7,44	2.998	62,47
De 2 a 3 personas	207	14,74	229	16,31	163	11,61	104	7,41	151	10,75	210	14,96	215	15,31	125	8,90	1.404	29,26
De 4 a 5 personas	35	13,51	38	14,67	28	10,81	26	10,04	36	13,90	41	15,83	33	12,74	22	8,49	259	5,40
De 5 y mas personas	5	9,62	6	11,54	3	5,77	3	5,77	17	32,69	8	15,38	8	15,38	2	3,85	52	1,08
TOTAL	797		756		556		353		535		707		714		381		4799	100

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Una de las funciones más importantes que debe cumplir una vivienda, es el de brindar un espacio de intimidad y privacidad a sus habitantes. Sin embargo se puede evidenciar que en el A.E., pese a que los porcentajes correspondientes al número de personas por cuarto y por dormitorio se hayan reducido considerablemente, aún persiste un cierto porcentaje de población que enfrenta graves problemas de hacinamiento y tugurización al vivir en conventillos.

Entendiéndose como conventillo al tipo de vivienda urbana, en donde de cada cuarto de una edificación es aquillada por una familia o grupo de personas, los servicios como baños, comedor, etc., suelen ser comunes y de malas condiciones sanitarias

En el Plano N°1 se presentan los inmuebles que han sido transformados en conventillos; y si bien no existen zonas específicas donde se han registrado conventillos, se puede observar que éstos se han desarrollado en mayor medida en el sector correspondiente al *mercado 10 de agosto*.

Estas condiciones de insatisfacción de las necesidades básicas de sus habitantes, provocan alteraciones tanto a nivel de individuo, familiar o de conjunto habitacional que afecta seriamente su calidad de vida.

CAP. III FOTO N° 1.

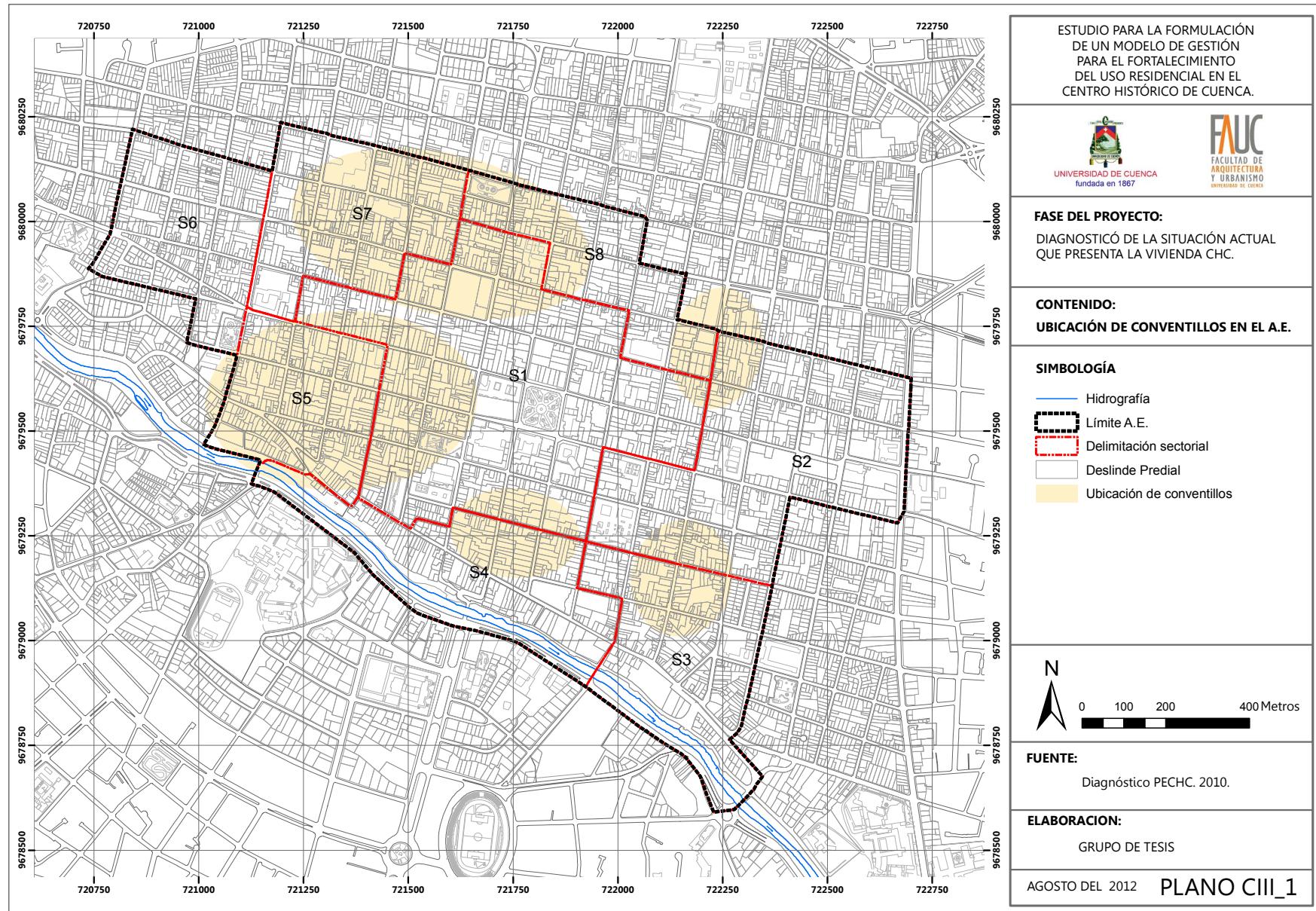
Cuartos de alquiler de tipo conventillo en el CHC.



Fuente: Grupo de tesis.



CAP. III PLANO N° 1.
Ubicación de conventillos en el A.E.



b) Insuficiencia de servicios públicos.

Para determinar si una vivienda es deficitaria respecto a la disponibilidad de los servicios básicos, se deben analizar como mínimo tres variables básicas: el agua, evacuación de aguas servidas y la electricidad; sin embargo para una mejor determinación de las necesidades insatisfechas de la población residente en el A.E., se han incluido variables como: la disposición del servicio de recolección de basura así como de telefonía fija.

Cabe recalcar que los datos referentes a la disponibilidad de baño y cocina, incorporados a la definición de disponibilidad de servicios, permite a más de ampliar el concepto de déficit cualitativo, un mejor entendimiento de la situación en que se desarrollan las actividades cotidianas de la población. Por lo que será necesaria su determinación.

b.1.) Déficit por servicios básicos.

Este indicador hace referencia a la disponibilidad conjunta de los servicios públicos como agua potable, evacuación de aguas servidas, eliminación de basura, energía eléctrica y telefonía.

El déficit de cada uno de estos servicios se estableció bajo las siguientes consideraciones:

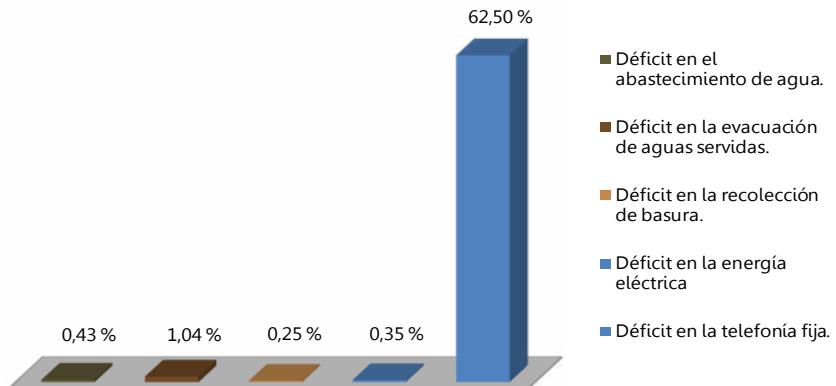
- se considerara deficitaria una vivienda que no se provea de agua potable a través de la red pública,
- que no dispongan de alcantarillado para la evacuación de aguas servidas,
- que no disponga de energía eléctrica proveniente de red pública,
- que no dispongan del servicio de recolección de basura y que por lo tanto la eliminación de la misma se dé por entierro o quema,
- y que no cuenten con telefonía fija.

En base a estos criterios se ha obtenido que en el A.E., existe el 0,44 % de viviendas cuyo *medio de abastecimiento del agua* se lo hace a través de otros medios que no son la red pública (Ver cuadro N° 18). El río, vertiente, acequia o canal, constituye el medio de abastecimiento con mayor porcentaje, al representar el 0,21 % y donde predomina el sector 2 con el 40 %.

En cuanto a la *evacuación de aguas servidas*, se ha registrado en el cuadro N° 19, que el 1,04 % de las viviendas no disponen del servicio de alcantarillado; predominado en éste porcentaje el tipo de eliminación: *Conectado a pozo séptico*, que constituye el 0,75 %; y donde el sector 7 tienen mayor presencia al representar el 33,33 %.

Respecto a la disponibilidad de *energía eléctrica* se puede observar que el 0,25 % de las viviendas no poseen energía eléctrica, predominando en el sector 6 con el 50%; mientras que el 0,10 % proveniente de un *Generador de luz*, predomina en el sector 1 con el 60 %, como se muestra en el Cuadro N° 21.

CAP. III GRÁFICO N° 23.
Déficit por servicios básicos.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

El servicio de *recolección de basura* que no se lo realiza por *carro recolector*, representa el 0,25 %, siendo con el 0,10 % la *quema y otras formas*, los medios que predominan.

Finalmente en cuanto al servicio de *telefonía fija*, se ha registrado que el 62,50 % de las viviendas carecen de este servicio, siendo el sector 1 con el 16,76 % el de mayor porcentaje.

b.2.) Déficit por carencia de equipo sanitario.

El déficit de equipo sanitario se fijó mediante la consideración de que una vivienda no disponga de un cuarto para baño y un cuarto exclusivo para cocinar.

De acuerdo a ello se obtuvo que en el A.E., existen un total del 16,20 % de viviendas deficitarias, de donde le 16,13 % corresponde a viviendas que no disponen de un lugar exclusivo para cocinar, mientras que el 0,061 % representa las viviendas que no disponen de servicio higiénico.

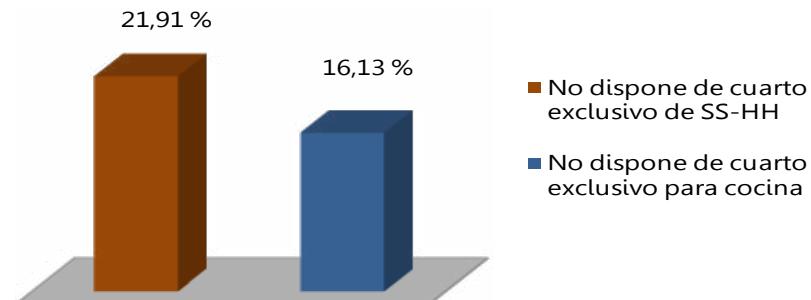
En base a los sectores del A.E., se ha registrado que el sector 2 con el 17,91 % representa el mayor porcentaje de viviendas que carecen de un espacio para cocinar sus alimentos (Ver cuadro N° 13), mientras que con el 66,67 %, el sector 8 contiene al mayor número de viviendas con carencia de servicio higiénico (Ver cuadro N° 15).

Podemos concluir que en base a los datos obtenidos tanto de los servicios básicos así como del equipo sanitario, que todos los sectores del A.E., presentan algún grado de déficit, que influye en su calidad de vida; siendo de vital importancia plantear soluciones adecuadas para cada sector y su población.

c) Por el estado material de construcción de las viviendas.

Para el presente estudio se analizará la calidad de los materiales utilizados en pisos, techos y paredes desde el de mejor calidad o más resistentes hasta los más precarios o de mala calidad, así como su estado, en base a una clasificación de Bueno, Regular y Malo.

CAP. III GRÁFICO N° 24.
Déficit por insuficiencia de equipo sanitario.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Cabe recalcar que para mejor entendimiento, se han establecido tres categorías generales que permitirán determinar, en base a los dos elementos antes mencionados, que viviendas se encuentran en condiciones deficientes.

Dicha categorización de las viviendas se ha establecido bajo los siguientes criterios:

- La categoría I: viviendas que no presenta ningún tipo de déficit en su calidad edilicia, puesto que están constituidas por los materiales de mejor calidad, es decir: **pisos** de cerámica, baldosa, vinil o mármol, ladrillo y cemento; **techos** teja y hormigón (losa, cemento) y **paredes** de hormigón, ladrillo o bloque.
- La categoría II: viviendas que presentan déficit en su calidad edilicia pero que pueden ser mejoradas, ya que están compuestas por: **pisos** de madera, sean estos con duela, parquet, tablón, piso flotante o tabla sin tratar; **techos** de zinc y asbesto (eternit, eurolit) y **paredes** de madera, adobe o tapial.

- La categoría III: viviendas consideradas en condiciones precarias, puesto que están construidas en su mayoría con: **pisos** de caña, tierra y otros materiales; **techos** compuestos por otros materiales (paja, madera, etc.) y finalmente **paredes** de caña revestida o no revestida, bahareque, y aquellas constituidas por otros materiales.

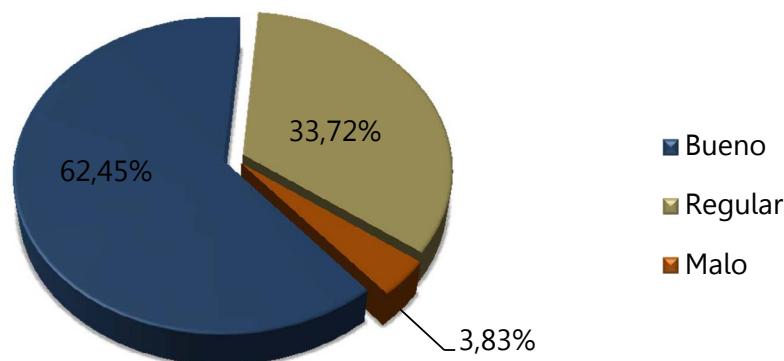
En base los materiales utilizados en los pisos, se ha registrado que la mayoría de viviendas del A.E., que representan el 62,45 %, se ubican en la *categoría I*, es decir que no presentan ningún tipo de déficit.

En la *categoría II*, se encuentra el 33,72 % de viviendas que si bien presentan algún tipo de déficit pueden ser mejorados, mientras que el restante 3,83 % corresponde a las viviendas ubicadas en la *categoría III*, que para motivos del presente estudio, es el más importante ya que determina la cantidad de viviendas con déficit.

De acuerdo a la división sectorial, se puede observar en el Cuadro N° 25 que los sectores 2, 1 con el 15,76 % y el 15,22 % respectivamente, representan los mayores porcentajes de vivienda con déficit por la calidad y estado de los materiales del pisos; mientras que los sectores 4 con el 7,61 % y el 8 con el 9,78 %, representan los de menor porcentaje.

CAP. III GRÁFICO N° 25.

Estado de los materiales de piso según categoría de los materiales.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

De los materiales utilizados en las paredes exteriores, se ha registrado que la mayoría de viviendas del A.E., que representan el 61,20 %, se ubican en la categoría I, las mismas que no presentan ningún tipo de déficit; mientras que en la categoría II, que constituye el segundo porcentaje más alto con el 34,01 %, se encuentran las viviendas que presentan déficit, pero que pueden ser producto de mejoras.

CAP. III CUADRO N° 25.

Viviendas según categoría y sectores del A.E. por estado del material de piso.

SECTORES	CATEGORÍAS	ESTADO DEL PISO						TOTAL	
		BUENO		REGULAR		MALO			
		#	%	#	%	#	%		
1	I	117	23,83	55	19,78	3	10,71	175	
	II	372	75,76	223	80,22	25	89,29	620	
	III	2	0,41	-	-	-	-	2	
	TOTAL	491	100	278	100	28	100	797	
2	%	16,38		17,18		15,22			
	I	137	29,85	74	27,61	5	17,24	216	
	II	318	69,28	193	72,01	22	75,86	533	
	TOTAL	459	100	268	100	29	100	756	
3	%	15,32		16,56		15,76			
	I	120	34,58	49	26,20	4	18,18	173	
	II	225	64,84	138	73,80	18	81,82	381	
	III	2	0,58	-	-	-	-	2	
4	TOTAL	347	100	187	100	22	100	556	
	%	11,58		11,56		11,96			
	I	53	24,65	30	24,19	5	35,71	88	
	II	161	74,88	94	75,81	6	42,86	261	
5	III	1	0,47	-	-	3	21,43	4	
	TOTAL	215	100	124	100	14	100	353	
	%	7,17		7,66		7,61			
	I	117	38,74	75	36,06	10	40,00	202	
6	II	183	60,60	132	63,46	15	60,00	330	
	III	2	0,66	1	0,48	-	-	3	
	TOTAL	302	100	208	100	25	100	535	
	%	10,08		12,86		13,59			
7	I	168	37,67	73	30,67	7	30,43	248	
	II	276	61,88	163	68,49	15	65,22	454	
	III	2	0,45	2	0,84	1	4,35	5	
	TOTAL	446	100	238	100	23	100	707	
8	%	14,88		14,71		12,50			
	I	156	30,41	44	25,00	9	36,00	209	
	II	350	68,23	130	73,86	16	64,00	496	
	III	7	1,36	2	1,14	-	-	9	
9	TOTAL	513	100	176	100	25	100	714	
	%	17,12		10,88		13,59			
	I	77	34,38	23	16,55	5	27,78	105	
	II	145	64,73	115	82,73	12	66,67	272	
10	III	2	0,89	1	0,72	1	5,56	4	
	TOTAL	224	100	139	100	18	100	381	
	%	7,47		8,59		9,78			
	TOTAL DE VIVIENDAS	2.997	62,45	1.618	33,72	184	3,83	4799	

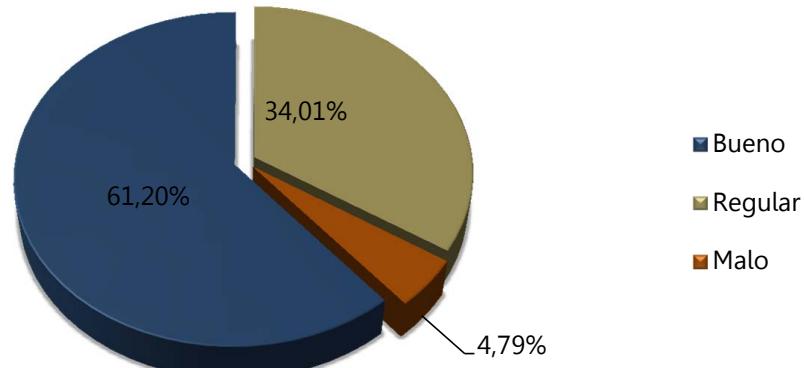
Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En la categoría III se ubican las viviendas que presentan condiciones precarias, las mismas que representan el 4,79 %, y que serán analizadas de acuerdo a los sectores del A.E., para su mejor determinación.

En base al Cuadro N° 26 se ha determinado que el sector 5 con el 22,61 %, es donde predominan las viviendas deficitarias por su calidad y estado de las paredes exteriores, mientras que los sectores 4 con el 7,83 % y el 8 con el 6,52 %, representan los de menor porcentaje.

CAP. III GRÁFICO N° 26.
Estado de los materiales en las paredes exteriores según categoría de los materiales.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.
Elaboración: Grupo de tesis.

De acuerdo a los materiales utilizados en los techos se puede observar que las viviendas ubicadas en las categorías I y II representan porcentajes más o menos similares del 49,80 % y del 42,01 % respectivamente.

CAP. III CUADRO N° 26.

Viviendas según categoría y sectores del A.E. por estado del material de paredes exteriores.

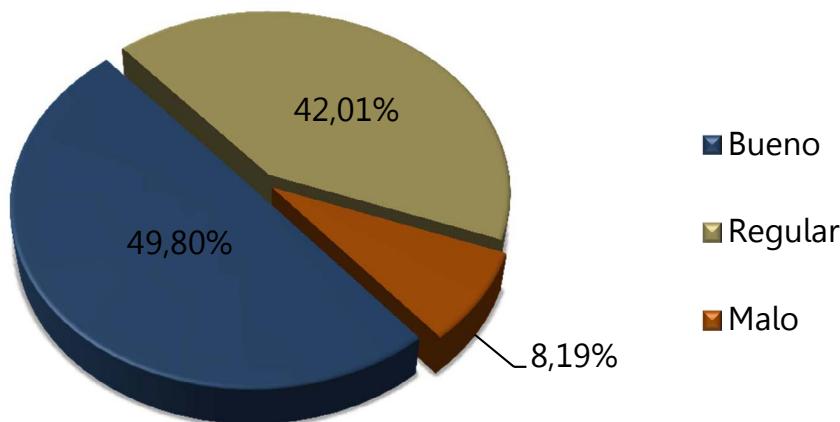
SECTORES	CATEGORÍAS	ESTADO DE LAS PAREDES						TOTAL	
		BUENO		REGULAR		MALO			
		#	%	#	%	#	%		
1	I	303	61,84	115	41,82	2	6,25	420	
	II	175	35,71	154	56,00	29	90,63	358	
	III	12	2,45	6	2,18	1	3,13	19	
	TOTAL	490	100	275	100	32	100	797	
	%	16,68		16,85		13,91			
2	I	356	78,07	160	59,48	9	29,03	525	
	II	96	21,05	103	38,29	18	58,06	217	
	III	4	0,88	6	2,23	4	12,90	14	
	TOTAL	456	100	269	100	31	100	756	
	%	15,53		16,48		13,48			
3	I	249	73,45	99	51,30	4	16,67	352	
	II	89	26,25	89	46,11	19	79,17	197	
	III	1	0,29	5	2,59	1	4,17	7	
	TOTAL	339	100	193	100	24	100	556	
	%	11,54		11,83		10,43			
4	I	160	76,19	52	41,60	2	11,11	214	
	II	47	22,38	67	53,60	16	88,89	130	
	III	3	1,43	6	4,80	-	-	9	
	TOTAL	210	100	125	100	18	100	353	
	%	7,15		7,66		7,83			
5	I	192	61,94	78	45,09	19	36,54	289	
	II	114	36,77	92	53,18	32	61,54	238	
	III	4	1,29	3	1,73	1	1,92	8	
	TOTAL	310	100	173	100	52	100	535	
	%	10,55		10,60		22,61			
6	I	374	86,57	165	67,35	10	33,33	549	
	II	58	13,43	79	32,24	20	66,67	157	
	III	-	-	1	0,41	-	-	1	
	TOTAL	432	100	245	100	30	100	707	
	%	14,71		15,01		13,04			
7	I	340	73,59	84	37,50	4	14,29	428	
	II	121	26,19	136	60,71	24	85,71	281	
	III	1	0,22	4	1,79	-	-	5	
	TOTAL	462	100	224	100	28	100	714	
	%	15,73		13,73		12,17			
8	I	172	72,27	52	40,63	3	20,00	227	
	II	63	26,47	71	55,47	9	60,00	143	
	III	3	1,26	5	3,91	3	20,00	11	
	TOTAL	238	100	128	100	15	100	381	
	%	8,10		7,84		6,52			
TOTAL DE VIVIENDAS		2.937	61,20	1.632	34,01	230	4,79	4799	

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.
Elaboración: Grupo de tesis.

Cabe recalcar que el porcentaje de viviendas correspondientes a la categoría III, que presentan condiciones precarias, tienen mayor porcentaje respecto a los otros materiales antes estudiados (pisos y paredes), ya que éste constituye el 8,19 %.

Ya que es de suma importancia determinar el déficit de las viviendas respecto a los materiales del techo se ha podido determinar en base al Cuadro N° 27 que los sectores que presentan mayores condiciones de precariedad son el 5 y 6 con porcentajes del 17,05 % y el 16,54 % respectivamente. En cuanto a los sectores con menos porcentaje de deficiencia se encuentran el 4 y 8 con el 6,36 % y el 5,09 % respectivamente.

CAP. III GRÁFICO N° 27.
Estado de los materiales de techo según categoría de los materiales.



Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.
Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III CUADRO N° 27.

Viviendas según categoría y sectores del A.E. por estado del material de techos.

SECTORES	CATEGORÍAS	ESTADO DEL TECHO						TOTAL	
		BUENO		REGULAR		MALO			
		#	%	#	%	#	%		
1	I	278	72,40	276	76,88	40	74,07	594	
	II	106	27,60	82	22,84	14	25,93	202	
	III	-	-	1	0,28	-	-	1	
	TOTAL	384	100	359	100	54	100	797	
	%	16,07		17,81		13,74			
2	I	274	70,98	228	74,03	44	70,97	546	
	II	110	28,50	79	25,65	18	29,03	207	
	III	2	0,52	1	0,32	-	-	3	
	TOTAL	386	100	308	100	62	100	756	
	%	16,15		15,28		15,78			
3	I	190	67,86	153	66,81	31	65,96	374	
	II	89	31,79	75	32,75	16	34,04	180	
	III	1	0,36	1	0,44	-	-	2	
	TOTAL	280	100	229	100	47	100	556	
	%	11,72		11,36		11,96			
4	I	122	71,35	102	64,97	16	64,00	240	
	II	48	28,07	54	34,39	9	36,00	111	
	III	1	0,58	1	0,64	-	-	2	
	TOTAL	171	100	157	100	25	100	353	
	%	7,15		7,79		6,36			
5	I	153	72,17	193	75,39	40	59,70	386	
	II	58	27,36	63	24,61	26	38,81	147	
	III	1	0,47	-	-	1	1,49	2	
	TOTAL	212	100	256	100	67	100	535	
	%	8,87		12,70		17,05			
6	I	220	61,45	158	55,63	40	61,54	418	
	II	138	38,55	126	44,37	25	38,46	289	
	III	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTAL	358	100	284	100	65	100	707	
	%	14,98		14,09		16,54			
7	I	259	66,24	204	75,56	34	64,15	497	
	II	132	33,76	66	24,44	19	35,85	217	
	III	-	-	-	-	-	-	-	
	TOTAL	391	100	270	100	53	100	714	
	%	16,36		13,39		13,49			
8	I	161	77,40	112	73,20	11	55,00	284	
	II	47	22,60	40	26,14	9	45,00	96	
	III	-	-	1	0,65	-	-	1	
	TOTAL	208	100	153	100	20	100	381	
	%	8,70		7,59		5,09		21	
TOTAL DE VIVIENDAS		2.390	49,80	2.016	42,01	393	8,19	4799	

Fuente: INEC, VII Censo de Población y VI de Vivienda, 2010.
Elaboración: Grupo de tesis.

3.2 CARACTERÍSTICAS FÍSICO- SOCIALES DE LA VIVIENDA EN RELACIÓN A SU ENTORNO INMEDIATO.

Si bien todo ser humano tiene derecho a una vivienda adecuada, en la que pueda desarrollar satisfactoriamente su vida cotidiana, el entorno que la rodea también juega un papel decisivo, ya que interviene directamente en las actividades tanto individuales como colectivas de la población.

El reconocimiento de que la problemática de la vivienda en relación a la salud tiene una estructura jerárquica con distintos planos que incluyen, en primer término, la disponibilidad y tenencia de la estructura física (casa); en un segundo plano o nivel, la seguridad del territorio (geofísico y social) en que se ubica, el diseño, los materiales, la tecnología y calidad constructiva; y luego, factores de saneamiento básico, calidad y cantidad del suministro de agua, disposición adecuada de aguas servidas, recolección y tratamiento de los residuos, control de vectores en el domicilio y peridomicilio, ausencia de hacinamiento, variedad de espacios funcionales, y, complementando estos planos de la unidad de vivienda, el entorno o lugar y sus equipamientos (redes de infraestructura, centros de servicios, espacios para la recreación, transporte, etc.).

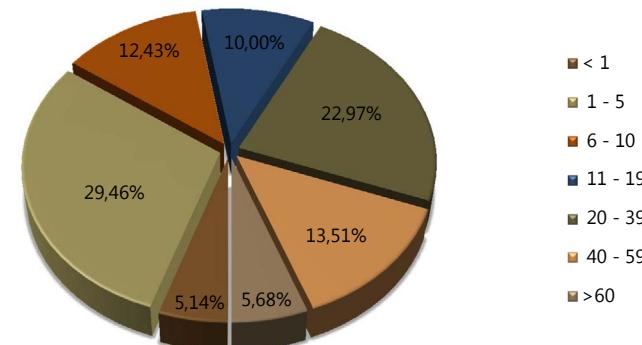
Si bien al hablar del contexto nos referimos a las condicionantes del medio natural y construido que se desarrolla en torno a la vivienda, éste también involucra otros aspectos tanto culturales, modos de vida así como las prácticas cotidianas de la población. Todos ellos se han configurado como un conjunto, que se ve reflejado en las actuales condiciones de vida que presenta la población.

Cabe señalar que en todos los procesos de construcción y reconstrucción de la vivienda y su entorno es el *hábitat* en los diferentes espacios tanto naturales como construidos, el que debe brindar a los individuos y grupos sociales niveles apropiados de bienestar.

En este contexto el presente estudio plantea como su principal objetivo, conocer, a través de los diversos elementos y características del entorno que rodea a la vivienda, en qué grado, éste ha contribuido a mejorar o agravar la calidad de vida de la población residente en ésta tradicional área de la Ciudad.

El análisis que se presenta a continuación tiene la finalidad de entender entre otros aspectos, cómo la población relativamente nueva o la que ha vivido más años, concibe el habitar en el CH, cómo han enfrentado las diferentes transformaciones tanto sociales como físicas, así como determinar, qué factores han influido directamente en la problemática habitacional.

CAP. III GRÁFICO N° 28.
Tiempo que la población reside en la vivienda en el A.E.



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

Es así que se procedió a preguntar a la población el tiempo que han residido en esta importante área de la ciudad, de donde se obtuvo que de un total de 370 encuestados, el 29, 46 % ha residido en el A.E., entre 1 – 5 años, seguido por la población que ha residido entre 20 – 39 años, mientras que el menor porcentaje de tiempo que la población ha vivido en el CH es menos de 1 año, que representa el 5,14 %.

En base al estudio sectorial se obtuvo que el tiempo de residencia entre 20 – 39 años predomina en los sectores 1, 2, 4 y 5 mientras que en los sectores 3, 6, 7 y 8 predomina la población que ha residido entre 1 - 5 años.

Cabe recalcar que la población que ha vivido en el CH entre 20 y más de 60 años representa el 42,16 %, esto nos demuestra que existe un importante porcentaje de población que se ha mantenido, pese a todas las transformaciones que ésta zona de la ciudad a sufrido en los últimos tiempos.

Sin embargo este porcentaje puede conllevar por otro lado, un aspecto negativo para el tema de la vivienda, puesto que dicha po-

CAP. III CUADRO N° 28.

Población por sectores del A.E. según tiempo que residen en la vivienda.

TIEMPO (años)	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	%
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
< 1	5	7,94	2	3,39	2	5	2	7,41	3	7,50	4	6,78	-	-	1	3,45	19	5,14
1 - 5	11	17,46	14	23,73	16	37	6	22,22	11	27,50	28	47,46	16	32,00	7	24,14	109	29,46
6 - 10	10	15,87	3	5,08	5	12	4	14,81	5	12,50	8	13,56	8	16,00	3	10,34	46	12,43
11 - 19	6	9,52	5	8,47	7	16	-	-	5	12,50	5	8,47	5	10,00	4	13,79	37	10,00
20 - 39	20	31,75	15	25,42	8	19	8	29,63	11	27,50	8	13,56	9	18,00	6	20,69	85	22,97
40 - 59	5	7,94	12	20,34	4	9	3	11,11	4	10,00	6	10,17	10	20,00	6	20,69	50	13,51
>60	3	4,76	8	13,56	1	2	4	14,81	1	2,50	-	-	2	4,00	2	6,90	21	5,68
No contesta	3	4,76	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	0,81
TOTAL	63	100	59	100	43	100	27	100	40	100	59	100	50	100	29	100	370	100

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

blación según el Cuadro N° 29, se encuentra entre el rango de edad de 55 a mayores a 75 años; es decir que está compuesto por una población adulta, que no presenta mayor interés en mejorar las condiciones de habitabilidad, y en el caso de tener la predisposición, no estarían en la posibilidad de acceder a un préstamo o crédito.

En cuanto a la población que ha vivido entre 1 – 19 años con el 51,89 %, representa un porcentaje más alentador de población que se encuentra entre los 25 – 54 años, y que si tiene el interés de me-

CAP. III CUADRO N° 29.

Población por rango de edades según tiempo que reside en la vivienda.

TIEMPO DE RESIDENCIA (años)	RANGO DE EDADES														NO CONTESTA	TOTAL	%	
	15-24		25-34		35-44		45-54		55-64		65-74		>75					
#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%			
< 1	9	16,67	3	4,92	2	4,76	5	6,33	2	3,13	1	3,23	-	-	-	-	22	5,95
1 - 5	29	53,70	30	49,18	14	33,33	21	26,58	10	15,63	4	12,90	-	-	1	50	109	29,46
6 - 10	5	9,26	10	16,39	7	16,67	14	17,72	6	9,38	1	3,23	2	5,41	1	50	46	12,43
11 - 19	7	12,96	4	6,56	4	9,52	11	13,92	7	10,94	2	6,45	2	5,41	-	-	37	10,00
20 - 39	4	7,41	14	22,95	9	21,43	18	22,78	21	32,81	9	29,03	10	27,03	-	-	85	22,97
40 - 59	-	-	-	-	6	14,29	10	12,66	12	18,75	8	25,81	14	37,84	-	-	50	13,51
>60	-	-	-	-	-	-	-	-	6	9,38	6	19,35	9	24,32	-	-	21	5,68
TOTAL	54	100	61	100	42	100	79	100	64	100	31	100	37	100	2	100	370	100

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

jorar su vivienda, y aún está en la capacidad de acceder a algún tipo de financiamiento para este fin.

Al existir un importante porcentaje de personas que han vivido más de 20 años en el CH, que han experimentado todos los cambios que ésta zona de la ciudad ha enfrentado en los últimos años, nos permitirá entender desde su punto de vista, los aspectos tanto positivos como negativos que inciden directamente en el tema de la vivienda y su calidad de vida.

3.2.1 Problemática del Centro Histórico de Cuenca.

Si bien ha mantenido su representatividad como centralidad al ser contenedor de las estructuras del poder político y administrativo, así como de los bienes y servicios, en los últimos años el CH ha sido concebido como generador de un sin número de externalidades negativas que han intervenido directamente en la problemática habitacional, entre las que se destacan:

- El CH como residencia principalmente de población de escasos recursos que conviven con serios problemas de inseguridad, informalidad, etc.
- Existencia de una evidente segregación socio espacial, producto de la pérdida de la diversidad de estratos sociales que convivieron en otras épocas.
- Viviendas transformadas en casas de vecindad, tugurizadas, con graves problemas de hacinamiento, sobre uso de la infraestructura, falta de mantenimiento, etc.
- Establecimiento de nuevos usos de suelo como almacenes para el comercio, talleres, cantinas, bares, discotecas, etc., así como para albergar las entidades políticas administrativas.
- Falta de espacios verdes y recreativos.
- Crecimiento explosivo del parque automotor, que ha provocado el incremento del tráfico, del congestionamiento y contaminación ambiental, así como la falta de plazas de parqueo, etc.

Si bien todos estos factores constituyen la problemática del CH, no permiten esclarecer cuáles de ellos y en qué medida han intervenido en los procesos de despoblamiento y pérdida del uso vivienda en el Centro Histórico de la ciudad.

Es así que el presente estudio tiene la finalidad de determinar las principales causas que intervienen en la problemática habitacional pero desde la perspectiva de la propia población residente en el A.E. Para las encuestas realizadas en el A.E., se establecieron 12 de los problemas principales que aquejan al tradicional CHC (Ver cuadro N° 30), de los cuales en orden de jerarquía, la población mencionó los 3 que más intervienen negativamente en sus actividades cotidianas.

De acuerdo al Gráfico N° 30, se registró que la *Inseguridad, el Intensivo tráfico vehicular y la Contaminación ambiental* son los 3 principales problemas que más afecta a la población residente en el A.E.

CAP. III CUADRO N° 30.

Principales problemas del CHC.

#	PRINCIPALES PROBLEMAS
1	Inseguridad
2	Contaminación ambiental
3	Falta de espacios recreativos
4	Falta de parqueo propio
5	Intensivo tráfico vehicular
6	Falta de organización barrial
7	Nuevos usos de suelo
8	Falta de equipamiento
9	Pérdida de identidad
10	Elevado costo del suelo
11	Limitantes para intervenir en la vivienda
12	No tiene problemas

Fuente: Grupo de tesis.

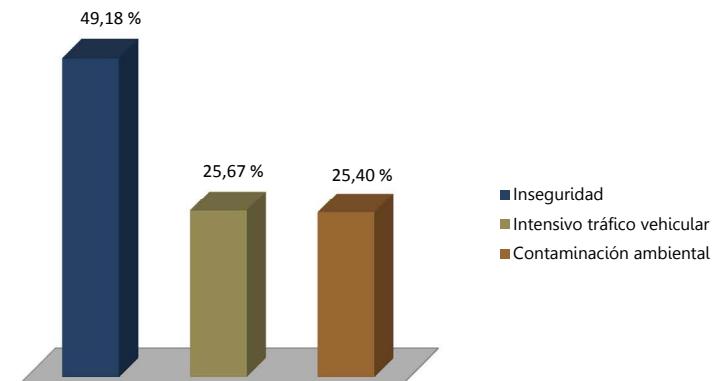
Elaboración: Grupo de tesis.

3.2.1.1 Inseguridad,

En base al estudio sectorial se determinó que la Inseguridad es el principal problema que afecta a la población de todos los sectores del A.E. De acuerdo al Cuadro N° 31 se registró que los sectores 3 y 6 (respecto a los otros problemas), poseen los mayores porcentajes de inseguridad al contener el 62,79 % y el 81,36 % respectivamente.

CAP. III GRÁFICO N° 29.

Tres principales problemas que la población percibe en el A.E.



Fuente: Grupo de tesis.

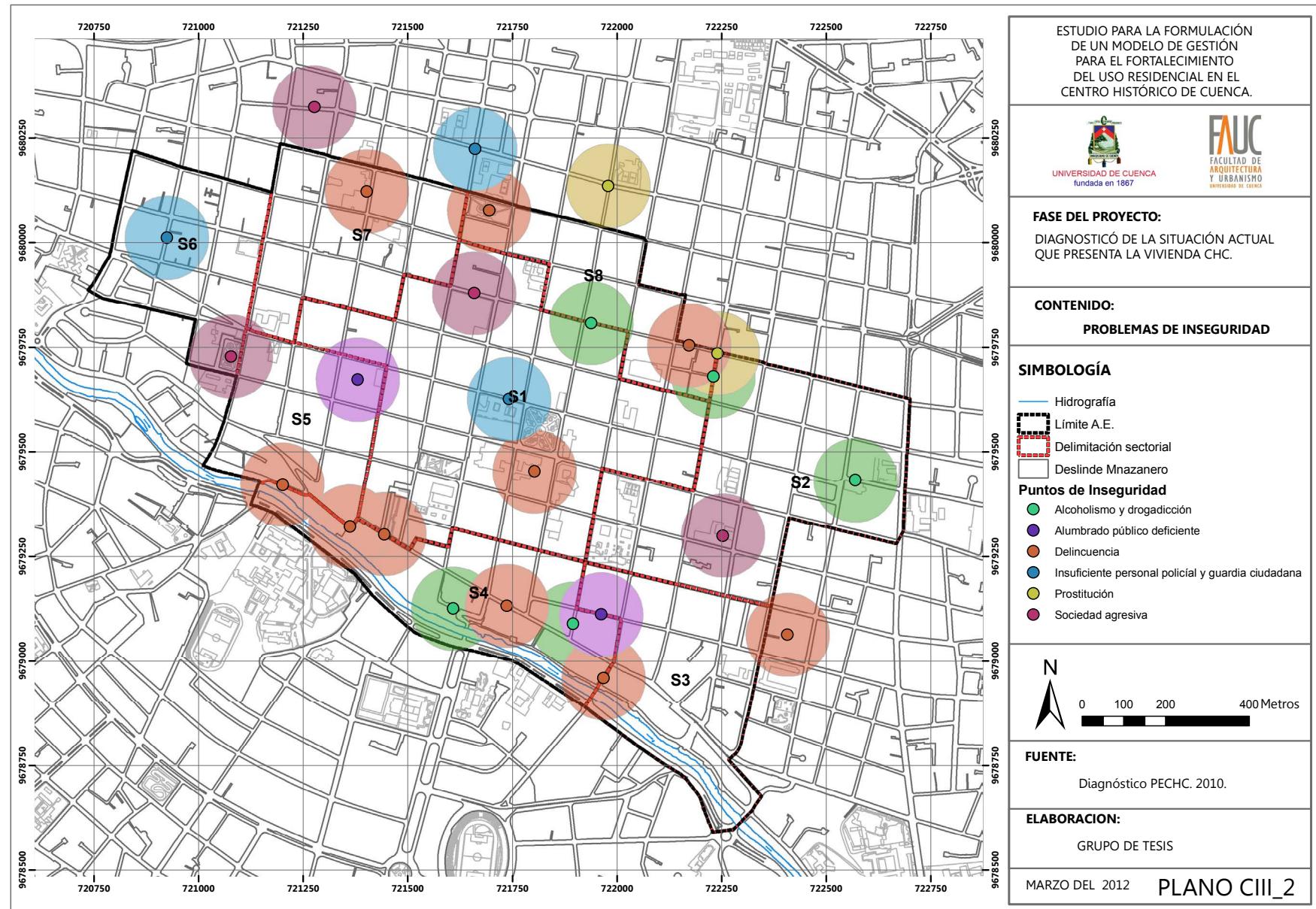
Elaboración: Grupo de tesis.

Teniendo en cuenta que la violencia urbana ha estado presente en las ciudades y en sus centros desde siempre, el incremento de la violencia es trascendental, la percepción de que existe inseguridad se da de tal manera que el CHC en general es percibido como una zona con un alto índice de inseguridad.

En ésta área de la ciudad se puede evidenciar una serie de problemas como sociedad agresiva, alcoholismo y drogadicción, deficiente control policial, delincuencia y prostitución, etc., que si bien se desarrollan de manera puntual en ciertos sectores del centro (mercados o cuadras en particular), estos implican un radio de acción mayor a su punto de origen, arrojando así una zona con problemas de inseguridad extensa, coincidiendo con la percepción de la comunidad en que el CH en general posee altos porcentajes de inseguridad. (Ver Plano N°2).

Dichos problemas producen efectos en una serie de ámbitos principalmente en la calidad de vida de la población debido a los innumerables robos, homicidios, etc., que generan angustias y temor acabando con el sentido de comunidad y ciudadanía.

CAP. III PLANO N° 2.
Puntos de inseguridad en el CHC.





CAP. III CUADRO N° 31.

Principales problemas que la población percibe en el A.E. por sectores.

PROBLEMA # 1: POBLACIÓN POR SECTORES DEL A.E., SEGÚN PRINCIPALES PROBLEMAS.

PRINCIPALES PROBLEMAS	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	%	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%			
Inseguridad	19	30,16	18	30,51	27	62,79	12	44,44	20	50,00	48	81,36	28	56,00	10	34,48	182	49,19	
Contaminación ambiental	18	28,57	9	15,25	1	2,33	2	7,41	4	10,00	4	6,78	13	26,00	2	6,90	53	14,32	
Falta de espacios recreativos	-	-	-	-	-	-	-	-	2	5,00	1	1,69	1	2,00	-	-	4	1,08	
Falta de parqueo propio	8	12,70	6	10,17	5	11,63	1	3,70	4	10,00	4	6,78	1	2,00	6	20,69	35	9,46	
Intensivo tráfico vehicular	12	19,05	11	18,64	5	11,63	4	14,81	5	12,50	1	1,69	4	8,00	6	20,69	48	12,97	
Falta de organización barrial	1	1,59	-	-	-	-	-	-	2	5,00	1	1,69	1	2,00	-	-	5	1,35	
Nuevos usos de suelo	-	-	11	18,64	2	4,65	7	25,93	2	5,00	-	-	1	2,00	-	-	23	6,22	
Falta de equipamiento	1	1,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,27	
Pérdida de identidad	-	-	-	-	1	2,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,27	
Elevado costo del suelo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00	
Límitantes para intervenir en la vivienda	1	1,59	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3,45	2	0,54
No tiene problemas	3	4,76	4	6,78	2	4,65	1	3,70	1	2,50	-	-	1	2,00	4	13,79	16	4,32	
TOTAL	63	100	59	100	43	100	27	100	40	100	59	100	50	100	29	100	370	100	

PROBLEMA # 2: POBLACIÓN POR SECTORES DEL A.E., SEGÚN PRINCIPALES PROBLEMAS.

PRINCIPALES PROBLEMAS	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	%	
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%			
Inseguridad	8	12,70	13	22,03	6	13,95	6	22,22	4	10,00	3	5,08	7	14,00	4	13,79	51	13,78	
Contaminación ambiental	14	22,22	12	20,34	8	18,60	4	14,81	4	10,00	16	27,12	11	22,00	8	27,59	77	20,81	
Falta de espacios recreativos	1	1,59	-	-	-	-	-	-	5	12,50	6	10,17	5	10,00	-	-	17	4,59	
Falta de parqueo propio	15	23,81	4	6,78	2	4,65	1	3,70	8	20,00	6	10,17	5	10,00	5	17,24	46	12,43	
Intensivo tráfico vehicular	15	23,81	14	23,73	4	6,98	3	11,11	14	35,00	21	35,59	18	36,00	6	20,69	95	25,68	
Falta de organización barrial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	3,39	1	2,00	-	-	3	0,81	
Nuevos usos de suelo	1	1,59	4	6,78	16	37,21	12	44,44	1,00	-	3	5,08	-	-	-	-	37	10,00	
Falta de equipamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00	
Pérdida de identidad	-	-	-	-	1	2,33	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1	2,00	2	0,54
Elevado costo del suelo	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1	2,00	-	-	2	0,54	
Límitantes para intervenir en la vivienda	3	4,76	2	3,39	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	1,35	
No tiene problemas	6	9,52	10	16,95	6	13,95	1	3,70	2	5,00	2	3,39	2	4,00	6	20,69	35	9,46	
TOTAL	63	100	59	100	43	98	27	100	40	93	59	100	50	100	29	100	370	100	

PROBLEMA # 3: POBLACIÓN POR SECTORES DEL A.E., SEGÚN PRINCIPALES PROBLEMAS.

PRINCIPALES PROBLEMAS	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	%
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
Inseguridad	12	19,05	5	8,47	3	6,98	4	14,81	4	10,00	1	1,69	3	6,00	3	10,34	35	9,46
Contaminación ambiental	16	25,40	16	27,12	10	23,26	10	37,04	12	30,00	17	28,81	11	22,00	2	6,90	94	25,41
Falta de espacios recreativos	-	-	-	-	-	-	-	-	4	10,00	5	8,47	4	8,00	-	-	13	3,51
Falta de parqueo propio	4	6,35	5	8,47	4	9,30	3	11,11	1	2,50	5	8,47	6	12,00	4	13,79	32	8,65
Intensivo tráfico vehicular	8	12,70	9	15,25	7	16,28	2	7,41	3	7,50	6	10,17	5	10,00	5	17,24	45	12,16
Falta de organización barrial	1	1,59	-	-	-	-	-	-	4	10,00	7	11,86	7	14,00	-	-	19	5,14
Nuevos usos de suelo	1	1,59	-	-	3	6,98	1	3,70	2	5,00	2	3,39	5	10,00	1	3,45	15	4,05
Falta de equipamiento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	5,08	-	-	-	-	3	0,81
Pérdida de identidad	-	-	1	1,69	3	6,98	1	3,70	1	2,50	1	1,69	-	-	1	3,45	8	2,16
Elevado costo del suelo	2	3,17	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1,69	1	2,00	-	-	4	1,08
Límitantes para intervenir en la vivienda	1	1,59	1	1,69	1	2,33	-	-	1	2,50	1	1,69	1	2,00	4	13,79	10	2,70
No tiene problemas	18	28,57	22	37,29	12	27,91	6	22,22	8	20,00	10	16,95	7	14,00	9	31,03	92	24,86
TOTAL	63	100	59	100	43	100	27	100	40	100	59	100	50	100	29	100	370	100

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

También la imagen del CH se ve afectada ya que una zona altamente violenta junto con la condición de antigüedad, la extracción popular y el deterioro crean una imagen distorsionada de suciedad, pobreza, densidad, vetustez y todos aquellos componentes de la inseguridad.

En base al diagnóstico realizado por el Consejo de Seguridad Ciudadana para la elaboración del Plan de Seguridad y Convivencia Ciudadana del Cantón Cuenca, se ha determinado que el CHC es una de las zonas de la ciudad con altos índices de inseguridad, debido principalmente a que ésta concentra diversas actividades de comercio, gestión, turismo, recreación, administración, etc.

Cabe recalcar que la información levantada por dicha institución para la obtención del cuadro N° 32 se realizó mediante marchas exploratorias y recorridos de campo, contando con el apoyo de asociaciones barriales y demás actores sociales involucrados. De dicha información se obtuvo que la mayoría de los sectores estudiados presentan conflictos que atentan contra la seguridad de los residentes y usuarios de estas zonas del CHC.

A esta situación se suman los resultados obtenidos en el 2011 por el Centro de Estudios Estratégicos, de donde se determinó que:

- El mayor número de robos y hurtos se concentran en el CHC principalmente en el sector comprendido entre las vías Gran Colombia y Benigno Malo.
- El mayor porcentaje de accidentes de tránsito a más de concentrarse en las vías rápidas de la ciudad, también lo hace en puntos estratégicos, algunos de ellos ubicados en el CHC como las intersecciones entre las calles: Hermano Miguel y Gran Colombia, Gaspar Sangurima y General Torres, Presidente Córdova y Benigno Malo, Juan Jaramillo y Mariano Cueva, Simón Bolívar y Juan Montalvo, entre otras.
- El mayor número de robos a vehículos se encuentran en los alrededores de la Plaza la Merced, del sector de María Auxiliadora, así como en los sectores donde se encuentran los establecimientos de la Universidad Católica de Cuenca ubicados entre las calles Manuel Vega, Pío Bravo, Rafael María Arízaga y Tomás Ordoñez.

CAP. III CUADRO N° 32.

Lugares con mayor incidencia de delitos y conflictividades por sectores del A.E.

SECTORES DEL A.E.	SECTORES - BARRIOS	PROBLEMAS SOCIALES	FACTORES DE INCIDENCIA	PROBLEMAS DE SEGURIDAD
S1	Plaza de Santo Domingo	Violencia intrafamiliar, escándalos en la vía pública, alcoholismo, riñas callejeras.	No hay personal policial para controlar un sector altamente conflictivo, con gran circulación vehicular y peatonal.	Robo de vehículos y personas, delincuentes armados.
S1	San Francisco	Alto nivel de desempleo de las personas que frecuentan la zona, vendedores ambulantes, niños perdidos, alcoholismo, jóvenes sin ninguna ocupación, alta presencia de mendicidad en el Mercado 10 de Agosto.	Comerciantes que dificultan la labor de los miembros de la Policía Nacional, falta de patrullajes continuos.	Robo a personas.
S1 - S3 - S8	Marino Cueva, Presidente Córdova y Luis Cordero	Consumo de alcohol, no existe control a los lugares de diversión nocturna generando conflictividad en los moradores y conductores. Tráfico que se produce en la calle Presidente Córdova debido a la excesiva cantidad de buses.	Venta de alcohol en todo el sector. No existe un control adecuado no tampoco patrullaje continuo. Semáforos descoordinados.	Robo a personas (Calles Mariano Cueva, Presidente Córdova, Luis Cordero y Parque de la UNE) y hurto a boutiques.
S2	San Blas	Prostitución en ciertos lugares de diversión nocturna, venta de alcoholismo.	Iluminación deficiente en la calle Manuel Vega y en el parque Marie Corelli, falta de patrullajes y control de venta de alcohol y drogas.	Robo a domicilios y personas, siendo los más afectados los estudiantes del colegio Sudamericano, Universidad Católica y en las paradas de buses de las calles Lamar y Manuel Vega.
S3 - S4	El Barranco	Consumo de alcohol y drogas	No existe iluminación adecuada, venta de alcohol y drogas, se liba en la vía pública, centros de diversión nocturna que no cuentan con los respectivos permisos, vehículos parqueados sobre las aceras los fines de semana, falta de controles y patrullajes continuos.	Robo a personas en las escalinatas, puente roto y calle larga (gran cantidad de turistas afectados).
S5	Cruz del Vado	Conflictos entre vecinos, violencia intrafamiliar.	Venta de bebidas alcohólicas en el sector, muchas de las cuales no cuentan con registro sanitario.	Robo a personas.
S5	Otorongo	Presencia de alcoholícos, extranjeros desempleados y conflictos entre vecinos.	Venta de licor, insuficiencia de personal de la policía Nacional que controle el tráfico y flujo de peatones.	
S6	San Sebastián, Convención del 45 y Corazón de Jesús	Mendicidad, alcoholismo, drogadicción, escándalo en la vía pública.	No existe el suficiente personal policial para controlar un sector altamente conflictivo, con gran circulación vehicular y peatonal.	Robo a personas, delincuentes armados y presencia de menores cometiendo estos actos ilícitos.
S8	El Sagrario - 9 de Octubre	Prostitución, alcoholismo, drogadicción, menores de edad venden drogas.	Venta ilegal de alcohol, de drogas principalmente en el mercado, falta de patrullajes y controles frecuentes.	Robo a personas en los mercados y paradas de buses.

Fuente: Diagnóstico del Plan de Seguridad y Convivencia Ciudadana del Cantón Cuenca.

Elaboración: Grupo de tesis.



- La mayor concentración de delitos sexuales se concentran en los alrededores de la Plaza la Merced, Mercado 9 de Octubre y alrededores de la calle Juan Jaramillo, Presidente Córdova y Calle Larga.

Toda esta información permite confirmar que la percepción de la población encuestada coincide con la situación real que enfrenta el CHC en cuanto a los problemas de inseguridad.

3.2.1.2 Intensivo tráfico vehicular.

El Intensivo tráfico vehicular con el 25,68 %, constituye el segundo principal problema para la población reflejándose en mayor medida en los sectores 5, 6 y 7, al contener porcentajes del 35 %, 35,59 % y del 36 % respectivamente, respecto a los otros problemas mencionados.

Estos problemas se deben a que el CHC, a más de concentrar la mayoría de los organismos político administrativos y de gestión se ha constituido como una centralidad comercial que recibe diariamente alrededor de 80 mil personas, es decir una gran cantidad de población flotante que se moviliza tanto en vehículos privados como en el transporte público, dando como resultado los actuales problemas del *intensivo tráfico vehicular* los mismos que se ve directamente relacionados con los problemas de contaminación ambiental, deterioro del espacio público, del patrimonio edificado, y principalmente el deterioro de la calidad de vida de la población residente en esta zona central de la ciudad.

Cabe señalar que la red vial existente en el CHC, corresponde en su mayoría a la ciudad Colonial, cuya morfología urbana constituida por pequeñas calles ha debido adaptarse al transporte motorizado con serias modificaciones a su estructura.

En base al diagnóstico de Accesibilidad y Movilidad para el Plan Especial del CHC, realizado por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales, se han determinado (de acuerdo a una encuesta muestral) que los principales motivos por los que esta población flotante acude al CHC, es por *Recreación* que representa el 45 % y por *Compras* que constituye el 32 %.

En cuanto al motivo por *Trabajo y/o Gestión*, éste representa un porcentaje también importante del 21 %. Ver cuadro N° 33.

CAP. III CUADRO N° 33.
Visitas a CHC. Según motivos.

MOTIVOS	Nº	%
Paseo	111	45
Compras	79	32
Trabajo y/o Gestión	52	21
Religión	22	9
Otros	0	0
No contesta	35	14
TOTAL	299	121

Fuente: Propraxis. 2009.

Elaboración: Grupo de tesis.

En lo que respecta a la frecuencia con la que asiste la población al CHC, se determinó, (Ver Cuadro N° 34) que de un total de 299 personas encuestadas, los mayores porcentajes corresponden a las frecuencias de *3 días a la semana* y *1 vez a la semana* ya que constituyen el 26,09 % y el 25,08 % respectivamente, sin embargo la frecuencia de *Todos los días*, con el 21,07 % representa un porcentaje también importante.

CAP. III CUADRO N° 34.
Número de viajes al CHC. Según frecuencia.

FRECUENCIA	Nº	%
Todos los días	63	21,07
Lunes a viernes	12	4,01
3 días a la semana	78	26,09
1 vez a la semana	75	25,08
1 vez cada 15 días	24	8,03
1 vez al mes	27	9,03
Más de 1 vez al mes	12	4,01
No contesta	8	2,68
TOTAL	299	100

Fuente: Propraxis. 2009.

Elaboración: Grupo de tesis.

En cuanto a la composición del tráfico vehicular en el CH. se determinó (en base a una encuesta realizada en 1997 para establecer el estado actual del CHC.), que el *Transporte público* constituye el medio de transporte más utilizado por la población ya que representa el 58,65 %, mientras que el *privado*, representa el 19,43 %. Un valor también importante corresponde el tipo de transporte a pie, ya que representa el 18,71 %. (Ver Cuadro N°35).

CAP. III CUADRO N° 35.

Medios de transporte que circulan por el CHC. según tipo de vehículo. (1997).

MEDIOS DE TRANSPORTE	VEHÍCULOS	
	Nº	%
Vehículo privado	15621	19,43
Transporte público	47155	58,65
Taxis	2273	2,83
A pie	15041	18,71
En Bicicleta	312	0,39
TOTAL	80402	100

Fuente: Estado Actual del CHC. Encuesta 1997 y Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En comparación con los medios de transporte registrados en el conteo vehicular realizado para la tesis profesional, *Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca*, 2008, se obtuvo que el tipo de vehículo que con mayor frecuencia se utilizan en el CH, corresponde a los vehículos *privados* ya que representa el 72,08 %, un segundo porcentaje importante está constituido por los *Taxis* que representan el 22,18 %. (Ver Cuadro N° 36).

En este estudio se determinó que el *transporte público* representa tan solo el 3,64 %, es decir que su frecuencia de utilización se ha reducido en un 55 %, mientras que el transporte privado ha aumentado su porcentaje en un 52,65 %, comparado con el estudio de 1997.

Es decir que la tasa de crecimiento del transporte privado es de 10 – 12 %, 8 a 10 % más que la tasa de crecimiento poblacional (2 %).

Esto debido a que en la ciudad, por cada 5 habitantes existe 1 vehículo, y por cada 10 vehículos existen 11 – 12 usuarios.

CAP. III CUADRO N° 36.

Medios de transporte que circulan por el CHC. según tipo de vehículo (2008).

MEDIOS DE TRANSPORTE	VEHÍCULOS	
	Nº	%
Vehículo privado	126304	72,08
Transporte público	6386	3,64
Taxis	38874	22,18
Camiones	3674	2,10
TOTAL	175238	100

Fuente: Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Tesis profesional de Arquitectura, 2008.

Elaboración: Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Tesis

En cuanto al transporte público se ha determinado que existen 28 líneas de buses que circulan por el CHC., cuyo principal acceso es la calle La Condamine que contienen 1148 buses / día y un promedio de 77 buses / hora.

En cuanto al transporte público se ha determinado que existen 28 líneas de buses que circulan por el CHC., cuyo principal acceso es la calle La Condamine que contienen 1148 buses / día y un promedio de 77 buses / hora.

En los cuadros que se presenta a continuación se muestran las vías por donde circulan la mayoría de líneas de buses que traen consigo graves problemas de congestiónamiento, así como graves problemas de inseguridad para sus usuarios y para los peatones que se movilizan por el CH, dicha información permitirá determinar en qué grado la percepción de la población residente acerca del intensivo tráfico vehicular está acorde a la realidad.



CAP. III CUADRO N° 37.

Líneas de transporte público que circulan por el CHC: según principales vías (este-oeste).

SECTORES DEL A.E.	CALLE DE ESTE - OESTE	LÍNEAS DE BUSES																											TOTAL	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	24	25	26	27	28	29	
S7-S8	Antonio Vega Muñoz	1						1			1	1	1																	5
S8	Carlos Crespi																													0
S1-S6-S7-S8	Gaspar Sangurima	1							1	1													1					1	1	6
S1-S2-S6-S7-S8	Mariscal José Lamar			1	1																	1					1	1	1	6
S1-S2-S6-S7	Gran Colombia												1	1																2
S1-S2-S5-S6	Simón Bolívar								1	1												1								5
S6	Baltazara de Calderón	1							1	1			1	1																5
S2	Calle de San Blas																													0
S1-S2-S5-S6	Mariscal Sucre		1	1	1	1															1					1			6	
S1	San Francisco																													0
S1-S2-S5	Presidente Córdova		1	1					1		1	1					1	1	1					1	1			10		
S5	De la Cruz																													0
S1-S2-S3-S4	Juan Jaramillo	1	1																											3
S5	Condamine		1	1	1					1	1	1				1	1	1	1							1	1		13	
S1-S4	Santa Teresa																													0
S3-S4	Honorato Vázquez									1		1														1	1	1	5	
S3	Alfonso Jerves									1									1		1	1							5	
S3-S4	Calle Larga		1	1	1					2		1		1		1	1	1	2	1	2								14	
S5	3 de Noviembre																	1	1										1	3
S3	Baja de Todos los Santos									1																1	2	2	6	
S3-S4	12 de Abril		2		1	2			1			1	2	1					1	1	2	2							16	
TOTAL																														110

Fuente: Guía de la Ciudad y Transporte Urbano. Alcaldía de Cuenca.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III CUADRO N° 38.

Líneas de transporte público que circula por el CHC. según principales vías (norte-sur).

SECTORES DEL A.E.	CALLE NORTE - SUR	LINEAS DE BUSES																												TOTAL	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	22	23	24	25	26	27	28	29		
S2	Huayna Cápac		2					2							1							2									7
S2	Manuel Vega Dávila					1																									2
	Bajada de los Molinos										1																				6
S2-S3	Tomás Ordoñez										1	1		1								1			1	1	1			7	
S3	Barrio Obrero																														0
S2-S3	Vargas Machuca											1		1								1	1	1	1					6	
S2-S3-S8	Mariano Cueva												1																		3
S1-S2-S3-S8	Hermano Miguel																														0
S1-S2-S3-S4-S8	Antonio Borrero C.																														0
S1-S4-S8	Luis Cordero																														0
S1-S4-S8	Benigno Malo																														0
S1-S4-S8	Padre Aguirre		1	1																											2
S4	Baja del Padrón																														0
S1-S7	General Torres																													1	1
S1	Miguel Ullauri																														0
S1-S5-S7	Tarqui									1			1				1		1	1				1	1	1				8	
S1-S5-S7	Juan Montalvo									1	1		1			1	1						1	1						7	
S1-S5-S7	Esteves de Toral					1				2		1	1																1	6	
S5-S6-S7	Coronel Guillermo Talbot	1																					1								3
S6	San Sebastián																														0
S6	Miguel Vélez																														1
S6	Miguel Heredia														1																1
S6	Martolomé Serrano																														0
S6	Octavio Cordero Palacios	1																													1
TOTAL																															62

Fuente: Guía de la Ciudad y Transporte Urbano. Alcaldía de Cuenca.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III FOTO N° 2.
Congestión vehicular en el CHC (Calle Larga).



Fuente: Grupo de tesis.

Del Cuadro N° 37 se ha obtenido que de las calles horizontales (Este a Oeste), la 12 de Abril, la Calle Larga, la Condamine y la Presidente Córdova, que atraviesan la mayoría de los sectores estudiados, son las vías por donde circula el mayor número de líneas de buses, al contener 16, 14, 13 y 10 líneas respectivamente.

En cuanto a las calles verticales (Norte a Sur), donde transita un menor número de líneas, se ha determinado que la calle Tarqui que atraviesa los sectores 1, 5 y 7, es por donde transita el mayor número de buses al contener 8 líneas, a ésta le sigue las calles Huayna Cápac que atraviesa el sector 2, Tomás Ordoñez que atraviesa los sectores 2 y 3 y la Juan Montalvo que atraviesa los sectores 1, 5 y 7, por donde transitan 7 líneas de buses respectivamente. (Ver Cuadro N°38).

Este intensivo flujo del transporte público, sumado al transporte privado ha llevado a que dichas vías se constituyan en canales alimentadores del sistema arterial, conllevando a que El Barranco deba soportar un tráfico Inter-zonal severo, al ser el punto de conexión entre el CH y lo que se considera como la nueva ciudad.

En cuanto al estudio de tráfico promedio por hora realizado por el Centro de Control y Tráfico, se ha determinado que la vía que soporta mayor flujo vehicular tanto público como privado en el CH. corresponde a la Huayna Cápac que atraviesa el sector 2, por donde transitan alrededor de 2000 vehículos por hora, representando el 24,60 %. A esta vía le sigue la Presidente Córdova que atraviesa por los sectores 1, 2 y 5 que contienen 1019 vehículos por hora, es decir el 12,53 %.

Mientras que las vías con menor flujo vehicular corresponden a las calles General Torres que pasa por los sectores 1 y 7, Padre Aguirre que pasa por los sectores 1, 4 y 8 y Hermano Miguel que atraviesa por los sectores 1, 2, 3 y 8 que contienen porcentajes del 4,55 %, 4,01 % y 3,69 % respectivamente. (Ver Cuadro N°39).

CAP. III CUADRO N° 39.

Volumen de tráfico promedio por hora en el CHC. según principales calles.

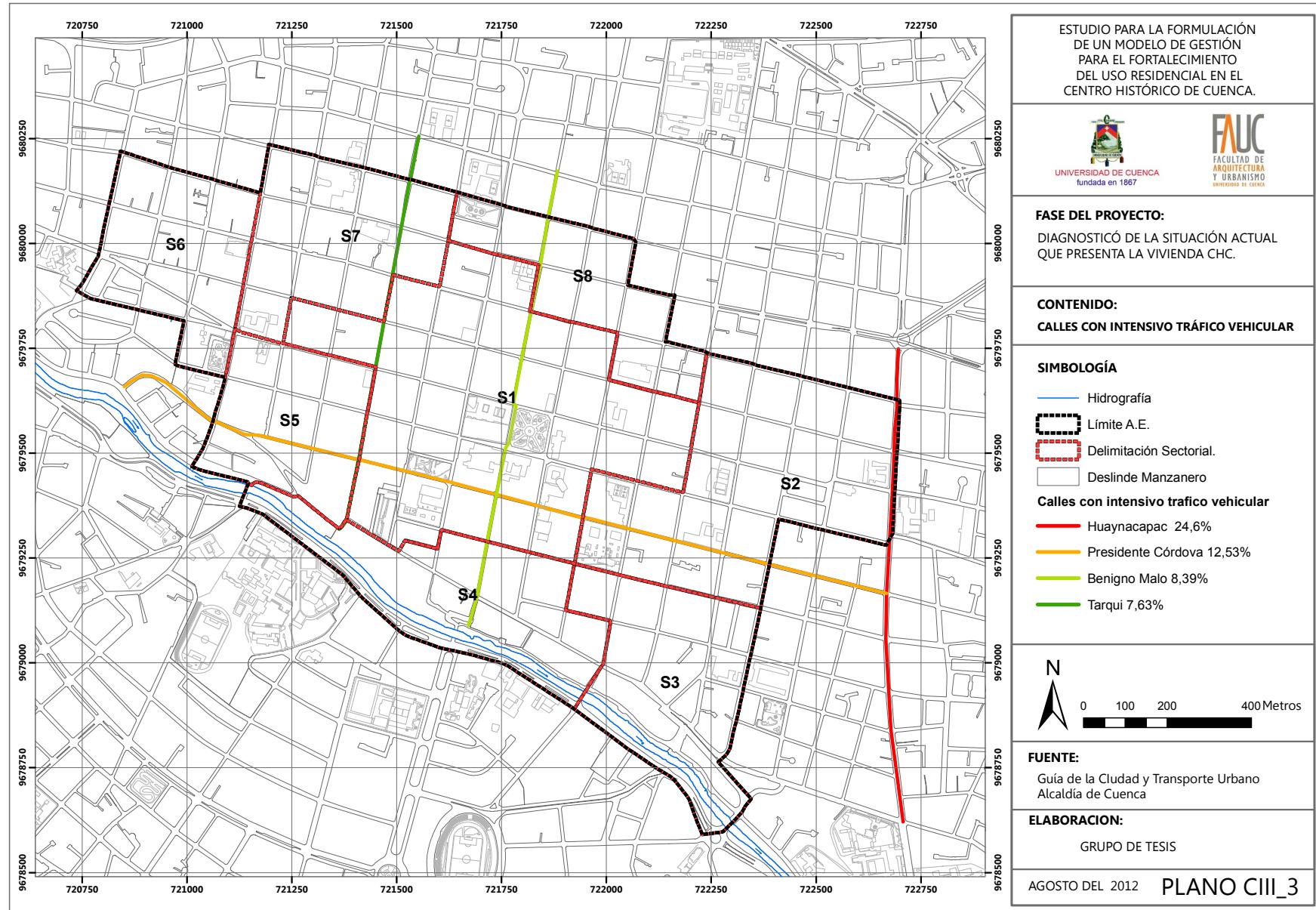
SECTORES DEL A.E.	CALLES	Nº DE VEHÍCULOS/HORA	%
S2	Huayna Cápac	2000	24,60
S1-S2-S5	Presidente Córdova	1019	12,53
S1-S4-S8	Benigno Malo	682	8,39
S1-S5-S7	Tarqui	620	7,63
S1-S2-S3-S4-S8	Presidente Borrero	602	7,40
S3-S4	Calle Larga	600	7,38
S1-S2-S3-S4	Juan Jaramillo	600	7,38
S1-S4-S8	Luis Cordero	509	6,26
S1-S2-S5-S6	Mariscal Sucre	502	6,17
S1-S7	General Torres	370	4,55
S1-S4-S8	Padre Aguirre	326	4,01
S1-S2-S3-S8	Hermano Miguel	300	3,69
TOTAL		8130	100

Fuente: Unidad de Tránsito (2010) y PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III PLANO N° 3.

Calles que soportan mayor flujo vehicular del transporte público en el A.E.





.A todos estos problemas de congestionamiento vehicular en el CH, se suma un alto número de vehículos de abastecimiento a los comercios formales, los mismos que no cumplen con horarios ni rutas definidas; los buses que recogen a los estudiantes de los diferentes centro educativos localizados en el CH principalmente en horas pico, el paso de rutas de buses con servicio a parroquias rurales, así como la circulación de buses destinados al turismo, que agudizan los problemas de congestionamiento vehicular.

En el Plano N°3 se puede observar las calles del área de estudio que soportan mayor flujo vehicular y que corresponden a los sectores 1, 2, 4, 5, 7 y 8.

Finalmente podemos concluir de acuerdo a la información recolectada, que la percepción acerca de los problemas de intensivo tráfico vehicular por parte de la población encuestada coincide en la mayoría de los sectores.

3.2.1.3 Falta de parqueo propio.

Cabe mencionar que en el sector 1 la Falta de parqueo propio así como el Intensivo tráfico vehicular que contienen porcentajes similares del 23,81 %, constituyen en orden jerárquico, el segundo problema que interfiere negativamente en la población.

Esto se debe a que si bien la Municipalidad de Cuenca se encarga de regular el estacionamiento de vehículos en el CH a través del Sistema de Estacionamiento Rotativo Tarifado (SERT), actualmente la falta de parqueo constituye uno de los principales problemas que afecta tanto a la población "flotante" así como a la que residente en esta área de la ciudad.

Estos problemas son resultado principalmente de 2 factores, por un lado que las zonas establecidas por la Municipalidad, (Ver Plano N° 4), presentan lugares en donde es prohibido parquear los vehículos, ocasionando serias molestias a la población que tiene sus viviendas frente a estas vías, y que necesitan estacionar momentáneamente sus vehículos para satisfacer sus necesidades cotidianas.

Cabe mencionar que dicho Plano demuestra que en 7 de los 8 sectores estudiados existe algún tipo de prohibición para parquear los vehículos.

Y segundo, que el SERT no funciona como se pensaba, ya que los usuarios les resulta fácil pagar \$1 por 2 horas de parqueo, provocando graves problemas de saturación en las vías.

En el Centro de Control de Tráfico se ha monitoreado que *en calles como la Sucre, Benigno Malo y Bolívar, los vehículos permanecen parqueados 1 hora y media en promedio, lo que ocasiona que otros vehículos que necesitan parquear, estén circunvalando las cuadras hasta encontrar alguna plaza de estacionamiento.* PECHC 2010, 448.

En base al estudio de Movilidad y Transporte realizado por el DAHP, se ha determinado que en el CH existen aproximadamente 3500 plazas de estacionamientos disponibles en la vía pública, de las cuales 1600 corresponden al sistema de estacionamiento rotativo tarifado.

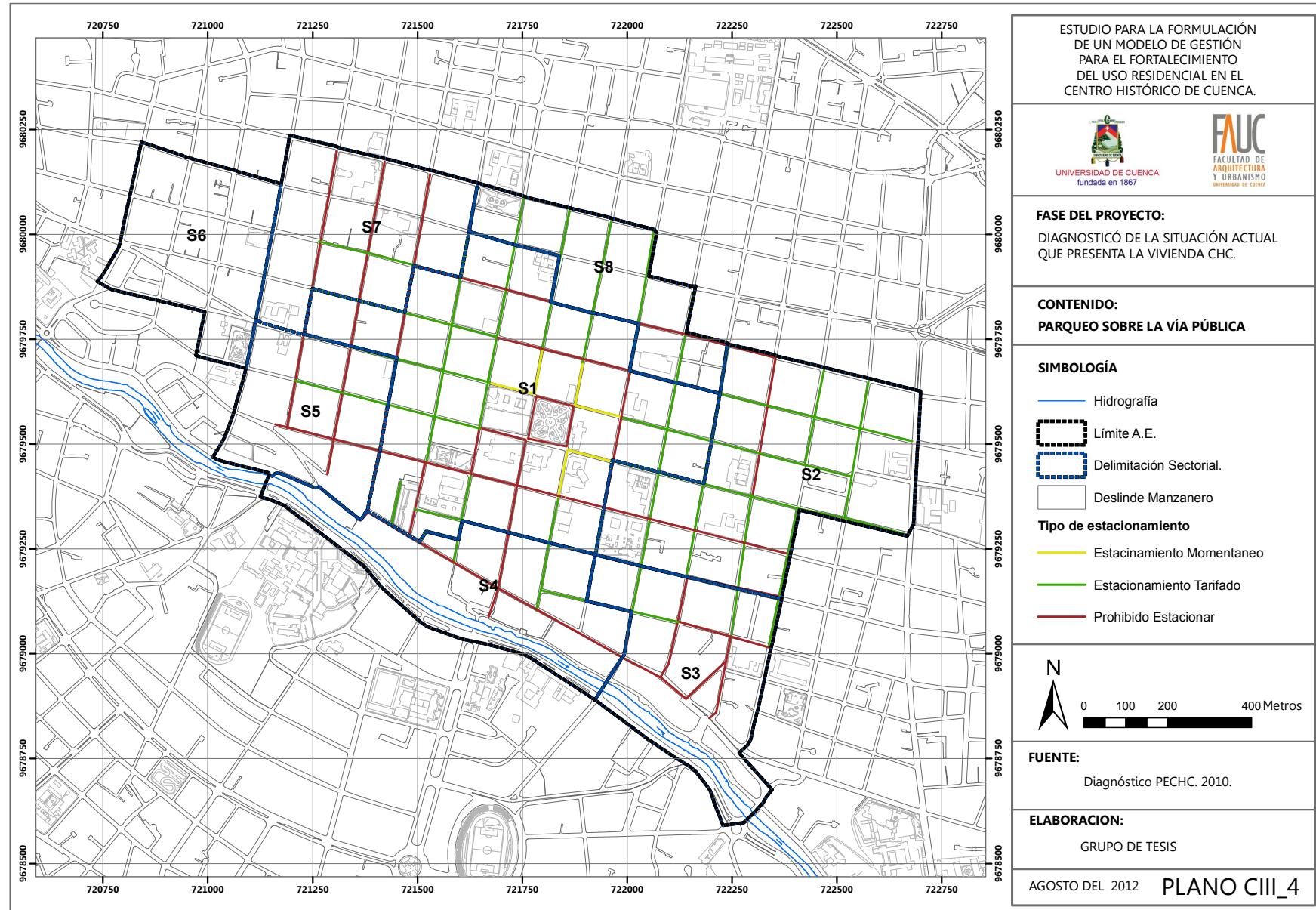
Basado en el diagnóstico realizado para el PECHC 2010 se ha determinado que el área de estudio contiene 136 predios cuyos usos de suelo están destinados a parqueaderos (sean éstos públicos o privados) de los cuales 99 se presentan como uso principal y 37 como uso secundario (Ver Plano N° 5).

De acuerdo al análisis sectorial se ha establecido que el sector 2 con un total de 44 parqueaderos entre uso principal y secundario es el sector del CHC que contiene el mayor número de parqueaderos seguido por el sector 1 con 23 parqueaderos, mientras que el sector 4 con 7 parqueaderos es el sector con el menor número de éstos. (Ver Cuadro N° 40).

Si bien el sector 1 contiene el segundo mayor número de parqueaderos, la población ha mencionado que la falta de parqueo propio es uno de sus problemas principales, esto se debe a que dicho sector, al concentrar el mayor número de equipamientos de administración, gestión, comercio, etc., provoca que gran cantidad de personas acuden a éste generando conflictos en la búsqueda de parqueaderos.

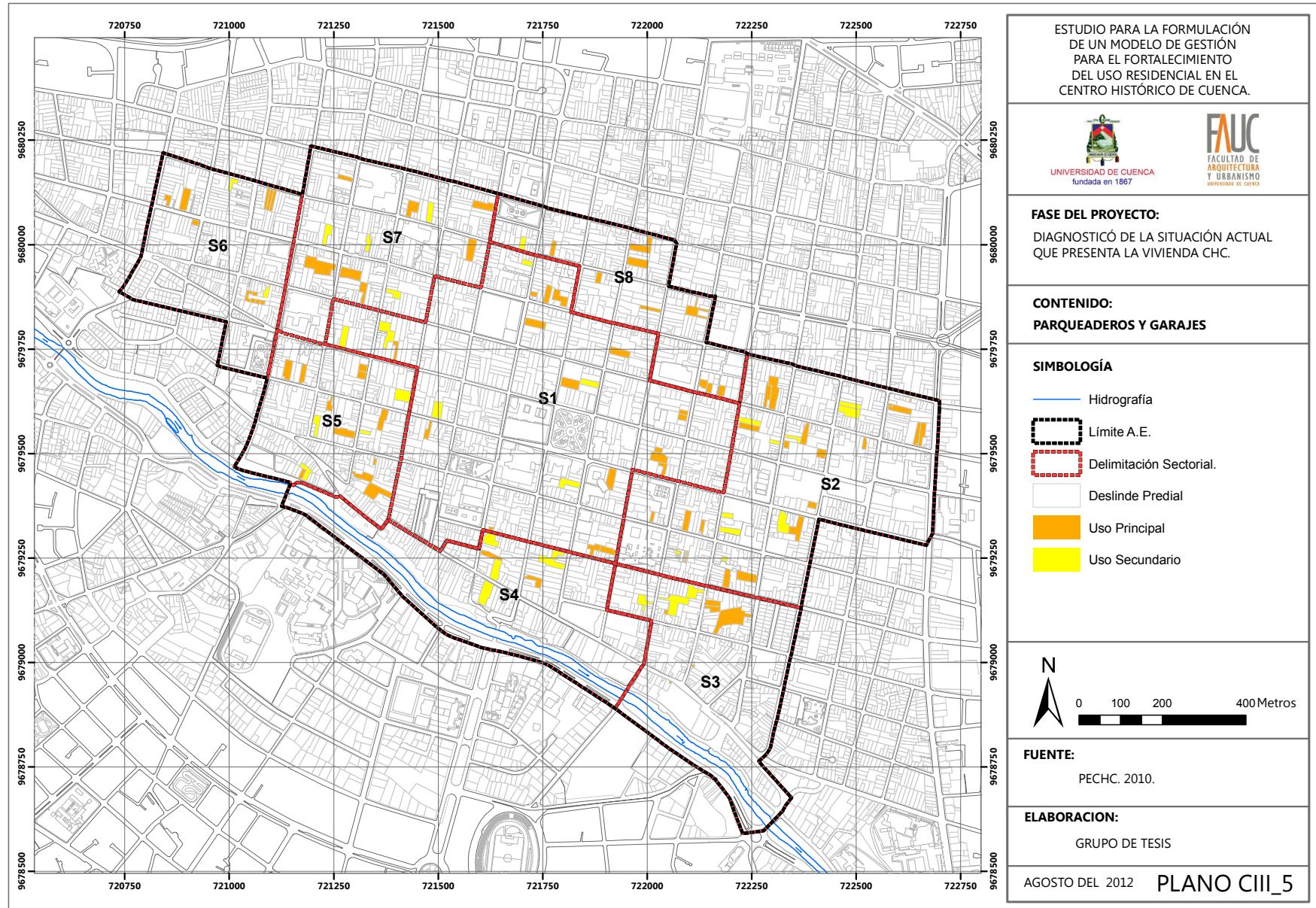
CAP. III PLANO N° 4.

Tipo de parqueo en las vías del CHC. en el A.E.





CAP. III PLANO N° 5.
Parqueaderos y garajes del CHC. en el A.E.



CAP. III FOTO N° 3.

Edificación patrimonial destruida para la generación de parqueaderos en su interior conservando únicamente su fachada.



Fuente: Grupo de tesis.

Cabe mencionar que la mayoría de estos estacionamientos inciden negativamente en el tráfico vehicular empeorando su situación, ya que sus accesos tanto de ingreso como de salida se los hace desde un solo punto ubicado frente a las vías que generalmente son de un solo carril, provocando demoras y una mala circulación vehicular.

A estos problemas de tráfico que ocasionan los parqueaderos, se suma las importantes afecciones al patrimonio edificado puesto que para satisfacer la gran demanda de vehículos que ingresan diariamente al CH, varias edificaciones han sido radicalmente modificadas y en casos más extremos se ha perdido dicha edificación todo con la finalidad de dar más cabida a estos parqueaderos tanto públicos como privados.

CAP. III: Diagnóstico de la Situación Actual que Presenta la Vivienda en El Centro Histórico de Cuenca.

CAP. III CUADRO N° 40.

Parqueadero públicos y privados en el CHC.

SECTORES	USO PRINCIPAL	USO SECUNDARIO	TOTAL
1	17	6	23
2	33	11	44
3	7	4	11
4	2	5	7
5	11	4	15
6	12	2	14
7	7	4	11
8	10	1	11
TOTAL	99	37	136

Fuente: Unidad de Tránsito (2010) y PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.2.1.4 Nuevos usos de suelo.

En base a la encuesta realizada a la población se determinó que en los sectores 3 y 4 el segundo problema principal según la población encuestada corresponde a los Nuevos usos del suelo al contener porcentajes del 37,21 % y del 44,44 % respectivamente.

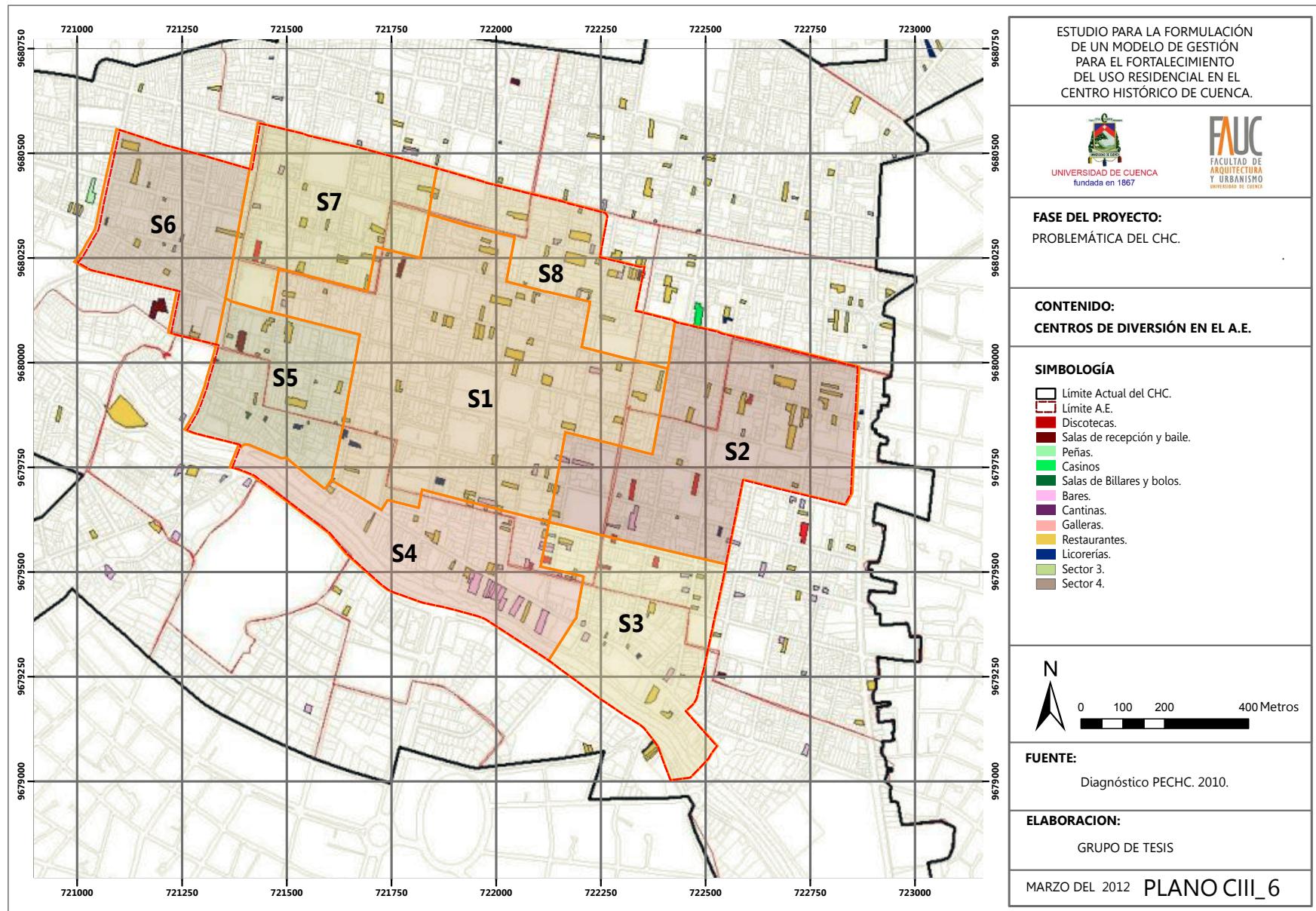
Dicha población determinó como los principales causantes de conflictos a los centros de diversión como: bares, cantinas, discotecas, etc., cuya falta de regulación y normativa ha sido el principal factor que ha llevado a los actuales problemas que se desarrollan en estas zonas del A.E y que afectan seriamente su calidad de vida.

"Los centros de diversión son usos dedicados a las actividades lúdicas y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos ambientales, principalmente por la noche; demandan grandes áreas para estacionamientos y generan concentraciones públicas." (Diagnóstico PECHC 2010, 162).

De acuerdo al diagnóstico realizado por el PECHC 2010 (Ver Plano N°6) se determinó que en el A.E., existen 194 centros de diversión de los cuales el sector 1, 2, 3 y 4 según el Cuadro N°41, son los sectores que contienen el mayor número de centros de diversión (46, 32, 23 y 30 respectivamente).



CAP. III PLANO N° 6.
Centros de diversión ubicados en el A.E.



CAP. III CUADRO N° 41.

Número de centros de diversión por sectores del A.E.

SECTORES	CENTROS DE DIVERSIÓN	
	#	%
1	46	23,71
2	32	16,49
3	23	11,86
4	30	15,46
5	18	9,28
6	12	6,19
7	16	8,25
8	17	8,76
TOTAL	194	100

Fuente: Unidad de Tránsito (2010) y PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En base al estudio realizado para el POT 2008, se determinó que los principales problemas que provocan estos usos de suelo son que:

- Los locales no presentan las condiciones adecuadas para su correcto desenvolvimiento.
- La venta de alcohol y comida rápida se la realiza directamente hacia el espacio público.
- Ocupación de las vías y aceras para el estacionamiento de vehículos privados.
- Embotellamiento, entorpecimiento e interrupción del tráfico vehicular así como peatonal, por parte de las personas que asisten a estos locales.
- Inseguridad para transeúntes y conductores.
- Degradación de la imagen urbana.

CAP. III FOTO N° 4.

Especialización de usos en el CHC.- Calle Larga.



Fuente: Grupo de tesis.

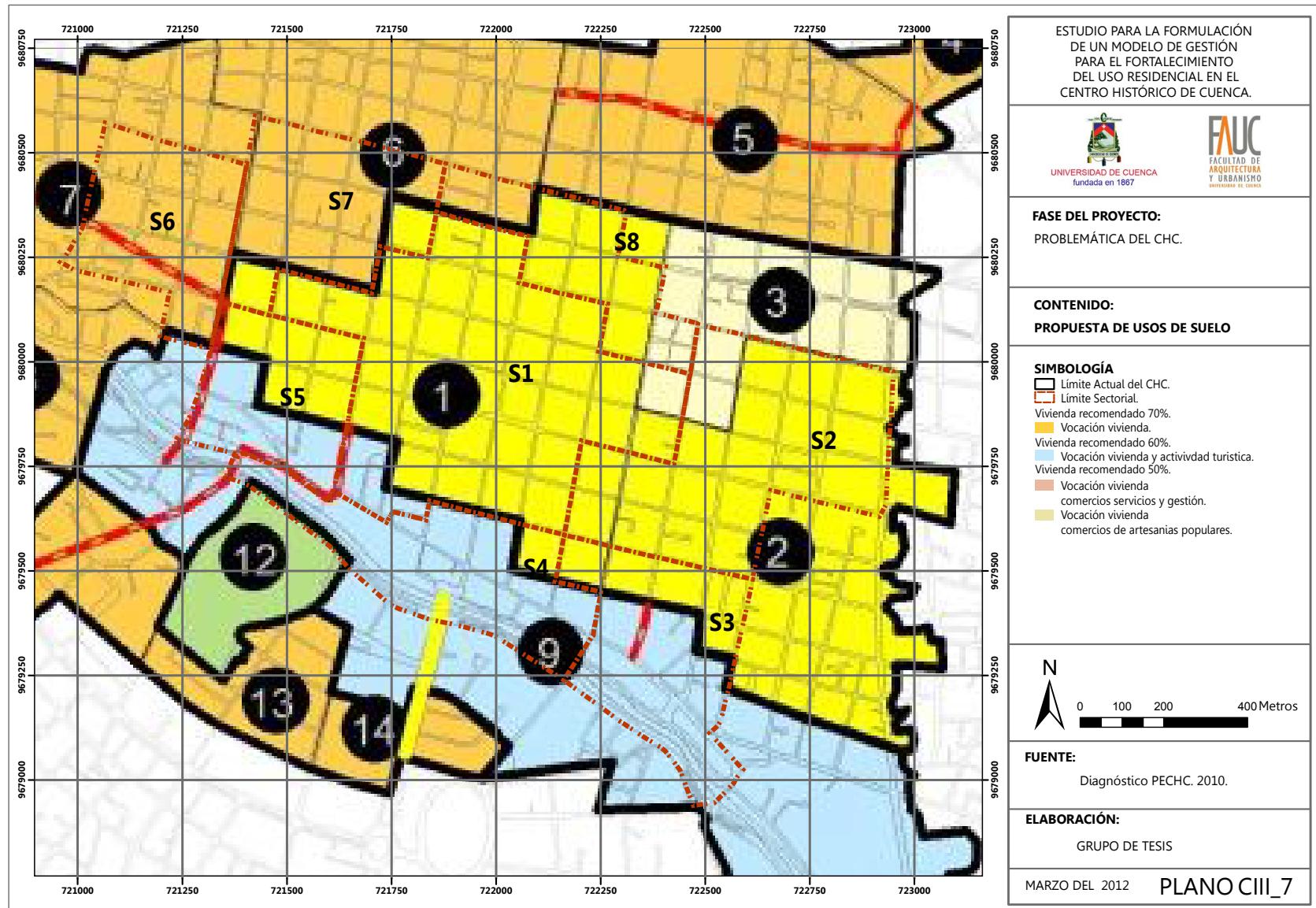
Todos estos factores han provocado el abandono de las edificaciones destinadas a vivienda para dar cabida a estos nuevos usos de suelo, que si bien no son totalmente incompatibles con el uso residencial su estado actual ha traído serios conflictos para la población que aún vive en estos sectores del CH, así como para aquellos que transitan por estos.

Frente a esta situación la propuesta del PECHC, 2010, ha establecido una asignación del uso de suelo basada en una clasificación del CH en zonas según su ubicación dentro de la estructura urbana, densidad actual del uso vivienda, la localización y la intensidad de los usos de suelo restantes (Ver Plano N°7 y cuadro N°42).



CAP. III PLANO N° 7.

Propuesta de zonas residenciales y usos de suelo vocacionales en el CHC.



Nota: Esta imagen se presenta pixelada puesto que fue recogida de un archivo PDF parte del diagnóstico del PECHC 2010.

CAP. III CUADRO N° 42.
Propuesta de Intensidad de uso de suelo recomendado para cada zona residencial.

ZONA RESIDENCIAL	ALTURA DE LA EDIFICACIÓN	PLANTA	INTENSIDAD DE USO RECOMENDADO	
R1CH: Residencial 1 (Residencial Intensiva)	Edificaciones de 1 piso	P. Baja:	70% Vivienda	30% Actividad afín a la vivienda
	Edificaciones de 2 pisos	P. Baja:	70% Vivienda	30% Actividad afín a la vivienda
		P. Alta:	100% Vivienda	
R1CH: Residencial 2 (Residencial Especial Barranco)	Edificaciones de 3 pisos	P. Baja:	100% Actividad afín a la vivienda	
		1ra. P. Alta:	70% Vivienda	30% Actividad afín a la vivienda
		2da. P. Alta:	100% Vivienda	
R1CH: Residencial 3 (Residencial Mixta)	Edificaciones de 1 piso	P. Baja:	60% Vivienda	40% Actividad afín a la vivienda
	Edificaciones de 2 pisos	P. Baja:		100% Actividad afín a la vivienda
		P. Alta:	100% Vivienda	
R1CH: Residencial 3 (Residencial Mixta)	Edificaciones de 3 pisos	P. Baja:	100% Actividad afín a la vivienda	
		1ra. P. Alta:	60% Vivienda	40% Actividad afín a la vivienda
		2da. P. Alta:	100% Vivienda	

Fuente: Anexo N° 2, PECHC 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.2.1.5 Contaminación ambiental:

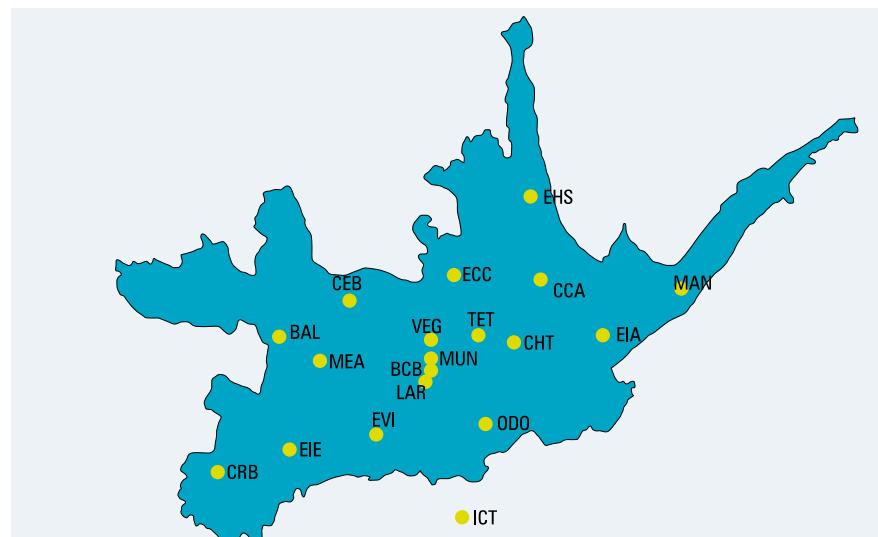
Respecto a la Contaminación ambiental que constituye el tercer problema principal al representar el 25,41 %, tiene mayor relevancia en los sectores 4 con el 37,04 % y el 5 con el 30 %, (respecto a los otros problemas existentes en el A.E.), sin embargo se puede observar en el Cuadro N° 31 que para la población del sector 8, el Intensivo tráfico vehicular constituye el tercer problema principal.

Los problemas producto de la Contaminación ambiental, se deben a que el CHC se ha convertido en el paso obligado de casi todas las rutas de transporte público como se mencionó anteriormente, así como del transporte privado, sumado a ello la mala calidad de los combustibles, así como el mal estado de ciertos vehículos automotores, la falta de control, etc., han provocado elevadas concentraciones de contaminantes del aire que afectan la salud tanto de residentes como usuarios del CHC.

En base al Informe de Calidad de Aire realizado por la Alcaldía de Cuenca y la Empresa Municipal de Movilidad Tránsito y Transporte (EMOV- EP), se han determinado que entre los contaminantes más importantes del aire en la ciudad se encuentran: el dióxido de nitrógeno (NO₂), material particulado grueso y fino (MP10; MP2.5), dióxido de azufre (SO₂), monóxido de Carbono (CO), compuestos orgánicos volátiles (COV) y el ozono troposférico (O₃).

La identificación de los niveles de contaminación de dichos componentes se realiza mediante una Red de monitoreo de la calidad del aire de Cuenca, la misma que contiene 19 puntos de vigilancia distribuidos en diferentes sitios de la ciudad. (Ver Gráfico N° 30).

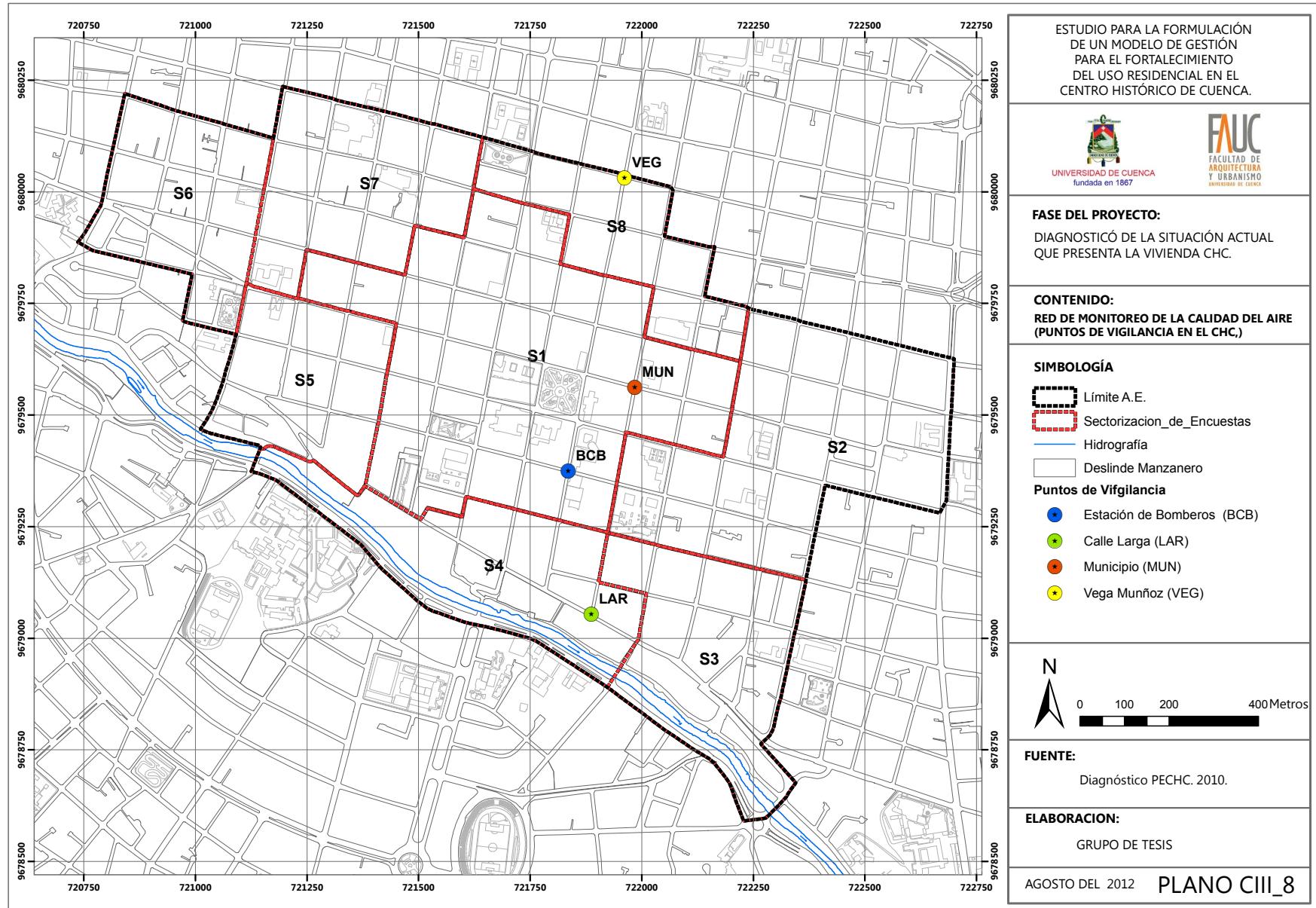
Para el presente análisis se tomarán los puntos de vigilancia que se encuentran ubicados dentro del A.E. (Ver Cuadro N°43 y Plano N°8), los mismos que se describen en el cuadro que se muestra a continuación:

CAP. III GRÁFICO N° 30.
Localización de las estaciones de la Red de Monitoreo de Calidad del Aire de Cuenca, año 2011.

Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.



CAP. III PLANO N° 8.
RED DE MONITOREO DE LA CALIDAD DEL AIRE (PUNTOS DE VIGILANCIA EN EL CHC,)



CAP. III CUADRO N° 43.

Propuesta de Intensidad de uso de suelo recomendado para cada zona residencial.

SECTORES DEL A.E.	PUNTOS DE VIGILANCIA	NOMBRE	UBICACIÓN	CONTAMINANTES	ESCALA
S8	VEG	Vega Muñoz	Vega Muñoz y Luis Cordero	NO ₂ , SO ₂ , BTEX	Microescala
S1	MUN	Municipio	Simón Bolívar y Presidente Córdova	O ₃ , NO ₂ , SO ₂ , PS, MP10, BTEX	Urbana y vecinal
S1	BCB	Estación de Bomberos	Presidente Córdova y Luis Cordero	NO ₂ , SO ₂ , PS, BTEX	Microescala
S4	LAR	Calle Larga	Calle Larga y Presidente Borrero	NO ₂ , SO ₂ , BTEX	Microescala

Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Grupo de tesis.

En base a los valores admisibles para los contaminantes del aire establecidos por la Norma de Calidad del Aire Ambiente (NCAA) y la guía de calidad de aire de la Organización Mundial de la Salud (OMS) que se muestra en el cuadro N°44, se realizará el análisis de dichos contaminantes en el A.E., a fin de establecer el grado de contaminación del aire al que está expuesta la población residente y usuaria del CHC.

CAP. III CUADRO N° 44.

Norma Ecuatoriana de Calidad del Aire Ambiente (NCAA) y Guías de la Organización Mundial de la Salud (OMS) (WHO, 2000), (OMS, 2005).

CONTAMINANTE	NCAA $\mu\text{g}/\text{m}^3$	OMS 2000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$
MP2.5 (24 h)	50	
MP2.5 (anual)	15	
MP10 (24 h)	100	
MP10 (anual)	50	
SO ₂ (24 h)	125	125
SO ₂ (anual)	60	50
CO (1 h)	30 000	30 000
CO (8 h)	10 000	10 000
O ₃ (8 h)	100	120
NO ₂ (1 h)		200
NO ₂ (anual)	40	40

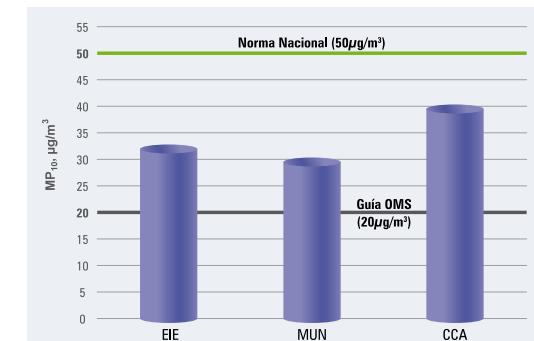
Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III: Diagnóstico de la Situación Actual que Presenta la Vivienda en El Centro Histórico de Cuenca.

De acuerdo al Material particulado menor (MP10), se ha determinado que el Municipio (MUN) (Ver Gráfico N°31) es uno de los 3 puntos de vigilancia que supera la norma establecida por la OMS de 20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

CAP. III GRÁFICO N° 31.

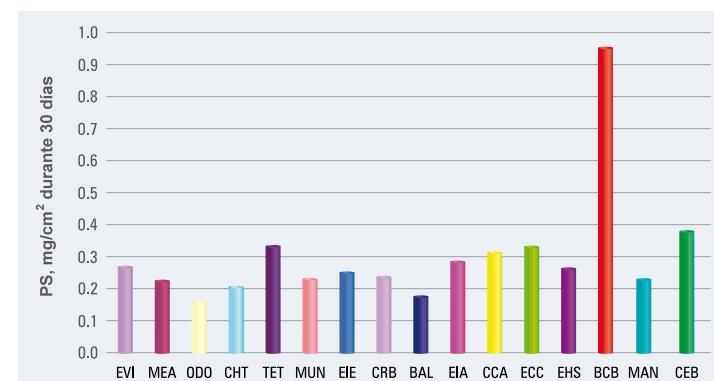
 Promedio anual de las concentraciones de MP10 ($\mu\text{g}/\text{m}^3$). Año 2011.


Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Las partículas sedimentables (PS) presentadas por promedio anual, muestran que la mayor concentración de dicho contaminante corresponde a la Estación de Bomberos (BCB) misma que se puede apreciar en el Gráfico N°32.

CAP. III GRÁFICO N° 32.

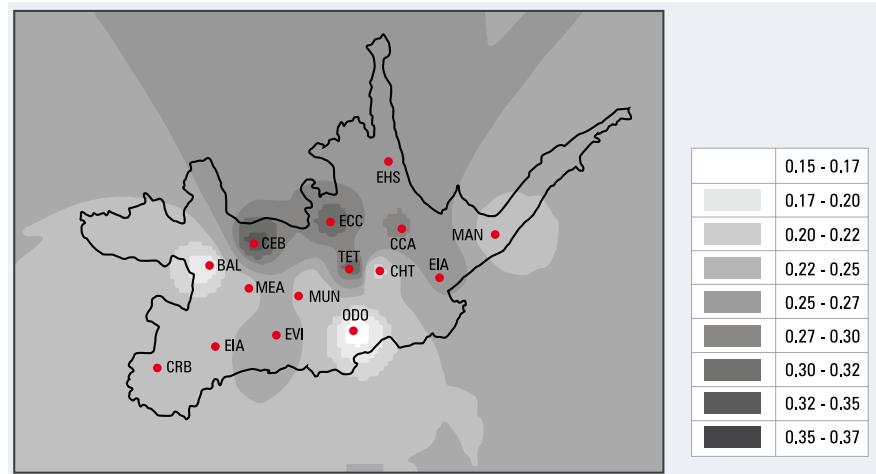
 Partículas sedimentables, promedio anual por estación (mg/cm² durante 30 días). Año 2011


Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

El Gráfico N° 33 se muestran la distribución espacial de las concentraciones medias anuales de las partículas sedimentables, cabe mencionar que para la obtención de datos no se han tomado las estaciones de Bomberos a fin de establecer una tendencia general en el territorio.

CAP. III GRÁFICO N° 33.
Distribución espacial de la concentración media de partículas sedimentables para el año 2011 (mg/cm² durante 30 días).



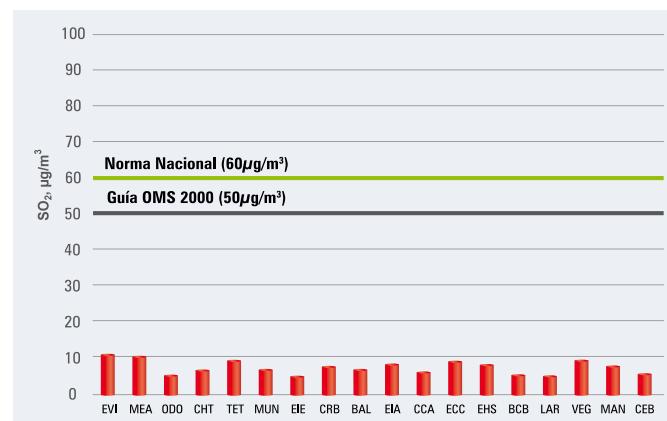
Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

En cuanto al Dióxido de azufre (SO₂) presentada por promedio anual, muestra que ninguna de las estaciones correspondientes al A.E. sobrepasan los niveles establecidos por la Norma Nacional y la Guía OMS, sin embargo esto no quiere decir que no exista problemas de contaminación al aire ya que según el Informe de calidad de aire de Cuenca menciona que: *"La presencia de azufre siempre implica el consumo de una parte de oxígeno en los procesos de combustión, disminuyendo la disponibilidad del mismo para una mejor oxidación del combustible, promoviendo una mayor emisión de otros contaminantes del aire. Además el SO₂ es precursor de material particulado fino (MP2.5). (41)." (Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011,41). (Ver Gráfico N° 34).*

CAP. III GRÁFICO N° 34.

Dióxido de azufre, promedio anual por estación (µg/m³). Año 2011.

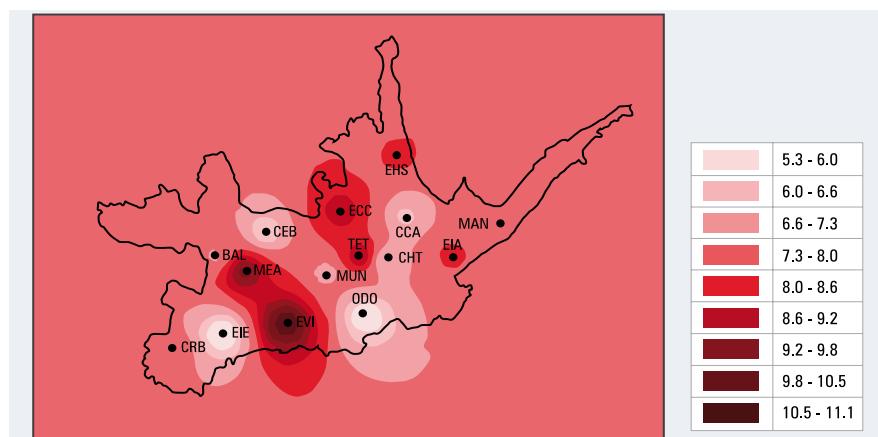


Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

El Gráfico N° 35 se muestra la distribución espacial de las concentraciones medias anuales de dióxido de azufre, sin considerar las estaciones BCB, LAR y VEG a fin de establecer una tendencia general.

CAP. III GRÁFICO N° 35.
Distribución espacial de la concentración media de SO₂ para el año 2011 (µg/m³).



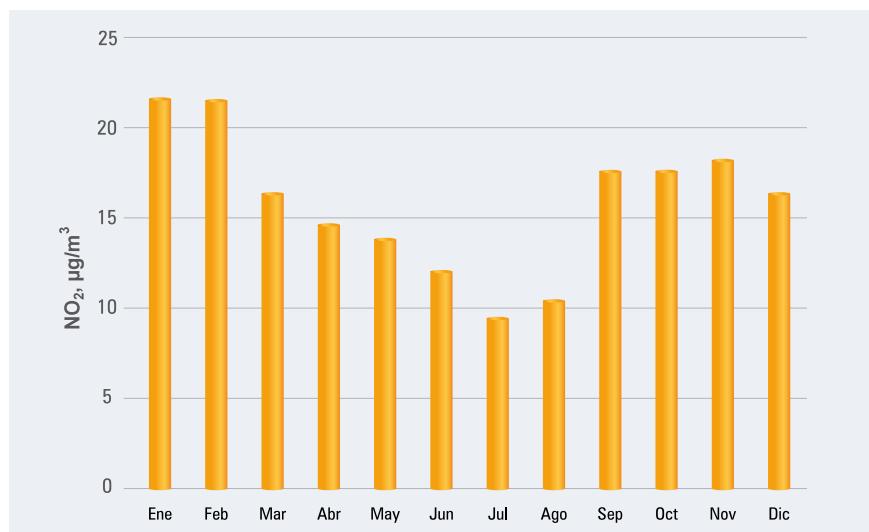
Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

El Dióxido de nitrógeno (NO₂) como se muestra en el Gráfico N° 36 basado en concentraciones medias anuales, muestra que los puntos de vigilancia correspondientes a la Calle Vega Muñoz (VEG, 30.4 µg/m³), Bomberos (BCB, 30.3 µg/m³) y Calle Larga (LAR, 27.8 µg/m³), presentan los mayores valores de contaminación.

Si bien estos valores están por debajo de las normas establecidas, esto se presenta ya como un problema puesto que al igual que el SO₂ el Dióxido de nitrógeno produce material particulado fino.

CAP. III GRÁFICO N° 36.
Dióxido de nitrógeno, promedio anual por estación (µg/m³). Año 2011.

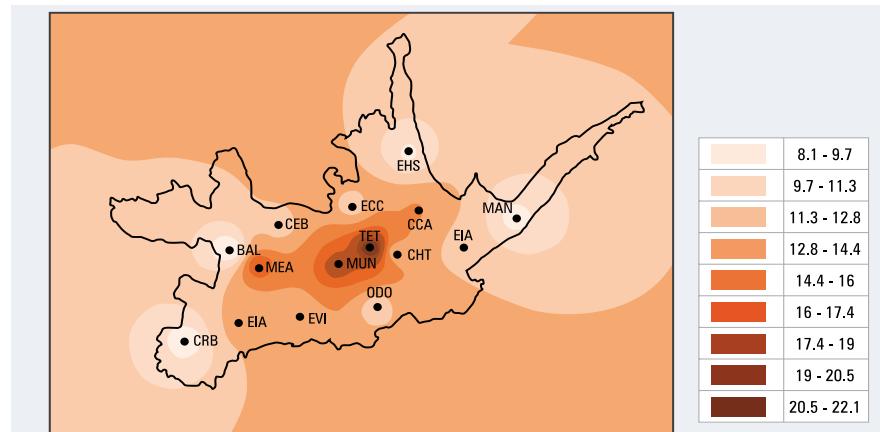


Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.
Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

En el Gráfico N° 37 se presenta la distribución espacial de la concentración media anual de NO₂, sin considerar los registros de las estaciones VEG, BCB y LAR; de manera que se obtenga una tendencia general de los registros a escalas urbana y vecinal, sin la influencia de condiciones a microescala.

CAP. III: Diagnóstico de la Situación Actual que Presenta la Vivienda en El Centro Histórico de Cuenca.

CAP. III GRÁFICO N° 37.
Distribución espacial de la concentración media de NO₂ para el año 2011 (µg/m³).

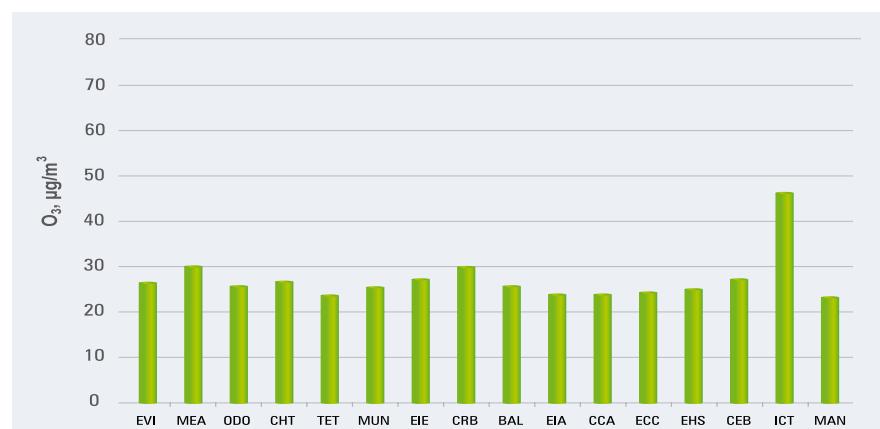


Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

En cuanto al Ozono (O₃) medido por la concentración media anual, muestra (según el Gráfico N° 38) que ninguno de los puntos de vigilancia dentro del A.E., sobrepasa la norma establecida.

CAP. III GRÁFICO N° 38.
Ozono, promedio anual por estación (µg/m³). Año 2011.



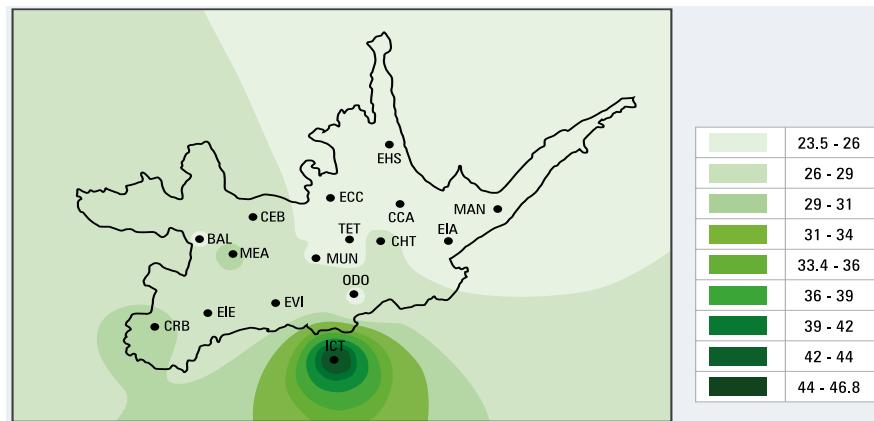
Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

En el Gráfico N° 39 se puede observar que las concentraciones medias anuales con mayor influencia se encuentran alejadas de las estaciones ubicadas dentro del A.E., lo que no quiere decir que no exista contaminación.

CAP. III GRÁFICO N° 39.

Distribución espacial de la concentración media de O₃ para el año 2011 (μg/m³).



Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

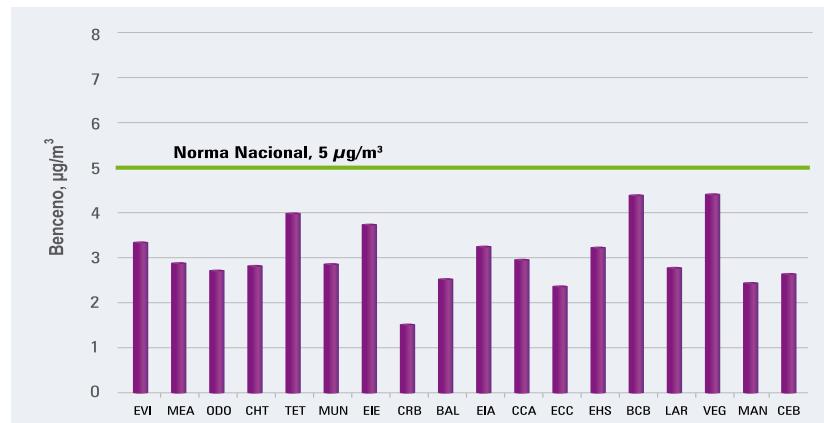
Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

En lo referente al Benceno que es un contaminante cancerígeno que produce otros efectos en la salud se ha determinado bajo la Norma Nacional que ninguna de las estaciones sobrepasa dicho valor establecido de 5 μg/m³

Sin embargo se puede notar según el Gráfico N° 40 que la estación de Bomberos (BCB, 4.53 μg/m³) y Calle Vega Muñoz (VEG, 4.52 μg/m³) registran las mayores concentraciones de Benceno. Según el informe de calidad de aire de Cuenca se menciona la importancia de considerar "que no hay una concentración mínima que garantice la ausencia de efectos en la salud pública." (Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011, 34).

CAP. III GRÁFICO N° 40.

Benceno, promedio anual por estación (μg/m³). Año 2011.



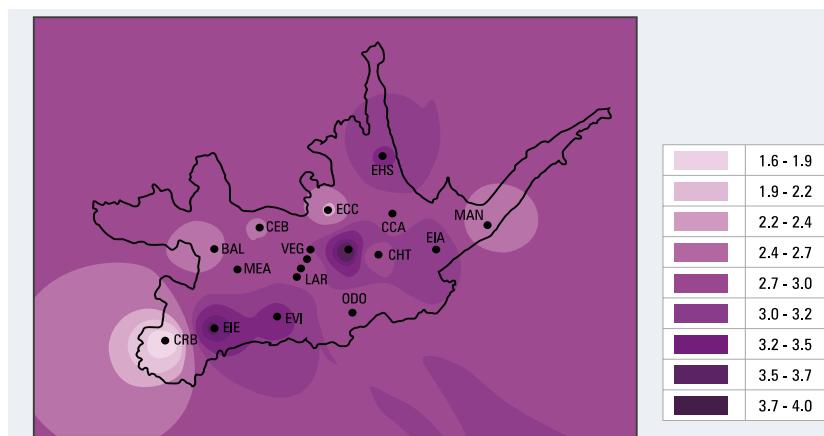
Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Al igual que con el NO₂ la distribución espacial de la concentración media anual sin considerar los registros de las estaciones VEG, BCB y LAR; muestran, como se puede observar en el Gráfico N° 41 una tendencia general de los registros a escalas urbana y vecinal.

CAP. III GRÁFICO N° 41.

Distribución espacial de la concentración media de benceno para el año 2011 (μg/m³).



Fuente: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Elaboración: Informe de Calidad de Aire. Alcaldía de Cuenca, EMOV- EP. 2011.

Todos estos contaminantes nos muestran que si bien en la mayoría de los casos no se superan los valores establecidos tanto por la Norma de Calidad del Aire Ambiente (NCAA) así como por la Guía de Calidad de Aire de la Organización Mundial de la Salud (OMS), estos valores representan problemas que afectan radicalmente la calidad de vida de la población usuaria y principalmente de la residente del CHC.

En base al diagnóstico realizado para el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad, 2008, se determinó al Sector 9 de Octubre, El Puente del Vado y las calles Condamine y Tarqui, como los lugares de mayor conflicto ambiental; debido principalmente a que dichos lugares constituyen áreas de mercado y puntos por donde circula un gran cantidad de transporte público, privado, de carga, etc. (Ver Plano N° 9).

Cabe recalcar que hasta la fecha actual el parque automotor ha crecido considerablemente en el CHC, por lo que la situación ha empeorado provocando graves, costosos e inaceptables daños en la salud, el bienestar y la economía de la población residente en esta área de la ciudad. Por ello será necesario establecer soluciones acordes a los requerimientos de una ciudad que está creciendo, pero sin afectar al patrimonio edificado así como a la calidad de vida de los actuales residentes del CH.

En cuanto a la contaminación auditiva, ésta constituye otro de los problemas que agravan las condiciones de vida de la población que reside en el CH puesto que los lugares con mayor contaminación del aire coinciden en la mayoría de los casos con los de mayor contaminación por ruido.

Si bien la ciudad de Cuenca no cuenta con una normativa que regule los niveles de ruido urbano, a nivel de país se han establecido límites permisibles de ruido ambiente, para fuentes fijas, móviles y vibraciones. En el cuadro que se presenta a continuación elaborado para el Plan de Ordenamiento Urbano de Cuenca 2013, se han establecido los siguientes valores permisibles en base a la determinación de zonas residenciales, hospitalarias, comerciales, etc., tanto para el día como para la noche.

CAP. III CUADRO N° 45.
Límites permisibles de ruido urbano.

ZONA	NPS eq (dB(A))	
	06h00 - 20h00	20h00 - 06h00
Zona hospitalaria y educativa	45	35
Zona residencial	50	40
Zona residencial mixta	55	45
Zona comercial	60	50
Zona comercial mixta	65	55
Zona industrial	70	65

Fuente: Texto Unificado de Legislación Ambiental Secundaria. Tulas.

Elaboración: Grupo de tesis.

En base a la determinación de las zonas planteadas en el 2012 se realizó un estudio de ruido urbano, dicho estudio consideró 30 puntos de monitoreo de los cuales 2 se encuentran ubicados en el A.E., el primero se encuentra en el sector 1 entre las calles Gran Colombia y Tarqui correspondiente a una zona comercial y el segundo punto ubicado en el sector 4 entre las calles Benigno Malo y Calle Larga correspondiente a un área comercial mixta. (Ver Plano N° 10).

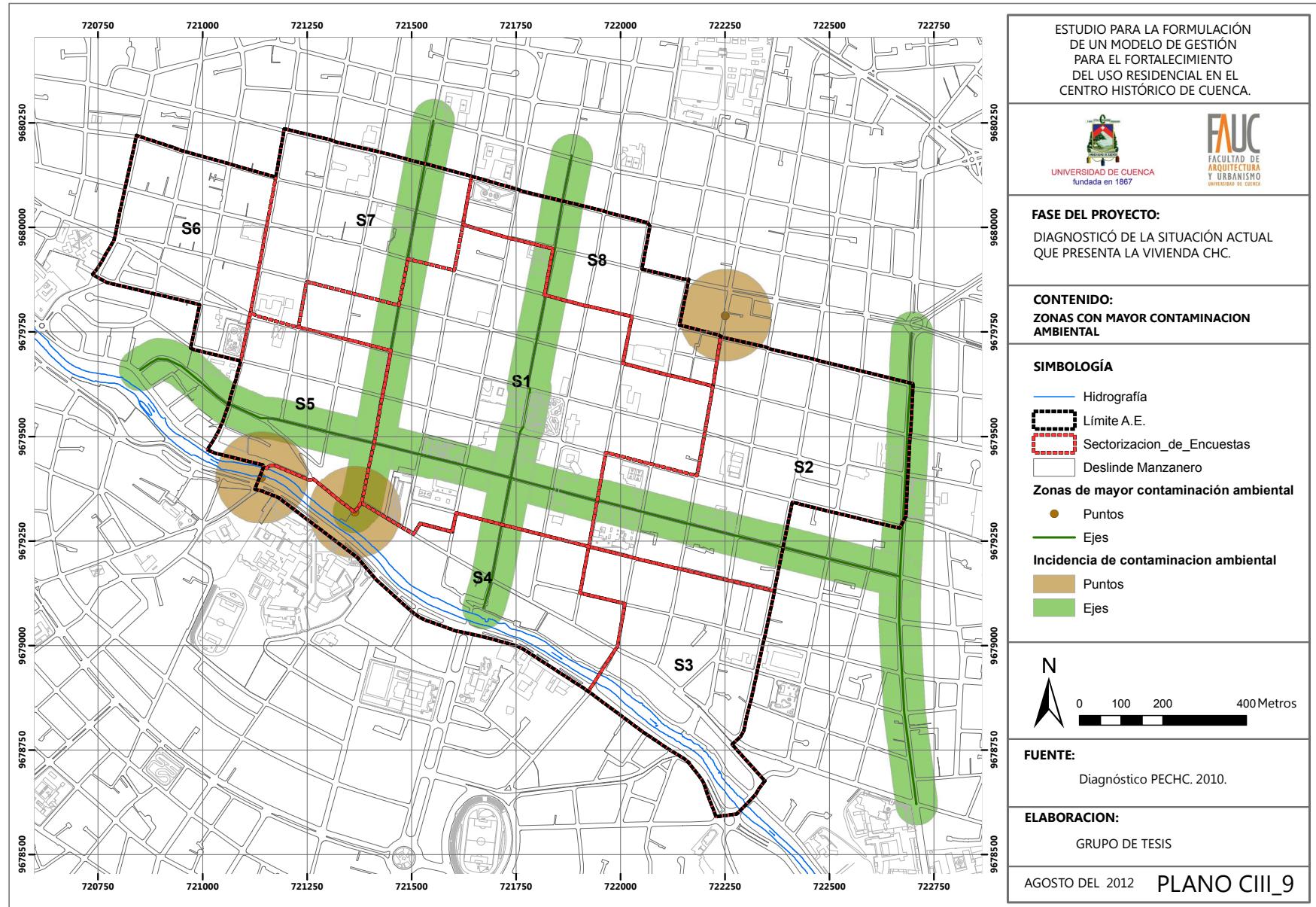
"Los resultados obtenidos en el estudio del año 2012 revelan que el 99% de los puntos monitoreados no cumplen o cumplen parcialmente los límites permisibles de ruido ambiente establecido en la legislación ambiental." (Informe de contaminación auditiva Diagnóstico preliminar para el POU 2013, 11).

Este ruido en gran medida proviene de los vehículos motorizados principalmente aquellos que corresponden al transporte público, obras de infraestructura, reparaciones de vivienda y/o locales comerciales, estacionamiento de vehículos, etc.

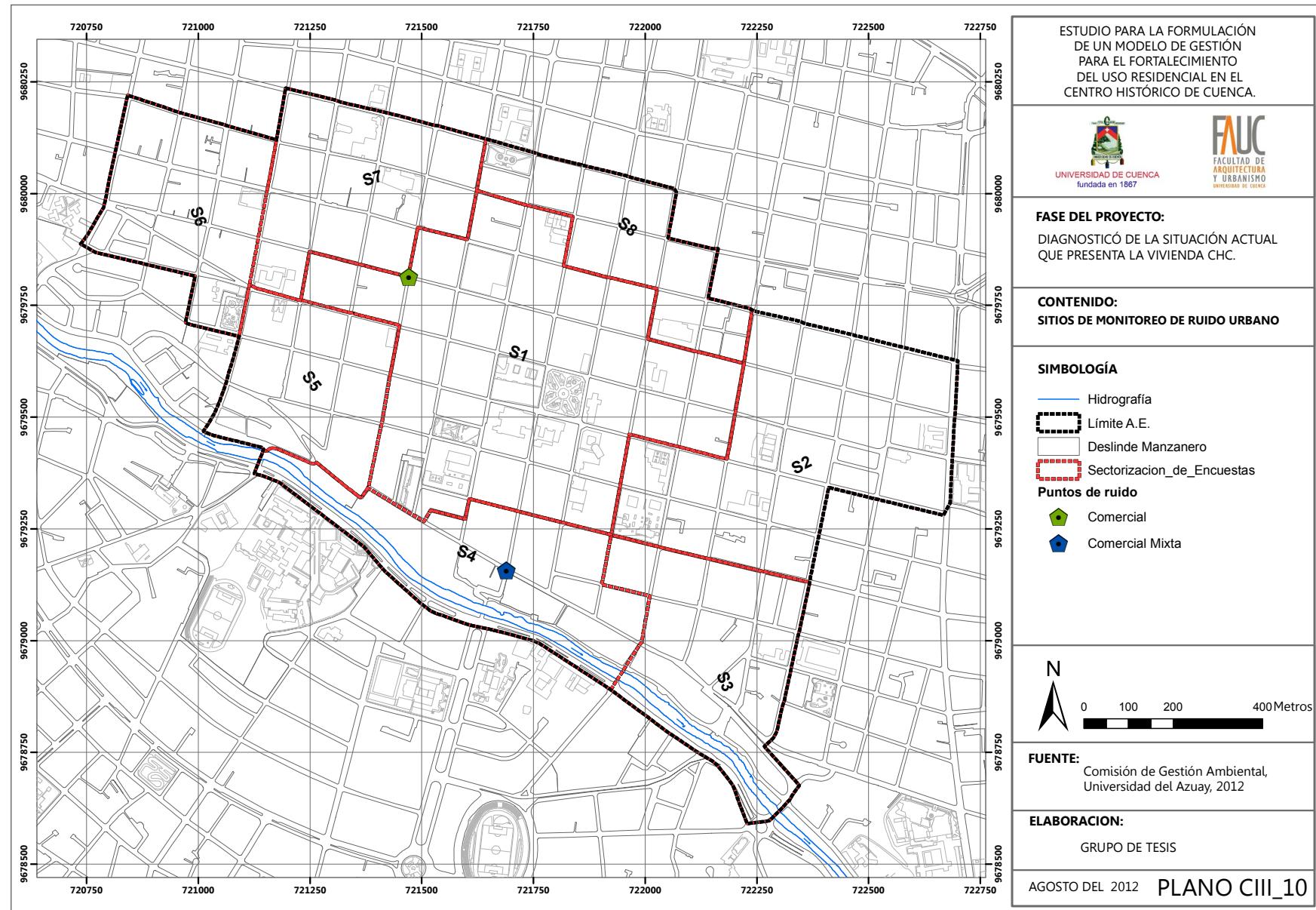


CAP. III PLANO N° 9.

Zonas con mayor contaminación ambiental en el A.E.

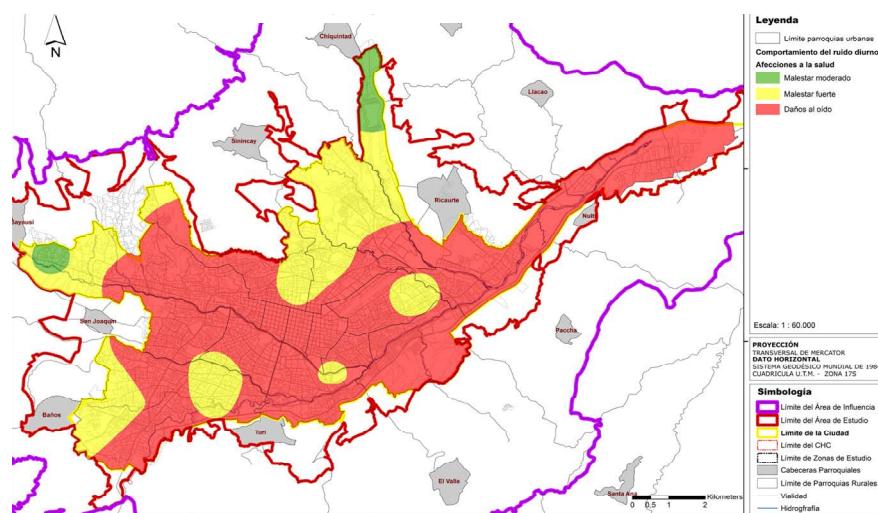


CAP. III PLANO N° 10.
Sitios de monitoreo de ruido urbano.



El análisis también reveló que en horario diurno la ciudad de Cuenca enfrenta un severo problema de contaminación auditiva que afecta a la población residente y usuaria del CHC. Del análisis realizado y como se puede observar en el Gráfico N° 42, "en horario diurno, el 69% de la ciudad de Cuenca estaría sometido a niveles sonoros que causarían daños al oído de las personas. Del 31% restante, el 28% estaría sometido a una presión sonora que provocaría un malestar fuerte en la población mientras que el 3% del territorio restante, tendría niveles de ruido que causarían un malestar moderado." (Informe de contaminación auditiva Diagnóstico preliminar para el POUC 2013, 14).

CAP. III GRÁFICO N° 42.
Presión sonora diurna y riesgos a la salud.

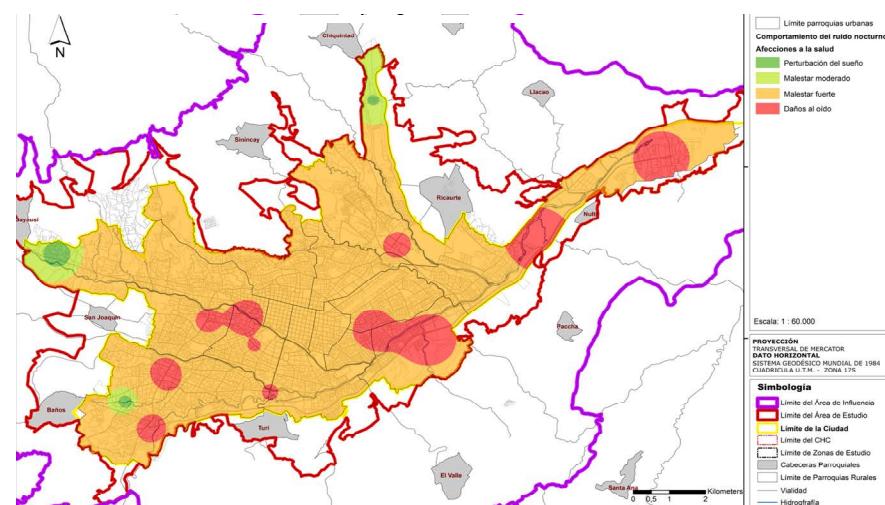


Fuente: P.O.U.C. 2013
Elaboración: P.O.U.C. 2013

En cuanto al horario nocturno (ver gráfico N° 43) el análisis determinó que "el 82% del territorio de la ciudad de Cuenca estaría sometido a una presión sonora que provocaría malestares fuertes en la población. En el 13% del área urbana, los niveles sonoros presentes serían responsables de daños en los oídos de la población que ahí

reside. El 4% del territorio restante, evidenciaría malestares moderados en la población residente. Únicamente el 1% de la ciudad de Cuenca, presentaría condiciones idóneas para conciliar el sueño." (Informe de contaminación auditiva Diagnóstico preliminar para el POUC 2013, 14).

CAP. III GRÁFICO N° 43.
Presión sonora nocturna y riesgos a la salud.



Fuente: P.O.U.C. 2013
Elaboración: P.O.U.C. 2013

Con dichos análisis tanto de la contaminación ambiental como auditiva se ha determinado que la ciudad de Cuenca y el Centro Histórico en particular presenta niveles de contaminación importantes que están afectando radicalmente la calidad de vida de la población. Ante esta situación será imprescindible emprender acciones tendientes a revertir estos problemas, logrando así una revitalización capaz de alcanzar una calidad de vida digna para quienes residen y quienes quisieran en el futuro, vivir en esta tradicional área histórica de la ciudad.

3.2.1.6 Falta de equipamiento.

Los Equipamientos constituyen aquellas edificaciones, instalaciones o dotaciones que albergan y generan bienes y servicios con el objeto de asegurar las condiciones mínimas necesarias para el desarrollo adecuado de sus pobladores, de manera que se propenda a mejorar la calidad de vida en el territorio, más allá del carácter que éstas instalaciones posean.

Como se puede observar en el Plano N° 11 el A.E, contiene equipamientos tanto de Servicio Social como de Servicio público entre los que se encuentran:

- Educación,
- Salud,
- Cultura,
- Recreación,
- Bienestar,
- Asistencia social,
- Aprovisionamiento,
- Gestión,
- Administración pública,
- Seguridad ciudadana y
- Trasporte.

CAP. III CUADRO N° 46.

Equipamientos por sectores del A.E. según tipo.

TIPO	SECTORES								TOTAL	%
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Educación	13	9	3	3	6	1	2	5	42	29,79
Salud	7	1	-	-	-	-	1	1	10	7,09
Bienestar Social	2	1	-	-	1	-	2	-	6	4,26
Cultura	8	2	1	2	2	1	-	-	16	11,35
Recreación	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0,00
Administración y Gestión	21	5	1	2	1	1	2	2	35	24,82
Religión	5	3	1	1	-	1	-	-	11	7,80
Seguridad	3	1	-	-	-	-	-	1	5	3,55
Aprovisionamiento	1	-	-	-	-	1	-	-	2	1,42
Infraestructura Higiene	2	1	-	2	-	1	1	1	8	5,67
Organización Social	1	-	2	1	-	1	-	1	6	4,26
TOTAL	63	23	8	11	10	7	8	11	141	100
%	44,68	16,31	5,67	7,80	7,09	4,96	5,67	7,80	100	

Fuente: Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

a) Equipamientos Educativos: Del Cuadro N° 46 el A.E., se caracteriza por poseer 42 equipamientos destinados a la educación formal o no formal, siendo estos públicos y privados, los mismos que contemplan los niveles de preprimaria, primaria y medio así como los niveles de educación superior.

De acuerdo al análisis sectorial se ha determinado que en el sector 1 se concentran el mayor número de equipamientos educativos (13), seguido por el sector 2 con 9 equipamientos, mientras que los sectores 6 y 7 con 1 y 2 equipamientos respectivamente, contienen el menor número.

Cabe señalar que los mencionados equipamientos educativos reciben alrededor de 18,920 estudiantes de los cuales aproximadamente el 31 % proceden del mismo CH.

En cuanto a la ubicación de estos equipamientos se puede evidenciar un sobre abastecimiento, así como la superposición de los radios de cobertura, aspectos que sin duda traen consigo serios conflictos para el CH.

b) Equipamientos de Salud: En el A.E., se ha registrado 10 equipamientos de salud entre públicos y privados, de los cuales 7 se ubican en el sector 1.

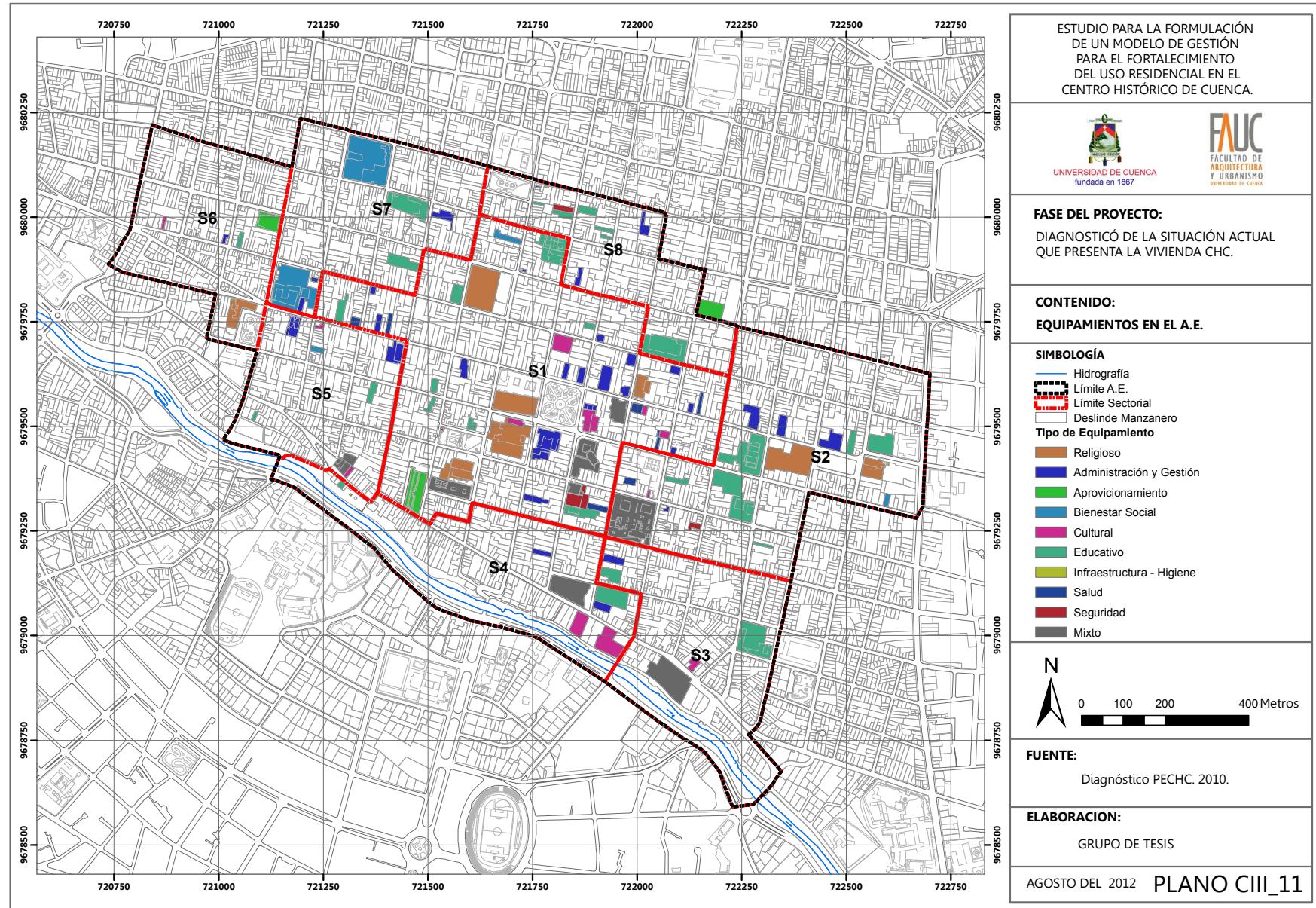
Entre los equipamientos de salud de carácter público, se encuentran los pertenecientes al Ministerio de Salud, al IESS y a la Municipalidad. La infraestructura física de éstas edificaciones en general se encuentran en buen estado requiriendo más bien de mantenimiento preventivo.

En cuanto a su cobertura, el A.E., se encuentra al igual que en el caso de los equipamientos educativos con sobreabastecimiento y superposición de los radios de cobertura.

c) Equipamientos de Servicio Social: En el CH. se encuentran entre equipamientos de carácter público o privado, los Centros de atención a adultos mayores, Centros de acogida a menores, Centros de rehabilitación de mujeres y los Centros de Desarrollo Infantil (CDI), registrándose en el A.E., 6 equipamientos de este tipo, 2 en el sector 1 y 7 y 1 en los sectores 2 y 5.



CAP. III PLANO N° 11.
Equipamientos en el A.E.



En cuanto al estado de estos equipamientos, la mayoría se encuentra en regular estado, con una serie de falencias.

En relación a la cobertura de estos equipamientos, los Centros de Atención de Adultos Mayores y los Centros de Acogida a Menores abastece satisfactoriamente el A.E., sin embargo en cuanto a los Centro de Desarrollo Infantil, pese a que existe una superposición de su radio de cobertura éstos no cubren la totalidad del A.E.

d) Equipamientos de cultura: Se han registrado en el A.E., 16 equipamientos entre públicos y privados, destinados a la cultura, de los cuales se destacan: 8 Museos, 6 Salas de exposición, 1 Centro cultural y 1 Sala de teatro; de donde el sector 1 con 3 museos, 4 salas de exposición y 1 teatro, concentra el mayor número de los equipamientos de este tipo.

Cabe destacar que dichos equipamientos se encuentran en buen estado puesto que están en constante proceso de mantenimiento preventivo.

e) Equipamientos de recreación: En base al diagnóstico realizado para el PECHC, se estudiaron los siguientes equipamientos recreativos:

- Parques Barriales
- Parques Infantiles
- Canchas Deportivas

Cabe destacar que en el A.E., no se ha registrado la existencia de ninguno de los equipamientos recreativos antes mencionados, sin embargo en el caso de los *parques barriales* de El Vergel, La Unión, De las Américas, La Paz, El Recreo, Iberia y de la Rondalla, el radio de cobertura satisface a casi la totalidad del A.E.

En cuanto a los *parques infantiles*, existen 5 parques que se encuentran ubicados cerca al límite del A.E., sin embargo su radio de cobertura es insuficiente para servir a toda la población que reside en esta área de la ciudad. Lo mismo sucede con las canchas deportivas cuyo radio de cobertura no abarca la totalidad del A.E.

El único equipamiento recreativo cuyo radio de cobertura satisface la totalidad del A.E., es el parque zonal La Madre.

Cabe mencionar que el estado de estos equipamientos es regular debido principalmente a la falta de mantenimiento.

Si bien la falta de espacios recreativos en la encuesta realizada no constituye uno de los problemas más importantes para la población del A.E., el déficit es evidente, sin embargo la población se ha resignado a la condición de que en el CH, ya no existe espacio para destinarlo a parques o canchas deportivas para su recreación.

CAP. III FOTO N° 5.

Equipamiento recreativo parque Víctor J. Cuesta.



Fuente: Grupo de tesis.

f) Equipamientos de Administración y gestión: Al constituirse el CH como el contenedor de las actividades políticas, administrativas, y de gestión de la ciudad, éste contiene la mayoría de equipamientos destinados a este fin, los mismos que tienen influencia no solo a nivel de la ciudad sino también de la región sur del país.

En base al Cuadro N° 46 se puede observar que el sector 1 correspondiente al núcleo central contiene el mayor número de predios donde se desarrollan los equipamientos destinados a la gestión y/o administración.

Ademas se puede afirmar que el A.E. no presenta un déficit en cuanto al radio de cobertura de los equipamientos.

CAP. III FOTO N° 6.**Equipamiento de administración y gestión Municipio de Cuenca.**

Fuente: Grupo de tesis.

g) Equipamientos Religiosos: El CH se caracteriza por ser el contenedor de la mayoría de equipamientos de carácter religioso con mayor jerarquía a nivel de la ciudad, entre los que se destacan las catedrales, templos, conventos, etc.

De acuerdo al Cuadro N° 46 el sector 1 contiene el mayor número de equipamientos religiosos, seguido del sector 3.

En cuanto a su estado de conservación la mayoría de equipamientos religiosos se encuentran en buen estado, debido a las intervenciones de mantenimiento, rehabilitación, etc., que se han realizado en los últimos años.

h) Equipamientos de Seguridad: En el A.E., se han registrado 5 equipamientos destinados a la seguridad, vigilancia y control, de donde el sector 1 contiene al DINAPEN, El Cuerpo de Bomberos y la UPC San Francisco, mientras que en los sectores 2 y 8 se encuentran La Guardia Ciudadana y la Intendencia General de Policía respectivamente.

De acuerdo al radio de cobertura se ha establecido que los UPC, no satisfacen al A.E., puesto que únicamente el sector central se beneficia de este tipo de equipamientos.

i) Equipamientos de Aprovisionamiento: se han registrado en el A.E., tan solo 2 equipamientos destinados a este fin, como es el Mercado 10 de Agosto y el Mercado 3 de Noviembre ubicados en los sectores 1 y 6 respectivamente. Cabe mencionar que el Mercado 9 de Octubre al ubicarse al límite del sector 8, permite que su radio de cobertura junto a la de los otros mercados abastezca satisfactoriamente al A.E.

En cuanto a su estado, estos tres equipamientos han sido sometidos en los últimos años a proyectos de readecuación de su infraestructura física.

j) Equipamientos de Infraestructura - Higiene: de las 12 baterías de servicios higiénicos que existen en el CH, 8 se encuentran en el A.E., las cuales se ubican de manera más o menos homogénea, cuyo radio de cobertura cubre la totalidad del A.E.

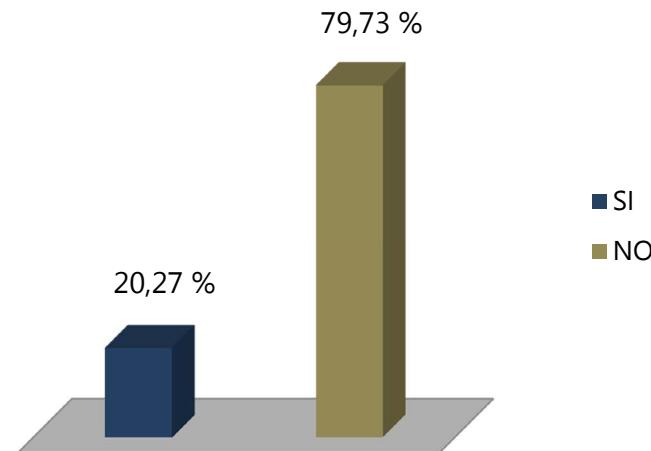
El estado en el que se encuentran estos equipamientos es de regular a Bueno, puesto que algunos de éstos han sido readecuados en los últimos años.

k) Equipamientos de Organizaciones Sociales: Entre este tipo de equipamientos para el desarrollo social y barrial, se encuentran las casas comunales, sedes de las organizaciones, etc.

En el A.E., se han registrado 6 equipamientos de este tipo de los cuales el sector 3 contiene 2 mientras que los sectores 1, 4, 6 y 8 contienen 1 equipamiento respectivamente.

En base a la encuesta realizada en el A.E., el 79,73 % de la población no conocía del funcionamiento de algún tipo de organización social en su sector. (Ver Cuadro N° 47).

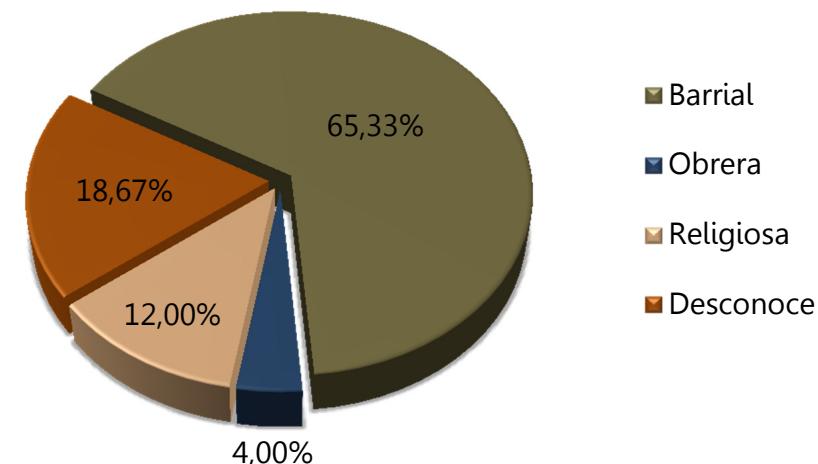
CAP. III GRÁFICO N° 44.
Población que conoce la existencia de algún tipo de organización social en el sector.



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Grupo de tesis.

Del 20,27 % que conoce de la existencia de organizaciones sociales en el A.E., el 65,33 % mencionó que son de carácter barrial, el 12 % de tipo religiosa y el 4 % de tipo obrera. Cabe mencionar que un 18,67 %, si bien conoce del funcionamiento de una organización social en el sector, desconocen a que tipo pertenecen. (Ver Gráfico N° 45).

CAP. III GRÁFICO N° 45.
Población que conoce la clase de organización social que existe en el sector.



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Grupo de tesis.

3.2.1.7 Pérdida de identidad y falta de organización barrial.

En cuanto a la pérdida de identidad se debe mencionar que si bien el porcentaje que se presenta en el Cuadro N° 46, es muy inferior en contraste con los demás problemas, es un aspecto que va cobrando fuerza, pues se debe tener presente que gran parte de los habitantes iniciales del casco histórico han sido reemplazados por población que no se siente interpretada por la zona.

Este criterio se puede reforzar teniendo en cuenta que alrededor del 80 % de los encuestados desconoce la existencia de alguna organización social en el sector como se muestra en el Cuadro N° 47.

Dentro de este aspecto los grandes perjudicados han sido los barrios en cuanto a su estructura organizacional, pues si bien se debe tener en cuenta que para la ciudad éstos no son simples receptores de usos y ocupación del territorio, los barrios son escenarios en los

CAP. III CUADRO N° 47.

Población que conoce la existencia de organizaciones barriales por sector.

SECTORES	POBLACIÓN		TOTAL
	SI	NO	
1	11	52	63
2	24	35	59
3	10	33	43
4	11	16	27
5	4	36	40
6	5	54	59
7	3	47	50
8	7	22	29
No contesta	-	-	0
TOTAL	75	295	370
%	20,27	79,73	100

Fuente: Grupo de tesis

Elaboración: Grupo de tesis.

cuales a más de sus calles, casas, templos, plazas, puentes y sitios de encuentro que los conforman, su importancia radica en las memorias, creencia y mitos de quienes lo habitan, este valor intangible ha ido disminuyendo.

Muestra de dicha reducción en las organizaciones barriales se puede observar en el Plano N° 6 del Capítulo 2.

Es así que el CH como un espacio reconocido por su gran significación que le otorga singularidad y particularidad respecto al resto de la ciudad, debe ser concebido como un espacio de todos y para todos, con un amplio sentido de identidad colectiva no solo para la población que habita en el mismo sino para toda la población de la ciudad.

3.2.1.8 Elevado costo del suelo.

Si bien el CH es concebido como la zona de la ciudad donde el valor del suelo es el más alto, en cuanto al valor del alquiler de los inmuebles para vivienda se puede encontrar diversidad de precios, los mismos que oscilan entre menos a 50 y 500 dólares.

De acuerdo a la encuesta muestral, realizada en el A.E., se ha determinado que del total de viviendas Arrendadas, predomina con el 33,94 % y el 32,73 % las viviendas cuyo costo del arriendo está entre los 101 – 200 y los 201 – 300 dólares, respectivamente.

Se puede observar una igualdad en los porcentaje de viviendas relacionado a los costos máximos y mínimos donde el 1,21 % corresponde tanto a las viviendas cuyo valor del arriendo es menor a 50 dólares, así como aquellas viviendas donde el valor del arriendo está entre los 401 – 500 dólares. (Var Cuadro N° 48).

CAP. III CUADRO N° 48.

Viviendas por sectores del A.E. según el valor del arriendo.

VALOR	SECTOR 1		SECTOR 2		SECTOR 3		SECTOR 4		SECTOR 5		SECTOR 6		SECTOR 7		SECTOR 8		TOTAL	%
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
< 50	1	4,35	1	5,88	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	1,21
50 - 100	1	4,35	3	17,65	4	17	3	33,33	6	20,00	3	9,38	4	19,05	3	33,33	27	16,36
101 - 200	12	52,17	5	29,41	6	25	5	55,56	9	30,00	11	34,38	5	23,81	3	33,33	56	33,94
201 - 300	5	21,74	5	29,41	8	33	-	-	9	30,00	14	43,75	11	52,38	2	22,22	54	32,73
301 - 400	2	8,70	1	5,88	1	4	-	-	2	6,67	-	-	1	4,76	-	-	7	4,24
401 - 500	-	-	-	-	1	4	-	-	-	-	-	-	-	-	1	11,11	2	1,21
No contesta	2	8,70	2	11,76	4	17	1	11,11	4	13,33	4	-	-	-	-	-	17	10,30
TOTAL	23	100	17	100	24	100	9	100	30	100	32	88	21	100	9	100	165	100

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis

Cabe mencionar que el sector 1, según el departamento de avalúos y catastros, es el área del CH donde el valor por metro cuadrado de terreno es el más alto.

Estos valores de alquiler para vivienda en comparación con los destinados a algún tipo de comercio o servicios, representan una gran diferencia puesto que el valor del alquiler para otras actividades, de acuerdo a los sectores en donde se ubiquen oscila entre los 300 a 1000 dólares.

Esta es la razón principal por la cual los propietarios prefieren arrendar sus inmuebles para actividades terciarias, puesto que encuentran en ello mayores beneficios económicos. Este fenómeno sin duda es un motivo más que provoca la pérdida del uso residencial en el CHC.

3.2.1.9 Limitantes para intervenir en la vivienda.

Intervenir en las viviendas no se ha constituido como un problema grave para la población que reside en el CH, esto debido precisamente a que el 44,60 % de los encuestados son arrendatarios, los mismos que no presentan ningún interés por rehabilitar los inmuebles en donde habitan.

Caso contrario ocurre con los propietarios de las viviendas, quienes enfrentan dos factores importantes al momento de intervenir en sus inmuebles. El primero se encuentra en la dificultad de tramitación de permisos y el segundo y más importante, el costo que involucra intervenir en las viviendas catalogadas como patrimoniales, las mismas que deben cumplir con las ordenanzas que rigen para el Centro Histórico.

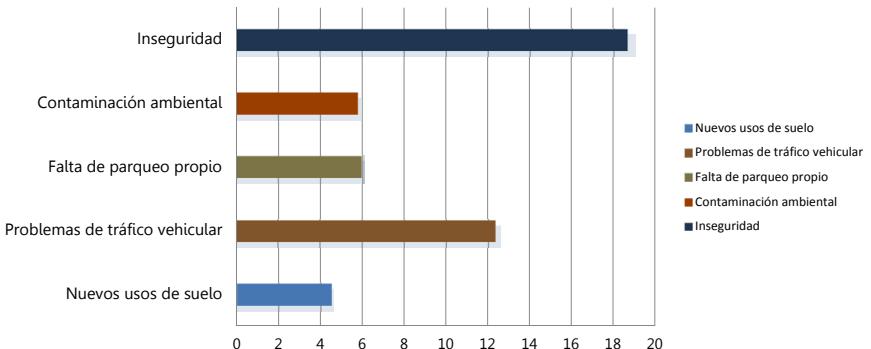
Todos estos factores se han convertido en serias limitantes para que los propietarios de los inmuebles patrimoniales, por un lado no puedan intervenir y por otro, que ocurre en la mayoría de los casos, hayan perdido el interés por hacerlo. Consecuencia de ello los propietarios han encontrado como única solución el abandonar sus inmuebles para destinarlos únicamente al arriendo, obteniendo de ello importantes ganancias.

3.2.2 Posibles soluciones de la población para los problemas existentes en el Centro Histórico de Cuenca.

De acuerdo a la encuesta realizada en el A.E., la población estableció una serie de posibles soluciones para los diferentes problemas que se presentan en el CH y que afectan radicalmente su calidad de vida. En base a los 5 problemas que la población ha determinado como principales en el A.E., se han registrado las siguientes soluciones que se pueden observar en el Gráfico N° 46.

CAP. III GRÁFICO N° 46.

Posibles soluciones de la población para los problemas en el CHC.



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

De acuerdo al Cuadro N° 49, la población piensa que el *Mayor control policial*, es la mejor solución para combatir la *inseguridad* que se presentan en el CH., y que constituyen el problema principal que más les afecta.

Si bien en el CH. existe la guardia ciudadana y estaciones de la Policía Nacional, cuyo objetivo es velar por la seguridad de la población, éstos no son suficientes para controlar los problemas de inseguridad, puesto que dichas entidades están presentes principalmente en horarios de la mañana, tarde y muy pocas horas de la noche, lo que genera graves conflictos, ya que precisamente en la noche es cuando el CH. al quedar abandonado, la inseguridad se hacen presente con mayor fuerza, afectando a la población residente en esta zona central de la ciudad.

Para los problemas tanto de Contaminación ambiental así como del Intensivo tráfico vehicular, el 18,11 % de la población cree que *la Regulación y orden del tráfico vehicular* es la solución más pertinente.

CAP. III CUADRO N° 49.

Posibles soluciones según la población para los principales problemas del CHC.

POSIBLES SOLUCIONES.	PRINCIPALES PROBLEMAS													TOTAL
	Inseguridad	Contaminación ambiental	Falta de espacios recreativos	Falta de parqueo propio	Problemas de tráfico vehicular	Falta de organización barrial	Nuevos usos de suelo	Falta de equipamiento	Pérdida de identidad	Elevado costo del suelo	Limitantes para intervenir en la vivienda	No tiene problemas		
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
MAYOR CONTROL POLICIAL	18,65	0,09	-	-	-	-	1,08	-	-	-	-	-	-	19,82
MAYOR CONTROL VEHICULAR DE EMISIÓN DE CO ₂ .	0,09	2,43	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,52
REGULACIÓN Y ORDEN DEL TRÁFICO VEHICULAR.	-	5,77	-	1,08	12,34	-	0,09	-	-	-	-	-	-	19,28
MOVILIDAD ALTERNATIVA.	-	0,63	0,09	-	0,99	-	-	-	-	-	-	-	-	1,71
REUBICACIÓN DE LOS RECORRIDOS DE BUSES.	0,09	4,41	-	-	5,41	-	-	-	-	-	-	-	-	9,91
IMPLEMENTACIÓN DE PARQUEADEROS PÚBLICOS.	-	-	-	5,95	0,09	-	-	-	-	-	-	-	-	6,04
FLEXIBILIDAD EN PERMISOS PARA LA INTERVENCIÓN EN LA VIVIENDA.	-	-	-	0,09	-	-	-	-	-	-	1,53	-	-	1,62
CONTROL Y/O RELOCALIZACIÓN DE BARES, CANTINAS, DISCOTECAS, ETC.	0,18	-	-	-	-	-	4,50	-	-	-	-	-	-	4,68
CONFORMACIÓN DE ORGANIZACIONES SOCIALES QUE FOMENTEN LA UNIDAD PARRIAL	1,44	0,09	0,09	-	-	1,98	-	0,09	0,63	-	-	-	-	4,32
MANTENIMIENTO DE PARQUES Y PLAZA.	0,18	0,18	0,18	-	-	-	-	0,09	-	-	-	-	-	0,63
DOTACIÓN DE ÁREAS VERDES Y ESPACIOS RECREATIVOS.	-	-	1,53	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,53
REGULACIÓN DEL COSTO DEL SUELO.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,36	-	-	-	0,36
NO DA SOLUCION.	3,51	3,69	1,17	3,06	0,81	0,45	1,08	0,36	0,18	0,18	-	13,06	-	27,55
TOTAL	24,14	17,29	3,06	10,18	19,64	2,43	6,75	0,54	0,81	0,54	1,53	13,06	100	

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

140

En este sentido la población hizo hincapié en que a más de la regulación del tráfico, se debería cambiar el recorrido de ciertas líneas del transporte público a vías que bordean al CH. de manera que se reduzca el congestionamiento y contaminación vehicular, especialmente en horas pico.

También recalcaron la importancia de peatonizar ciertas calles del CH de manera que éste recupere su concepto como un espacio público donde se puede movilizar con total tranquilidad, disfrutando entre otros aspectos del patrimonio edilicio que lo identifica.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

 CAP. III FOTO N° 7.
 Trafico intenso en el CHC.


Fuente: Grupo de tesis.

En cuanto a la Falta de parqueo propio, el 5,95 % de la población cree que la Implementación de *Parqueaderos Públicos*, les permitiría reducir los actuales conflictos que de este problema se desencadenan.

La población mencionó que si bien el Sistema de Estacionamiento Rotativo Tarifado ha estado funcionando relativamente bien para controlar el tema del parqueadero en el CH., éste debería ser más flexible para quienes residen en esta zona de la ciudad.

Finalmente para los problemas que resultan de la concentración de Nuevos usos del Suelo, la población considera que el *Control y/o Relocalización* de los centros de diversión como bares, discotecas, cantinas, soda - bar, etc., contribuiría a mejorar el ambiente en que se desarrolla su actual vida cotidiana, reduciendo principalmente el grado de inseguridad que existe en éstas zonas.

CAP. III: Diagnóstico de la Situación Actual que Presenta la Vivienda en El Centro Histórico de Cuenca.

La población mencionó que el Control es indispensable, puesto que muchas de las edificaciones destinadas a estos centros de diversión no cuentan con la infraestructura necesaria, convirtiéndose en un grave peligro para quienes asisten a dichos locales, así como para los vecinos.

La regulación de los horarios de atención así como de la venta de alcohol es también necesaria, para mejorar las condiciones y el ambiente en el que se desarrollan estos locales.

Cabe señalar que un alto porcentaje de personas residentes en los sectores 3 y 4 donde los nuevos usos de suelo son el problema principal, mencionó que la venta de droga a quienes asisten a estos locales, así como a personas en general, se ha convertido en un problema sumamente importante, que necesita de urgente atención, por parte de las autoridades.

CAP. III FOTO N° 8.
Nuevos usos de suelo en el CHC.



Fuente: Grupo de tesis.

Los problemas y las posibles soluciones que ha mencionado la población residente del A.E., nos han permitido tener una noción clara de la realidad que enfrentan a diario.

Conocer lo que ellos piensan y como conciben a esta zona tradicional de la ciudad es de suma importancia, pues permitirá determinar desde qué ámbito y con qué herramientas se deberá intervenir en el CH, para mejorar la calidad de vida de sus habitantes, detener el proceso de vaciamiento que enfrenta en la actualidad, así como propender a que la población regrese a vivir en esta área central de la ciudad.

3.2.3 Patrimonio edificado.

El CHC. es considerado Patrimonio Mundial, debido a su excepcional valor tanto histórico como cultural y arquitectónico, por su ubicación privilegiada, sus vestigios arqueológicos así como una diversidad de elementos tangibles e intangibles que han constituido a lo largo de los años la esencia de su identidad.

Si bien el Centro Histórico conserva la traza Colonial en Damero, la mayoría de las edificaciones pertenecen a la época republicana, donde se evidencia una clara concepción homogénea del conjunto, pero que para la década del cincuenta enfrenta ciertos alardes que trae consigo la modernidad.

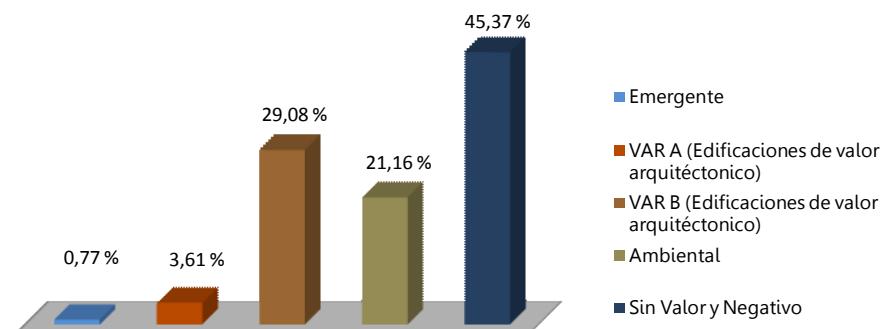
Pese al gran valor patrimonial que poseen las edificaciones del CH, éstas han venido enfrentando graves problemas que lo han puesto en peligro; tal es el caso de las subdivisiones en las edificaciones por herencias que afectan las fachadas así como su tipología en general, problemas de hacinamiento y tugurización, la sustitución de la vivienda por usos más comerciales, sumado a ello la falta de educación, de información, de recursos económicos, etc., todos estos factores han provocado el deterioro edilicio de un alto número de edificaciones consideradas patrimoniales.

En base a la *Actualización del inventario de edificaciones patrimoniales y revisión de límites del Centro Histórico de Cuenca (2009)*, realizado por el PECHC, 2010., se procederá a identificar las edificaciones patrimoniales del CH, correspondientes a nuestra A.E.

La finalidad de este estudio es determinar el número de inmuebles patrimoniales con uso de suelo vivienda, de manera que nos brinde las pautas que estén más acorde al estado así como a las necesidades que presentan dichos inmuebles, de modo que las futuras intervenciones, respetando al máximo la imagen y concepción del CH, permitan fortalecer y en otros casos recuperar su tradicional uso residencial.

De acuerdo a la catalogación realizada en el ámbito arquitectónico que se presenta a continuación, se ha establecido que en el A.E., existen 131 edificaciones catalogadas con *Valor arquitectónico A* que representan el 3,61 %, 1054 con *Valor arquitectónico B* que representan el 29,08 %, 767 con *Valor Ambiental* que representan el 21,16 %, 26 con *Valor Emergente* que representan el 0,77 % y finalmente 1645 edificaciones entre *Sin Valor y Negativo*, con el 45,37 % (Ver Gráfico N° 47. y Plano N° 12).

CAP. III GRÁFICO N° 47.
Edificaciones según categoría de valores.



Fuente: Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

Edificaciones de Valor Emergente (E) (4): Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, histórica, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.

Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3): Se denominan de esta forma, las edificaciones que, cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.

Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2): Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan la cultura y el uso del espacio de la comunidad.

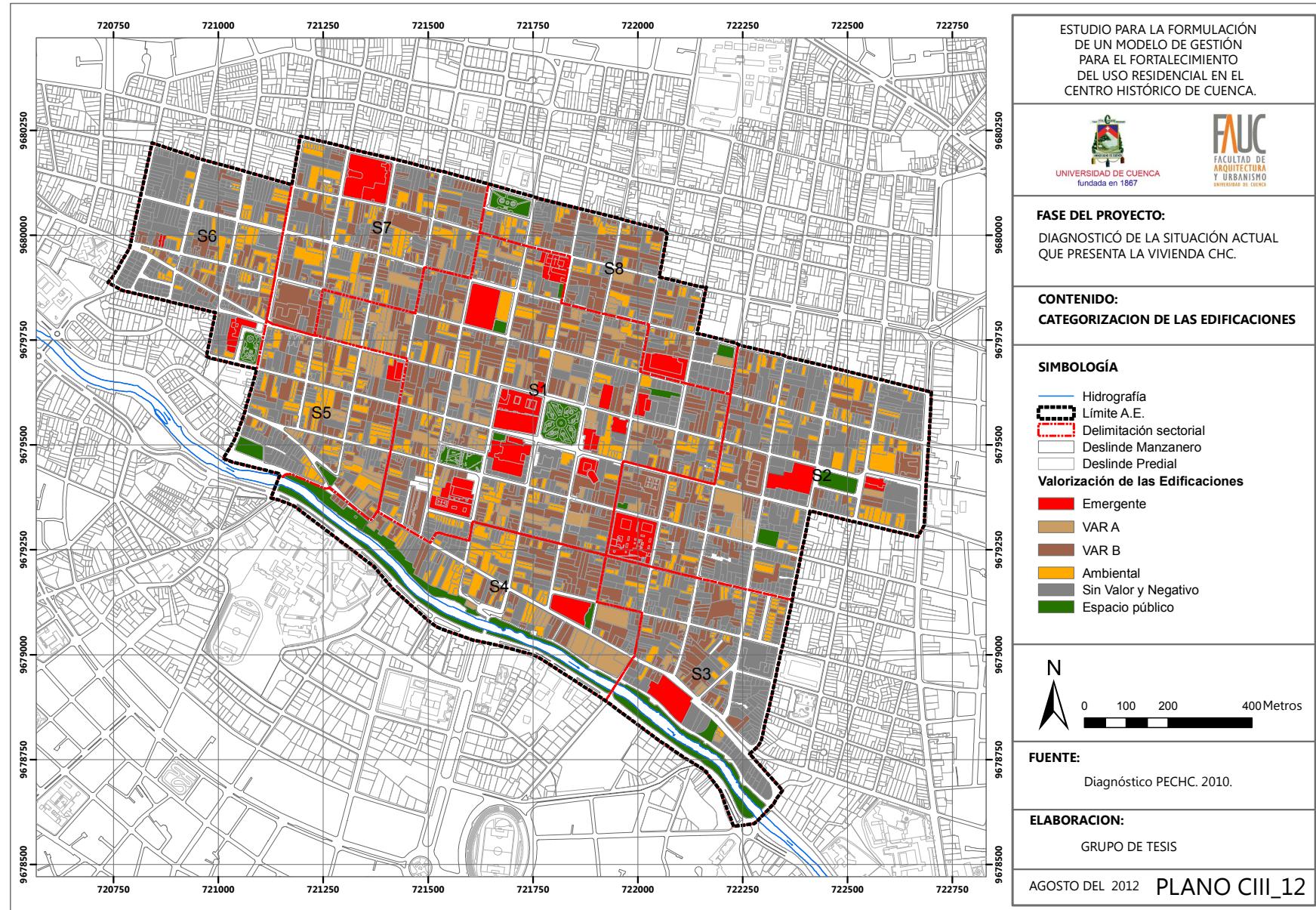
Edificaciones de Valor Ambiental (A) (1): Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.

Edificaciones sin valor especial (SV) (0): Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o tecnología) no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente a la forma urbana. Su integración es admisible.

Edificaciones de impacto negativo (N) (-1): Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en la que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica urbana.

En base al estudio sectorial se determinó que el sector 1 correspondiente al Núcleo central del CH., contiene el mayor número de edificaciones patrimoniales, representativas y de mayor jerarquía.

CAP. III PLANO N° 12.
Valoración de las edificaciones en el CHC.



Esto se debe a que en éste sector se encuentra la mayoría de edificaciones de carácter religioso, civil así como espacios públicos entre los que se destacan: catedrales, templos, conventos, el edificio de la Corte Superior de Justicia, plazas, plazoletas, entre otros.

En cuanto a las viviendas se refiere, éstas son principalmente de 2 y 3 pisos de altura, con la tipología tradicional de patio, tras patio y huerta así como diversos elementos ornamentales en su fachada, etc., elementos que evidencian un tipo de vivienda perteneciente a una clase social alta.

De estas edificaciones patrimoniales la mayoría pertenecen a la categoría *VAR B* (334 edificaciones), seguido por las *sin valor y con valor negativo* (260 edificaciones). Cabe recalcar que en comparación con los otros sectores del A.E., el sector 1 posee el mayor número de edificaciones catalogadas como Emergentes, las mismas que hacen referencia principalmente a edificaciones de carácter religioso y civil.

De acuerdo al Cuadro N° 50, se puede observar que en todos los sectores excepto el 1, predominan las edificaciones *sin valor o con valor negativo*, seguido en los sectores 2, 3, 7 y 8 por las edificaciones catalogadas con *VAR B*, mientras que en los sectores 4, 5, 6 predominan las edificaciones catalogadas con *Valor Ambiental*.

CAP. III CUADRO N° 50.

Número de edificaciones patrimoniales por sectores del A.E. según categoría de valores.

CATEGORÍA DE VALORES	SECTORES								TOTAL	%
	1	2	3	4	5	6	7	8		
Emergente	15	3	1	2	1	4	1	1	28	0,77
VAR A (Edificaciones de valor arquitectónico)	72	4	7	15	22	1	4	6	131	3,61
VAR B (Edificaciones de valor arquitectónico)	334	152	113	69	93	72	134	87	1054	29,08
Ambiental	185	120	61	77	105	76	97	46	767	21,16
Sin Valor y Negativo	260	357	218	83	133	287	183	124	1645	45,38
TOTAL	866	636	400	246	354	440	419	264	3625	100
%	23,89	17,54	11,03	6,79	9,77	12,14	11,56	7,28	100	

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III FOTO N° 9.
Edificación de Valor Ambiental en el CHC.



Fuente: Grupo de tesis.

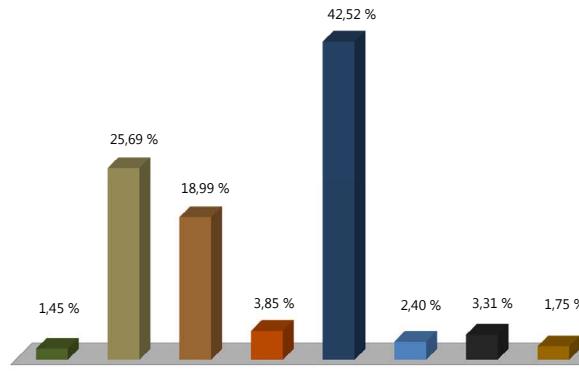
Cabe destacar que los inmuebles catalogados con impacto negativo en A.E., hacen referencia principalmente a edificaciones contemporáneas que han sustituido a inmuebles patrimoniales, donde actualmente predomina el uso comercial.

3.2.3.1 Usos de suelo en las edificaciones patrimoniales.

En base a la información otorgada por el DAPH, se determinó que los usos de suelo que predominan en las edificaciones patrimoniales del A.E., es la *Vivienda y el Comercio o intercambio*, al contener porcentajes del 42,52 % y el 25,69 % respectivamente. (Ver Gráfico N°48)

CAP. III GRÁFICO N° 48.

Usos de suelo en las edificaciones patrimoniales del A.E.



Fuente: Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

De acuerdo al Cuadro N° 51, se ha determinado que de las edificaciones patrimoniales del sector 1, predomina con el 35,72 % el *Comercio o Intercambio*, seguido por el uso *Vivienda* que representan el 27,94 %. Respecto a los sectores 2, 6, 7 y 8 predominan los usos de *Vivienda* y *Comercio o intercambio*, mientras que en los sectores 3, 4 y 5 predominan los usos de *Vivienda* y *Producción de servicios*.

En base a la catalogación de los inmuebles patrimoniales con valores Emergente, VAR A, VAR B y Ambiental, se han determinado los siguientes usos de suelo por sector:

De acuerdo a las edificaciones catalogadas con VAR B, que predominan en el sector 1, se puede observar que el uso de *Comercio o Intercambio* así como el de *Vivienda* tienen los mayores porcentajes al representar el 40,56 % y 28,40 % respectivamente, en cuanto al Valor Ambiental que corresponde al segundo valor más representativo, se registró que el mayor porcentaje corresponde al uso *Vivienda* con el 33,76 % seguido por el uso de *Comercio o intercambio* con el 31,33 %.

CAP. III CUADRO N° 51.

Edificaciones patrimoniales por categoría de valor según usos de suelo.

SECTORES	USOS DE SUELO	CATEGORÍA DE VALORES										TOTAL	
		EMERGENTE		VAR A		VAR B		AMBIENTAL		SIN VALOR Y NEGATIVO			
		#	%	#	%	#	%	#	%	#	%		
1	Gestión y administración	1	4,35	6	4,88	14	2,47	7	2,25	19	4,49	47 3,23	
	Comercio o Intercambio	6	26,09	41	33,33	230	40,56	99	31,83	143	33,81	519 35,72	
	Producción de servicios	2	8,70	36	29,27	103	18,17	62	19,94	102	24,11	305 20,99	
	Producción de bienes	-	-	3	2,44	18	3,17	18	5,79	5	1,18	44 3,03	
	Vivienda	1	4,35	19	15,45	161	28,40	105	33,76	120	28,37	406 27,94	
	Equipamiento	12	52,17	11	8,94	14	2,47	1	0,32	7	1,65	45 3,10	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	7	5,69	20	3,53	7	2,25	13	3,07	47 3,23	
	Sin información	1	4,35	6	4,88	7	1,35	12	3,86	14	3,31	40 2,75	
TOTAL		23	100	123	100	567	100	311	100	423	100	1453 100	
2	Gestión y administración	-	-	1	33,33	3	1,20	-	-	3	0,52	7 0,68	
	Comercio o Intercambio	-	-	-	-	74	29,48	70	34,65	168	29,12	312 30,09	
	Producción de servicios	-	-	1	33,33	41	16,33	51	25,25	128	22,18	221 21,31	
	Producción de bienes	-	-	-	-	9	3,59	9	4,46	19	3,29	37 3,57	
	Vivienda	-	-	-	-	110	43,82	60	29,70	220	38,13	390 37,61	
	Equipamiento	3	100,00	1	33,33	7	2,79	5	2,48	7	1,21	23 2,22	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	-	-	4	1,59	6	2,97	27	4,68	37 3,57	
	Sin información	-	-	1	-	3	1,20	1	0,50	5	0,87	10 0,96	
TOTAL		3	100	3	100	251	100	202	100	577	100	1037 100	
3	Gestión y administración	-	-	-	-	-	-	1	1,64	1	0,32	2 0,37	
	Comercio o Intercambio	-	-	1	12,50	34	21,94	3	4,92	38	12,10	76 14,10	
	Producción de servicios	-	-	1	12,50	29	18,71	3	4,92	49	15,61	82 15,21	
	Producción de bienes	-	-	-	-	2	1,29	1	1,64	8	2,55	11 2,04	
	Vivienda	-	-	5	62,50	86	55,48	50	81,97	183	58,28	324 60,11	
	Equipamiento	1	100,00	1	12,50	1	0,65	1	1,64	3	0,96	7 1,30	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	-	-	3	1,94	1	1,64	28	8,92	32 5,94	
	Sin información	-	-	-	-	-	-	1	1,64	4	1,27	5 0,93	
TOTAL		1	100	8	100	155	100	61	100	314	100	539 100	
4	Gestión y administración	-	-	3	15,00	3	2,73	-	-	2	1,49	8 2,32	
	Comercio o Intercambio	1	25,00	-	-	23	20,91	16	20,78	28	20,90	68 19,71	
	Producción de servicios	-	-	8	40,00	39	35,45	24	31,17	29	21,64	100 28,99	
	Producción de bienes	-	-	-	-	1	0,91	1	1,30	1	0,75	3 0,87	
	Vivienda	1	25,00	5	25,00	38	34,55	29	37,66	62	46,27	135 39,13	
	Equipamiento	2	50,00	4	20,00	5	4,55	1	1,30	-	12	3,48	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	-	-	1	0,91	2	2,60	10	7,46	13 3,77	
	Sin información	-	-	-	-	-	-	4	5,19	2	1,49	6 1,74	
TOTAL		4	100	20	100	110	100	77	100	134	100	345 100	
5	Gestión y administración	-	-	-	-	2	1,43	1	0,65	2	1,02	5 0,96	
	Comercio o Intercambio	-	-	5	17,86	21	15,00	23	15,03	32	16,24	81 15,55	
	Producción de servicios	-	-	5	17,86	24	17,14	28	18,30	40	20,30	97 18,62	
	Producción de bienes	-	-	3	10,71	15	10,71	15	9,80	8	4,06	41 7,87	
	Vivienda	-	-	10	35,71	64	45,71	77	50,33	98	49,75	249 47,79	
	Equipamiento	1	100,00	4	14,29	7	5,00	2	1,31	2	1,02	16 3,07	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	1	3,57	2	1,43	4	2,61	5	2,54	12 2,30	
	Sin información	-	-	2	-	5	3,57	3	1,96	10	5,08	20 3,84	
TOTAL		1	100	28	100	140	100	153	100	197	100	521 100	
6	Gestión y administración	-	-	-	-	-	-	-	-	1	0,25	1 0,16	
	Comercio o Intercambio	-	-	1	100,00	10	9,90	21	17,21	66	16,67	98 15,65	
	Producción de servicios	-	-	-	-	20	19,80	18	14,75	46	11,62	84 13,42	
	Producción de bienes	-	-	-	-	4	3,96	9	7,38	15	3,79	28 4,47	
	Vivienda	1	16,67	-	-	58	57,43	69	56,56	250	63,13	378 60,38	
	Equipamiento	5	83,33	-	-	2	1,98	-	-	4	1,01	11 1,76	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	-	-	5	4,95	5	4,10	8	2,02	18 2,88	
	Sin información	-	*	-	-	2	1,98	-	-	6	1,52	8 1,28	
TOTAL		6	100	1	100	101	100	122	100	396	100	626 100	
7	Gestión y administración	-	-	-	-	-	-	1	0,73	1	0,34	2 0,31	
	Comercio o Intercambio	-	-	3	42,86	43	20,19	20	14,60	70	23,73	136 20,83	
	Producción de servicios	-	-	-	-	31	14,55	17	12,41	41	13,90	89 13,63	
	Producción de bienes	-	-	-	-	18	8,45	10	7,30	14	4,75	42 6,43	
	Vivienda	-	-	2	28,57	107	50,23	83	60,58	160	54,24	352 53,91	
	Equipamiento	1	100,00	2	28,57	5	2,35	-	-	2	0,68	10 1,53	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	-	-	7	3,29	6	4,38	4	1,36	17 2,60	
	Sin información	0,00	-	-	-	2	0,94	3	1,02	5	0,77	100 0,77	
TOTAL		1	100	7	100	112	100	137	100	285	100	652 100	
8	Gestión y administración	-	-	-	-	3	1,88	-	-	7	3,21	10 2,11	
	Comercio o Intercambio	1	50,00	4	36,36	55	34,38	28	33,73	73	33,49	161 33,97	
	Producción de servicios	-	-	2	18,18	29	18,13	15	18,07	49	22,48	95 20,04	
	Producción de bienes	-	-	-	-	4	2,50	4	4,82	4	1,83	12 2,53	
	Vivienda	-	-	3	27,27	60	37,50	35	42,17	70	32,11	168 35,44	
	Equipamiento	1	50,00	1	9,09	4	2,50	1	1,20	5	2,29	12 2,53	
	Usos especiales y no urbanos	-	-	1	9,09	5	3,13	-	-	5	2,29	11 2,32	
	Sin información	-	-	-	-	-	-	-	-	5	2,29	5 1,05	
TOTAL		2	100	11	100	160	100	83	100	218	100	474 100	

Fuente: Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

En el sector 2 de las edificaciones catalogadas con VAR B se puede observar que el uso *Vivienda* contiene el mayor porcentaje, 43,82 %, mientras que el *Comercio o intercambio* representa el 29,48 %. De acuerdo a las edificaciones con valor Ambiental, el 34,65 % pertenece al uso de suelo *Comercio o intercambio* mientras que el 29,70 % corresponde al uso *Vivienda*.

En el sector 3, de las edificaciones catalogadas con VAR B, el uso *Vivienda* predomina al contener el mayor número de usos, 86 que representan el 55,48 %, seguido por el *Comercio o intercambio* que representa el 21,94 %, mientras que de las edificaciones con valor Ambiental, el 81,97 % pertenece al uso de suelo *Vivienda*.

En el sector 4, se puede observar que predominan las edificaciones con VAR B, de donde la *Producción de servicios*, con el 35,45 % es el uso más representativo, seguido por el uso *Vivienda* que contiene el 34,55 %. Del Valor Ambiental que constituye de acuerdo a la catalogación el segundo valor más importante, se puede observar que los usos de suelo se invierten al ser la vivienda, con el 37,66 % el uso predominante seguido por la *Producción de servicios* que representa el 31,17 %.

En los sectores 5 y 6, predomina el uso de suelo *Vivienda* con porcentajes del 45,71 % y del 57,43 % respectivamente, seguido por la *Producción de servicios*, que representa en el sector 5 el 17,14 % y en el sector 6 el 19,80 %. Según el valor Ambiental se puede observar que la *Vivienda* predomina en estos dos sectores al contener porcentajes del 50,33 % y del 56,56 % respectivamente.

Finalmente en los sectores 7 con el 50,23 % y 8 con el 37,50 %, se ha registrado que predomina el uso *Vivienda* en las edificaciones con VAR B, seguido por el uso *Comercio o intercambio*, con porcentajes del 20,19 % y del 34,38 % respectivamente.

En base a las edificaciones con valor Ambiental, se determinó que en los dos sectores predomina el uso *Vivienda*, con el 60,58 % y el 42,17 % respectivamente. Cabe señalar que de las edificaciones catalogadas como *Emergentes*, que representan el menor porcentaje de los inmuebles patrimoniales, en todos los sectores del A.E., predomina el uso de suelo *Equipamiento* con porcentajes del 50 % y 100 %.

CAP. III FOTO N° 10.
Edificación de Valor B utilizada para comercios.



Fuente: Grupo de tesis.

3.2.3.2 Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales.

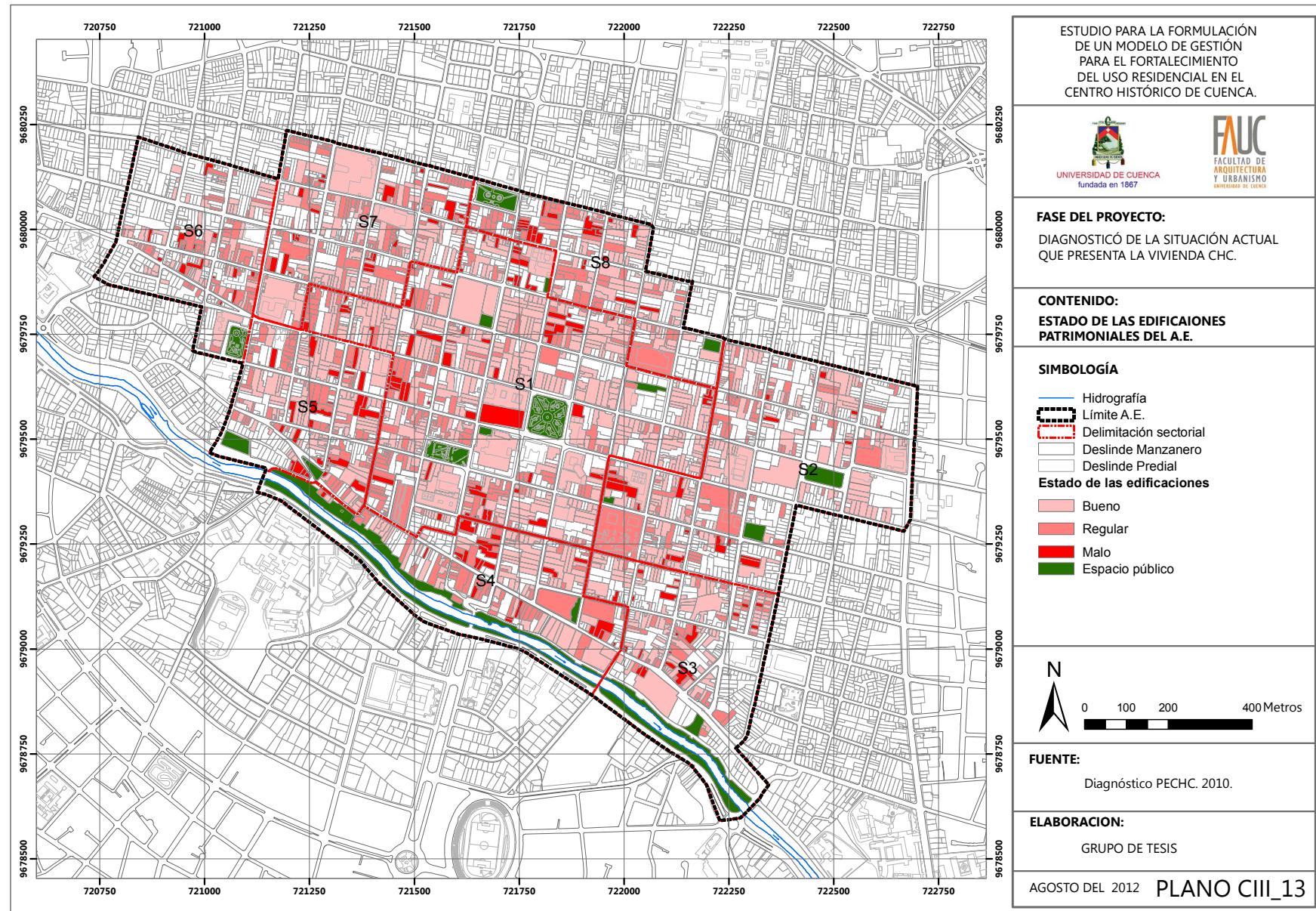
Si bien todo inmueble necesita de mantenimiento para evitar su deterioro, las edificaciones patrimoniales debido a los sistemas, constructivos, materiales utilizados, pero principalmente por su tiempo de vida, necesitan de mantenimiento especial y continuo que garantice su conservación y permanencia.

Es así que en el A.E., se han registrado que el 57,68 % de las edificaciones patrimoniales se encuentran en estado Bueno, el 31,11 en estado Regular y el 11,21 % en estado Malo. (Ver Plano N° 13).

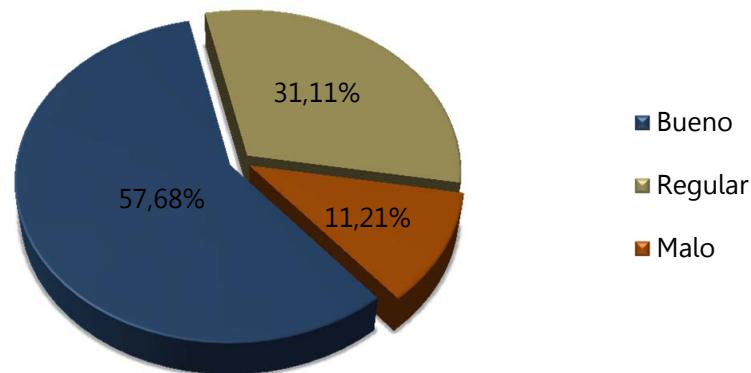
En base al análisis sectorial se ha determinado que de las edificaciones catalogadas como *Emergentes*, el estado *Bueno* predomina en todos los sectores del A.E. (Ver Gráfico N° 49).

CAP. III PLANO N° 13.

Estado de las edificaciones patrimoniales en el A.E.



CAP. III GRÁFICO N° 49.
Estado de las edificaciones patrimoniales.



Fuente: Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

De las edificaciones catalogadas con VAR A, predomina el estado *Bueno* en los sectores 1 con el 72,22 %, en el 2 con el 75 %, en el 3 con el 57,17 y en el 6 con el 100%, mientras que en los sectores 4 y 5 su estado es *Regular* con porcentajes del 60 % y del 40,91 % respectivamente. En cuanto a los sectores 7 y 8, el estado tanto *Bueno* como *Regular* tienen el mismo porcentaje, 50 %.

De las edificaciones catalogadas con VAR B predomina el estado *Bueno* en casi todos los sectores, puesto que en el sector 6 el estado *Regular* con el 56,94 % tiene el mayor porcentaje. Finalmente de las edificaciones con valor Ambiental, predomina el estado *Bueno* en todos los sectores del A.E. (Ver Cuadro N° 52).

Si bien el porcentaje de las edificaciones en estado *Malo* es relativamente bajo, junto con las edificaciones en estado *Regular*, constituyen un porcentaje importante que debe ser motivo de urgentes intervenciones. De acuerdo al diagnóstico elaborado para el PECHC, las principales causas para que se hayan deteriorado las edificaciones patrimoniales en el CH son:

- Agresivo proceso de crecimiento que no incluyó autosuficiencia de servicios por lo que el CHC. continuó como el principal centro de actividades.
- Destrucción de algunas edificaciones mediante la mala intervención de profesionales.
- Sustitución edilicia, motivada básicamente por la
- Especulación económica de un suelo que nunca perdió su valor, ni siquiera en el periodo de sustitución de pobladores.
- Impactos ambientales, como el tráfico, gases tóxicos, polvo, ruido y vibraciones.
- Impactos vinculados con el turismo, como los cambios de uso y el excesivo tránsito en espacios no concebidos para aquello.
- Agresiva penetración de usos.
- Sobre saturación de funciones.
- Agentes naturales, como sismos y lluvia.

CAP. III FOTO N° 11.

Edificación patrimonial en estado malo.



Fuente: Grupo de tesis.

CAP. III CUADRO N° 52.

Edificaciones patrimoniales por categoría de valor según estado.

SECTORES	ESTADO	CATEGORIA DE VALORES								TOTAL	
		EMERGENTE		VAR A		VAR B		AMBIENTAL			
		#	%	#	%	#	%	#	%		
1	Bueno	14	93,33	52	72,22	216	64,67	128	69,19	410	
	Regular	-	-	13	18,06	80	23,95	41	22,16	134	
	Malo	1	6,67	7	9,72	38	11,38	16	8,65	62	
	TOTAL	15	100	72	100	334	100	185	100	606	
	%	2,48		11,88		55,12		30,53		100	
2	Bueno	2	66,67	3	75,00	88	57,89	76	63,33	169	
	Regular	1	33,33	1	25,00	50	32,89	34	28,33	86	
	Malo	-	-	-	-	14	9,21	10	8,33	24	
	TOTAL	3	100	4	100	152	100	120	100	279	
	%	1,08		1,43		54,48		43,01		100	
3	Bueno	1	100,00	4	57,14	63	55,75	46	75,41	114	
	Regular	-	-	3	42,86	32	28,32	10	16,39	45	
	Malo	-	-	-	-	18	15,93	5	8,20	23	
	TOTAL	1	100	7	100	113	100	61	100	182	
	%	0,55		3,85		62,09		33,52		100	
4	Bueno	1	50,00	6	40,00	38	55,07	35	45,45	80	
	Regular	1	50,00	9	60,00	19	27,54	31	40,26	60	
	Malo	-	-	-	-	12	17,39	11	14,29	23	
	TOTAL	2	100	15	100	69	100	77	100	163	
	%	1,23		9,20		42,33		47,24		100	
5	Bueno	1	100,00	8	36,36	46	49,46	62	59,05	117	
	Regular	-	-	9	40,91	33	35,48	33	31,43	75	
	Malo	-	-	5	22,73	14	15,05	10	9,52	29	
	TOTAL	1	100	22	100	93	100	105	100	221	
	%	0,45		9,95		42,08		47,51		100	
6	Bueno	3	75,00	1	100,00	22	30,56	48	63,16	74	
	Regular	-	-	-	-	41	56,94	23	30,26	64	
	Malo	1	25,00	-	-	9	12,50	5	6,58	15	
	TOTAL	4	100	1	100	72	100	76	100	153	
	%	2,61		0,65		47,06		49,67		100	
7	Bueno	1	100,00	2	50,00	62	46,27	42	43,30	107	
	Regular	-	-	2	50,00	55	41,04	40	41,24	97	
	Malo	-	-	-	-	17	12,69	15	15,46	32	
	TOTAL	1	100	4	100	134	100	97	100	236	
	%	0,42		1,69		56,78		41,10		100	
8	Bueno	-	-	3	50,00	43	49,43	25	54,35	71	
	Regular	1	100,00	3	50,00	35	40,23	16	34,78	55	
	Malo	-	-	-	-	9	10,34	5	10,87	14	
	TOTAL	1	100	6	100	87	100	46	100	140	
	%	0,71		4,29		62,14		32,86		100	

Fuente: Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.2.3.3 Edificaciones patrimoniales en peligro inminente.

Cabe señalar que se han identificado inmuebles con peligro inminente, donde se hace referencia a los riesgos y/o peligros que amenazan a los bienes arquitectónicos.

Para determinar los riesgos inminentes en las edificaciones del CH, se han establecido tres grupos de peligros:

Peligros relacionados con la edificación: daños causados por la falta de mantenimiento de los inmuebles, entre los que se incluyen: humedades, filtraciones, mal estado de cubierta y fallas estructurales, desplomes, etc.

Peligros relacionados con los usos de la edificación: Inmuebles que corren peligro debido a que los usos que en ellos se desarrollan son incompatibles con las características de la construcción y a futuro podrían causar daños irreparables en las construcciones, o simplemente han sido abandonadas.

Peligros relacionados con intervenciones realizadas (o en ejecución): Muchas edificaciones del Centro Histórico corren el riesgo de perder su valor debido a malas intervenciones que a diario en ellas se realizan, llevando a la pérdida total o parcial de su tipología, cambios de materiales o incluso al derrocamiento del inmueble.

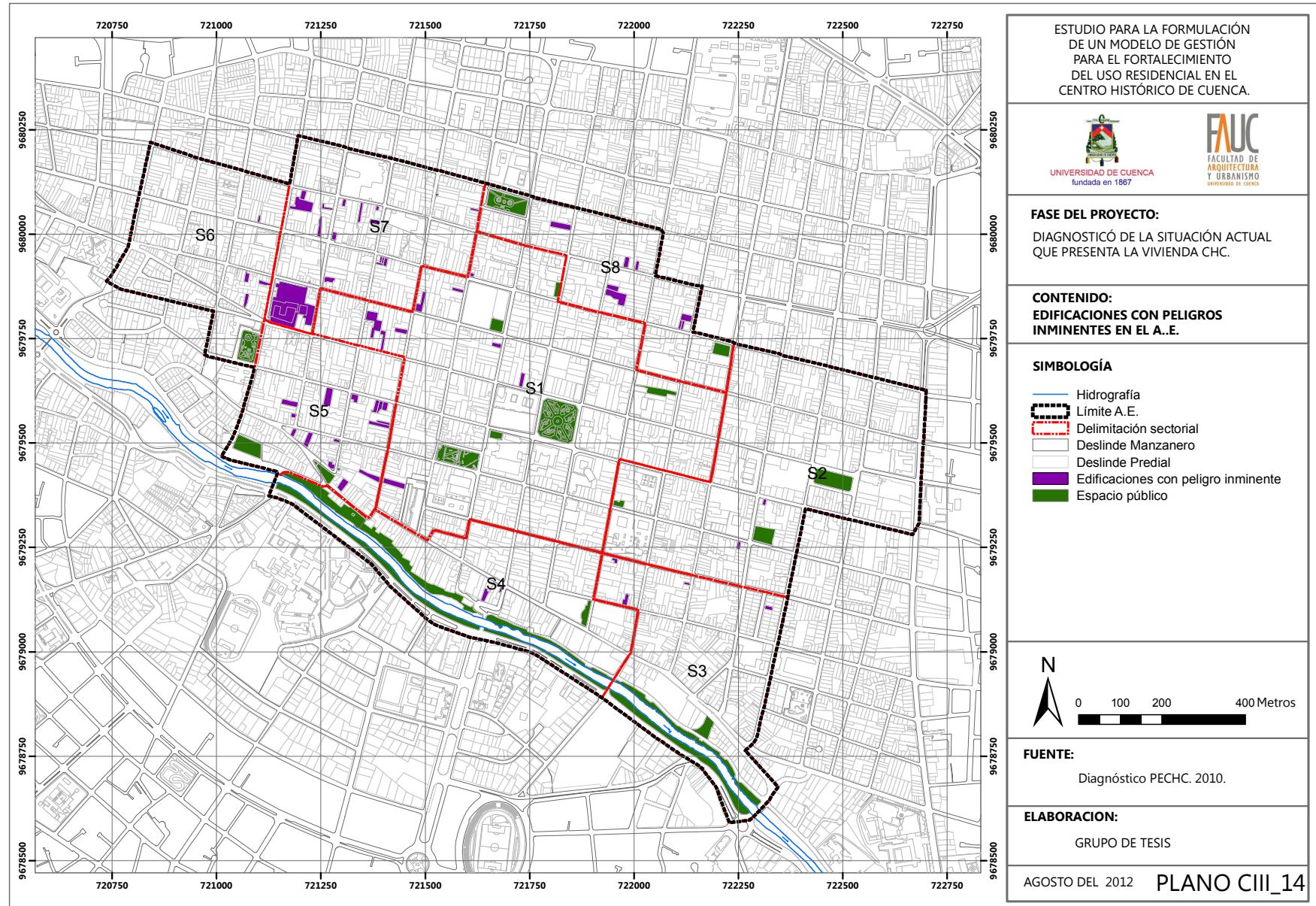
De acuerdo a dicha clasificación se ha obtenido que la mayoría de edificaciones en riesgo, corresponden a las catalogadas con valoración VAR B y Ambiental, las mismas que están destinadas al uso vivienda así como a actividades económicas.

De acuerdo al Plano N° 14, se puede observar que los sectores 5, 6 y 8 existe mayor número de edificaciones en peligro inminente.



CAP. III PLANO N° 14.

Edificaciones patrimoniales con peligros inminentes en el A.E.



CAP. III FOTO N° 12.
Edificación patrimonial en peligro inminente.



Fuente: Grupo de tesis.

3.2.4 Intervención en espacios públicos del Centro Histórico de Cuenca.

El Espacio Público es concebido como el lugar para la expresión, la apropiación social, para el desarrollo de las actividades cotidianas de la vida colectiva.

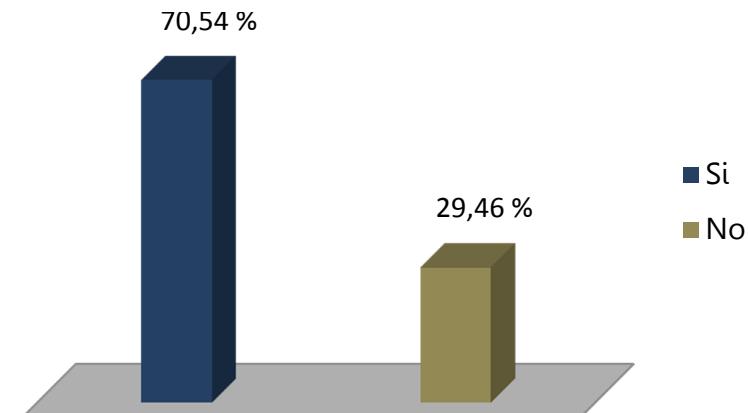
El espacio público da carácter e identidad a un territorio, puesto que en sus espacios tanto naturales como culturales y patrimoniales se mantiene plasmada la memoria de sus habitantes.

Estos espacios con diversidad de formas, dimensiones, funciones y características ambientales son los que permiten la circulación y tránsito, recreación y deporte, reunión e interacción social, contemplación y disfrute del paisaje y la naturaleza.

CAP. III: Diagnóstico de la Situación Actual que Presenta la Vivienda en El Centro Histórico de Cuenca.

Si bien los espacios públicos se han constituido como elementos de articulación y continuidad de las distintas partes que conforman el CHC., como lugar de intercambio, de expresión comunitaria así como de identidad ciudadana en cada zona o barrio, éstos han sufrido un importante deterioro, repercutiendo en la calidad de vida de la población.

CAP. III GRÁFICO N° 50.
Población que desearía que se intervengan en espacios públicos del CHC.



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

Es así que se consultó a la población residente en el A.E., si consideraba que a más de las viviendas se deba intervenir en otros espacios públicos del CH, de manera que aporten a mejorar la imagen urbana pero principalmente su calidad de vida.

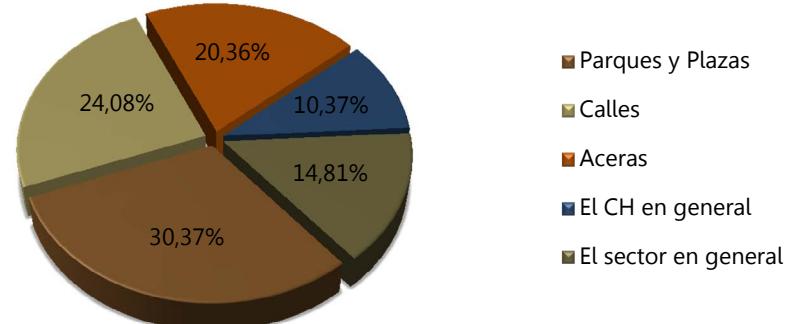
De la encuesta realizada se obtuvo que el 70,54 % de la población considera que existen espacios públicos del CH que necesitan algún tipo de intervención, mientras que el 29,46 % está conforme con la situación actual en el que éste se encuentra.

De las personas que piensan que existen espacios del CH que necesitan de intervención el mayor porcentaje se refirió a Parques, Plazas y Plazas, Calles y Aceras, las mismas que contienen el 30,37 %, 24,08 % y el 20,36 % respectivamente.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

CAP. III GRÁFICO N° 51.

Población que desearía que se intervengan en espacios públicos del CHC.


Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

En base al estudio sectorial se determinó que en los sectores 1, 2 y 5 predomina la intervención en *parques, plazas y plazoletas* ya que contiene los mayores porcentajes, 37,80 %, 18,29 % y 15,85 % respectivamente. (Ver Cuadro N° 53).

Del diagnóstico realizado para el PECHC, se obtuvo un acercamiento al estado actual que presentan los Parques, Plazas y Plazoletas, que si bien en los últimos años, algunos de ellos han sido objeto de renovación, rehabilitación y/o mejoramiento como parte del proceso para revitalizar el CHC., aspectos como la inseguridad, falta de usos específicos, falta de mantenimiento, etc., han impedido su total recuperación, sumado a ello el hecho de que existan algunas plazas y plazoletas que no han sido aún intervenidas, causando graves conflictos para la población.

Del Cuadro N° 54 se obtuvo que la mayoría de plazas, parques y plazoletas ubicadas en el A.E., se encuentran en estado Bueno debido a que las intervenciones realizadas, las mismas que han aportado notablemente a mejorar la imagen del espacio y su entorno.

Si bien estos espacios han permitido la realización ocasional de eventos sociales, religiosos, políticos, etc., un alto porcentaje de plazas y plazoletas sirven principalmente como lugares de paso, paradas de buses, comercio informal y artesanal, etc., factores que impiden el encuentro, socialización y apropiación por parte de la población que reside en el A.E.

CAP. III CUADRO N° 53.

Espacios públicos del CHC. que necesitan intervención por sectores del A.E. según tipo de espacio.

SECTORES	TIPO DE ESPACIO										TOTAL	%	
	PARQUES Y PLAZAS		CALLE		ACERAS		EL CH EN GENERAL		EL SECTOR EN GENERAL		NINGUNO		
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	
1	31	37,80	4	6,15	6	10,91	3	10,71	-	-	19	19,00	63 17,03
2	15	18,29	12	18,46	9	16,36	3	10,71	3	7,50	17	17,00	59 15,95
3	2	2,44	17	26,15	4	7,27	1	3,57	8	20,00	11	11,00	43 11,62
4	5	6,10	4	6,15	1	1,82	5	17,86	6	15,00	6	6,00	27 7,30
5	13	15,85	4	6,15	5	9,09	1	3,57	4	10,00	13	13,00	40 10,81
6	8	9,76	8	12,31	18	32,73	4	14,29	10	25,00	11	11,00	59 15,95
7	6	7,32	8	12,31	8	14,55	9	32,14	6	15,00	13	13,00	50 13,51
8	2	2,44	8	12,31	4	7,27	2	7,14	3	7,50	10	10,00	29 7,84
TOTAL	82	100	65	100	55	100	28	100	40	100	100	370	100
%	22,16	-	17,57	-	14,86	-	7,57	-	10,81	-	27,03	-	100

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III FOTO N° 13.

Mantenimiento de los espacios públicos, Plazoleta de La Merced.


Fuente: Grupo de tesis.

CAP. III CUADRO N° 54.
Estado actual de plazas, plazoletas y parques.

SECTORES	PLAZAS, PARQUES Y PLAZOLETAS	ESTADO	USOS Y ACTIVIDADES	PROBLEMAS
1	Parque Calderón	Bueno	Recreación pasiva, trabajo, lugar de paso y actividades culturales y/o políticas.	Inseguridad, Materiales inapropiados, Fiestas que dificultan la circulación.
	Plazoleta del Carmen	Bueno	Compra y venta de plantas y flores, funciona como atrio de la Iglesia de El Carmen, eventos y programas religiosos y culturales..	Táfico vehicular, Inseguridad.
	Plaza Santo Domingo	Bueno	Recreación pasiva , concentraciones sociales, religiosas y políticas.	Falta de mantenimiento.
	Plaza San Francisco	Malo	Comercio informal, oferta de servicios de mano de obra en la construcción. Presencia de cooperativas de taxis	Inseguridad, contaminación por gases y ruido de los vehículos así como la mala calidad de las casetas de venta.
	Plazoleta Santa Ana	Regular	Comercialización de objetos de bisutería artesanal, realizan tatuajes artesanales y colocación de pearcings.	Inseguridad, Falta de baterías Sanitarias
	Plazoleta Pedro Toulop	Malo	Lugar de paso	Inseguridad, deficiente iluminación.
2	Plazoleta de las Monjas	Malo	Parada de buses, circulación de paso, venta de periódicos y ocasionalmente venta de artesanías.	El tráfico, ruido, contaminación, así como la inseguridad y el deterioro general del lugar.
	Plaza San Blas	Bueno	Recreación pasiva, y desfiles cívicos, culturales y políticos.	Inseguridad, afluencia masiva de estudiantes a ciertas horas dificultando la correcta movilidad, congestión vehicular, falta de mantenimiento.
	Plazoleta Víctor J. Cuesta	Bueno	Encuentro y descanso, recreación de niños, parada de buses.	Falta de mantenimiento.
3	Plazoleta del Puente Roto	Regular	Lugar de descanso y encuentro; ocasionalmente se realizan conciertos de música y actividades culturales.	Inseguridad.
4	Plazoleta de la Merced	Bueno	Atrio de la Iglesia de La Merced, área de encuentro, ocasionalmente se realizan presentaciones culturales así como conciertos de música.	Falta de mantenimiento, inseguridad, elevada concentración de personas durante ciertos eventos afectando a la población residente a los alrededores.
	Plazoleta César Dávila Andrade	Bueno	Lugar de paso, ocasionalmente venta de artesanías.	Inseguridad, falta de mobiliario urbano.
5	Plazoleta de El Vado	Bueno	Fiestas religiosas, actividades culturales, lugar de paso.	Inseguridad.
	Plaza del Otorongo	Bueno	Lugar de paso, ocasional se realizan programas culturales y ferias artesanales.	Inseguridad, no cumple una función específica por lo que se ha convertido en un espacio subutilizado.
6	Plaza San Sebastián	Bueno	Recreación pasiva, en los días de misa hay presencia de vendedores ambulantes, eventuales programas artísticos y políticos.	Falta de mantenimiento.
8	Plaza Ma Auxiliadora	Bueno	Recreación pasiva, eventualmente se desarrollan actividades religiosas y culturales así como comercio informal.	Inseguridad, la emisión de gases contaminantes y el ruido ocasionado por los buses que circulan cerca a la plaza.
	Plazoleta Hermano Miguel	Bueno	Lugar de paso, comercio informal.	Inseguridad

Fuente: Diagnóstico PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. III: Diagnóstico de la Situación Actual que Presenta la Vivienda en El Centro Histórico de Cuenca.

De la encuesta realizada en el A.E., se obtuvo que el principal motivo por el que la población mencionó la importancia de intervenir en las plazas, parques y plazoletas, es por la *Falta de mantenimiento* que representa el 41,46 %. (Ver Cuadro N° 55).

CAP. III CUADRO N° 55.
Espacios públicos del CHC. que necesitan intervención por sectores del A.E. según motivo.

SECTORES	RAZONES PARA INTERVENIR												TOTAL	%
	PARQUES Y PLAZAS.		CALLES.		ACERAS.		ESPACIOS EN GENERAL.		EL SECTOR.		NINGUNO.			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
Falta de áreas verdes y espacios recreativos	26	31,71	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	26	7,03
Falta de mantenimiento	34	41,46	50	76,92	42	76,36	25	89,29	6	15,00	-	-	157	42,43
Insalubridad y congestión vehicular.	13	15,85	2	3,08	-	-	2	7,14	3	7,50	-	-	20	5,41
Material inapropiado.	-	-	8	12,31	10	-	-	-	-	-	-	-	18	4,86
Inseguridad.	9	10,98	5	7,69	3	5,45	1	3,57	31	77,50	-	-	49	13,24
No utiliza los espacios públicos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	12	12,00	12	3,24
El CH está en buenas condiciones.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	63	63,00	63	17,03
No contesta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	25	-	25	6,76
TOTAL	82	100	65	100	55	82	28	100	40	100	100	75	370	100
%	22,2	-	17,57	-	14,86	-	7,57	-	10,8	-	27,03	-	100	

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

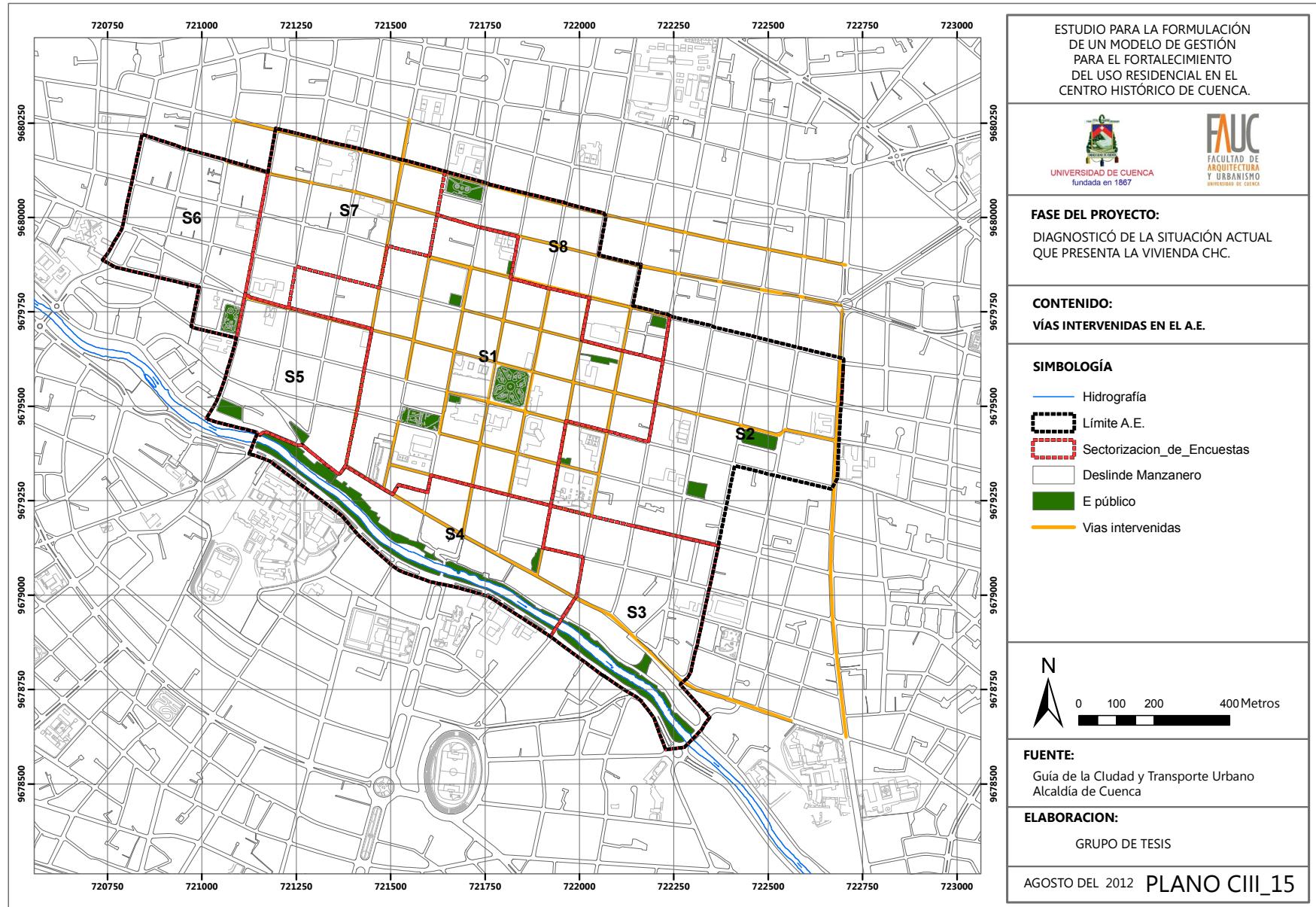
La población mencionó que luego de las intervenciones el mantenimiento a estos espacios no ha sido el adecuado por lo que es evidente el deterioro del mobiliario urbano, de las áreas verdes, pisos, de la iluminación, etc., aspectos que inciden directamente en los problemas de inseguridad.

En los sectores 3 y 8 predomina la intervención en las *Calles*, al representar porcentajes del 26,15 % y del 12,31 %, mientras que en el sector 6 la población ha mencionado que las *Aceras* con el 32,73 % son los espacios del CH que necesitan mayor atención. (Ver cuadro N° 53)

Esto se debe a que dentro de la estructura urbana las calles y aceras se constituyen como elementos claves para la movilidad vehicular y peatonal, donde su estado interviene notablemente en la imagen urbana que presenta el CH.



CAP. III PLANO N° 15.
Vías intervenidas en el A.E.



CAP. III FOTO N° 14.

Falta de mantenimiento en ciertas aceras del CHC.



Fuente: Grupo de tesis.

Si bien estos espacios del CH. han sido motivo de una serie intervenciones para mejorar la movilidad, la *falta de mantenimiento* de las Calles y Aceras con el 76,92 % y el 76,36 % respectivamente, (Ver cuadro N° 55) constituye para la población residente, el principal factor que dificulta su correcto aprovechamiento.

Como se puede observar en el Plano N° 15 la mayoría de vías del A.E., han sido intervenidas ya sea mejorando su material de recubrimiento, su sección, etc., sin embargo esto no ha sido suficiente. En el caso de las aceras, las personas se muestran en un alto porcentaje descontentas, por un lado porque los materiales utilizados como recubrimiento presentan graves peligros para los transeúntes especialmente en días de lluvia y por otro lado porque hay sectores del CH donde no se ha hecho urgente el mejoramiento de estos espacios.

En cuanto a la población del sector 4, ésta considera necesaria la intervención en su propio sector que predomina con el 15 %, siendo la principal razón de la intervención la *inseguridad* al representar el 77,50 %, respecto a los otros motivos señalados.

Finalmente para la población del sector 7, la intervención en espacios del CH en general predomina con el 32,14 % siendo el principal motivo de las intervenciones la *falta de mantenimiento* que contiene el 89,29 %. (Ver Cuadro N° 55).

En este contexto la población mencionó que las intervenciones requeridas tanto en el sector como en el CH. en general se debe entre otros aspectos a las afecciones en la imagen que presenta esta área de la ciudad como:

- Sectores donde el cableado eléctrico y de telecomunicaciones afecta considerablemente las fachadas de las viviendas constituyéndose incluso un peligro para quienes las habitan.
- Intervenciones sin soporte técnico en algunas edificaciones del CH, afectando su morfología.
- Sectores donde la Iluminación es deficiente intensificando los problemas de inseguridad.
- La presencia de vendedores ambulantes que impiden la correcta movilidad tanto vehicular como peatonal, etc.

Como se mencionó anteriormente los espacios públicos juegan un papel muy importante para el correcto desarrollo de las actividades en comunidad, sin embargo frente a las actuales condiciones que presenta el CH., la esencia del espacio público como tal, se ha desdibujando principalmente para la población que reside en ésta área de la ciudad, las mismas que han ido perdiendo poco a poco el interés de participación y apropiación de éstos espacios, convirtiéndose únicamente en lugares de paso.

Las calles y aceras si bien se mantienen como elementos que articulan y comunican los diferentes lugares del CH., se han convertido en puntos conflictivos donde es imposible la movilización segura.

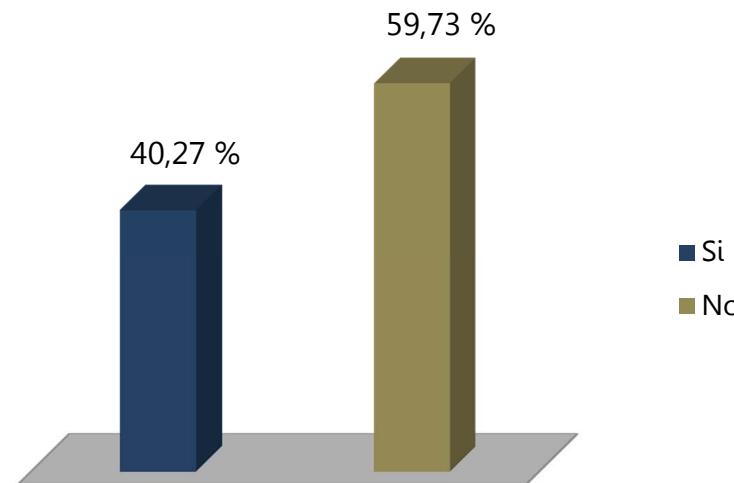
Todos estos factores han afectado considerablemente la imagen urbana del CH, así como la calidad de vida de quienes residen en esta importante área central de la Ciudad.

3.2.5 Conformidad con la vivienda actual.

En base al estudio de las condiciones físicas de la vivienda así como de la problemática que se produce en el contexto inmediato a la misma, se procedió a consultar a la población residente en el A.E., si estaba conforme con su domicilio actual o si había considerado cambiarlo a otro sector de la ciudad.

De esta pregunta se obtuvo que el mayor porcentaje de la población con el 59,73 %, no haya considerado cambiar su domicilio a otro sector de la ciudad, mientras que el 40,27 % si lo ha considerado.

CAP. III GRÁFICO N° 52.
Población que ha considerado cambiar su domicilio a otro sector de la ciudad.



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Grupo de tesis.

De las razones por las que la población quisiera cambiar su domicilio, el 73,83 % lo haría por los *problemas que conlleva vivir en el CH*, como inseguridad, contaminación ambiental, intensivo tráfico vehicular, nuevos usos del suelo, etc., el 21,48 % se cambiaría a otro sector de la ciudad para *Mejorar las condiciones de habitabilidad*, es decir una vivienda más adecuada a sus necesidades así como la posibilidad de poseer vivienda propia; mientras que tan solo el 4,07 % lo haría debido a que posee vivienda fuera del CH.

CAP. III GRÁFICO N° 53.
Razones para cambiar su domicilio a otro sector de la ciudad.



Fuente: Grupo de tesis.
Elaboración: Grupo de tesis.

En base al estudio sectorial del Cuadro N° 56, se determinó que el sector 1 contiene el mayor porcentaje 71,43 % de personas (respecto a los otros sectores) que han considerado cambiar su domicilio a otro sector de la ciudad debido a que posee vivienda fuera del CH.

En cuanto a los sectores cuya razón para cambiar su domicilio es la de *Mejorar las condiciones de habitabilidad*, el sector 1 contiene el mayor porcentaje al representar el 25 %, seguido por los sectores 5 y 7, que contienen el 18,75 %.

Respecto a la población que desearía cambiar su domicilio por los *problemas que conlleva vivir en el CH.*, los sectores 2 y 7 contienen el mayor porcentaje, 18,18 %, seguido por el sector 6 que contiene el 15,45 %.

CAP. III CUADRO N° 56.

Razones por las que la población ha considerado cambiar de domicilio a otro sector de la ciudad según sectores del A.E.

SECTORES	RAZONES						TOTAL	
	POSEE VIVIENDA FUERA DEL CH.		DESEA MEJORAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD		PROBLEMAS QUE CONLLEVA VIVIR EN EL CH.			
	#	%	#	%	#	%	#	%
1	5	71,43	8	25,00	7	6,36	20	13,42
2	-	-	2	6,25	20	18,18	22	14,77
3	-	-	2	6,25	15	13,64	17	11,41
4	1	14,29	-	-	16	14,55	17	11,41
5	-	-	6	18,75	8	7,27	14	9,40
6	-	-	4	12,50	17	15,45	21	14,09
7	-	-	6	18,75	20	18,18	26	17,45
8	1	14,29	4	12,50	7	6,36	12	8,05
TOTAL	7	100	32	100	110	100	149	#####
%	4,70	-	21,48	-	73,83	-	100	

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

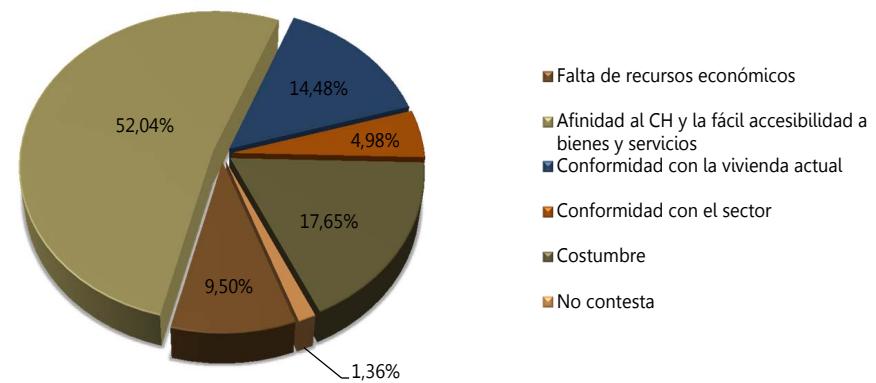
De acuerdo al 59,73 % de la población que no ha considerado cambiar su domicilio a otro sector de la ciudad se puede observar en el Gráfico N° 54, que el 52,04 % no lo haría principalmente porque encuentra cierta *Afinidad al CH. y por la fácil accesibilidad a los bienes y servicios*. (Ver cuadro N° 57).

En este sentido existe por un lado la población que le gustaba vivir en el CH. pese a los grandes cambios y problemas que se han venido desarrollando en los últimos años, y por otro lado la población que considera que vivir en el CH. le facilita el acceso a los equipamientos educativos de sus hijos, equipamientos de salud, a los diferentes comercios así como de sus lugares de trabajo, sin la necesidad de movilizarse en transporte público y/o privado, representando ahorro en tiempo y recursos económicos.

CAP. III: Diagnóstico de la Situación Actual que Presenta la Vivienda en El Centro Histórico de Cuenca.

CAP. III GRÁFICO N° 54.

Razones para no cambiar su domicilio a otro sector de la ciudad.



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

Un segundo porcentaje importante por la que la población no cambiaría su domicilio es por *Costumbre*, que representa el 17,65 %, esto se debe entre otros aspectos a que el 42,16 % de la población a vivido en el CH. entre 20 y más de 60 años (Ver cuadro N° 28.) y a que de ésta población el 35,68 % se encuentre en edades comprendidas entre los 55 y mayores a 75 años, (Ver cuadro N° 29), las mismas que ya no tienen ningún interés por salir del CH.

Respecto a las personas que no saldrían del CH. por *Conformidad con la vivienda actual*, éstos representan el 14,48 % seguido por la razón de Falta de recursos económicos, que contienen el 9,50 % y un porcentaje menor del 4,98 % de población que no se cambiaría por conformidad con el sector en el que se encuentra su vivienda.

En base al estudio por sectores del A.E., se ha determinado que la *Afinidad al CH. y la fácil accesibilidad a los bienes y servicios*, es la principal razón en todos los sectores, por los que la población no abandonaría su domicilio del CH, cuyos mayores porcentajes se han registrado en los sectores 1 y 2 con el 20,87 % y el 20 % respectivamente.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.



La *Falta de recursos económicos*, es la razón que tiene su mayor porcentaje en los sectores 1 y 6 al representar el 23,81 % respecto a las otras razones.

Respecto a la población que mencionó como razones para no cambiar su domicilio a otro sector de la ciudad a la *Conformidad con la vivienda actual* y a la *Conformidad con el sector*, éstos tienen su mayor relevancia en los sectores 5 y 6 al contener porcentajes, en el primer caso del 18,75 y del 43,75 % y en el segundo caso del 27,27 % y del 18,18 % respectivamente.

Mientras que la *Costumbre* presenta mayor porcentajes en los sectores 1 con el 28,21 % y en el sector 2 con el 17,95 %.

CAP. III CUADRO N° 57.

Razones por las que la población no ha considerado cambiar de domicilio a otro sector de la ciudad según sectores del A.E.

SECTORES	RAZONES												TOTAL	%
	FALTA DE RECURSOS ECONÓMICOS		AFINIDAD AL CH DEBIDO A LA ACCESIBILIDAD A BIENES Y SERVICIOS		CONFORMIDAD CON LA VIVIENDA ACTUAL		CONFORMIDAD CON EL SECTOR		COSTUMBRE		NO CONTESTA			
	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%	#	%
1	5	23,81	24	20,87	3	9,38	-	-	11	28,21	-	-	43	19,46
2	3	14,29	23	20,00	3	9,38	1	9,09	7	17,95	-	-	37	16,74
3	2	9,52	15	13,04	1	3,13	2	18,18	6	15,38	-	-	26	11,76
4	-	-	9	7,83	-	-	1	9,09	-	-	-	-	10	4,52
5	2	9,52	10	8,70	6	18,75	3	27,27	3	7,69	-	-	24	10,86
6	5	23,81	14	12,17	14	43,75	2	18,18	2	5,13	1	33,33	38	17,19
7	2	9,52	13	11,30	4	12,50	1	9,09	4	10,26	2	66,67	26	11,76
8	2	9,52	7	6,09	1	3,13	1	9,09	6	15,38	-	-	17	7,69
TOTAL	21	100	115	100	32	100	11	100	39	100	3	100	221	100
	%	9,50	-	52,04	-	14,48	-	4,98	-	17,65	-	1,36	-	100

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

3.3 PROBLEMA GENERAL.

En base al diagnóstico realizado en los capítulos 2 y 3 se ha podido determinar que el Centro Histórico de Cuenca atraviesa por un proceso de deterioro fuertemente vinculado a su estructura económica, urbana, cultural, social y habitacional, que ha afectado su desarrollo y sostenibilidad.

Entre los principales problemas que enfrenta el CHC., se encuentra el evidente proceso de despoblamiento producto de los cambios en su estructura demográfica que en los últimos años ha tenido un fuerte impacto en la vida urbana y composición espacial, que ha afectado su continuidad, dinamismo e interacciones tanto de usuarios como de espacios y actividades, sin olvidar el evidente detrimento de los valores sociales y culturales comunitarios.

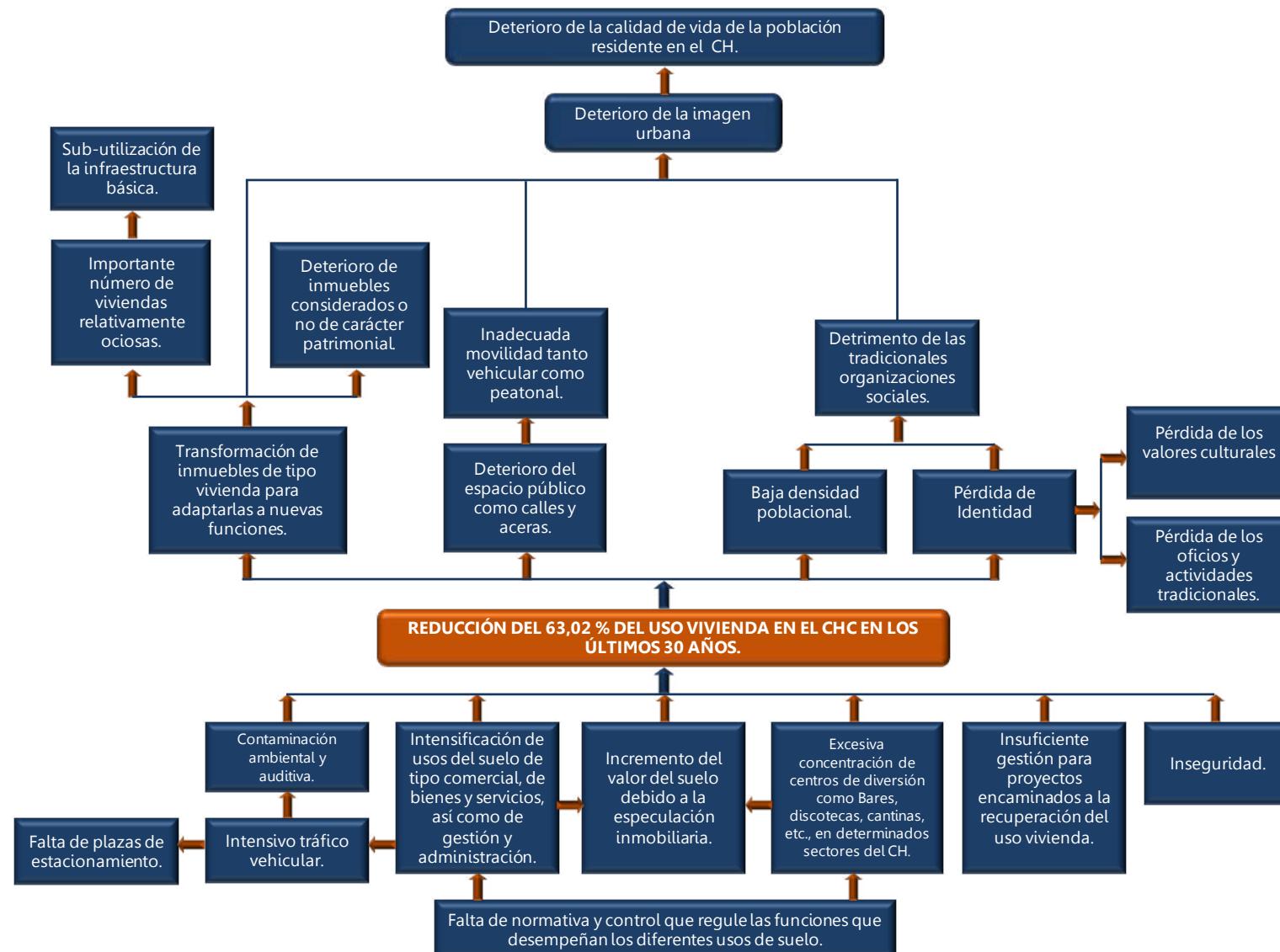
Cabe mencionar que la creciente transformación de viviendas para adaptarlas a actividades terciarias, el abandono de inmuebles patrimoniales, la intensificación y especialización de los usos de suelo, el aumento del comercio informal, etc., han provocado en la población residente, una cada vez mayor percepción de inseguridad, la cual incrementa la presión en el proceso de despoblamiento, la degradación y pérdida del patrimonio histórico.

A esto se suma por un lado un acelerado incremento del transporte tanto público como privado, que desordenado y exento de las capacidades reales de soporte de ésta área central, aúnán serias complicaciones en su movilidad y preservación del medio ambiente; mientras que por otro, la saturación de algunos equipamientos urbanos y la alta concentración de actividades de gestión y administración han generado una considerable presión, obstaculizando su adecuado desarrollo, conservación y aprovechamiento.

A continuación se presenta un árbol de problemas que contiene las respectivas causas y efectos que giran en torno a la pérdida del uso residencial en el CHC.

CAP. III GRÁFICO N° 55.

Árbol de Problemas del Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.



CONCLUSIÓN.

Enfrentar el tema de la vivienda como elemento inherente al concepto de hábitat, nos ha permitido conocer desde la perspectiva de los distintos grupos humanos que habitan en el CH, cuales son las conexiones que existen entre vivienda, su entorno inmediato y las diversas actividades que éstos realizan en su cotidianidad.

Todo ello con el objetivo de superar la tradicional concepción de la vivienda como un simple objeto donde prima su valor de uso o de intercambio.

En el A.E., se ha determinado que si bien el uso vivienda predomina en cada uno de los sectores, los usos como el comercio o intercambio y la producción de servicios, están teniendo porcentajes cada día más representativos y en algunos de los casos éstos usos están alcanzando al uso vivienda, lo que representa un riesgo que atenta contra la permanencia del CH como un centro vivo.

Si bien la casa como el espacio físico que alberga a una familia, debe garantizar las condiciones mínimas de bienestar, estabilidad, permanencia, con tamaños, localización, materiales, servicios e infraestructura adecuada, otros aspectos de su entorno próximo como las tramas sociales, económicas, culturales y funcionales que soportan las prácticas cotidianas tanto individuales como colectivas de sus habitantes, son los que en gran medida les permiten alcanzar una calidad de vida digna.

En este sentido se ha podido determinar que la pérdida paulatina del uso residencial que viene enfrentando el CH en los últimos años, no tiene su fundamento únicamente en los problemas que se desprenden del tema físico de la vivienda, como su estructura, estado, materiales, déficits, etc., la problemática es mucho más amplia ya que involucra aspectos del contexto inmediato, los mismos que han interferido directamente en este proceso de despoblamiento.

Es así que la población que habita en el CHC. ha determinado que la inseguridad, el intensivo tráfico vehicular y la contaminación am-

biental, constituyen los principales problemas que afectan radicalmente su calidad de vida. Estos problemas han provocado que en la mayoría de los sectores la población con más del 50% esté inconforme con su lugar de residencia.

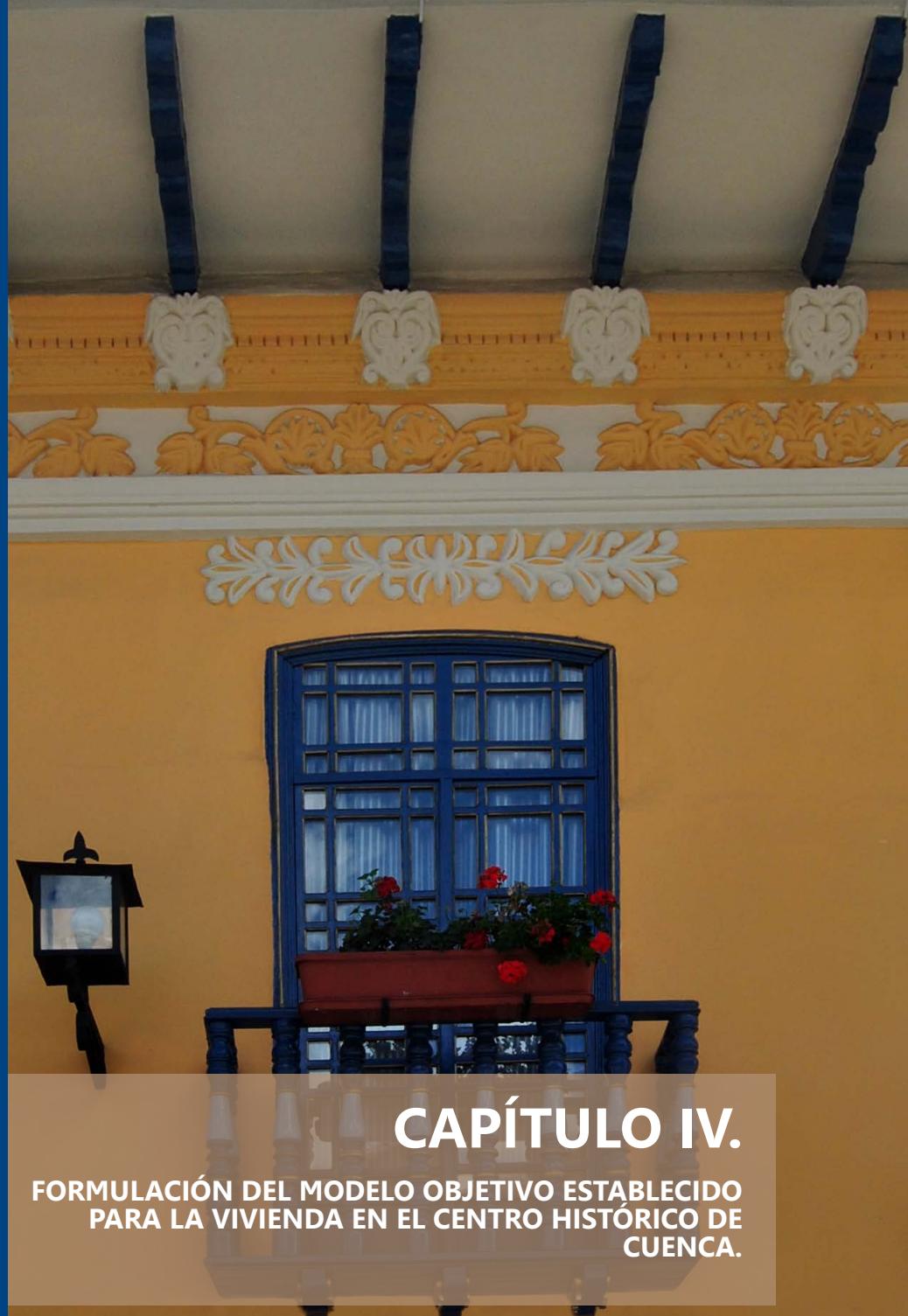
Otro de los problemas más importantes que afecta a la población, se debe a la tenencia insegura de la vivienda, de donde se ha determinado que más del 60 % de viviendas son arrendadas, este aspecto ha conllevado que la población residente, no se arriesgue y en la mayoría de los casos, no quiera invertir en la rehabilitación de los inmuebles, lo que resulta en el cada día más deteriorado patrimonio edificado.

La falta de organización social constituye también una preocupación para el A.E., puesto que en la mayoría de los sectores con más del 70% la población desconoce de la existencia de dichas organizaciones, este aspecto conlleva serias repercusiones que afectan a la composición del tejido social del CH y con ello a la falta de sentido de pertenencia e identidad.

Finalmente podemos concluir que si bien en los últimos años se ha puesto empeño en mejorar el espacio público, la red vial, parques, plazas, etc., ante la concepción de que la vida social y lo colectivo ocurren desde los espacios públicos, estos procesos han ido relegando el tema de los sistemas de vida, de cómo las personas habitan y cómo configuran sus hábitats, pero principalmente perdiendo la concepción de que la vivienda y el contexto deben ser aspectos que se traten de manera articulada.

Será por lo tanto necesario emprender procesos que a más de permitir a la población residente contar con un lugar adecuado para vivir, también desarrollen procesos de renovación urbana integral donde la vivienda, el contexto y finalmente la calidad de vida digna para sus habitantes se conviertan en el fin último.

Los datos más relevantes producto del análisis del presente capítulo se encuentran de manera sintetizada en el Anexo N° 3.



CAPÍTULO IV.

FORMULACIÓN DEL MODELO OBJETIVO ESTABLECIDO
PARA LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE
CUENCA.



"La riqueza histórica patrimonial distingue y hace único a estos centros, la riqueza humana les da vida y los hace sostenibles." (Cuenin, 25).

Con el objetivo de revertir los actuales problemas que aquejan al CH, diversos actores sociales tanto públicos como privados han venido planteando procesos encaminados a brindar oportunidades laborales, desarrollar una oferta variada de bienes y servicios que satisfaga las necesidades cotidianas de sus habitantes, recomponer el tejido social de manera que contribuya a dinamizar el área, pero principalmente generar oferta de vivienda digna para distintos estratos socioeconómicos fomentando la diversidad social y permitiendo a los residentes mejorar sus condiciones de habitabilidad así como su calidad de vida.

Dichas iniciativas han sido planteadas con la finalidad de convertir al Centro Histórico de Cuenca en un espacio de convivencia, capaz de generar riqueza y cultura, con nuevas ofertas de mercado y oportunidades de negocios, donde la vivienda se convierta en el medio de

reactivación que contribuya mediante un desarrollo más sostenible a su recuperación y revitalización.

Teniendo presente que para lograr dichos objetivos se debe priorizar la gestión para la búsqueda de herramientas e instrumentos que permitan administrar, dirigir y guiar el territorio encaminándolo hacia un desarrollo integral, se presenta en el siguiente capítulo cuyo objetivo primordial es el de conocer los actuales mecanismos de gestión empleados en el Centro Histórico de Cuenca para el desarrollo de las mencionadas iniciativas para la recuperación de su función residencial, a fin de establecer tanto los aciertos como los impactos obtenidos de estos procesos.

Para ello será necesario analizar la actual administración encargada de la gestión del Centro Histórico, los diversos instrumentos y herramientas de gestión que incluye los sistemas de control y difusión, seguimiento y control, la participación ciudadana, los mecanismos de financiamiento, etc., desarrollados para este importante componente de la ciudad

4.1 ANÁLISIS DEL PLAN ESPECIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA CON ÉNFASIS EN EL EJE DE ACTUACIÓN HÁBITAT Y VIVIENDA.

Afín con la visión del Plan Estratégico y el Plan de Ordenamiento Territorial para el Centro Histórico de Cuenca cuyo modelo de ciudad se fundamenta en *la recuperación de los principios históricos de desarrollo de la ciudad, procurando la conformación de un núcleo poblacional compacto y poli funcional que evite la aparición de sectores especializados y dispersos, así como la desarticulación social*, se ha elaborado el Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca, PECHC, el mismo que se constituye como el principal instrumento que permitirá gestionar la rehabilitación de ésta importante área de la ciudad.

El Plan Especial tiene como misión desarrollar un proceso sostenible de planificación y manejo sustentable del Centro Histórico en los ámbitos residencial, urbano arquitectónico, paisajístico, etc., que permitan en el corto, mediano y largo plazo alcanzar una organización social comunitaria y una convivencia participativa, dinámica, atractiva y segura.

Dicho Plan como componente de la gestión municipal, plantea para su desarrollo sustentable, un Modelo de Centro Histórico fundamento en cuatro importantes aspectos:

1. Funcionalmente equilibrado: Reconocerlo como el núcleo central en la vida de la ciudad.
2. Autosustentable y sostenible: Capaz de servir las necesidades de todos los ciudadanos.
3. Espacio habitable: A través de la ejecución de diferentes actividades que mantengan armonía con la vivienda.
4. Recuperación del espacio público: Preeminencia y protagonismo al peatón y la conformación de centralidades.

CAP. IV FOTO N° 1.
Vista del Centro Histórico.



Fuente: <http://www.darioendara.com/wp-content/uploads/2010/08/ecuador21.jpg>

En este sentido, el Plan pretende coordinar las diversas actuaciones para el CH de manera que favorezca a todos los sectores vinculados ya sea directa e indirectamente con las actividades que en él se desarrollan, encontrando finalmente un equilibrio justo y sostenible entre la función residencial y las actividades económicas.

El cuadro que se presenta a continuación, contiene los principales elementos constitutivos del Plan como la visión, objetivos, estrategias, políticas, ejes de actuación así como los diferentes mecanismos de gestión, los mismos que están dirigidos a la rehabilitación, recuperación, conservación y puesta en valor del tradicional CHC.

CAP. IV CUADRO N° 1.

Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca.

PLAN	VISIÓN DEL PLAN	OBJETIVOS	POLÍTICAS	EJES DE ACTUACIÓN	ESTRATEGIAS	MECANISMOS DE GESTIÓN
PLAN ESPECIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA, II ETAPA. PECHC. 2010-2030	<p><i>"Concebir al Centro Histórico de Cuenca como un espacio territorial que motive a la gente a vivir en sus casas, disfrutar de sus rincones y sus calles, de sus parques y sus plazas, sus iglesias, sus lugares culturales y sociales, con un entorno físico en excelente estado de conservación, que ofrezca a las personas un ambiente de calidad total. Este espacio territorial así definido, debe ser un elemento vivo, en permanente evolución, recuperado, sano, plena- mente integrado a la dinámica general de la ciudad del siglo XXI, respetando su legado histórico y cultural"</i></p>	<p>Ordenar y desincentivar el uso del vehículo automotor.</p> <p>Preservar su patrimonio edificado y natural.</p> <p>Poner en valor el espacio público y el espacio edificado.</p> <p>Reequilibrar las funciones, en especial la residencial, con la de actividad económica.</p> <p>Descongestionar los equipamientos redundantes.</p>	<p>Protección y puesta en valor de los bienes patrimoniales heredados.</p> <p>Evitar el desplazamiento de la población local.</p> <p>Mejorar la calidad ambiental.</p> <p>Desarrollo social de los residentes.</p> <p>Evitar los peligros de las presiones económicas y el desplazamiento de sectores sociales de menores recursos económicos.</p> <p>Establecimiento desde la iniciativa pública de estándares de calidad que sirvan de referencia en su proyección exterior como modelo de actuación para posteriores intervenciones.</p> <p>Creación o potenciación de núcleos, mediante intervenciones públicas que sirvan de referencia y estímulo a la iniciativa privada.</p>	<p>Tratamiento general del espacio territorial</p> <p>Usos y ocupación del suelo</p> <p>Habitabilidad y vivienda</p> <p>Equipamiento y redes de servicio público</p> <p>Patrimonio edificado</p> <p>Espacio público, accesibilidad y movilidad</p>	<p>Reforzamiento o recalificación del valor de espacios urbanos y arquitectónicos.</p> <p>Recuperación de la residencia y la habitabilidad.</p> <p>Conformación de una red de programas de distintas áreas que garantice la intervención de todos los ciudadanos.</p> <p>Revisión de ordenanzas sobre uso del suelo y espacio público.</p> <p>Fomento de la cultura y recreación a través de la creación de condiciones propicias y favorables.</p> <p>Fortalecimiento de organizaciones barriales, con medidas que mejoren el espacio público, la infraestructura, etc..</p> <p>Intervenciones dirigidas a fomentar el uso del CHC por los habitantes, recuperando el espacio urbano y generando nuevas actividades.</p> <p>Reordenamiento e impulso de las actividades económicas vinculadas a la oferta turística desde la misión del ordenamiento territorial.</p> <p>Creación de órganos de coordinación que posibiliten el seguimiento, ejecución y la participación de las diferentes instituciones y agentes sociales involucrados en los programas y proyectos.</p>	<p>Protección y puesta en valor de los bienes patrimoniales heredados.</p> <p>Integración de acciones y recursos sobre la responsabilidad de diferentes organismos de administración municipal, tal el caso de la DAHP, Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales, entre otras.</p> <p>Articulación de las políticas sectoriales municipales y de otros niveles de gobierno.</p> <p>Intervenciones en áreas desocupadas u ocupadas por usos inadecuados.</p> <p>Viabilizar nuevas inversiones compatibles con las características y potencialidades del territorio.</p> <p>Revisión de la legislación urbanística con el objeto de garantizar el uso adecuado de los espacios públicos y privados.</p>

Fuente: Propuesta PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

4.1.1 Eje de actuación hábitat y vivienda.

El PECHC., con el objetivo primordial de mejorar las condiciones de vida de los residentes del Centro Histórico, plantea en su eje de actuación **Hábitat y Vivienda**, recuperar la vocación residencial y la habitabilidad, potenciando de manera equilibrada la misma mixtura de usos que ahora presenta.

Los programas y subprogramas planteados en el Plan, corresponden a acciones tendientes a mantener la población residente, garantizando condiciones de habitabilidad dignas, favoreciendo la conservación y puesta en valor del patrimonio edificado monumental y especialmente de las viviendas del área, mejorando su protección y valoración, así como el desarrollo económico y social del Centro Histórico de Cuenca.

Entre los principales objetivos que van a cumplir dichas propuestas se encuentran:

- Lograr un equilibrio adecuado de usos del espacio edificado.
- Mejorar las condiciones de vida de los residentes del Centro.
- Plantear nuevas formas de habitabilidad, manteniendo un equilibrio sano entre la función residencial y la actividad económica.
- Garantizar el mantenimiento y buena salud (sustentabilidad) del Centro, etc.

Para alcanzar los objetivos planteados se plantea un proceso continuo basado en dos etapas básicamente:

- Una primera etapa orientada a frenar y revertir el proceso de deterioro en el Centro, priorizando la eliminación de externalidades negativas, rehabilitando el patrimonio histórico, y fomentando el uso residencial en el sector.
- Y una segunda, que busca dar sostenibilidad a los logros obtenidos, enfatizando el tratamiento de temas sociales y económicos claves.

Los programas, subprogramas y proyectos basados concretamente en:

- Acciones de rehabilitación patrimonial muy puntuales.
- Acciones emergentes y/o de mejoramiento.
- Énfasis en el abordaje de problemas sociales y económicos,

han tenido para su puesta en marcha así como para su futuro desarrollo los siguientes elementos que se pueden observar en los cuadros que se presentan a continuación.

CAP. IV FOTO N° 2.
Habitantes de la Calle Bajada del Padrón



Fuente: Grupo de tesis.

CAP. IV CUADRO N° 2.

Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca _ Programas y subprogramas correspondientes al eje de actuación Hábitat y Vivienda.

PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO
FOMENTO DEL USO RESIDENCIAL Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS QUE APOYAN LA HABITABILIDAD.	Propiciar el uso residencial y potenciar áreas y ejes vocacionales tradicionales. Reforzar la conectividad existente entre el Centro y el resto de la ciudad.	Medidas de acompañamiento referidas a programas sociales, de vivienda y actividades económicas tradicionales. Creación de las condiciones generales de infraestructura que faciliten el emprendimiento de iniciativas socio-económicas.	EMUVI - EP Organizaciones sociales y/o barriales. Municipalidad de Cuenca. Instituciones privadas y corporaciones.	Activación de un sistema de tributación directa o indirecta. Prestaciones de apoyo Subsidios específicos Sistemas de créditos.
- PLANES DE DESARROLLO EN EJES VOCACIONALES TRADICIONALES.	Fortalecer las vocaciones y actividades económicas en ejes tradicionales para recuperar la producción manufacturera artesanal fomentando la vivienda y habitabilidad.	Optimizar los talentos humanos y recursos económicos de los departamentos de la IMC	Pequeños establecimientos comerciales como fruterías, panaderías, carnicerías, bares, peluquerías, etc.	Creación de fondos públicos nacionales e internacionales
- APOYO A PEQUEÑOS COMERCIOS.	Impulsar el desarrollo y uso de sus capacidades personales de la población, de manera que se generen ingresos autónomos.	Fortalecimiento organizacional de los barrios mediante el apoyo de la IMC. Capacitación y apoyo técnico para el fortalecimiento y desarrollo de sus capacidades personales.	Fundación el Barranco.	Inversiones directas e indirectas.
SUPRESIÓN DE INFRAVIVIENDA	Mejorar las condiciones precarias de alojamiento en infravivienda y elevar la calidad de vida de la población residente.	Organizar un sistema de monitorización socio-económico anual, con el fin de conocer y orientar la demanda. Realizar el seguimiento de las familias que consigan una vivienda en propiedad a través de talleres o difusión con especialistas en atención social. Aprovechar la infraestructura básica existente para crear viviendas con un nivel digno de habitabilidad. Negociar edificaciones vulnerables, para proponer proyectos.	Departamento de Desarrollo Social. Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales. Unidad de Barrios. Empresa Municipalidad de Urbanización y Vivienda (EMUVI).	Bonos de Rehabilitación de Vivienda generados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI). Sistemas de créditos.

Fuente: Propuesta PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. IV CUADRO N° 3.

Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca _ Programas y subprogramas correspondientes al eje de actuación Hábitat y Vivienda.

PROGRAMAS Y SUBPROGRAMAS	OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO
REHABILITACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS - "RECUPERA TU CASA, VIVE TU HOGAR"	<p>Repoplar el Centro Histórico de Cuenca, elevando el nivel de vida de la población mediante la ejecución de proyectos de vivienda.</p> <p>Incentivar el arribo de nuevos habitantes mediante la ampliación y diversificación dela oferta de vivienda.</p>	<p>Las intervenciones se basarán en la rehabilitación, construcción nueva de inmuebles y la remodelación o adaptación de los inmuebles para vivienda.</p> <p>Mayores estímulos (mediante pago del impuesto al predio) para obras en inmuebles catalogados o no como patrimoniales, con destino de uso de vivienda.</p>	<p>EMUVI - EP</p> <p>I. Municipalidad de Cuenca.</p> <p>Junta de Andalucía</p>	<p>Sistemas de créditos blandos.</p> <p>Creación de una línea de créditos específicos.</p> <p>Impuesto predial adicional para los predios desocupados en el Centro Histórico de Cuenca.</p>
VIVIENDA ALTERNATIVA	<p>Rescatar y reforzar el uso vivienda en el área histórica para población de distintas clases socioeconómicas.</p> <p>Generar oferta de vivienda en renta para sectores de ingresos medios.</p> <p>Recalificar y revalorizar el Centro Histórico, en sus distintos aspectos urbanos para generar el interés en el emprendimiento de proyectos privados.</p>	<p>Establecer convenios con propietarios, así como establecer sociedad con la inversión privada para crear un sistema de enlace de oferta y demanda de vivienda en el Centro Histórico.</p> <p>Mantener una Bolsa de demanda de vivienda disponible para concretar enlaces inmobiliarios, (constante promoción y captación de demanda habitacional para el CH.).</p> <p>Conformación de un equipo único multidisciplinario que está a cargo de lograr la consecución de las intervenciones.</p>	<p>EMUVI - EP</p> <p>Junta de Andalucía</p> <p>I. Municipalidad de Cuenca.</p>	<p>Inversiones asociadas</p> <p>Bonos de Rehabilitación de Vivienda generados por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI).</p> <p>Creación de una línea de créditos específicos para la rehabilitación habitacional para vivienda.</p> <p>Sistemas de créditos blandos.</p> <p>Subsidios específicos</p>

CAP. IV CUADRO N° 4.

Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca _ Programas y subprogramas correspondientes al eje de actuación Hábitat y Vivienda.

PROGRAMAS	OBJETIVOS DEL PROGRAMA	ESTRATEGIAS	INSTITUCIONES Y ACTORES INVOLUCRADOS	MECANISMOS DE FINANCIAMIENTO
FORTALECIMIENTO BARRIAL	Potencializar la gestión barrial, mediante acciones coordinadas que generen propuestas creativas, sugerentes y viables, basado en un modelo de cooperación inter institucional. Construir un sistema de organización, planificación y gestión participativa territorializada.	Estructuración de la organización social. Creación de la comisión de gestión, participación y planificación. Organización, participación y seguridad ciudadana.	Unidad de Desarrollo Barrial Dirección de Desarrollo Urbano Solidaria. Organizaciones Barriales.	El programa no establece mecanismos de financiamiento.
PLAN DE SEGURIDAD CIUDADANA DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA	Plantear los lineamientos necesarios para lograr una real seguridad ciudadana al interior del Centro Histórico, Protección física de los vecinos del barrio y de los ciudadanos que transitan por esta importante y particular área de Cuenca.	Renovación y actualización tecnológica de la central 911 y mejorar la respuesta de las instituciones operativas: bomberos, cruz roja, policía, entre otras. Ampliación de la red de conectividad y el nivel de cobertura a todas las áreas del cantón, a nivel de video vigilancia y radiocomunicaciones.	Consejo de Seguridad Ciudadana del Cantón Cuenca. Bomberos Cruz Roja ECU - 911 Policía Nacional. Asociaciones y organizaciones sociales Centros Educativos	El programa no establece mecanismos de financiamiento.

Fuente: Propuesta PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.



4.1.2 Limitantes y falencias del Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca.

El **Plan Especial** como principal instrumento de gestión, si bien demuestra importantes esfuerzos por alcanzar un desarrollo integral y sustentable del CHC., también evidencia una serie de falencias y limitaciones que han impedido su adecuada aplicación e incluso sanción.

Cabe mencionar que algunas de las reflexiones que se presentan a continuación, se han basado en el documento "Observaciones puntuales al Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, según temáticas", realizado por un equipo de profesores de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Cuenca.

- Los contenidos del diagnóstico presenta una falta de información que refleje la realidad actual. Esto ha impedido por un lado abordar de manera integral la problemática que aqueja al CHC. y por otro, sustentar adecuadamente las propuestas que plantea dar solución el Plan.
- En cuanto a la planificación del territorio se puede notar que no existe una visión sistémica entre el CH. y el resto de la ciudad, presentando a esta área central como un espacio aislado y segregado.
- El tratamiento del uso y ocupación del suelo se presenta como la principal falencia del Plan, puesto que no se cuenta con información actualizada, no existen políticas para su planificación y gestión, no existe un marco legal que apoye su establecimiento, comportamiento, etc., afectando todo ello de manera radical todas las propuestas, acciones, etc., tendientes a revitalizar el CHC.
- Lo que respecta a los distintos programas, subprogramas y proyectos encaminados a la recuperación del CH., hace falta por un lado de estudios que con mayor profundidad y detalle, garanticen una intervención acorde a las particularidades de un centro patrimonio cultural de la humanidad, dando soluciones a los actuales conflictos que éste presenta y por otro, dando lineamientos y directrices que guíen futuras intervenciones.

- Siendo la Cultura un aspecto fundamental para la recuperación, revitalización y conservación de las áreas históricas, se puede evidenciar que si bien el Plan Especial propone la creación de un *Plan Cultural para espacios públicos del CHC.*, los programas y proyectos planteados no involucran ni hacen partícipe a la población residente y aledaña a estos espacios públicos, impidiendo con ello recuperar realmente los valores culturales del Centro además de fortalecer la identidad local que cada día está más deteriorada.

- En lo concerniente a la preservación del medio ambiente, el Plan parece estar absorto ante este aspecto, pues las soluciones planteadas aportan muy poco para aplacar el problema de la contaminación, evidenciándose una desarticulación entre el eje movilidad y medio ambiente.

- En cuanto a la base normativa que rige en el CHC., es notoria la falta de revisión y corrección de las leyes, ordenanzas y normativa en general, que acompañe la futura aplicación de los diversos programas y proyectos, especialmente para aquellos sectores donde dichas propuestas no puedan aplicarse de manera similar que en todo el CHC.

- Respecto al eje de actuación **Hábitat y Vivienda**, se puede evidenciar que el principal problema radica en la falta de políticas de vivienda que rijan todas las intervenciones propuestas.

A este aspecto se suman las escasas propuestas planteadas para recuperar la vocación residencial del Centro, las mismas que no presentan la debida articulación con los demás ejes de actuación indispensable para su desarrollo sostenible, además que son aplicados indistintamente para todo el área central sin tomar en cuenta las especificidades socio-económicas, culturales, físicas, etc., de cada uno de los sectores, barrios y/o zonas que conforman el territorio.

Cabe destacar que los mencionados programas y subprogramas no aportan con soluciones importantes para la recuperación de la vivienda puesto que muy poco se propone acerca de la vivienda de alquiler que predomina en el CH, no se proponen soluciones que beneficien a las personas de la tercera edad y demás grupos vulnerables, etc.

Siendo el aspecto social un elemento inherente a la revitalización del CH., especialmente para recuperar la función residencial, se ha podido evidenciar que el Plan no establece propuestas que atiendan a las necesidades de la población residente, la misma que siendo heterogénea, presenta diversidad de problemas sociales, que afectan su calidad de vida y que deberían ser resueltos con prontitud.

- Otro aspecto de suma importancia es la participación ciudadana puesto que si bien el Plan propone iniciativas cuyo objetivo es propiciar la organización ciudadana para la participación, hasta el momento la población no ha sido convocada a ser partícipe en los procesos que involucra la realización y aplicación del plan, por lo que los programas y proyectos emprendidos hasta la actualidad, han pasado desapercibidos a más de no cumplir con los objetivos establecidos.

Estos son algunos de los aspectos que deberían obligar al Plan a una pronta revisión y corrección a fin de que éste sea sancionado convirtiéndose en el instrumento de gestión que guíe adecuadamente los procesos de revitalización, recuperación y conservación del CHC.

CAP. IV FOTO N° 3.

Problemas sociales en la Plaza de San Francisco aún no resueltos por la administración.



Fuente: Grupo de tesis.

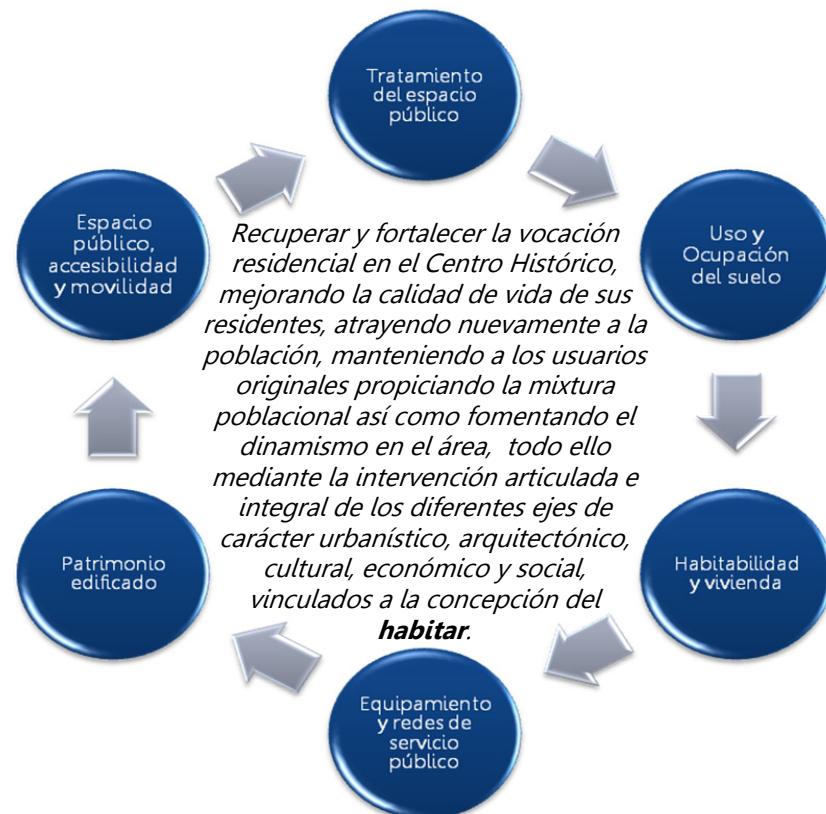
CAP. IV: Formulación del Modelo Objetivo Establecido para la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

4.2 IMAGEN OBJETIVO PLANTEADO PARA EL TEMA DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA POR DIFERENTES ACTORES SOCIALES.

Acorde con los requerimientos, exigencias y necesidades de la población residente y usuaria permanente del Centro Histórico así como del sector público y privado, se ha planteado la siguiente imagen objetivo para la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca:

CAP. IV GRÁFICO N° 1.

Actual imagen objetivo para recuperar la función residencia en el Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Propuesta PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.

A pesar de que el Plan Especial para el CHC. no ha sido sancionado aún, el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP) en coordinación con diversos agentes económicos, políticos, sociales, culturales, etc., involucrados directa e indirectamente en los procesos de desarrollo del CH, han emprendido algunas iniciativas encaminadas a la recuperación de la función residencial.

Entre los programas y proyectos iniciados hasta el momento se encuentran:

- a. El programa de Rehabilitación y Mejoramiento de Viviendas "Recupera tu casa, vive tu hogar".
- b. El Proyecto Piloto en el Eje Tradicional calle Rafael María Arízaga.

a) Programa de rehabilitación y mejoramiento de viviendas "Recupera tu casa, vive tu hogar".

La I. Municipalidad de Cuenca a través de la EMUVI EP en cooperación con la Junta de Andalucía vienen impulsando el programa de Rehabilitación y Mejoramiento de Viviendas "**Recupera tu casa, vive tu hogar**". Dicho programa ha iniciado procesos de recuperación de inmuebles patrimoniales referidos principalmente a obras de emergencia o para mejoras, siendo estos en su mayoría de carácter privado.

Teniendo como objetivo principal la recuperación del uso residencial, los inmuebles rehabilitados deberán destinarse principalmente a vivienda pudiendo utilizarse un 20 a 30% para usos complementarios (actividades económicas).

Como mecanismo de financiamiento para las intervenciones se han establecido para este tipo de proyectos, créditos directos de ayuda de hasta \$8.000 por unidad de vivienda, con un máximo de \$50.000 para toda la edificación, incluidos estudios técnicos y supervisión de obra, con un interés anual del 5% y plazo de pago de 7 años, incluidos 2 años de gracia.

Dichas entidades han establecido que para iniciar con los procesos de rehabilitación de los inmuebles, el 20% inicial del presupuesto de la intervención corra por cuenta del beneficiario, el 40% por parte de la municipalidad y el 40% restante por parte de la Junta de Andalucía.

CAP. IV GRÁFICO N° 2.

Inmuebles patrimoniales rehabilitados y en proceso de rehabilitación como parte del Programa "Recupera tu casa vive tu Hogar".



Fuente: EMUVI - EP.

Elaboración: EMUVI - EP.

En los casos donde el crédito presupuestado no ha sido aprobado en su totalidad, el inmueble ha sido rehabilitado mediante etapas, donde las entidades a cargo han aportado con parte de la rehabilitación, mientras que las siguientes etapas han sido asumidas con fondos privados por parte del propietario de la vivienda.

Cabe mencionar que la asesoría técnica que brindan los funcionarios de la empresa EMUVI-EP para la elaboración de diseños del proyecto, aprobación de planos, apoyo técnico para la declaración de propiedad horizontal, entre otros, ha sido primordial para la correcta rehabilitación de los inmuebles.

Hasta el momento han sido rehabilitados 16 inmuebles patrimoniales, de los cuales 6 se encuentra ya terminados. Con la ejecución de dichos proyectos se ha contribuido al desarrollo económico, social y cultural de la ciudad, mejorado la calidad de vida de los beneficiarios del programa, a más de mantener a la población residente del CH.

b) Proyecto piloto en el eje tradicional calle Rafael María Arízaga.

Como parte del subprograma "Planes de desarrollo en ejes vocacionales tradicionales", se ha puesto en marcha el **Proyecto Piloto en el Eje Tradicional calle Rafael María Arízaga**, el mismo que al contar con una amplia riqueza cultural, ha sido recuperado con fines tanto de vivienda como turísticos a la par de impulsar y recuperar ciertas actividades tradicionales.

El proyecto basado en la conservación patrimonial urbano- arquitectónico, ha planteado como sustento necesario para la recuperación y sostenibilidad de este tradicional eje del centro, la generación de empleo, que permita el mejoramiento significativo de la calidad de vida de su población.

Mediante dicho proyecto se ha intervenido en 15 inmuebles patrimoniales, se ha rehabilitado el inmueble donde funcionaba la antigua fábrica de sombreros de paja toquilla y se ha construido nuevas soluciones habitacionales.

Dentro de las acciones de rehabilitación patrimonial puntuales se destaca el actual "Museo del Sombrero" el cual estuvo enmarcado en dos ámbitos de actuación.

- El primero enfocado a la recuperación del inmueble con valor patrimonial para destinarlo al Museo del Sombro de Paja Toquilla,

- Y el segundo destinado (en el mismo predio), a la construcción de nueva vivienda.

Como mecanismo de financiamiento del proyecto, la Junta de Andalucía aportó con el 60% y el Municipio de Cuenca con el 40% restante.

CAP. IV Foto N° 4.

Rehabilitación de la Casa Jaramillo como parte del Programa "Recupera tu casa vive tu Hogar".



Fuente: Grupo de tesis.

La I. Municipalidad de la ciudad estuvo encargada de todas las actividades que contempla la rehabilitación del inmueble, mientras que la venta de los departamentos estará a cargo del a empresa municipal EMUVI EP.

El área total de intervención comprende alrededor de 2.100 metros cuadrados, de los cuales 730 metros cuadrados corresponden a obras de restauración y 1.034 metros cuadrados a obra nueva.

El proyecto comprende dos criterios de intervención por un lado está la implementación del *Museo del Sombrero* de paja toquilla, el cual contara con locales para la venta de artesanías, una cafetería y un local para la realización de eventos artísticos.

Por otro lado está la construcción de 15 departamentos de para vivienda, dos de los cuales están destinados para personas con habilidades especiales, además cuenta con un salón equipado con computadoras y las respectivas áreas verdes.

Cabe mencionar que la EMUVI-EP es la entidad encargada de la venta de los departamentos para vivienda, recursos que serán destinados al programa "Recupera tu casa vive tu hogar".

c) Participación del sector privado y organizaciones afines con la recuperación del Centro Histórico de Cuenca.

A estas intervenciones que se han venido realizando hasta el momento como parte del PECHC, se suman las iniciativas desarrolladas por el sector privado, quien de manera aislada a los programas contenidos en el Plan, ha efectuado cierto número de intervenciones tendientes a recuperar la función residencial en sus tradicionales inmuebles del CH.

Las mencionadas intervenciones a más de recuperar los inmuebles para vivienda alojando tanto a estudiantes, extranjeros y demás personas que quieran residir en el centro, también han favorecido el comercio en la zona. Con dichas actividades los propietarios han podido recuperar las inversiones realizadas en sus inmuebles al tiempo de generar consigo mayores beneficios económicos, producto de la renta de los locales comerciales.

Por otro lado agentes involucrados en la revitalización del CHC tales como *La Fundación el Barranco*, el proyecto *Vlir* entre otros, también han venido realizado proyectos puntuales de rehabilitación de los inmuebles para vivienda, dentro de sus respectivos ámbitos de actuación.

Todas estas intervenciones, las contenidas en el Plan así como aquellas realizadas de manera aislada a éste, si bien no han recuperado en un gran porcentaje la vivienda en el casco histórico, han servido como un primer paso que incentivará la participación e involucramiento del sector tanto público como privado y demás organismos de apoyo a invertir en la recuperación de esta importante área central de la ciudad de Cuenca.

CAP. IV Foto N° 5.

Inmueble rehabilitado para vivienda y comercio en el CHC, por parte del sector privado.



Fuente: Grupo de tesis.

4.3 ANÁLISIS DE LOS ACTUALES MECANISMOS DE GESTIÓN EMPLEADOS PARA ENFRENTAR LA PROBLEMÁTICA HABITACIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

Reconociendo la importancia que tiene la gestión en los procesos de rehabilitación y revitalización de las históricas áreas centrales, es preciso analizar los diferentes instrumentos, herramientas y mecanismos de gestión, que se han venido empleando en el Centro Histórico de Cuenca por la administración pública, para enfrentar los problemas que lo han deteriorado y que han puesto en riesgo la preservación de su legado histórico así como la riqueza cultural e identitaria.

A continuación se describen los principales instrumentos y mecanismos de gestión empleados por la administración para la gestión de la vivienda en el CHC.

4.3.1 Instrumento de gestión.

El Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca constituye el instrumento técnico normativo que orienta la gestión, promueve y controla los procesos, acciones y efectos de conservación y mejoramiento del casco histórico, además plantea la búsqueda de actores sociales que interactúen con dicho espacio, para alcanzar una base comprometida con la toma de decisiones así como con la ejecución de acciones.

El Plan está compuesto por un conjunto de ideas rectoras, en donde la visión del Centro Histórico e imagen objetivo en término de estructuración territorial se desarrolla a partir de una serie de ejes estratégicos de los cuales se desprenden los distintos planes, programas y proyectos.

Dicho Plan como componente de la gestión municipal, está diseñado con el propósito de obtener mejores niveles de calidad física, social y económica para el Centro Histórico, así como de concertar las actividades de las diferentes direcciones y dependencias municipales hacia las metas establecidas.

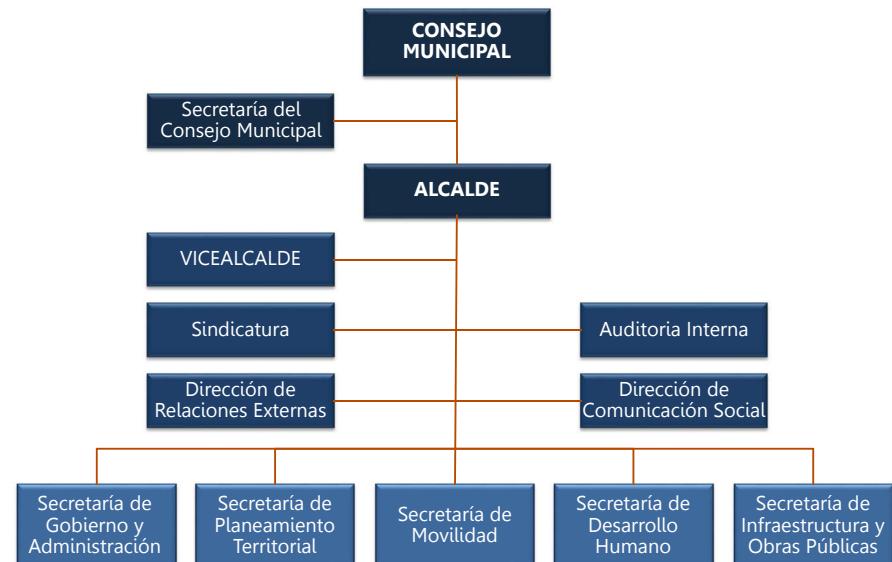
Como ya se mencionó anteriormente en el análisis del Plan especial,

éste presenta algunas limitantes y falencias que deberán ser revisadas y corregidas a tiempo por la entidad a cargo, a fin de que su aplicación garantice adecuados procesos de recuperación y conservación del CHC.

4.3.2 Análisis institucional.

Reconociendo que para lograr la operatividad de los diversos planes, programas y proyectos encaminados a revitalizar el Centro Histórico de Cuenca se requiere del desarrollo de un conjunto de acciones, que por su naturaleza demanda un esfuerzo considerable no solo de la administración a cargo sino de toda la colectividad, se ha determinado que la Municipalidad de Cuenca a través de sus diferentes instancias que la conforman (Ver gráfico N°3), constituye el principal órgano encargado de gestionar los procesos de rehabilitación del CHC.

CAP. IV GRÁFICO N° 3.
Organigrama estructural de la I. Municipalidad de Cuenca.



Fuente: . Municipalidad de Cuenca.

Elaboración: Grupo de tesis.

En el caso estrictamente vinculante al tema de la vivienda en el Centro Histórico, se han determinado las siguientes instancias dentro de la Municipalidad encargadas de su gestión.

- **Secretaría de Inclusión social:** Dentro de esta instancia se encuentra la *Empresa Municipal de Urbanización y Vivienda (EMUVI EP)*, la cual está encargada de planificar, promover y desarrollar programas de vivienda asociándose con múltiples actores públicos y privados tales como promotores, constructores, entidades financieras, etc.

En el caso exclusivo para la gestión de la vivienda en el CHC., la EMUVI. ha venido trabajando como instancia mediadora entre la municipalidad, las entidades financieras y los agentes privados interesados en la rehabilitación de inmuebles para destinarlos a vivienda. En este sentido la empresa con la cooperación de la Junta de Andalucía, facilita a los propietarios de las viviendas acceder a créditos directos de ayuda para financiar las obras. La EMUVI. también está encargada de realizar estudios técnicos, brindar asesoría, elaborar proyectos, realizar trámites, supervisar las obras durante su ejecución, etc.

- **Secretaría de Planificación:** Constituye la instancia encargada de definir las políticas y estrategias territoriales así como la gestión de los instrumentos de planificación territorial. Comprende la Dirección de control municipal en cuyos departamentos se realizan los trámites respectivos para la realización de proyectos.

La Secretaría de planeación también tiene a su cargo La Fundación Municipal El Barranco y el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP), entidades que tienen como ámbito de actuación el Centro Histórico de Cuenca, bajo las siguientes competencias en el tema de la vivienda.

- **Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP):** Tiene como propósito esencial preservar y potenciar al CHC. y demás áreas patrimoniales, como manifestación viva y permanente de los habitantes de la ciudad así como integrar dicho propósito dentro del PDOT (Plan de Ordenamiento Territorial). de Cuenca y su Cantón para lograr un desarrollo armónico con el legado patrimonial.

El DAPH. tiene entre sus competencias: calificar, aprobar, supervisar los proyectos y obras de restauración así como su adecuación a nuevos usos de los Monumentos Históricos comprendidos en el Centro Histórico, también constituye la principal instancia encargada del desarrollo, manejo, revisión, monitoreo y control, etc., del *Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca*.

Cabe mencionar que el DAPH. tiene además como función la permanentemente promoción y asesoramiento para la conservación del Patrimonio Cultural de la ciudad, incluyendo acciones de difusión de los valores patrimoniales. En el tema específico de la vivienda, el DAPH. trabaja en coordinación con la EMUVI-EP. para la realización de proyectos habitacionales puntuales, bajo 2 tipos de acciones.

1. Como financiador total de las obras de rehabilitación y/o construcción nueva.
2. Como financiador asociado con organismos de apoyo.

CAP. IV Foto N° 6.

Inmueble rehabilitado para vivienda por el DAHP. en cooperación con la Junta de Andalucía (Casa del Sombrero).



Fuente: EMUVI - EP.

Cabe mencionar que en la mayoría de los proyectos habitacionales de carácter privado en el CHC., el DAPH. designa a la EMUVI-EP. como la entidad encargada de gestionar dichos proyectos.

- **Fundación El Barranco:** Entidad que en coordinación con la Municipalidad de Cuenca, está encargada de la aplicación de un Plan Especial de Urbanismo dentro de los componentes histórico-cultural, paisajístico y urbano arquitectónico en el Centro Histórico de Cuenca.

Su ámbito de acción comprende *“la calle Larga por el norte, la Av. 12 de Abril por el sur, el puente de El Vergel por el oeste, y el puente de El Vado por el oeste además de su área de influencia inmediata definida en el plano aprobado por el concejo cantonal, que incluye el parque de El paraíso, la Casa Bolívar y la calle de Las Herrerías por el oriente, y la plaza del Otorongo, por el poniente”* (<http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/274>).

CAP. IV Foto N° 7.
Vista aérea de la zona del Barranco.



Fuente: Tesis de Pregrado Sistema de Áreas verdes de la zona urbana del Cantón Cuenca.

CAP. IV: Formulación del Modelo Objetivo Establecido para la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

La Institución además maneja un registro detallado del patrimonio inmueble correspondiente al Barranco, dicha información constituye una importante herramienta para su protección y resguardo, así como para el seguimiento y control sobre el estado de conservación de los bienes culturales.

Refiriéndose estrictamente a la vivienda la Fundación desarrolla proyectos de: Reinserción social de vivienda y usos complementarios y rehabilitación a inmuebles patrimoniales como parte del Plan Especial del Barranco de Cuenca, los mismos que se desarrollan en coordinación con la Dirección de obras públicas municipales, la Dirección de fiscalización y más entidades involucradas.

- **Proyecto World Heritage City Preservation Management (vlir-CPM):** El proyecto vlir asumido por la Municipalidad de Cuenca, dentro de su área específica de actuación, está encargado del desarrollo de herramientas técnicas y preparación de equipos humanos idóneos para conducir los procesos de preservación del Centro Histórico. En el tema relacionado a la vivienda éste ha venido realizando proyectos puntuales de rehabilitación a inmuebles patrimoniales para destinarlos a vivienda, con énfasis en el monitoreo, mantenimiento y conservación preventiva.

Bajo estos antecedentes se ha podido establecer que la Municipalidad de Cuenca a través del Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP), la Fundación del Barranco dentro de sus respectivos ámbitos de actuación, la EMUVI – EP, Proyecto VlirCPM y la Dirección de Control Municipal con sus respectivos departamentos, han sido las instancias encargadas de gestionar los diferentes planes, programas y proyectos encaminados a la recuperación y fomento del uso residencial en el CHC.

4.3.3 Financiamiento e incentivos.

Frente a los cuantiosos recursos que involucra la rehabilitación y revitalización del CHC, el aspecto económico se convierte en el principal instrumento mediante el cual se hace posible o no, impulsar las distintas intervenciones.

AUTORES: Gina Rivera T. - Erick Serrano Fdez. de Cdva.



Es así que la combinación de diversas fuentes de financiamiento entre los distintos niveles de gobierno, la cooperación internacional, así como la inclusión del sector privado, ha sido una de las estrategias clave para lograr los objetivos de los diferentes programas, subprogramas y proyectos encaminados a la recuperación de la vivienda en el CH.

En este contexto se ha determinado que la mayor parte de los recursos para el financiamiento de las intervenciones en inmuebles de carácter patrimonial del CH destinados en la mayoría de los casos para vivienda, se obtuvieron de donaciones de agencias de cooperación internacional como la *Junta de Andalucía*, considerada la entidad que cuenta con una amplia trayectoria de cooperación a favor del Ecuador en temas de Patrimonio y Habitabilidad así como necesidades sociales en los Centros Históricos.

Respecto al gobierno local, la *1. Municipalidad de Cuenca* en coordinación con la *EMUVI EP*, ha creado para el financiamiento de las intervenciones habitacionales, una línea de créditos específicos, flexibles para los beneficiarios, propiciando la participación creciente del sector privado en la rehabilitación de los Bienes Patrimoniales destinados a vivienda.

Entre los principales mecanismos de financiamiento previstos a implantar para el desarrollo de los distintos programas planteados a mediano y largo plazo se prevé:

- Como obligación de la Municipalidad, ésta debe activar un sistema tributario para redistribuir los beneficios de la renta urbana.
- Creación de sistemas de crédito que favorezca a las inversiones de las instituciones (cooperativas de vivienda, las pequeñas y medianas empresas) que están interesadas en políticas de recuperación.
- Complementación con el programa gubernamental "Mi primera vivienda" generado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda MIDUVI, a través de los siguientes componentes:
 - a. Ahorro: como aporte del beneficiario, es mínimo el 10

% del precio de la vivienda; o el 10% del Bono en mejoramiento.

b. Bono: no reembolsable, como un aporte del Estado a través del MIDUVI, para facilitar el acceso a la vivienda.

c. Crédito: otorgado por una institución financiera, o cualquier otra fuente de financiamiento, para completar el valor de la vivienda. Vivienda Urbana a ser Mejorada: US\$ 1.500 para un mejoramiento de hasta US\$ 3.000, cuando la vivienda sin incluir el terreno cueste hasta US\$ 8.000.

• Creación de una línea de créditos específicos para la rehabilitación habitacional para vivienda alternativa.

• Convenios con propietarios mediante la asociación, donde la municipalidad interviene con el 50 % y el propietario con el restante 50 %.

Respecto a los incentivos establecidos y propuestos a implantar, como estrategia para promover la participación de la población en la rehabilitación del CHC, se encuentran los siguientes:

- El sistema de exoneración del 50% de los impuestos a los propietarios de inmuebles patrimoniales que los conserven y mantengan adecuadamente.
- Exoneración del 100% de los impuestos en edificaciones restauradas, readecuadas o re - funcionalizadas, (Ley de Patrimonio Cultural Art. 21).
- Premio Fray José María Vargas, a los propietarios de inmuebles intervenidos dentro del Área del Centro Histórico, 1988 y Reforma 1997.
- Elaboración de una Bolsa de Demanda de Vivienda, con el fin de crear un subsidio para las personas interesadas en adquirir viviendas rehabilitadas;
- Creación de un impuesto predial para los lotes vacantes.

- Pago del impuesto predial, para obras en inmuebles catalogados o no como patrimoniales, con destino de uso habitacional.
- Reducción en el pago de impuestos para los propietarios de todas las edificaciones de valoración Negativa que realicen obras para mitigar el impacto de sus inmuebles, etc.

Mediante todas estas fuentes, instrumentos y mecanismos tanto de financiamiento como de los incentivos, se ha logrado y prevé lograr la rehabilitación de varios inmuebles catalogados patrimoniales que permitan la potenciación del uso residencial en el CHC, mejorando la calidad de vida de sus habitantes.

4.3.4 Marco legislativo.

Teniendo presente que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, que se gobierna de manera descentralizada, se tiene como objeto primordial alcanzar el buen vivir, el sumak kawsay.

El acceso a una vivienda adecuada y digna, por lo tanto, se constituye en uno de los derechos esenciales que indiferentemente de la situación social y económica de cada persona, debe ser garantizado a través de los distintos instrumentos legales.

Es así que desde el nivel más alto del ámbito legal como es **La Constitución del Ecuador del 2008** en el Título II concerniente a los Derechos en su Capítulo segundo, se hace referencia a los Derechos del buen vivir, en su sección sexta referida al Hábitat y Vivienda, en el **Artículo 30**.¹

Además se menciona en el **Artículo 264** en su literal 8², el carácter obligatorio por parte de gobierno municipal de velar por el bienestar del patrimonio.

Subsecuentemente con el orden de los niveles legales en el **CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD)**, se garantiza un hábitat y vivienda digna en los **Artículos 4³ y 147⁴**.

En cuanto al Patrimonio, éste se encuentra amparado en el **Artículo 55** en su literal h⁵ del COOTAD así como en la Ley de Patrimonio Cultural de 1979 y el **Reglamento a la Ley de Patrimonio Cultural de 1984**.

En cuanto a la legislación local se establecen las siguientes leyes:

- Ordenanza sobre rótulos y anuncios en el Centro histórico de la ciudad de Cuenca, 1992.
- Ordenanza que exonera del impuesto al predial a los propietarios de inmuebles pertenecientes al Patrimonio Cultural de la nación, 1997.
- Ordenanza que crea el Premio Fray José María Vargas, a los propietarios de inmuebles intervenidos dentro del Área del Centro Histórico, 1988 y Reforma 1997.

1. Art. 30.- Las personas tienen derecho a un hábitat seguro y saludable, y a una vivienda adecuada y digna, con independencia de su situación social y económica.
2. Art. 264.- Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
 8. Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.
 3. Artículo 4.- Fines de los gobiernos autónomos descentralizados.- Dentro de sus respectivas circunscripciones territoriales son fines de los gobiernos autónomos descentralizados:
 - f) La obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos y la garantía de su derecho a la vivienda.
 4. Artículo 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.
 5. Artículo 55.- Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal.- Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:
 - h) Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines.



- Reforma, Actualización, Complementación y Codificación de la Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca: Determinaciones para uso y ocupación del suelo urbano, 2003.
- Reforma al Reglamento Codificado de Estructura Funcional de la I. Municipalidad de Cuenca, a través de la que se crea la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2008.
- Ordenanza Especial para preservar y mantener el Patrimonio Arquitectónico, Cultural y Árboles del cantón Cuenca, 2009.
- Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010.
- Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales de la Parroquia Quingeo.
- Reglamento para la imposición de sanciones, 1991
- Reglamento para el uso, destino y administración del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural, 1991.
- Reglamento para el uso de color y materiales en las edificaciones del Centro Histórico, 2000.

Todas estas leyes, reglamentos, normas, etc., constituyen la base legal que acompaña al tema del *Hábitat y Vivienda* en el Centro Histórico y con las cuales se garantiza su rehabilitación, conservación y revitalización.

Cabe recalcar que es competencia de los respectivos niveles de gobiernos, aplicar y hacer cumplir dicho marco legal a fin de alcanzar el desarrollo de esta importante área central.

4.3.5 Participación ciudadana.

La participación de los componentes de la sociedad civil con interés específico en el CHC., vienen desarrollando de manera aislada pro-

cesos tendientes a su revitalización, contribuyendo a la recuperación de la función residencial mediante la realización de proyectos, propuestas, estudios, etc.

La participación y el compromiso del sector privado, constituido por los propietarios y/o administradores de los inmuebles patrimoniales, ha venido jugando un papel muy importante para el CH, puesto que desde su punto de vista, han sido los responsables directos de su rehabilitación y conservación.

En cuanto al fomento de la participación ciudadana por parte de las entidades involucradas en la rehabilitación del CH., se puede observar que el trabajo ha sido relativamente escaso, puesto que cada día son mayores los reclamos por parte de la población que exige mayor involucramiento en la toma de decisiones con respecto a iniciativas que afectan radicalmente el desarrollo de sus actividades cotidianas y en general su calidad de vida.

Si bien la Municipalidad de Cuenca a través del Departamento de Áreas Históricas y patrimoniales con motivo de dar a conocer el Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca, ha desarrollado eventos donde se ha hecho partícipe a la ciudadanía, éstos no han representado grandes logros.

4.3.6 Comunicación y difusión.

Para garantizar una planificación estratégica y una gestión eficaz de los procesos de desarrollo de las iniciativas planteadas para la rehabilitación del CH, es necesario contar con un Plan de Comunicación y Difusión que se constituya como el instrumento que permita a la ciudadanía ser partícipe de los procesos de desarrollo, conocer de las iniciativas e integrarse activamente a éstas.

En cuanto a las herramientas y actividades de comunicación y difusión que se han llevado a cabo para la concreción de los programas, subprogramas y proyectos realizados hasta la fecha por las entidades a cargo, se puede observar que primordialmente se han utilizado:

- Propaganda a través de medios de difusión masiva,
- Presentación en eventos sociales y culturales,
- Talleres participativos, etc.

Dichas herramientas y actividades frente a los escasos recursos económicos de los que se dispone para este fin, han impedido una adecuada retroalimentación y enriquecimiento de los procesos encaminados a la recuperación del uso vivienda en el CH.

CAP. IV FOTO N° 8.
Comunicación y difusión del Programa "Recupera tu casa vive tu Hogar".



Fuente: EMUVI - EP.

CAP. IV: Formulación del Modelo Objetivo Establecido para la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

4.3.7 El seguimiento y control.

Si bien para garantizar el cumplimiento de los objetivos planteados en el PECHC, para el desarrollo sostenible del Centro, se ha planteado como estrategia la creación de órganos de coordinación específicos, encargados del seguimiento, ejecución y control de los diferentes programas, subprogramas y proyectos, hasta la fecha es la Municipalidad de Cuenca a través de sus respectivas instancias y diversos instrumentos legales, la entidad que se ha encargado de cierta manera, de controlar los procesos que se derivan de las intervenciones que se han venido realizando.

Sin embargo se puede evidenciar una notoria falencia en estos procesos de seguimiento y control puesto que cada vez se realizan en el CHC proyectos que afectan tanto la trama, tejido urbano, a los componentes social, económico, cultural, etc., aspectos que influyen considerablemente a la población residente y usuaria del Centro.

4.4 ANÁLISIS FODA DE LA GESTIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

La Matriz F.O.D.A. (Fortalezas, Oportunidades, Debilidades, Amenazas), constituye una herramienta fundamental que permite, en base a la identificación de las fortalezas y debilidades internas sumadas a las oportunidades y amenazas externas, desarrolladas entorno a la organización, descubrir tanto las ventajas como desventajas de la misma.

El objetivo principal del análisis FODA, es que mediante su análisis se obtendrán las principales líneas de acción, políticas y estrategias que deben guiar los procesos para alcanzar una adecuada gestión del territorio.



CAP. IV CUADRO N° 5.
Matriz FODA de la Gestión del CHC.

	FORTALEZAS	OPORTUNIDADES	DEBILIDADES	AMENAZAS
MATRIZ FODA INSTITUCIONAL	Entidades con sentido de pertenencia y compromiso ante la propuesta conceptual y metodológica en la rehabilitación del CHC.	Articulación e interacción con instituciones pertenecientes a los diferentes niveles de gobierno, involucrados en la planeación integral del territorio.	Estructura institucional con diversidad de funciones cuya falta de coordinación y articulación, complejiza los procesos de monitoreo, gestión y concertación interna.	Pérdida de protagonismo de la administración pública en el Centro Histórico.
	Creación de fuentes de financiamiento para la recuperación de inmuebles patrimoniales para vivienda.	Apoyo de instituciones cooperantes con capacidad para financiar la rehabilitación de inmuebles patrimoniales para vivienda.	La débil y muchas veces falta de instrumentos legales necesarios para gestionar adecuadamente la recuperación de la vivienda y en general del CH.	Pérdida de credibilidad e insuficiente participación de la sociedad en la concertación, cogestión y codesarrollo con los procesos de desarrollo.
	Diversidad de instituciones involucradas en la recuperación y fomento del uso residencial.	Mayor interés del sector privado por invertir en el CHC.	Falta de recurso humano para asumir ciertas actividades y funciones.	Carencia de un sistema único de manejo de la información del territorio.
	El Plan Especial como el instrumento que permite gestionar el desarrollo del CHC.	Mayor interés por parte de los profesionales por rehabilitar, revitalizar y conservar el patrimonio histórico.	Transferencia de responsabilidades al sector privado permitiendo que sea éste, el encargado de gestionar los procesos de rehabilitación.	Falta de políticas para la asignación de recursos encaminados a la recuperación y conservación de los inmuebles del CH para vivienda.
	Talento humano con alto nivel de competencia para el desempeño de las funciones.		Arbitrariedad en la toma de decisiones estratégicas, al no ser debatidas entre los diferentes actores sociales.	Discontinuidad en los planes, programas y proyectos emprendidos por las autoridades, debido a los relevos administrativos.
	Ejecución de programas pilotos contenidos en el PECHC, para el fortalecimiento del uso residencial.		Débil gestión en los procesos encaminados a la aprobación y sanción del PECHC.	Incongruencia de los estatutos con la realidad del Centro.
			Limitaciones financieras y técnicas para cumplir con las metas y objetivos que involucra la recuperación del uso residencial en el CHC.	Carencia de un Modelo de gestión que impulse adecuadamente los procesos de rehabilitación, revitalización, conservación y desarrollo integral del CHC.
			Falta de liderazgo y voluntad política.	Falta de apoyo gubernamental.
			Incumplimiento de la normativa enmarcada en los preceptos de conservación y preservación.	
			Carencia de un Plan de comunicación, seguimiento y control que promueva el desarrollo adecuado del Centro.	

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. IV CUADRO N° 6.

Balance Matriz FODA de la Gestión del CHC.

BALANCE MATRIZ FODA INSTITUCIONAL		OPORTUNIDADES				BALANCE			RESULTADO
		+	-	=					
FORTALEZAS	Entidades con sentido de pertenencia y compromiso ante la propuesta conceptual y metodológica en la rehabilitación del CHC.	+	+	+	+	+			21(+) 1(-) 2(=) 21(+)
	Talento humano con alto nivel de competencia para el desempeño de las funciones.	+	+	=		+			
	Diversidad de instituciones involucradas en la recuperación y fomento del uso residencial.	=	+	-		+			
	El Plan Especial como el instrumento que permite gestionar el desarrollo del CHC	+	+	+		+			
	Creación de fuentes de financiamiento para la recuperación de inmuebles patrimoniales para vivienda.	+	+	+		+			
	Ejecución de programas pilotos contenidos en el PECHC, para el fortalecimiento del uso residencial.	+	+	+		+			

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. IV CUADRO N° 7.

Balance Matriz FODA de la Gestión del CHC.

BALANCE MATRIZ FODA INSTITUCIONAL		AMENAZAS								BALANCE			RESULTADO
		Pérdida de protagonismo de la administración pública en el Centro Histórico.	Pérdida de credibilidad e insuficiente participación de la sociedad en la administración pública en el Centro Histórico.	Carencia de un sistema único de conciertación, cogestión y manejo de los procesos de desarrollo del territorio.	Carencia de un Modelo de gestión que impulse adecuados procesos de rehabilitación, revitalización, conservación y desarrollo integral del CHC.	Falta de políticas para la asignación de recursos encaminados a la recuperación y conservación de los inmuebles del CH para vivienda.	Falta de apoyo gubernamental.	Incongruencia de los estatutos con la realidad del Centro.	Discontinuidad en los planes, programas y proyectos emprendidos por las autoridades, debido a los relevos administrativos.	+	-	=	
DEBILIDADES	Falta de liderazgo y voluntad política.	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Estructura institucional con diversidad de funciones cuya falta de coordinación y articulación, complejiza los procesos de monitoreo, gestión y concertación interna.	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Inflexibilidad en los procesos administrativos.	-	-	-	-	-	-	-	-				
	La débil y muchas veces falta de instrumentos legales necesarios para gestionar adecuadamente la recuperación de la vivienda y en general del CH.	-	-	-	-	-	-	-	-				
	Débil gestión en los procesos encaminados a la aprobación y sanción del PECHC.	-	-	=	-	=	=	-	-				
	Arbitrariadad en la toma de decisiones estratégicas, al no ser debatidas entre los diferentes actores sociales que intervienen en el CH.	-	-	=	-	-	-	-	-				

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. IV CUADRO N° 8.

Balance Matriz FODA de la Gestión del CHC.

BALANCE MATRIZ FODA INSTITUCIONAL		AMENAZAS									BALANCE			RESULTADO	
		+/-	-	=	+/-	-	=	+/-	-	=	+/-	-	=		
DEBILIDADES	Falta de procesos de autoevaluación institucional y rendición de cuentas a la población.	-	-	=	-	=	-	-	-	-	40 (-)	8 (=)	40 (-)		
	Carenza de un Plan de comunicación, seguimiento y control que promueva el desarrollo adecuado del Centro.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Transferencia de responsabilidades al sector privado permitiendo que sea éste, el encargado de gestionar los procesos de rehabilitación.	-	-	=	-	-	-	-	-	-					
	Falta de recurso humano para asumir ciertas actividades y funciones.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Incumplimiento de la normativa enmarcada en los preceptos de conservación y preservación.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					
	Limitaciones financieras y técnicas para cumplir con las metas y objetivos que involucra la recuperación del uso residencial en el CHC.	-	-	-	-	-	-	-	-	-					

Elaboración: Grupo de tesis.



4.4.1 Balance matriz FODA.

El análisis que se presenta a continuación permitirá identificar, en base al análisis tanto las fortalezas, como oportunidades, debilidades y amenazas que presentan los actuales mecanismos de gestión que se llevan a cabo en el CHC., las principales estrategias y líneas de acción, que deberán aplicarse al momento de construir el Modelo de gestión encaminado a fortalecer y recuperar la función residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

Dicho análisis se ha basado en los resultados obtenidos del cruce entre:

Oportunidades y Fortalezas:

- [+] Fortaleza permite aprovechar la oportunidad.
- [=] Fortaleza es indiferente para aprovechar oportunidad.
- [-] Fortaleza impide aprovechar oportunidad.

Amenazas y Debilidades:

- [+] Debilidad reduce amenaza.
- [=] Debilidad es indiferente respecto a amenaza.
- [-] Debilidad aumenta amenaza.

Como resultado del cruce de las mencionadas variables se ha podido evidenciar la necesidad de emprender estrategias tanto *ofensivas* como *defensivas*, que en el corto, mediano y largo plazo permitan mejorar los procesos de gestión en el Centro Histórico de Cuenca.

De acuerdo al cruce entre las *fortalezas y oportunidades* se ha determinado que existe un balance positivo 21(+) que nos indica que no existen dificultades estratégicas que impidan aprovechar dichas fortalezas y oportunidades; sin embargo será necesario intervenir con estrategias ofensivas que están orientadas a optimizar los puntos fuertes.

En cuanto al cruce entre las *debilidades y amenazas*, se ha obtenido un balance negativo 81(-), que nos demuestra la existencia de pro-

blemas que deberán ser resueltos mediante la aplicación de estrategias de carácter defensivo, orientadas a reducir las debilidades de modo que no incrementen el riesgo derivados de las amenazas.

Dicho análisis nos ha permitido determinar las estrategias más adecuadas que permitirán mejorar los actuales mecanismos de gestión en el CHC., logrando con ello un desarrollo más sostenible e integral del territorio.

4.5 LIMITANTES Y FALENCIAS EN LOS ACTUALES MECANISMOS DE GESTIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

Como resultado de analizar los diferentes instrumentos, herramientas, mecanismos, etc., que presenta la gestión en el CHC se ha podido evidenciar importantes limitaciones y falencias que han impedido un adecuado desarrollo.

En la mayoría de los casos la problemática ha sido producto del desconocimiento de los reales potenciales así como debilidades que caracterizan a esta importante área central lo que ha impedido su incorporación al desarrollo integral de la ciudad, convirtiéndole al Centro en un área conflictiva cuya recuperación ha demandado importantes recursos económicos y humanos.

En el caso de la actual **administración**, la principal problemática se debe a la existencia de diversidad de entidades encargadas de dirigir los procesos de desarrollo del Centro, las mismas que no convergen en estrategias con objetivos comunes, y más bien trabajan de manera desarticulada, descoordinada y dispersa, sumando a ello la falta de voluntad política así como la incapacidad del gobierno local para emprender mecanismos de gestión coherentes con la realidad del CHC.

Cabe mencionar que uno de los principales factores que han afectado radicalmente el desarrollo del CHC., se debe a que la administración ha dejado que el sector privado, en la mayoría de los casos, sean los principales agentes encargados de desarrollar las iniciativas de rehabilitación en el CHC., los mismos que desde su visión propia

del CH., del patrimonio, etc., han emprendido acciones donde si bien se han recuperado el uso vivienda, en su mayoría las intervenciones (en busca de mayores beneficios económicos) han estado dirigidas a fortalecer el comercio y servicios en esta zona, situación que ha agravado aún más los problemas que han conllevado al despoblamiento del Centro Histórico.

A esto se suman una serie de factores que debilitan aún más la labor de la administración para lograr la recuperación y fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico tales como:

- La débil institucionalidad para la gestión del Centro Histórico.
- La falta de integración y coordinación con el sector privado.
- La ausencia de políticas que guíen la práctica administrativa de las diferentes instituciones involucradas.
- La falta de directrices normativas que guíen la intervención de los diversos agentes económicos, sociales, políticos, culturales, etc., en función del desarrollo del Centro.
- La escasa movilización de actores capacitados para participar en la labor de revitalización y recuperación del Centro Histórico.
- Las demoras en los trámites que limitan la inversión del sector privado, etc.

El aspecto **económico-financiero** constituye otro de los elementos dentro de la gestión del CHC, que ha enfrentado fuertes eslabonamientos a lo largo de los años que ha puesto en peligro la recuperación de esta importante área central de la ciudad.

En este sentido el sector público frente a los limitados recursos económicos se ha visto obstaculizado para emprender acciones concretas y continuas que aseguren el desarrollo del Centro; lo mismo sucede con el sector privado donde la falta de financiamiento y/o accesibilidad a créditos así como los débiles incentivos para actuar, ha provocado serios conflictos.

En ambos casos las limitaciones financieras han sido el principal factor que ha impedido el rescate, rehabilitación y conservación del CHC.

Si bien el tradicional casco histórico de la ciudad dispone de **instrumentos legales** tanto regulatorios como normativos que tienen la función de controlar las diversas intervenciones que en él se desarrollan, éstos no han sido suficientes para guiar adecuadamente dichos procesos, debido principalmente a que están incompletos, mantienen visiones obsoletas y algunos casos son contradictorios a la visión de conservación y revitalización planteada para el centro.

CAP. IV FOTO N° 9.

Resultado de la falta de mecanismo de comunicación, difusión y participación de la población en la realización de proyectos.



Fuente: Grupo de tesis.

Reconociendo que la población juega un papel decisivo en los procesos de rehabilitación, conservación y revitalización de las áreas centrales, se ha planteado integrar la **participación de la población** y demás actores sociales a los procesos de desarrollo del CH, sin embargo se puede evidenciar que dichos objetivos han quedado solo en el papel, puesto que la población desconoce de las acciones encaminadas a su rehabilitación así como de las distintas leyes y normativas, esto ha provocado que la ciudadanía pierda el derecho a participar como veedor y custodio del CH, del patrimonio y sobre todo de su futuro.

A esto se suma los deficientes mecanismos de **difusión y comunicación** del Plan, de las iniciativas y en general de la información así como de los procesos de **seguimiento y control**, donde la falta de recursos económicos, la poca atención de la administración pública, la falta de coordinación interinstitucional, etc., no han permitido el correcto desarrollo del Centro Histórico.

Teniendo como antecedentes todos estos factores que han impedido el desarrollo integral y sostenible del CHC, se plantea a continuación la imagen objetivo deseada para devolverle su tradicional vocación residencial. Para ello será necesario tomar en cuenta aspectos claves de la gestión que permita encaminar adecuadamente los procesos de rehabilitación, conservación y revitalización.

4.6 CONSTRUCCIÓN DE LA IMAGEN OBJETIVO DEL USO RESIDENCIAL PARA EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

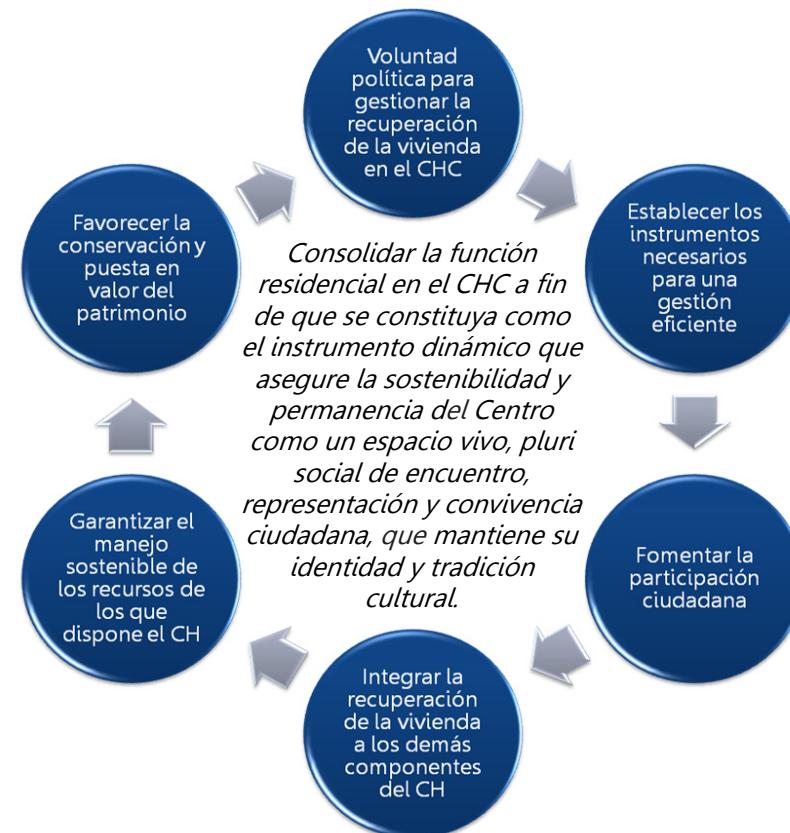
Reconociendo que los habitantes y usuarios constituyen la principal razón de ser de los Centros Históricos, es necesario emprender procesos que aseguren su permanencia a través de acciones encaminadas a mejorar sus condiciones de vida, fortalecer las relaciones sociales, fomentar su participación activa, etc.

En este sentido será indispensable garantizar adecuados mecanismos de gestión, que al mismo tiempo de garantizar la permanencia de los habitantes en el tradicional Centro Histórico, permitan que éste se adapte a las nuevas y cada vez mayores exigencias que trae consigo los constantes procesos evolutivos.

Es así que la imagen objetivo que se presenta a continuación, pretende integrar en torno a la recuperación del uso residencial, la permanencia de sus habitantes y el fortalecimiento de su carácter histórico habitable así como diversos aspectos de la gestión inherentes al desarrollo integral y sostenible del tradicional Casco Histórico de Cuenca.

CAP. IV GRÁFICO N° 4.

Propuesta de la imagen objetivo para recuperar la función residencial en el Centro Histórico de Cuenca.



Fuente:

Elaboración: Grupo de tesis.

CONCLUSIÓN.

Frente a los desafíos que representa la revitalización y conservación del Centro Histórico de Cuenca, se han iniciado mediante iniciativas tanto del sector público como privado, diversos procesos encaminados a recuperar y fortalecer la función residencial, mejorar las condiciones de vida de los residentes, revitalizar los espacios públicos, así como recomponer el tejido social, generando así mayores oportunidades de desarrollo económico, seguridad social, etc.

Sin embargo pese a todas las acciones emprendidas, en el tema de la gestión y políticas de intervención dirigidas a la revitalización y recuperación de éste territorio, ha sido evidente un estancamiento, producto principalmente de la constante carencia, débil y en mayoría de los casos incongruentes sistemas de gestión pública, instrumentos de planificación así como de políticas y acciones claras, que han tenido como resultado mecanismos de actuación aislados con respecto a la dinámica de la urbe, contradicciones entre las propuestas de desarrollo y la conservación del patrimonio, etc., que en suma han hecho de la recuperación de ésta importante área histórica, un reto muy difícil de alcanzar.

Cabe mencionar que la diversidad de agentes públicos involucrados en la gestión de los procesos de revitalización del CH, ha provocado serios conflictos entre los que se destaca la débil institucionalidad para la gestión, las deficiencias y vacíos legales en la normatividad, ausencia de espacios de promoción y concertación que brinden información a la ciudadanía, orientación y asesoramiento a propietarios e inversionistas, la poca capacidad de supervisión y control, etc.

A esto se suma el aspecto económico como el principal limitante que ha impedido tanto a la administración pública como a la participación del sector privado emprender verdaderos procesos de desarrollo que tengan como fin rehabilitar, revitalizar y conservar el CHC., mejorando con todo ello la calidad de vida de la población residente y usuaria.

También ha sido importante destacar que si bien el sector privado ha venido siendo el principal actor en los procesos de rehabilitación

de inmuebles del CH., su aporte para el tema de la vivienda han sido más bien escaso, puesto que sus intervenciones han estado dirigidas en su gran mayoría a la generación de mayores beneficios económicos producto del arrendamiento de locales para el desarrollo de actividades terciarias.

Todos estos aspectos nos llevan a la necesidad de plantearse nuevas estrategias, instrumentos y políticas de gestión que conduzcan adecuadamente los procesos de desarrollo, que articule y equilibre en su accionar la dimensión económica, social y cultural; incluyendo la participación de diversos actores sociales así como de las diferentes escalas gubernamentales implicadas en el proceso de planificación del territorio, que establezca un marco legal apropiado que soporte las intervenciones y sobre todo que exista voluntad política y una adecuada gobernabilidad, todo ello con el objetivo de generar un nuevo paradigma de acción coherente con la realidad del Centro Histórico de Cuenca.

Finalmente podemos concluir que para enfrentar los múltiples retos que supone la recuperación de la vocación residencial en el tradicional casco histórico de la ciudad, se requerirá de un adecuado *Modelo de Gestión*, cuyos instrumentos, herramientas, mecanismos, etc., permita a la administración alcanzar el desarrollo integral y sostenible del Centro Histórico de Cuenca.





Los recientes procesos de revalorización de los Centros Históricos Patrimonio Cultural de la Humanidad, han llevado a que los diversos actores económicos, políticos, sociales, culturales, etc., involucrados directa e indirectamente en su desarrollo, repiensen y se replanteen el rol que éstas áreas cumplen para sus ciudades que están en permanente cambio.

Estos cambios han traído consigo nuevas y más grandes exigencias tanto para la ciudad como para sus áreas históricas, las mismas que han debido adaptarse a estos procesos, enfrentando y generando al mismo tiempo, serios conflictos que han atentado contra su desarrollo y permanencia, pero principalmente que han afectado la calidad de vida de su población.

En estos procesos se ha hecho evidente la deteriorada gestión pública que frente a la falta de políticas, carencia de instrumentos y mecanismos de gestión, imposibilidad para manejar de manera integral y sostenible los recursos, etc., ha sido incapaz de guiar de manera eficiente los procesos de desarrollo de sus Centros Históricos, siendo una muestra clara de los importantes déficits de gobernabilidad a los que se enfrenta la recuperación de dichos territorios.

Ante ésta situación, se hace imperante contar con nuevos modelos de gestión que permitan a los responsables de conducir los proce-

sos de desarrollo de éstas áreas históricas centrales, a asumir sus tareas y obligaciones a fin de lograr integralidad y sostenibilidad en su rehabilitación y revalorización, afianzándolos como centros vivos portadores de cultura, valores, e identidad para su población.

Para alcanzar dicho propósito será indispensable aunar esfuerzos por parte de los diversos actores involucrados en el desarrollo integral del Centro Histórico, de manera que éstos se dirijan a potencializar nuevas lógicas de gestión del territorio, que abarquen visiones sistémicas de intervención así como procesos integrales, democráticos y sostenibles, que basados en la formulación de políticas sociales y culturales, desarrollo de la economía local, fomento de la participación y concertación ciudadana, así como la creación de un marco institucional coherente, etc., sea capaz de adaptarse a las nuevas exigencias y condiciones que trae consigo el desarrollo.

En este contexto, el capítulo que se presenta a continuación tiene como objetivo, proponer un Modelo de Gestión cuyos lineamientos, ejes estratégicos, políticas, acciones y demás componentes, permitan recuperar y fortalecer la función residencial en el Centro Histórico de Cuenca a fin de construir con todo ello, voluntad colectiva que en torno a objetivos comunes, recupere la condición de Centro Histórico habitable.



5.1 MARCO TEÓRICO.

5.1.1 Conceptos.

Los conceptos, componentes y demás fundamentos teóricos acerca del Modelo de Gestión que se presentan a continuación, están basados principalmente en criterios aportados por el Master en Administración Pública, Federico Tobar así como en definiciones obtenidas en documentos en línea.

- **Modelo:** Aplicado en diversos ámbitos y con diversos significados, el modelo hace referencia al arquetipo que por sus características eficaces y eficientes es susceptible de imitación o reproducción.

- **Gestión:** Se refiere a la acción y al efecto de tramitar o de administrar. Es decir que la gestión supone el conjunto de acciones (gobernar, dirigir, ordenar, disponer u organizar) conducentes a la concreción de un proyecto, negocio, administración de una empresa u organización, etc.

- **Modelo de Gestión:** Constituye por lo tanto, un esquema o marco de referencia sistémico, ordenado y racional, para la toma de decisiones y administración de una entidad, el mismo que puede ser reproducido o imitado.

Se trata de la unidad mínima que contiene los elementos de la identidad de una organización, en cuyo contenido se expresa el estilo de gerencia, las respectivas jerarquías y la inclusión de la razón e intuición así como de lo formal e informal.

“Cuando el modelo de gestión se formaliza, la intuición cede lugar a la razón.” (Tobar, 4).

El Modelo de Gestión constituye la herramienta necesaria para el adecuado funcionamiento de una institución, el mismo que se diseña y ejecutan con el fin de materializar y viabilizar las propuestas de acuerdo a las metas previstas, realizar el correcto seguimiento así como controlar la forma de ejecución. Se trata por lo tanto de un

proceso capaz de fortalecer los mecanismos de protección técnica y legal, y paralelamente fomentar la participación social y gubernamental.

La Gestión como fase ejecutiva que permite pre-evaluar y post-evaluar los diversos planes, programas, proyectos, etc., debe, en base a la interpretación del entorno y la proyección de los cambios existentes, dar respuesta a la realidad que exige dicho entorno de manera que se alcancen los objetivos y metas previstas.

Contar con un modelo de gestión integral, eficiente y claro, permite establecer los componentes necesarios para generar credibilidad y competencia institucional, definir claramente el rumbo así como legitimar las acciones.

5.1.2 Componentes del Modelo de Gestión.

El Modelo de Gestión contempla tres componentes conceptuales (como se observa en el gráfico N° 1), mediante los cuales se determinan: las principales decisiones que se toman en una institución, cómo se las toma y cuando se las toma.

1. Desde el SER: Hace referencia a los valores, principios, visión, misión y objetivos fundamentales de la Gestión. Mismos que se constituyen en la fuente de disposiciones y criterios que deben orientar las acciones de la institución.

2. Desde el HACER: Comprende todas aquellas funciones, determinación de actividades y procesos, priorización de los recursos, el ritmo de implementación de las actividades diseñadas así como los sistemas de información, seguimiento y evaluación, que permiten alcanzar la misión, visión, objetivos, etc., planteados por la institución.

3. Desde el ESTAR: Se refiere a la estructura operativa y organizativa de la institución; es decir que en base a la definición de funciones, actividades, procesos, etc., se asigna un grupo de actores involucrados mediante la caracterización de los talentos humanos, la cultura e incentivos así como de su ambiente externo.

CAP. V GRÁFICO N° 1.
Componentes del Modelo de Gestión.



Fuente: Metodología para la elaboración de Un modelo de gestión en una institución Pública Venezolana. Aguilar, 2002.

Elaboración: Grupo de tesis.

5.1.3 Fundamentos básicos del Modelo de Gestión.

Si bien el objetivo principal de la gestión consiste en acrecentar los resultados óptimos de una institución a través de conseguir niveles superiores de satisfacción de sus usuarios así como el de incrementar su productividad, dicho objetivo depende para su cumplimiento, fundamentalmente de cuatro pilares básicos.

1. Estrategia: Nutrida de factores tanto internos como externos, que toma en cuenta la misión, visión, cultura organizacional así como sus valores y modos de operar; las Estrategias constituyen el pilar básico que da origen a la estructura operativa constituyendo una guía a partir de la cual la institución toma decisiones en cada una de sus áreas y en sus distintos niveles organizacionales.

2. La Cultura: Constituye el grupo de acciones encaminadas a promover los valores de la institución de manera que ésta se fortalezca,

se recompensen los logros alcanzados y tomen las decisiones adecuadas.

3. La Estructura: Constituye el marco en el que se desenvuelve la organización mediante las diversas actuaciones para promover la cooperación, el diseño de las formas de compartir el conocimiento, la asignación de tareas divididas, agrupadas, coordinadas y controladas, para el logro de objetivos.

4. Ejecución: Se refiere al proceso dinámico de convertir en realidad las acciones que ha sido planeadas, preparadas y organizadas acorde a los objetivos y metas establecidas para cumplir en el corto, mediano y largo plazo.

5.1.4 Fases del Modelo de Gestión.

De acuerdo al Autor Domingo Gómez Orea, la gestión referida a la ejecución de cierto plan, programa o proyecto, podrá concretarse en las siguientes fases:

1. Diseño del Ente gestor: Fase en donde se determina la organización, sea esta nueva o una ya existente, encargada de conducir la materialización de los planes, programas o proyectos.

2. Sistema de Gestión: Fase en donde se establecen todos aquellos elementos (flujo de decisiones, flujo de información, normas, reglamentos, etc.), que permitirán funcionar correctamente al Ente gestor antes designado o creado.

3. Programa de puesta en marcha: Constituye la fase en donde se establece claramente los diagramas de flujo y cronogramas donde queda establecido la forma, instrucciones, procedimientos, etc., para la materialización de las intervenciones.

4. Programa de seguimiento y control: Fase en donde, basado en indicadores, instrucciones, etc., se realizará el seguimiento y control de las intervenciones, a fin de establecer en qué grado, dichas acciones se alejan o cumplen con lo previsto.

5.2 IMAGEN OBJETIVO PARA LA GESTIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

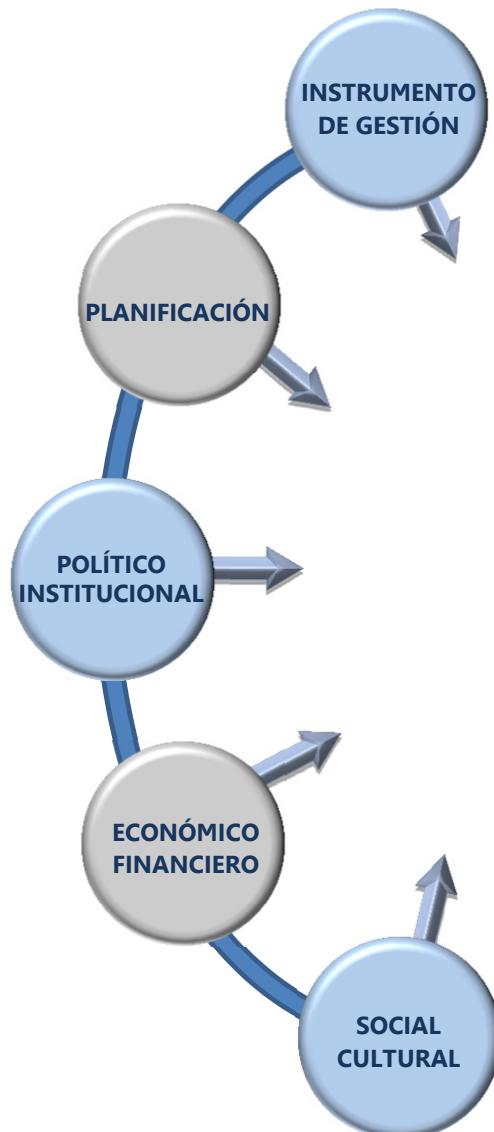


IMAGEN OBJETIVO

Para la rehabilitación del Centro Histórico de Cuenca (CHC) ha sido indispensable contar con un modelo de gestión integral del desarrollo que considere las especificidades de los procesos de producción social del hábitat, que supere los obstáculos que representan la recuperación y fortalecimiento de la vivienda y que logre un equilibrio justo entre hábitat y las diversas funciones que se desarrollan en el CHC, garantizando a partir de ello, la permanencia de la población.

Dicho modelo de gestión dispone de un Plan Especial para Vivienda, como el principal instrumento técnico normativo que orienta la gestión, guía los procesos de manera paulatina y progresiva, controla las acciones y efectos de conservación y mejoramiento del Casco Histórico, alcanzando de esta forma la visión que la población ha planteado para su futuro.

Además establece una Ente Gestor que con visión integradora, voluntad política y una adecuada gobernabilidad, lidera los procesos de desarrollo del CHC, organiza, administra y conduce de manera responsable los recursos de los que dispone, potencia las oportunidades de concertación democrática, unifica voluntades y genera consensos.

El modelo asimismo cuenta con mecanismos de financiamiento acorde a las líneas estratégicas fijadas en el Modelo de Gestión, mediante las cuales se ha promovido una reactivación económica del territorio atrayendo y dinamizado las inversiones, autofinanciado diversos proyectos habitacionales, impulsando la acción concertada de los recursos tanto públicos como privados, nacionales e internacionales y promoviendo el patrimonio como fuente generadora de ingresos.

En este punto, la gestión en el CHC ha actuado como escenario apto para la interacción entre la comunidad y la administración, posibilitando un desarrollo sostenible basado en dicha relación de cercanía institución más población, otorgando a cada uno sus derechos y obligaciones, así como generando concesos sociales y políticos.

Todos estos aspectos tienen como base un marco jurídico acorde con las nuevas demandas de desarrollo que equilibra competencias y responsabilidades entre los distintos niveles de gobierno además establece claramente incentivos y sanciones. En suma es el instrumento decisivo de lineamientos, obligaciones y derechos sobre el uso y disfrute del patrimonio.

Finalmente el modelo de gestión mediante prácticas tendientes a la preservación, recuperación y puesta en valor del CHC han permitido recuperarlo como un espacio vivo, pluri social que fomenta la vida en comunidad.

5.3 MODELO DE GESTIÓN PARA EL FORTALECIMIENTO DEL USO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

En base a los componentes, fundamentos y fases del Modelo de Gestión expuestos así como del resultado de analizar diversas experiencias para la recuperación de las áreas históricas de ciudades Latinoamericanas como Quito, Ciudad de México, La Habana Vieja, etc., cuya similitud con la problemática que enfrenta el uso residencial, ha permitido adaptar ciertas estrategias exitosas (políticas, institucionales, económicas, financieras, sociales, culturales, etc.), a la realidad del CHC. (realizado en el capítulo N° 1), se propone el siguiente *Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca*.

Cabe mencionar que el diagnóstico de los mecanismos de gestión emprendidos en el CHC. para la recuperación de la vivienda (realizado en el capítulo N° 4 del presente documento) ha sido clave para determinar tanto las fortalezas y oportunidades así como aquellas debilidades y amenazas, todo ello con el objetivo de establecer las mejores soluciones para su desarrollo equilibrado e integral.

En este sentido el *Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca*, busca constituirse en ese marco de referencia de las diferentes acciones mediante las cuales se asegurará una mejor calidad de vida para su población residente así como la sustentabilidad y dinamización de esta zona histórica de la ciudad de Cuenca.

Dicho Modelo de Gestión recogerá varios aspectos inherentes al desarrollo del Centro Histórico de Cuenca, comenzando por adaptarse a las nuevas exigencias tanto de entidades nacionales como internacionales que obligan a los responsables del manejo de estos territorios a dotarlos de las respectivas herramientas, instrumentos, mecanismos, etc., de gestión.

En este contexto el Modelo de Gestión, cuya estructura se presenta a continuación, requerirá como primer paso para el cumplimiento de sus objetivos en el corto, mediano y largo plazo, de la creación de un organismo especializado que oriente el desarrollo de las diferentes actividades e iniciativas en el tiempo, creando los vínculos

necesarios para coordinar los intereses y recursos disponibles para su ejecución, garantizando con ello sostenibilidad y continuidad en los procesos.

CAP. V FOTO N° 1.

Fortalecimiento del uso residencial en edificaciones del CHC. Interior de la vivienda patrimonial de la Familia Serrano.



Fuente: Grupo de tesis.



5.3.1 Propuesta para la creación del Departamento de Desarrollo Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca.

Frente a la carencia de una Entidad gestora capaz de dirigir adecuadamente los procesos tendientes a recuperar la función residencial en el Centro Histórico de Cuenca (provocando que diversas entidades tanto públicas como privadas de manera desarticulada, descoordinada y dispersa, hayan venido gestionando dichos procesos); se plantea la creación del **Departamento de Desarrollo Habitacional**, el mismo que tendrá como competencia exclusiva gestionar todos aquellos procesos para la recuperación y fortalecimiento de la función residencial en este territorio.

Para el establecimiento de dicho Departamento se sugiere la creación de un Ente Gestor superior que lo contenga, el mismo que estará encargado del manejo de todos los aspectos (movilidad, usos y ocupación del suelo, infraestructura, seguridad, etc.) desarrollados en los que actualmente constituye el Centro Histórico de Cuenca, todo ello con la finalidad de que los procesos de desarrollo, manteniendo un enfoque integral y equilibrado, alcancen la sostenibilidad del tradicional Casco Histórico de la ciudad.

Para la creación del Ente Gestor ha sido de vital importancia contar con experiencias de ciudades Latinoamericanas para el tratamiento de los Centros Históricos cuyos resultados hasta ahora exitosos, demuestran la imperante necesidad de contar con una entidad encargada de ejecutar y gestionar de manera integral, la recuperación de estas áreas históricas, asumiendo sus tareas y responsabilidades tanto por la administración pública, así como por el sector privado y la comunidad.

En este sentido contar con una entidad mixta (pública-privada) es clave puesto que a más de garantizar en el mediano y largo plazo la ampliación de fuentes para la obtención de recursos, mayor agilidad en la ejecución de iniciativas, menor utilización de recursos públicos, etc., también evita que su implementación esté supeditada exclusivamente a la voluntad de la administración municipal o a los cambios de administración.

Es así que el Ente Gestor estará constituido por una **Empresa de economía mixta público-privada** (Municipalidad de Cuenca – Inversionistas, promotores, financiadores, consultores privados, profesionales, etc.), apoyada por la norma vigente (COOTAD Art. 285), la misma que con personalidad jurídica independiente, patrimonio propio y con autonomía administrativo-financiera, estará encargada de identificar, promocionar, ejecutar y gestionar diversas iniciativas y acciones tendientes a rehabilitar, revitalizar y conservar el Centro Histórico de Cuenca así como realizar operaciones, negocios e inversiones que generen beneficios tanto económicos como sociales, cuya rentabilidad garantice su sostenibilidad en el tiempo.

Dicha entidad basada en un gerenciamiento con una lógica empresarial y moderna, deberá contar con las capacidades técnicas, humanas y económicas idóneas, que le permitan obtener credibilidad y confianza por parte de los diferentes actores involucrados. Para ello deberá trabajar en coordinación con las distintas instituciones involucradas en el desarrollo del CHC, con el sector público y privado y con organismos de apoyo, incluyendo la participación y concertación ciudadana.

En base a lo mencionado se proponen los siguientes principios y políticas que regirán a la Empresa del Centro Histórico de Cuenca:

Serán principios de la Empresa:

- Autosuficiente en el manejo de los recursos, de manera que estos no estén sujetos a cambios de administración.
- Capacidad técnica y económica de manera que sus actuaciones sean exitosas y de calidad, cumplan los plazos establecidos y los presupuestos aprobados, logrando así mayores niveles de rentabilidad.
- Participación de la comunidad a través de instituciones, empresas o personas naturales, garantizando con ello integración social y éxito en las intervenciones.
- Estabilidad para cumplir con sus funciones y responsabilidades que aseguren su permanencia en el tiempo.

- Confiabilidad en sus actuaciones de manera que se gane la confianza de los diferentes actores sociales y económicos que intervienen en el desarrollo del CHC.
- Flexibilidad y capacidad de reacción para enfrentar situaciones inesperadas, concretar proyectos no previstos, aprovechar oportunidades, etc., sin alejarse de su meta principal.

Serán políticas de la empresa:

- Generar mecanismos que vinculen la participación coordinada de los diversos agentes del desarrollo.
- Diseñar e implementar procesos y procedimientos administrativos, que contribuyan a la concreción de los objetivos institucionales.
- Desarrollar las acciones e inversiones en el Centro Histórico de Cuenca mediante estrategias que garanticen su sostenibilidad.
- Sustentar las acciones encaminadas a la recuperación del Centro Histórico de Cuenca, en el marco de un modelo de gestión integral y sostenible.

5.3.2 Estructura del Ente Gestor para el Centro Histórico de Cuenca.

Reconociendo que actualmente la **Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP)** de la I. Municipalidad de Cuenca tiene la competencia de preservar, conservar y potenciar el tradicional Casco Histórico mediante el tratamiento de áreas específicas tales como Usos y ocupación del suelo, Patrimonio edificado, Equipamiento y redes de servicio público, accesibilidad y movilidad, Hábitat y vivienda, etc., se plantea que ésta dirección conocedora de la realidad que enfrenta el tradicional CH. de Cuenca, forme parte de la Empresa del CHC. con sus respectivos departamentos, dentro de los cuales será incluido, para alcanzar el objetivo de recuperar y fortalecer el uso residencial, el **Departamento de Desarrollo Habitacional**.

En este sentido el DAHP al formar parte de la Empresa del CHC, deberá regirse a todos los reglamentos, normas, estatutos, etc., que regirán al Ente gestor. Es preciso acotar que al ser la *Empresa del CHC*, una asociación pública-privada, ésta deberá trabajar conjuntamente con la administración municipal a través de sus diferentes dependencias. Su organización y administración deberá por lo tanto, incluir delegados tanto del sector público como privado (sean organizaciones, instituciones, personas naturales, etc.), de manera que se asegure una coordinación real y efectiva de las diferentes acciones.

La estructura organizacional que se propone a continuación (Ver gráfico Nº 2), servirá como una base para la conformación de la Empresa del CHC, la misma que contiene un esquema general de las diversas instancias que la conformarán, siendo éstas las encargadas de asumir todas las funciones y operaciones para garantizar una gestión eficiente y eficaz.

Cabe señalar que será responsabilidad de la Municipalidad de Cuenca (en el corto plazo), asumir la creación de la Empresa del CHC con sus respectivas direcciones y departamentos, gestionando y reglamentando los diversos aspectos técnicos, económicos, financieros, sociales, etc., que permitan su operatividad.

CAP. V FOTO N° 2.

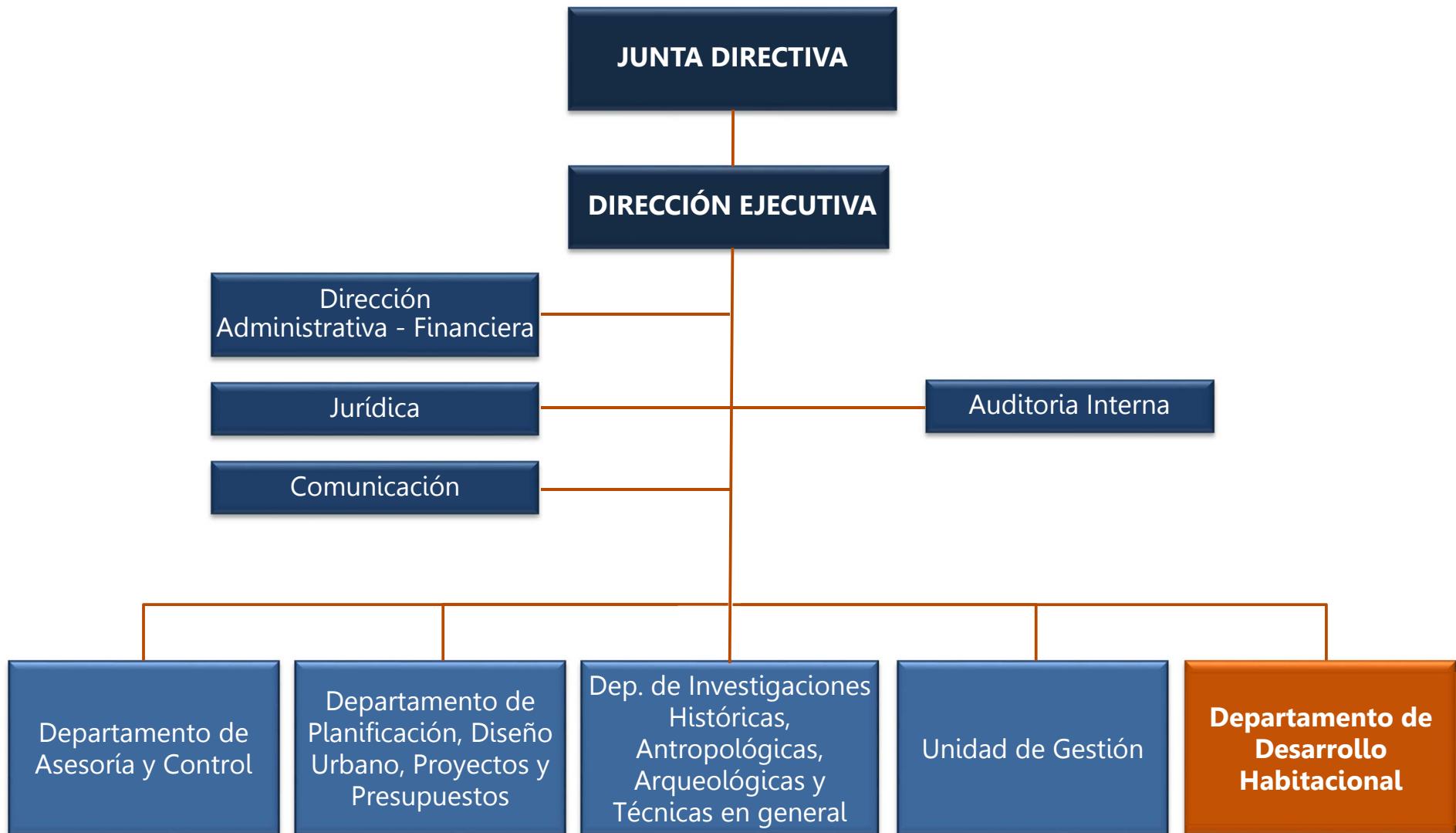
Edificaciones en la Calle Larga donde cada vez se disminuye el uso residencial.



Fuente: Grupo de tesis.



CAP. V GRÁFICO N° 2.
Organigrama Institucional del Ente Gestor.



5.3.3 Departamento de Desarrollo Habitacional.

El Departamento de Desarrollo Habitacional constituirá la instancia dentro de la Empresa del Centro Histórico de Cuenca, encargado de administrar y gestionar la recuperación y fortalecimiento del uso residencial, para lo cual contará con un equipo técnico capacitado para asumir las siguientes funciones y responsabilidades.

Serán funciones y responsabilidades del Departamento de Desarrollo Habitacional:

- Realizar la oportuna gestión, identificación y ejecución tanto de los programas y proyectos que se realicen en el corto, mediano y largo plazo para recuperar el uso vivienda según parámetros apropiados de habitabilidad y calidad de vida, así como de las operaciones, recursos, negocios e inversiones.
- Desarrollar el planeamiento urbanístico y la gestión del suelo para generar vivienda adecuada para su población.
- Desarrollar los mecanismos y herramientas necesarias que garanticen una gestión autónoma y autosustentable.
- Proponer mecanismos de asociación y de concertación con el sector público y privado, así como con entidades de apoyo nacional e internacional.
- Crear y mantener actualizado los sistemas de información y bases de datos sobre el mercado inmobiliario del Centro y demás aspectos indispensables para el desarrollo adecuado de las distintas actividades.
- Promover, ejecutar y monitorear las diversas intervenciones en coordinación con las instituciones involucradas en el desarrollo integral del CHC para el cumplimiento de metas y objetivos.
- Formular y proponer planes y políticas para la protección, conservación y desarrollo integral del uso residencial en el Centro Histórico.

- Estimular la participación ciudadana para lograr legitimidad de las propuestas, asegurando la continuidad del proceso.
- Atraer la inversión tanto pública como privada y de la cooperación internacional, garantizando seguridad, confianza y rentabilidad en sus inversiones.
- Brindar asesoría en obras de carácter público o privado coordinando sus actividades, elaborar las licitaciones necesarias para los procesos de restauración y obra nueva; así como la redacción de proyectos, revisión de documentos técnicos, materiales a emplear, etc.

5.3.3.1 Procedimiento de trabajo del Departamento de Desarrollo Habitacional.

Siendo competencia exclusiva del *Departamento de Desarrollo Habitacional* gestionar las diversas actividades propuestas por los diferentes actores involucrados en el desarrollo del CHC en relación al uso residencial, éste deberá establecer claramente las competencias correspondientes a cada una de las dependencias tanto públicas como privadas involucradas.

Como se determinó en el diagnóstico del capítulo N° 4 del presente documento, existen varias entidades trabajando de manera aislada y descoordinada en la recuperación de la función residencial en el CHC., es por ello que se plantea que dichas entidades continúen ejerciendo sus responsabilidades pero bajo las siguientes competencias y funciones:

EMUVI – EP: Como parte de la Secretaría de inclusión social, constituirá la instancia con la cual se coordinará la realización de programas de vivienda de interés social así como la generación, aprobación y establecimiento de políticas relacionadas al Hábitat y vivienda.

Secretaría de Planificación: Siendo la entidad encargada de definir las políticas y estrategias territoriales así como la gestión de los instrumentos de planificación territorial como el Plan Estratégico, el PDOT, etc., será la instancia encargada de coordinar tanto con el Departamento de Desarrollo Habitacional así como con la Empresa del



CHC. los diversos objetivos, estrategias, acciones, etc., a fin de lograr un desarrollo integral del Centro Histórico y de la Ciudad de Cuenca.

Dentro de la Secretaría de Planificación se encuentra la Dirección de Control Municipal y la Fundación el Barranco, las mismas que cumplirán las siguientes funciones para la recuperación de la vivienda en el CHC:

- Dirección de Control Municipal: Continuará siendo la entidad encargada de acoger los respectivos trámites que se realizan para la obtención de permisos, aprobación de proyectos, planos, etc. Sin embargo será necesario fortalecer dicha entidad con personal idóneo en temas patrimoniales de manera que sus funciones puedan ser asumidas con mayor eficiencia.

CAP. V FOTO N° 3.

Rehabilitación de fachadas en viviendas del CHC, por parte del sector privado.



Fuente: Grupo de tesis.

Cabe destacar que el Departamento de Desarrollo Habitacional, podrá asumir la responsabilidad de tramitación de los requisitos para la realización de los proyectos de vivienda en el CHC, (mismo que constituirá un incentivo para la participación del sector privado), obteniendo una oportuna e idónea expedición de vistos buenos y aprobaciones de los proyectos.

- Fundación Municipal El Barranco: Será la instancia encargada de coordinar con el Departamento de Desarrollo Habitacional la realización de proyectos de rehabilitación de inmuebles para vivienda, manteniendo su ámbito de actuación dentro de los límites establecidos (capítulo N°4).

Proyecto World Heritage City Preservation Management (vlir-CPM): Constituyendo la instancia encargada de desarrollar herramientas técnicas y preparar equipos humanos idóneos para guiar procesos tendientes a la preservación de los Centros Históricos Patrimonio Cultural de la Humanidad, se plantea que la Empresa del CHC., coordine (basada en la experiencia de dicha entidad en el tema), el desarrollo de los sistemas de información, actualización de inventarios, investigación de daños, etc.

Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI): Siendo la entidad gubernamental encargada de formular normas y políticas de Vivienda, a través de una gestión eficiente, transparente y ética, el Departamento de Desarrollo Habitacional coordinará con dicha institución la formulación de las mencionadas políticas de vivienda de manera que contribuya al mejoramiento de la calidad de vida a nivel del CH y de la ciudad en general.

Cabe mencionar que también se coordinará con el MIDUVI el otorgamiento de los Bonos para vivienda en base a las condiciones establecidas por la institución.

Para cumplir con el objetivo de recuperar y fortalecer la función residencial en el CHC. se requerirá del desarrollo de aspectos sociales, económicos, culturales, etc., siendo necesario para ello, garantizar la participación de otras instancias de la Municipalidad de Cuenca, como las que se mencionan a continuación:

Dirección de Desarrollo social: Será la instancia encargada de coordinar con las demás dependencias involucradas en el desarrollo del CHC. la aplicación de políticas sociales de manera que éstas sean consideradas y aplicadas en la generación de planes, programas y proyectos.

Dirección de Educación y Cultura: Será la entidad encargada de promover la participación de diversos actores, a fin de llegar a consensos que favorezcan la rehabilitación del Centro Histórico de Cuenca, adaptándose a las nuevas exigencias y cambios tanto de la sociedad como del territorio.

CAP. V FOTO N° 4.

Desarrollo de actividades sociales, económicas, culturales y tradicionales en el CHC.



Fuente: <http://pelvado.files.wordpress.com/200809sus-trabajos.jpg>.

Desarrollo Barrial: Constituirá la instancia con la cual se coordinará las iniciativas tendientes a recomponer el tejido social de la zona, fomentando la recuperación y conformación de organizaciones sociales, barriales, gremiales, etc.

Guardia de Seguridad Ciudadana: Será la instancia encargada de desarrollar, en coordinación con la Municipalidad, la Policía nacional, la comunidad y demás instancias involucradas, acciones encaminadas a controlar, velar y garantizar la seguridad de la población residente del CHC., a fin de alcanzar una mejor calidad de vida.

Secretaría de Infraestructura y obras públicas: Instancia que deberá ser fortalecida de manera que el manejo de las diversas intervenciones en vías, parques, redes de servicios públicos, entre otros, sean realizados adecuadamente, garantizando la oportuna coordinación con las actuaciones planteadas por la Empresa del CH para el beneficio de la población.

Secretaría de Movilidad: Constituirá la instancia encargada de manejar la Movilidad para el CHC que permita tanto a la población residente como a los usuarios del CH, alcanzar una movilidad que adecuada a este territorio, sea segura, ordenada y sostenible. Para ello contará con las siguientes instancias:

- **La Empresa Municipal de Movilidad (EMOV):** Como parte de la Secretaría de Movilidad, seguirá cumpliendo sus actuales responsabilidades de organización *“administración y operación de los servicios que prestan las Terminales de Transporte Terrestre de la ciudad de Cuenca, de los puestos de estacionamiento vehicular de parqueaderos para particulares en las áreas que para el efecto designe el I. Concejo Cantonal y del control y regulación de las frecuencias asignadas por el Consejo Nacional de Tránsito y del Estacionamiento Rotativo Tarifado en Cuenca.”* http://www.cuenca.gov.ec/?q=page_emov.

- **La Unidad Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre (UMT):** Por su parte, será la instancia encargada de organizar, planificar, controlar y regular en el CHC la *“transportación pública que comprende 8 modalidades que son: Taxi convencional, Transporte Escolar e Institucional, Fletes y Turismo, Transporte Mixto, Carga Liviana, Carga*

Pesada, Bus Urbano..." (<http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/616>).

Dichas instancias por lo tanto, serán las encargadas de manejar todo el tema de movilidad, tránsito y transporte en el CHC de acuerdo con los objetivos planteados por la Empresa del CH y el Departamento de Desarrollo Habitacional, todo ello con la finalidad de alcanzar una revitalización y rehabilitación sostenible que beneficie principalmente a la población residente de esta área central de la ciudad.

Comisión de Gestión Ambiental (CGA): Frente a los importantes problemas que trae consigo la contaminación ambiental en el CHC, la CGA será la encargada de *"gestionar, coordinar, liderar la gestión ambiental y ejercer las competencias de Autoridad Ambiental de Aplicación Responsable en el cantón Cuenca"*. (<http://www.cga.cuenca.gov.ec/Index.php>)

Cabe mencionar que al ser la movilidad y la contaminación ambiental temas que afectan a toda la ciudad, contar con la participación activa de la Secretaría de Movilidad así como de la Comisión de Gestión Ambiental en cada una de las iniciativas será de suma importancia para lograr una revitalización integral, que articule en sus acciones al CHC con el resto de la ciudad de Cuenca.

Todas estas entidades involucradas directa e indirectamente en la recuperación de la vivienda, deberán trabajar obligadamente en coordinación con el Departamento de Desarrollo Habitacional y con la Empresa del CHC. a fin de garantizar que los planes, programas y proyectos que se plantean realizar en el corto, mediano y largo plazo, sean debidamente programados, analizados y consensuados.

Para ello será necesario que la Empresa establezca la instancia a cargo de realizar reuniones periódicas (cada 3, 6 o 12 meses, acorde a las necesidades y exigencias que vaya adquiriendo el Ente gestor) con los responsables de cada una de las dependencias involucradas asegurando con ello que las actuaciones se estén realizando adecuadamente cumpliendo las metas establecidas o caso contrario emprender los correctivos necesarios.

CAP. V GRÁFICO N° 3.

Actores directos e indirectos involucrados en el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

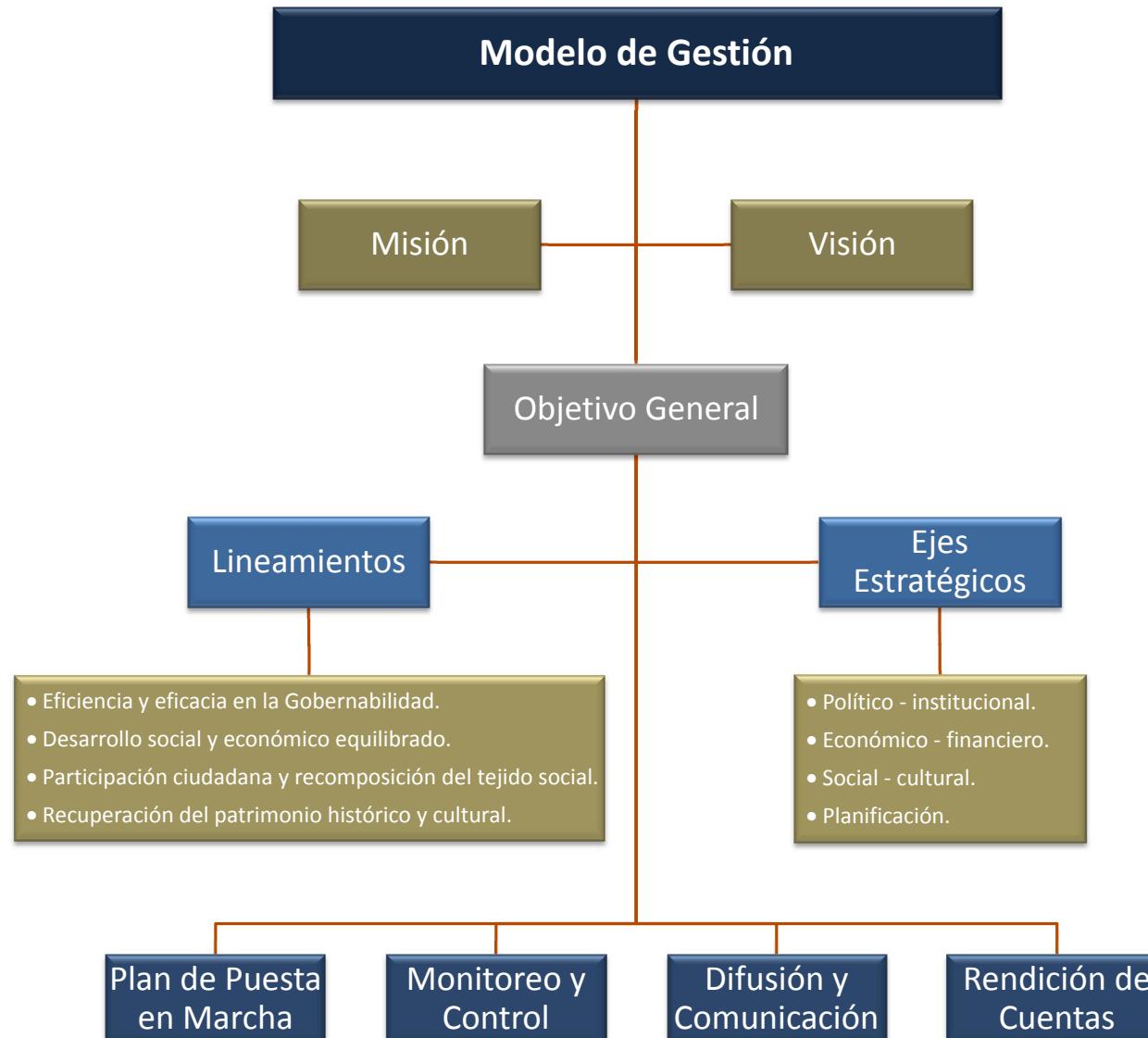


Fuente: Metodología para la elaboración de Un modelo de gestión en una institución Pública Venezolana.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. V GRÁFICO N° 4.

Propuesta del Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

**Fuente:** Grupo de tesis.**Elaboración:** Grupo de tesis.



5.4 PROPUESTA DEL MODELO DE GESTIÓN PARA EL FORTALECIMIENTO DEL USO RESIDENCIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA A CARGO DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO HABITACIONAL.

5.4.1 Misión.

El *Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca*, se constituye como la herramienta capaz de diseñar, conducir y promover de manera integral, coherente y sostenible todos aquellos procesos encaminados a la recuperar y fortalecer el uso vivienda en el Centro Histórico, desarrollando a partir de éstos, las condiciones necesarias para su adecuada rehabilitación y conservación así como el mejoramiento de la calidad de vida a su población.

5.4.2 Visión.

El Modelo de Gestión permitirá al Departamento de Desarrollo Habitacional emprender acciones destinadas a la revalorización del Centro Histórico de Cuenca como un centro vivo, habitable y equilibrado basado en la premisa fundamental de una gestión eficaz y eficiente que con un enfoque integral, reconozca sus potencialidades y fomente la participación de diversos actores sociales, impulsando así, mayores oportunidades de convivencia y disfrute colectivo.

Dicho modelo se constituirá en una plataforma conceptual de base para la implementación, evaluación y/o sistematización de los procesos encaminados a la recuperación del uso residencial.

5.4.3 Objetivo general del Modelo de Gestión.

- Recuperar bajo preceptos de integralidad, sostenibilidad y equidad, el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca que permita fortalecer el concepto de Ciudad Histórica Habitável.

5.4.4 Objetivos Específicos.

- Establecer los instrumentos necesarios que impulsen una adecuada gestión, que permita recuperar el uso vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, generando así una centralidad activa, accesible y heterogénea, indispensable para su desarrollo sostenible.
- Generar las condiciones que alienten la acción concertada y democrática de los agentes tanto públicos como privados así como de los actores sociales, económicos y culturales, para lograr un mayor compromiso y participación en la gestión, recuperación, fortalecimiento y desarrollo sustentable de la vivienda en el CHC.
- Renovar la gobernabilidad en el Centro Histórico de la ciudad a fin de administrar, dirigir y guiar desde una perspectiva de eficiencia y eficacia los procesos tendientes a mejorar la calidad de vida de la población.
- Promover y fortalecer actividades que apunten a devolverle al Centro Histórico de Cuenca su mixtura social, mediante acciones articuladas con las actuales y nuevas funciones del centro y de la ciudad.
- Educar y sensibilizar a la población a través de la difusión de los valores culturales y patrimoniales, con el fin de generar identidad y conciencia ciudadana.

5.4.5 Lineamientos.

- a) Eficiencia y eficacia en la gobernabilidad.
- b) Desarrollo social y económico equilibrado.
- c) Participación ciudadana y recomposición del tejido social.
- d) Recuperación del patrimonio histórico y cultural.

a) Eficiencia y eficacia en la gobernabilidad.

La gobernabilidad se constituye como uno de los factores clave para lograr el desarrollo integral de un territorio ya que a través de ésta se pueden guiar procesos sostenibles y eficientes que permitan una adecuada dirección y administración de los recursos.

Para alcanzar una eficiente gobernabilidad que garantice la recuperación de la vocación residencial del Centro Histórico de Cuenca, será necesario actualizar los viejos estilos de gobierno que impera en la ciudad, de manera que éstos se orienten hacia el logro de una gestión de alto nivel, transparente y confiable para su población.

En este sentido, será indispensable el establecimiento de un Ente gestor especializado encargado de gestionar la recuperación de la vivienda en el CHC, el mismo que cuente con los instrumentos idóneos tanto de talento humano como de un marco legislativo y recursos tecnológicos y materiales.

También será necesario incorporar a esta nueva forma de gobernar, la participación activa de la ciudadanía en los niveles decisarios como una forma de control y evaluación permanente tanto de la administración así como de los procesos de gestión y construir espacios de concertación interinstitucional donde se establezcan lineamientos, políticas, acciones, etc., que orienten a todos los actores involucrados en el desarrollo integral del Centro Histórico, a la consecución de objetivos comunes.

b) Desarrollo social y económico equilibrado.

En los procesos de rehabilitación del Centro Histórico de Cuenca, será necesario garantizar un desarrollo integral que atienda conjuntamente los requerimientos del desarrollo social como educación, salud, trabajo, vivienda y bienestar social en general, al mismo tiempo que permita el desarrollo económico a través del fomento de inversiones y la formación de una base económica local sólida.

En este sentido la participación tanto del sector público como del privado y demás organismos de apoyo, será indispensable para garantizar sostenibilidad socio-económica en los procesos de recuperación de la vivienda en el CHC, los mismos que vinculados directamente con el carácter cultural del Centro Histórico eviten procesos de exclusión social, garantizando con ello la mejora de la calidad de vida de la población residente y usuaria.



c) Participación ciudadana y recomposición del tejido social.

Siendo la sociedad uno de los actores fundamentales y más complejos en todo proceso de concertación y rehabilitación urbana, su participación es fundamental para la consecución de cualquier meta planteada en pos de la revitalización integral del Centro Histórico de Cuenca.

Para alcanzar dicho objetivo será fundamental fomentar la cultura urbana y cultivar la buena ciudadanía, pues es una demostración por parte de la población de toma de responsabilidades para su desarrollo que garantiza el sentimiento de pertenencia e identidad con el CH tornándole a este, en auténtico centro vivo, habitado y activo.

Lograr el desarrollo integral del Centro Histórico que permita la recuperación de su función habitacional, requerirá por lo tanto de verdaderas acciones que garanticen la cohesión social, la integración y participación de los diversos actores sociales tanto del sector público, del sector privado a través de empresarios, comerciantes y profesionales, así como la población mediante sus asociaciones u organizaciones barriales.

d) Recuperación del patrimonio histórico y cultural.

La puesta en valor y recuperación del patrimonio histórico y cultural del Centro Histórico de Cuenca se presenta como una gran oportunidad de progreso, puesto que permitirá generar externalidades positivas que promuevan y alienten inversiones e intervenciones, las mismas que a más de valorizar su potencial patrimonial y cultural, contribuyan activamente al desarrollo social, económico y funcional, logrando de esta manera mejorar la calidad de vida de la población residente y usuaria de ésta área histórica de la ciudad.

Es por ello que al concebir al Patrimonio histórico y cultural como recurso estratégico en los procesos de rehabilitación del Centro Histórico, permitirá que éste se constituya como el pilar fundamental en el desarrollo de las iniciativas encaminadas a la recuperación de la función residencial, favoreciendo de esta manera la inclusión social y la creación de una nueva cultura de desarrollo, formulada y concertada en función de las características y de las necesidades socio-territoriales.

5.4.6 Ejes estratégicos.

Los ejes estratégicos que se describen a continuación, basados en la realidad que presenta la problemática habitacional en el CHC, así como de la identificación de las potenciales y oportunidades de desarrollo, se constituyen en la guía para alcanzar los objetivos planteados por el Modelo de Gestión, puesto que contienen todos aquellos instrumentos que permitirán en el corto, mediano y largo plazo, recuperar y fortalecer el uso vivienda en el CHC.

5.4.6.1 Político - Institucional.

a) Objetivo:

Fortalecimiento institucional a fin de garantizar una adecuada gobernabilidad que sea capaz de gestionar de manera integral, eficiente y participativa, los procesos dirigidos a recuperar el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

Para lograr el desarrollo integral del Centro Histórico de Cuenca con énfasis en la recuperación de su vocación residencial, será indispensable contar con una adecuada gobernabilidad, que administre, conduzca y guie los procesos de desarrollo desde una perspectiva de eficiencia y eficacia de los recursos así como de confluencia de intereses.

Como paso fundamental para cumplir con dicho objetivo, será necesario establecer al *Departamento de Desarrollo Habitacional* como la entidad líder encargada de gestionar los procesos tendientes a recuperar y fortalecer la vocación residencial, así como de encaminar los procesos hacia verdaderas políticas de recuperación, conservación y desarrollo integral del Centro Histórico, como parte innegable de la mejora de la calidad de vida de la población.

A continuación se presentan los principales instrumentos de gestión que permitirán al Departamento de Desarrollo Habitacional del CHC ejercer sus labores de manera eficiente.

b) Instrumentos de gestión.

b.1.) Talento Humano: Hace referencia al equipo técnico (trabajadores o empleados) del Departamento de Desarrollo Habitacional, mismo que se constituye como una de las fuentes de riqueza más importantes, puesto que serán los responsables de la ejecución, manejo y control de todas las actividades y funciones necesarias para gestionar adecuadamente la recuperación de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

Dicho equipo técnico estará conformado por:

- **Un Director:** Quién será el encargado de administrar el Departamento de Desarrollo Habitacional, teniendo entre sus competencias, el controlar y supervisar el cumplimiento de las diversas iniciativas, planes, programas y proyectos que se realicen para recuperar la función residencial en el CHC.

También será responsabilidad del Director cumplir y hacer cumplir con lo dispuesto en la legislación, normas y demás disposiciones vigentes que involucren temas relacionados al Hábitat y vivienda, pudiendo gestionar con las instancias a cargo, la corrección, adecuación, etc., de dichas leyes, normas, etc., a los requerimientos del CHC.

- **Técnicos especializados:** Los mismos que capacitados en temas patrimoniales, culturales, de vivienda, gestión, etc., impulsarán tareas organizativas, de concertación, profundización democrática y construcción de herramientas de tipo jurídico, administrativo, socio-cultural y económico dirigidos a la recuperación y fortalecimiento de la función residencial en el CHC.

El número de técnicos dependerá de las necesidades y exigencias que en el mediano y largo plazo vaya adquiriendo el Departamento, siendo responsabilidad del Director garantizar que el número de empleados sea el adecuado para desempeñar eficientemente sus funciones.

Cabe mencionar que dicho personal deberá contar con una continua capacitación y formación interdisciplinaria acorde a las diversas

funciones y necesidades económicas, sociales, políticas y culturales que se desarrollan en el Centro Histórico, garantizando así un mayor compromiso para su recuperación.

b.2.) Cuerpo normativo y base legal: Para la consecución de un proceso responsable de recuperación para el Centro Histórico de Cuenca será imprescindible contar con voluntad política sustentada por una adecuada legislación, la cual estará acorde a las nuevas exigencias de desarrollo.

Esta reglamentación actuará de manera coordinada con las normas municipales y la legislación nacional, además sustituirá normativas que ocasionen conflictos para una mayor agilización de los procesos administrativos, apoyará y alentará procesos descentralizados para la generación de recursos, creación de incentivos y sanciones; constituyendo la condición fundamental que le otorga validez jurídica y garantiza la aplicación de la plataforma conceptual propuesta.

Para la construcción de dicha legislación se aconseja:

- Analizar cada uno de los aspectos de la actual legislación a fin de establecer aspectos positivos a fortalecer así como aquellos negativos que deberán ser motivo de revisión y corrección.
- Revisar la legislación aplicada en otras ciudades donde se han obtenido resultados exitosos en el tema de recuperación del uso vivienda.
- Realizar un diagnóstico oportuno del área de estudio así como de más estudios preliminares, a fin de que las normativas, reglamentos, etc., se adapten a los requerimientos que exige la recuperación de la vivienda en el CHC.

Toda esta información debidamente organizada, sistematizada y ajustada a los objetivos planteados para la recuperación y fortalecimiento de la función residencial en el CHC, permitirá encaminar adecuadamente los procesos de desarrollo.

CAP. V FOTO N° 5.

Edificación rehabilitada en el CHC, por parte del sector privado.



Fuente: Grupo de tesis.

Cabe mencionar que dicho marco legislativo permitirá garantizar que especialmente el sector privado (propietarios de los inmuebles, inversionistas, consultores, etc.), tengan las pautas necesarias de conservación, rehabilitación, etc., que orienten adecuadamente las acciones sobre sus bienes. Con ello se busca crear, más que restricciones, acuerdos, compromisos y responsabilidades con el sector privado a fin de garantizar que las intervenciones cumplan con el propósito de recuperar, acorde a las exigencias y requerimientos de un CH Patrimonio Cultural de la Humanidad, su vocación residencial.

c) Recursos tecnológicos y materiales: Siendo todos aquellos medios de los que se vale la tecnología para cumplir con sus propósitos, pudiendo ser materiales (computadora, impresora, etc.) o

intangibles (un sistema de información, base de datos, etc.), la administración deberá garantizar que existan los recursos adecuados que permitan al Departamento de Desarrollo Habitacional desempeñar adecuadamente sus funciones.

Es así que para la dotación de los recursos materiales, será necesaria la inversión tanto de la Municipalidad de Cuenca así como de las instituciones involucradas, para dotar a la Empresa del CHC. de todos los recursos (mobiliario, equipos, implementos y demás accesorios) necesarios para la instalación de su sede.

En cuanto a la generación de los recursos tecnológicos, se sugiere y como ya se mencionó anteriormente, trabajar en coordinación con el Proyecto World Heritage City Preservation Management (vlirCPM) a fin de establecer una correcta, homogenizada y completa información del CHC., la misma que constituirá en el parámetro fundamental para cumplir con una adecuada y transparente gestión para la recuperación del uso vivienda.

CAP. V CUADRO N° 1.

Áreas de Trabajo del Proyecto vlirCPM.

Proyecto World Heritage City Preservation Management (vlirCPM)

ÁREAS DE TRABAJO:

- Metodología de Inventario para bienes patrimoniales inmuebles
- Documentación del Patrimonio
- Monitoreo, Mantenimiento y Conservación Preventiva
- Sistema de Información Patrimonial
- Mapas de Valoración
- Atlas de daños

Fuente: Proyecto vlirCPM.

Elaboración: Grupo de tesis.

En este contexto, la recolección, análisis y procesamiento de la información podrá basarse en las herramientas técnicas que viene desarrollando el Proyecto vlirCPM, (Ver Cuadro N° 1), las mismas que podrán según las especificidades de cada uno de los sectores, zonas, barrios, etc., del CHC., ser replicadas o ser sujetas a revisión y modificación por parte del Departamento de Desarrollo Habitacional del CHC. acorde a los requerimientos que exige la recuperación del uso residencial.

Cabe mencionar que el manejo de dichos recursos será responsabilidad exclusiva de los directivos que conforman el Departamento, siendo estos los encargados de orientar las actividades en los diferentes niveles estructurales de la administración.

5.4.6.2 Económico - Financiero.

a) Objetivo:

Generar los recursos necesarios para la gestión de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, a fin de garantizar sostenibilidad económica en los procesos.

Reconociendo que la decisión de intervenir en el CHC. requiere de importantes recursos financieros, (aspecto que se ha constituido como la principal limitante que ha impedido el desarrollo, rehabilitación y revitalización del CHC.), el Modelo de Gestión plantea la implementación de una serie de mecanismos, herramientas e instrumentos que permitirán a la Empresa del CHC. y específicamente al Departamento de Desarrollo Habitacional obtener y movilizar los recursos necesarios que garanticen la sostenibilidad económica en los procesos de recuperación de la vivienda.

Para la ejecución del Modelo de Gestión propuesto será necesario cubrir dos tipos de financiamiento:

a.1.) Funcionamiento del Ente Gestor: Para cubrir los gastos producto tanto de los salarios del equipo técnico así como de los recursos materiales necesarios para el funcionamiento de la Empresa



del CHC., será necesario como se mencionó anteriormente, que la Municipalidad de Cuenca en un primer momento asuma dicha inversión.

Una vez que haya sido instaurada la Empresa del CHC., será su responsabilidad generar los recursos financieros necesarios para su funcionamiento, los mismos que deberán obtenerse de la participación del sector privado, entidades financieras y demás instituciones interesadas en la rehabilitación del CHC., siendo responsabilidad de la Junta Directiva, determinar específicamente cuáles serían los aportes económicos por parte de los actores involucrados para cubrir con los costos de funcionamiento del Ente Gestor.

De la obtención de dichos recursos se espera que la Empresa del CHC., pueda garantizar su funcionamiento e iniciar a partir de ello, la ejecución de las propuestas dirigidas a la recuperación del uso vivienda en el CHC.

a.2.) Ejecución de las propuestas: Para financiar la ejecución de los distintos planes, programas, proyectos y demás iniciativas, la Empresa del CHC. será la encargada (en coordinación con el Departamento de Desarrollo Habitacional y demás instancias involucradas) de crear las condiciones necesarias que atraigan la inversión privada y que permitan captar recursos del sector público así como de los diferentes organismos de apoyo.

Para ello será necesario establecer una serie de mecanismos de financiamiento tales como la creación de fuentes de financiamiento, incentivos, regulaciones, reformas tributarias, la cooperación internacional, la asociación público-privada, etc., que harán posible incrementar la eficiencia de las inversiones por parte del Departamento de Desarrollo Habitacional así como de la Empresa del CHC en general, incentivando con todo ello la participación cada vez mayor del sector privado y de los organismos de apoyo.

A continuación se presentan los principales instrumentos de gestión que permitirán una adecuada captación y movilización de los recursos económicos necesarios para la recuperación de la vivienda en el CHC.

b) Instrumentos de gestión:

b.1.) Fuentes de Financiamiento: Será responsabilidad de la *Dirrección Administrativa - Financiera* en coordinación con el Departamento de Desarrollo Habitacional, gestionar la captación de recursos económicos provenientes específicamente de las siguientes fuentes de financiamiento:

- **Recursos públicos:** Para la captación de los recursos provenientes tanto del gobierno Central como del Local para el financiamiento de las diversas iniciativas así como para garantizar el correcto funcionamiento del Ente Gestor, será necesario gestionar oportunamente con las respectivas instituciones involucradas en cuyos objetivos se considera el apoyo a la rehabilitación del CHC. y específicamente a la recuperación de la vivienda, tales como:

- Ministerio del Ambiente.
- Ministerio de Cultura.
- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Ministerio de Finanzas.
- Ministerio de Inclusión Económica y Social.
- Ministerio de Turismo.
- Y demás secretarías pertenecientes a la Municipalidad de Cuenca.

- **Recursos privados:** Estableciendo claramente los beneficios que trae consigo la recuperación de la función residencial para el sector privado (propietarios, inversionistas, consultores, empresarios, etc.), se fomentará la inversión por parte de éste sector mediante la aplicación de mecanismos de financiamiento y estímulos (Ver Cuadro N° 2) que permitan consensuar con éstos, la captación de recursos para la ejecución de las acciones de recuperación habitacional en el Centro Histórico de Cuenca.

- **Organismos de Apoyo:** Provendrán principalmente de la cooperación por parte de organismos nacionales e internacionales (UNESCO, BID, Junta de Andalucía, etc.), interesados por conservar el CHC. La captación de dichos recursos constituye un aspecto indispensable que ayudará al co-financiamiento de los proyectos destinados a la recuperación de la vivienda en el CHC.

Cabe mencionar que la Empresa del CHC, al ser una asociación público-privada constituido con capital mixto, la definición de los porcentajes de su participación respectiva, deberá ser objeto de análisis y negociación entre los diferentes actores, a fin de garantizar un esquema de administración y toma de decisiones acorde con la lógica empresarial propuesta para el Ente gestor.

b.2.) Movilización de Recursos: Para la gestión financiera de los proyectos de recuperación y fortalecimiento de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, la Dirección Administrativa - Financiera en coordinación con el Departamento de Desarrollo Habitacional y demás instancias involucradas, estarán encargadas de movilizar los recursos económicos en base a:

- **Recursos propios:** Donde la Empresa del CHC. estará en la capacidad de cubrir, sin ningún tipo de crédito, préstamo, garantía, etc., la totalidad de la inversión para los proyectos de recuperación habitacional.
- **Recursos prestados:** Donde la Empresa del CHC. se encargará de gestionar el financiamiento para los proyectos inmobiliarios con fondos prestados por los organismos de apoyo.
- **Créditos financieros:** Donde la Empresa del CHC. estará en la capacidad de cubrir los costos del proyecto con recurso al crédito del intermediario.
- **Gestión asociada:** Donde el/los propietarios actuales de los inmuebles se asociarán con el Departamento de desarrollo Habitacional para la realización de los proyectos de recuperación del uso vivienda.

Cabe mencionar que la movilización de los recursos deberá ir de la mano con la consecuente recuperación de las inversiones, a fin de garantizar sostenibilidad financiera.

b.3.) Plan de inversiones: Constituye un instrumento de gestión indispensable para garantizar éxito en las inversiones así como sostenibilidad en los procesos, puesto que a través de éste se prevé los presupuestos tanto para las inversiones así como para el cumpli-

miento de las funciones del Departamento de Desarrollo Habitacional.

Dicho plan permitirá al Departamento identificar anticipadamente los recursos financieros necesarios para la realización de las iniciativas tendientes a recuperar la función vivienda en el CHC, para ello se deberá desarrollar detalladamente el presupuesto necesario para garantizar el adecuado manejo de los recursos el mismo que deberá contener:

- Egresos e ingresos,
- Aportes de capital,
- Créditos,
- Intereses y reembolsos,
- Honorarios del Departamento, etc.

El presupuesto del funcionamiento por su parte garantizará que tanto el Departamento de Desarrollo Habitacional cuente con el capital necesario para la realización de sus funciones cotidianas, el mismo que podrá provenir de los honorarios por servicios y prestaciones que éste Departamento ejecuta en el marco del desarrollo de las intervenciones y demás actividades que realice.

Dichos presupuestos deberán ser aprobados por la Junta Directiva, cuyo desarrollo y aplicación debe ser objeto de un seguimiento y control por parte de Dirección Administrativa – financiera de la Empresa.

c) Mecanismos de financiamiento e incentivos propuestos:

Siendo competencia de la Empresa del CHC. a través de la Dirección Administrativa – financiera y el Departamento de Desarrollo Habitacional, los encargados de formular, generar, gestionar y aplicar diferentes herramientas de financiamiento que aseguren su correcto funcionamiento y ejecución de las iniciativas, se plantean a continuación una serie de instrumentos de financiamiento e incentivos que podrán emplearse en el CHC., a fin de incentivar las inversiones tanto del sector privado como demás organismos de apoyo para la recuperación y fortalecimiento de la vivienda.



Dichos instrumentos de financiamiento e incentivos propuestos que se presentan a continuación, son resultado de aprovechar los ya existentes y algunos planteados por el Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca (PECHC), mejorar aquellos que se encuentran deficitarios y complementariamente a estos, plantear la aplicación de nuevos instrumentos en base a experiencias en el tratamiento de las áreas históricas de ciudades latinoamericanas como Tunja, México, La Habana Vieja y otras.

• **Explotación de inmuebles a través de la asociación con el sector privado:** Se pretenderá la formación de sociedades con el sector privado sean estas personas naturales o jurídicas de manera que los inmuebles aportados por los inversionistas sean explotados para recuperar la función residencial en el CHC., llegando finalmente a consensos para la distribución de los recursos obtenidos.

• **Cartera de proyectos:** Se formulará una cartera de proyectos contenidos en un Plan Especial para la vivienda en el CHC, que atraigan la inversión por parte de diferentes sectores públicos, privados y los organismos de apoyo nacional e internacional.

• **Servicios prestados como asesoría y asistencia técnica:** Mediante el cual el Departamento de Desarrollo Habitacional tendrá la posibilidad de obtener recursos por el cobro de sus servicios prestados, cabe mencionar que éste instrumento podrá aplicarse como un incentivo que aliente la inversión del sector privado previo a un análisis donde se definan las condiciones que se deberán cumplir para obtener (ya sea a bajo costo o gratuitamente) la asesoría y asistencia técnica.

• **Reducción de trámites:** El Departamento en coordinación con la Dirección de Control municipal podrá asumir la tramitación de los respectivos requisitos para la realización de los proyectos, constituyéndose en un incentivo muy importante para el sector privado.

• **Créditos para vivienda:** En un mediano y largo plazo se podrá ejecutar una línea específica de créditos para la rehabilitación, generación, etc., de vivienda en el CHC. Dichos recursos se obtendrán de la recuperación de las inversiones realizadas por el Departamento de Desarrollo Habitacional.

• **Creación de tasas:** Se plantea que la I. Municipalidad de Cuenca formule una tasa de contribución para la conservación del Centro Histórico de la ciudad, que será de naturaleza similar a la contribución para bomberos, recolección de basura, etc., incluidas en la planilla de cobro de los servicios básicos.

• **Sanciones:** Valiéndose de las actuales leyes se pretende aplicar impuestos a los inmuebles no edificados de acuerdo al Art. 507 y 508 del COOTAD, de igual manera se podrá realizar expropiaciones para viviendas de interés social y regularización de asentamientos urbanos ((Art. 594 y 596 del COOTAD). Por otra parte éstas, pueden complementarse con la implementación de sanciones de carácter tributario para las personas con propiedad predial no edificada o usada.

• **Subsidios:** Buscando equiparar las sanciones propuestas se pretende incentivar la participación de la ciudadanía en proyectos de rehabilitación de las viviendas del CHC., por medio de la aplicación de subsidios totales o parciales (dependiendo del estudio socio económico correspondiente) aplicados en tasas o impuestos tales como: impuestos prediales, contribución de mejoras, derechos de expedición de licencia de construcción, inscripciones en el registro de la propiedad, entre otros.

Se sugiere la posibilidad de que dichos subsidios se los otorgue a las personas que conserven adecuadamente sus inmuebles, para edificaciones restauradas y readecuadas, para la ciudadanía interesada en adquirir viviendas rehabilitadas, para propietarios que realicen obras de mitigación de impactos en sus edificaciones de valor negativo, etc. Además procurará la ejecución de subsidios en las tasas de interés y garantías estatales para proyectos con mayor riesgo financiero, pero de impacto social y cultural en el CHC.

• **Transferencia de derechos de construcción:** Se buscará la aplicación de una norma que legalice la venta de una mayor capacidad constructiva en favor de una mayor densidad de edificación en proyectos localizados en otras áreas de la ciudad, el pago de dichos derechos se destinarán a la restauración o rehabilitación de las edificaciones del CHC que procedieron al negocio de sus derechos de edificabilidad.

- **Reforma del avalúo inmobiliario:** Se exigirá una reforma al método del avalúo de inmuebles para considerar el valor patrimonial y no solo el valor de mercado evitando la actual depreciación inmobiliaria por poseer una edificación de valor patrimonial.
- **Control de la especulación inmobiliaria y de suelo:** El Departamento de Desarrollo Habitacional se encargará de establecer disposiciones preventivas contra toda alza especulativa de los valores inmobiliarios y de suelo que aquejen al CHC., impidiendo la apropiación privada de los incrementos de valor originados por las intervenciones ejecutadas.
- **Participación en plusvalías:** Debido a las externalidades que generarán las inversiones en la ejecución de proyectos (como el aumento de valor de la propiedad), se pretenderá que dicha contribución especial de plusvalías se focalice en mayor medida en pro de la conservación del CHC.
- **Canalización de líneas de crédito:** El Departamento de Desarrollo Habitacional buscará asociarse con entidades bancarias que ofrezcan líneas de crédito con condiciones accesibles para familias de menores recursos económicos. Dichos créditos deberán ofrecer intereses al más bajo porcentaje del mercado, amplios plazos de pago, garantías personales o colectivas, etc.
- **Ingresos del sector turístico:** Debido a la creciente ola turística que está atravesando el Centro Histórico de Cuenca se procurará encuazar un mayor aporte de la explotación de dicha actividad como potenciador de la cultura local. De esta manera el Departamento de Desarrollo Habitacional buscara ser partícipe en cierto porcentaje por el cobro de servicios culturales, entradas a sitios intervenidos de disfrute ocio y recreación, etc.
- **Aportes nacionales e internacionales:** A nivel local se procurará obtener aportes de empresas privadas que estén interesadas en la rehabilitación habitacional en el CHC. a cambio de beneficios como publicidad, etc.

Además se persigue el apoyo del MIDUVI de tal forma que la población de recursos económicos limitados aproveche el bono de la

vivienda ya sea para mejoramiento de sus viviendas o para obra nueva. Mientras que a nivel internacional es muy importante aprovechar todo tipo de soporte en favor del mejoramiento habitacional en el casco histórico de la ciudad de Cuenca de manera que se diversifique dicha cooperación extranjera.

Cabe mencionar que todos estos instrumentos de financiamiento e incentivos deberán aplicados por la Empresa del CHC. en coordinación con el Departamento de Desarrollo Habitacional de manera progresiva y acorde a los recursos de los que dispone, a más de ser repartidos de manera justa y equitativa en el territorio a fin de garantizar con todo ello, sostenibilidad en los procesos así como credibilidad y confianza por parte de los actores involucrados.

El Cuadro que se presenta a continuación, contiene de manera general tanto los instrumentos de financiamiento como los incentivos propuestos para la recuperación y fortalecimiento de la vivienda en el CHC., en base a la siguiente clasificación:

- **Ejecutivos:** Constituyen todos aquellos instrumentos que la Empresa del CHC. estará en capacidad de formular directamente.
- **Normativos:** Hace referencia a los instrumentos normativos a nivel local y a las leyes en el ámbito nacional (municipalidad y asamblea respectivamente), las mismas que si bien no podrá realizar directamente el Departamento de Desarrollo Habitacional, le permitirá generar las condiciones necesarias para garantizar la recuperación del uso residencial en el CHC.
- **Reivindicativos:** Constituyen todos aquellos instrumentos que la Empresa del CHC. deberá gestionar con otras instancias (nacionales, internacionales, públicas y privadas), involucradas en la recuperación de la vivienda en el CHC.



CAP. V Cuadro N° 2.
Instrumentos de Financiamiento.

EJECUTIVOS

- Explotación de inmuebles a través de asociaciones con el sector privado.
- Creación de una cartera de proyectos.
- Honorarios por servicios prestados.
- Asesoría y asistencia técnica.
- Disminución en los trámites para desarrollar proyectos.
- Pago de indemnizaciones con títulos de propiedad.
- Créditos para la vivienda fruto de la recuperación de las inversiones.

NORMATIVOS

- Desarrollo de tasas de contribución para conservación del Centro Histórico de Cuenca.
- Impuesto a los inmuebles nos edificados.
- Expropiaciones para la realización de proyectos de vivienda de interés social y regularización de asentamientos urbanos.
- Impuestos sobre la propiedad predial edificada no usada.
- Subsidios en las tasas de interés y garantías estatales para proyectos con mayor riesgo financiero, pero de impacto social y cultural en CHC.
- Subsidios totales o parciales relacionados con impuestos, tasas o contribuciones para proyectos encaminados a la recuperación de la vivienda en el CHC.
- Subsidio en el pago de impuestos, tasas o contribuciones para las personas interesadas en adquirir viviendas rehabilitadas en el CHC.
- Reducción en el pago de impuestos, tasas o contribuciones para propietarios que realicen obras de mitigación de impactos en sus edificaciones de valor negativo.
- Disposiciones en contra del alza especulativa del valor inmobiliario y de suelo.
- Consideración del patrimonio como principal valor dentro de los avalúos inmobiliarios.
- Transferencia de derechos de construcción.

REIVINDICATIVOS

- Participación en plusvalías por norma o por obra pública.
- Porcentaje de ingresos provenientes del turismo.
- Cobro de servicios culturales especializados y entradas a instalaciones recreativas, culturales y a sitios intervenidos que sean de disfrute y ocio.
- Canalización de líneas de crédito.
- Coordinación con el MIDUVI para la obtención del bono de la vivienda.
- Préstamos de entidades financieras internacionales de desarrollo (UNESCO, BID, ONG, Junta de Andalucía, etc.).

Fuente: Plan especial de manejo y protección del centro histórico de Tunja y su zona de influencia., Seminario Permanente "Centro Histórico de la Ciudad de México", Caracterización de las estrategias de gestión público-privadas para la recuperación de centros urbanos, Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe.

Elaboración: Grupo de tesis.

5.4.6.3 Social - Cultural.

a) Objetivo:

Promover la convivencia social así como el rescate, permanencia y generación de valores culturales, a fin de conservar el Centro Histórico de Cuenca como un espacio vivo y pluri social propiciando su cuidado y disfrute colectivo.

El aspecto cultural constituye uno de los factores más importantes para la rehabilitación del Centro Histórico de Cuenca, puesto que en éste espacio, se concentran los valores tangibles e intangibles que se han generado a lo largo de los años y que son una muestra clara de la identidad local.

En este sentido la interrelación entre el desarrollo cultural y social constituirá una dimensión estratégica para el desarrollo del CHC., puesto que es la población, a través de sus costumbres, hábitos, modos de convivencia, etc., la principal productora de cultura, que ha receptado y transferido el patrimonio heredado.

Es así que para la recuperación del uso vivienda en el CHC., será indispensable que el Departamento de Desarrollo Habitacional coordinando con las instancias respectivas, gestione la construcción de políticas e implementación de acciones donde se concilien los intereses tanto sociales como culturales a fin de revalorizar el patrimonio histórico cultural, fortalecer la identidad local y satisfacer las necesidades de la población, al mismo tiempo que generen atractivos para la inversión privada.

Alcanzar dicho propósito requerirá de procesos de Animación socio-cultural, indispensable para el fortalecimiento de la vivienda en el CHC puesto que a través de éste se posibilitará y potenciará la democracia cultural, permitiendo la integración y participación de las personas y de los grupos sociales en la ejecución de acciones e iniciativas que compensen las desigualdades y fomenten su propio desarrollo tanto social como cultural.

A continuación se plantean algunos de los instrumentos que permitirán alcanzar el objetivo planteado.

b) Instrumentos de gestión:

b.1.) Formación y Educación sociocultural: Constituye el instrumento de gestión que permitirá a la ciudadanía (profesionales, organizaciones, asociaciones, población en general, etc.), a través de conocer, comprender y apreciar el patrimonio histórico cultural del que dispone el CHC., ser partícipe de los procesos de rehabilitación y específicamente del fortalecimiento y recuperación de su función residencial.

Para alcanzar dicho propósito será necesario por un lado, emprender acciones mediante los cuales se coordinen a los distintos niveles y ámbitos educativos (escuela, colegio, universidad, el entorno familiar y sociocultural local, nacional, etc.) y por otro generar los contextos educativos donde se integren armónicamente el aprendizaje, la creatividad, comunicación, cooperación, etc.

La puesta en marcha de dichos aspectos, permitirán a la ciudadanía involucrarse activamente en la toma de decisiones, emisión de criterios, debate de alternativas, etc., creando de esta manera, las condiciones necesarias que permitan a la ciudadanía ser partícipe de su propio desarrollo.

A continuación se describen de manera general los principales actores involucrados, escenarios y acciones necesarias para la formación y educación socio-cultural de la ciudadanía.

Actores involucrados:

a) Instituciones gubernamentales: Gobierno Central a través del Ministerio de Educación de Cultura y Turismo. El Gobierno Local a través de la Dirección de Desarrollo social, de Educación y Cultura, de Desarrollo Barrial, etc.

b) Organizaciones sociales y culturales: Comités religiosos, organizaciones barriales (de Todos Santos, Las Herrerías, San Sebastián, San Blas, El Vado, El Padrón, etc.), gremios artesanales (como la sociedad de obreros de la Salle), fundaciones, centros culturales (tales como el CIDAP, Museos de la ciudad, etc.),



- c) Instituciones educativas: sean públicas y privadas como las universidades, colegios, escuelas, academias y demás que quieran involucrarse en los procesos de formación y educación.
- d) Organizaciones no Gubernamentales: UNESCO, Junta de Andalucía, BID, etc.
- e) Población en general.

Escenarios:

- a) Equipamientos especializados: La Casa de Cultura, Banco Central, Salón de la Ciudad, Centros Educativos y Sociales abiertos a la comunidad, etc.
- b) Equipamientos urbanos: Parques y plazoletas, museos, salas de exposición, cines, teatros, etc.
- c) Espacios virtuales: Estructurados a partir del uso del Internet, constituyen los espacios donde los diferentes actores involucrados pueden debatir acerca de temas de interés socio – cultural.

Acciones:

Están constituidas por una serie de iniciativas socioeducativas y culturales dirigidas a fomentar en la ciudadanía mayor compromiso y responsabilidad con los procesos de desarrollo en el CHC.

Dichas iniciativas que se presentan a continuación, deberán ser debidas y oportunamente coordinadas entre el Departamento de Desarrollo Habitacional y los diferentes actores e instancias involucradas a fin de promover la participación efectiva y concreta de la ciudadanía.

- Formación de profesionales en materia de conservación, documentación y el manejo del Patrimonio Cultural, mediante la promoción de cursos de capacitación tanto local como nacional e internacional.
- Incorporación de líderes, animadores y/o dirigentes encargados

de continuar con los procesos de educación socio-cultural a la población.

- Proyecto de educación y fortalecimiento de los valores e identidad cultural.
- Talleres de educación ciudadana "Vivir en el Centro Histórico de Cuenca".
- Campañas de capacitación, prevención y cuidado del Patrimonio Histórico cultural.
- Promover la incorporación de temas culturales, patrimoniales, etc., en los distintos niveles de educación (primaria, secundaria, universidades, academias, etc.).

b.2.) Difusión y promoción de los valores culturales: Es el instrumento de gestión mediante el cual se procurará que la población tenga acceso a todo aquello que constituye el acervo cultural del CHC. La difusión de sus valores y significaciones, permitirá ampliar la noción de patrimonio cultural de un sitio urbano con monumentos históricos a la concepción de un territorio cultural fruto del continuo diálogo y construcción de múltiples generaciones que han actuado en lo natural y edificado, en los usos y costumbres, la lengua, los ritos y las tradiciones.

Este instrumento abrirá nuevas puertas hacia actitudes diferentes y sensibles otorgándole a la población un sentido de pertenencia con su patrimonio cultural.

Actores involucrados:

Al igual que en la Formación y Educación Socio-Cultural, los actores involucrados en los procesos de *Difusión y Promoción de los valores culturales del CHC*, estarán constituidos por las instituciones gubernamentales y no gubernamentales, organizaciones sociales y culturales, instituciones educativas y población en general, sumando a éstos los medios de comunicación como un actor clave para su desarrollo.

Dichos medios de comunicación serán principalmente: Audiovisuales como noticieros, documentales, reportajes, entrevistas, programas culturales, pedagógicos y científicos, entre otros, Impresos como revistas, periódicos, folletos, etc., Medios digitales a través de blogs, revistas virtuales, versiones digitales y audiovisuales de los medios impresos, páginas web de divulgación y difusión artística, emisoras de radio virtuales, entre otros.

Acciones:

Las diversas iniciativas para difundir y promocionar el patrimonio cultural del tradicional CHC, tendrán como objetivo primordial concientizar a la ciudadanía sobre la importancia que tiene el conocer, valorar, conservar y apropiarse de los valores culturales para mejorar su calidad de vida. Cabe mencionar que las acciones de difusión y promoción deberán desarrollarse en coordinación con aquellas de educación y formación a fin de que su realización sea eficiente y obtenga resultado positivos.

Entre las principales acciones que se sugieren para la difusión y promoción de los valores culturales en el CHC se encuentran:

- Desarrollo de eventos tales como exposiciones, simposios, congresos, etc., locales, nacionales e internacionales donde se difundan los valores culturales que posee el CHC.
- Visitas guiadas a los diferentes lugares turísticos, históricos, patrimoniales, etc., del CHC.
- Difusión de los valores culturales y patrimoniales del CHC, a través de la utilización cada vez mayor de los medios de comunicación masiva.
- Implantación de nuevas tecnologías de la información en las acciones de difusión como la creación una plataforma virtual en la Internet para difundir los valores culturales del CHC.
- Elaboración del material idóneo acorde a los actores involucrados a quienes va dirigidas las diversas acciones de formación, educación, promoción y difusión socio-cultural.

CAP. V FOTO N° 6.

Participación ciudadana promovida por la Municipalidad de Cuenca a través de la Dirección Municipal de Cultura.



Fuente: <http://www.cuenca.gov.ec/?q=node/11881>.

- Publicación y difusión de inventarios y registros de Bienes Culturales del CHC, que orienten su efectiva protección, conservación e intervención.
- Fomento del uso de espacios públicos y edificaciones patrimoniales para eventos culturales que permitan fortalecer la identidad local.

b.3.) Participación ciudadana: Reconociendo que en el Centro Histórico coexisten diversos actores tanto sociales como económicos, financieros y políticos de acuerdo a sus intereses particulares, es indispensable incorporar su participación como una forma de con-



trol y evaluación permanente de la gestión, que permita orientar a todos los actores involucrados en el centro a la consecución de objetivos comunes.

Para conseguir un proceso legítimo de participación ciudadana en los procesos de desarrollo social en el CHC, será indispensable contar con dos aspectos fundamentales, el primero, que exista voluntad política que garantice la participación a través de mecanismos de integración social e institucional así como del establecimiento de espacios de concertación y segundo que la población, conociendo sus deberes y derechos alcance el protagonismo necesario que les permita ser partícipes y corresponsables de la utilización y destino de los recursos.

Cabe mencionar que la garantía de la participación ciudadana está amparada en la Constitución del Ecuador en varios de sus artículos, siendo los principales el Art. 61, 85, 100, 207 así como en el COOTAD en sus artículos 303 y 305, donde se establece claramente que la población podrá ser partícipe en aspectos tanto de la planificación como en el área consultiva, en el ejercicio del control social y rendición de cuentas, etc., alcanzando con todo ello el adecuado cumplimiento de los objetivos y metas planteados para su desarrollo.

Actores involucrados:

Estará constituido por diversos agentes tanto económicos, como políticos, sociales, culturales, etc. (instituciones públicas y privadas, organismos de apoyo nacionales e internacionales, instituciones educativas como universidades y colegios de profesionales, asociaciones sociales, personas naturales, etc.), los mismos que interviniendo directa o indirectamente en el desarrollo social en el CHC, posibilitarán la interacción, articulación y concertación en torno a objetivos comunes que los beneficien.

Acciones:

- Fortalecimiento de las organizaciones sociales: tiene como finalidad potenciar la participación organizada de la ciudadanía permitiéndoles mejorar su calidad de vida. Para ello será indispensable que el Departamento de Desarrollo Habitacional en coordinación

con las instancias respectivas, emprendan acciones para fortalecer las organizaciones barriales, vecinales, gremiales, etc., en el CHC, como primer paso para alcanzar su participación activa en los procesos de desarrollo.

En este aspecto se sugiere la posibilidad de desarrollar coordinadamente el *Programa de fortalecimiento Barrial* propuesto en el Plan Especial para el CHC.

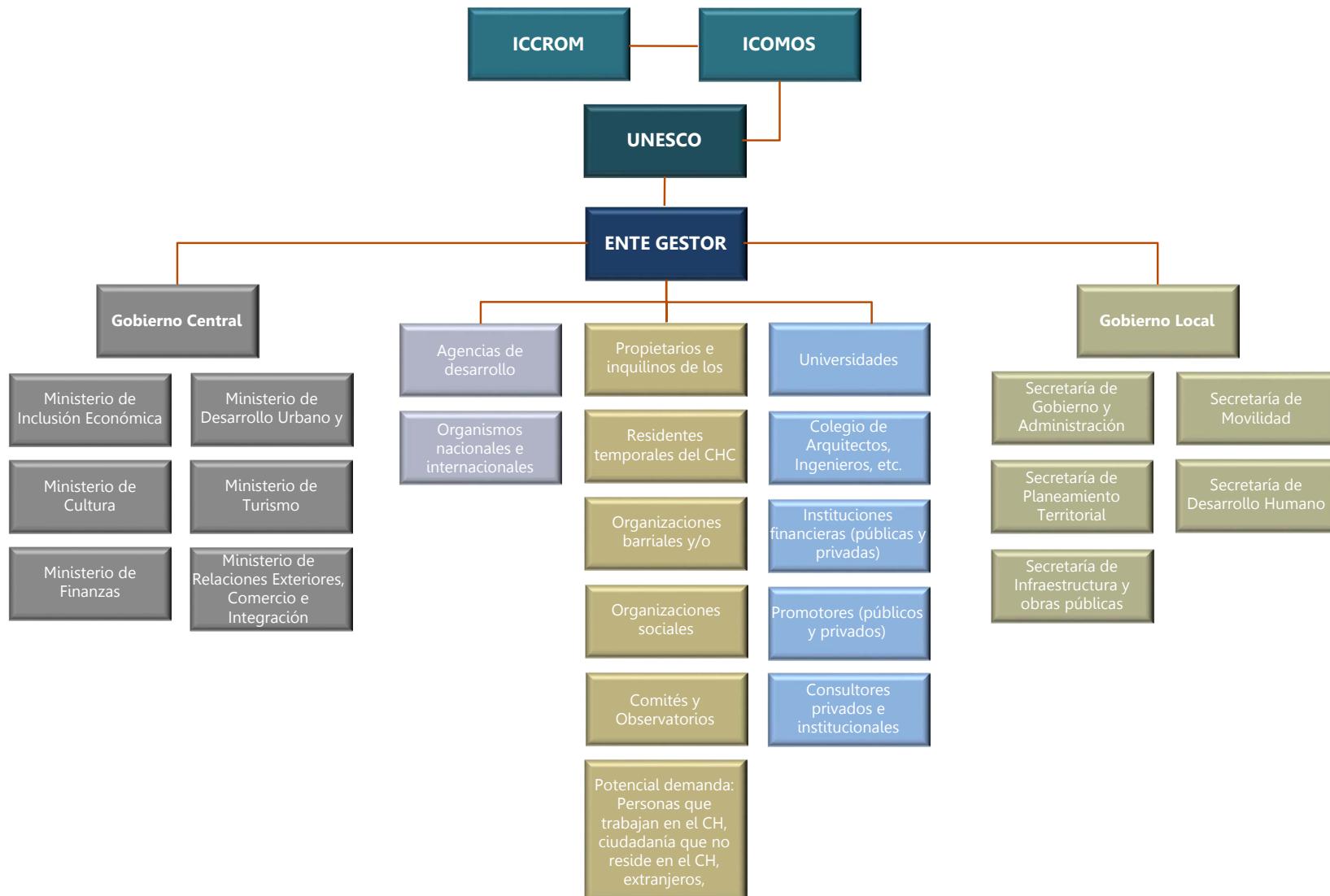
- Institucionalización de veedurías: mediante el cual se garantizará que la ciudadanía ejerza su derecho constitucional de controlar objetivamente e imparcial, la administración y gestión de los procesos de desarrollo social en el CHC.

Su institucionalización será clave en los procesos de desarrollo puesto que permitirá que la comunidad intervenga en caso de encontrar irregularidades en el manejo de la gestión y administración pudiendo introducir los correctivos que satisfagan las aspiraciones y necesidades de los diferentes actores que intervienen en el CHC.

- Establecimiento de observatorios: mediante el cual, la ciudadanía estará en la capacidad de monitorear, evaluar e incidir en determinadas políticas o procesos del desarrollo. Con ello se busca promocionar mayores niveles de participación y compromiso ciudadano en la gestión y planificación del desarrollo social, económico, institucional, cultural, etc.

- Generación de centros de Información y comunicación: mediante el cual se promoverá la inversión pública y privada, así como la participación ciudadana a través del fácil acceso a la información y comunicación de las acciones así como para la toma de decisiones orientadas al mejoramiento y desarrollo habitacional en el Centro Histórico.

El gráfico que se presenta a continuación, contiene los principales actores sociales, culturales, políticos, económicos, etc., que participarán en los procesos de gestión para recuperar y fortalecer el uso vivienda en el CHC:

CAP. V GRÁFICO N° 5.
Organigrama de Actores involucrados en la Participación.

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.



5.4.6.4 Planificación.

a) Objetivo:

Establecer un instrumento de gestión que integrado a los diferentes niveles de planeamiento del territorio, sea capaz de guiar de manera sostenible la recuperación del uso vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

La planificación constituye una necesidad incuestionable para una mejor gobernabilidad y administración del Centro Histórico de Cuenca puesto que facilita, a partir de un enfoque sistémico de las diversas dimensiones, escalas y actores involucrados en su desarrollo, solucionar conflictos económicos, sociales, políticos, culturales, etc.

Si bien el CHC cuenta con el *Plan Especial (PECHC)* como el principal instrumento de gestión, el mismo, en el tema de la vivienda (como se expuso en el análisis realizado en el capítulo N° 4 del presente trabajo), no ha dispuesto de las herramientas, instrumentos, acciones, etc., necesarias que permitan recuperar de manera significativa la vocación residencial de éste territorio.

Es así que el Modelo de Gestión plantea la necesidad fundamental de contar con un Plan específico dirigido a recuperar la función residencial en el CHC, el mismo que integrado a los distintos niveles de planificación, comprenda aspectos del desarrollo social, económico, cultural, tecnológico, ambiental, etc., así como de preservación y puesta en valor del patrimonio cultural tangible e intangible del que dispone el tradicional Casco Histórico de Cuenca.

b) Instrumento de Gestión:

b.1.) Plan Especial de Vivienda para el CHC.: Constituye el instrumento técnico-normativo que permitirá al Departamento de Desarrollo Habitacional (en el mediano plazo), gestionar la recuperación de la vivienda en el CHC. Dicho Plan deberá aportar con todas

las herramientas económicas, financieras, tecnológicas, etc., a fin de llevar a cabo de manera paulatina y progresiva la imagen que la población ha planteado para el futuro.

La generación, desarrollo, gestión y ejecución del *Plan Especial de vivienda para el CHC*, será competencia exclusiva del Departamento de Desarrollo Habitacional, el mismo que deberá trabajar en coordinación con las demás instancias tanto de la Empresa del CHC como aquellas en cuyos objetivos se encuentra el apoyo al mejoramiento del hábitat y específicamente la recuperación de la vivienda (expuestas anteriormente), incluyendo siempre la participación y concertación con la ciudadanía.

- Instrumentación del Plan Especial de Vivienda para el CHC.: Para que dicho Plan alcance los objetivos planteados deberá desarrollar todos aquellos instrumentos de orden legal, normativo, financiero, administrativos y técnicos, en coordinación con las instancias tanto del gobierno Central como Local a fin de establecer aspectos claves que permitan un desarrollo habitacional integral.

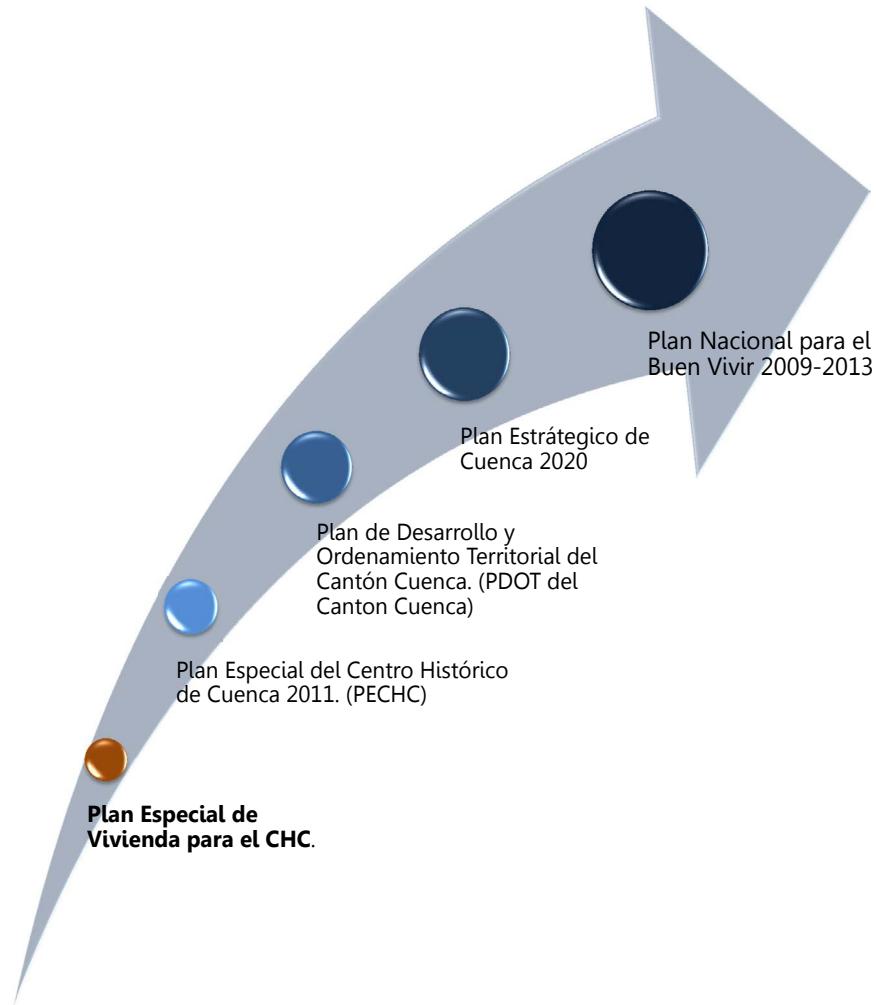
Acorde a la *Guía Metodológica CONAVI para la Elaboración de Programas Estatales de Vivienda en México*, se plantean los siguientes instrumentos indispensables para la elaboración del Plan Especial de Vivienda, dichos instrumentos deberán ser analizados y consensuados estrictamente entre todos los agentes involucrados, a fin de que éstos se adapten y cumplan con los requerimientos del CHC.

- Instrumentos jurídico-normativos: Constituyen los instrumentos que le darán el sustento y soporte legal al Plan Especial de Vivienda, permitiendo el adecuado desarrollo de las herramientas de gestión, ejecución y seguimiento del Plan para la recuperación y fortalecimiento de la vivienda en el CHC.

- Instrumentos administrativos: Constituyen aquellos instrumentos que permitirán garantizar eficiencia y eficacia en la gestión, operación, ejecución, evaluación y seguimiento de las diversas acciones propuestas en el Plan para recuperar la función residencial en el CHC. Contar con instrumentos administrativos idóneos será fundamental para que la gestión del Plan se desarrolle acorde a los objetivos y estrategias planteadas.

CAP. V GRÁFICO N° 6.

Plan Especial de Vivienda para el CHC., integrado a los demás niveles de planificación del territorio.



Fuente: Tesis profesional: Modelo de gestión para espacios públicos estanciales. 2013

Elaboración: Grupo de tesis.

- Instrumentos financieros: Para la realización de las acciones planteadas para recuperar la vivienda en el CHC, el Plan deberá establecer claramente el tipo de recursos que van a ser aplicados para la realización de dichas acciones. En este sentido será indispensable establecer el grado de participación por parte del sector privado y demás actores involucrados a fin de que su involucramiento sea coherente con las metas planteadas por el Plan.

Cabe mencionar que los instrumentos financieros deberán tener coherencia con los jurídicos-normativos de manera que las intervenciones se desarrollen adecuadamente. Dichos instrumentos financieros podrán enfocarse principalmente en:

- Los requerimientos de recursos financieros para la ejecución de los programas y acciones.
- La obtención de los recursos: Estatales y municipales.
- Los instrumentos de impuestos o tributación.
- Definición de los procedimientos que establezcan la ejecución de los recursos.
- Fuentes adicionales que se consideren (agencias internacionales, sector privado, fundaciones, organizaciones de la sociedad civil, etc.).

- Instrumentos técnicos: Será fundamental que para la generación, ejecución, gestión, etc., del Plan Especial de Vivienda, éste cuenta con sistemas de Información adecuados. Contar con información clara, detallada y completa le permitirá obtener mejores resultados además de facilitar los procesos de evaluación, monitoreo y seguimiento de las acciones plateadas para recuperar la vivienda en el CHC.

Como ya se mencionó anteriormente la obtención de dicha información podrá realizarse mediante la coordinación con otras entidades especializadas en el tema (vlirCPM), a fin de establecer metodologías, criterios generales, etc., tanto para la recolección, procesamiento de la información y el planteamiento de iniciativas.



CAP. V FOTO N° 7.

Panorámica del Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: <http://s973.photobucket.com/user/xavi8a/media/PABLOCHOA46.jpg.html>

Con ello se busca que la información sea más homogenizada a fin de que las instancias a cargo unifiquen criterios generales que guíen las intervenciones habitacionales.

- Estrategias y líneas de acción:

Las estrategias y acciones constituyen el aspecto primordial del Plan Especial de Vivienda, puesto que a través de ellas, éste puede alcanzar las metas que los diferentes actores involucrados han planteado para el futuro del tradicional CHC. Dichas actividades deberán desarrollar diversas alternativas de actuación que permitan impulsar adecuadamente la recuperación del uso residencial.

A continuación se sugieren algunas estrategias y líneas de acción que acorde a experiencias en áreas históricas de ciudades Latinoamericanas como México, Lima, Quito, etc., así como de las condiciones propias que presenta el Centro Histórico de Cuenca, podrán desarrollarse en el Plan Especial para recuperar su uso vivienda:

Estrategias

- Producción habitacional.
- Desarrollo habitacional sustentable.
- Oferta y demanda de vivienda.
- Cobertura de financiamientos y subsidios.
- Impacto social y urbano del marco normativo local.
- Simplificación de trámites para la producción de vivienda.
- Desarrollo tecnológico, técnicas constructivas en la producción habitacional.
- Coordinación con los diferentes sectores y agentes que interviene en el desarrollo habitacional y su contexto urbano, etc.

Líneas de acción

- Recuperación, rehabilitación y readecuación de inmuebles para destinarlos a vivienda.
- Fomento a la vivienda sustentable.
- Fomento a la vivienda en arrendamiento.
- Construcción de vivienda nueva en lotes baldíos, áreas vacantes de los predios y edificios ruinosos.
- Mantenimiento de la vivienda y mejoramiento barrial en torno a la vivienda.
- Desarrollo de viviendas de interés social.
- Diversificación de proyectos de vivienda para distintos estratos sociales.
- Rehabilitación y readecuación de inmuebles desocupados o subutilizados.
- Rehabilitación de plantas altas para vivienda.
- Fomento e impulso de programas públicos de vivienda.
- Fomento a la rehabilitación habitacional en inmuebles con o sin valor patrimonial.
- Desarrollo de vivienda para grupos vulnerables.

Para el cumplimiento de dichas estrategias y líneas de acción será necesario establecer ciertos criterios que estén acorde a las condiciones sociales y físicas que se presentan en el CHC. En este sentido se describen a continuación algunas recomendaciones necesarias para alcanzar los objetivos planteados por el Plan Especial de Vivienda.

- Siendo la vivienda *"la célula esencial de la vida humana en la ciudad, no puede aislarse de un contexto de funciones, servicios y redes, que afectan a lo sustantivo de la comunidad en sus partes más sensibles. Vivienda y ciudad son categorías distintas jerarquizadas en escalas a partir de lo metropolitano, pasando por los distritos, el barrio y los complejos o conjuntos residenciales, las unidades vecinales o de habitación"*. (Hernandez, 265).

En este sentido el Plan Especial de Vivienda, deberá garantizar el desarrollo de diversas funciones en el CHC que coherentes con el uso residencial permitan diversificar esta área central de la ciudad.

Siendo obligación del Departamento de Desarrollo Habitacional el desarrollar el Plan Especial de Vivienda para el CHC, de acuerdo al Art. 30 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. 2010., donde se menciona que *"Los usos de Suelo en el Centro Histórico de Cuenca, Área de El Ejido, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se regirán por lo que determinen los Planes de Ordenamiento Territorial y/o Planes Especiales según sea el caso; así como las Ordenanzas y reglamentos correspondientes"*; este deberá propiciar la mezcla de funciones, usos y servicios que permitan dinamizar esta área de la ciudad.

- Los proyectos de vivienda que se propongan como parte del Plan Especial de Vivienda para el CHC, deberán como primer paso, evaluar las condiciones sociales, físicas, económicas, culturales, etc., que se presentan en cada uno de los sectores, zonas, áreas, etc., del CH a fin de plantear soluciones habitacionales coherentes a la realidad que estos presentan.

En base a dicho análisis se podrán emprender iniciativas de *"residencias innovadoras, conectadas, accesibles, tecnológica y ambiental"*.



talmente eficientes". (Hernandez, 265), que permitan mejorar las condiciones de vida de sus habitantes.

Cabe recalcar que será de suma importancia que el Departamento de Desarrollo Habitacional establezca los parámetros, pautas, normativas, condiciones, etc., necesarias para las intervenciones, todo ello con la finalidad de evitar la destrucción y/o pérdida del patrimonio edificado con el que cuenta el tradicional CHC.

- Para repoblar esta área central e histórica de la ciudad, el Plan Especial de Vivienda deberá a más de garantizar el derecho a una vivienda digna de sus habitantes, *"aunar esfuerzos por integrar poblaciones, grupos de edad, grupos de interés, inmigrantes, empresarios creando elementos de transferencia entre todos que permitan usos compatibles, vida más allá del alojamiento, posibilidades de desarrollo en la microescala de la manzana o el barrio y accesibilidad e interpenetrabilidad con las redes de educación, equipamiento y servicios de todo tipo".* (Hernandez, 265).

Con ello se busca superar los actuales procesos de incomunicación e individualización que impiden un desarrollo social equilibrado, sano y justo.

- Será indispensable para que el Plan alcance los objetivos planteados, cambiar la concepción de la vivienda como una simple mercancía o un derecho, la vivienda deberá convertirse en un elemento integrador del tejido urbano y de la comunidad propiciando un desarrollo social tanto individual como colectivo, que le devuelva vida al CHC.

Para ello el Plan Especial de Vivienda para el Centro Histórico de Cuenca deberá asegurar acciones integrales y concertadas propendiéndole en todo momento la participación de la ciudadanía, posibilitando el dialogo abierto donde ésta pueda expresar lo que piensa; todo ello como medio para que la población se apropie de los procesos de desarrollo.

5.4.7 Plan de puesta en marcha del Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

Para alcanzar la visión propuesta por el Modelo de Gestión, será necesario implementar una serie de actividades que atiendan de manera integral a todos los aspectos involucrados directa e indirectamente en la recuperación y fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

Para ello se deberá realizar un Plan de Puesta en marcha que contenga todas las acciones necesarias para la concreción de los objetivos planteados en los ejes estratégicos, los lineamientos y criterios que orientan dichas acciones así como las entidades involucradas, las fuentes de financiamiento y el plazo de ejecución.

El Plan de puesta en marcha constituirá la herramienta clave que guiará las intervenciones en el corto, mediano y largo plazo, puesto que aportará importantes insumos para la elaboración de planes, programas y proyectos, permitiendo de esta manera presupuestar y distribuir racional y equitativamente los recursos disponibles.

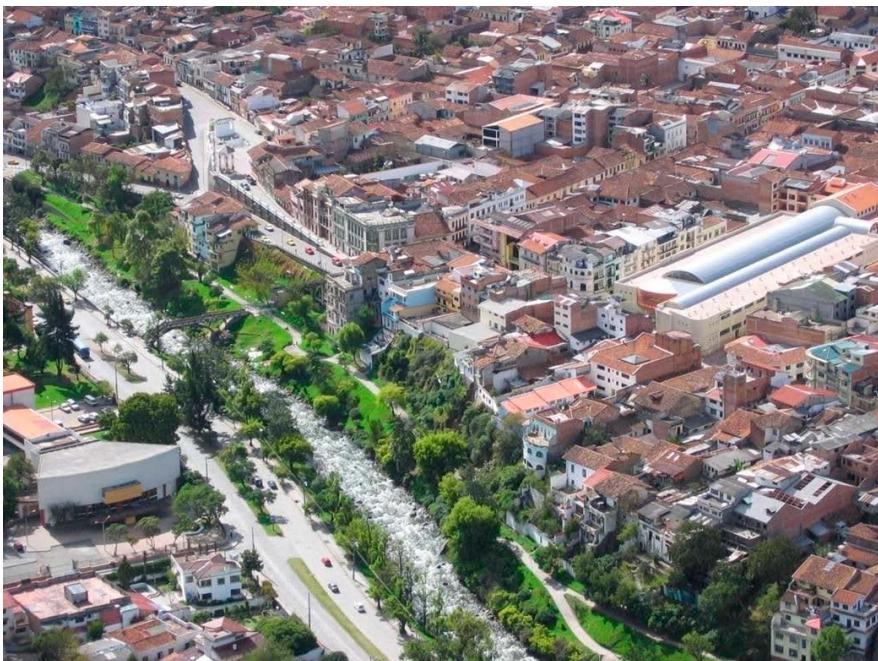
Algunos criterios a tener en cuenta para la elaboración del Plan de puesta en marcha son:

- Concebir al Centro Histórico de Cuenca como un territorio integral donde coexisten actividades de tipo social, cultural, económico, político y funcional.
- Garantizar que las intervenciones propuestas para el corto, mediano y largo plazo aseguren sostenibilidad económica, política, social y cultural, de manera que aporten a mejorar las condiciones de vida de la población residente y usuaria permanente del Centro.
- Asegurar que toda intervención se base en la obtención de beneficios sociales, culturales, ambientales, etc.
- Garantizar que las intervenciones propuestas promuevan la participación e integración de la ciudadanía.

- Asegurar que las intervenciones establezcan procesos de evaluación, seguimiento y control permanente a fin de determinar el cumplimiento de objetivos así como establecer los ajustes necesarios, etc.

CAP. V FOTO N° 8.

Vista aérea del Barranco y del Centro Histórico de Cuenca.



Fuente: Proyecto VlirCPM.

La realización del Plan de puesta en marcha del Modelo de Gestión para el fortalecimiento del uso residencial en el CHC, será competencia exclusiva del Departamento de Desarrollo Habitacional quien deberá coordinar con las instancias tanto públicas como privadas y demás actores involucrados, las acciones, medios de financiamiento, criterios, etc.

Cabe mencionar que dicho Plan de puesta en Marcha deberá regirse a las actuales estrategias de gestión pública mediante la aplicación del llamado Presupuesto por Resultados (PpR), el mismo que *"vincula la asignación de recursos a productos y resultados medibles a favor de la población, que requiere de la existencia de una definición de los resultados a alcanzar, el compromiso para alcanzar dichos resultados por sobre otros objetivos secundarios o procedimientos internos, la determinación de responsables, los procedimientos de generación de información de los resultados, productos y de las herramientas de gestión institucional, así como la rendición de cuentas."*

El Presupuesto por Resultados se implementa progresivamente a través de los programas presupuestales, las acciones de seguimiento del desempeño sobre la base de indicadores, las evaluaciones y los incentivos a la gestión, entre otros instrumentos que determine el Ministerio de Economía y Finanzas, a través de la Dirección General de Presupuesto Público, en colaboración con las demás entidades del Estado." ([*http://www.mef.gob.pe/index.php?option=com_content&view=article&id=2122&Itemid=101162&lang=es*](http://www.mef.gob.pe/index.php?option=com_content&view=article&id=2122&Itemid=101162&lang=es)*).*

En los cuadros que se presentan a continuación, se han establecido de manera sistemática los principales elementos del Plan de Puesta en Marcha del Modelo de gestión para el Fortalecimiento del uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.

CAP. V Cuadro N° 3.

Plan de Puesta en Marcha.

EJE ESTRÁTÉGICO	OBJETIVO	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	RESULTADOS ESPERADOS	ACTORES INVOLUCRADOS	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	PLAZO DE EJECUCIÓN
POLÍTICO - INSTITUCIONAL	<p>Fortalecimiento institucional a fin de garantizar una adecuada gobernabilidad que sea capaz de gestionar de manera integral, eficiente y participativa, los procesos dirigidos a recuperar el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Talento Humano • Cuerpo normativo y base legal • Recursos tecnológicos y materiales 	<p>Contar con un Ente gestor que con visión integradora y voluntad política, lidere los procesos de desarrollo del CHC, organice, administre y conduzca de manera responsable los recursos de los que dispone, potenciando las oportunidades de concertación democrática, unificando voluntades y generando consensos.</p>	<p>I. Municipalidad de Cuenca. Gobierno Central. Ciudadanía en general. Departamento de Desarrollo Habitacional. Organismos internacionales.</p>	<p>I. Municipalidad de Cuenca. Gobierno Central. Organismos internacionales. Departamento de Desarrollo Habitacional.</p>	<p>Corto. Mediano.</p>
ECONÓMICO - FINANCIERO	<p>Generar los recursos necesarios para la gestión de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, a fin de garantizar sostenibilidad económica en los procesos.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Fuentes de Financiamiento • Movilización de Recursos • Plan de inversiones 	<p>Establecer mecanismos de financiamiento mediante los cuales se reactive la economía en el CHC que permita atraer y dinamizar las inversiones, impulsando de esta manera la acción concertada de los recursos tanto públicos como privados, sociales e internacionales así como la promoción del patrimonio como fuente generadora de ingresos.</p>	<p>Departamento de Desarrollo Habitacional. Gobierno Local y Central. Sector privado. Entidades financieras. Propietarios de los inmuebles. Organizaciones sociales. Organismos de apoyo.</p>	<p>Departamento de Desarrollo Habitacional. I. Municipalidad de Cuenca. Gobierno Central. Organismos internacionales. Entidades Financieras. Sector privado.</p>	<p>Corto. Mediano.</p>

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. V Cuadro N° 4.
Plan de Puesta en Marcha.

EJE ESTRATÉGICO	OBJETIVO	INSTRUMENTOS DE GESTIÓN	RESULTADOS ESPERADOS	ACTORES INVOLUCRADOS	FUENTES DE FINANCIAMIENTO	PLAZO DE EJECUCIÓN
SOCIAL - CULTURAL	Promover la convivencia social así como el rescate, permanencia y generación de valores culturales, a fin de conservar el Centro Histórico de Cuenca como un espacio vivo y pluri social propiciando su cuidado y disfrute colectivo.	<ul style="list-style-type: none"> Formación y Educación sociocultural Difusión y promoción de los valores culturales Participación ciudadana 	Garantizar el bienestar de la población residente y usuaria del CHC mediante el rescate, protección y difusión de los valores culturales como medio para promover el desarrollo social, fomentar la identidad local y reforzar las oportunidades de integración de la comunidad.	Departamento de Desarrollo Habitacional. Gobierno Local y Central. Organizaciones sociales. Organismos de apoyo Agencias de desarrollo. Instituciones educativas. Ciudadanía en general.	Departamento de Desarrollo Habitacional. I. Municipalidad de Cuenca. Gobierno Central. Organismos nacionales e internacionales. Entidades Financieras. Sector privado.	Corto. Mediano. Largo.
PLANIFICACIÓN	Establecer un instrumento de gestión que integrado a los diferentes niveles de planeamiento del territorio, sea capaz de guiar de manera sostenible la recuperación del uso vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.	<ul style="list-style-type: none"> Plan Especial de Vivienda para el CHC 	Disponer de un Plan Especial para vivienda en el CHC, el mismo que se constituya como el principal instrumento técnico normativo que orienta la gestión, guíe los procesos de manera paulatina y progresiva, controle las acciones y efectos de conservación y mejoramiento del Casco Histórico, alcanzando de esta forma la visión que la población ha planteado para su futuro.	Departamento de Desarrollo Habitacional. I. Municipalidad de Cuenca. Organismos de apoyo. Colegio de Arquitectos, Ingenieros, etc. Ciudadanía en general.	Departamento de Desarrollo Habitacional. I. Municipalidad de Cuenca. Sector privado.	Corto. Mediano. Largo.

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.



5.4.8 Sistema de monitoreo y evaluación de la gestión.

Para el Modelo de Gestión, el *Monitoreo y Evaluación* cumplirá una función indispensable, puesto que constituirá el medio por el cual sea posible verificar de manera continua el cumplimiento de metas y objetivos comunes establecidos tanto por el Departamento de Desarrollo Habitacional así como por las diversas instituciones y ciudadanía involucradas en la recuperación de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.

El Monitoreo al ser una herramienta gerencial aplicada en la gestión de planes, programas y proyectos, deberá verificar si la ejecución y los recursos planteados para las diversas actividades para fortalecer la función residencial en el CHC, se están realizando acorde a lo planeado.

En cuanto a la Evaluación que constituye la herramienta mediante la cual se determinan tanto los efectos como impactos en los procesos de gestión sean éstos esperados o inesperados, deberá determinar si los planes, programas y proyectos para recuperar y fortalecer la vivienda en el CHC, están cumpliendo con las metas propuestas o caso contrario cuánto se están alejando de lo planeado, a fin de establecer los correctivos correspondientes.

Será entonces responsabilidad de la Dirección Ejecutiva, implantar en el corto plazo, un *Sistema de Monitoreo y Evaluación*, el mismo que posibilitará comprobar si la gestión se está llevando adecuadamente en cuanto al alcance de los procesos de desarrollo habitacional, el tiempo destinado para su desarrollo así como los recursos designados para su ejecución. Su aplicación se realizará a nivel tanto institucional como social en base a las siguientes funciones a desempeñar:

- Institucional: Permitirá conocer los avances y resultados obtenidos de los procesos de desarrollo, identificando deficiencias, impactos y logros alcanzados por el Departamento de Desarrollo Habitacional y demás entidades involucradas en la recuperación de la vivienda en el Centro Histórico, a fin de determinar grados de internalización y responsabilidades.

- Social: Permitirá medir el grado de comprensión, aprobación y participación de la comunidad en el proceso de conservación y desarrollo habitacional en el Centro Histórico de Cuenca.

Entre las principales funciones que cumplirá el *Sistema de monitoreo, control y evaluación* de la gestión se encuentran:

- Evaluación e identificación de la brecha entre las propuestas y los resultados obtenidos en la realidad.
- Elaboración de informes periódicos donde quede plasmada la situación actual de las intervenciones, con el objetivo de que los responsables puedan evaluar su desarrollo.
- Definición de las acciones correctivas y preventivas que minimicen las brechas existentes entre los resultados obtenidos y lo planificado, retroalimentando así el proceso de desarrollo.
- Realizar el seguimiento físico, económico y social de las intervenciones.
- Optimizar los recursos designados para los procesos de desarrollo, garantizando su sostenibilidad.
- Propiciar el cumplimiento de metas y objetivos institucionales.
- Evaluación de las expectativas tanto de la ciudadanía así como de las instituciones involucradas en la gestión.

A continuación se presenta un cuadro con los respectivos indicadores, medios y frecuencia de verificación para la realización del Monitoreo y Evaluación de la Gestión en el CHC.

CAP. V Cuadro N° 5.

Indicadores para el monitoreo y seguimiento del modelo de gestión.

EJE ESTRATÉGICO	OBJETIVO	VARIABLE	INDICADOR	MEDIO DE VERIFICACIÓN	FRECUENCIA
POLÍTICO INSTITUCIONAL	Fortalecimiento institucional a fin de garantizar una adecuada gobernabilidad que sea capaz de gestionar de manera integral, eficiente y participativa, los procesos dirigidos a recuperar el uso residencial en el Centro Histórico de Cuenca.	Voluntad política.	Existencia de una entidad especializada encargada de gestionar los procesos de desarrollo habitacional.	Material publicado.	-
			Estructura institucional claramente definida.	Evaluación institucional.	-
			% De coordinación interinstitucional.	Convenios, Mesas de concertación.	Semestral o Anual.
		Marco normativo que acompañe los procesos.	% De políticas públicas establecidas en relación al habitad y vivienda.	Material publicado, Análisis documental.	Variable
			% De reglamentos Municipales y leyes estatales que han sido sujeto de reforma.	Material publicado, Análisis documental.	Variable
			Nivel de aplicación local de las disposiciones legales y reglamentarias.	Inspección, Fiscalización.	Anual.
		Talento humano idóneo.	Cantidad de personal con formación educativa de cuarto nivel o superior.	Ánalisis institucional, Perfil académico.	Quinquenal.
			Promedio de años de experiencia del personal.	Perfil laboral.	-
			% De personal que ha sido formado y capacitado.	Evaluaciones, Informes.	Semestral o Anual.
		Recursos tecnológicos adecuados.	% De bases y sistemas de información creados.	Informes, Registros.	Anual.
			% De información faltante.	Informes, Registros.	Anual.
			% De confiabilidad en la información existente.	Encuestas a usuarios, Comparación	Anual.
			% De bases y sistemas de información actualizados.	Informes, Registros.	Anual.

Fuente: Indicadores para la evaluación de las Ciudades Históricas. Hugony, 2008. Guía para Diseño, construcción e interpretación de Indicadores. DANE, Guía Metodológica para la formulación de indicadores. DNP, 2009.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. V Cuadro N° 6.

Indicadores para el monitoreo y seguimiento del modelo de gestión.

EJE ESTRATÉGICO	OBJETIVO	VARIABLE	INDICADOR	MEDIO DE VERIFICACIÓN	FRECUENCIA
ECONÓMICO FINANCIERO	Generar los recursos necesarios para la gestión de la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca, a fin de garantizar sostenibilidad económica en los procesos.	Capacidad en la captación de los recursos.	% De recursos provenientes del sector público.	Informes, Registros contables.	Anual.
			% De recursos provenientes del sector privado.	Informes, Registros contables.	Anual.
			% De recursos provenientes de organismos de apoyo.	Informes, Registros, Convenios.	Anual.
			% Cumplimiento de compromisos.	Informes de ejecución.	Semestral.
		Capacidad de manejo de los recursos captados.	% En la movilización de recursos propios.	Registros contables, Informes de auditoría.	Anual.
			% En la movilización de recursos prestados.	Registros contables, Informes de auditoría.	Anual.
			% En la movilización en calidad de intermediario.	Registros contables, Informes de auditoría.	Anual.
			% En la movilización de recursos en base a la gestión asociada.	Registros contables, Informes de auditoría.	Anual.
		Capacidad administrativa financiera.	% Del presupuesto ejecutado vs. el presupuesto programado	Informe de programación y ejecución presupuestal.	Semestral o Anual.

Fuente: Indicadores para la evaluación de las Ciudades Históricas. Hugony, 2008. Guía para Diseño, construcción e interpretación de Indicadores. DANE, Guía Metodológica para la formulación de indicadores. DNP, 2009.

Elaboración: Grupo de tesis.

CAP. V Cuadro N° 7.

Indicadores para el monitoreo y seguimiento del modelo de gestión.

EJE ESTRÁTÉGICO	OBJETIVO	VARIABLE	INDICADOR	MEDIO DE VERIFICACIÓN	FRECUENCIA
SOCIAL CULTURAL	Promover la convivencia social así como el rescate, permanencia y generación de valores culturales, a fin de conservar el Centro Histórico de Cuenca como un espacio vivo y pluri social propiciando su cuidado y disfrute colectivo.	Formación y educación socio-cultural.	Cantidad de personal capacitado para la educación sociocultural.	Encuestas, Entrevistas.	Semestral.
			Cantidad de actividades de educación y formación ciudadana.	Registros e Informes de ejecución.	Trimestral, Semestral.
			Cantidad de instituciones educativas que han incluido temas relacionados al CHC. en sus pensum educativos.	Entrevistas, Registros	Anual.
			% De población formada y educada.	Encuestas, Entrevistas.	Semestral.
		Difusión y promoción de los valores culturales.	Cantidad de actividades de difusión y promoción socio-cultural del CHC.	Registros e Informes de ejecución.	Semestral o Anual.
			Cantidad y clase de medios utilizados para la difusión de valores culturales.	Registros.	Anual.
			Cantidad y clase de materiales producidos y difundidos.	Inventario	Anual.
			% De población informada sobre los valores culturales.	Encuestas, Entrevistas.	Semestral.
		Fomento de la participación y concertación ciudadana.	% De organizaciones sociales legalmente establecidas.	Registros.	Anual.
			% De población informada sobre los procesos de gestión.	Encuestas, Entrevistas.	Semestral.
			% De actividades que fomenten la participación ciudadana.	Informes de ejecución.	Semestral o Anual.
			Promedio de población participante en las diversas actividades.	Informes, Registro de actores involucrados.	Semestral.
			% De conflictos planteados por la población vs. Conflictos solucionados por la administración.	Actas, Acuerdos, Informes de ejecución.	Semestral.
			Nivel de satisfacción de la población en los procesos de gestión.	Encuestas, Entrevistas.	Anual.
			Cantidad de veedurías, observatorios, centros de información y comunicación creados.	Informes de ejecución.	Anual.

Fuente: Indicadores para la evaluación de las Ciudades Históricas. Hugony, 2008. Guía para Diseño, construcción e interpretación de Indicadores. DANE, Guía Metodológica para la formulación de indicadores. DNP, 2009.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAP. V Cuadro N° 8.

Indicadores para el monitoreo y seguimiento del modelo de gestión.

EJE ESTRATÉGICO	OBJETIVO	VARIABLE	INDICADOR	MEDIO DE VERIFICACIÓN	FRECUENCIA
PLANIFICACIÓN	Establecer un instrumento de gestión que integrado a los diferentes niveles de planeamiento del territorio, sea capaz de guiar de manera sostenible la recuperación del uso vivienda en el Centro Histórico de Cuenca.	Dotación del instrumento de planificación.	Formulación del Plan Especial de Vivienda.	Informes de gestión.	Trimestral.
			Grado de coordinación con los demás niveles de planificación del territorio.	Informes de diseño del Plan, Registro de actores involucrados.	Trimestral.
			Establecimiento del marco normativo y legislativo.	Material publicado, Análisis documental.	-
		Eficiencia en la ejecución del Plan.	% De las metas y objetivos planteados vs. los alcanzados.	Informes de ejecución.	Semestral o Anual.
			Grado de seguimiento y control en la ejecución de las intervenciones planteadas por el Plan.	Inspecciones, Fiscalización, Informes de avances.	Semestral o Anual.
			Grado de aplicación del marco normativo y legislativo.	Fiscalización	Semestral o Anual.
			% De población beneficiada proyectada vs. la alcanzada por las iniciativas del Plan.	Informes de ejecución.	Semestral o Anual.

Fuente: Indicadores para la evaluación de las Ciudades Históricas. Hugony, 2008. Guía para Diseño, construcción e interpretación de Indicadores. DANE, Guía Metodológica para la formulación de indicadores. DNP, 2009.

Elaboración: Grupo de tesis.

5.4.9 Promoción y difusión.

Constituye un elemento fundamental para el éxito e implementación del Modelo de Gestión, pues servirá como el aparato explicativo de todos los procesos que desempeña el Departamento de Desarrollo Habitacional, además de que informará a la colectividad de todas las actividades desarrolladas por la empresa, tornándose así en un factor clave que fomenta la confianza entre los distintos actores del proceso (técnicos, vecinos, empresarios, inversionistas, autoridades, etc.) coadyuvando de esta manera, al establecimiento de consensos democráticos y a la generación de nuevas visiones en el sistema.

La socialización de las obras llevadas a cabo por la institución se deberá realizar en forma continua, amplia y masiva a través de los diferentes medios de difusión tales como:

- **Material escrito:** Se procurará el diseño, diagramación, producción y distribución de información escrita la cual deberá presentarse de manera didáctica con lenguaje sencillo y a base de gráficos para así abarcar a toda clase de lectores.

Este tipo de material deberá ser validado previamente a su difusión por el personal responsable de la promoción y difusión conjuntamente con la población destinataria; además se debe prever la calidad y cantidad suficiente al momento de entregar el material para asegurar la accesibilidad por parte de los usuarios del Centro Histórico de Cuenca sean estos permanentes o temporales.

Se utilizará volantes, folletos, dípticos, trípticos, carteles, revistas, etc., además se harán publicaciones en el periódico municipal "El Trabajador" y se buscará incluir artículos vinculados a la recuperación del CHC en la revista informativa de la prefectura "Ají donde la gente participa" para llegar así a la zonas rurales de la ciudad, todo esto se deberá complementar con el apoyo de la prensa privada.

- **Material Audiovisual:** Estos se constituyen en un apoyo fundamental de la promoción y difusión y aún más para la capacitación de la población. Estos deberán contener los ejes de mayor interés procurando presentaciones agradables e interesantes.

Esta herramienta abarca videos, espacios televisivos, cuñas de radio, etc. analizando la mejor opción en cuanto al alcance y audiencia local de cada medio.

Tomando en cuenta que actualmente el internet se constituye en un instrumento de largo alcance, se procurará explotar este recurso al máximo con la creación de una plataforma virtual de la Empresa del Centro Histórico de Cuenca, que contenga cada uno de sus departamentos, con especial atención en el Departamento de Desarrollo Habitacional el cual difundirá el Plan Especial de Vivienda para el CHC., sus programas, proyectos, etc. Igualmente se incluirán blogs, espacios para receptar sugerencias y demás que fomenten la participación proactiva de la comunidad.

La plataforma digital se complementará con información incluida en espacios brindados en la página web de la I. Municipalidad de Cuenca, en la revista digital "Escala" de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de Cuenca y demás instituciones interesadas; así como también en las diferentes redes sociales.

- **Realización de eventos:** Se refiere a la realización de talleres, reuniones, charlas, asambleas, sesiones de trabajo, y demás actividades en donde se integre a todo el grupo familiar y no se excluya a ningún grupo social. La elaboración de estos eventos se los realizará de una manera metodológica previamente discutida organizando cada detalle como contenidos, participantes, herramientas, técnicas, materiales, responsables, etc., incluyendo la documentación y registro mediante memorias de toda actividad de promoción, convirtiéndose estas en catalizadores de opinión y cultura participativa.

En un inicio la promoción y difusión tendrá dificultades en llegar a todos los usuarios o usuarias posibles por lo que es importante continuar con el proceso de socialización, el cual se fortalecerá a partir del enriquecimiento con las experiencias y resultados anteriores.

Obteniendo así un sistema continuo que provocará en los actores relacionados con la ejecución de los proyectos familiaridad y apropiación de los mismos; al ser acciones organizadas que despertarán en la población un mayor interés en los procesos de desarrollo habitacional en el CHC.

5.4.10 Rendición de cuentas.

La rendición de cuentas constituye un proceso sistemático, estructurado, participativo y continuo el cual proporcionara información clara y precisa no solo en el ámbito consultivo y de la planificación sino también en lo respecta al seguimiento y evaluación de las acciones de la Empresa del CHC, garantizando así una total transparencia y eficacia de las operaciones ejecutadas con el objetivo de conocer si las expectativas planteadas por la institución así como las necesidades y requerimientos de la población han sido satisfechas.

Siendo el principio fundamental de la rendición de cuentas generar una interacción sinérgica entre la ciudadanía y las instituciones públicas el Departamento de Desarrollo Habitacional en coordinación con la instancia respectiva dentro de la Empresa del CHC, deberá rendir cuentas incluyendo la participación de los diferentes actores sociales, en temas relacionados a los que se muestran en el gráfico N° 7

En este contexto la rendición de cuentas, constituirá un elemento fundamental para la instauración de una planificación democrática y estratégica fortaleciendo así las relaciones de corresponsabilidad de dos actores fundamentales, la comunidad y lo institucional.

Dicha relación permitirá transparencia y total acceso a la información por parte de los actores involucrados en los procesos de recuperación de la vivienda en el CHC, pues una ciudadanía bien informada es capaz de opinar, analizar y evaluar la gestión realizada.

Cabe mencionar que será responsabilidad del Departamento de Desarrollo habitacional en coordinación con la instancia respectiva dentro de la Empresa del CHC, la dotación de los espacios adecuados, que permitan la interacción entre los administradores públicos y la ciudadanía.

Este proceso adquirirá plena validez en el momento en que los acuerdos, ideas y demás resultados de la evaluación sean incorporados al proceso de la gestión.

Finalmente el sistema de rendición de cuentas deberá estar articula-

do con los instrumentos en los cuales se especifica esta temática, así como los correspondientes en la norma vigente, tales como:

- Constitución de la Ecuador 2008.
- Plan Nacional del Buen Vivir.
- Ley Orgánica de Participación Ciudadana.
- Ley Orgánica del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social.
- Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).
- Código de Planificación y Finanzas Públicas.
- Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública.
- Ley de la Contraloría General del Estado.

CAP. V GRÁFICO N° 7.

Temas básicos en los que se deberá rendir cuentas.



Fuente: Guía referencial para el ejercicio de la rendición de cuentas.

Elaboración: Grupo de tesis.



CAPÍTULO VI.

CONCLUSIONES Y COMENTARIOS FINALES.

El Centro Histórico de Cuenca al igual que otras áreas centrales de ciudades latinoamericanas, han venido enfrentando desde hace ya algunas décadas serios conflictos que han provocado graves problemas de deterioro, entre los más importantes está sin duda la pérdida considerable de la población residente, lo que ha conllevado a un evidente proceso de vaciamiento que atenta contra la integralidad, permanencia y conservación de estas históricas áreas centrales.

Dichos conflictos han tenido como su principal fundamento, la aplicación de inadecuados mecanismos e instrumentos de gestión que acompañados de la incapacidad de la administración pública por enfrentar de manera integral, participativa y sostenible los procesos para su rehabilitación y revalorización, han desencadenado este fenómeno de despoblamiento.

Renovar la administración con adecuados instrumentos, mecanismos, herramientas y demás componentes de la gestión debe convertirse, ante esta situación, en una de las prioridades para las autoridades y demás agentes involucrados en la revitalización del Centro Histórico, a fin de detener los procesos de deterioro y revertirlos, logrando así mejores condiciones de vida, que atraigan nuevamente a la población a residir en estos territorios, devolviéndole de esta manera el concepto de Centro Histórico vivo.

En este contexto, los Modelos de Gestión constituyen herramientas indispensables para enfrentar la problemática, no solo del uso residencial que existe en esta área central, sino también de todos aquellos aspectos del contexto que sin duda son inherentes al concepto del hábitat.

Es así que para renovar la gestión en el Centro Histórico de Cuenca de manera que guie adecuadamente los procesos tendientes a recuperar y fortalecer la función residencial, ha requerido como primer paso, del establecimiento de una estructura administrativa (pública – privada), la misma que con un marco institucional articulado, cuerpo legal propio, autonomía administrativa y económica, etc., se constituya como un referente estratégico para los diferentes actores económicos, políticos, sociales y culturales involucrados en dichos procesos.

El propósito principal de establecer una autoridad específica y transparente, radica en la necesidad de contar con un Ente que trabaje como una unidad de gestión, que cumpla eficientemente su rol y que ejerza su capacidad de liderazgo con democracia y concertación, permitiendo recuperar en la población la confianza, credibilidad y sentido de pertenencia hasta ahora desvanecidos por la administración actual.

Ante los importantes recursos económicos que involucra la revitalización de las áreas centrales, el Modelo de gestión plantea la imperante necesidad de contar con mecanismos de financiamiento que garanticen sostenibilidad económica, los mismos que basados en una serie de estrategias para alcanzar dicho objetivo, tales como la asociación pública-privada, la cooperación internacional, el desarrollo de actividades económicas estratégicas, etc., permitirán el co-financiamiento de iniciativas así como la garantía en cuanto a la recuperación continua y permanente de los recursos para su reinversión.

Cabe recalcar que para lograr la sostenibilidad en los procesos inversionistas, será necesario establecer criterios claros que calibren la intensidad de participación tanto del sector privado como de los organismos de apoyo nacionales y/o internacionales, todo ello con el fin de garantizar su involucramiento como una oportunidad más no como un riesgo que atente contra la recuperación de esta importante área histórica.

Asegurar la sostenibilidad económica en los procesos de recuperación del uso vivienda, conlleva la también garantía de la sostenibilidad social, a fin de detener y evitar que se sigan produciendo los procesos de exclusión y expulsión de la población residente. Para ello se han establecido instrumentos de gestión que permitan involucrar a los residentes, usuarios y ciudadanos en general, al desarrollo de iniciativas que giren en torno a objetivos comunes, logrando con ello mayor integración, equidad y equilibrio en las acciones.

El eje estratégico social - cultural por lo tanto, cumple un rol fundamental para el desarrollo del Modelo de gestión, puesto que a través de él, se pretende mejorar la calidad de vida de la población residente mediante acciones tendientes a: solucionar conflictos so-



ciales, generar empleo, atender a los grupos vulnerables así como a la población en riesgo, desarrollar vivienda de interés social, para personas de la tercera edad, etc., y demás problemas relacionados al hábitat; todo ello como parte fundamental para lograr la revitalización integral del Centro Histórico.

Es preciso recalcar que al ser la cultura un eje transversal en los procesos de rehabilitación de las áreas centrales y al ser la población la principal portadora de hábitos, costumbres, tradiciones, etc., se plantean una serie de acciones encaminadas a recuperar, fomentar y difundir los valores culturales así como educar y formar a la población en estos temas, de manera que se desarrolle en éstas, sentido de pertenencia así como se fortalezca la identidad local.

En este contexto involucrar a los diversos agentes sociales, culturales, políticos y económicos implicados en el Centro Histórico mediante estrategias de participación así como de sistemas de comunicación, difusión y rendición de cuentas, constituye un medio por el cual se garantizará mayor integración y concertación, fortaleciendo de esta forma el concepto de ciudadanía con sus deberes y derechos, como medio para la construcción de proyectos colectivos, que permitan revalorizar al tradicional Centro Histórico.

Si bien los desafíos que enfrenta la revitalización de esta área de la ciudad son múltiples, se deberá garantizar el desarrollo de iniciativas que eviten procesos de gentrificación, o salida de la población de escasos recursos, pues lo que se buscara mediante un Plan Especial de Vivienda para el CHC, es la generación de oferta de vivienda para distintos niveles socioeconómicos, generación de vivienda en renta, mezcla adecuada entre vivienda y actividades económicas, entre otras, que brinden a la población de la Ciudad de Cuenca en general la oportunidad de vivir en el Centro Histórico.

Finalmente podemos concluir que para recuperar los Centros Históricos ha sido fundamental, actuar en las diferentes dimensiones cultural, económica, política y social que lo componen, partiendo de un enfoque que articule e integre a los diferentes niveles de planeación del territorio e instancias de gobierno, que promueva la participación y concertación ciudadana, que mejoren las condiciones de funcionalidad y centralidad, que fomente las inversiones de los

sectores público, privado y demás organismos de apoyo nacionales e internacionales, pero sobre todo que garantice una verdadera y auténtica gobernabilidad que asuma de manera eficiente los grandes retos que impone la revitalización de éstas áreas.

Solo con la debida atención y articulación de todos estos aspectos inherentes al desarrollo de los tradicionales Centros Históricos, se podrán generar procesos que permitan su recuperación, conservación y permanencia, para el uso y disfrute de la población y de las futuras generaciones.



ANEXOS.



ANEXO 1

Aplicación de la encuesta.

Para el presente trabajo se procedió a la aplicación de una encuesta en el área de estudio con el objetivo de conocer las características físico-sociales de vivienda que se realizaron con su entorno inmediato; siguiendo los siguientes criterios:

- **Determinación de la muestra.**

Puesto que no se está en las posibilidades realizar un censo, se procedió a realizar un análisis muestral Teniendo en cuenta que, la muestra es una parte seleccionada de la población que deberá ser representativa, es decir, reflejar adecuadamente las características que deseamos analizar en el conjunto en estudio.

Primero se establece el universo, el mismo que constituirá en el total del número de las familias que viven en el CHC. del área de estudio delimitada para el presente trabajo, es decir 4891 familias.

De dicho universo se procederá a tomar la muestra tomando en cuenta que la unidad muestral corresponde a cada familia por lo tanto en cada predio puede existir más de una vivienda en la medida en que pueda existir más de una familia, es decir que la unidad no hace referencia al predio.

- **Aplicación de la Formula.**

Para el cálculo, teniendo en cuenta de que se trata un universo finito, se tiene optará por un margen de error de más menos 5 %, el nivel de confianza adoptado es del 95,5 %, estadísticamente quiere decir que el 95,5 % de resultados que se obtenga sean ciertos.

$$m = \frac{\sigma^2 \times p \times q \times N}{E^2 \times (N-1) + \sigma^2 \times p \times N}$$

En donde tenemos que:

m = muestra.

σ = margen de confianza.

E = margen de error.

N = universo.

p = proporción de los elementos portadores del carácter considerado

$q = 100-p$

$$m = \frac{2^2 \times 50 \times 50 \times 4981}{5^2 (4981-1) + 2^2 50 \times 50}$$

Así:

De esta manera se obtiene una muestra de 370 elementos de las 4981 familias. De esta muestra se repartirá proporcionalmente entre los diferentes sectores del A.E.

- **Asignación de número de encuestas por sector.**

Para determinar cuantas encuestas corresponde a cada sector se realizó el siguiente procedimiento basado fundamentalmente en el juicio de los autores:

Se tomó como referencia el porcentaje de familias por sector y se identificó cuánto representan en la muestra (370) cada uno de estos porcentajes obteniendo así el número de encuesta por sector.

ANEXOS CUADRO N° 1.

Número de encuestas por sector.

SECTORES	FAMILIAS		ENCUESTAS POR SECTOR
	#	%	
1	845	16,96	63
2	796	15,98	59
3	582	11,68	43
4	364	7,31	27
5	553	11,10	41
6	726	14,58	54
7	724	14,54	54
8	391	7,85	29
TOTAL	4981	100,00	370

Fuente: Grupo de tesis.**Elaboración:** Grupo de tesis.

Posteriormente las cifras obtenidas de encuestas por sector se repartió equitativamente en cada uno de ellos, es decir se dividió la cantidad de encuestas por sector para el total de manzanas así mismo de cada sector, obteniendo como resultado el número de encuestas por manzana.

ANEXOS CUADRO N° 2.

Número de encuestas por manzana.

SECTORES	ENCUESTAS POR SECTOR	NÚMERO DE MANZANAS	ENCUESTAS POR MANZANA
1	63	32	2
2	59	19	3
3	43	12	4
4	27	10	3
5	41	10	4
6	54	15	4
7	54	12	4
8	29	9	3
TOTAL	370	119	27

Fuente: Grupo de tesis.**Elaboración:** Grupo de tesis.

**ANEXO 2**

ANEXOS Cuadro N° 3.

Propuesta del PECHC. para usos de suelo en el CHC.

S	CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO					
	VOCACIÓN DE USOS	USOS VOCACIONALES	USOS PRINCIPALES		USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
			PLANTA BAJA	PLANTA ALTA		
1	USO MIXTO: Vivienda y Actividad económica	Gestión y administración	Gestión y administración	Vivienda	Parqueaderos	Bodegas nuevas
		Servicios profesionales	Bancos y Mutualistas		Depósitos de cilindros de gas	Servicios industriales nuevos
		Bancos	Compañías financieras		Discotecas	Gasolineras
		Joyerías	Cooperativas de ahorro		Salas de recepción y baile	Cabarets
		Para fiestas infantiles	Corredores de seguro		Bodegas en general	
		Almacenes de ropa	Clínicas		Bares	
		Almacenes de muebles	Laboratorios clínicos		Discotecas	
		Almacenes de electrodomésticos	Oficinas y Consultorios		Restaurantes	
		Almacenes de venta de artículos	Almacenes			
			Farmacias			
			Papelerías			
			Hoteles			
			Heladerías			
			Servicios de internet			
			Equipamiento educativo			
2	USO MIXTO: Vivienda y Actividad económica	Almacenes de ropa	Gestión y administración	Vivienda	Mecánicas industriales	Bodegas nuevas
		Almacenes textiles	Bancos y Mutualistas		Electromecánicas	Servicios industriales nuevos
		Almacenes de muebles	Compañías financieras		Talleres aitomotrices	Gasolineras
		Cooperativas de ahorro y crédito	Cooperativas de ahorro		Mecánicas automotrices	Cabarets
			Corredores de seguro		Bodegas en general	
		Tiendas de abarrotes	Clínicas		Comercio de vehículos y repuestos	
		Pastelerías	Laboratorios clínicos		Comercio de maquinaria agrícola	
		Panaderías	Oficinas y Consultorios		Comercio de maquinaria para la construcción	
		Despensas	Almacenes		Bares	
			Farmacias		Discotecas	
			Papelerías			
			Hoteles			
			Heladerías			
			Servicios de internet			
			Equipamiento educativo			

Fuente: PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

ANEXOS Cuadro N° 4.

Propuesta del PECHC. para usos de suelo en el CHC.

S	CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO					
	VOCACIÓN DE USOS	USOS VOCACIONALES	USOS PRINCIPALES		USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
			PLANTA BAJA	PLANTA ALTA		
3	USO MIXTO: Vivienda, Actividad económica y Turística.	Almacenes de ropa	Gestión y administración	Vivienda	Mecánicas industriales	Bodegas nuevas
		Almacenes textiles	Bancos y Mutualistas		Electromecánicas	Servicios industriales nuevos
		Almacenes de muebles	Compañías financieras		Talleres aitomotrices	Gasolineras
		Tiendas de abarrotes	Cooperativas de ahorro		Mecánicas automotrices	Cabarets
		Cooperativas de ahorro y crédito	Corredores de seguro		Bodegas en general	Comercio de vehículos y repuestos
		Pastelerías	Clínicas		Comercio de maquinaria y repuestos	Comercio de maquinaria agrícola
		Panaderías	Laboratorios clínicos		Comercio de maquinaria agrícola	Comercio de maquinaria para la construcción
		Despensas	Oficinas		Comercio de maquinaria para la construcción	
			Consultorios		Bares y Discotecas	
			Almacenes, Farmacias, Papelerías		Hostales	
		TODOS SANTOS	Hoteles		Bares	
		Museos	Panaderías y Heladerías		Discotecas	
		Hostales	Servicios de internet		Cantinas	
		Galerías de arte	Equipamiento educativo		Licorerías	
		Salas de exposición	Almacenes de ropa y textiles		Restaurantes	
		Sombrererías	Tiendas de abarrotes		Parqueaderos	
		Talabarterías	Despensas		Mecánicas industriales	
		Hojalaterías	Almacenes de artesanías		Electromecánicas	
		Satrerías	Almacenes de muebles		Latonerías	
		Talleres de costura y bordado	Agencias de viajes		Bodegas	
		Heladerías	Centros de formación y capacitación artesanal	Vivienda	Hostales	Bodegas nuevas
		Cafeterías	Panaderías		Bares y Discotecas	Servicios industriales nuevos
		Panaderías y Pastelerías	Farmacias		Cantinas	Cabarets
		Hostales	Almacenes de ropa y textiles		Licorerías	Comercio de vehículos y repuestos
		Galerías de arte y Museos	Tiendas de abarrotes		Restaurantes	Comercio de maquinaria agrícola
		Salas de exposición	Despensas		Parqueaderos	Comercio de maquinaria para la construcción
		Sombrererías	Almacenes de artesanías		Mecánicas industriales	
		Talabarterías	Almacenes de muebles		Electromecánicas	
		Hojalaterías	Agencias de viajes		Latonerías	
		Satrerías	Servicios de internet		Bodegas	Gasolineras
4	USO MIXTO: Vivienda, Actividad económica y Turística.	Talleres de costura y bordado	Centros de formación y capacitación artesanal			
		Heladerías y Cafeterías	Panaderías			

Fuente: PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.



ANEXOS Cuadro N° 5.

Propuesta del PECHC. para usos de suelo en el CHC.

S	CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO					
	VOCACIÓN DE USOS	USOS VOCACIONALES	USOS PRINCIPALES		USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
			PLANTA BAJA	PLANTA ALTA		
5	USO MIXTO: Vivienda, Actividad económica y Turística.	Gestión y administración	Gestión y administración	Vivienda	Parqueaderos	Bodegas nuevas
		Almacenes de ropa	Bancos		Depósitos de cilindros de gas	Servicios industriales nuevos
		Joyerías	Mutualistas		Discotecas	Gasolineras
		Almacenes de muebles	Compañías financieras		Salas de recepción y baile	Cabarets
		Almacenes de electrodomésticos	Cooperativas de ahorro		Bodegas en general	Comercio de vehículos y repuestos
		Servicios profesionales	Corredores de seguro		Bares	
		Almacenes de venta de artículos	Clínicas		Discotecas	Comercio de maquinaria agrícola
		Para fiestas infantiles	Laboratorios clínicos		Restaurantes	
		Bancos	Oficinas		Hostales	Comercio de maquinaria para la construcción
			Consultorios		Cantinas	
			Almacenes		Licorerías	
			Farmacias		Mecánicas industriales	
			Papelerías		Electromecánicas	
		EL VADO			Latonerías	
		Pastelerías	Hoteles			
		Panaderías	Heladerías			
		Museos	Servicios de internet			
		Hostales	Equipamiento educativo			
		Galerías de arte	Almacenes de ropa			
		Salas de exposición	Almacenes textiles			
		Sombrerías	Tiendas de abarrotes			
		Talabarterías	Despensas			
		Hojalaterías	Almacenes de artesanías			
		Satrerías	Almacenes de artículos de arte			
		Talleres de costura y bordado	Almacenes de muebles			
		Heladerías	Agencias de viajes			
		Cafeterías	Centros de formación y capacitación artesanal			
			Panaderías			

Fuente: PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

ANEXOS Cuadro N° 6.

Propuesta del PECHC. para usos de suelo en el CHC.

S	CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO					
	VOCACIÓN DE USOS	USOS VOCACIONALES	USOS PRINCIPALES		USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
			PLANTA BAJA	PLANTA ALTA		
6	USO RESIDENCIAL: Vivienda	Centro de desarrollo infantil	Vivienda	Vivienda	Parqueaderos	Bodegas nuevas
		Almacenes de artesanías	Tiendas de abarrotes		Talleres de torno	Servicios industriales nuevos
		Almacenes del artículos de arte	Despensas		Mecánicas industriales	Gasolineras
		Agencias de viajes	Lecherías		Latonerías	Cabarets
		Centros de formación y capacitación artesanal	Heladerías		Bodegas en general	Comercio de vehículos y repuestos
			Panaderías		Lavadoras de vehículos	
			Farmacias		Electromecánicas	Comercio de maquinaria agrícola
			Bazares		Latonerías	
			Papelerías		Bares	Comercio de maquinaria para la construcción
			Peluquerías		Discotecas	
			Picanterías		Peñas	Camales
			Servicios de internet		Salas de recepción y baile	
			Lavanderías		Restaurantes	
			Almacenes de ropa			
			Sub centro de salud			
			Dispensario médico			
7	USO MIXTO: Vivienda	Almacenes de artículos de cuero	Vivienda	Vivienda	Parqueaderos	Bodegas nuevas
			Tiendas de abarrotes		Talleres de torno	Servicios industriales nuevos
		Elaboración y distribución de artículos de cuero	Despensas		Mecánicas industriales	Gasolineras
			Lecherías		Latonerías	Cabarets
		Centros de formación y capacitación artesanal	Heladerías		Bodegas en general	Comercio de vehículos y repuestos
			Panaderías			Comercio de maquinaria agrícola
			Farmacias			Comercio de maquinaria para la construcción
			Bazares			Camales
			Papelerías			
			Peluquerías			
			Picanterías			
			Servicios de internet			
			Lavanderías			
			Almacenes de ropa			
			Sub centro de salud			
			Dispensario médico			

Fuente: PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.



ANEXOS Cuadro N° 7.

Propuesta del PECHC. para usos de suelo en el CHC.

S	CLASIFICACIÓN DE USO DE SUELO					
	VOCACIÓN DE USOS	USOS VOCACIONALES	USOS PRINCIPALES		USOS RESTRINGIDOS	USOS PROHIBIDOS
			PLANTA BAJA	PLANTA ALTA		
8	USO MIXTO: Vivienda y Actividad económica	Gestión y administración	Gestión y administración		Parqueaderos	Bodegas nuevas
		Almacenes de ropa	Bancos		Depósitos de cilindros de gas	Servicios industriales nuevos
		Joyerías	Mutualistas		Discotecas	Gasolineras
		Almacenes de muebles	Compañías financieras		Salas de recepción y baile	Cabarets
		Almacenes de electrodomésticos	Cooperativas de ahorro		Bodegas en general	Comercio de vehículos y repuestos
		Servicios profesionales	Corredores de seguro		Bares	
		Almacenes de venta de artículos	Clínicas		Discotecas	Comercio de maquinaria agrícola
		Para fiestas infantiles	Laboratorios clínicos		Restaurantes	
		Bancos	Oficinas		Talleres de torno	Comercio de maquinaria para la construcción
		Almacenes de artículos de cuero	Consultorios		Mecánicas industriales	
		Elaboración y distribución de artículos de cuero	Almacenes		Latonerías	Camales
		Centros de formación y capacitación artesanal	Farmacias			
			Papelerías			
			Hoteles			
			Servicios de internet			
			Equipamiento educativo			
			Tiendas de abarrotes			
			Despensas			
			Lecherías			
			Heladerías			
			Panaderías			
			Bazares			
			Peluquerías			
			Picanterías			
			Lavanderías			
			Almacenes de ropa			
			Sub centro de salud			
			Dispensario médico			

Vivienda

Fuente: PECHC. 2010.

Elaboración: Grupo de tesis.

ANEXO 3
ANEXOS Cuadro N° 8.

Cuadros resumen de las características físicas y del entorno de la vivienda en el CHC.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA	SECTORES DEL ÁREA DE ESTUDIO.			
	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4
NUMERO DE VIVIENDAS	1104	978	684	534
NÚMERO DE HOGARES POR VIVIENDA	1 Hogar: 97,87%	1 Hogar: 96,30%	1 Hogar: 97,12 %	1 Hogar: 99,15 %
NÚMERO DE MIEMBROS POR HOGAR	2 miembros: 22,72 %	2 miembros: 26,63 %	2 miembros: 23,02 %	2 miembros: 23,08 %
TIPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE	Departamento en casa o edificio: 46,01 %	Casa o villa: 47,85 %	Casa o villa: 61,84 %	Departamento en casa o edificio: 36,14 %
NÚMERO DE CUARTOS EN LA VIVIENDA	1 cuarto: 17,81 %	1 cuarto: 20,76 %	5-10 cuartos: 20,68 %	1 cuarto: 28,61 %
NÚMERO DE DORMITORIOS EN LA VIVIENDA	1 y 2 dormitorios: 30,36 %	1 dormitorio: 34,26 %	1 dormitorio: 35,25 %	1 dormitorio: 43,91 %
TENENCIA DE LA VIVIENDA	Arrendada: 62,5 %	Arrendada: 67,81 %	Arrendada: 58,96 %	Arrendada: 66,67 %
MATERIALES PREDOMINATES DE LA VIVIENDA:	Cubierta de Teja: 59,10 %	Cubierta de Teja: 53,04 %	Cubierta de Teja: 57,19 %	Cubierta de Teja: 48,16 %
	Paredes de Ladrillo o bloque: 48,05 %	Paredes de Ladrillo o bloque: 61,37 %	Paredes de Ladrillo o bloque: 58,63 %	Paredes de Ladrillo o bloque: 52,12 %
	Piso de madera tratada: 43,41 %	Piso de madera tratada: 51,59 %	Piso de madera tratada: 41,19 %	Piso de madera tratada: 46,74 %
DEFICIT HABITACIONAL				
- Por número de hogares por vivienda	2,13%	3,70%	2,88%	0,85%
- Por tenencia de la vivienda.	71,81%	73,54%	67,30%	73,66%
- Por incuficiencia de cuartos.	2,76%	3,04%	2,88%	5,67%
- Por insuficiencia de dormitorios	5,02%	5,82%	5,58%	8,22%
DEFICIT DE SERVICIOS BÁSICOS				
- Por abastecimiento del agua	0,25%	0,92%	0,53%	0,28%
- Por evacuación de aguas servidas	0,75%	0,92%	1,43%	0,28%
- Por procedencia de la energía eléctrica	0,37%	-	0,18%	0,56%
- Por disponibilidad de telefonía fija	63,11%	59,66%	47,65%	66,66%
- Por eliminación de los desechos sólidos	0,25%	0,13%	0,35%	0,56%
DÉFICIT DE EQUIPO SANITARIO				
- Por carencia de un espacio exclusivo para cocinar	12,01%	18,07%	16,52%	19,61%
- Por carencia de baño exclusivo	12,99%	21,63%	21,91%	30,53%
DÉFICIT POR ESTADO DE MATERIALES				
- De cubierta	12,17%	12,96%	16,54%	18,13%
- De paredes	23,83%	17,32%	20,50%	25,21%
- De piso	31,11%	28,83%	28,05%	29,17%

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.



ANEXOS Cuadro N° 9.

Cuadros resumen de las características físicas y del entorno de la vivienda en el CHC.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA	SECTORES DEL ÁREA DE ESTUDIO.			
	SECTOR 1	SECTOR 2	SECTOR 3	SECTOR 4
USOS DE SUELO PREDOMINATES EN LAS EDIFICACIONES	Comercio o intercambio: 35,67 %	Vivienda: 40,15 %	Vivienda: 57,52 %	Vivienda: 37,82 %
	Vivienda: 27,90 %	Comercio o intercambio: 29,10 %	Producción de servicios: 16,10 %	Producción de servicios: 29,19 %
PATRIMONIO EDIFICADO:				
- Categorización de los inmuebles patrimoniales	VAR B: 38,56 %	VAR B: 23,89 %	VAR B: 28,25 %	AMBIENTAL: 31,3 %
- Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales	Regular y Malo: 32,34%	Regular y Malo: 39,42%	Regular y Malo: 37,36%	Regular y Malo: 50,92%
- Usos de suelo predominantes	Comercio o intercambio: 35,72%	Vivienda: 37,61 %	Vivienda: 60,11 %	Vivienda: 39,13 %
PRINCIPALES PROBLEMAS	Inseguridad	Inseguridad	Inseguridad	Inseguridad
	Intensivo tráfico vehicular/ Falta de parqueo propio.	Intensivo tráfico vehicular	Nuevos usos del suelo	Nuevos usos del suelo
	Contaminación ambiental	Contaminación ambiental	Contaminación ambiental	Contaminación ambiental
INCONFORMIDAD CON LA VIVENDA ACTUAL	68,25%	62,71%	60,47%	37,04%
PRINCIPAL RAZON PARA MANTENER LA RESIDENCIA EN EL CH	Afinidad al CH debido a la accesibilidad a bienes y servicios.			
INTERVENCIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS	Parquez y plazas	Parquez y plazas	Calles	Sector en general
REGISTRO DE ORGANIZACIONES BARRIALES	Barrio 9 de octubre	9 de octubre	Todos Santos	El Padrón
	San Blas			
	La Salle			
	Todos Santos			
POBLACIÓN QUE DESCONOCE LA EXISTENCIA DE ALGUN TIPO DE ORGANIZACIONES SOCIAL	82,54%	59,32%	76,74%	59,25%

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.

ANEXOS Cuadro N° 10.

Cuadros resumen de las características físicas y del entorno de la vivienda en el CHC.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA	SECTORES DEL ÁREA DE ESTUDIO.			
	SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8
NUMERO DE VIVIENDAS	844	828	871	530
NÚMERO DE HOGARES POR VIVIENDA	1 Hogar: 97,57 %	1 Hogar: 97,31 %	1 Hogar: 99,30 %	1 Hogar: 98,16 %
NÚMERO DE MIEMBROS POR HOGAR	1 miembro: 29,29 %	3 miembros: 22,04 %	1 miembro: 22,79 %	1 miembro: 23,27 %
TIPO DE VIVIENDA PREDOMINANTE:	Casa o villa: 37,34 %	Casa o villa: 54,83 %	Casa o villa: 47,88 %	Departamento en casa o edificio: 43,77 %
NÚMERO DE CUARTOS EN LA VIVIENDA	1 cuarto: 32,71 %	5-10 cuartos: 19,37 %	1 cuarto: 23,94 %	1 cuarto: 24,93 %
NÚMERO DE DORMITORIOS EN LA VIVIENDA	1 dormitorio: 48,60 %	2 dormitorio: 32,81 %	1 dormitorio: 40,62 %	1 dormitorio: 39,37 %
TENENCIA DE LA VIVIENDA	Arrendada: 67,88 %	Arrendada: 65,98 %	Arrendada: 68,71 %	Arrendada: 65,46 %
MATERIALES PREDOMINATES DE LA VIVIENDA:	Cubierta de Teja: 61,87 %	Cubierta de Teja: 41,30 %	Cubierta de Teja: 59,38 %	Cubierta de Teja: 60,10 %
	Paredes de Ladrillo o bloque: 48,41 %	Paredes de Ladrillo o bloque: 71,28 %	Paredes de Ladrillo o bloque: 57,98 %	Paredes de Ladrillo o bloque: 54,06 %
	Piso de Cerámica: 31,78 %	Piso de madera tratada: 36,21 %	Piso de madera tratada: 44,96 %	Piso de madera tratada: 38,06 %
DEFICIT HABITACIONAL				
- Por número de hogares por vivienda	2,43%	2,69%	0,70%	1,84%
- Por tenencia de la vivienda.	76,82%	72,31%	75,24%	72,68%
- Por incuficiencia de cuartos.	8,04%	4,10%	4,34%	3,41%
- Por insuficiencia de dormitorios	9,91%	6,93%	5,74%	6,30%
DEFICIT DE SERVICIOS BÁSICOS				
- Por abastecimiento del agua	0,18%	0,14%	0,70%	0,26%
- Por evacuación de aguas servidas	0,56%	0,70%	2,24%	1,04%
- Por procedencia de la energía eléctrica	0,18%	0,84%	0,42%	0,26%
- Por disponibilidad de telefonía fija	73,72%	64,32%	63,14%	64,69%
- Por eliminación de los desechos sólidos	0,18%	-	0,56%	-
DÉFICIT DE EQUIPO SANITARIO				
- Por carencia de un espacio exclusivo para cocinar	20,07%	13,09%	17,39%	14,95%
- Por carencia de baño exclusivo	29,93%	19,15%	23,78%	23,71%
DÉFICIT POR ESTADO DE MATERIALES				
- De cubierta	16,82%	21,35%	11,94%	13,12%
- De paredes	23,92%	14,14%	22,96%	23,09%
- De piso	27,66%	25,60%	20,72%	33,85%

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.



ANEXOS Cuadro N° 11.

Cuadros resumen de las características físicas y del entorno de la vivienda en el CHC.

CARACTERISTICAS DE LA VIVIENDA		SECTORES DEL ÁREA DE ESTUDIO.			
CONTEXTO INMEDIATO		SECTOR 5	SECTOR 6	SECTOR 7	SECTOR 8
USOS DE SUELO PREDOMINATES EN LAS EDIFICACIONES		Vivienda: 47,6 %	Vivienda: 60,29 %	Vivienda: 53,75 %	Vivienda: 34,85 %
		Producción de servicios: 18,62 %	Comercio o intercambio: 15,63 %	Comercio o intercambio: 21,18 %	Comercio o intercambio: 33,40 %
PATRIMONIO EDIFICADO:					
- Categorización de los inmuebles patrimoniales		AMBIENTAL: 29,66 %	AMBIENTAL: 17,27 %	VAR B: 31,98 %	VAR B: 32,95 %
- Estado de conservación de las edificaciones patrimoniales		Regular y Malo: 47,05%	Regular y Malo: 51,63%	Regular y Malo: 54,66%	Regular y Malo: 49,28%
- Usos de suelo predominantes		Vivienda: 47,79 %	Vivienda: 60,38 %	Vivienda: 53,91 %	Vivienda: 35,44 %
PRINCIPALES PROBLEMAS		Inseguridad	Inseguridad	Inseguridad	Inseguridad
		Intensivo tráfico vehicular	Intensivo tráfico vehicular	Intensivo tráfico vehicular	Contaminación ambiental
		Contaminación ambiental	Contaminación ambiental	Contaminación ambiental	Intensivo tráfico vehicular
INCONFORMIDAD CON LA VIVENDA ACTUAL		65,00%	64,41%	48,00%	58,62%
PRINCIPAL RAZON PARA MANTENER LA RESIDENCIA EN EL CH					
INTERVENCIÓN EN ESPACIOS PÚBLICOS					
REGISTRO DE ORGANIZACIONES BARRIALES		Parquez y plazas	Aceras	CH en general	Calles
		10 de Agosto	Plaza del Arte	Zuelería	Ma. Auxiliadora
		El Vado		Carlos Crespi	9 de octubre
POBLACIÓN QUE DESCONOCE LA EXISTENCIA DE ALGUN TIPO DE ORGANIZACIONES SOCIAL		90,00%	91,52%	94,00%	75,86%

Fuente: Grupo de tesis.

Elaboración: Grupo de tesis.



BIBLIOGRAFÍA.



- Aguilar, José et al. Metodología para la elaboración de un modelo de gestión en una institución pública Venezolana: Fundacite-Mérida. Mérida. VOL. 27 Nº 6, 2002.
- Arequipa, Municipalidad Provincial. "Plan Estratégico de Arequipa Metropolitana (PEAM)." Arequipa MPA, 2002.
- Asamblea Constituyente. "Constitución de la República del Ecuador." Ciudad Alfaro, 2008.
- Bagnera, Paola. "Vivienda y espacio público en centros históricos de América Latina." Perspectivas urbanas, no 9, p. 3-19, 2008.
- Barrera, Víinicio, et al. Tesis: "Cuenca Urbana." Universidad de Cuenca, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2008.
- Bogotá, Cámara de Comercio, Centro Hábitat Urbano. "Caracterización de las estrategias de gestión público-privadas para la recuperación de centros urbanos." Cámara de Comercio de Bogotá, 2005.
- Borja, Miguel y Gregorio López. "Los modelos de gestión en ciudades patrimonio de la humanidad: un estudio comparativo entre España y el norte de Argentina."
- Bossio, Nélida. "El uso de indicadores para la medición del estado de conservación de los centros históricos." En: Problemáticas de los centros históricos: teoría y práctica. Buenos Aires, 2001.
- Briones, Alexandra, Juan Andrés Castillo, Tesis: "Modelo de Gestión para espacios públicos estanciales parques, plazas y plazoletas en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca." Universidad de Cuenca, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2013.
- Brito, Fany, Tenezaca Elizabeth y Yacila Julisa, Tesis: "Revitalización de la Vivienda en el Centro Histórico de Cuenca." Universidad de Cuenca, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 2008.
- Calcines, Argel. "Una experiencia singular: valoraciones sobre el modelo de gestión integral de La Habana Vieja, Patrimonio de la Humanidad." UNESCO, 2006.
- Camacho, Guzmán, Pauta Eduardo y Rodríguez Gladys, Tesis: "Plan de Mejoramiento Habitacional en el Centro Histórico de Cuenca." Universidad de Cuenca, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 1988.
- Cardoso, Fausto, et al. "Manejo y preservación de la Ciudad Patrimonio Mundial." Proyecto vlirCPM.
- Carrión, Fernando. (ed.), "Centros históricos de América Latina y el Caribe." Quito: UNESCO-BID-FLACSO Ecuador, 2001.
- Carrión, Fernando. (ed.) "El financiamiento de los centros históricos de América Latina y El Caribe." FLACSO Sede Ecuador, 2007.
- Carrión, Fernando. "El gobierno de los centros históricos". En: Fernando Carrión, ed. Desarrollo cultural y gestión en centros históricos. Quito, Flacso, 2000.
- Carrión, Fernando. "Los centros históricos en la era digital." Iconos. Revista de Ciencias Sociales, no 020, p. 35-44, 2004.
- Carrión Mena, Fernando. "Plan Distrito Metropolitano. Quito del Futuro Fase 2. Planes Parciales de Áreas Históricas." p. 7-159, 1989.
- Carrión, Fernando. "Sostenibilidad de los centros históricos en América Latina." Balance del proyecto de sostenibilidad social del centro histórico de Quito. MOST de UNESCO, 2002.
- Casas, José. "Centros históricos latinoamericanos: tendiendo puentes entre el patrimonio y la ciudad." Quivera, vol. 10, no 2, p. 88-110, 2008.
- Ceballos, Leticia y Vilma Villavicencio, Tesis: "El Barrio como Célula de Ordenamiento Territorial de Áreas Residenciales." Universidad de Cuenca, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, 1994-1995.
- Chehab, Carol et al. "Enfoque territorial y modelos descentralizados de gestión del desarrollo económico Aportes desde Chile, Canadá y Ecuador." CONGOPE - Universidad de la Frontera (Chile), Quito, 2012.

- CIDAP: Centro de Investigación, Documentación y Asesoría Poblacional. "Privatización especulativa del hábitat del centro histórico del Cuzco". Internet. www.d-p-h.info/index_es.html Acceso: 5 junio 2012.
- Comisión Nacional de Fomento a la Vivienda. "guía metodológica para la elaboración de programas estatales de vivienda." México, Sestante, S.A. de C.V., 2007.
- Consejo de Participación ciudadana y control social. "Guía referencial para el ejercicio de la rendición de cuentas." Quito, 2011.
- Construcci, Pablo. "Re poblamiento del casco central de Santiago de Chile: Articulación del sector público y el sector privado." En: Fernando Carrión, ed. Desarrollo cultural y gestión en centros históricos. Quito, Flacso, 2000.
- Coulomb, René. "Modelos de Gestión en centros históricos de América latina y el Caribe. En busca de la integralidad, la gobernabilidad democrática y la sostenibilidad." En: Fernando Carrión, ed. La ciudad construida: Urbanismo en América Latina. Quito, Flacso, 2001.
- Coulomb, René. "Sustentabilidad de la centralidad urbana e histórica. Una reflexión desde el centro histórico de la ciudad de México." Quívera, vol. 10, no 2, p. 29-49, 2008.
- Gaitán, Francisco Covarrubias. "Instrumentos para la gestión de los centros históricos." En: Seminario Permanente sobre El Centro Histórico de la Ciudad de México, Ciudad de México, p. 123-144, 2010.
- Cuenin, Fernando. "Patrimonio cultural y desarrollo socioeconómico: La recuperación de áreas centrales históricas." Banco Interamericano de Desarrollo, Notas Técnicas IDB-TN-201, 2009.
- Delgadillo, Víctor. "Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva." Revista INV, vol. 23, no 63, 2008.
- Delgadillo, Víctor. "Re poblamiento y recuperación del centro histórico de la Ciudad de México, una acción pública híbrida, 2001-2006." Economía, Sociedad y Territorio, vol. 8, no 28, p. 817-845, 2008.
- Departamento Administrativo de la Función Pública. "Guía para el Diseño de un Sistema de Evaluación y Control de Gestión." Bogotá, 2002.
- Departamento Administrativo de la Función Pública. "Guía para la construcción de Indicadores de Gestión." Bogotá, 2012.
- Departamento Administrativo Nacional de estadística (DANE). "Guía para Diseño, Construcción e Interpretación de Indicadores. Estrategia para el Fortalecimiento Estadístico Territorial." Dirección de Difusión, Mercadeo y Cultura Estadística, Bogotá.
- Departamento Nacional de Planeación –DNP. "Guía Metodológica para la formulación de indicadores." Bogotá, 2009.
- Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. "Ordenanza para la gestión y conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca." Febrero, 2010.
- ECHEVERRÍA, María, et al. "Hábitat versus vivienda: mirada crítica sobre el viviendismo." 2003.
- García, Joaquín, Miguel Troitiño. "Vivir las ciudades históricas. Recuperación integrada y dinámica funcional." Colección Estudios, Ediciones de la Universidad de Castilla-La Mancha. Cuenca, 1998.
- GIL, Beatriz; Briceño Morella. "Intervención sobre la Imagen Urbana en Centros Tradicionales. Proyecto de Renovación Urbana: Funicular-Trolebús, Mérida, Venezuela." Fermentum. Revista Venezolana de Sociología y Antropología, no 44, p. 367-397, 2005.
- Giro, Marta, Gabriela Gauto. "Los modelos de gestión implícitos en la política de vivienda social y su instrumentación en el área metropolitana Gran Resistencia a partir del año 1992. PI 71/05." Argentina, 2006.



- Godard, Henri. "Crecimiento urbano y dinámica de los barrios." En: *El espacio urbano en el Ecuador*, vol. 61, 1987.
- Granados, Mtro David Pavel. "Guía metodológica para la formulación, seguimiento y evaluación de planes de manejo para las ciudades Mexicanas patrimonio de la humanidad y los centros históricos y tradicionales del país." 2010.
- Hugony, Cecilia, et al. "Indicadores para la evaluación de ciudades históricas." no 8, 2008.
- Ilustre Municipalidad de Cuenca, "Diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón". Borrador para Discusión. Cuenca, 2007.
- Ilustre Municipalidad de Cuenca. "La ciudad viva como URBS – Recuperación integral del centro histórico de Cuenca." Quito, 2009.
- Ilustre Municipalidad de Cuenca, "Plan Especial para el Centro Histórico de Cuenca (PECHO)". Resumen ejecutivo, Cuenca, 2011.
- Jordán, Ricardo y Simoni Daniela. "Gestión urbana para el desarrollo sostenible en América Latina y el Caribe". Santiago de Chile, CEPAL, 2003.
- Junta de Andalucía. "Centros Históricos el Corazón que late." Foro internacional de arquitectura. Consejería de Obras Públicas y Transportes. Fomento de la Arquitectura. Córdoba, 2008.
- López, Jorge Efraín. "El Derecho del Buen Vivir: Hábitat y Vivienda en la Constitución de La República y en el Proyecto de Ley de Organización Territorial." 2010.
- Lulle, Thierry; Urbina, Amparo. "Las dinámicas socio-espaciales de los centros históricos versus las políticas públicas de conservación del patrimonio urbano. El caso de Bogotá (1994-2010)." *Scripta Nova: revista electrónica de geografía y ciencias sociales*, vol. 14, 2010.
- Magdaleno, Margarita. Vivienda en centros históricos. En: Fernando Carrión, ed. *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Quito, Flacso, 2001.
- Menéndez, Madeline. "La vivienda en La Habana Vieja. Desarrollo histórico, problemática actual y programas en curso." *Arqueología de la Arquitectura*, no 3, p. 109-120, 2004.
- Mertins, Günter. "La renovación de los centros históricos en Latinoamérica: fases–conceptos–estrategias." *Memorias*, vol. 1, no 6, 2010.
- Moreno, José. "La vivienda en los centros históricos." En: Fernando Carrión, ed. *La ciudad construida. Urbanismo en América Latina*. Quito, Flacso, 2001.
- Muñoz, José. "El derecho a una vivienda digna y adecuada: eficacia y ordenación administrativa." Editorial Constitución y Leyes, COLEX, 2000.
- Núñez, Dania; BALL, Daniel Morgan. "Nuevos actores en la gestión de estrategias inclusivas para vivienda de alta densidad: el caso de San José de Costa Rica." *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 4, no. 7, p. 12-25, 2011.
- Ochoa, Silvia. Tesis: "Transformaciones espaciales urbano del centro histórico de cuenca a partir de 1950." Universidad de Cuenca. Facultad de Filosofía, 2009.
- Pardo, María. "VII Encuentro Internacional sobre Manejo y Gestión de Centros Históricos." *Arquitectura y Urbanismo*, vol. 30, no 1, p. 84, 2009.
- Paz Arrellano, Pedro (coord.), *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*, INAH, col. Divulgación, México, 1988.
- Peña, Teodoro. "Empresa del Centro Histórico de Quito. La Ciudad del Siglo XXI. Experiencias exitosas en gestión del desarrollo urbano en América Latina." Washington, DC: Banco Interamericano de Desarrollo, 1998.

- Pino, Inés. "Centro histórico de Quito: una centralidad urbana en transformación hacia el turismo. 2001-2008." 2009.
- "Programas de Vivienda en el Centro Histórico de La Habana" Internet. www.worldhabitatawards.org/?lang=01 Acceso: 13 noviembre 2012.
- Quito, Municipio del Distrito Metropolitano. "Centro Histórico de Quito. Plan Especial." Quito: Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda-Junta de Andalucía, 2003.
- Red de Oficinas del Historiador y del Conservador de las Ciudades Patrimoniales de Cuba. "Territorio y Gestión en cinco centros históricos cubanos. Luces y Simientes." Habana, 2012.
- República del Ecuador. "CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN." Quito, 2010.
- Rey, Gina. "Repensar La Habana: en búsqueda de la sustentabilidad urbana." riURB: Revista Iberoamericana de Urbanismo, no 7, 2012.
- Rodríguez, Patricia. La metodología TESIS. Gestión del desarrollo integral de los centros históricos. La Habana: Cuba, Instituto Superior Politécnico José Antonio Echeverría, 2009.
- Rojas, Eduardo. "Volver al centro: la recuperación de áreas urbanas centrales." Idb, 2004.
- Sáez, Elia et al. "Ciudad, vivienda y hábitat en los barrios informales de América Latina." En Ciudad, territorio y paisaje: Reflexiones para un debate multidisciplinar. p. 105-118, 2010.
- Salas, Carlos. "Casa propia en el centro histórico: No un sueño, una realidad." Internet. www.revistaparlante.pe/?q=node/135 Acceso: 19 junio 2012.
- Salcedo, Rosío. "Ayuntamiento de la ciudad de San Pablo (Brasil): Programa habitar en el Centro."
- Sánchez, Fernando. "Planificación estratégica y gestión pública por objetivos." Santiago de Chile: Instituto Latinoamericano y del Caribe de Planificación Económica y Social-ILPES-SERIE gestión pública, vol. 32, 2003.
- Sarasa, Andrés; Luis, José. "Turismo y estrategias para la recuperación de las ciudades históricas." Cuadernos de turismo, no 3, p. 7-30, 1999.
- SEMPLADES: Subsecretaría de Planificación Nacional, Territorial y Políticas Públicas. "Guía de Participación Ciudadana en la Planificación de los GAD". Quito, 2011
- Sorolla, María Luisa et al. "Cómo gestionar el patrimonio. Los desafíos del gobierno local para capitalizar intereses en pugna". Mercados y Empresas: Revista para prestadores de servicios públicos, no 57, Córdova.
- Troitiño, Miguel. "La Protección y la Recuperación de los Centros Históricos: Un reto difícil de las políticas urbanas." Universidad de Extremadura, p. 367-377, 1996.
- Troitiño, Miguel, Cascos antiguos y centros históricos: problemas, políticas y dinámicas urbanas, Madrod, MOPT, Secretaría General de Planificación y Concertación Territorial, Dirección General de Política Territorial y Urbanismo, 1992.
- Trujillo (La Libertad, Perú). Municipalidad provincial, e Instituto Nacional de Cultura (Perú). "Plan de manejo y desarrollo: Centro Histórico de Trujillo: Trujillo, Octubre 2001." Instituto Nacional de Cultura, 2001.
- UNESCO. "Centros Históricos de América Latina y el Caribe." Fernando Carrión, ed. Quito, Flacso, 2001.

