



# UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Maestría en Conservación y Gestión del Patrimonio Cultural Edificado

***Implementación del uso residencial como estrategia para la gestión de la conservación del Patrimonio Cultural Edificado para barrios poblados junto al núcleo central del Centro Histórico de Quito- caso barrio San Marcos***

Trabajo de titulación previo al título de Magister en Conservación y Gestión del Patrimonio Cultural Edificado

Autora:

Lady Evelyn Amán Esparza

CI:1721069001

Directora:

Ximena Alejandrina Salazar Guamán

CI:0104588355

**Cuenca, Ecuador**

05-septiembre-2019



## **Resumen:**

Esta investigación analiza los antecedentes teóricos conceptuales, el concepto de Centro Histórico, su declaratoria impactos y efectos que presentan los Centros Históricos, con el objetivo de demostrar que el Centro Histórico de Quito de acuerdo a su diagnóstico para la Gestión y Conservación del patrimonio edificado debe implementar el Uso Residencial como principal estrategia. Se desarrolla un marco teórico con conceptos como: los valores universales, la identidad, integridad, abordando al área histórica como un término que ha evolucionado de acuerdo a los Documentos Patrimoniales. En el capítulo dos la metodología empleada en base a la propuesta de un sistema de indicadores para la evaluación de la conservación de centros históricos, aplicados en la revisión de referentes bibliográficos.

En el capítulo tres analiza los instrumentos de planificación, se presentan en una secuencia cronológica que permiten conocer los procesos de planificación que ha tenido la Ciudad de Quito.

En el siguiente capítulo se realiza un estudio crítico al Barrio San Marcos, iniciando con una descripción, breve reseña histórica, se estudia los valores mediante la matriz de Nara. Aparece la participación de los principales actores del Barrio, grupos que fueron entrevistados y el porqué de su selección como área de estudio.

En el capítulo cinco finalmente se propone la reformulación a la Tipología de Uso Residencial, revisando estrategias realizadas en Centros Históricos en Latinoamérica y en base al estudio del Barrio San Marcos se prioriza el Uso Residencial para los barrios poblados junto al Núcleo Central del Centro Histórico de Quito.

**Palabras clave:** Quito. Núcleo central. Uso residencial. Barrio San Marcos.



**Abstract:**

According to the diagnostic of the institute of Management and Conservation of the Built Heritage, the Historical Downtown of Quito must implement a Residential Use as main strategy for its own conservation within time. With the objective to demonstrate that idea, this investigation analyses the conceptual and theoretical background, the concept of Historical Downtown, as well as its impacts and consequences.

The investigation also embraces concepts such as universal principles, identity and integrity by analysing the evolution of the term “central core” in accordance to heritage documents and the study of the Historical Downtown of Quito, its public policies, transformation and its relation with the Built Heritage.

There is a chronologic revision to the planning instruments, which allows to know its processes for Quito’s planning.

In the next chapter there is a case study in the neighbourhood of San Marcos, starting with a description, continuing with a historical review and an analysis of the figures using Nara’s matrix. The main actors in the neighbourhood took part, they were interviewed to justify the selection of this area for the study.

Finally, there is a proposal to reformulate the Residential Use typology. Several strategies used in Latin American Historical Downtowns were reviewed and, based on the before mentioned San Marcos case study, this Residential Use is prioritized for neighbourhoods locate directly immediate to the “central core” of the Historical Downtown of Quito.

**Keywords:** Downton of Quito. Residential use. Conservation. Neighbourhood of San Marcos.



## Índice del Trabajo

RESUMEN	2
ABSTRACT	3
INDICE DE CONTENIDOS	4
INDICE DE TABLAS Y GRAFICOS	7
CLAUSULA DE DERECHO DE AUTOR	11
CLAUSULA DE PROPIEDAD INTELECTUAL	12
DEDICATORIA	13
AGRADECIMIENTO	14
INTRODUCCION	15
OBJETIVOS	18

## CAPITULO I: ANTECEDENTES TEORICOS- CONCEPTUALES

1.1 Criterios Rectores y Conceptos Metodológicos	20
1.1.1 Valores Universales Excepcionales	21
1.1.2 Paisaje Urbano Histórico	22
1.1.3 Habitabilidad y Calidad de Vida	23
1.1.4 Resiliencia Urbana	24
1.1.5 Participación Ciudadana	25
1.2 Definición de Centro Histórico	27
1.3 Declaratoria de la Unesco para Centros Históricos	30
1.4 Transformación de Centros Históricos tras la Declaratoria	33
1.5 Casos de Impactos causados por el Turismo en ciudades históricas	34
1.5.1 Casos de Estudio en Europa	34
1.5.2 Caso de Estudio en América Latina	35
1.6 Centro Histórico de Quito	40
1.6.1 Situación Actual – Diagnóstico	43
1.6.2 Políticas Públicas del Centro Histórico de Quito	48



## CAPITULO II: METODOLOGÍA

<b>2.1 Sistema de Indicadores para evaluar la conservación de Centros Históricos aplicados al Centro Histórico de Quito.</b>	<b>73</b>
<b>2.2 Selección de Indicadores</b>	<b>78</b>
<b>2.3 Identificación de políticas de uso y ocupación del suelo</b>	<b>83</b>
<b>2.4 Propuesta de estrategias para propiciar el Uso Residencial</b>	<b>84</b>

## CAPITULO III: INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO EN FUNCION AL USO DE SUELO

<b>3.1 Plan Jones 1942- 1944)</b>	<b>86</b>
<b>3.2 Plan Director de 1967</b>	<b>87</b>
<b>3.3 Plan Director 1973-1993</b>	<b>88</b>
<b>3.4 Plan Quito- Esquema Director 1981</b>	<b>90</b>
<b>3.5 Plan Maestro de Rehabilitación Integral de las Áreas Históricas de Quito 1989-1991</b>	<b>91</b>
<b>3.6 Proyecto de desarrollo social del Centro Histórico 1997-2000</b>	<b>92</b>
<b>3.7 Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2001</b>	<b>92</b>
<b>3.8 Plan Especial del Centro Histórico (2003)</b>	<b>92</b>
<b>3.9 El centro y las áreas históricas en el Plan Equinoccio 21(2004) y en el Plan Bicentenario 2005-</b>	<b>2009</b>
<b>93</b>	
<b>3.10 Plan Q 2012</b>	<b>93</b>
<b>3.11 Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022</b>	<b>94</b>
<b>3.12 Ordenanza 0260 Áreas y Bienes Patrimoniales.</b>	<b>95</b>



## CAPITULO IV: USO RESIDENCIAL EN EL BARRIO SAN MARCOS – QUITO ECUADOR

4.1 Criterios Para la Selección del barrio	97
4.2 Lectura Histórico Crítica	99
4.3 Identificación de Valores mediante la matriz de Nara	100
4.5 Jerarquización de Valores	107
4.5 Diagnóstico Contexto de manejo	114
4.6 Diagnóstico – Barrio San Marcos	115

## CAPÍTULO V: PROPUESTA – ESTRATEGIA

5.1 Uso residencial como estrategia para la conservación del patrimonio edificado en Quito	125
5.2 Estrategias en Centros Históricos	126
5.3 Diagnóstico del Uso de Suelo Residencial en el Centro Histórico de Quito.	127
5.4 Propuesta en la Reformulación de la categoría de uso residencial en los barrios adyacentes al núcleo central.	130

## CAPITULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

BIBLIOGRAFÍA	135
--------------	-----

ANEXOS	137
--------	-----



## INDICE DE TABLAS, GRÁFICOS, MAPAS E IMÁGENES

Gráfico 1. Componentes de la estrategia: propuesta de uso residencial para los barrios del Centro Histórico de Quito.	16
Imagen 1: Área de comparación: núcleo central, perímetro de la declaratoria de Quito como Patrimonio Mundial.	17
Tabla 1: Eventos y documentos culturales.	28
Tabla 2: Cuadro de ciudades afectadas a causa del Turismo	34
Gráfico2: Resumen de la Agenda Urbana Hábitat	39
Imagen 2: Vista en perspectiva de Quito	40
Gráfico 3: Registro histórico de población en el Centro Histórico de Quito	46
Gráfico 4: Características de Población y Vivienda en el Centro Histórico de Quito	47
Mapa 1: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (1990)	51
Mapa 2: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (2001)	52
Mapa 3: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (2010)	53
Mapa 4: Evolución del despoblamiento en barrios del Centro Histórico de Quito entre 1990 y 2010	54
Mapa 5: Densidad en Usos Residenciales	55
Mapa 6: Predios con destino económico habitacional	56
MAPA 7: Uso de Suelo en el Centro Histórico de Quito	58
Mapa 8: Vulnerabilidad de las edificaciones	62
Mapa 9: Índice de vulnerabilidad socioeconómica	63
Mapa 10: Estado de Conservación Vivienda en el Centro Histórico de Quito	64
Gráfico 5: Tipo de Protección de las Edificaciones	66
Mapa11: Estado de Conservación de las edificaciones del CHQ	67



Mapa 12: Uso de suelo en el CHQ: bodegas	68
Gráfico 6: Comparación de la Inversión en monumentos y edificaciones menores del CHQ	69
Tabla 3: Tabla de Referencia: Factores que influyen en la conservación de los centros históricos	73
Tabla 4: Factores que influyen en la conservación del CHQ y el barrio San Marcos	74
Tabla 5: tomada como Referencia Indicadores seleccionados para el Factor “reconocimiento del PHU”	75
Tabla 6: Ejemplo de indicadores tipo check list e indicadores cualitativos estructurados en encuestas realizadas en campo	76
Tabla 7: Fuente de datos	77
Tabla 8 : Matriz de criterios para priorización de indicadores	79
Tabla 9: Valores admitidos para cada grupo de indicadores	80
Tabla 10: Clasificación de los indicadores en clave, analíticos y de diagnóstico, aplicación en el Centro Histórico de Quito que influyan en el Uso de Suelo Residencial	80
Imagen 3: Planes de Ordenamiento Territorial y visiones de Quito (1998-2018)	83
Mapa 13: Plan 1942 J. Odriozola	86
Mapa 14: Plan AMQ	89
Mapa 15: Plan AMQ	90
Mapa 16: Ubicación Barrio San Marcos- Centro Histórico de Quito	98
Imagen 4: Plano Histórico Siglo XIV	100
Mapa 17: Plano actual San Marcos	100
Imagen 5: Plano Histórico Centro Histórico de Quito	101
Imagen 6: Corte Transversal de una casa del Centro Histórico	102
Imagen 7: patio interno Casa San Marcos	102
Imagen 8: Tramo Calle Flores barrio San Marcos	103



Imagen 9: Tramo calle Junín barrio San Marcos	104
Tabla 11: Matriz de Nara Barrio San Marcos – Quito	105
Tabla 12 : Formato para entrevista en campo para identificación de valores	106
Tabla 13: Valores de intensidad de importancia	106
Imagen 10: Actores CEDIME	107
Gráfico 7: Porcentaje de Valores	107
Imagen 11: Actores Casa Somos	108
Gráfico 8 : Porcentaje de Valores	108
Imagen 12: Actor- Entrevista	109
Gráfico 9: Porcentaje de Valores	109
Gráfico 10: Porcentaje de Valores – Dirigente del barrio San Marcos	110
Gráfico 11: Porcentaje de Valores – Ciudadanía en general.	110
Imagen 13: Atributos del barrio San Marcos	111
Tabla 14: Declaratoria de Significancia – Actores	112
Tabla 15: Declaratoria de Significancia -Actores y Valores	113
Gráfico 12: Marco Jurídico Institucional del barrio San Marcos	114
Tabla 16: Censo de Población y Vivienda 2001 Centro Histórico de Quito	115
Tabla 17: Censo de Población y Vivienda 2010 Centro Histórico de Quito	115
Gráfico 13 : Porcentaje de Usos y Ocupación de Suelo	116
Mapa 18: Uso de Suelo del barrio San Marcos	117
Gráfico 14: Clasificación de Riesgos	118
Mapa 19: Plano de estado de Conservación barrio San Marcos	119



Mapa 20: Plano de Valoración del barrio San Marcos	120
Mapa 21: Plano de Intervenciones en edificaciones del barrio San Marcos	121
Imagen 14: Grupo de Emprendedores Culturales – Minga Barrial barrio San Marcos	122
Tabla 18: Ejemplos de Estrategias en los principales centros históricos de Latinoamérica	126
Mapa 22: Tipología de Uso Residencial Actual en el Centro Histórico de Quito	127
Tabla 19: Tipología de Usos de Suelo Residencial en Quito	128
Mapa 23: Planteamiento de nueva Tipología de Uso de Suelo Residencial	130



Cláusula de licencia y autorización para publicación en el Repositorio  
Institucional

---

Lady Evelyn Amán Esparza en calidad de autor/a y titular de los derechos morales y patrimoniales del trabajo de titulación “**Implementación del uso residencial como estrategia para la gestión de la conservación del Patrimonio Cultural Edificado para barrios poblados junto al núcleo central del Centro Histórico de Quito-caso barrio San Marcos**”, de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Asimismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 05 de Septiembre del 2019

Lady Evelyn Amán Esparza

C.I:1721069001



### Cláusula de Propiedad Intelectual

Lady Evelyn Amán Esparza, autor/a del trabajo de titulación "Implementación del uso residencial como estrategia para la gestión de la conservación del Patrimonio Cultural Edificado para barrios poblados junto al núcleo central del Centro Histórico de Quito-caso barrio San Marcos", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor/a.

Cuenca, 05 de Septiembre del 2019

Lady Evelyn Amán Esparza

C.I: 1721069001



## DEDICATORIA

*Dedicado a mi familia que confiaron en mí me dieron el aliento para llegar hasta aquí, mi mejor amigo mi esposo con su ayuda incondicional y a mis dos pequeñas que me dieron las fuerzas para poder culminar este trabajo.*



## AGRADECIMIENTO

*Primero a Dios que me guío hacia la oportunidad de crecimiento profesional.*

*Agradecer a la Facultad de Arquitectura de la Universidad Estatal de Cuenca por la acogida ya que siendo de otra ciudad me sentí siempre como en casa.*

*De manera especial a mi Directora de tesis, por la predisposición y la guía para la culminación de este trabajo.*

*A todos mis amigos de esta hermosa Ciudad que de una u otra manera colaboraron con la finalización de este trabajo de fin de carrera.*



## Introducción

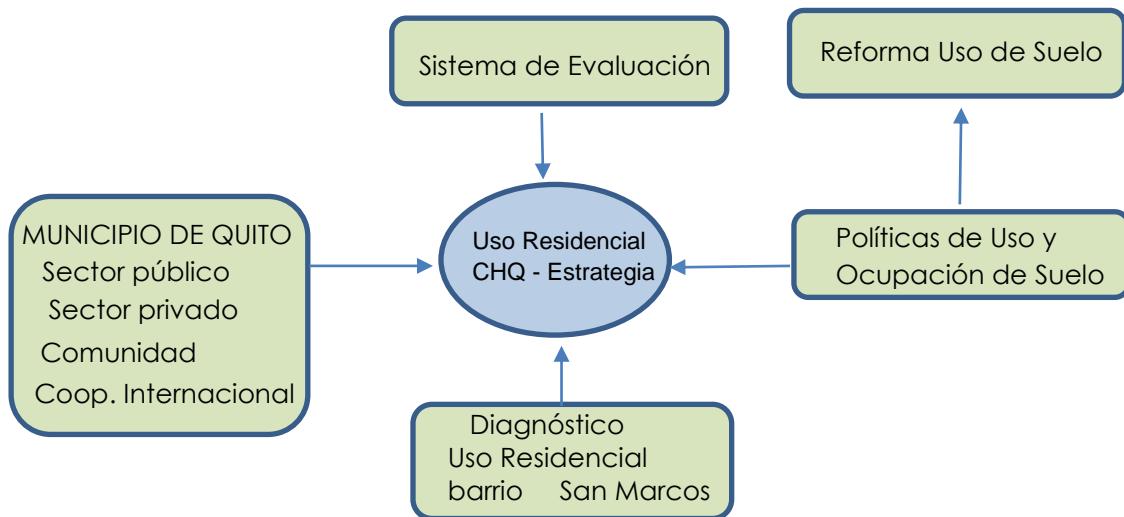
A partir de 1941, la administración pública empezó a implementar políticas para proteger y conservar el patrimonio arquitectónico y artístico de Quito. Con la inscripción de Quito en el listado del Patrimonio Mundial en 1978, se han desarrollado, de manera sostenida procesos de planificación urbana en el Centro Histórico de Quito, con el fin de ordenar el territorio y salvaguardar su patrimonio.

A pesar de que las intervenciones de regeneración urbana propuestas en el centro histórico han cumplido con las expectativas en las administraciones municipales viéndose reflejadas en el aumento del turismo en el centro histórico, existen problemas que no se han podido subsanar; los altos niveles de contaminación ambiental superando los índices recomendados, el patrimonio edificado deteriorado en determinadas zonas, son algunos de los problemas que se han mantenido en el tiempo y han deteriorado la calidad de vida de los actores que conviven a diario en el Centro Histórico, causando que el despoblamiento en la mayoría de barrios entre 2001 y 2010, haya decrecido a un ritmo anual del 2,2% (INEC, 2001Y y 2010 a).

Es así que en este trabajo de titulación se busca promover el Uso Residencial como principal estrategia para la gestión de la conservación del patrimonio cultural edificado en barrios poblados junto al núcleo central del CHQ analizado a través de cuatro componentes;

1. Sistema de Evaluación de centros históricos como herramienta principal para la gestión.
2. Políticas de Uso y Ocupación de Suelo su impacto en el resguardo del patrimonio edificado.
3. Uso Residencial en el barrio San Marcos- Quito principal valor mantenido en el tiempo.
4. Propuesta de Reforma al Uso Residencial como Estrategia.

Gráfico 1. Componentes de la estrategia: propuesta de uso residencial para los barrios del Centro Histórico de Quito.



Fuente: Propia

“Históricamente las estrategias para la recuperación en centros históricos se han planteado bajo la misma problemática; las áreas centrales de las ciudades que básicamente ocupaban el espacio de la ciudad histórica, sufrieron a partir del inicio del desarrollo económico de los sesenta un significativo cambio motivado por los nuevos planteamientos de producción espacial y de zonificación de la ciudad, que iba atribuyendo a los antiguos espacios centrales un mono-uso terciario comercial que expulsaba progresivamente a los usos diversos que la ciudad había tenido, entre los que destaca el uso residencial” (Marin C, 2005)

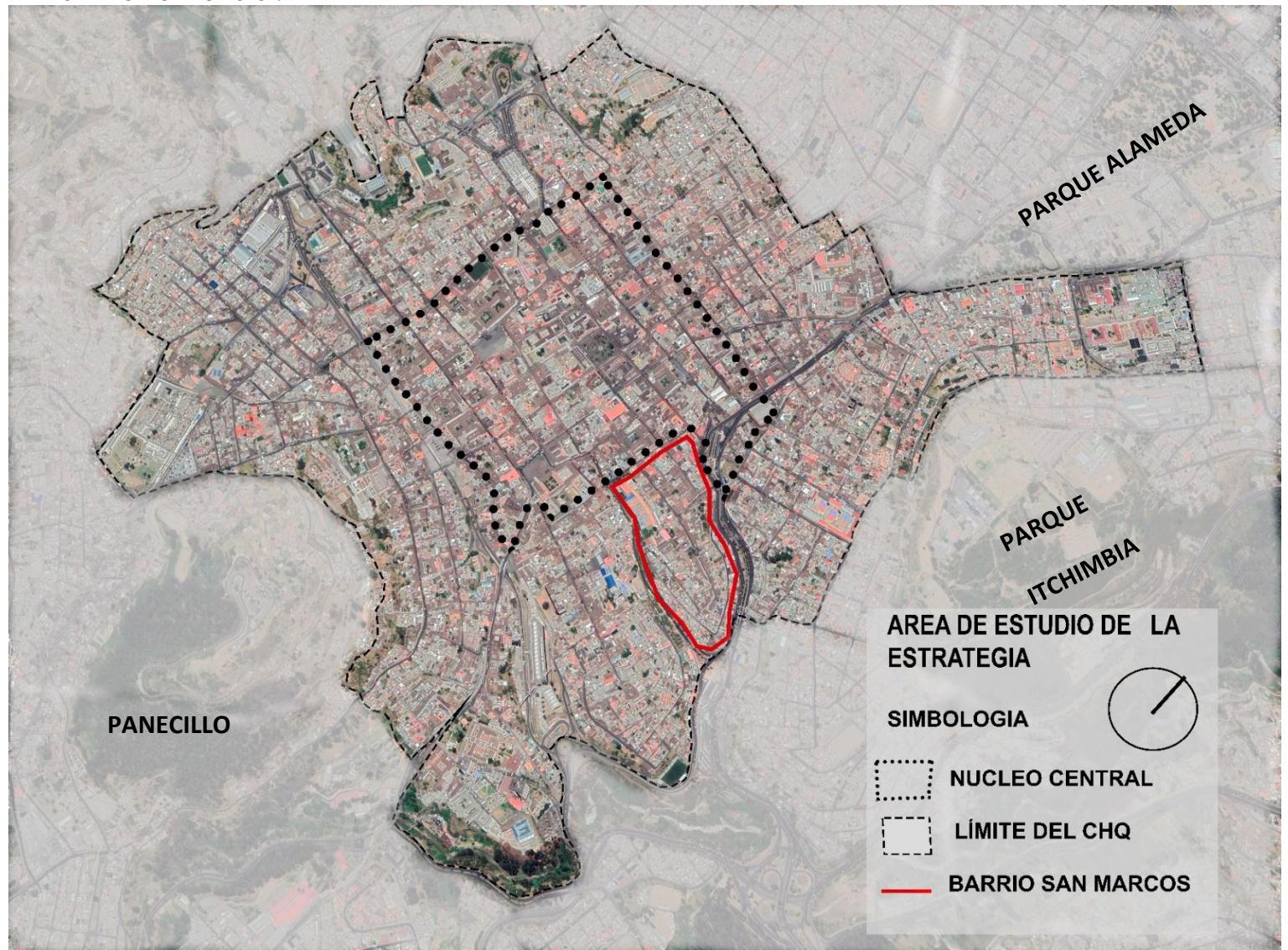
En esta propuesta se describe el proceso del Sistema de Categoría de Uso de Suelo Residencial en los diferentes marcos legales alrededor de 10 años, se sustenta en la sistematización de los documentos que contienen información cuantitativa y cualitativa: el Diagnóstico del Centro Histórico de Quito en lo que es Residencia y a la participación ciudadana en la gestión del CHQ, incluyendo recomendaciones del Paisaje Urbano Histórico para vincular los Valores Universales Excepcionales, como mecanismo de desarrollo para la ciudad.(Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura – UNESCO-2011).

Finalmente, con los datos y las fuentes de información analizadas se plantea un cambio en el tratamiento para la gestión del patrimonio edificado centrado en la tipología de Uso y ocupación del Suelo a partir de la priorización del Uso Residencial, proponiendo una reformulación para los barrios de carácter residencial adyacentes junto al núcleo Central.

### Área de Estudio

EL área seleccionada de estudio comprende el barrio tradicional San Marcos ubicado en el Centro Histórico de Quito compuesto por 8 manzanas siendo un testimonio de la permanencia de valores a través del tiempo con un patrimonio tangible e intangible, caracterizado por ser un barrio donde prevalece el Uso Residencial, sus residentes se han mantenido en el barrio, y su sentido de pertenencia ha permitido que éste no desaparezca como tal.

Imagen 1: Área de comparación: núcleo central, perímetro de la declaratoria de Quito como Patrimonio Mundial.





## Objetivos

### 1.2 Objetivo General

Promover al Uso Residencial como estrategia para la gestión y conservación del patrimonio cultural edificado en barrios poblados junto al núcleo central del centro histórico de Quito- Barrio San Marcos.

### Objetivos Específicos

- Proponer un sistema de indicadores para la evaluación de los centros históricos en base al diagnóstico de la delimitación actual del centro histórico de Quito y los barrios adyacentes al núcleo central.
- Identificar en el marco legal políticas de Uso y ocupación del suelo y su compatibilidad que afecta al uso residencial implantados en el límite del centro histórico de Quito.
- Analizar transformaciones en el cambio de Uso residencial en el área de estudio relacionado con el núcleo central.
- Plantear una reforma a la categoría de uso y ocupación del suelo en el núcleo central y para los barrios adyacentes, que ayude a la gestión del patrimonio edificado en el centro histórico.



# CAPÍTULO I

---

ANTECEDENTES

Teóricos Conceptuales



4.6.6 A partir de la declaratoria de la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad, el límite del Centro Histórico de Quito ha sido objeto, por parte de los gobiernos centrales y locales, de la creación de 42.63724 reglamentos, declaraciones, que junto con documentos internacionales han permitido construir un marco de referencia para la construcción y ejecución de planes, proyectos y programas que se relacionan con la recuperación, preservación de bienes patrimoniales y revitalización del Centro Histórico con un fuerte predominio de usos de gestión y administración, comerciales y de servicios como lo fue originalmente. Lo cual cambia para la envolvente barrial donde predomina el uso habitacional, por lo que en algunos barrios poblados junto al núcleo central se observa el impacto negativo que genera la desproporcionada concentración de otros usos. "En el Centro Histórico de Quito los usos de suelo principales corresponden a vivienda (45%) comercio (20%), administración (12%), equipamiento (15%) y 8% a talleres y otros" (ISCH EDGAR, Unión Europea, 2000)

En una proyección realizada por el MIDUVI indica que de no existir una política adecuada de vivienda que incentive a sus residentes a vivir en el centro o a su vez a atraer a nuevas familias, para el año 2022 el CHQ, tendrá apenas 26.722 habitantes, "un 45% menos de población residente comparando con el año 1990, en el que el centro contaba con 58.300 habitantes" (MIDUVI, Elaboración Subsecretaría de habitat y Asentamientos Humanos, 2011)

Bajo esta premisa el problema radica en el tratamiento que se da entre el núcleo central y su envolvente barrial los cuales han sido manejados bajo los mismo reglamentos y planteamientos convirtiéndose en un factor importante que determina el despoblamiento que deberían ser manejados y

gestionados de distinta manera separando el área central y los barrios adyacentes.

#### **1.4 Criterios rectores y conceptos metodológicos**

A demás de sustentarse con el diagnóstico del Uso Residencial del barrio San Marcos y su comparación con el Núcleo Central la propuesta de Implementar una estrategia analiza e incorpora los criterios para una ciudad Patrimonio Mundial, conceptos que han evolucionado en el tiempo y plantean nuevos mecanismos para la preservación, considerando al patrimonio cultural como un mecanismo de desarrollo.



#### **1.4.1 Valores Universales Excepcionales**

Para que un sitio sea incorporado en la lista de Patrimonio Mundial, este debe cumplir con al menos uno de los diez criterios de selección establecidos por la UNESCO y poseer un Valor Universal Excepcional. Los criterios adoptados por el Comité en 1987 para que el Centro Histórico de Quito sea incluido y ratificados en 2013 con la adopción de la retrospectiva por parte del Comité del Patrimonio Mundial son:

Criterio ii. "Presentar un importante intercambio de valores humanos, en un periodo determinado o dentro de un área cultural del mundo, sobre hechos en arquitectura o tecnología, artes monumentales, urbanismo o diseño de paisaje. La influencia de la escuela barroca de Quito (Escuela Quiteña) ha sido reconocida en el entorno cultural, especialmente en el arte (arquitectura, escultura y pintura), en todas las ciudades de la Real Audiencia, e incluso aquellas cercanas a la región" (UNESCO ,2005).

Criterio iv. "Ser un ejemplo excepcional de un tipo de edificio, un conjunto arquitectónico o tecnológico o un paisaje que expone una fase significativa en la historia humana. Quito forma un *sui generis* armonioso (paisaje único), donde las acciones del hombre y la naturaleza se unen para crear una obra única y trascendental de su tipo" (UNESCO, 2006).

#### **Declaración de autenticidad e integridad <sup>1</sup>**

El tejido social y el conjunto urbano – arquitectónico del CHQ, constituyen manifestaciones materiales e inmateriales únicas. Estas manifestaciones son el resultado de procesos culturales, económicos, políticos y religiosos, que comprenden distintos periodos importantes de la historia de la humanidad. El trazado urbano original del periodo fundacional de Quito en 1534 se mantiene sin cambios significativos, pese a la evolución urbana de la ciudad.

#### **Autenticidad**

---

<sup>1</sup> El texto de los conceptos de autenticidad e integridad han sido extraídos del "informe de Estado de Conservación de la Ciudad de Quito"(MDMQ,2018,p.7-8) para la UNESCO.



## Universidad de Cuenca

El Centro Histórico de la ciudad de Quito es un conjunto urbano – arquitectónico y artístico “vivo, singular y original”, en el cual se desarrolla una cotidianidad auténtica y dinámica. Allí, el tiempo

presente otorga mayor sentido y significado al conjunto, dotándolo de mayor valor patrimonial y de reconocimiento local, nacional y mundial.

La presencia heterogénea de nacionalidades y culturas en el Centro Histórico, con tensiones y asimetrías históricas, son portadoras de realidades sociales y culturales que interactúan permanentemente en la construcción urbana y social, con cambios, evoluciones y continuidades respecto de creencias, costumbres, tradiciones y ritualidades. El simbolismo y sincretismo presentes en las manifestaciones urbanas, arquitectónicas y artísticas del conjunto son, además, hasta el día de hoy, símbolos culturales presentes en el desarrollo social de la población del Centro Histórico.

### **Integridad**

Desde los años setenta, de manera sostenida, se han desarrollado programas y proyectos de conservación, mantenimiento y buen uso del espacio público y los inmuebles del Centro Histórico, enmarcados en las legislaciones internacional, nacional y local vigentes.

A pesar de las dinámicas contemporáneas respecto al uso social del patrimonio, el Centro Histórico de Quito cuenta aún con varios espacios que conservan su función original y con múltiples testimonios de los diversos acontecimientos que han pasado por este territorio.

Su integridad está sustentada por las características únicas de mezclas y combinaciones de edificaciones y espacios erigidos en diversos estilos, conformando un conjunto armonioso tanto en su forma como en su entorno que, a pesar de su heterogeneidad, tiene una lectura global.

Tales razones, junto con la actual visión de que se trata de un patrimonio vivo y habitado, caracterizan a esta ciudad que constantemente se reinventa y que ofrece cada vez nuevas razones para reafirmarse como ciudad Patrimonio Mundial.

#### **1.4.2 Paisaje urbano histórico**

En 2011, la UNESCO trabajó sobre pautas generales que renovaron concepciones anteriores sobre la conservación del patrimonio cultural y, en cuanto a ciudades, introdujo el concepto de paisaje urbano histórico (PUH). El paisaje urbano histórico reconoce los factores específicos que amenazan



la conservación de los valores y el balance entre patrimonio y desarrollo, y se define como el área urbana resultante de la interrelación de factores sociales, culturales y naturales. "Esto implica

trascender la noción de "conjunto" o "centro histórico" para abarcar el contexto urbano general y su entorno geográfico natural, así como los procesos de evolución y características sociales, culturales y económicas presentes en determinado territorio" (UNESCO, 2011, p.60).

En este sentido, un PUH abarca: "1) las características naturales del sitio, así como la topografía, la geomorfología, la hidrología y los demás elementos naturales; 2) los elementos construidos como edificaciones tanto históricas como contemporáneas, infraestructura, espacios abiertos y jardines públicos y privados; y, 3) los elementos de la estructura urbana como patrones de asentamiento y organización espacial, percepciones y relaciones visuales" (UNESCO, 2011).

Es así que estos componentes apuntan a que el patrimonio urbano debe ser considerado tanto en sus evidencias materiales e inmateriales, y debe constituir un recurso que mejore la **habitabilidad** de las zonas urbanas, fomentando el desarrollo económico y la cohesión social. Bien gestionado, el

patrimonio urbano puede actuar como catalizador del desarrollo socio económico, a través del turismo, el comercio y la revalorización del suelo y de los inmuebles. De ese modo, se generaría los ingresos necesarios para costear su mantenimiento, restauración y rehabilitación. Esta concepción plantea un enfoque alternativo que apunta a mantener la identidad urbana del sitio y plantear un esquema de desarrollo al mismo tiempo.

### 1.4.3 Habitabilidad y Calidad de vida

El programa de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (ONU – Hábitat) enuncia la relación existente entre sustentabilidad, calidad de vida y habitabilidad señalando que:

"La habitabilidad se vincula a las características y calidades del espacio, entorno social y medio ambiente que contribuyen singularmente a dar a la gente una sensación de bienestar personal y colectivo e infunden la satisfacción de residir en un asentamiento determinado; las aspiraciones a la habitabilidad varían de un lugar a otro, cambian y evolucionan en el tiempo y difieren según las poblaciones que integran las comunidades." (ONU –Hábitat,2018).



## Universidad de Cuenca

La habitabilidad es entendida como “la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos”; “involucra las esferas psíquicas y sociales de existencia estable que podría equipararse a las cualidades ambientales que permiten el sano desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona” (Castro, 1999). De ahí su estrecha

vinculación con el concepto de calidad de vida, que se puede definir como “una medida de logro respecto de un nivel establecido como óptimo, teniendo en cuenta dimensiones socioeconómicas y ambientales dependientes de la escala de valores prevaleciente en la sociedad y que varían en función de las expectativas de progreso histórico” (Velásquez, 2001, Zulaica y Celemín, 2008, p.15).

Por lo tanto, el planteamiento de la estrategia sobre el Uso Residencial deberá mantener un equilibrio de las dimensiones de habitabilidad, calidad de vida y sustentabilidad, que permita el desarrollo del Centro Histórico de Quito, sin oponerse a su condición de Patrimonio Mundial.

### 1.4.4 Resiliencia urbana

El concepto de resiliencia urbana empleado se encuentra definido en la Estrategia de Resiliencia del Distrito Metropolitano de Quito de octubre de 2017.

Entender la dinámica urbana conlleva “superponer los sistemas y subsistemas que estructuran la ciudad y su entorno. Las dinámicas de estos sistemas y subsistemas están en permanente cambio, y su interdependencia e interacción producen sinergias y afectaciones. Esta situación requiere respuestas y esquemas de resiliencia en los cuales los sistemas y subsistemas se apoyan y dependen los unos de los otros” (Kristinsson, 2012, en MDM1, 2017).

Es así que, en un mundo en constante transformación, “las ciudades y su población necesitan ajustarse, reponerse rápidamente y salir fortalecidas de los impactos agudos y tensiones propios de su entorno” (MDMQ, 2017, p.24). Por lo tanto, la resiliencia urbana “consiste en desarrollar la capacidad de prepararse y adaptarse ante los cambios, para que la ciudad mantenga un funcionamiento eficaz y eficiente” (MDMQ, 2017).

A continuación, se enlistan las cualidades de resiliencia urbana definidas en la Estrategia de Resiliencia del DMQ, que fue desarrollada como parte de la iniciativa de 100 Ciudades Resilientes de la Fundación Rockefeller:



## Universidad de Cuenca

1. Reflexivo: aprende de experiencias pasadas e incorpora el conocimiento adquirido para evaluar decisiones futuras.
2. Robusto: sistemas bien concebidos, construidos y administrados.
3. Inclusivo: prioriza la participación de los ciudadanos en la toma de decisiones. De esta manera, establece mecanismos de apropiación de las decisiones públicas.
4. Integrado: articula una amplia gama de sistemas e instituciones para la consecución de un objetivo.
5. Recursivo: reconoce formas alternativas e ingeniosas para utilizar los recursos y encontrar soluciones.
6. Redundante: capacidad adicional creada a propósito para mantener funcionando los sistemas operativos de la ciudad en los momentos de falla o colapso.
7. Flexible: sistemas capaces de adaptarse a los cambios imprevistos que surjan en el contexto: momentos de riesgo, situaciones críticas, falta de datos o la inclusión de nuevas partes interesadas.

### 1.4.5 Participación Ciudadana

A partir de la definición de la ciudadanía se puede formular el concepto de participación ciudadana.

“Los ciudadanos(as) existen en cuanto se auto determinan, es decir cuando tienen identidad, deciden y actúan en función de su voluntad y sus intereses. Esta autodeterminación del sujeto es una cualidad fundamental del ciudadano(a) en cuanto titular del poder, es decir en cuanto sujeto que debe intervenir en la toma de decisiones. En sentido general se puede definir la participación como la intervención en procesos de decisión” (Santiago Ortiz Crespo, pg46, Flacso)

Pero ello no es suficiente. Cuando se habla de decisión, implica actores con capacidad de toma de decisiones, y dado que la sociedad tiene diversos sectores y grupos (clases, etnias, regiones) con intereses contrapuestos, la participación implica relaciones de poder entre los diversos actores. De allí que constituye una relación social de poder a través de la cual determinados sectores buscan acceder a la toma de decisiones.

La participación es entonces una relación de poder, y, por tanto, una relación política, a través de la cual una pluralidad de actores, individuos y grupos sociales, se encuentran y confrontan,



## Universidad de Cuenca

ejerciendo su capacidad de decisión para orientar los recursos en función de la solución de sus aspiraciones.

### Tipos de participación

“Participación comunitaria: acciones ejecutadas colectivamente por los ciudadanos en la búsqueda de soluciones a las necesidades de la vida cotidiana.

Participación social: proceso de agrupamiento de los individuos en distintas organizaciones de la sociedad civil para la defensa y representación de sus intereses.

Participación política: es la intervención de los ciudadanos a través de ciertos instrumentos para lograr la materialización de los intereses de una comunidad política” (Cunill y González, citado por Ramírez 2001:19,21).

Sin embargo, en este estudio se entiende a la participación ciudadana no como un tipo diverso de participación, que niega a los otros, sino como un elemento que lo que hace es darles una calidad diversa. La ciudadanía cualifica lo comunitario, lo gremial y lo político.

### Participación Ciudadana en el Distrito Metropolitano de Quito

Es el involucramiento activo de los ciudadanos y las ciudadanas en aquellos procesos de toma de decisiones públicas que tienen repercusión en sus vidas. Esto recibió reconocimiento legal en la ciudad de Quito con la entrada en vigencia de la Ordenanza Metropolitana N° 102 que “Promueve y Regula el Sistema Metropolitano de Participación Ciudadana y Control Social”.

El órgano encargado de la coordinación general, vigilancia y cumplimiento de la Participación Ciudadana en el Distrito Metropolitano de Quito es la Secretaría General de Coordinación Territorial y Participación Ciudadana.

### Planificación Ciudadana Participativa



## Universidad de Cuenca

La planificación ciudadana participativa, como metodología, consiste en involucrar a la comunidad del área a intervenir para entender, proponer y actuar sobre parte de la realidad de un territorio, ya sea para mantener las condiciones favorables existentes o para resolver problemas identificados.

La planificación participativa permite la generación de estrategias que combinan conocimientos técnicos y cotidianos acerca de la ciudad.

Los acuerdos internacionales para el desarrollo sostenible de las ciudades incluyen la metodología de planificación participativa como un requerimiento fundamental para iniciar cualquier proceso. De igual manera, en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), se dispone que los planes deben hacerse mediante procesos de participación ciudadana, procurando un régimen de gobernanza basado en la cogestión.

### 1.2 Definición de Centro Histórico

Durante siglos, los Centros Históricos en general han albergado todas las funciones administrativas que caracterizan a una ciudad, en un conjunto de usos resueltos a través de tipologías arquitectónicas y urbanas, que respondían a la diversidad y dimensión de las necesidades de la gente.

“Conceptualmente el centro histórico tiene un doble significado relacionado a lo espacial y a lo temporal. Tiene un carácter de centralidad con respecto a la ciudad, no siempre desde el punto de vista físico, pero sí desde la óptica funcional, además de haber sido escenario de hechos históricos relevantes acumulados a lo largo del tiempo” (Rodríguez Alomá, El Centro Histórico de la Habana, 2001)

A continuación se aborda el desarrollo de las expresiones que han definido el urbanismo histórico y su cualidad de monumento y en particular la definición Centro Histórico, término usado internacionalmente hasta hoy, atendiendo a las categorías relacionadas directamente con dicha expresión: el espacio, la función y el tiempo, relacionadas con su carácter de centro, su carácter histórico- temporal; vinculados en su condición de patrimonio cultural y como marco de referencia cultural base de una sociedad, que incluye artes, ciencias, sistemas de producción, estilos de vida,



sistema de valores, tradiciones. Se analizan en secuencia cronológica los aportes de una selección de eventos y documentos, algunos de carácter doctrinal y otros acordados en ámbitos de concertación internacional relacionados con el tema.

### **Evolución del término centro histórico, su conservación, visión y concepción en eventos y documentos culturales.**

Tabla 1: Eventos y documentos culturales.

Cartas Internacionales	Evolución del término Centro Histórico	Conservación, Visión y Concepción
Carta de Atenas (1931)	Grupo de Monumentos	Asegurar su continuidad vital siempre y cuando el destino moderno sea tal que respete el carácter histórico y artístico, respete el carácter y la fisonomía de la ciudad.
Carta de Venecia (1964)	Conjunto Urbano o rural que da testimonio de una civilización.	Salvaguardar el testimonio histórico, su integridad
Normas de Quito (1967)	Bienes patrimoniales Zonas ambientales	Revalorización de los bienes patrimoniales en función del desarrollo económico y social. Definición de sus límites y valores.
Carta del Restauro (1972)	Áreas urbanas de valor histórico cultural	Hace referencia a la importante relación de la ciudad con el territorio donde se inserta.



Confrontación de Boloña (1974)	Centro histórico	Considerar monumento al área urbana, protegerla y conservarla, sino experimentar un modelo diferente de desarrollo urbano que promueva el interno de la zona histórica: la regeneración.
Congreso de Amsterdam y otros eventos (1975)	Ciudad histórica, conjunto antiguo o pueblo tradicional	Considera la conservación del patrimonio arquitectónico uno de los objetivos básicos de la planificación urbana.
Reunión de Nairobi(1976)	Conjunto Histórico o Tradicional	Recomendación relativa a la salvaguarda de Conjuntos Históricos y su función en la vida contemporánea.
Coloquio de Quito y otros eventos americanos (1977)	Centros Históricos	Conservación de los Centros Históricos no solo significa la recuperación física, sino primordialmente de la calidad de vida de sus habitantes.
Carta de Machu Picchu- Ciudades Históricas ( 1977)	Crecimiento Urbano Ciudad	Identidad y carácter dados no solo por su estructura física, sino también por características sociológicas. Conservar valores para afirmar la personalidad comunal o nacional.
Carta de Florencia Jardines Históricos ( 1982)	Jardín Histórico Sítios Históricos Paisaje definido	Para su protección es imprescindible identificar e inventariar. Intervenciones: mantenimiento, conservación y restauración.
Carta de Toledo o Carta de Washington ( 1987)	Núcleos Urbanos de carácter histórico	Expresión de los valores de las civilizaciones urbanas tradicionales, conservación de las poblaciones y áreas urbanas históricas.
Carta de Burra para Sítios de Significación Cultural	Sítios de Significación Cultural	Sentido de comunicación entre comunidad y paisaje, con el pasado y con experiencias vividas. Proteger un sitio y hacerlos útil pero cambiarlo lo menos posible para conservar su significación



(1999 – Australia)		cultural.
Carta Internacional sobre Turismo Cultural (1999 – México)	Sitios del Patrimonio	Importante conservar la autenticidad de los sitios. Facilitar a la comunidad anfitriona y al visitante la comprensión y el aprecio de los significados de este patrimonio.
Carta de Cracovia (2000)	Ciudades históricas Áreas históricas	Parte esencial de nuestro patrimonio universal. Conservación del Contexto Urbano.
Memorándum de Viena(2005)	Paisaje Urbano Histórico	Conjuntos de cualquier grupo de edificios, estructuras y espacios abiertos, en su contexto natural y ecológico- incluyendo sitios arqueológicos y paleontológicos que hayan constituidos asentamientos humanos en un ambiente urbano a lo largo de un periodo considerable de tiempo, y cuya cohesión y valor sean reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, científico, estético, sociocultural o ecológico.
Principios de la Valeta (2011)	Área urbana Histórica	Son estructuras espaciales que expresan la evolución de una sociedad y de su identidad cultural y son parte integrante de un contexto natural o antropizado más amplio del que no pueden ser disociadas.

Fuente: Propia

### 1.3 Declaratoria de la Unesco para Centros Históricos

**Creación de la UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura)**



## Universidad de Cuenca

La idea de crear un movimiento internacional para proteger los sitios en otros países surgió después de la Primera Guerra Mundial en la convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural nació de la asociación de dos movimientos distintos: el primero, que hacía énfasis en el peligro que se cernía sobre los sitios culturales, y el segundo que se ocupaba de la conservación de la naturaleza.

A partir de la II Guerra Mundial, muchas naciones destruidas por el odio y la guerra, quebradas en sus raíces y cimientos, se lanzan a la búsqueda y rescate de su pasado, logrando que éste surja, orientando el accionar de algunos gobiernos a propiciar la identificación y el reconocimiento de aquellos elementos que consideraban les eran propios y se inició así el largo peregrinar a favor del rescate de aquello que, con urgencia, se necesitaba como referencia de lo propio. Fue en estas circunstancias que se suscribió en 1954 la Convención de la Haya, referida a la protección de bienes de patrimonio cultural en caso de conflicto armado en donde se señala:

“El patrimonio cultural y natural forma parte de los bienes inestimables e irremplazables no sólo de cada nación sino de toda la humanidad. La pérdida de uno de los bienes máspreciados, como resultado de su degradación o desaparición, constituye un empobrecimiento del patrimonio de todos los pueblos del mundo. Se puede considerar que algunos de los elementos de este patrimonio, por sus notables cualidades, tienen un

“valor universal excepcional” y merecen, por ende, una protección especial contra los peligros crecientes que los amenazan” (UNESCO, Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial., 2008)

### **Ventajas para los países y Sitios tras ser incluidos como Patrimonio Mundial**

“La ventaja más importante de adherir a la Convención del Patrimonio Mundial es la de pertenecer a una comunidad internacional que aprecia y se interesa por bienes de valor universal que representan un conjunto de ejemplos excepcionales de diversidad cultural y de riqueza natural. Al aunar esfuerzos para mantener y salvaguardar el patrimonio natural y cultural del mundo, los Estados Partes en la Convención manifiestan el compromiso colectivo de preservar nuestro patrimonio para las generaciones futuras.



## Universidad de Cuenca

Los bienes inscritos en la Lista del Patrimonio Mundial se benefician también de la elaboración y aplicación de un plan de gestión global que propone medidas adecuadas de preservación, así como mecanismos de vigilancia. Como apoyo adicional, el equipo local que administra el sitio puede recibir formación técnica por parte de expertos" (UNESCO, Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial., 2008)

### Proceso de Inscripción

**Lista indicativa:** se debe preparar un inventario de los sitios del patrimonio cultural y natural situados dentro de sus fronteras nacionales. Este inventario es conocido como la lista indicativa, que suministra la lista de los bienes que un Estado Parte tiene la intención de proponer para su inclusión.

**Expediente de Propuesta de inscripción:** Debe ser lo más exhaustivo posible, asegurándose de que contenga mapas y documentación necesaria, el Centro del Patrimonio Mundial ofrece asesoría y ayuda para preparar éste expediente.

**Organismos Asesores:** Un bien propuesto para su inscripción es objeto de una evaluación independiente por parte de dos Organismos Asesores con mandato de la Convención del Patrimonio Mundial: el Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS) y la Unión Mundial para la Naturaleza (UICN), quienes presentan las evaluaciones.

**Comité del Patrimonio Mundial:** Una vez que el bien haya sido propuesto y evaluado, corresponde al Comité Intergubernamental del Patrimonio Mundial adoptar la decisión final sobre su inscripción.

**Criterios de selección:** Para ser incluidos los bienes deben tener un valor universal y cumplir por lo menos con uno de los diez criterios de selección, indicados en las Directrices prácticas sobre la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial enunciados a continuación:

- (i) "representar una obra de arte del genio creador humano;
- (ii) atestiguar un intercambio de influencias considerable, durante un periodo concreto o en un área cultural o determinada, en los ámbitos de la arquitectura o la tecnología, las artes monumentales, la planificación urbana o la creación de paisajes,
- (iii) aportar un testimonio único, o al menos excepcional, sobre una tradición cultural o una civilización viva o desaparecida;



## Universidad de Cuenca

constituir un ejemplo eminentemente representativo de un tipo de construcción o de conjunto arquitectónico o tecnológico, o de paisaje que ilustre uno o varios períodos significativos de la historia humana;

- (v) ser un ejemplo eminentemente representativo de formas tradicionales de asentamiento humano o de utilización tradicional de las tierras o del mar, representativas de una cultura (o de culturas), o de la interacción entre el hombre y su entorno natural, especialmente cuando son vulnerables debido a mutaciones irreversibles;
- (vi) estar directa o materialmente asociado con acontecimientos o tradiciones vivas, con ideas, creencias u obras artísticas y literarias que tengan un significado universal excepcional. (El Comité considera que este criterio debería ser utilizado preferiblemente de manera concomitante con otros criterios);
- (vii) representar fenómenos naturales o áreas de belleza natural e importancia estética excepcionales;
- (viii) ser ejemplos eminentemente representativos de las grandes fases de la historia de la tierra, incluido el testimonio de la vida, de procesos geológicos en curso en la evolución de las formas terrestres o de elementos geomórficos o fisiográficos de mucha significación;
- (ix) ser ejemplos eminentemente representativos de procesos ecológicos y biológicos en curso en la evolución y el desarrollo de los ecosistemas y en las comunidades de plantas y animales, terrestres, acuáticos, costeros y marinos;
- (x) contener los hábitats naturales más representativos y más importantes para la conservación in situ de la diversidad biológica, comprendidos aquellos en los que sobreviven especies amenazadas que tienen un valor universal excepcional desde el punto de vista de la ciencia o de la conservación. La protección, la gestión, la autenticidad y la integridad de los bienes constituyen también condiciones importantes. Desde 1992 los ejemplos representativos de interacciones entre el hombre y su entorno
- (xi) natural han sido reconocidos como paisajes culturales" (UNESCO, Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial., 2008)

### 1.4 Transformación de Centros Históricos tras la declaratoria.

"Es lógico suponer que esta posible asistencia y ayuda internacional dada por estar incluida en la Lista del Patrimonio Mundial reviste un notable interés y constituye un importante reclamo para los países firmantes de la Convención, especialmente para aquellos que carecen o disponen de pocos



## Universidad de Cuenca

recursos económicos y humanos vinculados al patrimonio y a pesar de la necesaria cofinanciación de una parte de las actuaciones; sin embargo, a nuestro parecer, el principal impacto de las declaraciones de bienes del patrimonio mundial de la Unesco deriva de cuestiones, en principio intangibles, relacionadas con la visibilidad del bien a nivel nacional e internacional" (SCIFONI SIMONE, 2007)

Dicho aumento de la presencia o visibilidad nacional e internacional del bien patrimonial se traduce, generalmente, antes, durante y sobre todo después de la declaratoria, en un notable incremento del turismo y en otras cuestiones tales como el incremento de las inversiones públicas y/o privadas en la zona de influencia del bien, la transformación de los usos tradicionales y el encarecimiento del valor de la tierra, el desarrollo urbanístico acelerado, el aumento del precio de los alquileres y del coste de la vida en general, la revalorización de productos locales como las artesanías, el crecimiento del comercio, la diversificación de actividades productivas, la oferta y demanda de servicios especializados.

### 1.5 Casos de Impactos causados por el Turismo en ciudades históricas

#### 1.5 .1 Casos de Estudio en Europa

"La ONU ha proclamado el 2017 año internacional del Turismo Sostenible para el Desarrollo, entendido como aquel que satisface las necesidades de la generación presente sin comprometer la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades. Una gran metrópoli puede absorber con facilidad un flujo enorme de turistas, pero ¿cómo pueden garantizar la sostenibilidad ambiental, social y cultural ciudades en que los turistas llegan a multiplicar por 400 su población en un territorio que ya no da más de sí? ¿Qué hacer para estar en el mapa global y evitar a la vez que un salvavidas económico se convierta en un incordio? Ciudades de tamaño medio, como **Barcelona**, **Ámsterdam**, **Praga** o la propia **Venecia**, el modelo del que todos quieren huir, se enfrentan al encarecimiento de la vivienda, a la sobreocupación del espacio público, a la sustitución de las tiendas de barrio por otras para turistas, a la pérdida de identidad... y tratan de encontrar la salida" (SOS: Ciudades acorraladas por el turismo, revista digital, 09/07/2017).



Ciudad Afectada	Soluciones Emergentes
Barcelona	Ha decidido poner costo a esta invasión con la aprobación de un plan que busca el decrecimiento turístico, pero focaliza en exceso el problema en la planta hotelera
Praga	En Praga, el grado de tolerancia con el turista es mayor que en otros lugares y la población rechaza las intervenciones restrictivas
Ámsterdam Venecia	Venecia y Ámsterdam tratan de crear circuitos alternativos para atraer a los turistas a otros puntos y aliviar la presión en el centro

Fuente: Propia

## 1.5 .2 Caso de Estudio en América Latina

Existen distintos factores debidos a la intervención humana que generan desequilibrios o directamente deterioran los bienes. Algunos de estos factores que se presumen de efectos específicos remiten más bien a procesos más amplios de efectos múltiples como la urbanización, el desarrollo, la extensión de los cultivos, los movimientos masivos de población, etc. Procesos cuyos impactos tampoco son uniformes. En ocasiones con su inmediatez y sus enormes dimensiones son responsables directos de deterioros, o responsables indirectos como en el caso de cambios de uso.

"Así en el centro histórico de la ciudad de México la clase acomodada que ocupaba las viejas casas se mudó a otras más acomodadas y nuevas en las colonias y aquellas fueron inmediatamente habitadas por personas de clases bajas, modificándolas, subdividiéndolas en pisos de menos tamaño, ocupando incluso corredores y patios, sobrecargando las estructuras. Dedicados al comercio de mercancías baratas, las de las plantas bajas cobraron mayor valor; se destruyeron las fachadas, se sustituyeron muros por columnas, se introdujeron modificaciones que las hicieron más vulnerables a los sismos. La inversión en mantenimientos de los edificios se redujo y el



## Universidad de Cuenca

deterioro aumentó. Mientras tanto el espacio público se llenó de comercio ambulante tratando de sobrevivir en medio de una gran crisis económica que se apreciaba notoriamente en los edificios. A la ocupación masiva, se añadieron la congestión y la contaminación ya continuas. Además, los constantes desplazamientos de suelo en el lecho de la antigua laguna, las frecuentes lluvias torrenciales y ..., un fuerte terremoto que en 1985 hizo temblar toda la ciudad y que destruyó viviendas, oficinas, etc." (J. Gamboa, Informe, UNESCO, 1991-1994).

### 1.9 Nuevas Visiones - Agenda Urbana Hábitat III

#### Cultura y patrimonio urbanos<sup>2</sup>

##### Conceptos Principales

1. **Cultura**, de acuerdo con la Declaración Universal de la UNESCO sobre la Diversidad Cultural (2001), es “el conjunto de rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales y afectivos de una sociedad o un grupo social que abarca el arte y la literatura, estilos de vida, las maneras de vivir juntos, sistemas de valores, las tradiciones y las creencias”. Por lo tanto, la cultura urbana abarca las nociones de la cultura dentro de un entorno urbano, tanto desde el punto de vista funcional y antropológico.

2. **Las industrias culturales y creativas** son aquellos sectores de actividad que tienen como principal objetivo la creación, producción, distribución y consumo de bienes, servicios y actividades que

---

<sup>2</sup> UNESCO, ONU, Cultura y Patrimonio Urbanos, 2015, New York.



## Universidad de Cuenca

tiene contenido cultural y artístico. Se caracterizan por ser en la intersección de la economía y la cultura, que tiene la creatividad en el centro de sus actividades, el contenido artístico y / o cultural, y enlaces a la innovación. Las industrias culturales y creativas incluyen cine y audiovisuales artes, diseño y artes, artes audiovisuales, la música, las artes escénicas, la edición y las artes visuales.

**3. Ciudades Creativas** se definen como conjuntos urbanos donde las actividades culturales son un componente integral del funcionamiento económico y social de la ciudad, por ejemplo, mediante el apoyo a los profesionales culturales y creativas, inversiones mejoradas en infraestructura cultural, industrias creativas y nuevas TIC, o la adopción de abajo hacia arriba se acerca al desarrollo urbano.

**4. Paisaje urbano histórico** es una zona urbana entendida como el resultado de una estratificación histórica de los valores y atributos culturales y naturales, que se extiende más allá de la noción de "centro histórico" o "conjunto" para incluir el contexto urbano más amplio y su entorno geográfico: los sitios 'topografía, geomorfología, hidrología y características naturales, medio ambiente construido, tanto histórico y contemporáneo, infraestructuras encima y por debajo del suelo, espacios abiertos y jardines, los patrones de uso de la tierra y la organización espacial, percepciones y relaciones visuales, otros elementos de la estructura urbana. También incluye las prácticas sociales y

culturales y los valores, los procesos económicos y las dimensiones intangibles del patrimonio en relación con la diversidad y la identidad.

**5. Patrimonio urbano** representa un activo social, cultural y económico y de recursos que refleja la estratificación histórica dinámica de los valores que se han desarrollado, interpretados y transmitidos por las generaciones sucesivas y una acumulación de tradiciones y experiencias reconocidas como tales en su diversidad. Patrimonio urbano comprende elementos urbanos (morfología urbana y la forma construida, espacios abiertos y verdes, infraestructura urbana), elementos arquitectónicos (monumentos, edificios) y elementos intangibles. La conservación del patrimonio urbano o conservación urbana se refiere a los procesos de planificación urbana destinadas a preservar los valores culturales, los activos y recursos a través de la conservación de la integridad y autenticidad



## Universidad de Cuenca

del patrimonio urbano, salvaguardando los activos culturales intangibles a través de un enfoque participativo.

### Cifras y Datos Clave<sup>3</sup>

- El volumen del comercio mundial de bienes y servicios creativos se duplicó entre 2002 y 2011, llegando a \$ 624 mil millones. Las exportaciones de bienes creativos en los países en desarrollo crecieron 12.1% anual en promedio durante este período. Las industrias culturales representan una parte cada vez mayor de empleos urbanos, lo que representa 16% de todos los puestos de trabajo en Mumbai o el 12% en Londres.
- Turismo Cultural es un sector en rápido desarrollo para las ciudades. El turismo representa el 9% del Producto Interno Bruto (PIB del mundo) y una mayor participación de los Países Menos Adelantados (PMA economías ') (16% del PIB en Camboya). Mientras que el 40% de todos los viajes incluyen un elemento cultural, turismo cultural crece 15% al año (frente a 4 a 5% para el crecimiento global del turismo).
- La conservación del patrimonio urbano es un motor económico fuerte. Ayuda Oficial al Desarrollo (AOD) se dirige cada vez más patrimonio urbano para aprovechar este potencial. En los últimos 20 años, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) proporcionó US \$ 670 millones en préstamos para la conservación y desarrollo del patrimonio cultural en América Latina.
- Renovación del patrimonio construido y mantenimiento representa un 27,5% del valor de la industria de la construcción europea.

Con el auge de las migraciones urbanas, las ciudades se han vuelto más diversas culturalmente, pero se ha visto reflejado que la falta de planificación urbana adecuada y su gobernabilidad ha afectado el papel histórico de ciudades como plataformas para la promoción de la cultura: la segregación social y espacial se ha convertido en un problema global y nuevos tipos de amenazas han surgido.

---

<sup>3</sup> UNESCO, ONU, Cultura y Patrimonio Urbanos, 2015, New York.



## Universidad de Cuenca

Amenazas al patrimonio urbano que han aumentado significativamente en los últimos 20 años con las crecientes presiones de la urbanización, el patrimonio urbano se enfrenta a los problemas de conservación y salvaguardia graves.

“Las políticas de conservación del patrimonio urbano tienen un reto cada vez mayor por las presiones urbanas. Mientras patrimonio urbano es la categoría más representada en la Lista del Patrimonio Mundial, sitios urbanos se enfrentan a problemas críticos de conservación (infraestructura no planificado, desarrollos turísticos no controlados, la densificación urbana ...) que impactan la integridad física de los monumentos y la autenticidad de la trama urbana. Lo que está en juego es preservar para las generaciones futuras, las identidades de las ciudades, el testimonio físico de su historia polifacética y los valores culturales que encarnan, y mantener su accesibilidad para todos” (UNESCO, ONU, 2015)

A continuación, se hace un resumen de la Agenda Urbana Hábitat desde el año de 1976 hasta el Hábitat III desarrollada en Quito en el año 2016, sus principales lineamientos sobre nuevos conceptos de desarrollo sostenible para las ciudades.

Gráfico2: Resumen de la Agenda Urbana Hábitat

Vancouver 1976

HABITAT I

Los gobiernos reconocen la necesidad de una urbanización y asentamientos sostenibles

Lady Evelyn Amán Esparza



Los líderes mundiales adoptan el Programa Hábitat como un plan de acción global de la vivienda digna para todos, con la noción de que los asentamientos humanos sostenibles serán matrices de desarrollo en un mundo urbanizado

- a. Las ciudades son motores de desarrollo,
- b. La urbanización es una oportunidad,
- c. Un llamado a las autoridades locales para que desempeñen un rol más fuerte.
- d. Un reconocimiento del poder de

Estambul 1996

HABITAT II

Quito 2016

HABITAT III

Se reafirma el compromiso global por el desarrollo urbano sostenible, ayudando a sistematizar la alineación entre las ciudades y pueblos bajo los siguientes parámetros:

Inclusión

Seguridad

Resiliencia

Sostenibilidad

Fuente: Propia

## 1.6 Centro Histórico de Quito

### ANTECEDENTES

Imagen 2: Vista en perspectiva de Quito



Fuente: <https://www.sinmapa.net/10-cosas-ver-y-hacer-quito/>

Hablar de Quito es remontarse a siglos cargados de arte y cultura, abarrotada de exquisitas obras maestras del arte escultórico, pictórico y arquitectónico, resultado de una prodigiosa mezcla de los conocimientos españoles e indígenas.

El núcleo central del actual Centro Histórico, se fue tejiendo en torno a las centralidades generadas por las comunidades religiosas y sus respectivos templos, conventos y monasterios, destacando el Convento de San Francisco, Santo Domingo, La Merced, La Compañía de Jesús, San Agustín, La Catedral y el Sagrario; los monasterios de Santa Catalina de Siena y Santa Clara, La Concepción, El Carmen Alto y El Carmen Bajo.

Es así que transcurrieron los siglos de la colonia, edificándose en Quito además varios hospitales, recoletas e importantes casonas, edificios administrativos, instituciones públicas.

Con las nuevas corrientes arquitectónicas que llegó a Quito, aparecen nuevos esquemas urbanos, las grandes avenidas, se constituyan en ejes que articulaban las nuevas urbanizaciones, tanto al norte como al sur de la ciudad, en donde las viviendas unifamiliares prescindían del patio central y se rodeaban de jardines.

Pero el Centro Histórico comenzaba a desmoronarse; muchos de los antiguos y acaudalados propietarios la habían dejado hace ya bastante tiempo, para ubicarse en la nueva ciudad. Dando paso al arriendo indiscriminado de las antiguas casonas, que se llegaron a convertir en verdaderos



## Universidad de Cuenca

tugurios, carentes de los más elementales servicios y a donde habían llegado gran parte de inmigrantes de todas las regiones del país y las clases menos favorecidas de la sociedad.

### **Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural de la Humanidad 1978**

La declaratoria se convierte en un referente para que se reproduzca con fuerza la gran voluntad colectiva por su conservación y desarrollo, no sólo valorando su historia y sus productos culturales sino también su futuro, como una nueva visión de país y de su integración regional.

Considerando:

“Que la ciudad de Quito siempre ha constituido el origen más remoto de la nacionalidad ecuatoriana, como sede de grandes culturas aborígenes.

Que en esta larga etapa de evolución histórica se debe enfatizar la individualidad de Quito, como destacado centro urbano y paisajístico, así como centro de desarrollo y de respeto de los valores culturales.

Su centro histórico es el mejor conservado de las Capitales Hispanoamericanas, sin embargo, de lo cual, confronta una serie de problemas que exigen de una inmediata intervención técnica.

Que el Municipio de Quito permanentemente ha mantenido su interés por salvaguardar este Patrimonio, y que se ha manifestado en sus varias Ordenanzas y en la conformación de la Comisión Municipal del Centro Histórico.” (Unesco, 1984)

Acuerda:

“Artículo Primero: Declarar al Centro Histórico de la Ciudad de Quito “Bien Perteneciente al Patrimonio Cultural del Estado”. En consecuencia, su conjunto urbano y paisajístico es y forma parte de dicho Patrimonio, de acuerdo con las delimitaciones y categorías siguientes:

- El Núcleo Central o Área de Primer Orden
- Su Área de Influencia, constituido por el entorno ambiental urbano y su entorno paisajístico.



## Universidad de Cuenca

Artículo Segundo: Delegar, de acuerdo con el Artículo 42 de la ley de Patrimonio Cultural, las atribuciones de control y cumplimiento de dicha Ley, en las zonas materia de esta Declaratoria, a la Comisión del Centro Histórico del Municipio de Quito. Siendo sus atribuciones el conocer y resolver sobre todas las intervenciones arquitectónicas y urbanísticas que el Estado, la misma Municipalidad, instituciones públicas o privadas y ciudadanos en general intenten realizar en el área protegida.” (Unesco, 1984)

A pesar de la creación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, el 9 de junio de 1978, sumada a la declaratoria de la Unesco el mismo año y la promulgación de la Ley de Patrimonio Cultural del 2 de julio de 1979, no supuso un cambio inmediato en la gestión del Patrimonio.

“Cuando Quito fue declarado Patrimonio Cultural el Ecuador gozaba de un periodo de pujanza económica como consecuencia de las inversiones en comunicación que se hicieron con los beneficios de la exportación del petróleo. El centro que hasta entonces estaba convertido en asilo de marginales y pobres se despobló de ellos, trasladados a los barrios periféricos, mientras el espacio producido salió enseguida al mercado siendo aprovechado por parte de la gran banca y el gran comercio. Emergió una ilustrada sensibilidad conservacionista que llevó a la activación de una política de protección monumentalista con ordenanzas y normativas estrictas pero débiles en la aplicación y el control. El objetivo era la conservación de los edificios sin considerar los aspectos urbanos ni los intereses de los propietarios y usuarios de los edificios, cuya falta de implicación condujo lenta pero progresivamente al deterioro, el cambio en los usos productivos, la expulsión de la población remanente...Al llegar la crisis económica de mediados de los ochenta se acrecienta el deterioro que alcanza su clímax en abril de 1897 cuando se produjo un desastroso sismo. Catástrofe que agravó los problemas sociales, económicos, arquitectónicos y urbanos que sobre todo sufrieron las clases populares” (Dora Arízaga, Informe UNESCO, 1991-1994).

El sismo ocasionó daños materiales quedando sentida la conciencia nacional de lo que representaba Quito y de lo que realmente se pudo perder si no se actuaba de manera inmediata, es así que el Congreso Nacional, por Ley de la República, crea el Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural (FONSAL), destinado a la conservación y protección de los bienes históricos, artísticos, religiosos y culturales de la ciudad de Quito.



## Universidad de Cuenca

Para el Municipio de Quito, contar con el Fondo de Salvamento significó poder tener una herramienta técnica y administrativa con recursos propios, para afrontar el reto de la rehabilitación del Centro Histórico. Iniciando un período fructífero de proyectos y obras, tanto en bienes muebles como inmuebles, fomentando la generación de empleo e inversiones.

La escasez de recursos económicos, dificultó sus amplias competencias, centralizando su trabajo en la catalogación e inventario de las edificaciones, es así que Quito cuenta con 1844 edificaciones inventariadas para el año de 1994, la mayoría de las cuales pertenece al Centro Histórico, en donde se integran entre 5000 edificios protegidos, que conforman alrededor de 200 manzanas.

Pero transcurrían los años y poco o nada se podía hacer por rehabilitar el Centro Histórico de Quito, cayendo las autoridades en una falta de interés por poner en marcha políticas más ágiles para su rehabilitación, limitándose a un escaso control y actuación, que amenazaba con el completo deterioro del área, cuyas calles en gran medida ya se encontraban invadidas por un buen número de comerciantes, cuya presencia había transformado la imagen urbana y los usos de las antiguas viviendas.

Por estos motivos el Centro Histórico presentaba una alta inseguridad y era un lugar a donde las nuevas generaciones de quiteños evitaban visitar y del que poco o nada se quería saber.

## DIAGNÓSTICO CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

### 1.6.1 Situación Actual<sup>4</sup>

A continuación, se ha realizado un resumen estructurado en siete ámbitos principales; espacio público, patrimonio cultural, vivienda, economía, ambiente, participación y desarrollo social, que han ocasionado impactos en el sector Residencial del CHQ convirtiéndose en las principales problemáticas del Centro Histórico de Quito.

#### Espacio público

<sup>4</sup> Para mayores referencias sobre la situación actual en el CHQ remitirse al documento Diagnóstico para la elaboración del Plan Parcial para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de Quito (2017), elaborado por el IMP.



## Universidad de Cuenca

El espacio público constituye el 4,7% de la superficie total del CHQ, esto quiere decir que existe un radio de 4,24 m<sup>2</sup> por habitante. La Organización Mundial de la Salud (OMS,2010) define que el espacio público mínimo recomendado es de 9 m<sup>2</sup> por habitante, por lo que el Centro Histórico se encuentra muy por debajo de la recomendación internacional. "Cuando se analiza el acceso al espacio público verde en el CHQ, la situación es aún más crítica, pues el radio disminuye a 1,36 m<sup>2</sup> por habitante, con un total de 6,7 ha de espacio verde accesible dentro de los límites del CHQ"(Catastro, 2017)

Esto presenta un reto, ya que es difícil incrementar el radio en una zona ya consolidada.

"Si bien alrededor del 75% de sus residentes afirma hacer uso de espacios públicos recreativos en la ciudad, solo el 41% lo hace en espacios del CHQ" (ICQ, 2016)

Esto se debe a la baja calidad de las condiciones de dichos espacios y a la percepción de inseguridad de la ciudadanía sobre estos.

"La resolución No. 001(2014) que norma las actividades a realizarse en el espacio público, no establece una diferenciación entre el comercio de calle y otro tipo de usos, como el caso de ferias y expresiones culturales, lo que dificulta la obtención de permisos para la utilización del espacio público. En este sentido, la apropiación del espacio público a través de manifestaciones culturales, ferias o actividades se ha visto disminuida" (AEUB,2015)

Finalmente, cabe mencionar que el comercio autónomo minorista representa también un punto de conflicto en el espacio público(AEUB,2015). De acuerdo con la Agencia Metropolitana de Control (AMC), existen alrededor de 1.682 comerciantes en las calles del CHQ. Si bien la percepción de este fenómeno varía en los distintos barrios, alrededor del 12% de residentes lo consideran como un factor que afecta la calidad del espacio público, siendo las zonas más disconformes aquellas de la zona oriental correspondiente a San Marcos, La Loma, La Recoleta, San Blas y La Alameda(ICQ,2016).

## **Patrimonio Cultural**

Como parte de la declaratoria de Patrimonio Mundial en 1978, el CHQ cuenta con un inventario continuo que consta de más de 5.000 predios ubicados en el núcleo central y la zona de amortiguamiento. Pese al esfuerzo permanente por la conservación de los bienes patrimoniales, en la



actualidad el 49% de los bienes que conforman el CHQ están en estado regular o malo (IMP, Dirección de Inventario, 2017). Entre las causas de este continuo deterioro del patrimonio edificado se encuentran: la disminución de la población y la subutilización de inmuebles (ICQ,2016), el desconocimiento y dificultad para la obtención de permisos para intervenciones arquitectónicas, así como la falta de recursos económicos de los propietarios frente a los altos costos de intervención. Es así que resulta muy común que se produzcan intervenciones arquitectónicas irregulares, que no cuentan con los permisos correspondientes y no cumplen los requisitos de construcción segura ni de conservación patrimonial.

Las edificaciones en mal estado, aparte de ser espacios con condiciones limitadas de habitabilidad, tienden a ser lugares alrededor de los cuales se concentran problemáticas sociales como el alcoholismo, la drogadicción, la mendicidad, entre otros.

El estado de conservación de los bienes presenta una diferencia marcada entre los bienes públicos y privados, que se explica en parte por la inversión realizada por el MDMQ, inicialmente a través del Fondo de Salvamento(FONSAL) y posteriormente por parte del IMP, en la conservación de bienes públicos y monumentales en los últimos 30 años. El IMP ha realizado inversiones a través de programas que ofrecen ayudas financieras y subsidios para intervenciones en cubiertas, fachadas y mantenimiento menor, las cuales han sido capaces de atender al 2% de las edificaciones en el CHQ (Gobierno Abierto,2018). Sin embargo, los mencionados programas no han sido capaces de atender a la población con mayores niveles de vulnerabilidad socioeconómica, ya que requiere de la participación de propietarios que tengan la capacidad de repago a través del impuesto predial.

Finalmente, en lo que respecta al patrimonio cultural inmaterial(PCI), si bien el IMP ha iniciado la tarea de su registro, este aún es limitado, lo que ha dificultado su salvaguardia. Según el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC,2018), actualmente existen 152 manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial del CHQ registradas.

## **Vivienda**

“En el año 1990, se registró una población residente de 58.300 personas; para el Censo de 2001, el conteo fue de 50.982 habitantes; mientras que, al 2010 se estableció una cantidad poblacional de

40.587" (MDMQ-STHV, 2011). De esta cifra, el 50,6% eran mujeres y el 49,4%, hombres, con una densidad global de 108,2 hab/ha y una urbana de 110,4/ha<sup>5</sup>

"En el periodo intercensal 1990-2001, la tasa de crecimiento demográfico y el incremento poblacional son negativos, en el orden de -1,2% y -12.6%, respectivamente. Entre 2001 y el registro censal del 2010, estos valores fueron -2,5% y -20,4%" (MDMQ-STHV, 2011), si la tendencia continúa, "se estima que para el año 2022 haya 26.727 residentes en el Centro Histórico" (Agencia Pública de Noticias de Quito, 2012).

Gráfico 3: Registro histórico de población en el Centro Histórico de Quito



Fuente: MDMQ-STHV, 2011 / Elaboración Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos (MIDUVI)

Según datos del Censo de Población y Vivienda (INEC, 2010 a), en el CHQ existen 15.456 unidades de vivienda, de las cuales alrededor del 48,5% se encuentra en estado regular y malo (IMP-inventario,2010).

La densidad poblacional en el CHQ es heterogénea, aproximadamente un 12% de la población vive en condiciones de hacinamiento (INEC,2010 a). En sectores altamente densificados como San Roque y San Diego, y ciertas zonas de San Juan y San Marcos, hay una densidad poblacional promedio de

<sup>5</sup> Según la STHV, la densidad global es la relación entre la población y la superficie total de la parroquia o zona administrativa sin ninguna restricción; mientras que la densidad urbana es la razón de la población y el área efectiva de uso urbano.



182,32 habitantes por hectárea, en oposición a sectores como San Sebastián y González Suárez, donde los rangos son menores, con un promedio de 49,59 habitantes por hectárea (Censo, 2017).

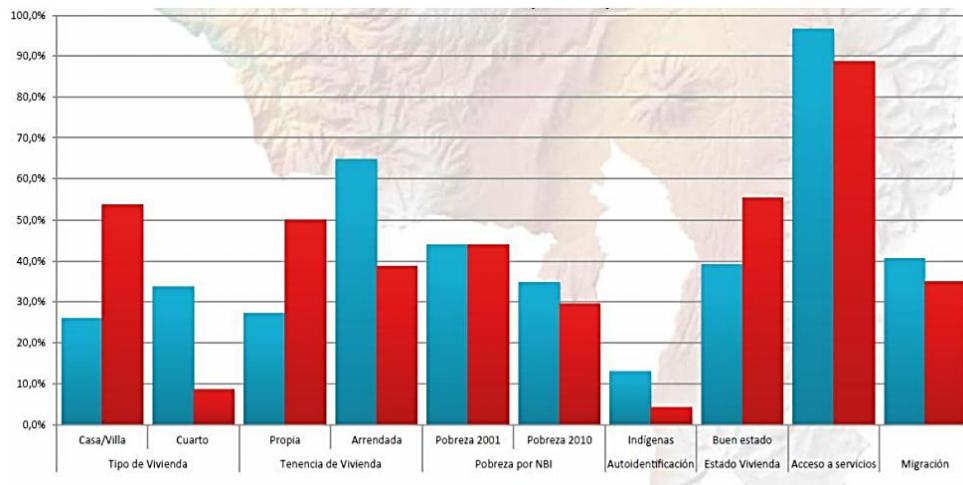
Según los datos del catastro del año 2017, en el área del núcleo central y áreas de intenso uso comercial o administrativo, el uso residencial ha sido desplazado paulatinamente, sustituyéndose, en buena parte, por actividades económicas como comercio, bodegas y servicios. De acuerdo con datos del último catastro (2017), se evidencia que 8.375,07 m<sup>2</sup> están destinados al uso de bodegas, con mayor presencia en los barrios González Suárez, la chilena, y San Roque. De igual forma, existe una serie de inmuebles públicos y privados que contienen unidades de vivienda subutilizadas, que se encuentran distribuidas por todo el territorio.

### Tipología de vivienda

En cuanto a tipos de vivienda, el Censo de Población 2010 indica que, “en el CHQ, apenas 1 de cada 4 viviendas son casas o villas, mientras que en todo el Distrito esta proporción es 1 de cada 2 viviendas. Así mismo, mientras en el CHQ 34 de cada 100 viviendas son habitaciones de inquilinato, en toda la ciudad son apenas 8 de cada 100” (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2012).

La figura 4 contiene algunos datos importantes del CHQ comparados con el resto de la ciudad, así, por ejemplo, que más del 30% de los habitantes del Centro Histórico de Quito alquilan habitaciones en casas, y más del 60% de sus habitantes arrienda, no es propietario de las viviendas. Por otra parte, los estados de las viviendas no están en buen Estado en el Centro Histórico de Quito que en otros sectores de la ciudad.

Gráfico 4: Características de Población y Vivienda en el Centro Histórico de Quito





Fuente: Municipio de Quito, 2012

### 1.6.2 Políticas Públicas en la transformación del Centro Histórico de Quito

**En Quito:** han sido varias décadas que el Centro Histórico ha tenido diferentes políticas de intervención impulsadas por distintos sectores: una de las políticas plasmadas en el año 2003 se concentra en las directrices del Plan Especial (PE) focalizado en el Centro Histórico con base en relación a sus actores sociales, el territorio, el espacio público, sus edificaciones y la vivienda.

Este plan forma parte del Plan General de Desarrollo Territorial(PGDT), el cual fue referencia a la elaboración del Plan Equinoccio 21 en el cual se propone para el Centro Histórico en la parte pertinente a la vivienda," la recuperación integral del uso residencial, mejorando la calidad de los usos complementarios, la seguridad y las condiciones ambientales" (Plan Equinoccio 21,2004)

En torno a la vivienda, el Plan Especial refuerza la necesidad de la aplicación rigurosa de las normas de arquitectura y urbanismo referidas a las condiciones de los locales destinados para vivienda. Promueve:

- "El desarrollo de operaciones que tengan la finalidad de aumentar la capacidad residencial del Centro Histórico
- Restablecer una sana mezcla de diversos sectores sociales de modo de garantizar una convivencia socialmente equilibrada" (Quito,2003:84)

#### **Políticas Generales**

A continuación, se enuncian estas siete políticas, mismas que han sido reformuladas y ajustadas guardando fidelidad a lo expresado en el Plan Metropolitano de Desarrollo Territorial.

**Política CH-1.**-Impulsar el patrimonio cultural como un mecanismo para el desarrollo social, económico y turístico, bajo criterios de sostenibilidad.

**Política CH-2.**-Promover estrategias de resiliencia, que aseguren las capacidades de la ciudadanía local y del entorno construido para enfrentar los impactos futuros y tensiones crónicas en el CHQ.



**Política CH-3.-** Conservar los valores universales excepcionales que garantizan las cualidades de autenticidad e integridad del CHQ.

**Política CH-4.-** Garantizar la igualdad de oportunidades y el respeto a las diferencias, erradicando cualquier tipo de discriminación por razones de género, etnia, edad, discapacidad o credo.

**Política CH-5.-** *Propiciar el uso residencial en el Centro Histórico de Quito.*

**Política CH-6.-** Potenciar la creatividad y capacidades de la economía local con base en el patrimonio cultural.

**Política CH-7.-** Fortalecer la gestión participativa como parte de un proceso continuo de construcción y ejecución de la planificación del territorio, promoviendo una cultura de corresponsabilidad.



## PROBLEMÁTICA

### **Principales Causas del despoblamiento en el Centro Histórico de Quito**

Como consecuencia de la implementación de políticas públicas para dinamizar el turismo en los últimos veinte años, se analizan la problemática relacionada con la llegada de la actividad turística; en cuanto a población y vivienda, y también es necesario observar las tendencias tanto poblacionales como de instalación de negocios en el entorno del patrimonio intervenido distinguido en los cambios socio espaciales producidos en las últimas décadas.

### **Población y perfil residencial**

Según una investigación realizada por el Instituto de la Ciudad en 2012, las familias de estratos medios y medios altos presentes en el Centro Histórico de Quito, lo han ido abandonando por el costo de oportunidad social y económica de mantener una casa de vivienda o familiar, se eleva cada vez más. Si bien las familias de clase media se desplazan, hay familias de estratos medios bajos y bajos provenientes de otras ciudades o de sectores rurales que hacen del Centro Histórico de Quito su lugar de vivienda a pesar que muchas veces tienen que vivir en situación de tugurización. Aun si se produce este fenómeno, el centro histórico se desocupa, mientras el resto de la ciudad tiende a densificarse.

“Aunque se habla también de un proceso de re-poblamiento del CHQ por parte de pobladores de menor capacidad económica, este no es completo, ya que quedan ‘espacios vacíos’. Por ejemplo, el número de viviendas ocupadas baja de 14.262 en el 2001 a 12.685 en el 2010, es decir decrece en un 11%; y, el número de viviendas desocupadas sube de 707 a 1.617; se duplica en la última década. Es interesante mostrar, además, que esta característica de parcial desocupación del Centro Histórico de Quito provoca el deterioro de la infraestructura de las viviendas. Por otra parte, es interesante constatar que, en cuanto a dotación de servicios básicos, en el Centro Histórico de



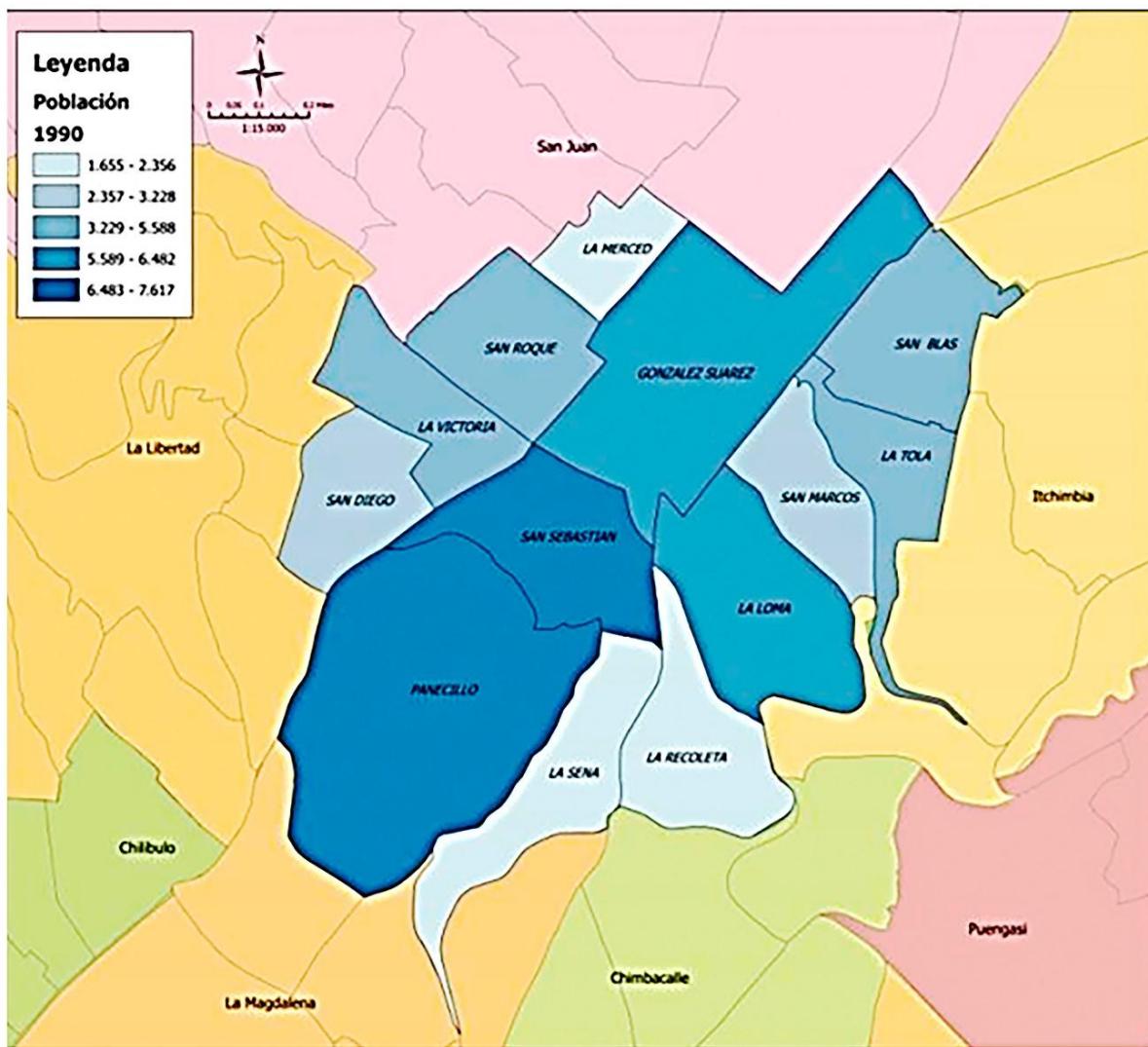
## Universidad de Cuenca

Quito es de un 96% frente a un 88% de toda la ciudad, lo que nos muestra que a pesar de que la dotación de servicios es muy buena, la densidad poblacional por hogar es baja" (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2012).

En las siguientes ilustraciones, se verifica el despoblamiento gradual de los barrios del Centro Histórico de Quito en las últimas décadas. Si se toma como ejemplo un barrio correspondiente al núcleo central

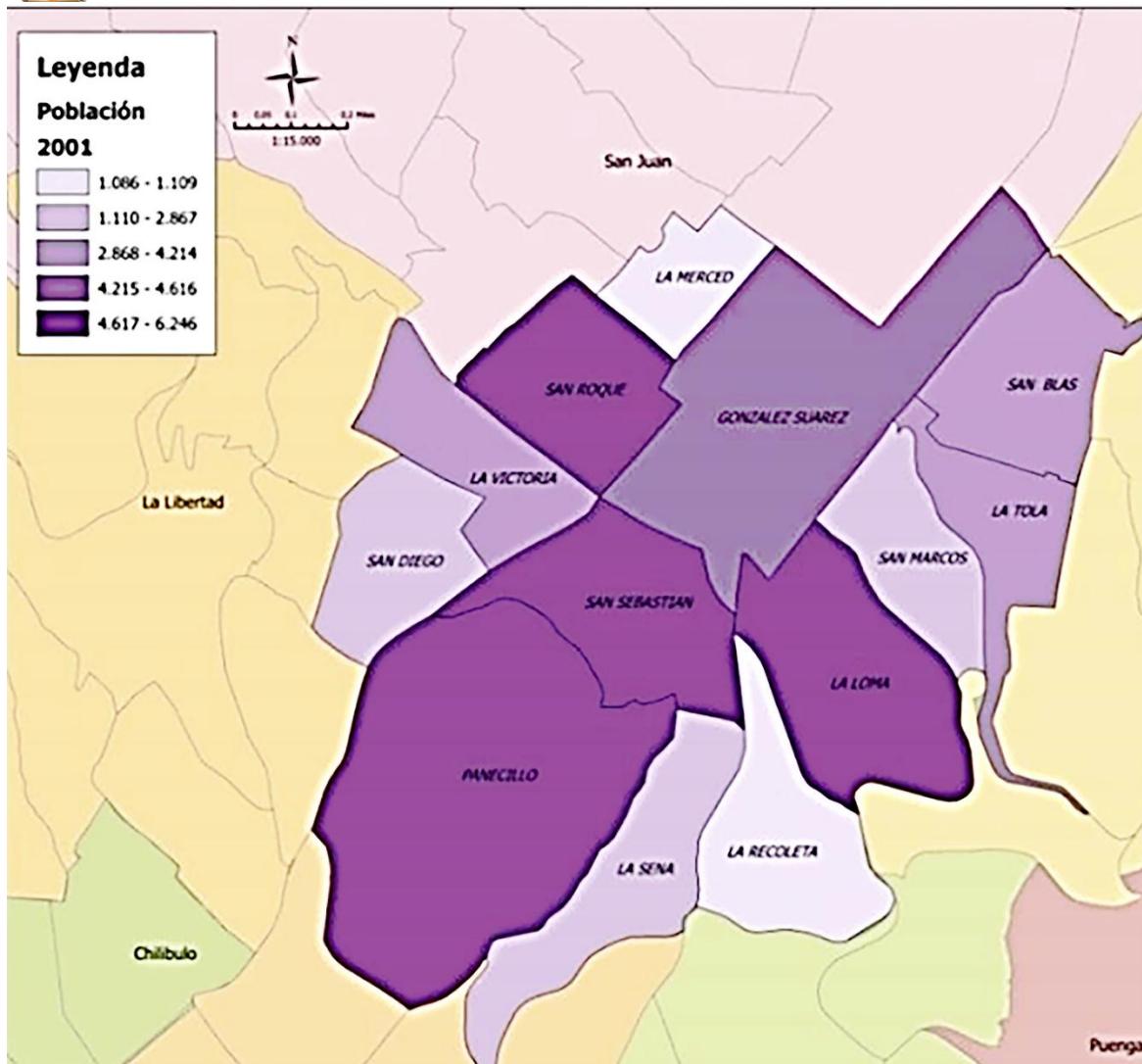
como lo es el barrio González Suárez, donde se concentran atractivos y servicios turísticos, la tendencia al despoblamiento es clara, y se puede deducir que la globalización del espacio a través de los servicios turísticos ha contribuido para que esta tendencia se mantenga.

Mapa 1: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (1990)



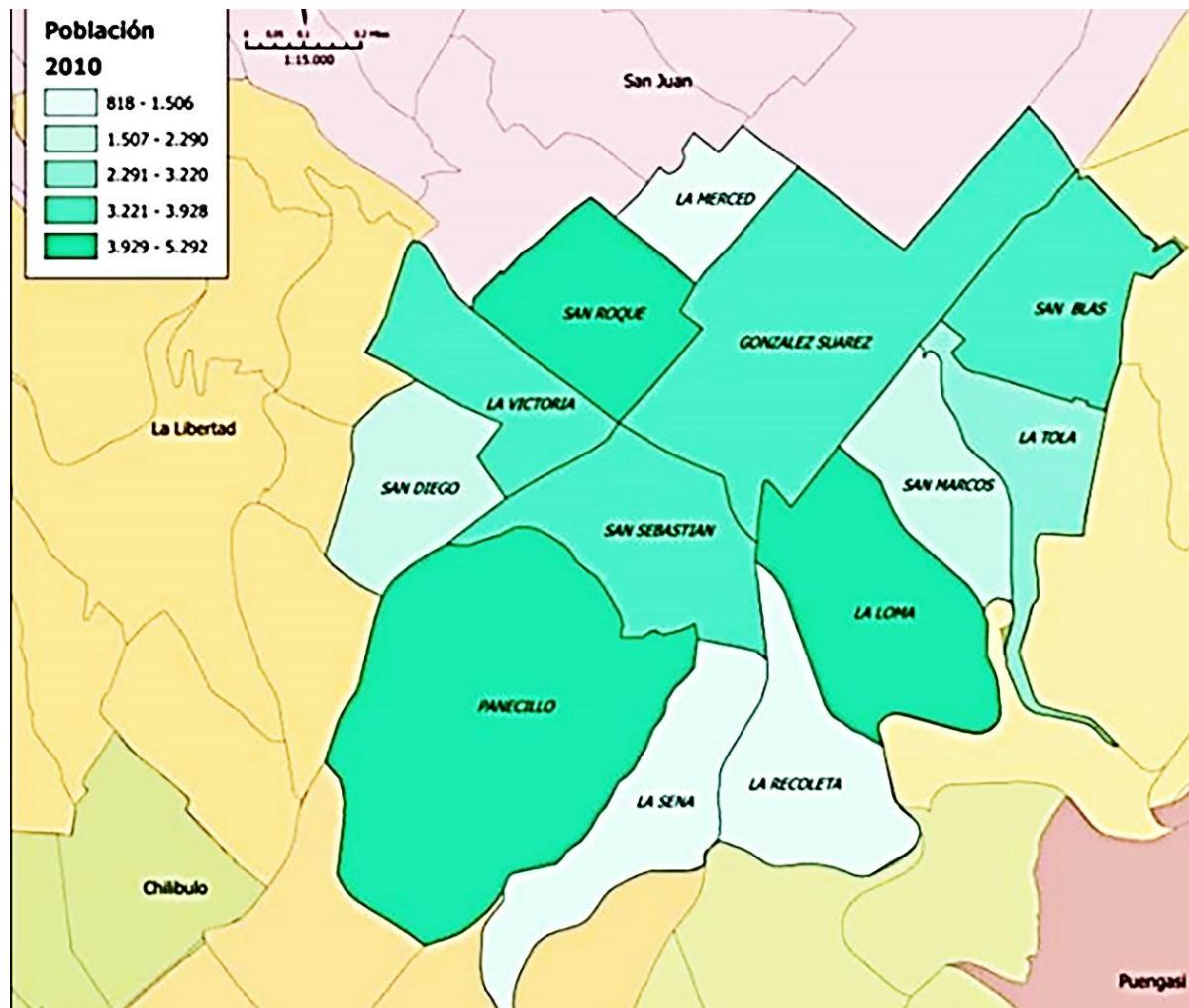
Fuente: Instituto de la Ciudad de Quito, 2014

Mapa 2: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (2001)



Fuente: Instituto de la Ciudad de Quito, 2014

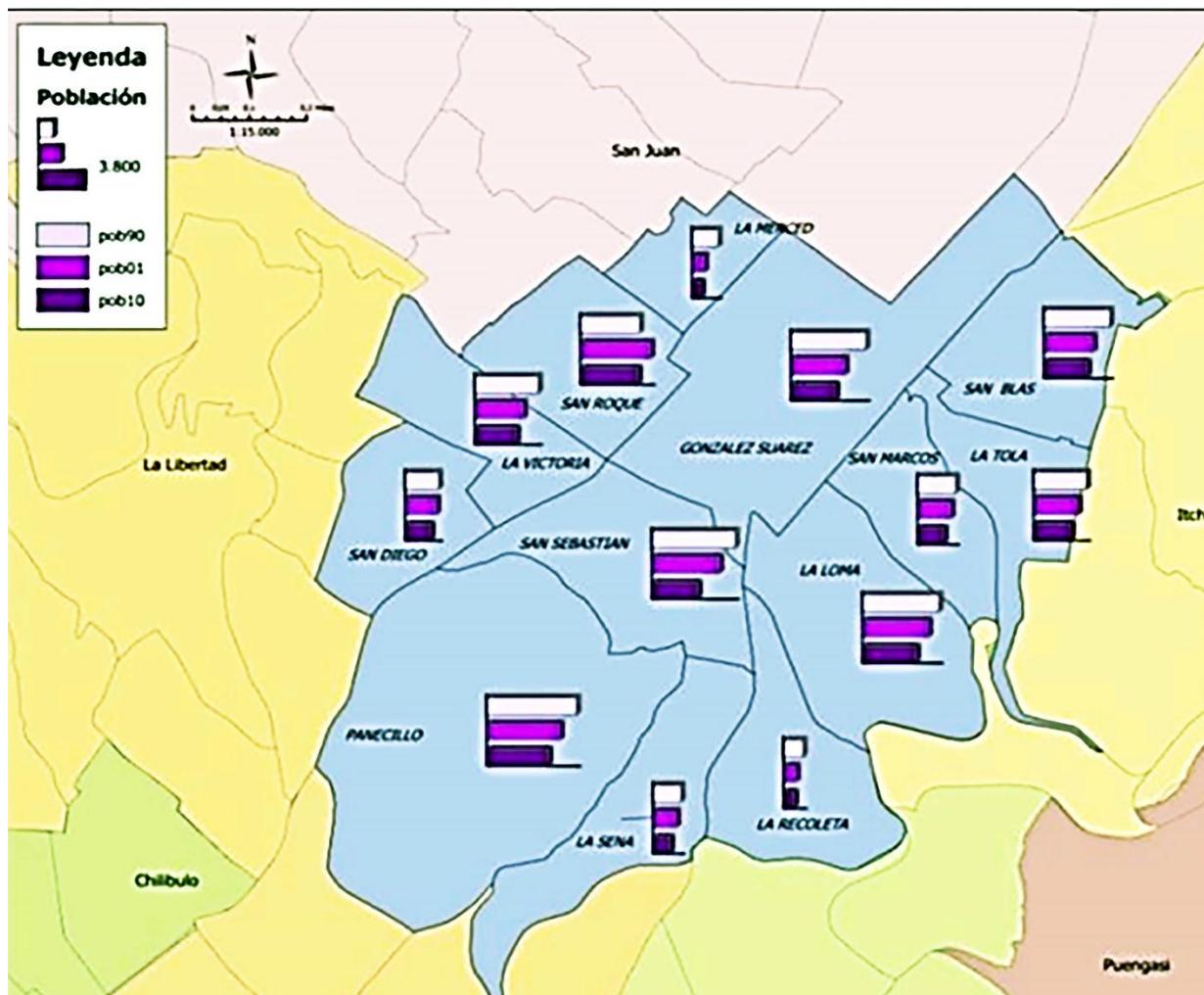
Mapa 3: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (2010)



Fuente: Instituto de la Ciudad de Quito, 2014

En el mapa 4 se puede apreciar la información intercensal que permite condensar la evolución del despoblamiento de los barrios del CHQ entre 1990 y el 2010

Mapa 4: Evolución del despoblamiento en barrios del Centro Histórico de Quito entre 1990 y 2010



Fuente: Instituto de la Ciudad de Quito, 2014

### Densidad Poblacional



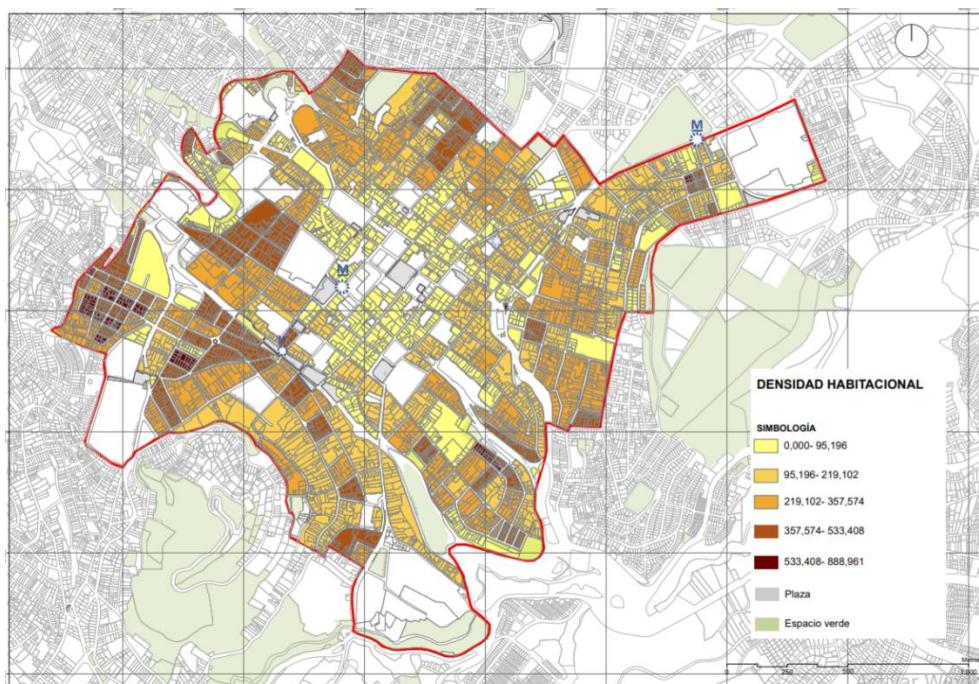
## Universidad de Cuenca

"El Centro Histórico tiene en promedio una densidad poblacional de 121hab/ha, con respecto a la densidad poblacional óptima de 180hab/ha<sup>6</sup>, lo que genera un tensión urbana inadecuada y no permite dar vida al espacio ciudadano"( AEUB,2015)

"El núcleo central (González Suárez) registra las densidades más bajas, con medidas por debajo de 100 y 50 hab/ha" (Dávalos, 2016)

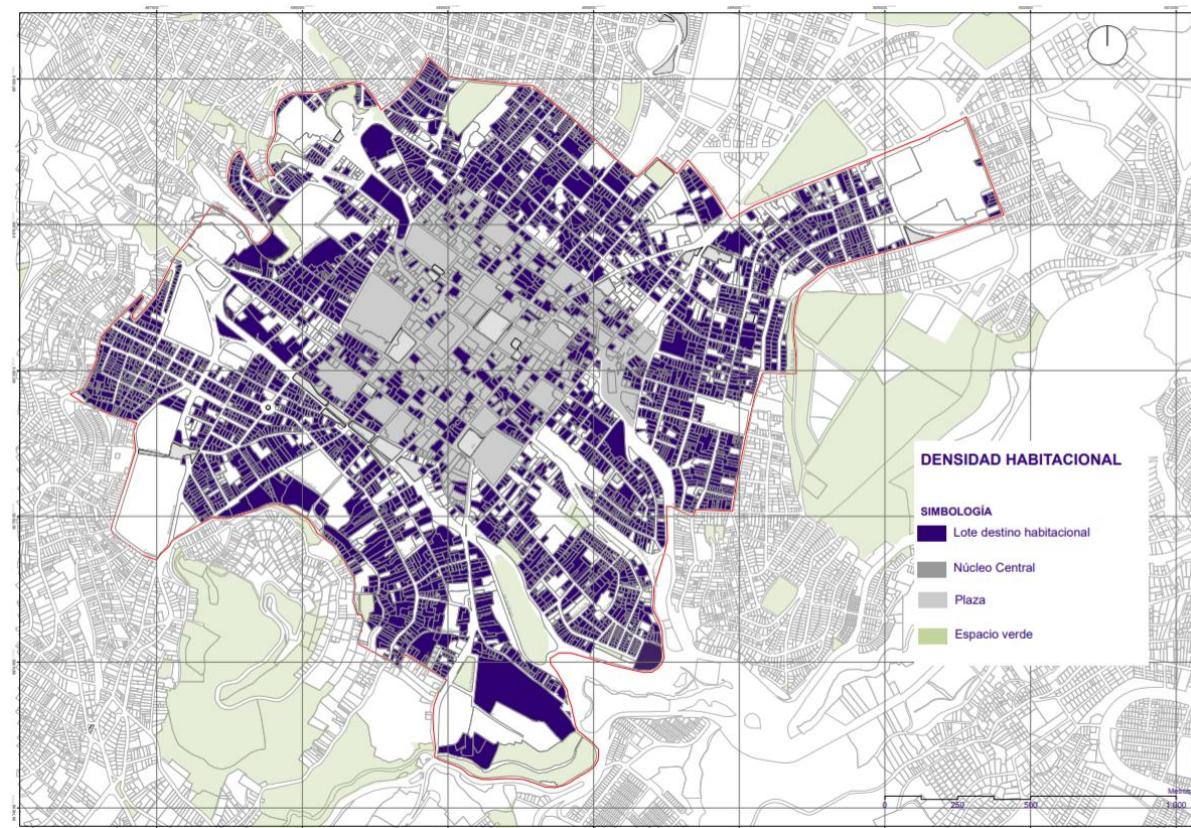
"Es importante diferenciar el Núcleo Central de las áreas periféricas dentro del Límite de Amortiguamiento como ámbitos de actuación y definición de cualidades urbanas diferenciadas. El núcleo central tiene una alta concentración de equipamientos y oficinas de servicios públicos, lo que en parte afecta a los niveles de residentes en esta zona. Los barrios circundantes de San Sebastián, La Loma, San Marcos, La Tola y San Blas tienen densidades poblacionales adecuadas, mientras que en puntos del barrio San Diego, San Roque y Libertad se encuentran densidades superiores a los 300 o 400 hab/ ha" (Dávalos, 2016).

Mapa 5: Densidad en Usos Residenciales



Fuente: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017. Fuente: STHV, 2017, Catastro MDMQ, 2017, INEC, 2010.

<sup>6</sup> La densidad poblacional óptima es calculada a partir de la capacidad de las unidades habitacionales existentes en el Centro Histórico.



Fuente: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017. Fuente: STHV, 2017, Catastro MDMQ, 2017, INEC, 2010.

Las distribuciones de lotes de acuerdo al uso de suelos demuestran una clara segmentación espacial. En El mapa 6 se evidencia que la distribución de lotes por uso comercial y habitacional, tiene una mayor presencia de la habitacional en la zona de amortiguamiento.

Así mismo, de acuerdo al levantamiento de información dada por la Consultoría contratada por el Municipio en el año 2016 se ha determinado que el “40,5% del área total del Centro Histórico está dirigida a usos habitacionales, lo que corresponde al 78,3% de los predios existentes en el territorio. El 59,5% restante del territorio está ocupado por espacio vial, equipamientos culturales, espacio público y predios con usos comerciales” (Dávalos, 2016)



## Universidad de Cuenca

### Uso de Suelo en el Centro Histórico de Quito

El PUOS identifica como uso de suelo el Patrimonial, el cual está identificado con asignaciones de zonificación para la edificación y habilitación del suelo como áreas históricas. En los Mapas del PUOS, el área patrimonial está codificada como H. Toda intervención debe regirse a las disposiciones de la Ordenanza 260 del Distrito Metropolitano de Quito.

En el CHQ se tiene los Usos Múltiple, Equipamiento, Protección Ecológica y Residencial 2 y 3 lo cual dictamina a su vez la compatibilidad de usos para las actividades comerciales.

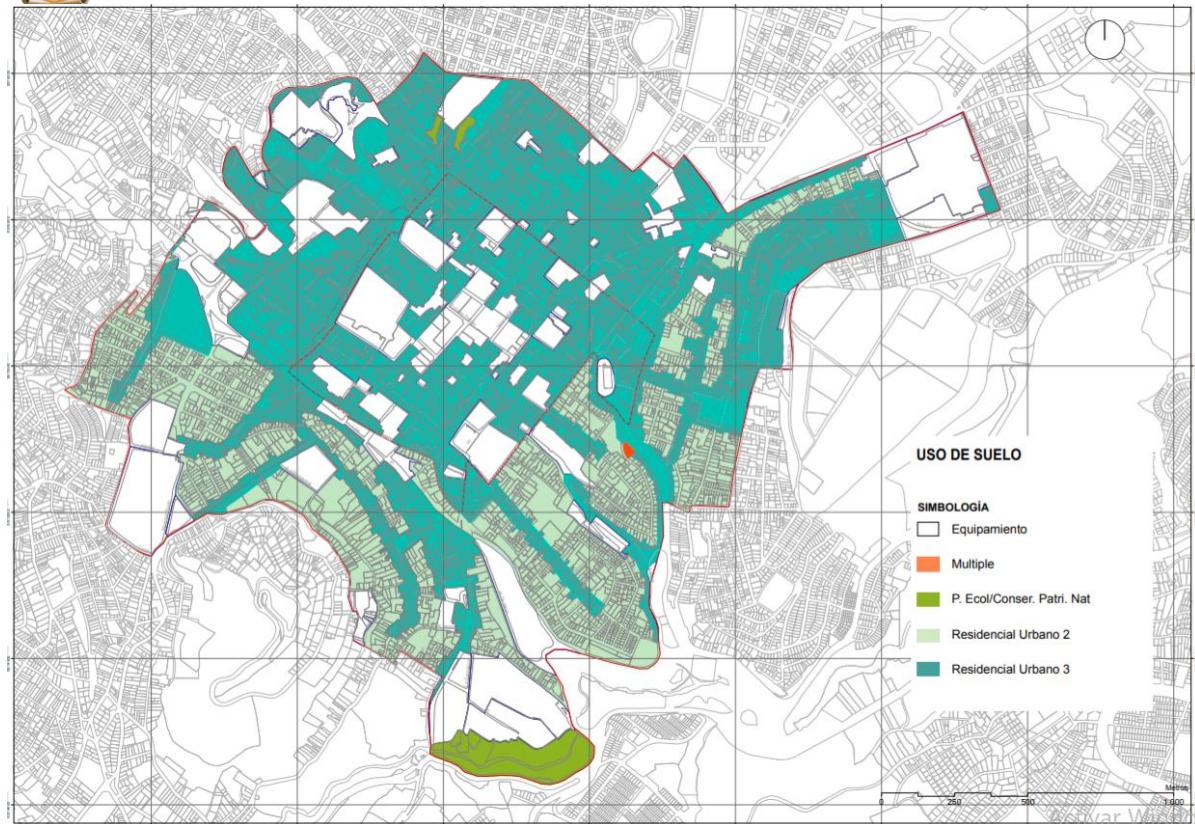
“El desarrollo diferenciado de estos usos entre el Núcleo Central y los barrios ocasiona una dinámica urbana diferente, mientras el núcleo central es muy activo en la mañana debido a la concentración de usos administrativos, comerciales y de servicio, en la noche se desactiva” (Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003)

Los barrios de la envolvente tienen un uso predominante de vivienda el cual se activa en horas de la mañana y en las primeras horas de la noche, mientras que, en el día, la actividad disminuye notablemente.

“Los usos de vivienda han sido desplazados, en buena parte, por actividades económicas como comercio, bodegas y servicios. En los barrios más centrales del área de estudio (González Suárez, La Chilena, San Roque) prácticamente la totalidad de los usos en planta baja están destinados a usos no residenciales” (Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda, 2003).

En el área del Centro Histórico de Quito se evidencia que están destinados al uso de bodegas de acuerdo al último catastro, como consecuencia el problema es el abandono de inmuebles y el deterioro de la calidad de vida del habitante.

#### MAPA 7: Uso de Suelo en el Centro Histórico de Quito



Fuente: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017. Fuente: STHV, 2017, Catastro MDMQ, 2017, INEC, 2010.

Residencial Urbano 2: Viviendas con usos sectoriales predominantes.

Residencial Urbano 3: Viviendas con usos zonales condicionados.

Múltiple: Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles.

## Economía

De acuerdo con el análisis económico del diagnóstico, el "CHQ puede ser clasificado como una zona económicamente deprimida. Esto es respaldado por el nivel promedio de ingresos familiares en el territorio, el cual es 23% menor al ingreso promedio del cantón Quito, que es de 841 dólares mensuales. A pesar de esto, el territorio cuenta con una amplia cantidad y variedad de negocios, reportándose en el Censo Económico" (INEC, 2010 b) 188 actividades económicas, de acuerdo con el Código Internacional Industrial Unificado (CIIU, cuarta revisión, a cuatro dígitos). "Las actividades comerciales al por menor y mayor constituyen el 35,6% de los negocios



## Universidad de Cuenca

existentes en el Centro Histórico" (INEC,2010 b). Adicionalmente, el CHQ se destaca como una zona de emprendedores, ya que de acuerdo en encuestas realizadas por el ICQ (2016, el 51% de las familias respondió que tenía empleo por cuenta propia.

En el CHQ se obtienen en promedio 2.735 permisos de funcionamiento para actividades económicas; esto equivale al 31.8% de los negocios registrados en el Centro Histórico en el año 2010(INEC,2010 b). Al respecto, cabe destacar que existe una alta mortalidad de negocios en el CHQ, pues el 32% de los negocios que abrieron en 2017 cerraron en su primer año, teniendo un promedio de cierre de 27 puntos porcentuales por encima al promedio de la ciudad. Esto puede ser entendido por la falta de conocimientos en administración y finanzas de negocios por parte de los comerciantes y residentes. A pesar de que existen programas de capacitación impulsados por la Agencia de Promoción Metropolitana (CONQUITO), solo el 29% de los hogares en el Centro sabe de su existencia (ICQ,2016).

De acuerdo con Quito Turismo (2016), "el 67,2% de las visitas a atractivos turísticos en la ciudad de Quito se ubica en el CHQ. Pese a esto, la mayor cantidad de negocios turísticos se localizan en otras zonas de la ciudad, concentrándose apenas el 9% de actividades de alojamientos, 10% de alimentos y bebidas, y menos del 1% de agencias turísticas en la zona" (Empresa Pública Metropolitana de Gestión de Destino Turístico – Quito Turismo, 2016).

Las actividades turísticas representan el 3% de los ingresos del Centro Histórico de Quito, en actividades de alimentos, bebidas y alojamiento (Censo, 2010 b).

Dado el interés monumental turístico, el Centro Histórico fue declarado como una Zona Especial Turística (ZET) (ordenanza No.236,2012). La ordenanza determina como negocios de interés turístico a aquellos dentro de los límites de la ZET, incluyendo a los determinados por la Ley de Turismo (2002) correspondientes a alojamiento, alimentos y bebidas, servicios de transporte y operación turística, así como todos aquellos que sean complementarios.



Adicionalmente, la oferta turística se ha concentrado en los sitios históricos monumentales creando una superposición de rutas turísticas, lo cual genera congestión peatonal y vehicular.

## **Medio Ambiente**

En el Centro Histórico existe una proporción de 9,68 m<sup>2</sup> de verde urbano accesible por habitante, el cual se encuentra por debajo del estándar deseado de 14 m<sup>2</sup> por habitante (AEUB,2015). En un 86% la población local percibe al verde accesible como insuficiente (ICQ,2016). Si bien dentro del área histórica existen 32,3 ha de áreas verdes, esta cuenta con áreas verdes próximas, principalmente el Panecillo y el parque Itchimbia. Sin embargo, no son accesibles universalmente debido a la topografía del territorio (AEUB, 2015).

Apenas el 50% de los predios del CHQ se encuentra a una distancia adecuada de contenedores de basura (ICQ,2018 a). Si bien el 98% de los hogares reportó contar con un sistema de recolección, en los diferentes espacios del proceso participativo se evidenció la deficiencia en el manejo de residuos sólidos, así como la irregularidad en la periodicidad de la recolección. Tanto residentes como comerciantes señalaron a la mala gestión de residuos como una causa central del deterioro de los espacios públicos y la proliferación de plagas.

## **Participación Ciudadana**

“En la ordenanza No. 102 se describen los mecanismos de participación ciudadana, que reconocen a distintas organizaciones de hecho y derecho existentes en el territorio; se determina a las asambleas barriales como espacios para la discusión pública a nivel de barrio, lo que incluye el análisis de planes de desarrollo y ordenamiento territorial propuestos por el MDMQ para la generación de acciones coordinadas, la propuesta de agendas barriales y la rendición de cuentas de instituciones de la Municipalidad” (Gobierno Abierto, 2018)

Los cabildos son figuras de participación ciudadana tradicionales en el CHQ, los cuales tienen aún vigencia y funcionan como instancias de discusión abierta en asuntos específicos de la gestión municipal. Para que estos cabildos tengan incidencia en la planificación y en los mecanismos de cogestión, deben constituirse asambleas barriales.



## Universidad de Cuenca

“Al momento, la parroquia Centro Histórico cuenta con 7 asambleas barriales constituidas: Panecillo, La Patagonia, San Marcos 1, La Marín, barrio La Marín, San Marcos 2 y barrio San Marcos” (Gobierno Abierto,2018).

“Asimismo, solo el 26% de los hogares del Centro Histórico han sido parte de algún proceso de participación ciudadana y el 16% conoce de algún tipo de coordinación barrial para planes de reducción de riesgos o planes de contingencia en caso de emergencia” (ICQ,2016). Estos datos dan muestra de la débil aplicación de las herramientas de participación social existentes, así como de la fragilidad de las iniciativas y compromiso de la ciudadanía.

### **Aspectos Demográficos y Socio Económicos**

Con base en el Censo Nacional de Población y Vivienda (INEC,2010 a), se calcula que 14.140 habitantes del CHQ, es decir 35% de la población, vive en condiciones de pobreza por necesidades básicas insatisfechas (NBI), mientras el 8% se encuentra en situación de extrema pobreza.

De acuerdo con el último Censo Poblacional, el 8% de la población del CHQ supera los 65 años de edad, correspondientes al 12,05% de hombres y 9,68%, de mujeres. Sin embargo, la pirámide poblacional evidencia un mayor porcentaje de adultos (34,3%) respecto al grupo poblacional de adolescentes y niños (INEC, 2010 a), lo cual advierte sobre un envejecimiento de la población. “Estimaciones del año 2016 señalan una variación negativa de 7,5% de la población infantil y adolescente, mientras que la población de adultos mayores presenta un incremento de 7%”(ICQ,2017 a).

### **Equipamientos Comunales**

De acuerdo con estimación del IMPU (2017), los equipamientos barriales sociales en el CHQ, incluidas las “Casas Somos”, tienen un radio de influencia de 500 metros. Esto significa que aproximadamente el 16% del territorio se encuentra desatendido, especialmente los barrios de San Juan, La Chilena,

El Tejar y la Recoleta. En esta misma línea pese a disponer de 9 “Guagua Centros” en los límites del CHQ, el proceso de participación identificó como un problema la falta de espacios apropiados para la recreación y cuidado de los niños, especialmente durante las jornadas laborales de sus tutores. La cercanía a la oferta de equipamientos sociales es necesaria para favorecer la convivencia y el contacto entre los grupos sociales que comparten un territorio (AEUB,2015)



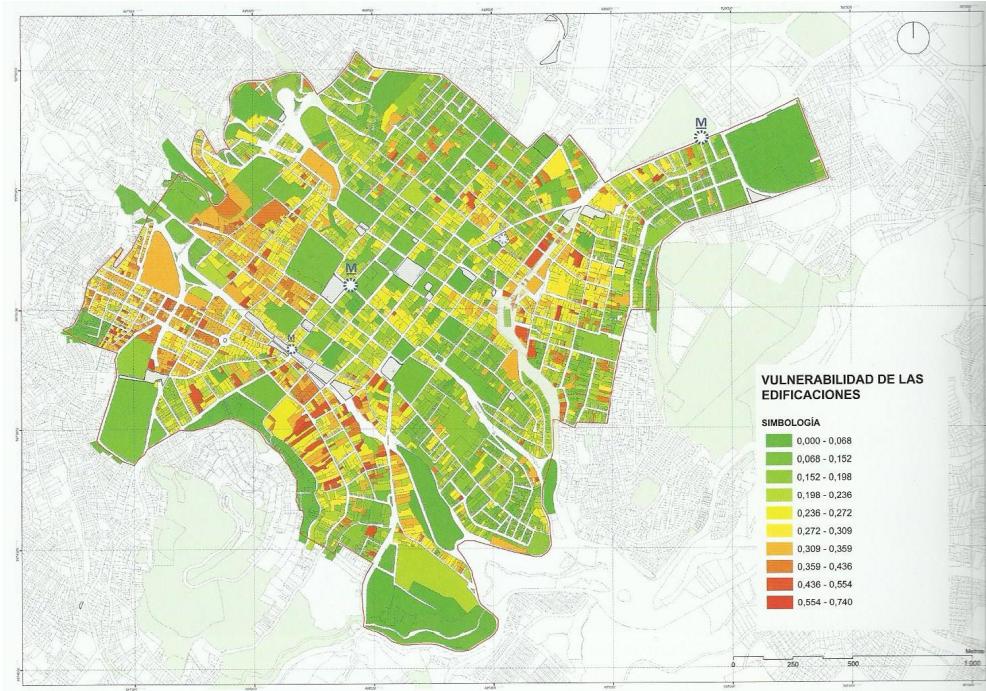
## Vulnerabilidad

El análisis de vulnerabilidad<sup>7</sup> evidencia causas, presiones dinámicas y condiciones inseguras que incrementan la vulnerabilidad de los residentes del Centro Histórico de Quito. Esto aumenta la susceptibilidad de la población local ante diferentes amenazas (Oficina de las Naciones Unidas para la reducción del Riesgo de Desastres, UNISDR, por sus siglas en inglés, 2017), en especial ante potenciales sismos y lluvias intensas. (Dávalos, 2016).

En la estimación de índices de vulnerabilidad se obtuvo que el Centro Histórico tiene un índice de vulnerabilidad edificada de 0,23 y de vulnerabilidad socioeconómica de 0,40, siendo más vulnerable mientras mayor proximidad a 1. Como se evidencia en el mapa a continuación, existe una mayor vulnerabilidad edificada como socioeconómica en las zonas occidentales y nororientales, lo cual da cuenta de la necesidad de priorizar acciones en el área de amortiguamiento, en especial en las mencionadas zonas.

---

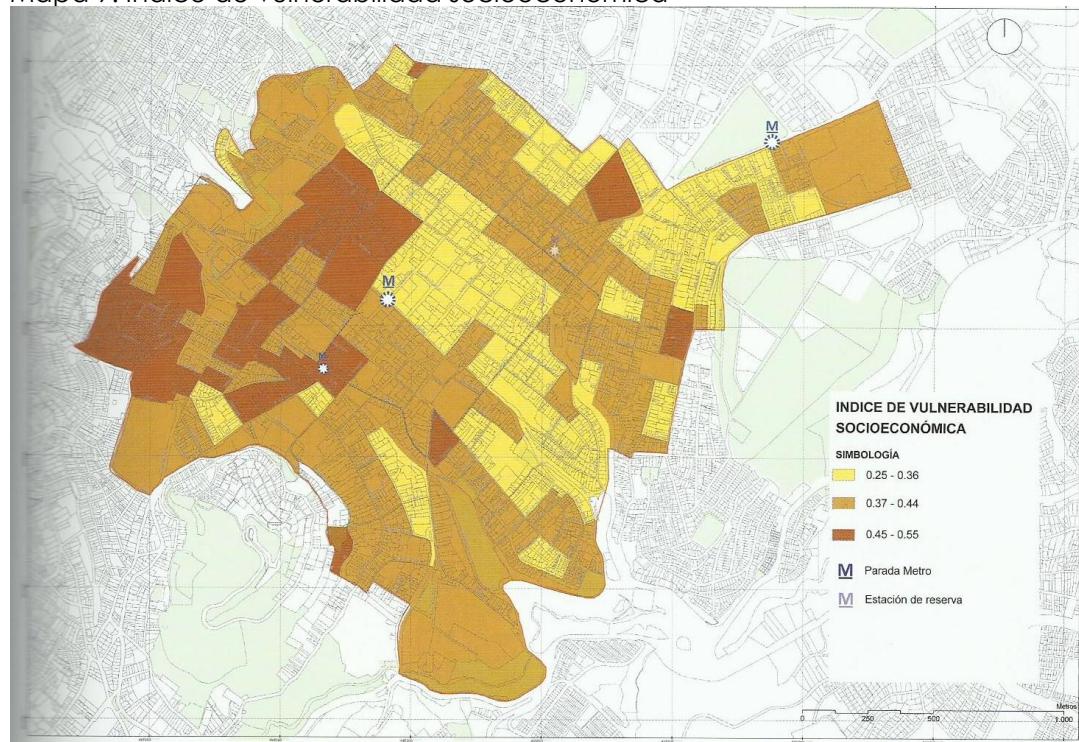
<sup>7</sup> El análisis PAR de vulnerabilidad se encuentra en el documento Diagnóstico del PCHQ de 2017 y en este se explican las relaciones de las condiciones físicas, sociales, actividades humanas, institucionales y normativas que son fuente de vulnerabilidad para la población del Centro Histórico de Quito.



Mapa 8: Vulnerabilidad de las edificaciones.

Fuente: IMP- Oficina Plan CHQ, Oficina de Inventario, 2017; Dávalos, 2015

Mapa 9: Índice de vulnerabilidad socioeconómica



Fuente: IMP- Oficina Plan CHQ, ICQ, 2018 a.



El despoblamiento contribuye al deterioro de los inmuebles, debido al abandono o sub-utilización de estos. El Plan Especial del Centro Histórico de Quito del 2003 identificó que el 75.93% de las edificaciones con uso habitacional se encontraban en estado no crítico entre regular y bueno, el 11.47% en mal estado y el 12.6% en pésimo estado. Determinando alrededor de 970 edificaciones en estado crítico.

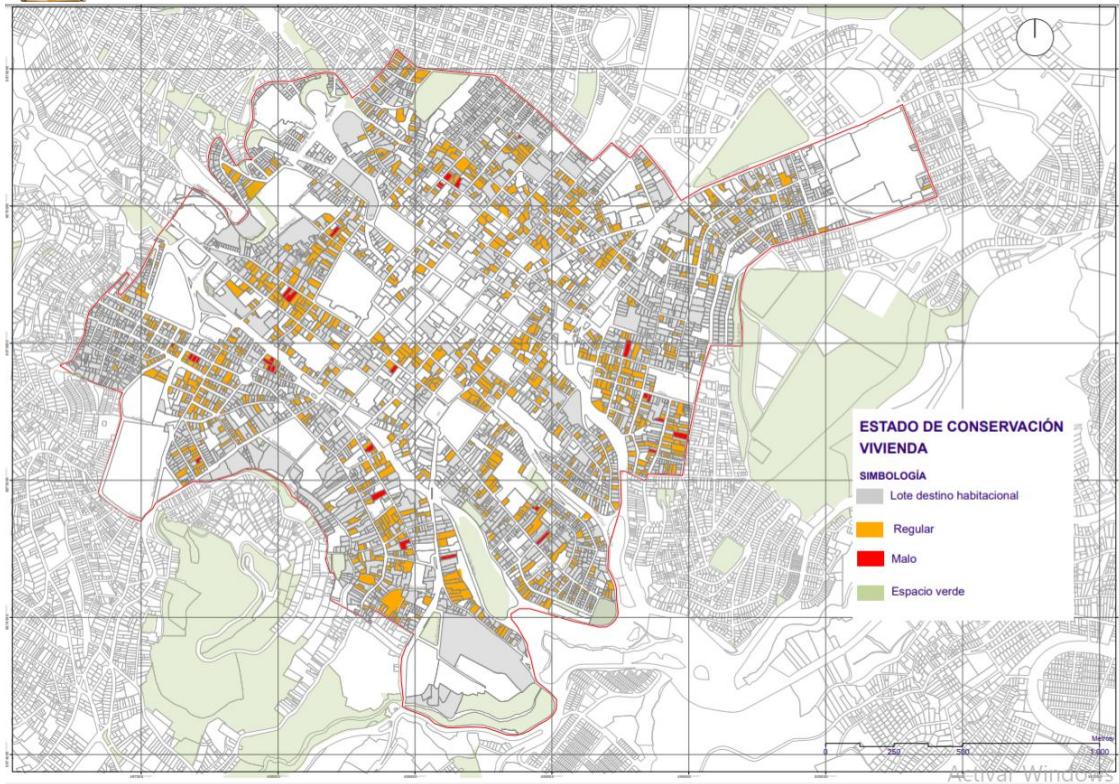
“Un estudio más reciente del IMP, muestra que el estado de conservación de las edificaciones entre “regular” y “malo” ha incrementado a 48.5% (IMP-Oficinas de Inventario, 2010), es decir 25% más que en el año 2003. Este incremento de las edificaciones en estado “regular” y “malo”, demuestra un proceso de deterioro continuo como síntoma del proceso de despoblamiento del CHQ “(IMP-Oficinas de Inventario, 2010).

La evaluación por barrios muestra la condición crítica del estado de conservación de las viviendas. En el sector de González Suárez, correspondiente al Núcleo Central, el 58% de edificaciones con uso habitacional se encuentra en buenas condiciones, a pesar de comprender el área con mayor

número de equipamientos religiosos y públicos. El mayor número de edificaciones en estado crítico se encuentra concentrado en el sector de San Roque, La Victoria, San Sebastián, El Tejar y La Tola.

Los datos de ocupación por vivienda revelan unas condiciones habitacionales que es necesario mejorar y que constituyen uno de los principales argumentos a favor de la elaboración de un plan de vivienda y de rehabilitación residencial.

Mapa 10: Estado de Conservación Vivienda en el Centro Histórico de Quito.



Fuente: IMP- Oficina Plan CHQ, ICQ, 2018 a.

## Patrimonio Edificado

El inventario del DMQ registra 4999 predios con protección en el área de Inventario Continuo correspondiente al núcleo central y los barrios de amortiguamiento, 96 de tipo monumental y 4903 de arquitectura civil-menor, de los cuales se han registrado 5348 fichas, 5299 edificaciones y 49 lotes baldíos. Estos inmuebles corresponden a edificaciones construidas en épocas colonial, republicana, moderna y contemporánea.

## Propiedad Legal de las Edificaciones

En el Centro Histórico el 5.4% de las edificaciones son de propiedad pública, por lo tanto, el 94.6% restante corresponde a edificaciones que son de propiedad privada (IMP-Oficinas de Inventario, 2010). Esto quiere decir que la mayoría de las edificaciones dependen de la inversión privada para su mantenimiento, intervención y mejora. De acuerdo a la normativa nacional vigente, el MDMQ o cualquier otra agencia de gobierno no puede invertir fondos públicos en propiedad privada.



- Procesos administrativos (permisos de intervención) confusos, difíciles y lentos que perjudican la inversión de propietarios en la preservación de las edificaciones.
- No existen mecanismos de financiamiento de apoyo para la preservación del patrimonio edificado en caso de que el propietario no posea la capacidad económica.
- No existen normas técnicas de rehabilitación de arquitectura y urbanismo que faciliten la intervención de profesionales y propietarios en las edificaciones sin perjudicar valores arquitectónicos y urbanos.
- Las condiciones socio-económicas y culturales generales en el CHQ no permiten a propietarios priorizar en la intervención en sus inmuebles.
- El costo promedio por m<sup>2</sup> de rehabilitación en el CHQ es de 700 USD. Valor que puede escalar hasta 1,200 USD, es decir en promedio entre dos o tres veces el costo promedio por m<sup>2</sup> de construcción nueva en el DMQ.

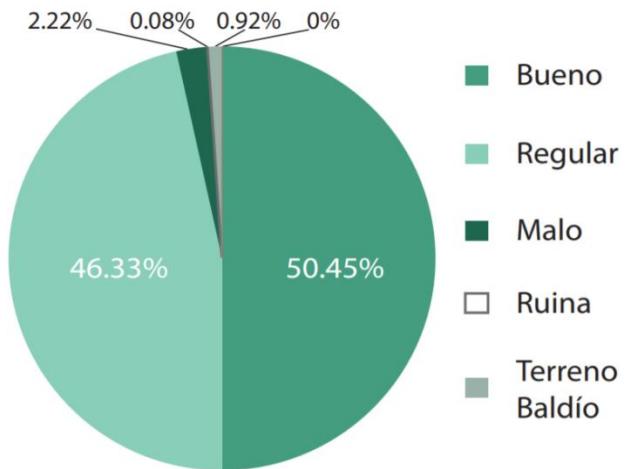
### **Estado de Conservación de las Edificaciones**

De acuerdo al análisis del estado de Conservación de las edificaciones del CHQ, se registran 4 edificaciones en estado de ruina y 119 en estado de conservación malo, de las cuales 86 tienen una catalogación de Parcial-rehabilitable y los 33 restantes tienen en su mayoría catalogación negativa. Si bien estas edificaciones representan el 2,3% de las edificaciones del CHQ, sus condiciones constituyen un riesgo a la conservación del sitio ya que ponen en peligro a las a sus habitantes y a los transeúntes que circulan por el área y a edificaciones aledañas. Este tipo de edificaciones tiende

además, a albergar espacios sin condiciones de habitabilidad y con usos relacionados a problemas sociales como alcoholismo, drogadicción, mendicidad, entre otros.

Sin embargo, estas edificaciones al igual que aquellas con catalogación negativa y los predios baldíos constituyen oportunidades de desarrollo.

Gráfico 5 : Tipo de Protección de las Edificaciones



Fuente: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017 Fuente: Dirección de Inventario, Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2016

## Factores de Riesgo:

- Cerca del 50% de las edificaciones en el CHQ se encuentran en condiciones de conservación regular o malo.
- Dado que la mayoría de las edificaciones comprendidas en ese 50% son de propiedad privada se ven afectadas por los complejos procesos administrativos, la falta de recursos e interés de propietarios y la falta de normas técnicas claras.
- Las edificaciones en ruina y en mal estado constituyen un riesgo para la seguridad de quienes las habitan o circulan en su entorno, perjudican la capacidad de resiliencia del CHQ y su patrimonio material, y propician el despoblamiento del sitio.

## Oportunidades:

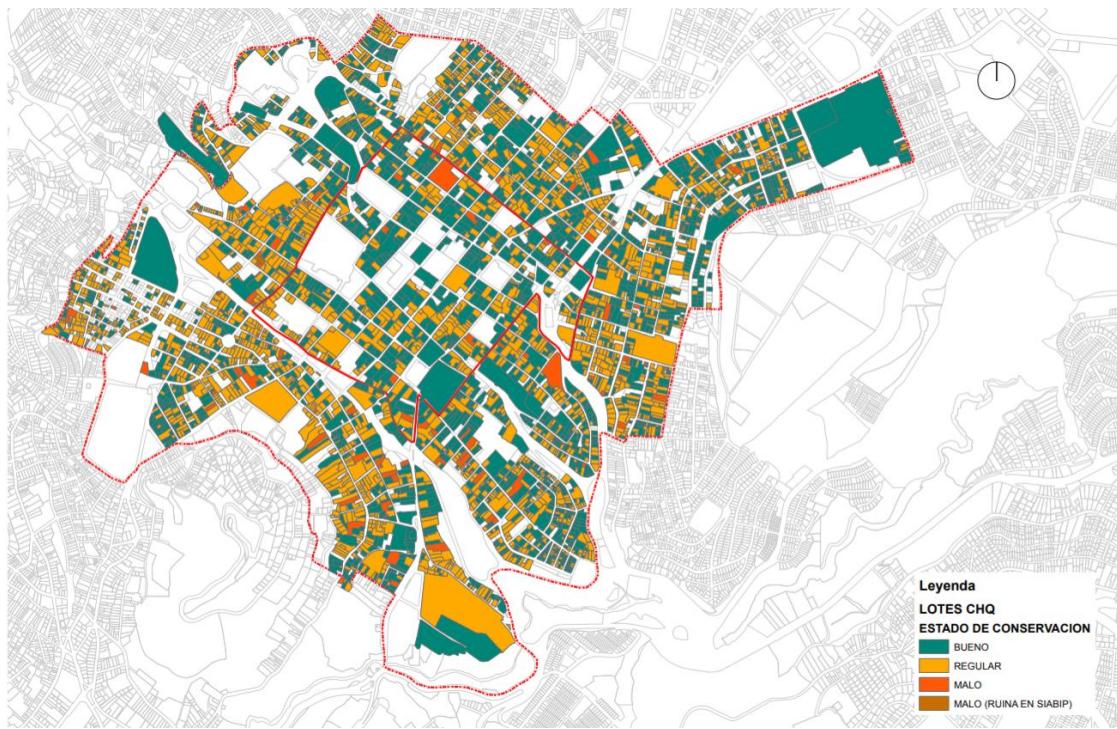
- Los predios en estado de ruina dentro del inventario Continuo del CHQ constituyen una oportunidad para el desarrollo e implementación de proyectos contemporáneos de calidad que permitan el desarrollo del sitio.



## Universidad de Cuenca

Fortalecer los programas de Inversión del IMP podría mejorar las condiciones generales de conservación del sitio.

Mapa 11: Estado de Conservación de las edificaciones del CHQ



Fuente:IMP. Oficina Plan CHQ. 2017 Fuente: Dirección de Inventario, Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2016

### Uso de las Edificaciones del CHQ

En el área del Centro Histórico de Quito se evidencia que 15.114,78 m<sup>2</sup> están destinados al uso de bodegas de acuerdo al último catastro. Esta condición afecta a la preservación de las edificaciones ya que la sustitución de uso compromete los procesos de mantenimiento de la edificación y la preservación material del mismo.

Al destinar una edificación para usos exclusivamente comerciales, en general, no considera las capacidades del inmueble resultando en deterioro, abandono y riesgo a la seguridad de quienes lo ocupan.

### Riesgo:

Lady Evelyn Amán Esparza

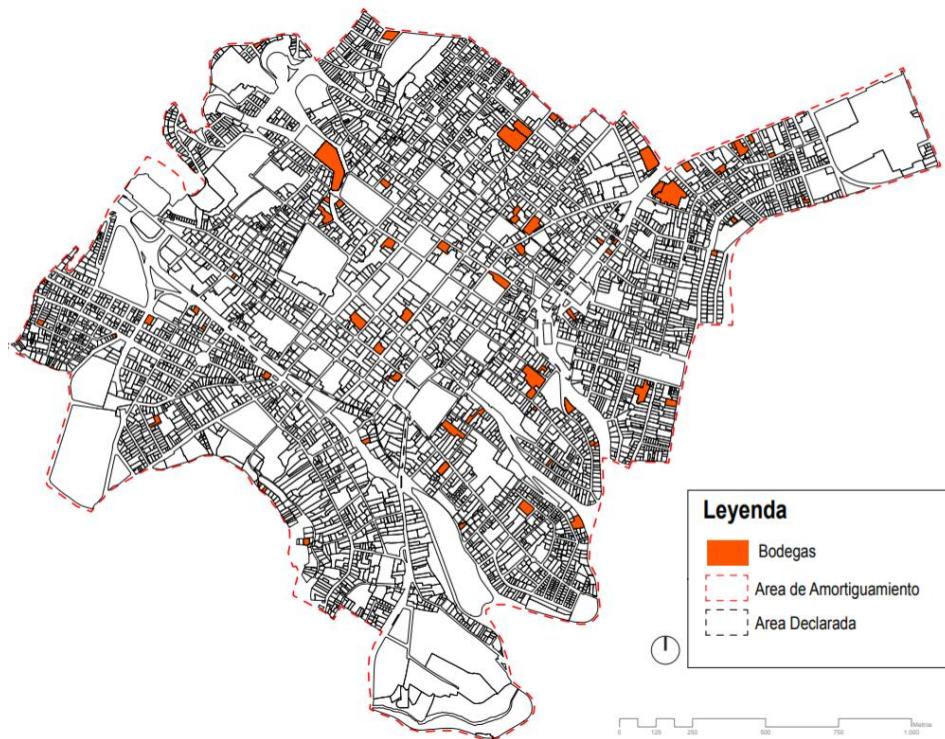


## Universidad de Cuenca

- La sustitución de usos residenciales o mixtos por usos exclusivamente comerciales perjudican el correcto mantenimiento y sobrecargas las capacidades de las edificaciones poniendo en riesgo la seguridad de sus ocupantes y la preservación del bien.

- La concentración de usos comerciales compromete la revitalización y la vitalidad del sitio.
- Las actuales actividades comerciales en el CHQ no favorecen una diversificación socio-económica de residentes y usuarios.

Mapa 12 : Uso de suelo en el CHQ: bodegas



Fuente: IMP. Oficina Plan CHQ. 2017 Fuente: PUOS, Catastro, 2017

## Intervenciones en el Patrimonio Edificado

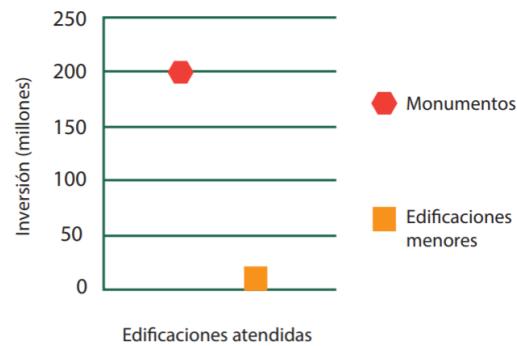
Si bien el área designada por UNESCO (70,43 hectáreas en el CHQ) contiene las 96 edificaciones monumentales (religiosas y civiles) registradas en el inventario del DMQ, estas edificaciones se encuentran rodeadas de arquitectura menor, residencial en su mayoría. Sin embargo, las



## Universidad de Cuenca

intervenciones, tanto del Fondo de Salvamento (FONSAL, 1988 - 2010) como del MDMQ, (IMP, 2010 - 2017) en los últimos 30 años se han concentrado en la recuperación y conservación de dichos monumentos. El MDMQ a través del IMP destina en promedio entre el 30 y 40% de su presupuesto anual (40% en 2017) a intervenciones y mantenimiento de arquitectura monumental religiosa y civil, las cuales representan menos del 2% del total de edificaciones del CHQ. A partir del 2001, gracias a la Ord. 094, que faculta el uso de recursos públicos de manera reembolsable para la preservación del patrimonio, se han ejecutado más de 25 etapas con una inversión superior a los 6 millones de dólares y atendiendo a más de 200 edificaciones. El MDMQ destina en promedio el 7% de su presupuesto anual a estos proyectos. Pese a este esfuerzo, la inversión sigue siendo no proporcional al porcentaje de edificaciones del CHQ.

Gráfico 6: Comparación de la Inversión en monumentos y edificaciones menores del CHQ.



Fuente : IMP. Oficina Plan CHQ. 2017 ,Área de Planificación, Instituto Metropolitano de Patrimonio, 2017

### Riesgo:

- Las intervenciones realizadas en el CHQ se han enfocado en la conservación monumental. - En promedio, tres cuartos del total de los recursos destinados a la preservación del patrimonio se destinan a menos del 2% de las edificaciones.



## Oportunidades:

- Los programas de inversión del IMP, a partir de su creación en 2001, han destinado recursos para la recuperación de edificaciones menores a través de fondos rotativos y subsidios a propietarios de bienes patrimoniales.

- Equilibrar los fondos destinados a intervenciones en arquitectura menor a través de los programas de Inversión del IMP podría mejorar las condiciones generales de conservación del sitio.

Con el presente trabajo de titulación se busca priorizar la atención al Uso Residencial para los barrios poblados junto al núcleo central en el Centro Histórico de Quito generando mecanismos de alivio para los factores de vulnerabilidad existentes en el territorio.

En conclusión, el núcleo central del Centro Histórico ha sufrido en estos tiempos varias transformaciones a causa del turismo descontrolado, siendo necesario su rehabilitación, ya que posee una serie de aspectos originales debido a sus cualidades y potencialidades, entre los problemas más representativos que tiene en relación con la vivienda y la habitabilidad es:

- el deterioro físico de las edificaciones debido a la subutilización y abandono.
- crecientes condiciones de hacinamiento en las unidades de vivienda por el hecho de la necesidad del residente de alojarse cerca a su lugar de trabajo.

En relación con los usos de suelo:

- concentración de actividades en edificaciones que cambiaron sus funciones originales en el Núcleo Central.
- Desorden y deterioro de las actividades económicas en la forma de realizar dicha actividad.



## CAPÍTULO II

### METODOLOGÍA

La metodología establece el proponer la construcción de un sistema de indicadores que se utilizarán para la evaluación de la conservación de los centros históricos, se parte de la premisa que el Uso Residencial es la estrategia más adecuada para la gestión y conservación del Patrimonio Edificado.



## Universidad de Cuenca

Para demostrar esta hipótesis se ha planteado un estudio con indicadores cuantitativos y cualitativos, que se aplicarán bajo la revisión de tres referentes bibliográficos principales sobre la base de los estudios de sostenibilidad de entornos urbanos:

- Los 5 componentes de la regeneración urbana sostenible según Hemphill et al. (2004, p.732): beneficios comunes, economía y trabajo, utilización de los recursos, transporte y movilidad, uso de suelo y de los edificios.
- Los 4 temas que organizan el sistema integrado de indicadores urbanos, elaborado por Hábitat- Rolac y la red URB-AL (2006): gobernabilidad, cohesión social y desarrollo económico, gestión de los recursos naturales, configuración de la ciudad y del territorio.
- Los problemas urbanos en centros históricos en España (Martínez, 2001)

Identificando los factores que influyen en la conservación del CHQ, dividido en 5 dimensiones de la conservación de centros históricos que se puedan aplicar a la realidad del objeto de estudio como es el Núcleo Central del centro histórico de Quito y el barrio escogido San Marcos.

1. Gestión urbana y territorial: Herramientas de gestión y planificación de la ciudad histórica.
2. Gobernanza y participación ciudadana: participación de habitantes, usuarios de los entornos históricos y su interpretación en los procesos de mantenimiento y conservación, concepto base para la sostenibilidad del centro histórico.
3. Implementación cultural: desarrollo económico y su compatibilidad con la conservación de los bienes culturales.
4. Vertebración con el sistema urbano y territorial: El aislamiento físico y socioeconómico de los cascos históricos de la ciudad es la principal amenaza para su conservación (Andrés –Sarasa 2005).
5. Conservación del patrimonio histórico urbano.

El modelo que se aplicará será el desarrollado por Cecilia Hugony y Josep Roca Cladera en su trabajo de titulación en el año 2008 sobre indicadores para la evaluación de las ciudades históricas, utilizando las dimensiones identificadas como tema a desarrollar y los factores como sub-temas. En consecuencia, se establece un sistema de indicadores para evaluar el estado del centro histórico que servirá en el momento del monitoreo, con lo cual los datos proporcionarán la evolución del mismo.

### **2.1 Sistema de Indicadores para evaluar la conservación de Centros Históricos aplicados al Centro Histórico de Quito.**

---



## Universidad de Cuenca

De acuerdo a la necesidad específica del CHQ para la mejora en la gestión del patrimonio cultural se ha realizado la siguiente tabla tomando como referencia la tabla que usa en su estudio Cecilia Hugony y Josep Roca Cladera.

Tabla 3: Tabla de Referencia : Factores que influyen en la conservación de los centros históricos

<b>Conservación del PHU</b>		<b>Democratización y participación social</b>	
NF	Reconocimiento del patrimonio histórico urbano (PHU)	MF	Participación y organización de la población en el ámbito institucional
MF	Calidad del PHU	MF	Perfil y permanencia de la población
MF	Nivel de conocimiento del PHU para la formulación de juicios de autenticidad	Cs	Grado de compromiso con el patrimonio cultural de la población
NF	Nivel de habitabilidad del Patrimonio edificado	MF	Participación de la población en la gestión del CH
MF	Permanencia de vinculación entre el paisaje cultural o natural y el CH	Cs	Participación de instituciones: museos, archivos, bibliotecas y otras
<b>Vertebración urbana y territorial</b>		<b>Implementación cultural</b>	
SI	Equipamiento para la calidad de vida en el CH	NF	Implicación de la población en actividades culturales
NF	Atractividad del CH: Accesibilidad, movilidad y capacidad de regeneración física.	MF	Acciones tomadas para la difusión y promoción del patrimonio
NF	Función nodal de infraestructuras territoriales	MF	Nivel de turismo en el centro histórico
MF	Planes y acciones para la promoción social	MF	Actividades relacionadas con arte, cultura e innovación en los centros históricos
NF	Diversidad de actividades económicas en CH	Cs	Fomento de equipamientos culturales
Cs	Adecuación de las redes y servicios: agua, saneamiento, energía, sistema vial y otros	MF	Permanencia del rasgo cultural del paisaje histórico urbano
		MF	Acciones tomadas para la sensibilización en los valores del patrimonio mediante la educación
<b>Gestión urbana y territorial</b>			
Cs	Efectividad de la normativa de protección y planificación	MF	Pluralidad de usos del espacio público
MF	Control ciudadano de la gestión	MF	Inversión privada en la regeneración y conservación del CH
MF	Operatividad de órganos de aplicación de las normas e instrumentos técnicos y administrativos	MF	Régimen de propiedad y del valor del suelo
MF	Pluralidad de usos del patrimonio edificado	MF	Control de la contaminación visual, acústica y atmosférica

Modificación respecto a las formulaciones de ACS: MF: modificación en la formulación; NF: nuevo factor; SI: simplificación en la formulación; Cs: ninguna modificación.

Fuente: Indicadores para la Evaluación de las Ciudades Históricas, Hugony, Cecilia, Roca Cladera, Josep, pg. 225

Tabla 4: Factores que influyen en la conservación del CHQ y el barrio San Marcos

<b>Conservación del Patrimonio Histórico Urbano</b>	<b>Democratización y participación social</b>
---	---



## Universidad de Cuenca

Reconocimiento del patrimonio histórico urbano	Acciones tomadas para la difusión y promoción del patrimonio
Nivel de conocimiento del PHU para la formulación de juicios de autenticidad	Nivel de turismo en el centro histórico
Nivel de habitabilidad del Patrimonio edificado	Actividades relacionadas con arte, cultura e innovación en el CHQ.
Permanencia de vinculación entre el paisaje cultural o natural y el CHQ	Fomento de equipamientos culturales
Atractividad del CHQ: Accesibilidad, movilidad y capacidad de regeneración física.	Permanencia del rasgo cultural del paisaje histórico urbano
Planes y acciones para la promoción social	Acciones tomadas para la sensibilización en los valores del patrimonio mediante la educación.
Diversidad de actividades económicas en CHQ	Participación y organización de la población en el ámbito institucional
<b>Gestión urbana y territorial</b>	Perfil y permanencia de la población
Efectividad de la normativa de protección y planificación	Grado de compromiso con el patrimonio cultural de la población
Control ciudadano de la gestión	Participación de la población en la gestión del CHQ
Operatividad de órganos de aplicación de las normas e instrumentos técnicos y administrativos	Participación de instituciones: museos, archivos, bibliotecas y otras.
Pluralidad de usos del patrimonio edificado	<b>Implementación Cultural</b>
Pluralidad de usos del espacio público	Implicación de la población en actividades culturales.
Inversión privada en la regeneración y conservación del CH	<b>Vertebración urbana y territorial</b>
Régimen de propiedad y del valor del suelo	Equipamiento para la calidad de vida en el CHQ.
Control de la contaminación visual, acústica y atmosférica	

Fuente: Propia

Para determinar de qué manera el Uso Residencial resulta como estrategia para la gestión y conservación del patrimonio edificado en Centros Históricos, la investigación opta por una metodología cuya estrategia será mixta con enfoques cuantitativos y cualitativos junto con la ayuda del trabajo de campo en donde se medirán las variables, entrevistas mediante encuestas de percepción (cuestionario no estructurado) realizadas en el caso de estudio, con los datos obtenidos se realizará una evaluación para plantear un sistema de indicadores que ayude a gestionar el Centro Histórico, paso seguido se logrará la revisión bibliográfica de los principales instrumentos de planeamiento, ordenanzas para la ciudad en base a la cual se enmarca la estrategia a proponer.

Tabla 5: tomada como Referencia Indicadores seleccionados para el Factor “reconocimiento del PHU”



Dimensión	Conservación del Patrimonio Histórico Urbano
Factor	Reconocimiento del patrimonio histórico urbano <span style="background-color: #ADD8E6;">1</span>
Justificación	Este indicador pretende medir el interés del casco histórico como conjunto a proteger. El resultado depende del estado de conservación del patrimonio urbano y del nivel de conocimiento de los elementos que lo componen. Los elementos que habría que evaluar son los siguientes: Edificios; espacios públicos; parcelación; tipología; elementos naturales; elementos de infraestructura; área arqueológica.
Indicadores seleccionados	
Indicador	<b>1. Porcentaje de elementos catalogados.</b>
Metodología	Se identificarán: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nº de elementos catalogados en el centro histórico</li> <li>• Nº total de construcciones que constituyen el patrimonio edificado del centro histórico.</li> </ul> Se calculará el porcentaje de elementos catalogados sobre el total de las construcciones existentes en el centro histórico
Tipo indicador	Cuantitativo
Fuente datos	Ayuntamiento. Área de urbanismo
Bibliografía	Luque Martínez, T; Muñoz Leiva, F.: Evaluación comparativa de indicadores urbanos, Oficina técnica del Plan Estratégico de Granada, Granada, 2003
Indicador	<b>2. superficie urbana sometida a protección.</b>
Metodología	Se calculará el porcentaje de superficie urbana sometida a protección respecto al total de la superficie urbana
Tipo indicador	Cuantitativo
Fuente datos	Ayuntamiento. Área de urbanismo
Bibliografía	Luque Martínez, T; Muñoz Leiva, F.: Evaluación comparativa de indicadores urbanos, Oficina técnica del Plan Estratégico de Granada, Granada, 2003
Indicador	<b>3. Relación entre obras de nueva planta y obras de rehabilitación</b>
Metodología	Se identificarán: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nº de licencias concedidas en el centro histórico de obras de nueva planta por año</li> <li>• Nº de licencias concedidas en el centro histórico de obras de rehabilitación por año</li> </ul> Se calculará la relación entre nº de licencias de obras de rehabilitación y el nº de licencias de obras de nueva planta en el centro histórico en el último año
Tipo indicador	Cuantitativo
Fuente datos	Ayuntamiento. Área de urbanismo
Bibliografía	Hemphill, L; Berry, J.; Mcgreal, S.: An indicator-based approach to measuring sustainable urban regeneration performance: part 1, conceptual foundations and methodological framework, Urban Studies, 41 (4).

Fuente: Fuente: Indicadores para la Evaluación de las Ciudades Históricas, Hugony, Cecilia, Roca Cladera, Josep, pg. 228

Para cubrir todos los aspectos a evaluar, se admitieron 3 tipos de indicadores: 1. Indicadores numéricos cuantitativos: así se definen los indicadores "clásicos", resultado de la interpolación de datos numéricos estadísticos.

2. "Indicadores cualitativos: son el resultado de atribuciones de valores cualitativos a los aspectos seleccionados por parte de ciudadanos, expertos o técnicos seleccionados" (Hemphill, 2004)

3. "Indicadores tipo "checklist": recogen contestaciones del tipo "sí" o "no" a cuestiones concretas definidas en el mismo indicador" (Urban indicator guidelines, 2004 ).

Tabla 6: Ejemplo de indicadores tipo check list e indicadores cualitativos estructurados en encuestas realizadas en campo



Factor: Grado de compromiso con el patrimonio histórico urbano de la población
Indicador: "neighbourhood attachment".
Elaboración de una encuesta específica para los habitantes del centro histórico que contenga las siguientes preguntas:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Este es el barrio ideal para mí</li><li>• Viviría a gusto en otro barrio</li><li>• Este barrio es una parte de mí</li><li>• Sería muy difícil para mí dejar este barrio</li><li>• No tengo nada en común con este barrio</li><li>• Me identifico con la gente de este barrio</li><li>• No subscrivo el estilo de vida de este barrio</li><li>• No me siento integrado/a en este barrio</li></ul>
A las afirmaciones los entrevistados darán una puntuación de 1= totalmente de acuerdo a 7= totalmente en desacuerdo
Indicador cualitativo
Bonaiuto et Al. 2003

Fuente: Indicadores para la Evaluación de las Ciudades Históricas, Hugony, Cecilia, Roca Cladera, Josep, pg. 228

Como indicadores para la conservación del Centro Histórico y su relación con el sitio de estudio se escogió dos temas; los de Conservación del Patrimonio Histórico Urbano y la Gestión Urbana y Territorial éste último vinculado con la estrategia planteada en el trabajo de investigación, que nos ayudarán a medir el nivel de conservación del CHQ acompañados de subtemas.

Las fuentes de datos que se utilizan es el siguiente:



Tabla 7 : Fuente de datos

	FUENTES	UBICACIÓN
	López G. (2006) San Marcos. Quito: Ed. Trama, Vol 7.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Jurado F. (2005) Casas, Calles y Gente del centro histórico de Quito. Quito: Ed. Fonsal, Tomo 2.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Andrade R. (1991) [Centro Histórico de Quito. La Vivienda. Quito: Ed. Trama.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Navarro J. (2007) Contribuciones a la historia del arte en el Ecuador. Quito: Ed. Trama, Vol 3.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Navarro J. (2007) Contribuciones a la historia del arte en el Ecuador. Quito: Ed. Trama, Vol 4.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Chiliboga E. (2004) Un siglo de imágenes el Quito que se fue II 1860-1940. Quito: Ed. Trama, Vol 2.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Perella E. (2007) Guía arquitectónica de Quito. Quito: Ed. Trama.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Jurado F. (1989) Plazas y plazuelas de Quito. Quito: Ed. Banco Central del Ecuador. Colección amigos de la genealogía.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Ortiz A. (1998) Quito secreto. Quito: Ed. Banco Central del Ecuador. Colección amigos de la genealogía.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Jurado F. (1998) Quito secreto. Quito: Ed. Banco Central del Ecuador. Colección amigos de la genealogía.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
LIBROS	Ortiz A. (2007) Damero. Quito: Ed. Trama	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	A. Cring L. (1983) El proceso urbano de Quito. Quito: Ed. Trama.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	A. Guillar P. Bustos G. Kringman E. (1992) Enfoques y estudios históricos . Quito a través de la historia. Quito: Ed Trama.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Carrión F. (1992) Centro Histórico de Quito, problemática y perspectivas. Quito: Ed Trama.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Harvey E. Dos Santos M. (1984) El Centro Histórico de Quito. Introducción al problema de su preservación y desarrollo. Quito: Ed Trama.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	Peyronnie K. (2002) Quito. Iñskipero. Lima- Perú.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
	MDMQu (2003) Plan Especial del Centro Histórico de Quito. Quito. Recuperado de <a href="http://www.firebaseio.com/datos.firebaseio.com/plan/39693">http://www.firebaseio.com/datos.firebaseio.com/plan/39693</a>	Web PDF
	MDMQu (2015) Plan Metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial Quito v.01 III. Recuperado de <a href="http://gobiernodoberto.quito.gob.ec/wp-content/uploads/documents/interactivos/PLAN/files/assets/publicacion.pdf">http://gobiernodoberto.quito.gob.ec/wp-content/uploads/documents/interactivos/PLAN/files/assets/publicacion.pdf</a>	Web PDF
	MIDUVI (2013) Revitalización del Centro Histórico de Quito , Quito. Recuperado de <a href="http://www.habitativivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2015/04/PROYECTO-CENTRO-HIST%23RICCO-REFORMULACI%C3%83%23n-dictamen-2015.pdf">http://www.habitativivienda.gob.ec/wp-content/uploads/2015/04/PROYECTO-CENTRO-HIST%23RICCO-REFORMULACI%C3%83%23n-dictamen-2015.pdf</a>	Web PDF
	MDMQu (2010) Ordenanza 0260 de Bienes y Áreas Patrimoniales con reforma. Quito. Recuperado de <a href="http://www7.quito.gob.ec/madmq/ordenanzas/ORDENANZA%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORDM-2007-20%20EAS%20Y%20BENES%20PATRIMONIALES.pdf">http://www7.quito.gob.ec/madmq/ordenanzas/ORDENANZA%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORDM-2007-20%20EAS%20Y%20BENES%20PATRIMONIALES.pdf</a>	Web PDF
	MDMQu (2014) Casa Somos Quito. Modelo de Gestión. MDMQ. Quito.	Web PDF
	INVENTARIO	Instituto Metropolitano de Patrimonio, Quito
		Cuadro de resumen del inventario Patrimonio Barrio San Marcos. IMP, 2016.
		Naranjo F. Bóñez E. Basílides C. Isch A. (1999) Proyecto San Marcos . La Chilena, Eje Calle Chile. Convenio: Universidad Central del Ecuador- Universidad Central de Buselos. Quito: Ed. Universidad Central del Ecuador.
PROYECTOS ACADEMICOS	Guionofuro Tietras, Pablo Guillermo (2013). Imaginarios y comunicación urbana en el barrio San Marcos de Quito. Social. Quito: UCE. 112 p.	Biblioteca Universidad Central del Ecuador, Quito
	Granja M. (2003) Regeneración de conjuntos de vivienda en una manzana prototípica del sector de San Marcos y su inserción en su entorno urbano. Tesis de grado. Facultad de Arquitectura, Universidad Central del Ecuador. Quito.	Biblioteca Facultad de Arquitectura, Universidad Central del Ecuador, Quito
	Chiliboga E. (2004) Un siglo de imágenes el Quito que se fue II 1860-1940. Quito: Ed. Trama, Vol 2.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
IMÁGENES HISTÓRICAS	López G. (2006) San Marcos. Quito: Ed. Trama, Vol 7.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
IMÁGENES ACTUALES	Andrade R. (1991) [Centro Histórico de Quito. La Vivienda. Quito: Ed. Trama.	Biblioteca Municipal González Suárez, Quito.
PLANOS EN AUTOCAD	Propia . (2018-2019) Recorrido Barrio San Marcos. Quito.	fotografías autocad
	Propia (2019). Quito.	

Fuente: Propia



## 2.2 Selección de los indicadores<sup>8</sup>

Se realizó en dos fases: en primer lugar, se identificó todos los indicadores necesarios para evaluar las zonas a relacionar, posterior a eso se estableció criterios de priorización, estructura y selección de los indicadores para su utilización en base a las condiciones y la situación actual del Centro Histórico de Quito y el barrio escogido.

### Requisitos para cada clase de indicador:

**Indicadores clave:** el tiempo de actualización tiene que ser reducido, para ofrecer un análisis actualizado de la situación del CH, son de forma cuantitativa.

**Indicadores analíticos:** Son de tipo cuantitativo y cualitativos. Los cuantitativos pueden ser utilizados como indicadores clave en el caso de que se requiera la monitorización de un parámetro específico o dependiendo de la escala de tratamiento.

**Indicadores de diagnóstico:** requieren de trabajo de campo y no necesitan haber ya sido experimentados, reflejan claramente las especificidades del centro histórico o el lugar.

“A cada indicador se atribuye un valor numérico entre 1 y 4 por cada criterio siguiendo la tabla 4. Cuanto más alta es la evaluación, más elevada será la aplicabilidad de dicho indicador” (Indicadores para la Evaluación de las Ciudades Históricas ,Hugony, Cecilia, Roca Cladera, Josep, pg. 228).

La tabla 5 refleja que la aplicabilidad de un indicador depende de la manera de conseguir o buscar los datos su fiabilidad y accesibilidad a los mismos.

La tabla 5 de priorización se construye evaluando los indicadores respecto a los criterios descritos a continuación y se calificará de la forma antes mencionada.

1. Fuente de datos: Accesibilidad y disponibilidad  
Privada o pública, directa o indirecta.
2. Formato de los datos: Formato adecuado a su tratamiento.  
Formato que tiene que ser transformado
3. Trabajo específico a realizar para obtención de datos necesarios.
4. Cobertura geográfica de entrada de datos: disponibilidad de datos para todos los centros históricos.
5. Dimensión geográfica de salida de datos: Algunos se puede obtener para el centro histórico o el distrito, otros a nivel de ciudad, otros a escala provincia, regional o estatal.

---

<sup>8</sup> : Indicadores para la Evaluación de las Ciudades Históricas, Hugony, Cecilia, Roca Cladera, Josep, 2008



## Universidad de Cuenca

6. Tiempo de actualización: Los indicadores que utilicen datos del censo de población y vivienda se actualizan cada 10 años.
7. Implementación
8. Interpretabilidad: la fiabilidad de un indicador para interpretar la realidad relacionada directamente con su nivel de experimentación.

Tabla 8 : Matriz de criterios para priorización de indicadores

DATOS					TIEMPO DE ACTUALIZACIÓN	IMPLEMENTACIÓN	INTERPRETABILIDAD		
Disponibilidad			Geografía						
	Fuente	Formato	Trabajo específico	Datos recopilados	Datos de salida				
4	existentes y disponibles	informatizados en formato adecuado	no necesario	todos CH están cubiertos	disponible a nivel de CH/ distrito	anual (1)	indicador ya existente de utilización corriente para evaluación de áreas urbanas		
3	deducibles de las fuentes disponibles	selección manual	consultas puntuales no presenciales	disponibles para la mayoría de CH	disponible a nivel de ciudad	<5-años	rápida introducción de datos en estudios experimentales		
2	a solicitar con permisos especiales	requieren cambio de formato	visitas a agentes concretos	disponible para algunos CH	disponibles a escala más amplia	>10 años	cálculo previo de datos recopilados experimentados con otras aplicaciones		
1	no se han encontrado fuentes	generados <i>ad hoc</i>	trabajo de campo: inspecciones/ encuestas	sólo a través del trabajo de campo/estudio específico	sólo a través del trabajo de campo/estudio específico	no se sabe hasta que se identifiquen	larga elaboración de datos A experimentar		

Fuente: Indicadores para la Evaluación de las Ciudades Históricas, Hugony, Cecilia, Roca Cladera, Josep, pg. 228



	DATOS					Tiempo	Implementación	Interpretabilidad	Tipo Indicador				
	Disponibilidad			Geografía									
	fuente	formato	Trabajo específico	Datos recopilados	Datos de salida								
Clave	2-4	2-4	2-4	2-4	3-4	2-4	2-4	2-4	Cuantitativo				
analíticos	2-4	1-4	2-4	1-4	1-4	1,3,4	1-4	1-4	Cuant/Cualitativo				
De diagnóstico	1-2	1-2	1-3	1-2	1-2	1-4	1-3	1-4	Cuant/Cualitativo				

Fuente: Indicadores para la Evaluación de las Ciudades Históricas, Hugony, Cecilia, Roca Cladera, Josep, pg. 228

Tabla 10: Clasificación de los indicadores en clave, analíticos y de diagnóstico

Aplicación en el Centro Histórico de Quito que influyen en el Uso de Suelo Residencial

Indicadores por factor y dimensión	p	tipo
Conservación del Patrimonio Histórico Urbano		
1. Reconocimiento del Patrimonio Histórico Urbano		
Porcentaje de elementos catalogados sobre tot.construcciones	28	Clave
Superficie urbana sometida a protección sobre tot. superficie	26	Analítico
2. Calidad del Patrimonio Histórico Urbano		
Recuperación de elementos catalogados en último año	26	analítico
Calidad de entornos urbanos	12	diagnóstico
3. Nivel de Conocimiento del PHU como base para la formulación de juicios de Autenticidad		
Calidad del Catálogo	19	Clave



## Universidad de Cuenca

Calidad del sistema de gestión de la información	25	diagnóstico
<b>4. Nivel de Habitabilidad del Patrimonio Edificado</b>		
Coeficientes de hacinamiento	9	diagnóstico
Viviendas con todo los servicios	30	clave
<b>5. Permanencia de la Vinculación entre el Centro Histórico y el paisaje cultural o natural</b>		
Vinculación con el paisaje Cultural	30	diagnóstico
6. Atractividad del CHQ: Accesibilidad, movilidad y capacidad de regeneración física	26	clave
7. Diversidad de actividades económicas en CHQ	30	analítico
<b>Gestión Urbana y territorial</b>		
<b>8. Efectividad en la Normativa de Protección y Planificación</b>		
Nivel de ejecución de los planes	19	clave
<b>9. Control ciudadano de la Gestión</b>		
Financiación de los mecanismos de seguimiento	17	clave
<b>10. Operatividad de órganos de Aplicación de Normas e Instrumentos de Gestión</b>		
Financiación de los órganos de Gestión	17	clave
Interdisciplinariedad del órgano de gestión	25	diagnóstico
<b>11. PLURALIDAD DE USOS DEL PATRIMONIO EDIFICADO</b>		
Intensidad de usos (viviendas vacías)	30	clave
Equilibrios de usos en el CHQ	12	analítico
Pluralidad funcional en el CHQ	30	diagnóstico



Indicadores por factor y dimensión	p	tipo
Presencia de áreas de monofuncionalidad	10	Diagnóstico
12. Pluralidad de Usos del Espacio Público		
Intensidad de usos	11	diagnóstico
Diversidad de usos	11	diagnóstico
13. inversión privada en la regeneración y Conservación del CHQ.		
Presencia de inversión privada en la regeneración del CHQ.	25	clave
14. Régimen de Propiedad y de Valor del Suelo		
Régimen de tenencia	28	clave
Mercado de la vivienda	12	analítico
Valor de la vivienda	12	analítico
15. Control de Contaminación Visual, Acústica y Atmosférica		
Calidad de aire	12	clave
Calidad auditiva	24	analítico
Calidad visual	11	diagnóstico

Fuente: Propia

En el trabajo se propone un listado de indicadores para la evaluación de los centros históricos “que está ahora en fase de experimentación en cuatro ciudades de Castilla y León” (Hugony Cecilia, 2008).

Los resultados de la experimentación permitirán ajustar la definición de los indicadores y a la vez proporcionarán los primeros datos que ayuden a la mejora de la gestión en el Centro Histórico en tres líneas principales: primero, en la identificación de valores de referencia que puedan servir de



factores con vistas a la creación de un índice agregado; tercero, en la identificación de las interrelaciones entre distintos indicadores.

### 2.3 Identificación de políticas de uso y ocupación del suelo

Continua el trabajo con el estudio de los Instrumentos de Planificación, las reflexiones de estos instrumentos de planificación se presentan en una secuencia cronológica que permiten conocer los procesos de planificación en la ciudad, el área histórica e incluso en el ámbito territorial.

Imagen 3: Planes de Ordenamiento Territorial y visiones de Quito (1998-2018)



Fuente: (DMQ, POT, IMPU, 2018)

Se escoge como etapa de estudio los últimos veinte años, ya que en este periodo en el Centro Histórico se implementaron instrumentos de gestión enfocados básicamente al desarrollo económico a través del turismo, con la finalidad de comprobar que al no priorizar del Uso Residencial los impactos fueron negativos.

Los instrumentos a revisar serán:

Plan Maestro de Rehabilitación Integral para las Zonas Históricas de Quito (1991)

Plan Especial del Centro Histórico de Quito (2003)

Plan Q (2003)

Plan Equinoccio 21 (2004-2025)

Plan Quito hacia el Bicentenario (2005-2009)



Plan de Gestión Turística de la ZET CHQ (2013)

Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial (2012-2022)

Ordenanza 3746 Normas de Arquitectura y Urbanismo-Quito

Ordenanza 0260 Áreas y Bienes Patrimoniales.

#### **2.4 Propuesta de estrategias para propiciar el Uso Residencial**

Finalmente, con los datos y las comprobaciones que se intentan dar en el tema de investigación, una de las estrategias que se considera importante es la reformulación para la tipología en el uso y ocupación del suelo a partir de la priorización del Uso de Ocupación del Suelo exclusivamente Residencial RU1 en los barrios poblados junto al Núcleo Central, proponiendo en la delimitación del núcleo central y los barrios adyacentes un tratamiento diferente para cada sector que ayude a la gestión y control del patrimonio cultural edificado ,primo entendiendo el rol que cumplen los diferentes instrumentos de planificación en la población del Centro Histórico ,planes que consideraban a la vivienda como un objeto y no como un factor de alta complejidad , en la forma de organizar la ciudad, la vivienda objeto debía limitarse a cumplir una norma específica de uso y ocupación del suelo y no se tomó como un componente cuyo rol es determinante para definir la estructura y el funcionamiento urbano. "Sin comprender la importancia de ese rol, el crecimiento formal (regular) de la ciudad fue tácitamente encargado a los desarrolladores inmobiliarios que sólo respondieron a las conveniencias empresariales para implantar programas que miraban la equidad" (MDMQ, Visión de Quito 2040 y su nuevo modelo de ciudad, 2018)



## CAPÍTULO III

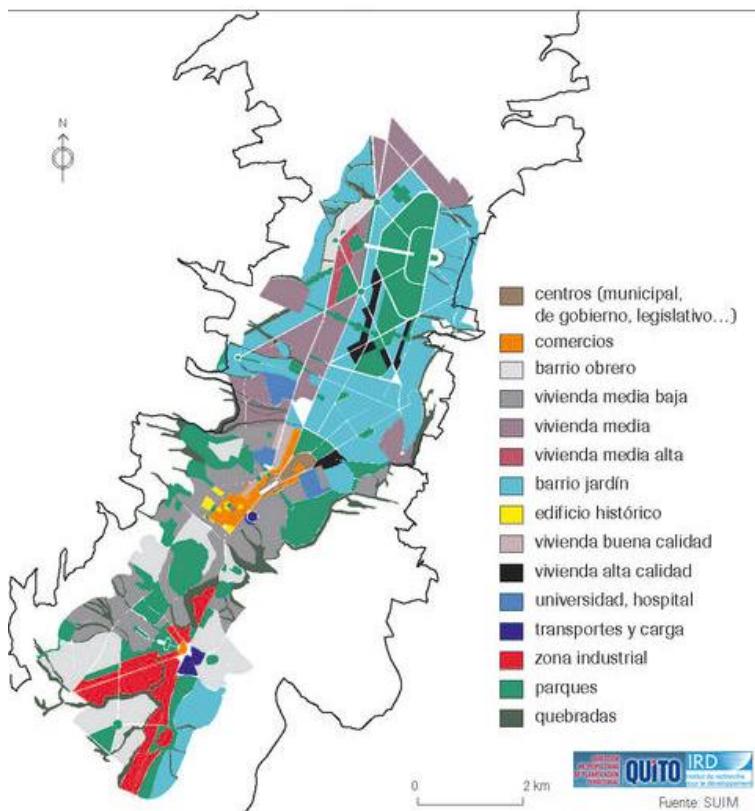
# INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

## Marco Legal

Los momentos de la planificación en el área de Quito se han visto marcado por un comportamiento netamente institucional con respecto al área patrimonial, y ha dependido del interés social predominante en relación con la valoración económica y cultural que a su momento representaban los recursos históricos, existiendo varias concepciones en el tratamiento de áreas patrimoniales que hacen referencia a los principales momentos del proceso de planeamiento del territorio de Quito.

### 3.1 Plan Jones 1942- 1944

Mapa 13: Plan 1942 J. Odriozola



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitano, IMQ, 1996



El reto del Plan Regulador fue mantener el carácter y espíritu de su Centro Histórico componiéndolo con el resto de la urbe, para hacer de Quito un centro de interés indudablemente, generando una composición basada en principios de un gran contenido social y humano.

Es un esquema polinuclear de nueve centros creados para descentralizar las funciones del centro único, siendo el centro histórico uno de ellos.

Zona Central: lugar de mayor concentración de la vivienda media, alojamiento de empleados del comercio y oficinas públicas, centro histórico de la ciudad, toda esta zona en lo que es el casco antiguo se planteaba que muy pocas modificaciones sufria, únicamente se proponía las entradas del Sur para descongestionar y organizar el tránsito de la parte antigua

Se propone una primera delimitación del área histórica, este plan no deriva en medidas de preservación que vayan más allá de los monumentos individuales; desestimando la traza urbana.

### 3.2 Plan Director de 1967

#### Normas de Quito

El acelerado proceso de empobrecimiento que en esos años venía sufriendo la mayoría de los países americanos como consecuencia del estado de abandono en que se encontraba su riqueza monumental y artística, demandó la adopción de medidas de emergencia, tanto a nivel nacional como internacional.

En 1967 cuando se promulgaron las Normas de Quito, para la protección del Patrimonio Cultural y ese mismo año el municipio dictó la Ordenanza del Centro Histórico, delimitando el área a ser protegida, constituyéndose en la primera ordenanza vigente en Latinoamérica, de protección de una zona histórica.

Establece ajustes al Plan Jones, simplificando la nuclearización funcional planteada, se formuló para el Centro Histórico, una guía general de usos de suelo y edificación, planteando un esquema modelo para la puesta en valor



## Universidad de Cuenca

del patrimonio cultural edificado y la adecuada utilización de los monumentos de interés histórico y artístico.

Se desarrolla un tratamiento especial llamado "Plan del Centro Histórico de Quito" inspirado en la Carta de Venecia de 1964, enunciándose en ese año las Normas de Quito (1967).

"Se crea las primeras ordenanzas del Centro Histórico, la ordenanza 1125 (20 de julio 1966) delimita el área de inmediata influencia del Quito antiguo, crea la Comisión del Centro Histórico y le da facultades y funciones" (Colón, 2008)

En este mismo año se reunieron en Quito técnicos especialistas en estudios sobre patrimonio con el propósito de analizar y consensuar respecto a la conservación y utilización del patrimonio monumental en los gobiernos de América, las conclusiones de este evento finalmente plasmadas en Las Normas de Quito, donde se observa un enfoque claro hacia la valoración económica de los monumentos en función del turismo preparando la inversión de capitales extranjeros en esa línea, es aquí donde empieza un claro tratamiento del Centro Histórico en función y en base al Turismo.

### 3.3 Plan Director 1973-1993

#### Plan AMQ

Se define las áreas de intervención para las propuestas locales y micro regionales previstas como objetos del crédito internacional.

El Centro Histórico es el receptor de la nueva población migrante que ocupa, densificándolo, todo el cinturón alrededor del núcleo central. Se revaloriza el CHQ en su cinturón habitacional por la fuerte demanda de espacio

habitacional, pero mucho más en el núcleo central por la fuerte actividad económica, lo cual polariza el uso de suelo.

El crecimiento comercial de esta área expulsa población residente hacia los barrios altos del centro, formando barrios periféricos, la mayoría de ellos en ese entonces ilegal y sin servicios, generando un violento proceso de expansión urbana de la ciudad.

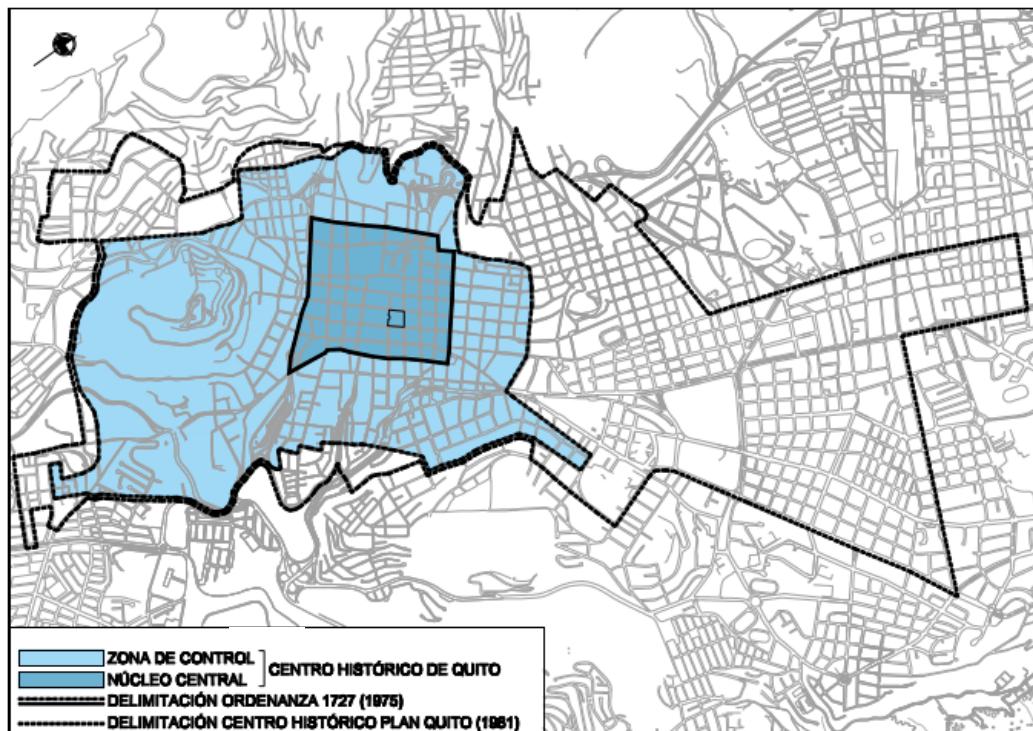


## Universidad de Cuenca

La calidad de centro de aprovisionamiento popular fue irrumpida por la informalidad del comercio que termina motivando el desplazamiento especialmente del sistema financiero y de gran comercio hacia el norte: también gran parte del sector administrativo quedando solo las expresiones simbólicas del poder político y de la iglesia.

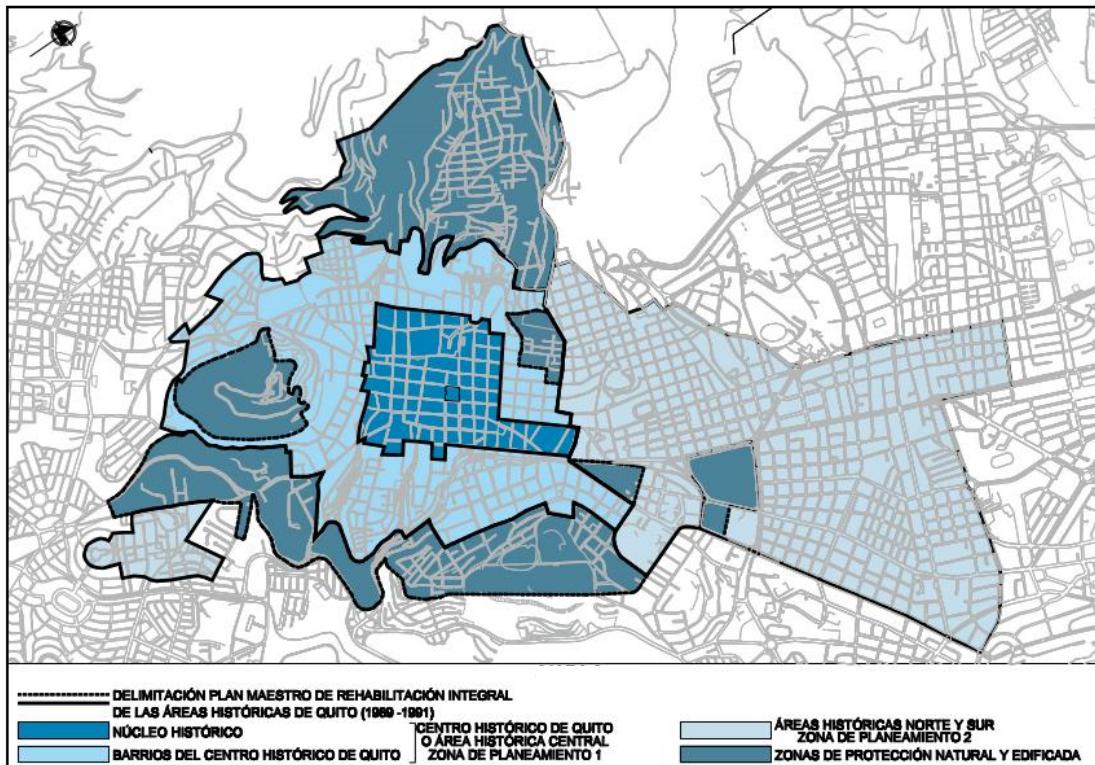
Viendo la problemática se crea una ordenanza 1727(20 octubre de 1975) en donde afectaban a las zonas de vivienda, que, por falta de mantenimiento expreso o deseado, se encuentran deterioradas. Y las afecta en tanto que se introducen una serie de normas constructivas y urbanísticas particulares, que, en su conjunto, definen las condiciones y posibilidades de actuación únicamente factibles de ser cubiertas por el capital de promoción.

Mapa 14: Plan AMQ



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitano, IMQ, 1996

Mapa 15: Plan AMQ



Fuente: Sistema Urbano de Información Metropolitano, IMQ, 1996

### 3.4 Plan Quito- Esquema Director 1981

Plantea la organización distrital para la ciudad y su micro-región como soporte para racionalizar su estructura territorial. Se delimita áreas históricas a preservarse en base a parámetros teóricos preestablecidos, concluyendo con la categorización de las zonas históricas: Centro Histórico de



## Universidad de Cuenca

Quito y núcleos históricos de Guápulo, Cotocollao y Chillogallo y un pre inventario de hitos, elementos emergentes y delimitación de las zonas de protección en 22 parroquias<sup>9</sup>

Unos años más tarde, Quito sufre un terremoto el 5 de marzo de 1987 afectando a gran parte del patrimonio edificado de la ciudad y otras áreas circundantes, creándose el Fondo de Salvamento del

Patrimonio Cultural (Fonsal), cuyo fin era restaurar, conservar y proteger los bienes históricos, artísticos, religiosos y culturales afectados.

Convirtiéndose el Fonsal en uno de los principales entes ejecutores de la política municipal orientada a la conservación y recuperación del Centro Histórico, centrándose en la restauración de monumentos y edificios de interés, como también en la rehabilitación y mejora de sectores, conjuntos y edificaciones de vivienda.

### **3.5 Plan Maestro de Rehabilitación Integral de las Áreas Históricas de Quito 1989-1991**

Planteó dos formas de elaboración y propuesta: una de base sectorial y otra de base territorial proponiendo un conjunto de planes parciales y programas específicos. El plan se estructuró a partir de cuatro campos de estudio: histórico, socio – económico, urbano y arquitectónico.

Metodológicamente la fase analítica definió los problemas críticos que confluyeron en un diagnóstico y luego en la formulación de acciones y proyectos a mediano y corto plazo destacando: control de intervenciones en edificaciones con valor patrimonial de las áreas fuera del Centro Histórico, el plan emergente y ordenanza para la regulación del mercado minorista, propuesta de reordenamiento de circulaciones vehicular y peatonal en el Centro Histórico.

Este Plan se trató de una experiencia de estudio institucional piloto en América Latina sobre un centro histórico tan grande y complejo como el de Quito que se ha convertido en referentes de actuación institucional.

---

<sup>9</sup> Ordenanza 2092 emitida el 27 de enero de 1981 que es la que aprueba el Plan Quito.



## Universidad de Cuenca

Se crea la Comisión de Áreas Históricas y sus atribuciones, incluyendo dos secciones al detalle sobre usos de suelo y zonificaciones, normas específicas y normas especiales, bajo los conceptos de gestión del desarrollo fue creada la Administración de la Zona Centro “Manuela Sáenz” con funciones en gestión y control.

### **3.6 Proyecto de desarrollo social del Centro Histórico 1997-2000**

Este proyecto se constituye en un gran insumo para una comprensión global sobre los problemas sociales del Centro Histórico sin embargo por la carencia de una base analítica no llegó a la etapa propositiva y se identificó más bien como respaldo y fundamento a las actuaciones y proyectos para los barrios y sectores del Centro Histórico.

### **3.7 Plan General de Desarrollo Territorial 2000-2001**

Las políticas y estrategias respecto a la actuación en las áreas patrimoniales, considera el Plan, que no podrán sustraerse de una visión que englobe protección y cultura con desarrollo económico y social: “ las áreas patrimoniales desde la visión del desarrollo económico y social se constituyen en un eslabón imprescindible en el sistema de tratamiento de los recursos para el desarrollo orientado hacia adentro y hacia afuera del Distrito Metropolitano, siendo estos recursos los que caracterizan la potencialidad del territorio y de las comunidades que están implícitas”( Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2006:63).

Como proceso planificador se procede a una reformulación y ajuste de los instrumentos de regulación territorial de todo el Distrito Metropolitano incluidas las áreas patrimoniales destinando elementos reglamentarios y normativos para las áreas patrimoniales.

### **3.8 Plan Especial del Centro Histórico (2003)**

Como parte de los instrumentos de planeamiento que establece la nueva reglamentación urbana se formulan planes especiales y los planes parciales.



## Universidad de Cuenca

El presente siendo un plan especial de actuación estratégica sobre el Centro Histórico de Quito, teniendo como base la relación con actores sociales, con el territorio, la gestión y su marco legal.

“Se desarrolló sobre la base de su experiencia en la Comunidad Autónoma Andaluza y la participación técnica y económica en varios proyectos del Centro Histórico durante 15 años” (Colón, 2008).

El programa de actuaciones plantea un conjunto de programas con proyectos y acciones que apuntan al mejoramiento integral de su ambiente habitable, siendo un plan con una buena fundamentación informativa documental, estadística y tecno gráfica, con un cuidado al momento

de procesar los aspectos considerados determinantes en el tratamiento de la problemática del centro histórico.

### **3.9 El centro y las áreas históricas en el Plan Equinoccio 21(2004) y en el Plan Bicentenario 2005- 2009**

A inicios del siglo XXI, las políticas municipales se orientan a fortalecer el Distrito Metropolitano de Quito como centro de gestión estratégica en el marco del desarrollo global del país- región, se planteó en función a cuatro ejes fundamentales: político, económico, social y territorial; éste, mediante siete

programas, uno de ellos el de estructuración territorial y urbanismo con cinco macro proyectos, entre éstos, el de potenciación del centro histórico y otras áreas patrimoniales.

“Prestando atención sobre las áreas patrimoniales puesto que los principios básicos que los sustentan consideran que “La estructura territorial del DMQ es el resultado de un proceso de organización y de ocupación del suelo acaecido durante siglos, producto de las relaciones de la ciudad de Quito con los centros poblados de la periferia y el área rural”( Ciudadanía de Quito, 2004:13)

A mediados del año 2005, la Comisión de Áreas Históricas decide que inicie el proyecto de la creación de la nueva Ordenanza de Áreas Patrimoniales, una ordenanza unificada y específica que pretende haber considerado todos los aspectos inherentes a la gestión de las áreas patrimoniales del DMQ.



## Universidad de Cuenca

A partir de esta concepción se establecieron indicadores básicos para evaluar el impacto de la aplicación de esta ordenanza hacia un mejoramiento sostenido de las áreas históricas, siendo un instrumento que clarifica y que ayudará sustancialmente a la gestión técnica y administrativa diaria.

### 3.10 Plan Q 2012

Segunda fase del Plan 2003 constituye el Plan Estratégico de Turismo a largo plazo para Quito, tiene como objetivo central ser el núcleo de la gestión turística de la Corporación Metropolitana de Turismo, para medir su evolución y resultados.

Los resultados del Plan mencionan que lo más notorio en servicios turísticos es la aparición de los hoteles boutique, también la apertura de nuevos restaurantes y bares, haciendo al Centro Histórico más atractivo, es un Plan netamente hecho para y hacia el Turismo.

### Declaración del Centro Histórico de Quito como Zona Especial Turística 2012

Según Ordenanza 0236 el Municipio de Quito estable los instrumentos para la regulación, control y promoción de la actividad turística en el Distrito Metropolitano, particularmente en zonas especiales.

En el Art 27 establece que “el territorio declarado Zona Especial está sujeta a planificación especial en lo que respecta a los criterios y parámetros para la habilitación del suelo y la edificabilidad y especialmente, en materia de uso y ocupación del suelo” (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2012)

El Art 28 menciona de manera general, “en las Zonas Especiales Turísticas el uso principal del suelo es el turístico, sin perjuicio de que en ellos espacios territoriales se puedan implantar actividades que son compatibles con tal uso” (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2012)

La Disposición Segunda de la Ordenanza en cuestión, declara al Centro Histórico de Quito como Zona Especial Turística.

En conclusión en el año 2012 se nombra al Centro Histórico zona especial de uso exclusivo hacia el Turismo sin medir los impactos y problemas que se iban a dar generando problemas crecientes de la afectación a las relaciones de la cotidianidad urbana, es así que en el siguiente año 2013 en el Plan



## Universidad de Cuenca

de Gestión de la Zona Turística del Centro Histórico se sugiere el repensar que la zona turística del Centro Histórico más allá de ser un producto turístico tiene que estar en armonía con el desarrollo de la oferta residencial y comercial de la zona.

### **3.11 Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial 2012-2022**

El plan define las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo en el Distrito, en función de ciertos objetivos económicos, sociales, ambientales y urbanísticos. Además, establece "la orientación municipal de evitar la especulación con el suelo y promover su uso sustentable y democrático" (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011)

El Plan sostiene que, a pesar de los esfuerzos por conservar el patrimonio edificado en el Centro Histórico de Quito, aun no se le ha dado la debida importancia al deterioro que está sufriendo, lo que

ocasiona la pérdida de residentes en él, informa también que el deterioro está vinculado con la intensidad de usos y actividades.

### **3.12 Ordenanza Metropolitana Quito 0260**

Considerando la Declaratoria de 1978 por sus diferentes valores propios de sus culturas, Quito venía cumpliendo un proceso sostenido de conservación de su Centro Histórico y núcleos parroquiales que han puesto en valor su patrimonio, proceso que implica la vigencia y aplicación de nuevas políticas de conservación de áreas históricas contenidas en planes, programas y estrategias de actuación definidas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, por lo que fue necesario concentrar en un solo cuerpo normativo todas las disposiciones reglamentarias que tengan relación con la protección del patrimonio edificado.

Concentran en un solo cuerpo las normas para gestionar en las áreas y bienes patrimoniales, siendo los capítulos I y II los específicos para el tratamiento de las edificaciones con valoración patrimonial, en general es clara la mayoría de artículos, existe un poco de falencias en las funciones que cumple el Instituto Metropolitano de Patrimonio, ya que nombra categorías para evaluar y valorar un bien inmueble, lo que debe estar claro de cuál es el actor ejecutor.



## Universidad de Cuenca

En conclusión, es una Ordenanza Integral donde se ve reflejada los estímulos para los propietarios del patrimonio con la creación de incentivos, para la obtener de un sistema preventivo para la gestión de los inmuebles, y también cita que todas las sanciones por Infracciones Urbanísticas y de uso de suelo contenidas en la Ordenanza No. 260 les corresponde el ejercicio de control y sancionador a la Agencia Metropolitana de Control en Coordinación con la STHV según la normativa contenida en la Ordenanza 321 y El Régimen Administrativo del suelo y resoluciones de la Agencia Metropolitana de Control (Ordenanza No. 260, 2008; No. 321) siendo el primer acercamiento para la salvaguarda del patrimonio edificado.



## CAPÍTULO IV

### CASO DE ESTUDIO BARRIO SAN MARCOS

#### INTRODUCCIÓN

En la actualidad, muchos de estos barrios tradicionales son puntos vulnerables por la sobreexplotación turística, poniendo en riesgo los valores que les han otorgado su identidad, la llegada de la globalización y las sociedades contemporáneas, han producido cambios en sus organismos como la falta de integración, perdida de condiciones de habitabilidad, cohesión social y brechas sociales.

Realmente cuesta creer que el área de estudio no ha sufrido alguna transformación a lo largo de todo el proceso de planificación explicado anteriormente, del cual ha sido sujeto el Centro Histórico afectado directa e indirectamente.

Es así que San Marcos representa uno de los barrios tradicionales del Centro Histórico de Quito, el cual conserva dentro de sus límites los valores barriales y el concepto de vecindad, y se ha convertido en un testimonio vivo de la historia de la Ciudad, tanto por medio de sus expresiones culturales, como sus actividades cotidianas y de vecindad, siendo así un claro ejemplo de la convivencia barrial y los valores históricos de Quito manteniendo el Uso de Vivienda que tuvo en sus inicios.

#### 4.1 Criterios para la selección del sitio



## Universidad de Cuenca

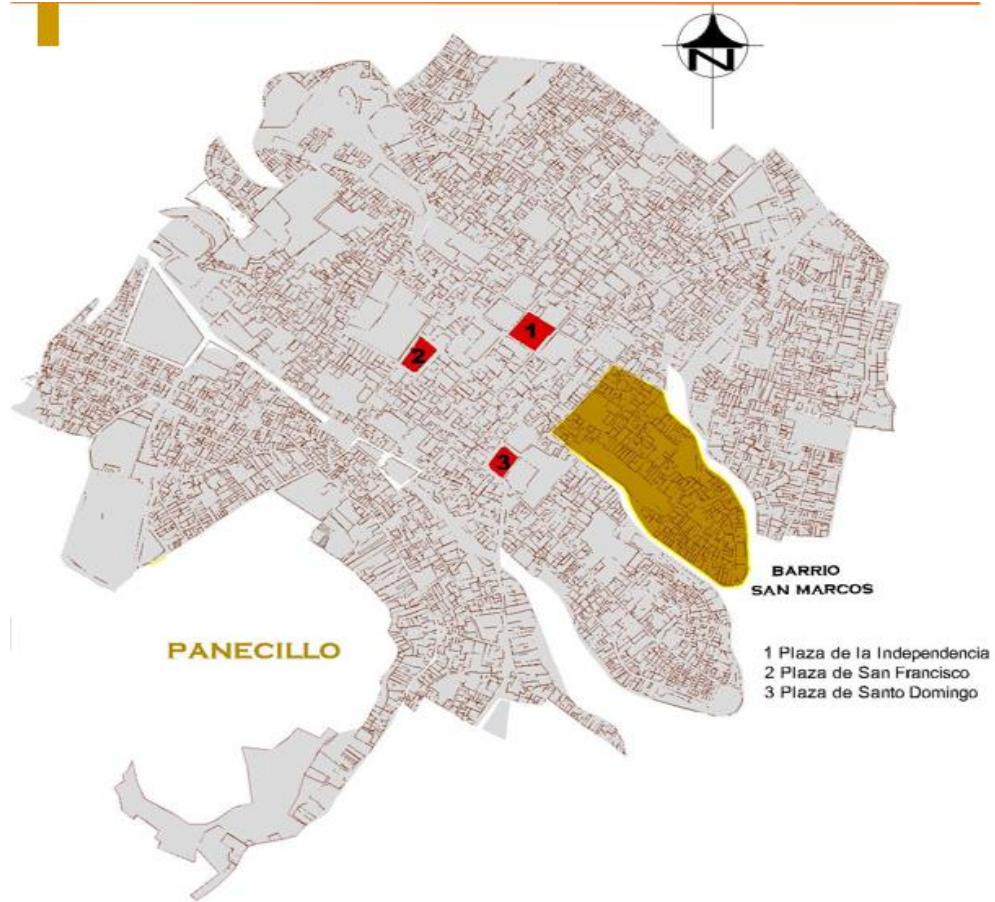
El barrio San Marcos es un testimonio de la permanencia de valores a través del tiempo, muestra históricamente una ubicación por la segregación cultural, conformando un barrio tradicional en el Centro Histórico de Quito. Es un barrio que conserva su tradicional arquitectura, es colorido y pasivo, donde el arte y la cultura son importantes. San Marcos se caracteriza por ser un barrio residencial preferido para habitar ya que es un lugar donde la amistad y las buenas relaciones vecinales son fundamentales. En este sector viven alrededor de 4.000 personas, de las cuales la mayoría aún son residentes natos. La personalidad arquitectónica de este barrio está dada por la presencia del Monasterio de Santa Catalina, la Iglesia de San Marcos, el Museo de Arquitectura, el Museo Manuela Sáenz, el Museo Muñoz Mariño, acogedores restaurantes y sus edificaciones civiles, especialmente del eje de la calle Junín, que datan del siglo XVII y XVIII.

San Marcos se destaca también por la presencia de sus talleres artesanales, rincones con comida tradicional y demás atractivos turísticos.

El barrio es seleccionado para el estudio tanto por la existencia de patrimonio tangible como intangible con valores dominantes, manteniendo la unidad a pesar del tiempo, ubicación y la presión que como centro histórico tiende a ser turístico y el comercio que esto conlleva; a pesar de ello sus

residentes se han mantenido en el barrio, y su sentido de pertenencia ha permitido que éste no desaparezca.

Mapa 16: Ubicación Barrio San Marcos- Centro Histórico de Quito



Fuente: Propia

#### 4.2 Lectura Histórico-Crítica

La existencia del barrio San Marcos entre 1580 y 1595 con la creación de la parroquia de San Marcos por el Obispo López de Solís, habitada totalmente por indígenas, pasaría en 1598 a ser habitada por españoles, mestizos, clérigos, mercaderes, pulperos y artesanos. Para finales del Siglo XVII se da el trazado de la calle San Marcos, actual Junín, incluyendo el sector de la Loma Chica en



## Universidad de Cuenca

el trazado de la ciudad colonial. Desafortunadamente la topografía, impidió que esta tuviese libre continuidad, por lo cual presenta una característica propia en su morfología limitada por quebradas. Sobre la calle Junín se instalan las viviendas de los españoles, mestizos, clérigos y abogados, los indígenas seguían habitado este sector, sin embargo, muy pocos eran dueños de casa. Para esta época curiosamente pasa a ser la parroquia menos indígena de Quito, finalmente se da también la consolidación del barrio.

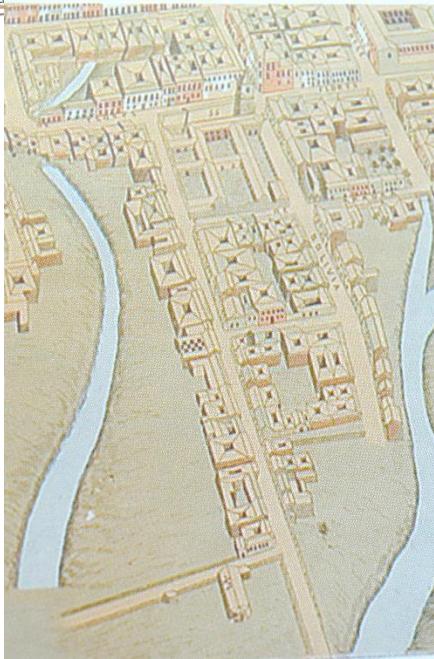
### Primera mitad del Siglo XX

En San Marcos la tradición oral señala la existencia de amplios espacios al interior de los predios de la calle Junín que se dedicaban a corrales, caballerizas y huertos, pero el espacio agrario también abarcaba gran parte del extremo Oriental de la Loma Chica (San Marcos). Las tres manzanas del lado norte del lado norte de la calle Junín son las más pobladas así mismo el extremo oriental del barrio, a partir de la iglesia parroquial aparece despoblado pues aquí se ubicaban actividades las fincas de cultivos, donde se realizaban actividades agrícolas que representaba la economía urbana de esa época.

Como consecuencia los dueños de casa traían ayudantes del campo a las casas de la ciudad lo cual era una costumbre durante el siglo XIX y que persistió en las primeras décadas del Siglo XX. Esto fortaleció la diferenciación social en la ciudad que se vio agudizada con la expansión del comercio, el crecimiento poblacional y el surgimiento de nuevos sectores sociales.

Imagen 4: Plano Histórico Siglo XIV

Mapa 17: Plano actual San Marcos



Fuente: López G, (2006). San Marcos.  
Quito: Ed. Trama, Vol. 7.

Fuente: Propia

#### 4.3 Identificación de valores mediante la Matriz de Nara

La aplicación de la Matriz como herramienta de apoyo para la comprensión de los valores del barrio y su sustento ayudó en este proceso de identificación de valores basada en uno de los instrumentos internacionales, fundamentales para la preservación de los bienes culturales de la humanidad; la Carta de Nara de 1994. Su aplicación enfatiza la credibilidad o la veracidad de fuentes de información para la evaluación de la autenticidad y hace notar que su cultura y patrimonios edificados pueden ser entendidos como una irremplazable fuente espiritual e intelectual de la riqueza del barrio. Un bien cultural que ha pasado la prueba de la autenticidad mantiene su integridad original, tal como se creó o cómo ha evolucionado a lo largo de la línea de su tiempo histórico. Por lo que de acuerdo con las Normas Operativas en el barrio se ha considerado cuatro aspectos en la autenticidad:

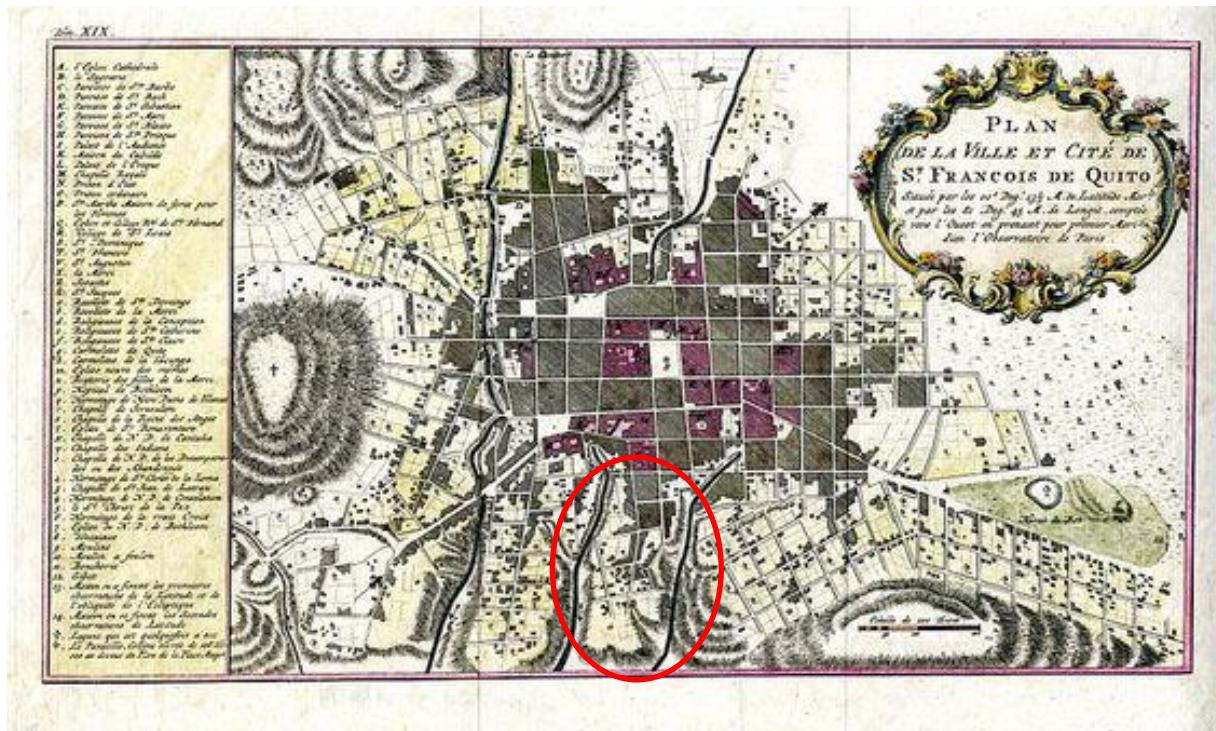
##### Autenticidad del diseño



## Universidad de Cuenca

Creado a fines del siglo XVI al costado oriental de la ciudad, surgió sobre la colina conocida como Loma Chica. Los cauces de las quebradas Manosalvas y San Juan, conocida en su último tramo como de Itchimbia, hoy canalizadas y cubiertas definieron la forma de triángulo o cuña que lo identifican.

Imagen 5: Plano Histórico Centro Histórico de Quito



Fuente: Plano Histórico del centro de Quito, 1735, Recuperado de <https://www.pinterest.com/javier0300/mapas/>

### Autenticidad de los materiales

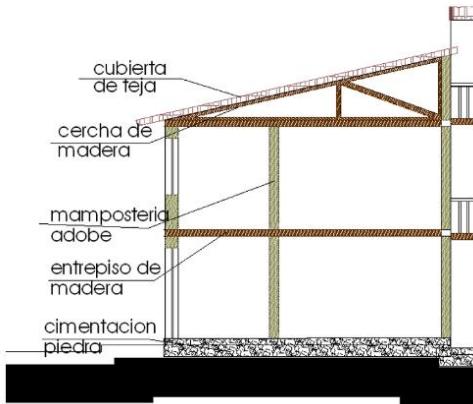
La morfología de las fachadas es rectangular, con más longitud que altura. Tienen muros lisos y sin ornamentación, predominando estos sobre los pequeños vanos rectangulares. Los muros están construidos con mampostería de adobe o muros portantes de ladrillo en donde sobresalen los aleros de las cubiertas que son inclinadas a dos aguas y con recubrimiento de teja sobre estructura de madera, que se utiliza también para los entrepisos y en la estructura mediante el uso de columnas, vigas, etc. Las viviendas generalmente tienen un solo nivel, en vivienda de otro nivel social se puede



## Universidad de Cuenca

encontrar dos niveles. Como parte importante del espacio interior se conforman los patios tradicionales, característicos de la tipología de las edificaciones quiteñas (casona), que pueden ser de tierra o estar recubiertos de piedra.

Imagen 6: Corte Transversal



Fuente: Propia

Imagen 7: patio interno



Fuente: Propia

## Autenticidad de la arquitectura

La casa de patios y galerías de tradición colonial, la arquitectura republicana predominante en el tratamiento de fachadas, los ejemplos de arquitectura neocolonial de los años 40 del vértice oriental de barrio y algunos ejemplos de arquitectura racionalista de los 50, estructuran su tejido y definen su imagen urbana.



Imagen 8: Tramo Calle Flores



▲ Ortiz Bilbao



▲ Ortiz Bilbao

Montúfar ▲



▲ Montúfar

Fuente: Jurado F. (2005) Casas, Calles y Gente del centro histórico de Quito..Quito:Ed.Fonsal, Tomo 2



Universidad de Cuenca

Tramos Fachada Calle Junín Principal Calle que cruza el barrio San Marcos

Imagen 9: Tramo calle Junín



↑ Flores

Montúfar ↑



↑ Montúfar

Jiménez ↑



↑ Almeida

Iº Escalinata ↑



↑ Iº Escalinata

2º Escalinata ↑



↑ 2º Escalinata

Final oriental ➤

Fuente: Jurado F, (2005) Casas, Calles y Gente del centro histórico de Quito. Quito: Ed. Fonsal, Tomo 2.

Tabla 11: Matriz de Nara



MATRIZ DE NARA APLICADA AL BARRIO SAN MARCOS

HISTÓRICO	SOCIAL	ESTÉTICO	TECNOLÓGICO
Es una evidencia de la transformación morfológica que sufrieron barrios limitados por quebradas en el centro histórico de Quito, su calle principal aportó a la conformación morfológica del barrio marcando su trazado alrededor de ésta.	Barrio caracterizado por ser netamente residencial a pesar de hoy en día encontrarse junto a un casco colonial deshabitado. Se caracteriza por mantener sus condiciones de habitabilidad.	Surtopografía peculiar es debido a encontrarse limitada por quebradas que actualmente son rellenos, convirtiéndose en una muestra de la geomorfología del sector. Esta armonía también se evidencia en el aspecto formal de las edificaciones que mantienen una homogeneidad en su escala y su relación con el contexto presentado la presencia de estilos arquitectónicos representativos del centro histórico.	El uso de técnicas constructivas de la época, adobe y muros portantes de ladrillo mostrando la arquitectura tradicional del centro histórico. Presencia de transformaciones con el aparecimiento en la arquitectura contemporánea a nuevas técnicas constructivas que se adaptan al contexto.
FORMA Y CONCEPTO	Al formar parte del centro histórico dicha integración se ve reflejada en las cubiertas inclinadas redondeadas por teja en las edificaciones con arquitectura tradicional de muros portantes de ladrillo cuyas fachadas presentan decoraciones logrando así una homogeneidad en la lectura de la morfología del barrio.	Las características arquitectónicas que presenta el barrio se ve reflejadas en sus fachadas, da una percepción de su confidencialidad convirtiéndose en un testimonio de su historia y la transformación en las relaciones sociales que se ha desarrollado en el barrio hasta la actualidad.	Integración de la arquitectura, topografía y paisaje contribuyen en erga gran medida de la conservación de materiales tradicionales como el adobe, madera y teja en la mayoría de inmuebles integrándose armoniosamente y reflejado en la homogeneidad en las fachadas del Barrio.
MATERIALES Y SUBSTANCIA	La calle Junín cuyos antecedentes históricos dan el inicio al barrio San Marcos, ejerce el eje central del barrio sobre la cual se desarrollan actividades de cultura, centralización de comercio menor a escala de barrio, convirtiéndose en la mayoría de los casos como paso obligado para el desplazamiento por el barrio.	Se crea el barrio habitado totalmente por indígenas, posterior empieza a ser habitado por españoles, mestizos con el tiempo aparecen clérigos, mercaderes, púlpitos y artesanos. Por ser caracterizada como una zona residencial a pesar de encontrarse cerca del casco colonial.	Al mantener sus condiciones de barrio, se ve reflejado en la conservación de la mayoría de inmuebles utilizados para vivienda, sin alterar su aspecto formal manteniendo la armonía en fachadas.
USO Y FUNCIÓN	Calle Junín portadora de las actividades culturales que se desarrollan en el barrio.	Celebración de sus fiestas, portonales en el mes de abril.	
USO Y FUNCIÓN	TRADICIÓN, TÉCNICA, EXPERIENCIA.		
USO Y FUNCIÓN	ASENTAMIENTOS, LUGARES Y SENTIMENTOS	El periodo incaico se implantaron junto a las quebradas, asentamientos y palacio de la noblesa dada su estratégica ubicación a la hora de defensas de señorío no incorporados al imperio inca. Sobre el actual sector del convento de Santa Catalina se presume la ubicación del ACLA HUASI, o casa de las elegidas, lugar donde se hospedaban las Acllas, o virgenes del sol.	En la memoria colectiva a el barrio San Marcos se le relaciona este con el nombre de LOÑA CHICA. Por su conformación morfológica dada por las quebradas.
ESPIRITU Y SENTIMENTO	La plaza, la iglesia de San Marcos sitios de encuentro por parte de los Residentes.	La iglesia de Santa Catalina, Iglesia de San Marcos, patrono de San Marcos, muestras de la devoción que tiene el barrio.	La calle histórica San Marcos hoy nombrada Junín portadora de sensaciones y percepciones.

Fuente: propia



# Universidad de Cuenca

## Identificación de Valores en el barrio San Marcos

Tabla 12 : de entrevista en campo

MAESTRANTE: ARQ. LADY AMÁN ESPARZA UNIVERSIDAD ESTATAL DE CUENCA ESTUDIO DE IDENTIFICACIÓN DE VALORES EN EL BARRO SAN MARCOS						
GRUPO DE ACTOR	ACTOR CONCRETO	ROL-FUNCIÓN CON RELACIÓN AL PROYECTO	RELACIÓN PREDOMINANTE CON EL PROYECTO	NIVEL DE PODER	CRITERIOS DE DECISIÓN PARA LA INTERVENCIÓN	OBJETIVOS ESPECÍFICOS CON RELACIÓN AL SITIO

TIPO DE VALORES A ESCOGER POR EL GRUPO ACTOR+JERARQUIZACIÓN DE VALORES

VALOR ARTÍSTICO	
VALOR HISTÓRICO	
VALOR SOCIAL	
VALOR CULTURAL	
VALOR TÉCNICO	
VALOR ECONÓMICO	
VALOR ESTÉTICO	
VALOR AMBIENTAL	
VALOR RELIGIOSO	

\*Intensidad de Importancia

1	<i>Igual importancia</i>
2	<i>Importancia igual a moderada</i>
3	<i>Importancia moderada</i>
4	<i>Importancia moderada a fuerte</i>
5	<i>Importancia fuerte</i>
6	<i>Importancia fuerte a muy fuerte</i>
7	<i>Importancia muy fuerte</i>
8	<i>Importancia fuerte a extremadamente fuerte</i>
9	<i>Importancia extrema</i>

VALORES ESCOGIDOS + INTENSIDAD DE IMPORTANCIA

DESARROLLO DEL MAPA

Fuente: Propia

Tabla 13 : Valores de intensidad de importancia

### \*Intensidad de Importancia

- |   |   |
|---|---|
| 1 | <i>Igual importancia</i>                          |
| 2 | <i>Importancia igual a moderada</i>               |
| 3 | <i>Importancia moderada</i>                       |
| 4 | <i>Importancia moderada a fuerte</i>              |
| 5 | <i>Importancia fuerte</i>                         |
| 6 | <i>Importancia fuerte a muy fuerte</i>            |
| 7 | <i>Importancia muy fuerte</i>                     |
| 8 | <i>Importancia fuerte a extremadamente fuerte</i> |
| 9 | <i>Importancia extrema</i>                        |

Fuente: Arq. Diego Jaramillo, Módulo de Valoración Patrimonial, Universidad de Cuenca.

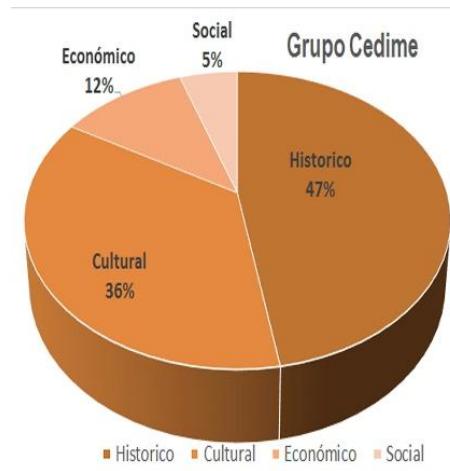
**Grupo cedime – ong sin fines de lucro**

Imagen 10: Actores CEDIME



Fuente: Propia

Gráfico 7 : Porcentaje de Valores



Fuente: Propia

El grupo de emprendedores de cultura y artesanías se encuentra ubicados en la calle Junín, su principal finalidad es que el barrio San Marcos sea turístico, en el ejercicio de jerarquización de valores el grupo ha seleccionado al histórico como primer valor importante del barrio, ya que resaltan que el barrio se ha mantenido sin modificaciones en su conformación social y morfológica en el tiempo, resaltando su historia. De acuerdo a sus intereses el segundo valor que jerarquizaron es el valor cultural por lo que para ellos la calle Junín es netamente cultural.

### Casa somos – San Marcos (mdmq)

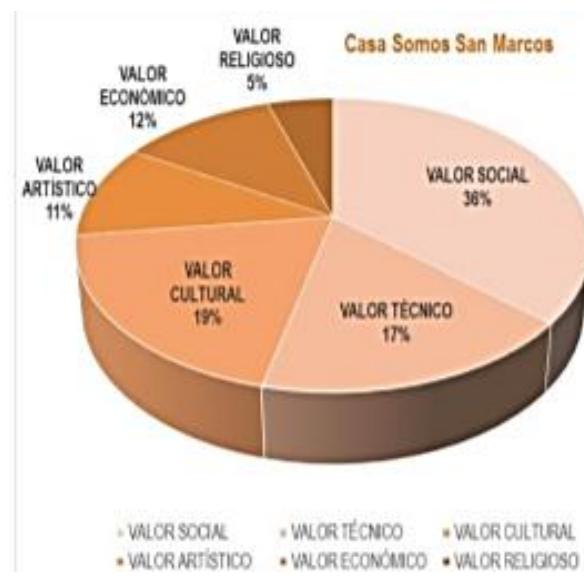
De acuerdo a la finalidad del Actor Casa Somos San Marcos su participación es a favor de todos los proyectos que involucren a los residentes y vecinos del barrio jerarquizando en el ejercicio con un 36% al valor social por el rol que cumplen en el barrio, seguido del valor cultural ya que existe el involucramiento integral del desarrollo de cultura en sus capacitaciones que ofrecen en sus instalaciones justificando el tercer puesto que dan al valor técnico considerando la importancia de las capacitaciones para el desarrollo de los residentes del barrio.

Imagen 11 : Actores Casa Somos



Fuente: Propia

Gráfico 8 : Porcentaje de Valores



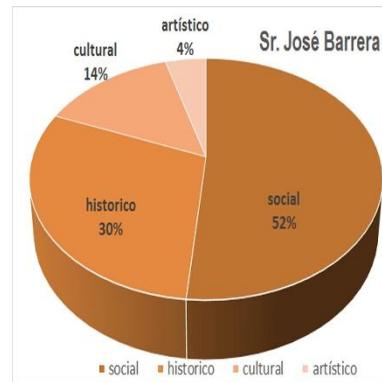
Fuente: Propia

## QUITOLOGO- SR. JOSÉ BARRERA- MADERA NOBLE

Imagen 12: Actor- Entrevista



Gráfico 9: Porcentaje de Valores



**Fuente:** Propia

Al entrevistar al residente del barrio con un reconocimiento de Quitólogo su jerarquización de valores la consideramos importante incluir, ya que es además artesano cuyo negocio se encuentra sobre la calle Junín, el jerarquizó al barrio desde la cotidianidad, su primer valor es el social con un 52% en el que enfatizó que el barrio se mantiene como está con el pasar de los años debido a la gente, su participación y el interés de permanecer en el barrio.

Y debido a su conocimiento sobre la ciudad el enfatiza que San Marcos es un barrio lleno de tradiciones e historia con la calle Junín.

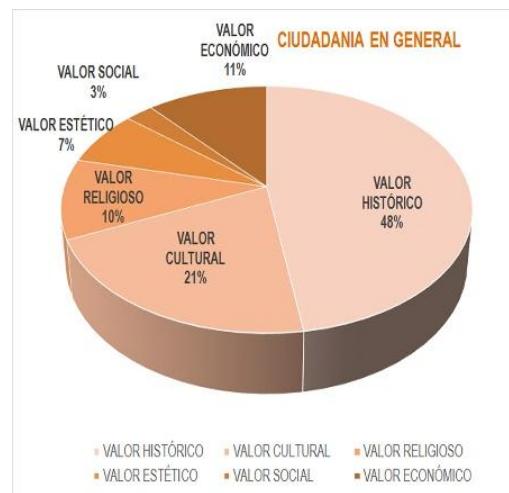
## CIUDADANÍA-RESIDENTES

Gráfico 10: Porcentaje de Valores



Fuente: Propia

Gráfico 11: Porcentaje de Valores



Fuente: Propia

En el grupo de actores del dirigente del barrio y la ciudadanía en general de acuerdo a su convivencia en el primer caso y a la visita al barrio han coincidido en el valor histórico situarlo en primer lugar consideran importante el mantenimiento de este valor en primer lugar debido a su permanencia en el tiempo intacto donde sus calles cuentan una historia por si solas, consideran al barrio potencialmente cultural teniendo la preocupación de que se empiece a afectar al valor social que para ellos es importante debido a la permanencia que han tenido y su participación e involucramiento en el barrio.

### Valores y atributos

El barrio San Marcos es un testimonio de la permanencia de valores a través del tiempo, muestra históricamente una ubicación por la segregación cultural, conformando un barrio tradicional en el Centro Histórico de Quito. La presencia de actores participativos integrales, lo destacan permitiéndoles mostrar a través de varios valores que reúne, sobresaliendo el valor social e histórico, logrando generar en los habitantes el sentido de pertenencia y participación responsable. Siguiendo con los valores uno que lo identifica es su valor ambiental, el cual genera paisajes diversos al

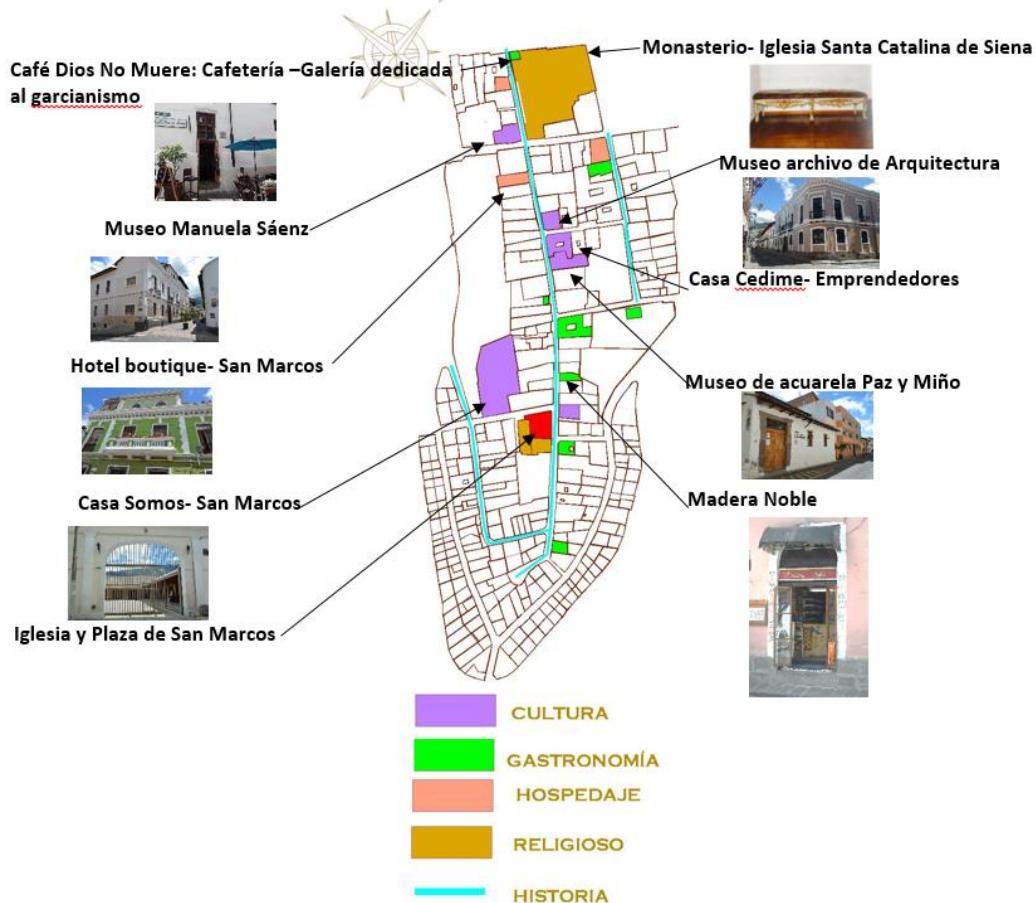


## Universidad de Cuenca

Caminar por las calles del barrio, el valor estético también resalta a simple vista lo que da la bienvenida al

barrio se observa fachadas decoradas, variedad de estilos armoniosamente compuestos lo que llama la atención y el interés de querer seguir recorriéndolo.

Imagen 13: Atributos del barrio.



Fuente: Propia

### Declaratoria de Significancia

El Conjunto Arquitectónico San Marcos, la gente, su morfología, sus estilos arquitectónicos y el paisaje urbano que lo rodea, constituyen elementos esenciales para la distinción de este barrio, otorgándole características únicas dentro de la ciudad. Es uno de los barrios tradicionales donde se conservan sus valores sociales y su memoria colectiva. En la actualidad al transitar por el barrio tanto valores del pasado como del presente se conectan, creando una condición de vitalidad en el

barrio lo cual es un aporte positivo al desarrollo de la cotidianidad y a la permanencia de sus residentes.

Tabla 14: Actores

GRUPO DE ACTORES SOCIALES	ACTOR CONCRETO	ROL/FUNCIÓN RESPECTO AL PROYECTO	PREDOMINANTE CON EL PROYECTO	JERARQUIZACIÓN DE SU PODER	CRITERIOS PARA DECISIÓN DE INTERVENCIÓN	OBJETIVOS DENTRO DEL PROYECTO
INSTITUCIONES PÚBLICAS	CASA SOMOS SAN MARCOS	Articulación municipal, apoyo logístico comunitario , capacitaciones.	A FAVOR	MEDIO	CULTURAL Y POLÍTICO	IMPULSAR LA CREACIÓN DE ESPACIOS DE CONVIVENCIA CIUDADANA QUE PROPICIEN E INVOLUCREN LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA, INCLUSIÓN SOCIAL Y DIALOGO INTERCULTURAL QUE CONTRIBUYAN AL DESARROLLO INTEGRAL DEL BARRIO SAN MARCOS.
	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO	Fortalecimiento, supervisión y financiamiento para su protección patrimonial	A FAVOR	ALTO	CONSERVACIÓN PATRIMONIAL/TECNICO/ ECONÓMICO	EN CASAS PATRIMONIALES , SUPERVISANDO Y DANDO ASISTENCIA TÉCNICA CON INCENTIVOS ECONÓMICOS DEL INMUEBLE PATRIMONIAL AL PROPIETARIO.
	MINISTERIO DE CULTURA	Difusión, promocionar y fortalecer la Cultura preexistente del Barrio San Marcos	A FAVOR	ALTO	CULTURAL/SOCIAL	INVESTIGAR, PROMOCIONAR, POTENCIAR LA VECINDAD Y EL SENTIDO DE PERTENENCIA QUE SE CONSERVA CON EL PASAR DE LOS AÑOS EN EL BARRIO.
ACADEMIA	UNIVERSIDADES	Investigación	A FAVOR	MEDIO	TÉCNICO/ SOCIAL/CULTURAL/ACADEMICO	ANALIZAR LAS CARACTERÍSTICAS SOCIALES EN EL ÁMBITO DE VISTA ACADÉMICO PARA DESARROLLO DE FUTUROS PROYECTOS QUE SE PUEDAN PONER EN PRÁCTICA LOS CUALES SEAN VERIFICABLES Y SERÁ COMO FUENTE DE INFORMACIÓN FUTURA PARA PROYECTOS DE POTENCIACIÓN O REVALORIZACIÓN DEL BARRIO SAN MARCOS.
	COMITÉ BARRIAL SAN MARCOS	Gestión, participación, colaboración.	A FAVOR	ALTO	SOCIAL/ PARTICIPATIVO / INTEGRACIÓN DEL BARRIO	SOCIALIZACIÓN Y GESTIÓN DEL BARRIO DE LA MEJOR MANERA POSIBLE PARA QUE LOS HABITANTES SE ENCUENTREN SEGUROS Y TRANQUILOS DE RESIDIR EN EL BARRIO DE SAN MARCOS.
SOCIAL	PROPIETARIOS DE LAS CASAS	participación , observación ,recomendación	A FAVOR	ALTO	SOCIAL/ HABITABILIDAD/VECINDAD/PATRIMONIO	FORJAR COMO ACTORES LA COTIDIANIDAD Y CREACIÓN DE VECINDAD EN EL BARRIO SAN MARCOS Y MANTENERLA CON EL PASAR DE LOS AÑOS.
	VECINOS DEL BARRIO	Observación ,participación	A FAVOR	BAJO	SOCIAL/ CONDICIONES DE VIDA	CONOCER SOBRE EL BARRIO CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES EN EL CUAL RESIDEN
	CiUDADANIA EN GENERAL	Turismo, consumo, observación.	A FAVOR	BAJO	SOCIAL/ CULTURAL	DISFRUTAR TODO LO QUE OFRECE SAN MARCOS ; CONDICIONES FÍSICAS, PAISAJES CULTURALES,CHARACTERÍSTICAS QUE HAN PERMANECIDO EN EL TIEMPO QUE UNO OBSERVA CIENDO LO VISTA
	CEDIME	Producción artesanal, participación, servicio	A FAVOR	MEDIO	SOCIAL/ ECONÓMICO/ARTESENAL	SER ACTORES QUE FOMENTAN LA PRODUCCIÓN Y EMPRENDIMIENTO ARTESANAL Y CULTURAL EN EL BARRIO.
	MADERA NOBLE	servicio artesanal, participación	A FAVOR	MEDIO	SOCIAL/ ECONÓMICO/ARTESENAL	SER ACTOR VIVO EN LA CONSERVACIÓN DEL ARTE EN MADERA A MENOR ESCALA.
	PINTORES	servicio artesanal, participación	A FAVOR	MEDIO	SOCIAL/ ECONÓMICO/ARTESENAL	SER ACTOR VIVO EN LA CONSERVACIÓN DE LA PINTURA Y SUS REPRODUCCIONES.
ARTESANOS	PRODUCTORES GASTRONOMÍA TÍPICA EN EL SECTOR	producción de platos típicos, servicio, participación	A FAVOR	MEDIO	ECONÓMICO	SER ACTORES QUE MUESTRAN ATRAVÉS DE SU COMIDA, EL PATRIMONIO INMATERIAL QUE SE MANTIENE EN EL BARRIO.
	OSA DANZA- PRODUCTORES DE CULTURA	producción de obras culturales, servicio, participación	A FAVOR	MEDIO	CULTURAL/SOCIAL/ARTÍSTICO/ECONÓMICO	SER UNA MUESTRA VIVA DEL ARTE Y CULTURA COMO PATRIMONIO INMATERIAL CON LA PRODUCCIÓN DE VARIAS OBRAS TEatraLES, FOMENTANDO EL DESARROLLO CULTURAL EN EL BARRIO.



Fuente: Propia

Tabla 15: Actores y Valores

GRUPO DE ACTORES	ACTOR CONCRETO	VALORES DE LOS ACTORES	TIPO DE VALOR	DESCRIPCIÓN DEL VALOR
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, MINISTERIO DE CULTURA, UNIVERSIDADES	CASA SOMOS SAN MARCOS, COMITÉ BARRIAL SAN MARCOS, PROPIETARIOS, VECINOS, CIUDADANÍA EN GENERAL, CEDIME, MADERA NOBLE, PINTORES, PRODUCTORES DE GASTRONOMÍA, CASA DANZA.	HISTÓRICO SOCIAL	EVIDENCIAR LA GENERACIÓN DE BARRIOS TRADICIONALES EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO A TRAVES DE LAS QUEBRADAS Y SU CAMBIO EN EL TRAZADO DEBIDO A LA TOPOGRAFÍA EN LA QUE SE ASENTÓ QUITO.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	Esparza	CASA SOMOS SAN MARCOS, COMITÉ BARRIAL SAN MARCOS, PROPIETARIOS, VECINOS, CIUDADANÍA EN GENERAL, CEDIME, MADERA NOBLE, PINTORES, PRODUCTORES DE GASTRONOMÍA, CASA DANZA.	SOCIAL	MANTENER EN EL TIEMPO LA ESENCIA DEL BARRIO COMO ES LA VECINDAD, GRACIAS A LA INTEGRACIÓN SOCIAL QUE SE HA VENIDO REALIZANDO, A LA PARTICIPACIÓN ACTIVA DE LOS ACTORES, PERMANENCIAS EN EL USO RESIDENCIAL, GENERACIÓN DE NUEVOS EMPRENDIMIENTOS PARA FOMENTAR EL DESARROLLO CULTURAL Y ARTESANAL EN EL BARRIO.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, MINISTERIO DE CULTURA, CASA SOMOS SAN MARCOS, CEDIME, MADERA NOBLE, PINTORES	MINISTERIO DE CULTURA, CASA DANZA, CASA SOMOS SAN MARCOS, CEDIME, MADERA NOBLE, PINTORES	CULTURAL	FORTALECIMIENTO DE LAS RELACIONES CULTURALES Y SOCIALES PARA EL DESARROLLO CULTURAL CON INTEGRACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LOS ACTORES VIVOS.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, MINISTERIO DE CULTURA, CASA SOMOS SAN MARCOS, UNIVERSIDADES	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, MINISTERIO DE CULTURA, CASA SOMOS SAN MARCOS, UNIVERSIDADES	VALOR TÉCNICO	DAR SUPERVISIÓN TÉCNICA CON ESPECIALISTAS PARA EL FORTALECIMIENTO DE LOS VALORES CULTURALES E HISTÓRICOS.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, MINISTERIO DE CULTURA, CASA SOMOS SAN MARCOS, PROPIETARIOS DE LAS CASAS	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, MINISTERIO DE CULTURA, CASA SOMOS SAN MARCOS, PROPIETARIOS DE LAS CASAS	VALOR ESTÉTICO	CONFORMAR UN CONJUNTO ARQUITECTÓNICO CON VARIOS ESTILOS EN FACHADAS, PERMITIÉNDOLA RESALTAR EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO, EN DONDE ESOS INMUEBLES PATRIMONIALES MANTIENEN EL USO RESIDENCIAL, LO CUAL ES CARACTERÍSTICO DEL BARRIO SAN MARCOS.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	CEDIME, VECINOS DEL BARRIO, CIUDADANÍA GENERAL, PINTORES, PRODUCTORES DE GASTRONOMÍA, MADERA NOBLE, CASA DANZA.	CEDIME, VECINOS DEL BARRIO, CIUDADANÍA GENERAL, PINTORES, PRODUCTORES DE GASTRONOMÍA, MADERA NOBLE, CASA DANZA.	VALOR ECONÓMICO	CREACIÓN DE EMPRENDEDORES ARTESANALES CON LOS MISMO RESIDENTES Y ACTORES DEL BARRIO PARA UN FORTALECIMIENTO ECONÓMICO, INTEGRANDO A LO SOCIAL.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, COMITÉ BARRIAL SAN MARCOS, PROPIETARIOS DE LAS CASAS, VECINOS DEL BARRIO.	INSTITUTO METROPOLITANO DE PATRIMONIO, COMITÉ BARRIAL SAN MARCOS, PROPIETARIOS DE LAS CASAS, VECINOS DEL BARRIO.	VALOR AMBIENTAL	AL ENCONTRARSE EN UNA LOMA TIENE CONDICIONES QUE PERMITE TENER DIVERSOS PAISAJES CUANDO SE HACE UNA VISITA AL BARRIO.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	COMITÉ BARRIAL SAN MARCOS, PROPIETARIOS DE LAS CASAS, VECINOS DE BARRIO	COMITÉ BARRIAL SAN MARCOS, PROPIETARIOS DE LAS CASAS, VECINOS DE BARRIO	VALOR RELIGIOSO	LA DEVOCIÓN EN EL BARRIO POR LOS PROPIETARIOS Y VECINOS AL ENCONTRARSE INTEGRADOS A LA IGLESIA DE SAN MARCOS NO HA DECAIDO, POR LO QUE SE SIGUEN REALIZANDO SUS FIESTAS PATRONALES CADA 25 DE ABRIL, ESTA PECULIARIDAD LO RESALTA DE TODOS LOS BARRIOS TRADICIONALES DE QUITO.
INSTITUCIONES PÚBLICAS, ACADEMIA, SOCIAL, ARTESANOS	CEDIME, CASA DANZA, MINISTERIO DE CULTURA, PINTORES, MADERA NOBLE	CEDIME, CASA DANZA, MINISTERIO DE CULTURA, PINTORES, MADERA NOBLE	VALOR ARTÍSTICO	AL TENER EN UNA SOLA CALLE A TRES MUSEOS, Y UN ESPACIO CULTURAL ESTE VALOR HACE QUE DESARROLLE SU VALOR CULTURAL GRACIAS A LOS ARTISTAS QUE SE ENCUENTRAN AHÍ.

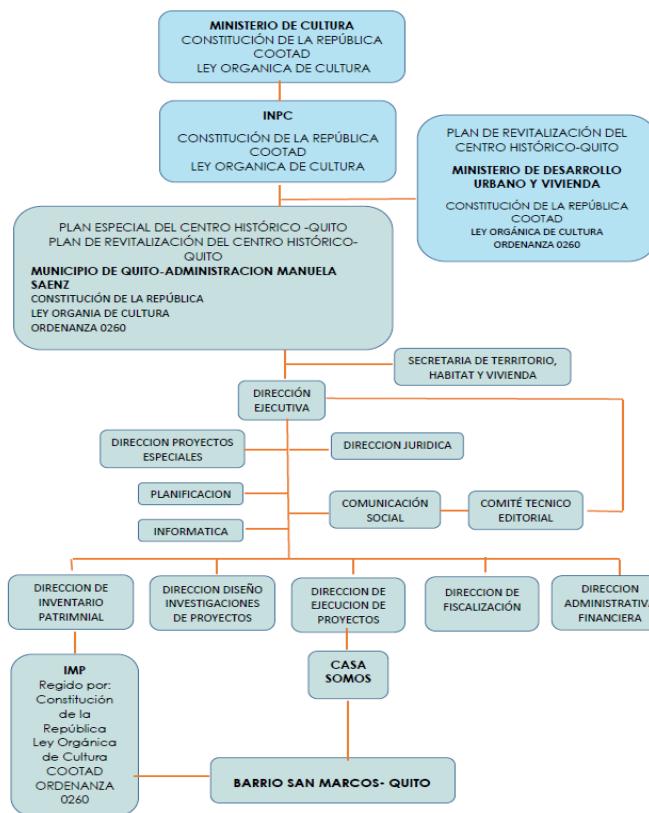
Fuente: propia

#### 4.5 Contexto de manejo del barrio San Marcos

Para entender el contexto de manejo del barrio San Marcos se consideró la importancia de estudiar el Marco Jurídico Institucional por lo cual como primera instancia se presenta un esquema a manera de síntesis de éstas condiciones, siendo el primer ente gestor encargado del manejo el Ministerio de Cultura con el INPC, regidos por la Constitución, COOTAD, y la ley Orgánica de Cultura. Como ente regulador en el barrio San Marcos de acuerdo al establecimiento de competencias está el Municipio de Quito con los planes del Centro Histórico y Ordenanzas. Para los planes de ejecución de proyectos encuentra el Patrimonio quien intervención en

En proyectos barrial están los encargados de cultural como por parte del

Gráfico 12:  
barrio San



patrimoniales en inmuebles se Instituto Metropolitano de regula y ejecuta proyectos de el Centro Histórico.

culturales y de participación Proyectos CASA SOMOS, la potenciación y difusión principales gestores culturales Municipio.

Marco Jurídico Institucional del Marcos



Fuente: Propia

#### 4.6 Diagnóstico – Barrio San Marcos

##### Uso de suelo en el barrio San Marcos

Con respecto a los usos de suelo, el área de estudio a pesar de estar ubicada dentro del centro histórico con un grave problema de despoblamiento de continuar se considera que puede ser afectada por la problemática en común que existe, donde el uso de vivienda es desplazado para dar paso a usos comerciales y turísticos. Según datos proporcionados en los Censos de Población y Vivienda del 2001 y 2010 según el barrio-sector respectivamente, manifiesta que en San Marcos existía un número total de unidades de vivienda de 895 en el 2001 dentro de las cuales 35 se encontraban deshabitadas, mientras que en el 2010 el total de unidades de vivienda era de 828 con 60 deshabitadas. Los datos también revelan que existen 2 unidades de vivienda en construcción en ambos censos y que el promedio de ocupantes por cada una es de 3.1 en el 2001 y 2.9 en el 2010.

Tabla 16: Censo de Población y Vivienda 2001

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS DE LA ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ, POR CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES SEGUN BARRIO SECTOR

Código	PARROQUIA Y BARRIO SECTOR	TOTAL VIVIENDAS	CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES								PROMEDIO DE OCUPANTE POR VIVIENDA PARTICULAR	
			OCUPADAS				DESOCUPADAS					
			TOTAL	CON PERSONAS PRESENTES		CON PERSONAS AUSENTES	ADAS.	COLECTIVAS				
				VIVIENDAS	OCCUPANTES			VIVIENDAS	OCCUPANTES			
3030012	SAN MARCOS	895	858	810	2,487	48	35	2	-	-	3.1	

Fuente: Inec,2001



## Universidad de Cuenca

Cabe mencionar que los datos establecidos en los censos corresponden a unidades de vivienda más no al número de edificaciones que existen en el sector, por lo tanto en cada edificación es posible encontrar 1 o más unidades de vivienda (departamentos, cuartos, etc.), así mismo se encuentra incluido las edificaciones multifamiliares que pueden albergar más de 20 unidades de vivienda.

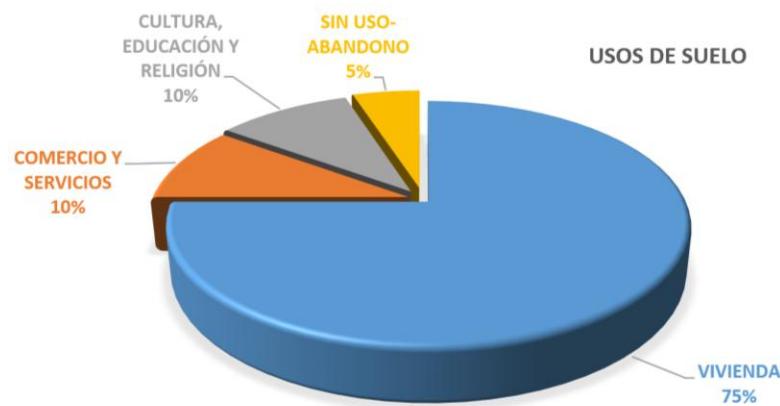
Tabla 17: Censo de Población y Vivienda 2010

VIVIENDAS PARTICULARES Y COLECTIVAS DE LA ADMINISTRACION ZONAL MANUELA SAENZ, POR CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES SEGUN BARRIO-SECTOR												
CODO	PARROQUIA Y BARRIO-SECTOR	TOTAL VIVIENDAS	CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES								PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA PARTICULAR	
			OCUPADAS		DESOCUPADAS		EN CONSTRUCCION		COLECTIVAS			
			TOTAL	CON PERSONAS PRESENTES	CON PERSONAS AUSENTES	DESOCUPADAS	EN CONSTRUCCION	VIVIENDAS	OCUPANTES	VIVIENDAS	OCUPANTES	
03030012	SAN MARCOS	828	766	693	2.008	73	60	2	-	-	2,9	

Fuente: Inec,2010

Según datos del IMP en el inventario de edificaciones realizado en el barrio en el año 2016, se detectó un total de 204 edificaciones de las cuales el 75% son destinadas al uso de vivienda, mientras que un 10% es destinado a usos culturales, religiosos y educativos, el otro 10% a comercio y servicios, en donde el comercio es representado por tiendas de abarrotes, cybers, fondas, restaurantes; y servicios como hoteles y hostales. Y el 5% restante corresponde a edificaciones sin uso que se encuentran en abandono.

Gráfico 13: Porcentaje de Usos y Ocupación de Suelo





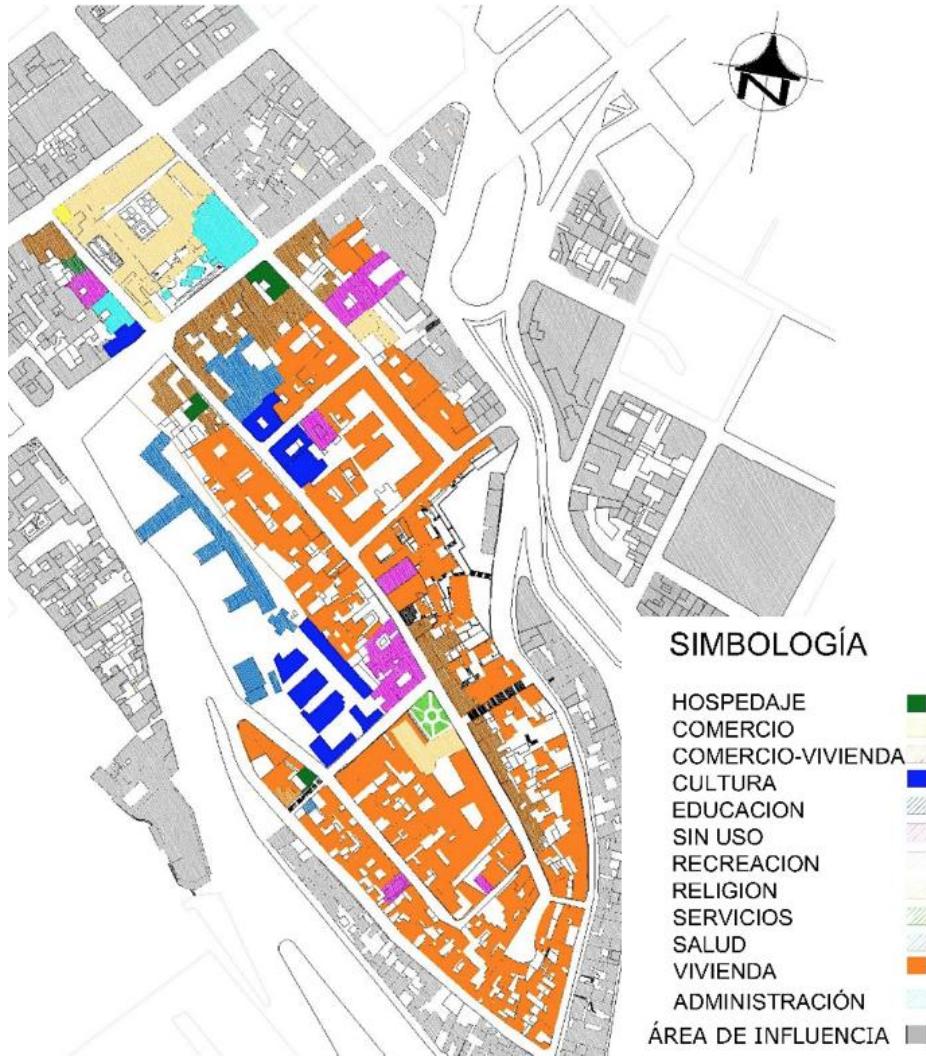
## Universidad de Cuenca

Fuente : Inventario Patrimonial

Edición: Propia

Dentro del análisis de datos establecidos tanto en los censos como en el inventario es notable la presencia mayoritaria del uso de vivienda en el sector, lo que establece una confirmación que el barrio mantiene aún sus características de vecindad y de apropiación. No obstante es necesario mencionar que existe un incremento preocupante de unidades de vivienda deshabitadas que según el censo del 2010 fueron incrementadas al doble en 10 años, si se hace una comparación con el inventario realizado en el 2016, es claro evidenciar que existen un 5% de edificaciones que están en completo abandono y que según las investigaciones de campo fue preciso constatar que el uso destinado para dichas edificaciones era el de hospedaje, esto implicaría un incremento en cuanto a usos de comercio y servicios, y por ende llegaría a ser un causal de ruptura de relaciones vecinales dentro del barrio.

Mapa 18: Uso de Suelo del barrio San Marcos



Fuente: Propia

### **Habitabilidad**

El barrio San Marcos presenta una condición de habitabilidad alta en referencia a los demás barrios tradicionales del centro histórico de Quito. Del total de área construida con uso en vivienda (12,566.57 m<sup>2</sup>) solamente el 57% están utilizados. Del área bruta utilizada, el 30% es área de patios, galerías y corredores externos a las unidades de vivienda, por lo tanto, sólo el 70% es área útil donde actualmente viven 2008 habitantes. La superficie bruta promedio por unidad de vivienda es de 73.70 m<sup>2</sup>. El Índice de habitabilidad aparente (bruto) es 37.50 m<sup>2</sup> por habitante y el Índice de habitabilidad



## Universidad de Cuenca

real (neto) es de 22.45 m<sup>2</sup> por habitante. Siendo de esta manera su nivel de habitabilidad de 64% frente a un 36%, que aún mantiene condiciones de habitabilidad bajas, esto debido a que algunas de las edificaciones poseen grandes áreas y sus propietarios se ven obligados a economizar gastos alquilando habitaciones para tener un mejor aporte en el mantenimiento y pago de servicios de las mismas. Esto genera que el porcentaje en contra incremente de acuerdo al paso de los años.

La mayoría de las viviendas cuentan con espacios individuales ya sean cocina o baños, sin la necesidad de que sean compartidos con el resto de vecinos, lo que genera un confort adecuado y mejora las condiciones de vida, más sin embargo existen edificaciones en las cuales existen habitaciones de reducido espacio y en donde sus habitantes comparten las áreas destinadas a servicios, ocasionando una baja calidad de vida y el incremento de tugurización.

### Amenazas, riesgos y vulnerabilidades

El barrio San Marcos al encontrarse dentro del centro histórico de Quito es propenso a varios riesgos y vulnerabilidades ya sean de origen natural o antrópicas, que pueden producir daños significativos en los edificios e incluso producir su destrucción total. Mientras que las vulnerabilidades son las condiciones externas (extrínsecas) e internas (intrínsecas) de los edificios que, por su ubicación, características estructurales, materiales de construcción, etc., impiden que este ofrezca las seguridades necesarias para resistir los efectos que producen estos fenómenos. Dentro de los riesgos se encuentran:

Gráfico 14 : Clasificación de Riesgos

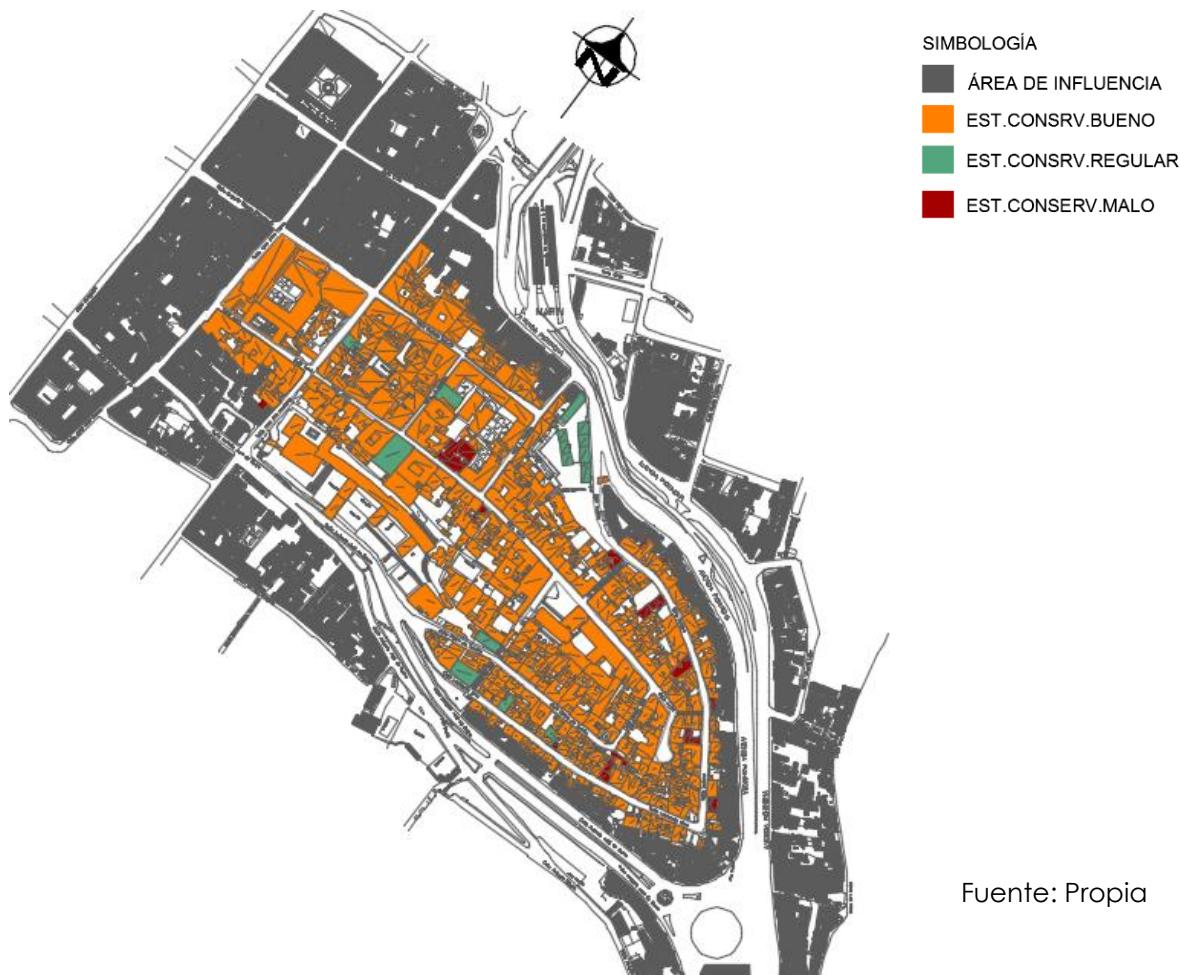


Fuente: Propia



El barrio San Marcos es caracterizado por ser uno de los barrios en el cual sus edificaciones se encuentran en buen estado de conservación relacionado con el resto del centro histórico, esto se debe tanto a que mantiene su condición de uso principal de vivienda y a la permanencia de su población originaria. Sin embargo, dentro del área de estudio, de acuerdo al análisis elaborado por el grupo de trabajo y las respectivas visitas de campo, el 90% de edificaciones dentro del área de estudio del barrio San Marcos presenta algún tipo de afectación con un nivel de daños de medios a graves, ocasionando que el estado de conservación del barrio tienda a un incremento del 60% y 10% de edificaciones en estado regular y malo respectivamente.

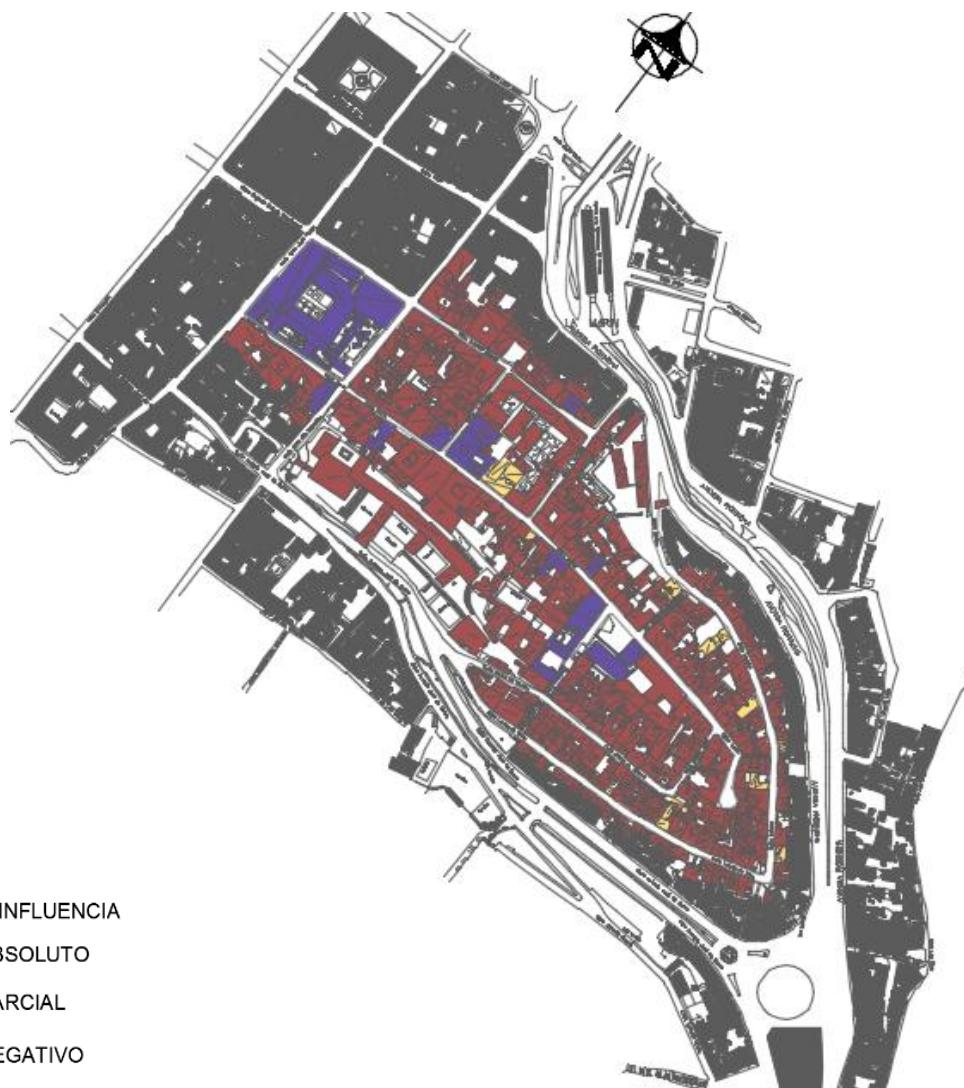
Mapa 19: Plano de estado de Conservación barrio San Marcos





## Universidad de Cuenca

Mapa 20: Plano de Valoración del barrio San Marcos

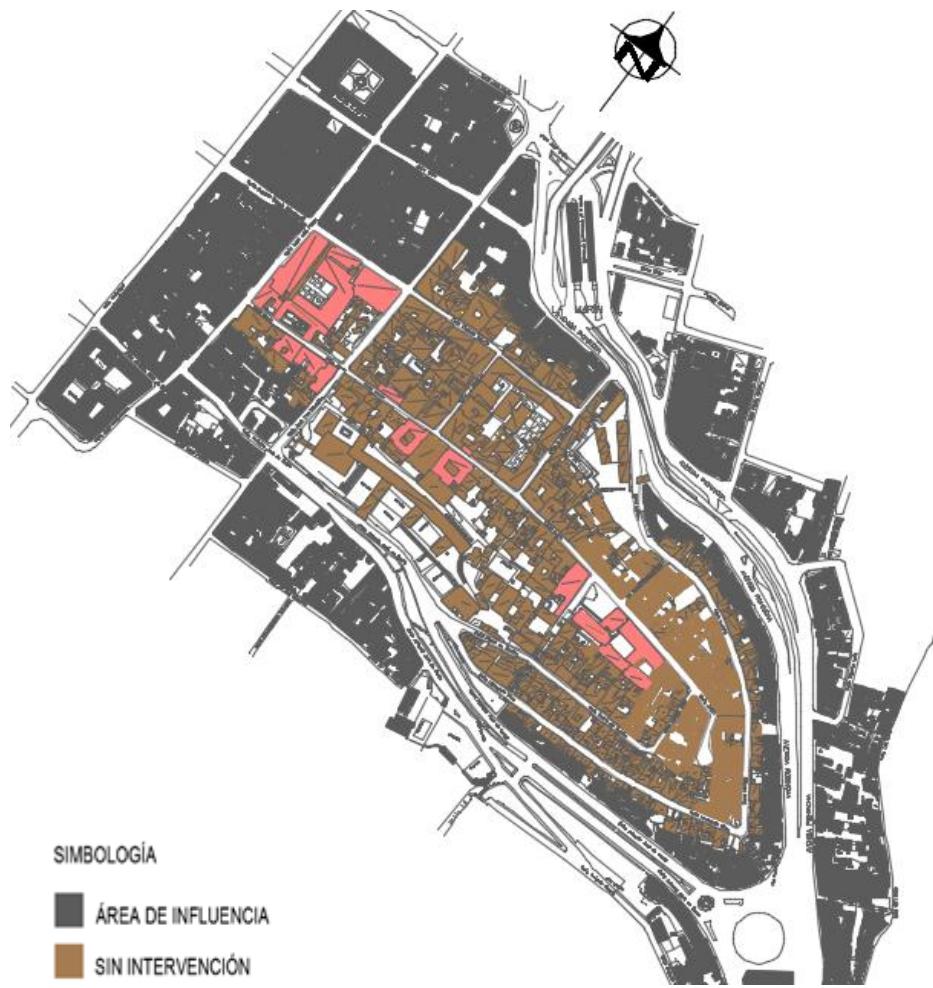


Fuente: Propia



## Universidad de Cuenca

Mapa 21 : Plano de Intervenciones en edificaciones del barrio San Marcos



Fuente: Propia



## Estado de gestión del sitio

Las relaciones que se han establecido entre la población y la gestión municipal son muy limitadas pues no existe una colaboración general con las iniciativas barriales, pese a eso se encontró varias actitudes positivas en los pobladores que rompen con la generalidad y dan un matiz de cooperación y participación.

**Imagen 14 :** Grupo de Emprendedores Culturales – Minga Barrial.



Fuente: Propia

Las cooperaciones de los vecinos del barrio han permitido que sea un espacio de agradable estancia, el grupo de emprendedores culturales maneja una auto gestión del barrio, como un apoyo al aspecto cultural y el desarrollo de emprendimientos a nivel de artesanos que residen en el sector, lo cual es un reflejo de la organización que mantiene. Se encuentra también el apoyo de la dirigencia barrial, que a través de su presidente gestiona las reuniones con autoridades municipales para solicitar colaboración, aun así, no se ve reflejada en algunos casos.

Es evidente la existencia de edificaciones que necesitan de un constante mantenimiento y mientras que otras de intervenciones inmediatas, ya que al ser un barrio residencial con características arquitectónicas y una morfología urbana consolidada, dichas características podrían ser alteradas y a su vez las condiciones de habitabilidad serían deterioradas, incrementando la perdida de uso de vivienda y fomentando la gentrificación. La falta generalizada de mantenimiento, sobre todo cuando el propietario no habita en la edificación o aparenta que se encuentra en estado de ruina para



justificar su derrocamiento y sustitución con formas constructivas que incrementen la rentabilidad, sin importar la calidad espacial, funcional y de seguridad.

En conclusión:

- La falta de conocimientos básicos en cuanto a un debido mantenimiento de las edificaciones ha ocasionado que en su mayoría se encuentren en un estado de conservación regular.
  - Existe la necesidad del establecimiento de lineamientos sobre mantenimiento y conservación preventiva.
  - Es importante tomar en cuenta la realización de un sistema que permita un correcto monitoreo para el manejo y gestión en cuanto a la conservación preventiva de las edificaciones patrimoniales del barrio.
  - Es necesario una renovación de la infraestructura menor y un acondicionamiento adecuado para mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas y de esta manera fomentar el uso residencial.
  - Si bien el barrio no posee extensas áreas verdes, es importante mantener las existentes para que exista un equilibrio entre vegetación y espacio construido, fomentando el uso de vacíos urbanos existentes para este fin.
  - El manejo del uso de suelo como eje fundamental para la conservación del barrio como un lugar para la convivencia comunitaria y el desarrollo de actividades vecinales.
  - Se debe incluir un análisis de riesgos de desastres para posibles intervenciones y adecuada gestión frente a situaciones adversas que pongan en peligro tanto la integridad del barrio como la seguridad de sus residentes
- Es necesario vigilar y modificar la normativa existente, puesto que sería posible intervenir en el CHQ de tal forma que se perjudique la vocación del barrio San Marcos al permitirse crear equipamientos de cobertura sectorial.



## CAPÍTULO V

---

### PROUESTA – ESTRATEGIA



De acuerdo al análisis e investigación de la relación existente en el tratamiento del Uso de Suelo del Núcleo Central y el área de estudio realizado anteriormente, se evidencia que el Barrio San Marcos merece tener un tratamiento de Uso y ocupación de Suelo Residencial RU1 exclusivo con todos los servicios y equipamientos compatibles a nivel barrial, por lo que a continuación se explica la estrategia de la Implementación del Uso Residencial como estrategia principal para gestión y conservación del patrimonio edificado.

### **5.1 El Uso Residencial como estrategia para la conservación.**

“Los Centros Históricos son todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo” (UNESCO, Conclusiones del Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas, 1990)

Los Centros Históricos no sólo son patrimonio cultural de la humanidad, sino que pertenecen en forma particular a todos aquellos sectores sociales que los habitan.

Existe conciencia universal de que los centros históricos deben preservarse por su valor cultural y turístico: a ese efecto los gobiernos y organizaciones no gubernamentales han hecho esfuerzos considerables en materia de restauración y conservación, aplicando criterios limitados que van desde la conservación de monumentos aislados hasta creación de escenografías, indirectamente ocasionando su progresivo abandono por parte de los residentes, los cuáles paulatinamente van perdiendo el sentido de pertenencia del lugar en el que habitan.

“En muchos casos esta orientación ha sido resultado de una posición cultural de élite concretada en medidas y acciones aisladas que no resolvieron en definitiva el problema de los Centros Históricos, por no haber estado orientadas a procurar el bienestar de la comunidad que los habita” (UNESCO, Conclusiones del Coloquio sobre la preservación de los centros históricos ante el crecimiento de las ciudades contemporáneas, 1990)



## 5.2 Estrategias en Centros Históricos

“Históricamente las estrategias para la recuperación en Centros Históricos se han planteado bajo la misma problemática; las áreas centrales de las ciudades que básicamente ocupaban el espacio de la ciudad histórica, sufrieron a partir del inicio del desarrollismo económico de los sesenta un significativo cambio motivado por los nuevos planteamientos de producción espacial y terciario comercial que expulsaba progresivamente a los usos diversos que la ciudad clásica había tenido, entre los que se destaca el Uso Residencial” (Marin C, 2005)

Considerando la recomendación emitida por la Carta de Quito en 1977, en donde la definición de Centro Histórico es que son asentamientos vivos, existen estudios que han abordado el repoblamiento como estrategia de revitalización para Centros Históricos.

Tabla 18: Ejemplos de Estrategias en los principales centros históricos de Latinoamérica.

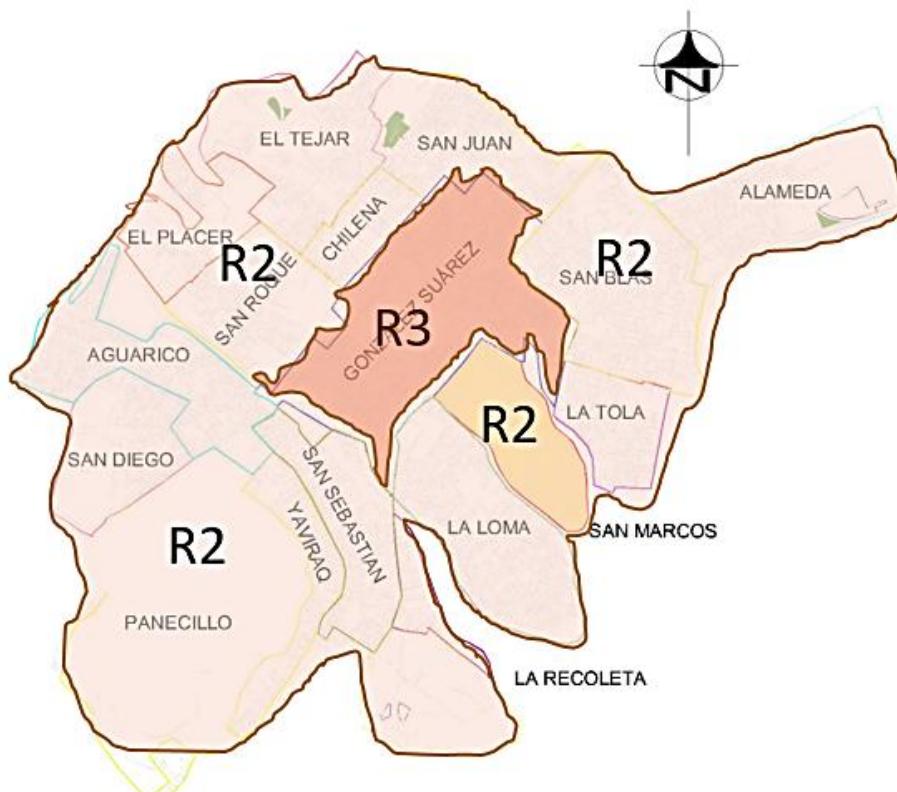
Intervención	Estrategia	País
Revitalización del Centro Histórico de Buenos Aires	Tratamiento en Espacios Públicos, Desarrollo Cultural y turístico.	Argentina
Revitalización del Centro Histórico de la Paz	Desarrollo económico, social y cultural.	Bolivia
Revitalización del Centro Histórico de Recife  Revitalización del Pelourinho, Centro Histórico de Salvador de Bahía.	Fomentar el desarrollo económico, social, comunitario y cultural.	Brasil
Centro histórico de Medellín	Re habitar el centro mediante construcción de vivienda nueva, asignación de subsidios para vivienda, mejoramiento de viviendas.	Colombia
Centro Histórico de Cuenca	Revitalización urbana para incrementar la densidad y el espacio público en las manzanas del centro histórico	ECUADOR
Rehabilitación Integral del Centro Histórico de Quito	Concebir al centro histórico como espacio representativo de la ciudad o inductor de nuevas y <b>calificadas funciones</b> .	

Por lo expuesto anteriormente en los ejemplos citados se concluye que la intervención en centros históricos en pocos casos no considera la participación del Uso Residencial como estrategia principal para la conservación del Patrimonio Edificado, por lo que con la investigación se desea demostrar la importancia de abordar al Uso residencial como estrategia de intervención en centros históricos, el cual se ha utilizado como Indicador Clave para señalar el despoblamiento de un núcleo central en la mayoría de estudios realizados.

Actualmente, en el CHQ se evidencian dos grandes escenarios respecto a la ocupación de la vivienda: uno que demuestra condiciones de hacinamiento en sectores altamente densificados por la sobreocupación de espacios, y otro caracterizado por el abandono de viviendas y procesos de expulsión de los residentes, como se ha mencionado, el decrecimiento de la población en el CHQ es generalizado.

### 5.3 Uso de suelo residencial en el centro histórico de Quito

Mapa 22 : Tipología de Uso Residencial Actual en el Centro Histórico de Quito





### **Riesgos por el Uso de Suelo Generalizado para el Centro Histórico de Quito**

“La asignación de usos por zonas ha generado en unos casos la congelación de grandes extensiones de suelo urbano destinadas a actividades que no han tenido la dinámica esperada, y en otros la pérdida de calidad de sectores urbanos por la incorporación de usos no compatibles con esas estructuras.

Una clasificación del suelo generalizadora para toda la estructura urbana vigente desde la década de los sesenta en la planificación municipal, estuvo centrada principalmente en la creación de una nueva ciudad y configuró como resultado una estructura caótica y desorganizada.

Una dinámica inmobiliaria sobre el suelo urbano consolidado que ha resultado con frecuencia tan intensa como la de nuevas extensiones, desencadenando procesos de renovación urbana que han roto el equilibrio tipo- morfológico de la ciudad preexistente, así como de los entornos metropolitanos.

Intervenciones puntuales, por lote, a través de la introducción de tipos de edificios contradictorios a la fisonomía urbana de los conjuntos, han supuesto la pérdida de arquitectura de valor y de la unidad tipo morfológica de los barrios.

Conflictos de tipo funcional y morfológico existentes en la ciudad, irresueltos por no descender a niveles de planeamiento, más específicos y de ejecución como: planes especiales, de reforma y proyectos urbanos en general" (Características del proceso de desarrollo urbano de Quito, Plan de Uso y Ocupación del Suelo, MDMQ,2003).

Tabla 19: Tipología de Usos de Suelo Residencial en Quito.

USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Viviendas con otros usos de barrio.
		Residencial	R2	Viviendas con usos sectoriales predominantes.
		Residencial	R3	Viviendas con usos zonales condicionados.
		Múltiple	RM	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles

Fuente: (Plan de Uso y Ocupación del Suelo, MDMQ,2003).



## Uso Residencial - Situación Actual

Uso correspondiente al suelo destinado a vivienda en forma exclusiva o combinado con otros usos de suelo y factible de implantarse en todo el DMQ de acuerdo a las determinaciones establecida en la zonificación. Para efectos de regular la combinación de usos el Uso Residencial se divide en tres categorías:

**Residencial 1:** de baja densidad, son zonas en las que se permite la presencia limitada de actividades económicas y equipamiento a nivel barrial

**Residencial 2:** de media densidad, son zonas de uso residencial en las que se permite actividades económicas de nivel barrial, sectorial y equipamientos barriales, sectoriales y zonales.

**Residencial 3:** de alta densidad, viviendas de usos zonales condicionados.

La combinación de uso residencial con otros usos y actividades será determinada de acuerdo a los niveles de compatibilidad por el PUOS u otros instrumentos de planificación. (Plan de Uso y Ocupación del Suelo, Ordenanza, sesiones del Consejo MDMQ, PMDOT, p 1).

## Propuesta

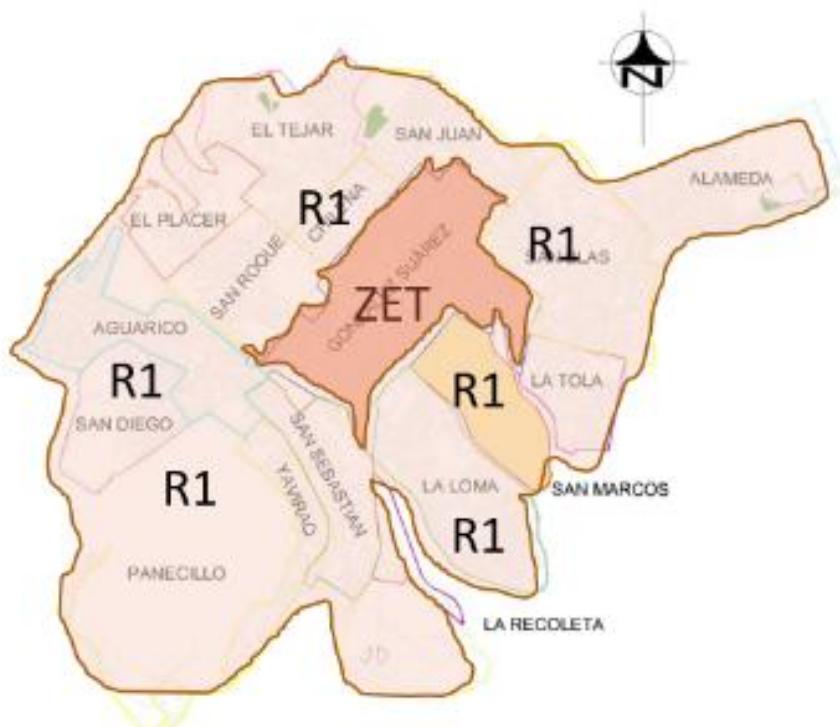
Para la elaboración de la Estrategia se realizó un proceso participativo con los residentes en el Área de estudio. Esto a través de herramientas técnicas y metodológicas que recogieran sus intereses, favorecieran su empoderamiento en asuntos de interés del barrio y permitieran su participación activa en la comprensión del territorio para la búsqueda de estrategias y soluciones sostenibles e integrales.

A través de la Implementación del Uso Residencial como estrategia para conservar el patrimonio edificado en los barrios poblados junto al Núcleo Central lo que se busca es valorizar los predios con potencial residencial, para que formen parte de los Planes de Vivienda que en un Futuro el Municipio de Quito y sus entidades colaboradoras puedan plantear, lo que impulsaría a la creación de una Nueva Ordenanza u Normativa que expediten su rehabilitación mediante el acceso a diversas alternativas de financiamiento y con la participación especializado de personal para intervenir en éste patrimonio edificado.

Esto ayudaría a frenar los índices de despoblamiento en los barrios poblados ubicados junto al Núcleo Central, a la disminución de la vulnerabilidad de las edificaciones del CHQ y fomento a la residencia con usos a nivel de barrio.

#### 5.4 Reformulación de la categoría de uso residencial en los barrios adyacentes al núcleo central.

Mapa 23 : Planteamiento de nueva Tipología de Uso de Suelo Residencial.



Fuente: Propia

## Reforma a la Tipología de Uso de Suelo Residencial

**Residencial:** 1 Serán los barrios adyacentes al Núcleo Central se permitirá la presencia limitada de actividades económicas y equipamientos a nivel barrial.

**Zona Especial Turística (ZET):** Se concentran lugares de negocios de interés turístico correspondientes a alojamiento, alimentos, bebidas, servicios de transporte y operación turística, así como el Uso Residencial en menor escala que viene a complementar la Zona Especial Turística el tratamiento se



lo hará de acuerdo a la ordenanza No.236 creada en el 2012 y la Ley de Turismo 2002, la entidad colaboradora directa en la Zona y su Gestión será Quito Turismo, IMP, MDMQ.

Esta solución nos permitiría poder crear un sistema de Gestión que ayude a la Conservación del Patrimonio Cultural Edificado.

### **Gestión Administrativa**

Debido al planteamiento de la Reforma a la categoría de Uso de Suelo Residencial es prioritario la actualización de la Ordenanza que regula las áreas y bienes patrimoniales, en donde se especifique las infracciones y sanciones aplicables al área de intervención del CHQ, que sea compatible con el Régimen Administrativo del Suelo y la Ley Orgánica de Cultura.

### **Participación Ciudadana**

Debido a la permanencia del barrio San Marcos sitio de estudio tomado para esta investigación y su interacción con los principales actores y su involucramiento en el barrio, se propone la creación de un programa de Coordinación de Actores en los diferentes barrios poblados adyacentes al Núcleo Central , con la finalidad de impulsar las capacidades de los representantes barriales y moradores para proponer proyectos y consolidar una agenda barrial, que se pueda ejecutar mediante presupuestos participativos, fondos concursables o incluso cooperaciones externas .



## CAPÍTULO VI

---

---

Conclusiones

Recomendaciones

Referencias Bibliográficas



## CONCLUSIONES

El MDMQ debe ser el catalizador de cambio creando oportunidades para residentes, comerciantes e inversionistas. La gestión integral en el territorio debe basarse en la creación y puesta en práctica de indicadores reales que nos indiquen la conservación del patrimonio edificado y así mismo tener un sistema de actualización y monitoreo constante para que ayuden a propietario y arrendador a gestionar el inmueble edificado.

La importancia de monitorear el Patrimonio Edificado reside en la necesidad de contar con un instrumento actualizado de medición que permitan medir las metas y programas planteados en la Gestión de Centros Históricos.

Plantear Reformas en relación al Uso y Ocupación del Suelo en el del Área del Centro Histórico junto con su compatibilidad de los mismos, nos permitirá gestionar de mejor manera el patrimonio edificado, lo cual motiva al residente de no abandonar los barrios poblados adyacentes al Núcleo Central.

El área de estudio seleccionada demuestra que es necesario la creación de un mapa de catalogación de Usos de Suelo para la gestión del Núcleo Central diferenciada con los barrios adyacentes que se encuentran en el Centro Histórico de Quito, el cual debe ser difundido a la ciudadanía y a los inversionistas que se encuentran en el Núcleo Central, para evitar la especulación del Suelo en sectores adyacentes.

En los Centros Históricos no puede haber un solo tratamiento para el casco central y las zonas adyacentes porque las dinámicas que existen en los lugares son totalmente diferentes de acuerdo a la percepción sentida al visitar el barrio San Marcos,



## RECOMENDACIONES

Se debe priorizar el Uso de Indicadores para el Monitoreo de las Edificaciones Patrimoniales en Centros Históricos.

Los Sistemas de monitoreo y evaluación implementados deben orientarse no solo hacia la fiscalización, sino también al instrumento de planificación y toma de decisiones.

La implementación del Uso Residencial como principal estrategia debe estar inserto en una estructura legal e institucional para constituir un marco de referencia y terminar en la creación de una nueva Visión para los planes que regulen el Centro Histórico.

Para la comparación el sistema de información censal debería tener una actualización en un rango de cada 5 años en la variable de vivienda para obtener valores de despoblamiento, debido a que los datos en ciudades donde las dinámicas tienden a cambiar aceleradamente, es así que lo más confiable fue las visitas de campo y el levantamiento de información propia.



## Referencias Bibliográficas

- Achig L,( 1983) El proceso urbano de Quito. Quito: Ed. Trama
- Aguilar P,Bustos G, Kingman E, (1992) Enfoques y estudios históricos, Quito a través de la historia, Quito:Ed Trama.
- Andrade R,( 1991)Centro Histórico de Quito, La Vivienda. Quito: Ed. Trama
- Atkinson, R.(2012).Gentrification.Elsevier,269-274.
- Carrión F,(1992) Centro histórico de Quito, problemática y perspectivas. Quito: Ed Trama.
- Castro, M,et al.(2001).Habitabilidad, medio ambiente y ciudad.Ciudades,13(51),10-18
- Chiriboga E,(2004)( Un siglo de imágenes el Quito que se fue II 1860-1960. Quito: Ed. Trama, Vol2.
- Cuadro de resumen del inventario Patrimonial barrio San Marcos, IMP,2016.
- Dávalos,P.(2015)Propuesta de Gestión Inmobiliaria para el Centro Histórico de Quito.Quito:MDMQ.
- Fichas de inventario Patrimonial barrio San Marcos,Fonsal,1990.
- Granja M,(2003) Regeneración de conjuntos de vivienda en una manzana prototipo del sector de San Marcos y su inserción en su entorno urbano.Tesis de grado, Facultad de Arquitectura, Universidad Central del Ecuador, Quito.
- Guanotuña Tierras, Pablo Guillermo (2013). Imaginarios y comunicación urbana en el barrio San Marcos de Quito. Trabajo de grado previo a la obtención del título de Licenciadoen Comunicación Social. Carrera de Comunicación Social. Quito: UCE.112p
- Hadoy E, Dos Santos M,(1984) El Centro Histórico de Quito, introducción al problema de su preservación y desarrollo.Quito: Ed Trama.
- HUGONY CECILIA, 2008 ,Uso de Indicadores para Centros Históricos
- Jurado F,(2005) Casas , Calles y Gente del centro histórico de Quito. Quito: Ed.Fonsal, Tomo2
- Jurado F,(1998) Quito secreto. Quito: Ed. Banco Central del Ecuador, Colección amigos de la genealogía.
- López G, (2006). San Marcos. Quito: Ed. Trama, Vol. 7.



## Universidad de Cuenca

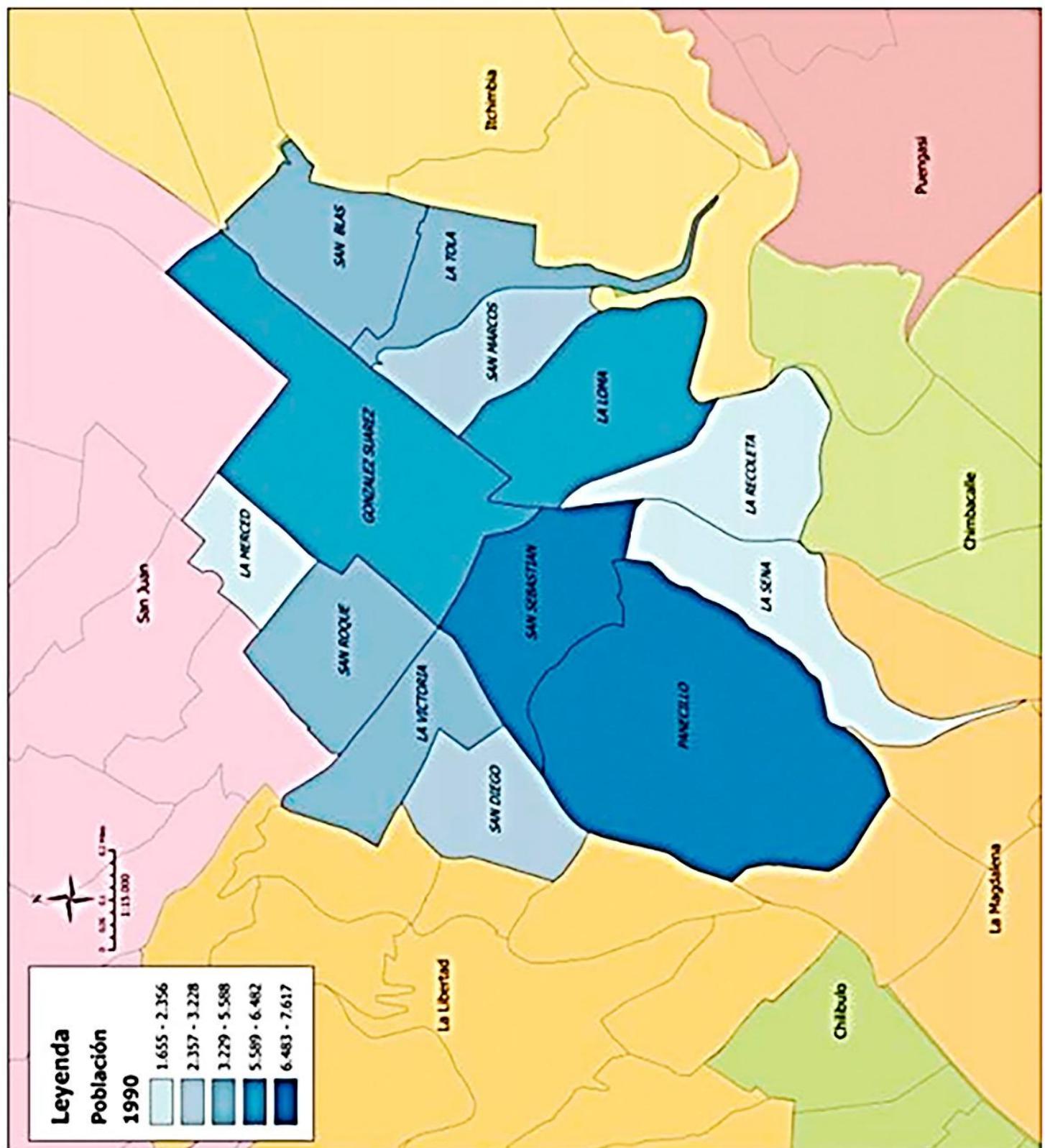
- MDMQ, (2003) Plan Especial del Centro Histórico de Quito, Quito. Recuperado de <http://www.flacsoandes.edu.ec/biblio/catalog/resGet.php?resId39693>
- MDMQ, (2015) Plan Metropolitano de desarrollo y ordenamiento territorial. Quito: Vol. III. PLAN/files/ Recuperado de <http://gobiernoabierto.quito.gob.ec/wpcontent/uploads/documentos/interactivos/sets/downloads/publicación.pdf>
  - MIDUVI, (2013) Revitalización del Centro Histórico de Quito, Quito. Recuperado de <http://www.habitatyvivienda.gob.ec/wp-content/uploads/dowloads/2015/04/PROYECTO-CENTRO-HIST%C3%93RICO-reformulaci%C3%B3n-dictamen-2015.pdf>
  - MDMQ, (2010) Ordenanza 0260 de Bienes y Áreas Patrimoniales con reforma, Quito. Recuperado de <http://www7.quito.gob.ec>
  - MDMQ, (2014) Casa Somos Quito, Modelo de Gestión, MDMQ, Quito.
  - Naranjo F, Báez E, Bastidas C, Isch A, (1999) Proyecto San Marcos, La Chilena, Eje Calle Chile, Convenio: Universidad Central del Ecuador- Universidad de Bruselas. Quito: Ed. Universidad Central del Ecuador.
  - Navarro J, (2007) Contribuciones a la historia del arte en el Ecuador. Quito: Ed. Trama, Vol. 3.
  - Ortíz A, (2007) Damero. Quito: Ed. Trama
  - Peralta E, (2007) Guía arquitectónica de Quito. Quito: Ed. Trama



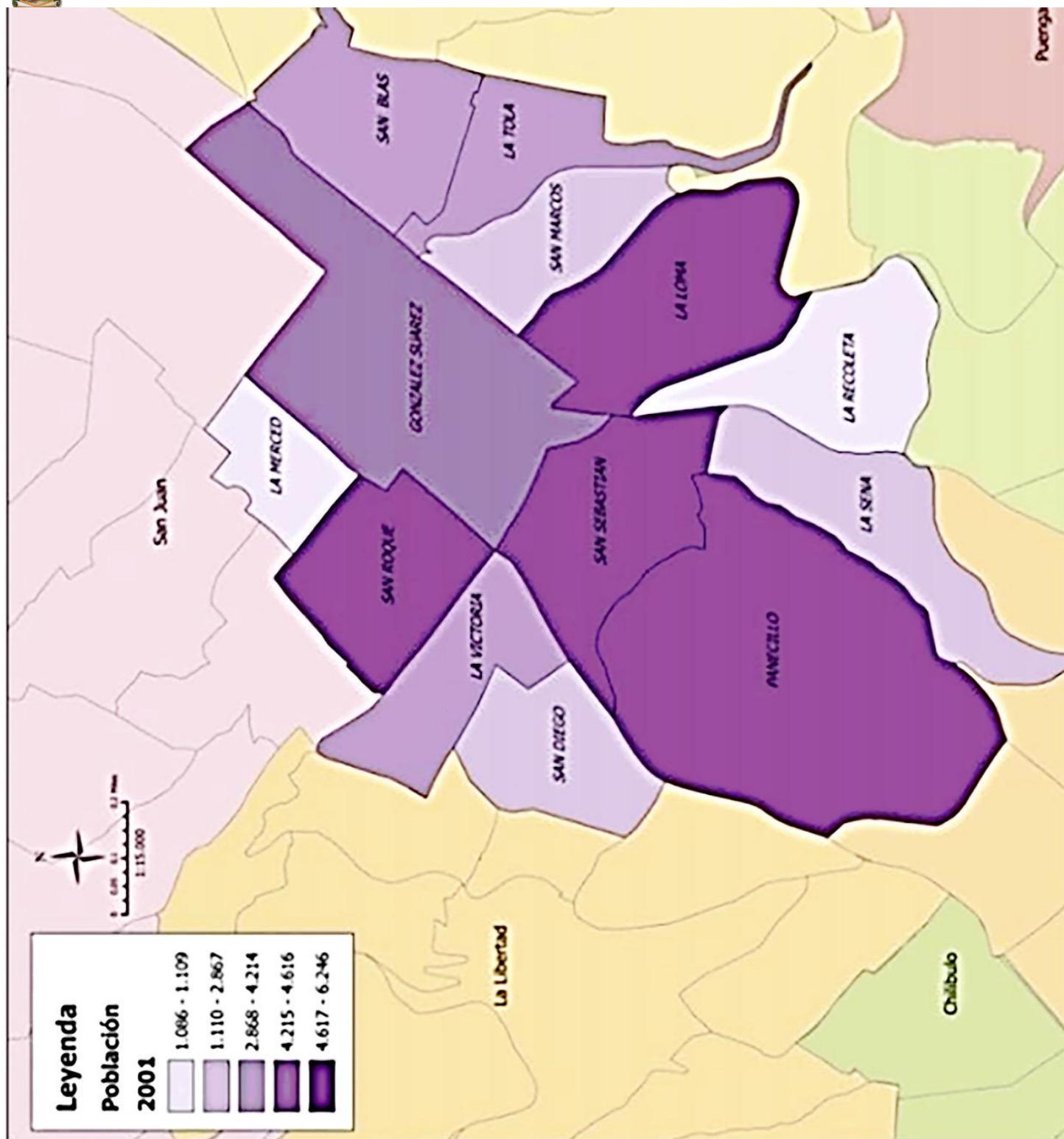
## Anexos

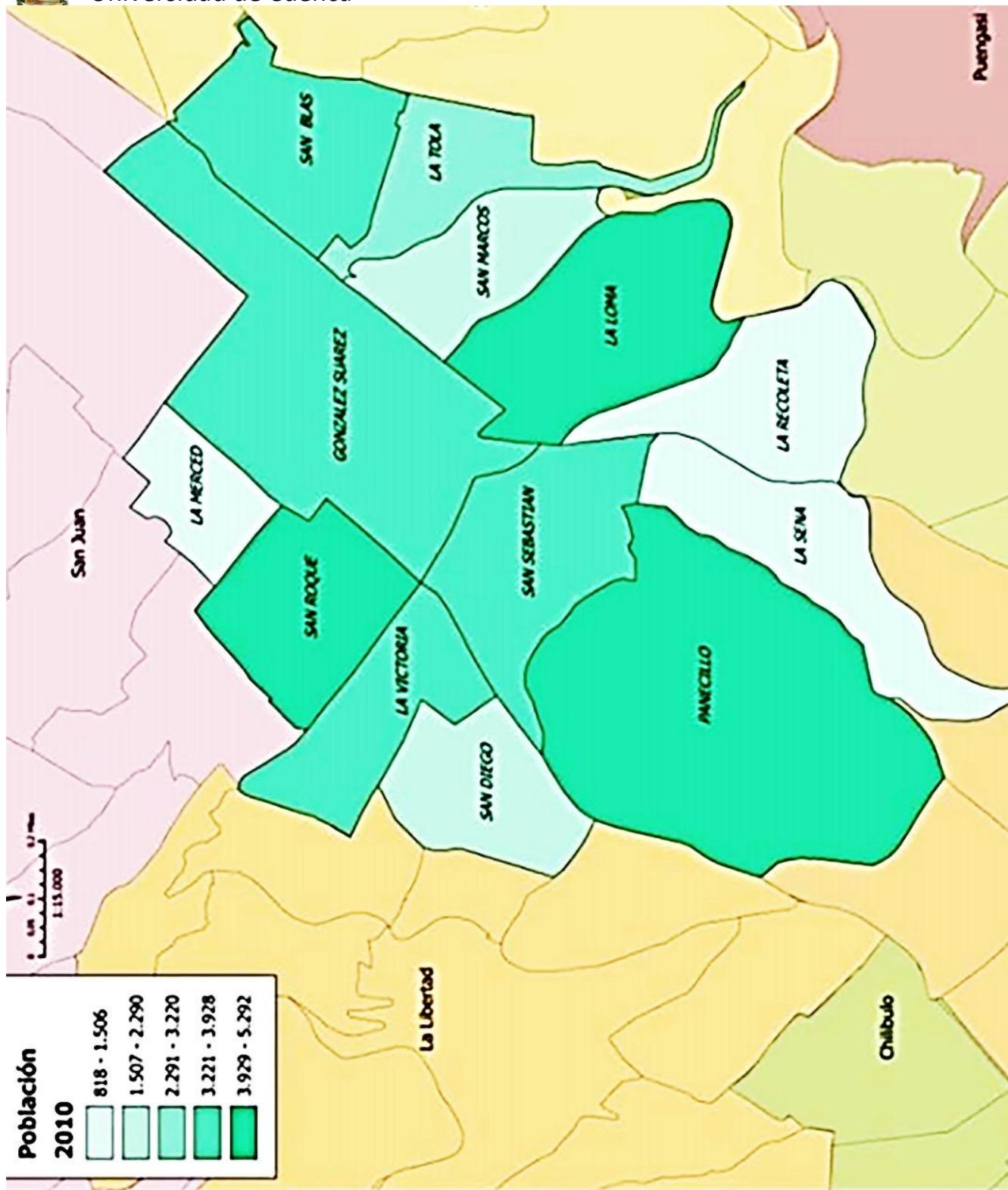


Mapa 1: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (1990)

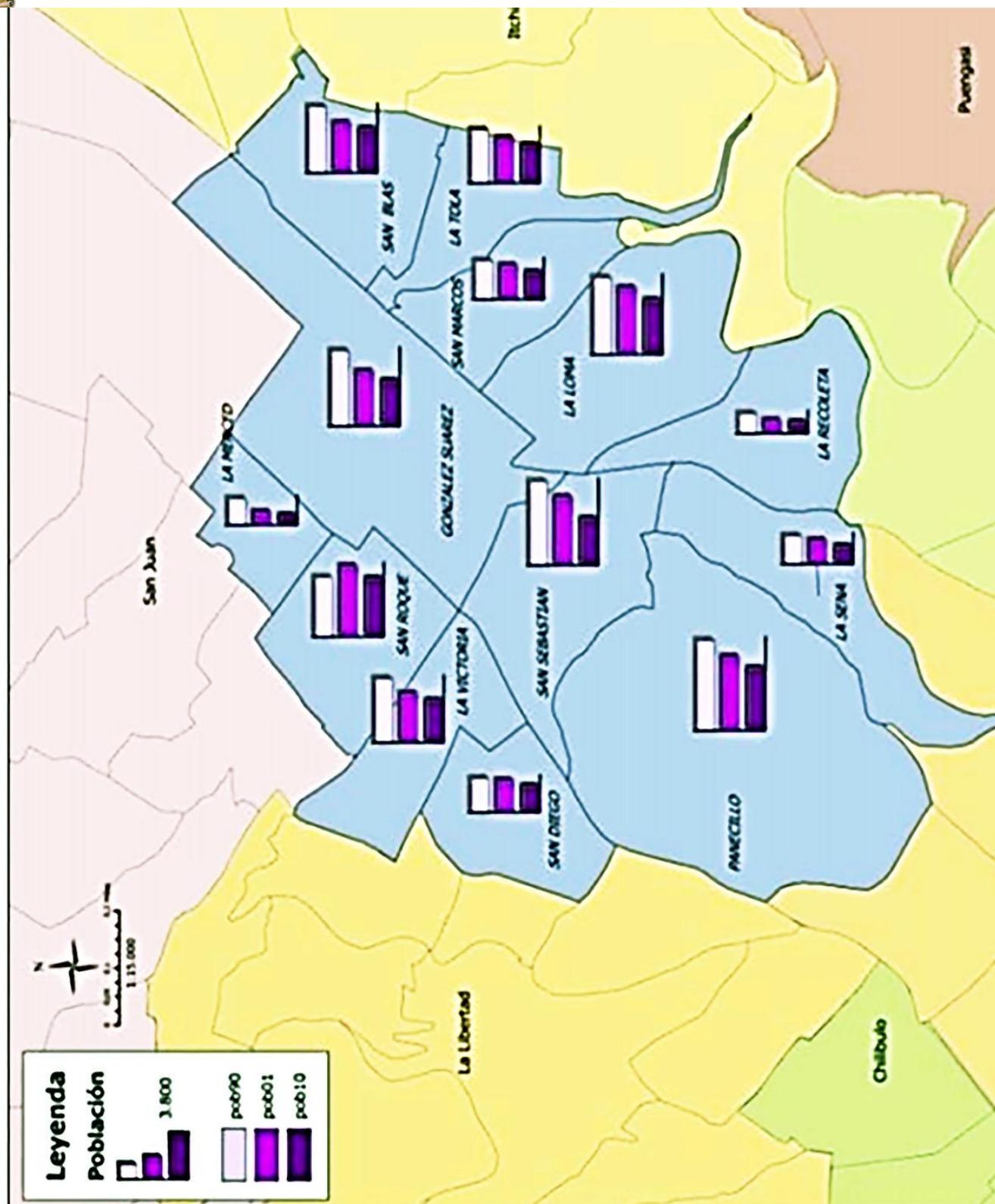


Mapa 2: Población por barrios en el Centro Histórico de Quito (2001)

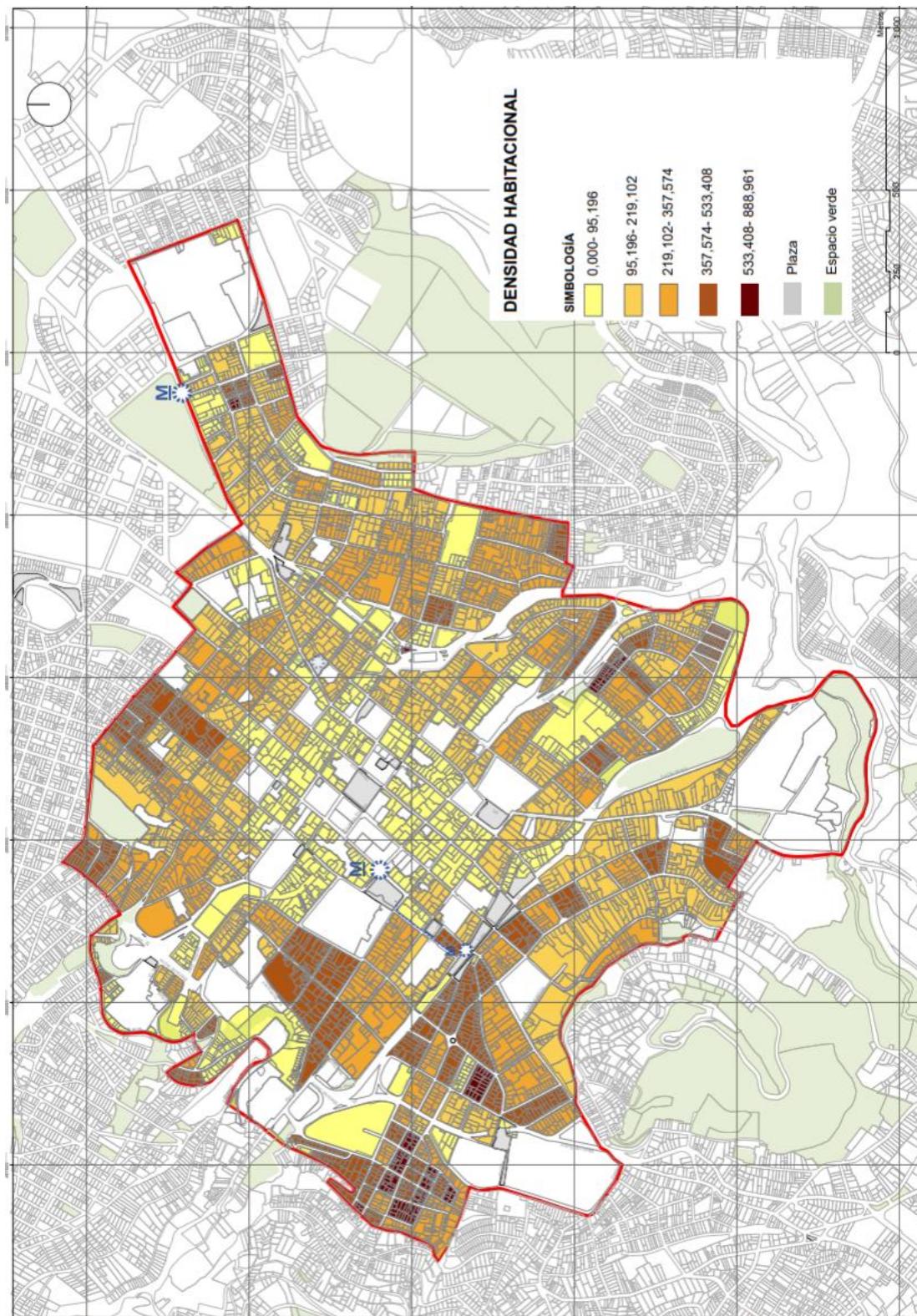


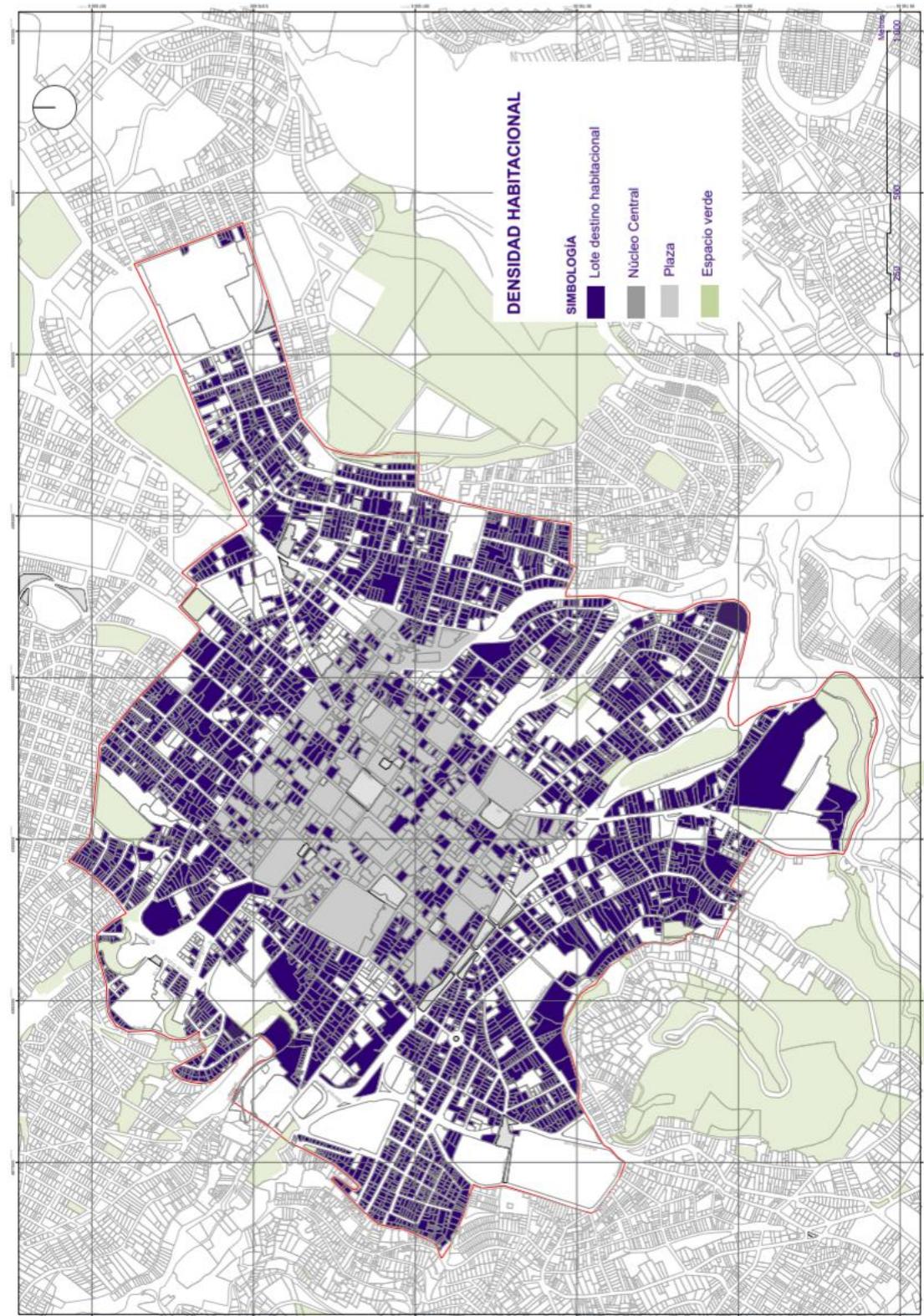


Mapa 4: Evolución del despoblamiento en barrios del Centro Histórico de Quito entre 1990 y 2010



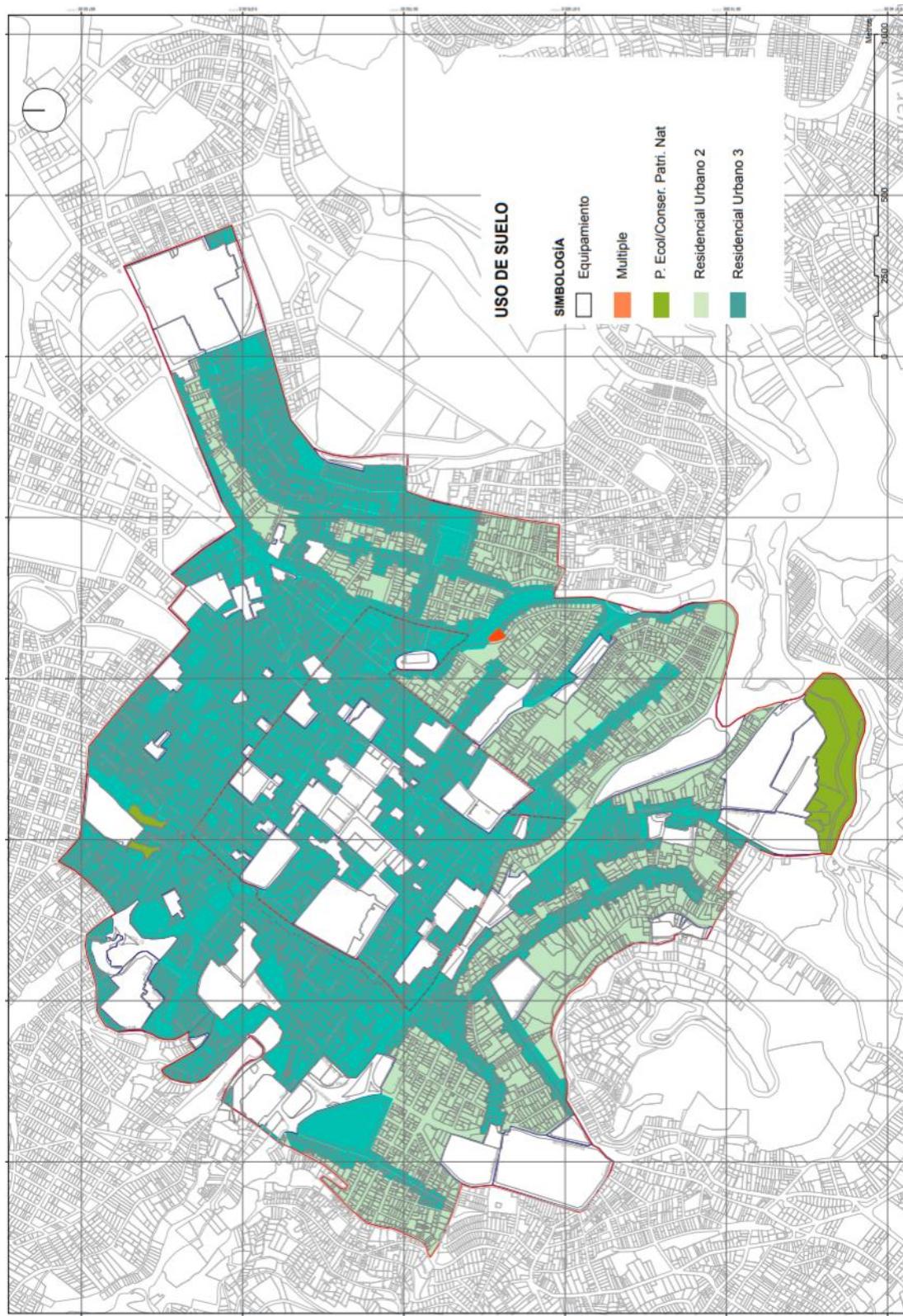
Mapa 5: Densidad en Usos Residenciales



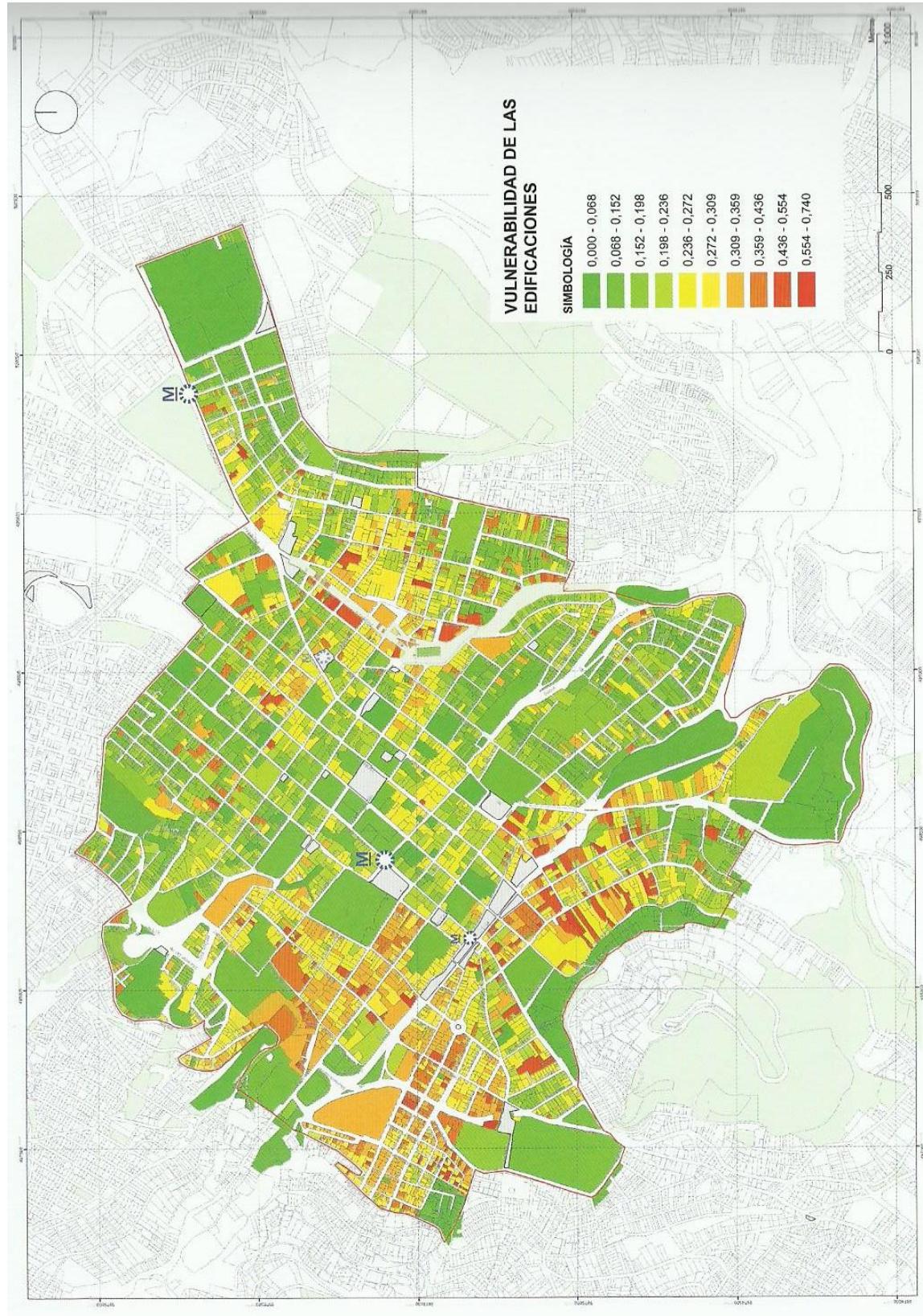


Mapa 6: Predios con destino económico habitacional.

MAPA 7: Uso de Suelo en el Centro Histórico de Quito

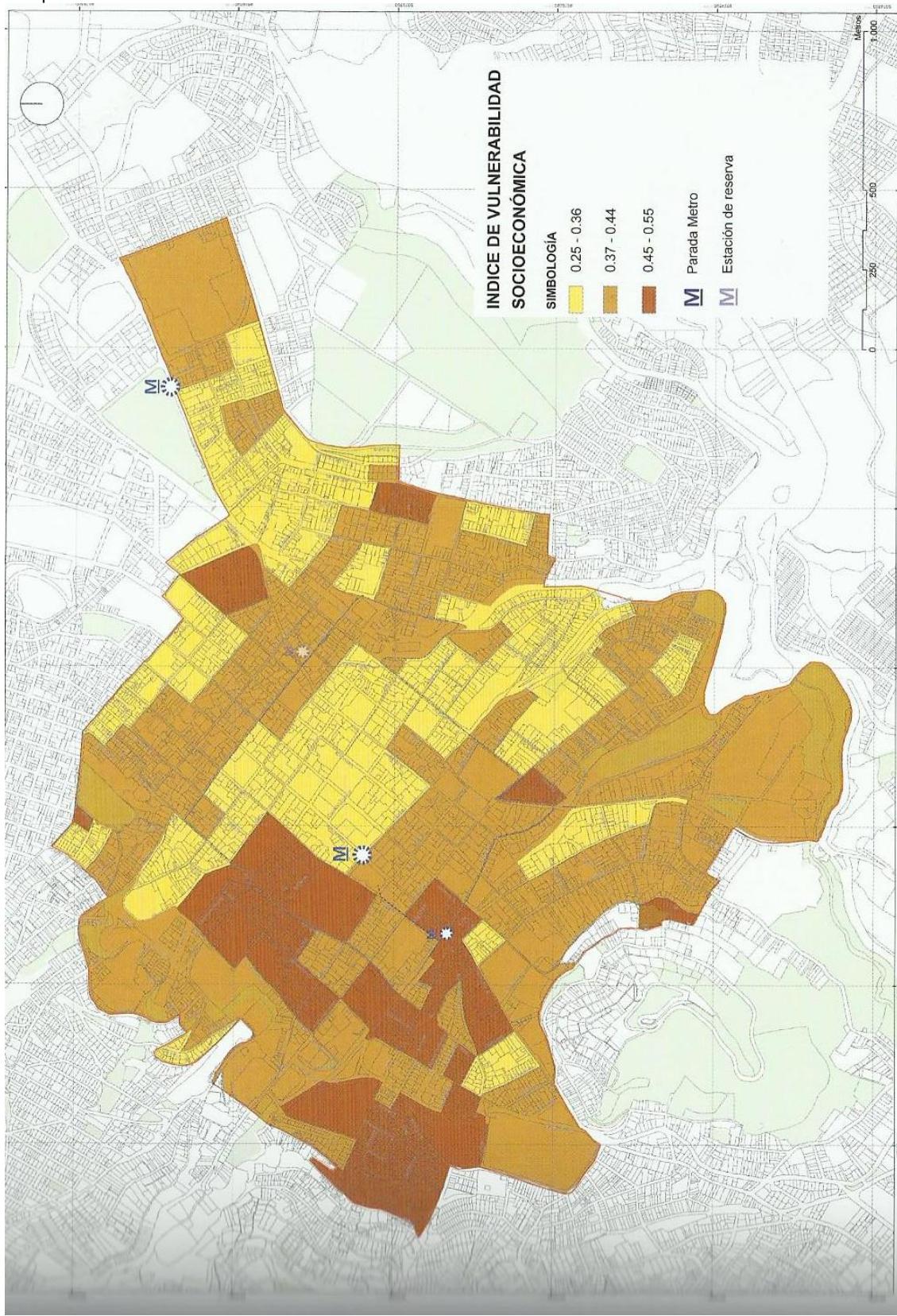






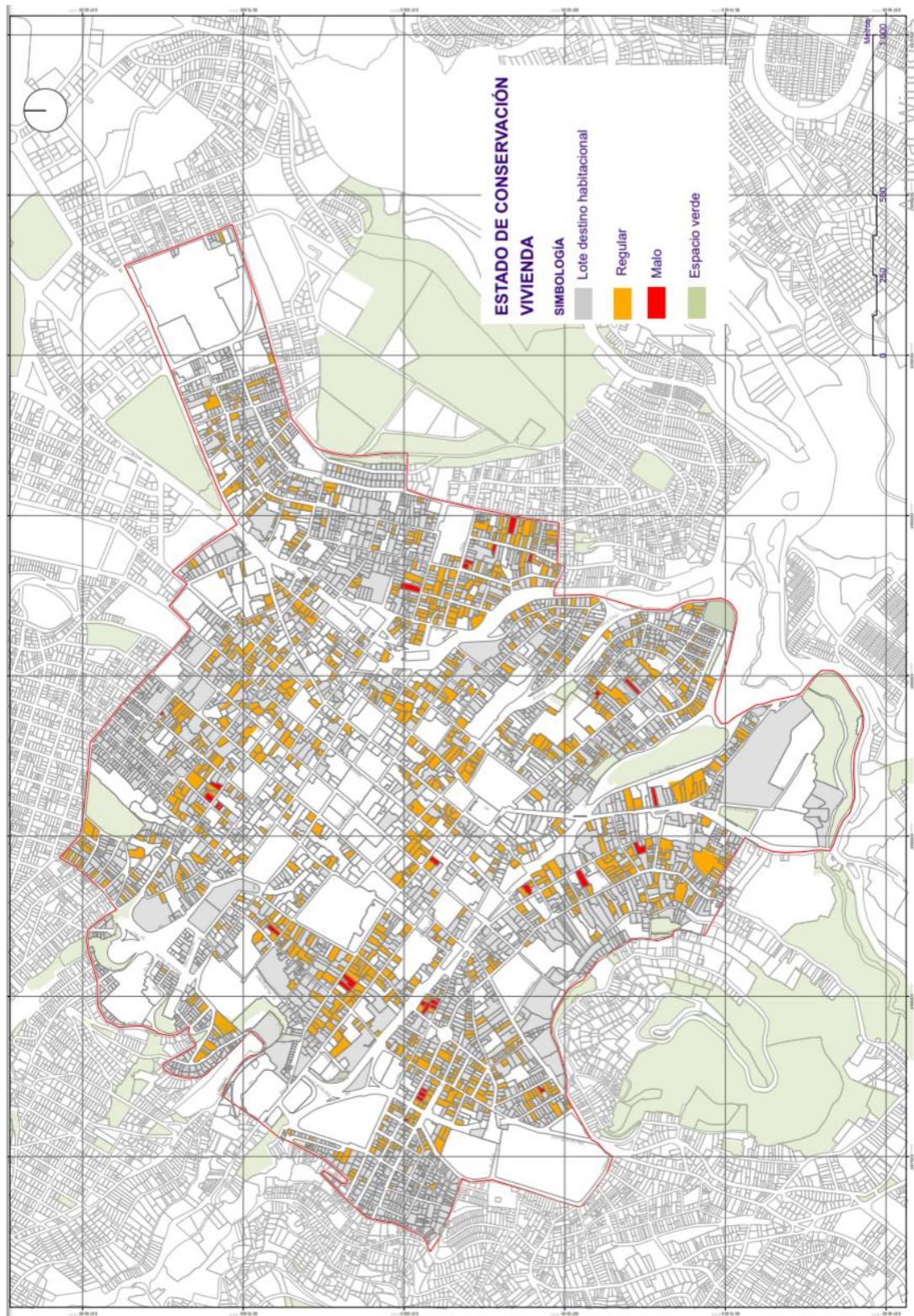
Mapa 8: Vulnerabilidad de las edificaciones.

## Mapa 9: Índice de vulnerabilidad socioeconómica



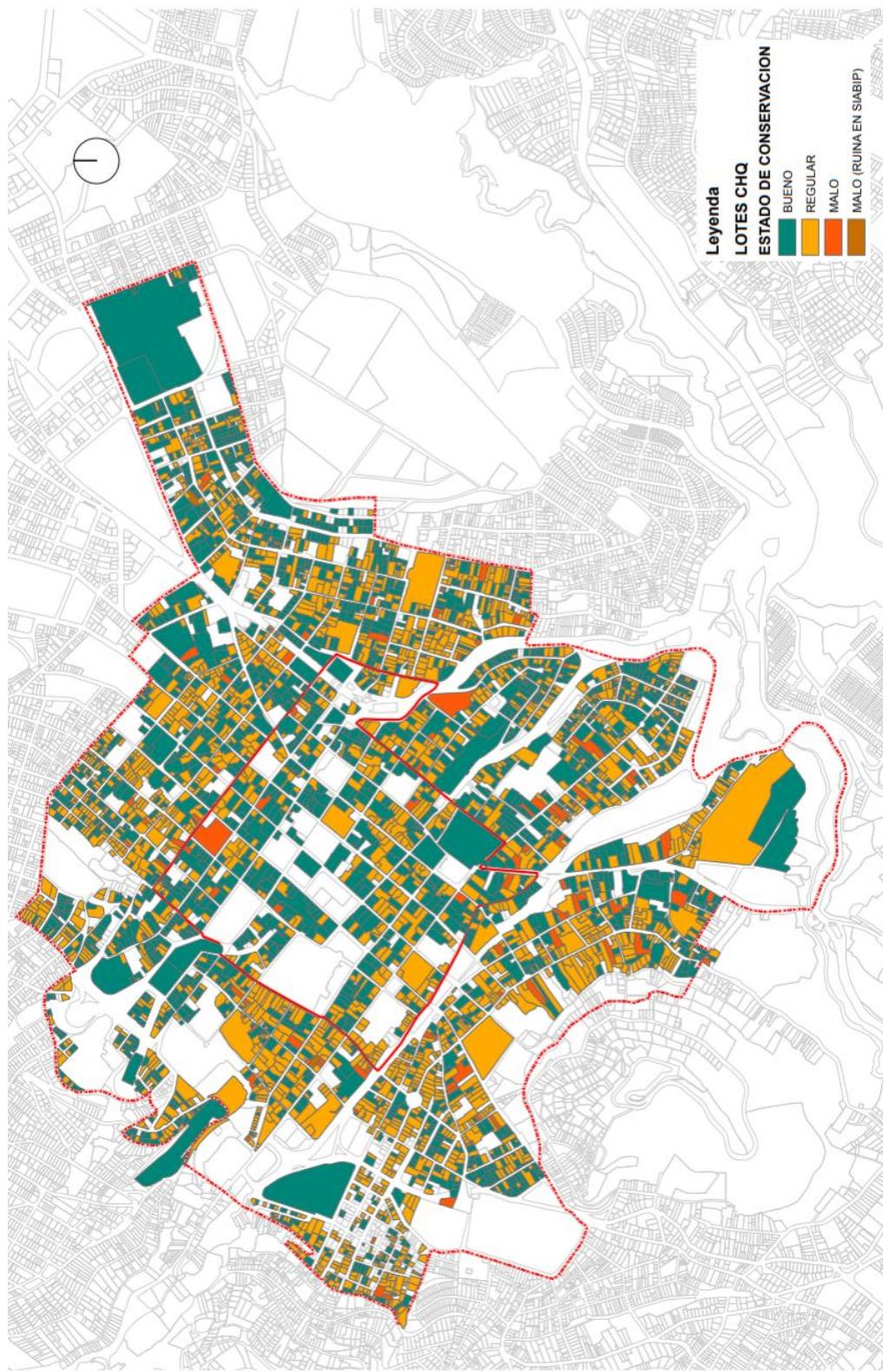


Mapa 10: Estado de Conservación Vivienda en el Centro Histórico de Quito.

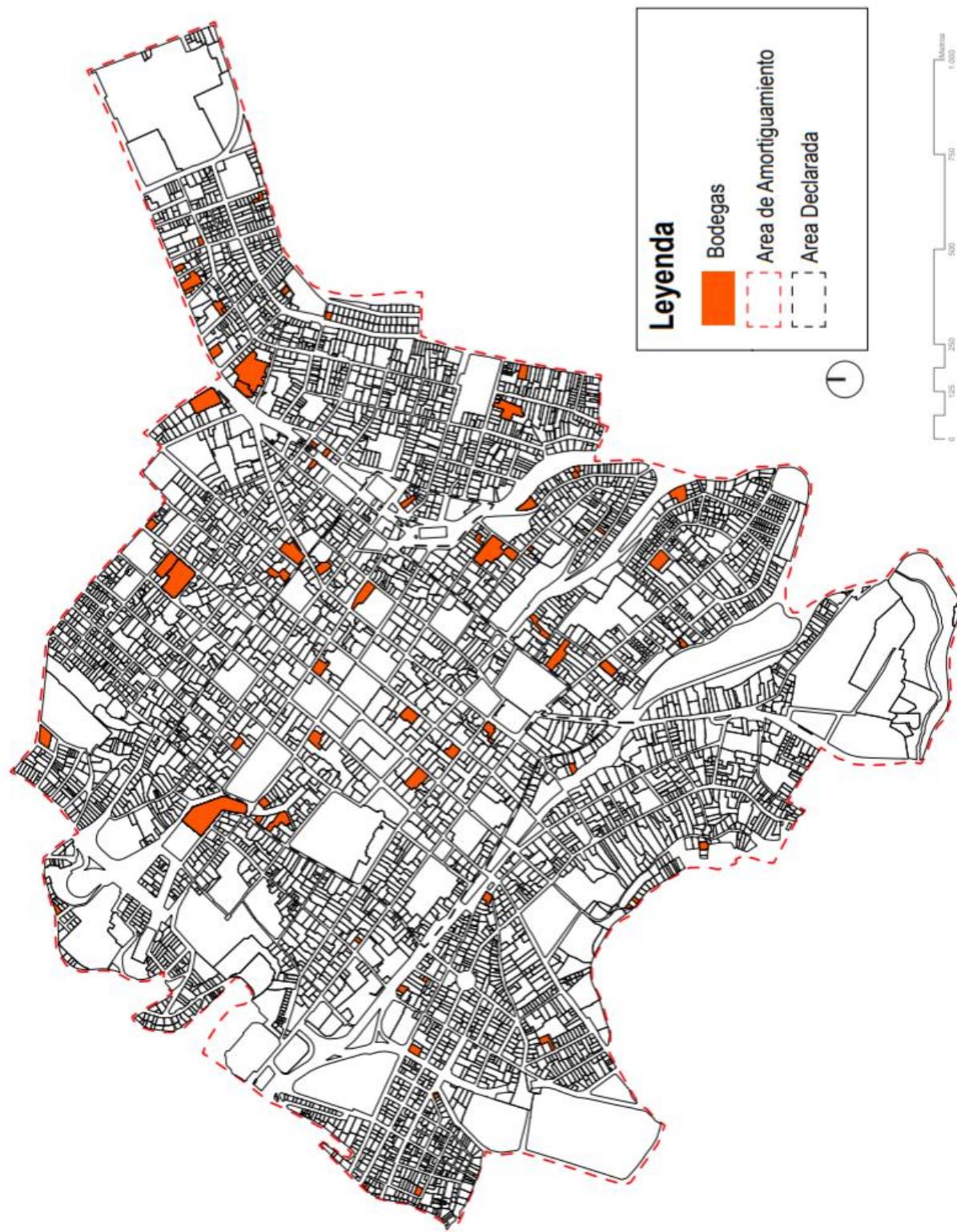




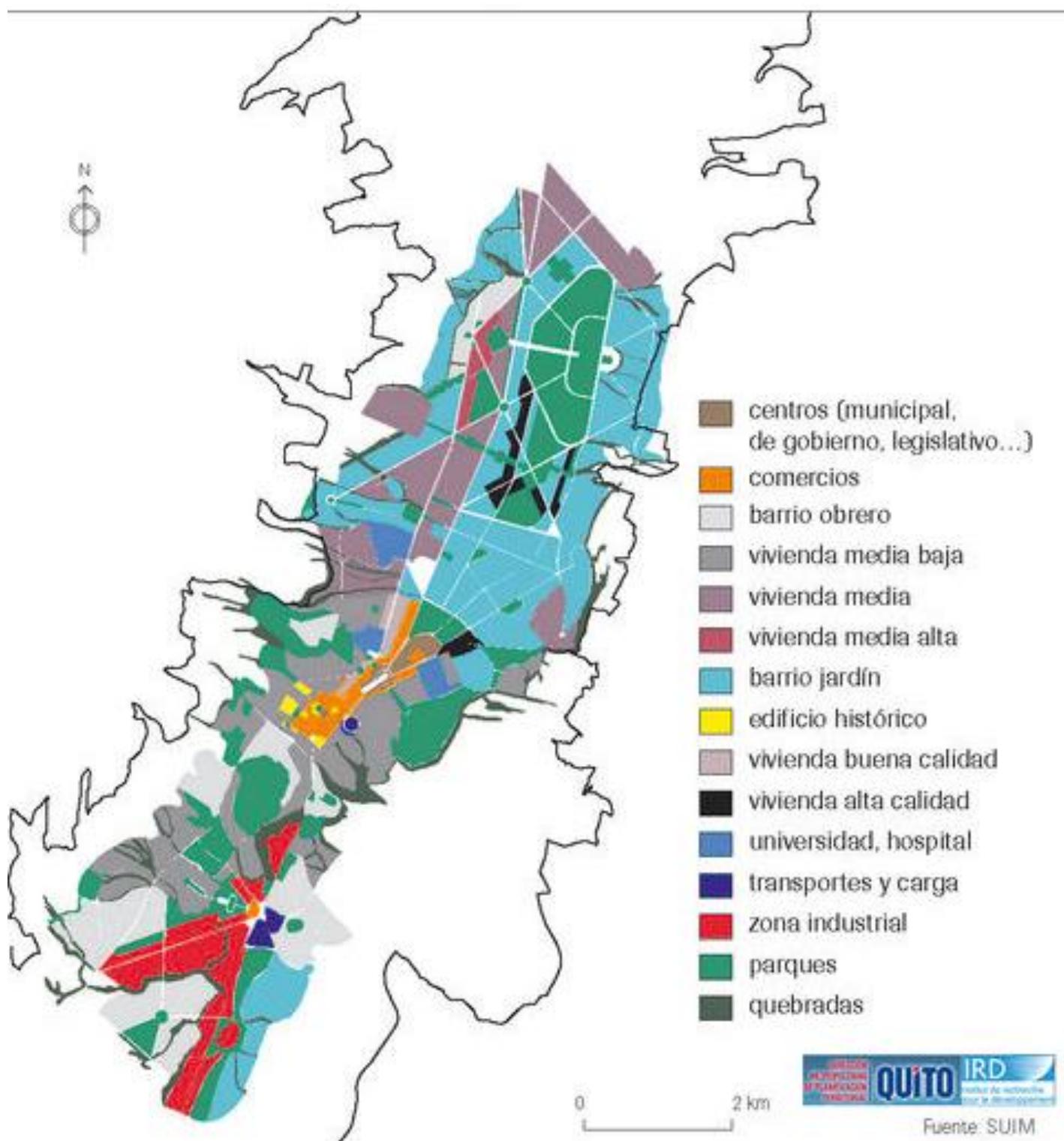
Mapa11: Estado de Conservación de las edificaciones del CHQ



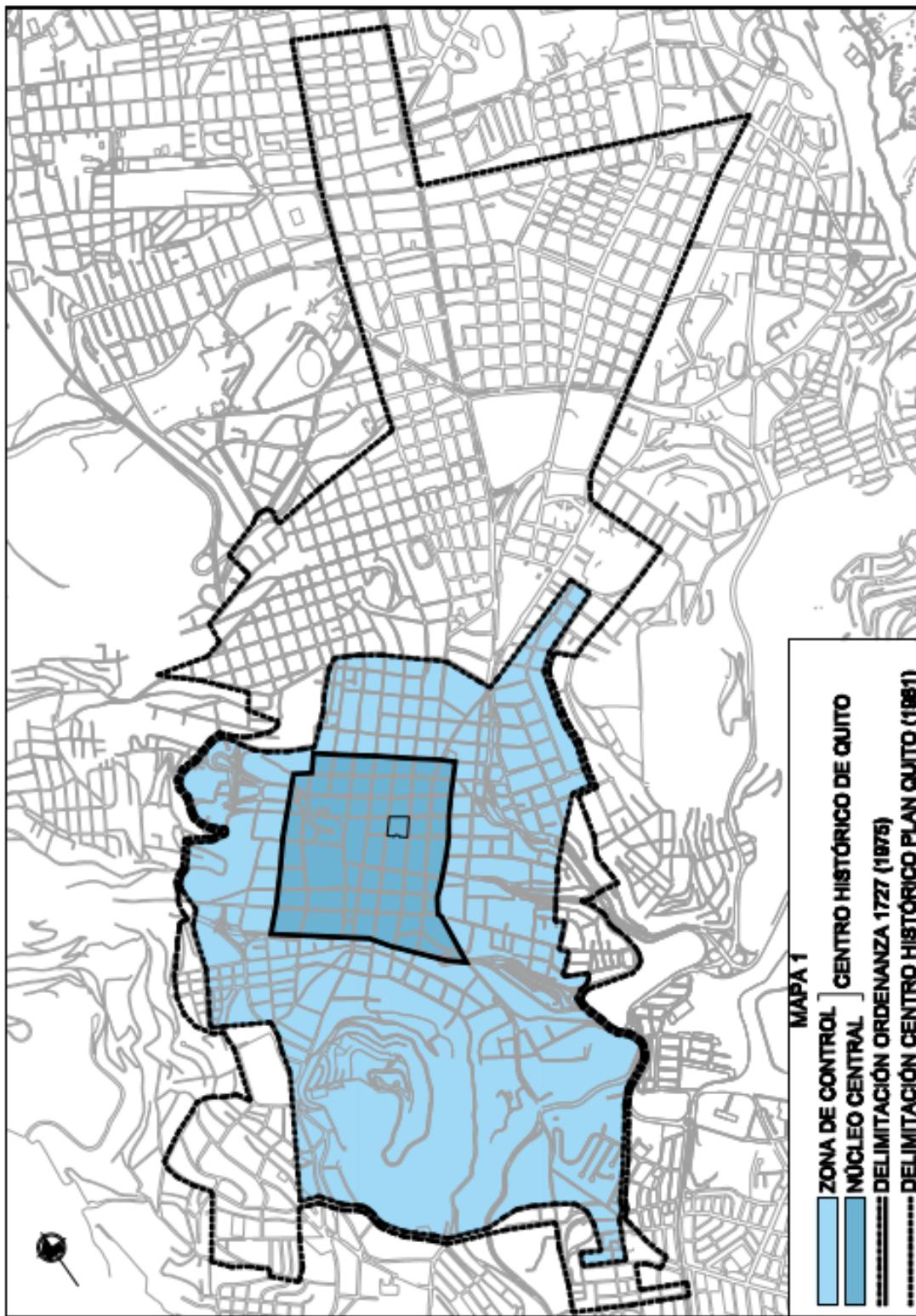
Mapa 12 : Uso de suelo en el CHQ: bodegas



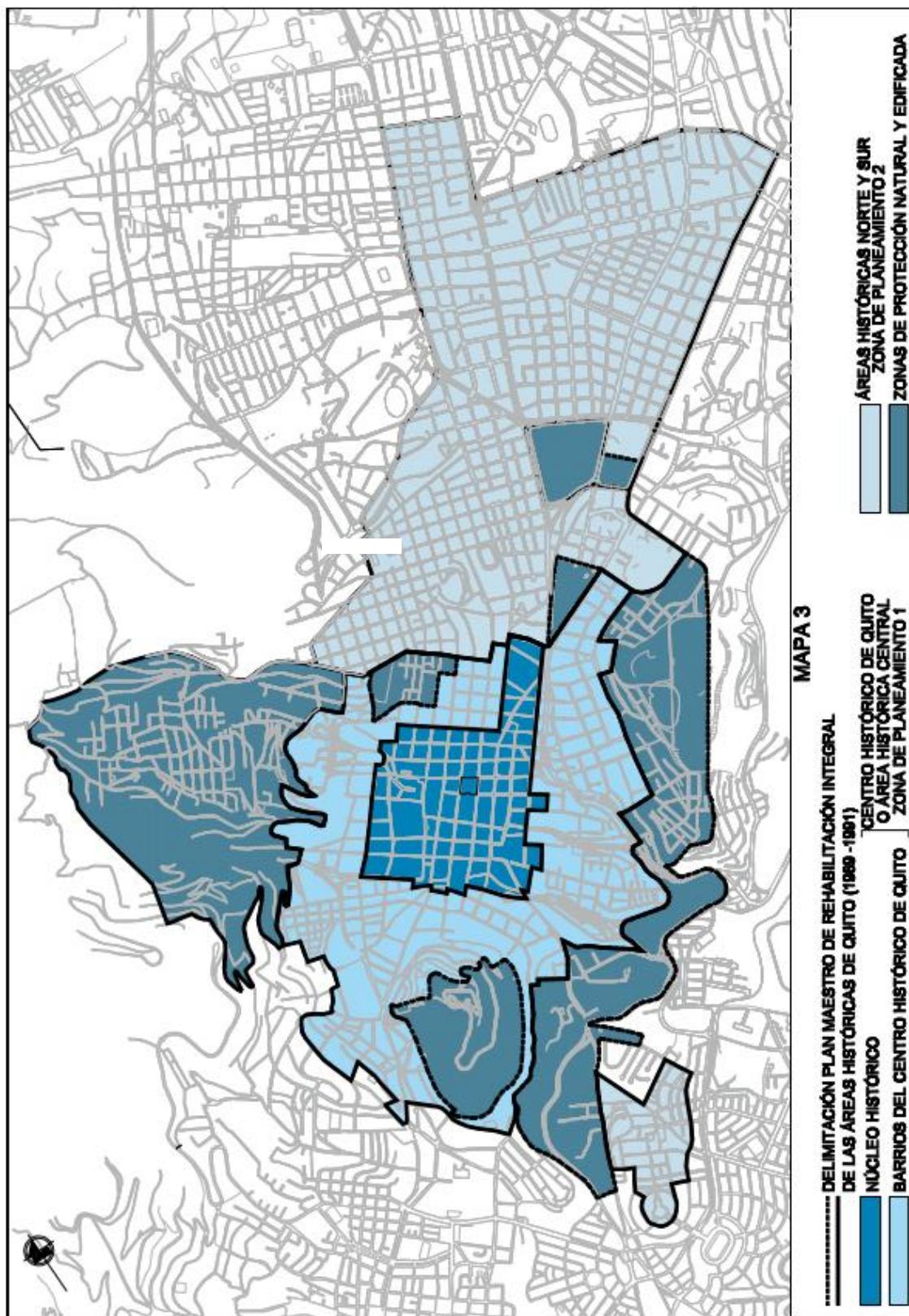
Mapa 13: Plan 1942 J. Odriozola



Mapa 14: Plan AMQ

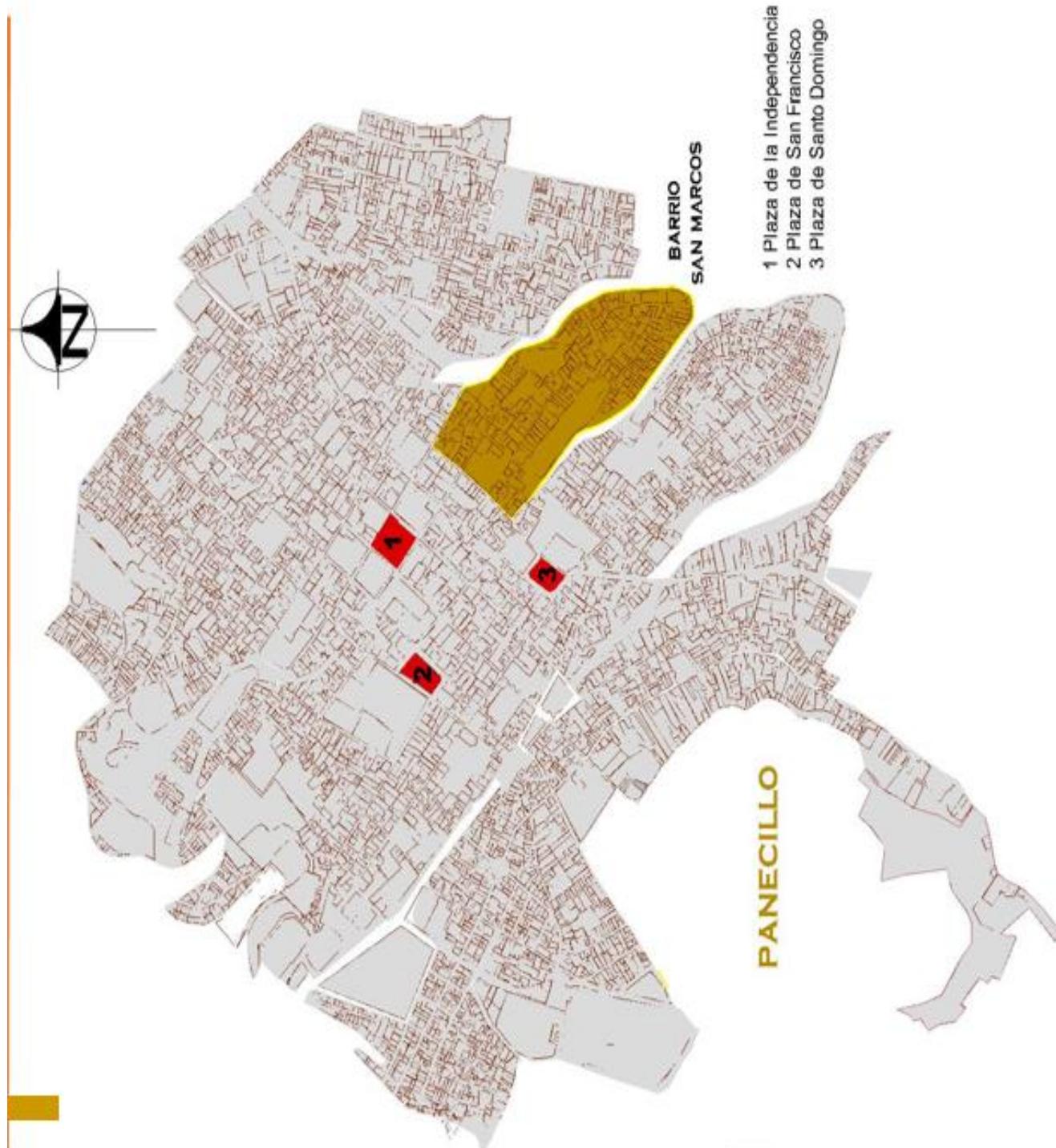


Mapa 15: Plan AMQ





Mapa 16: Ubicación Barrio San Marcos- Centro Histórico de Quito



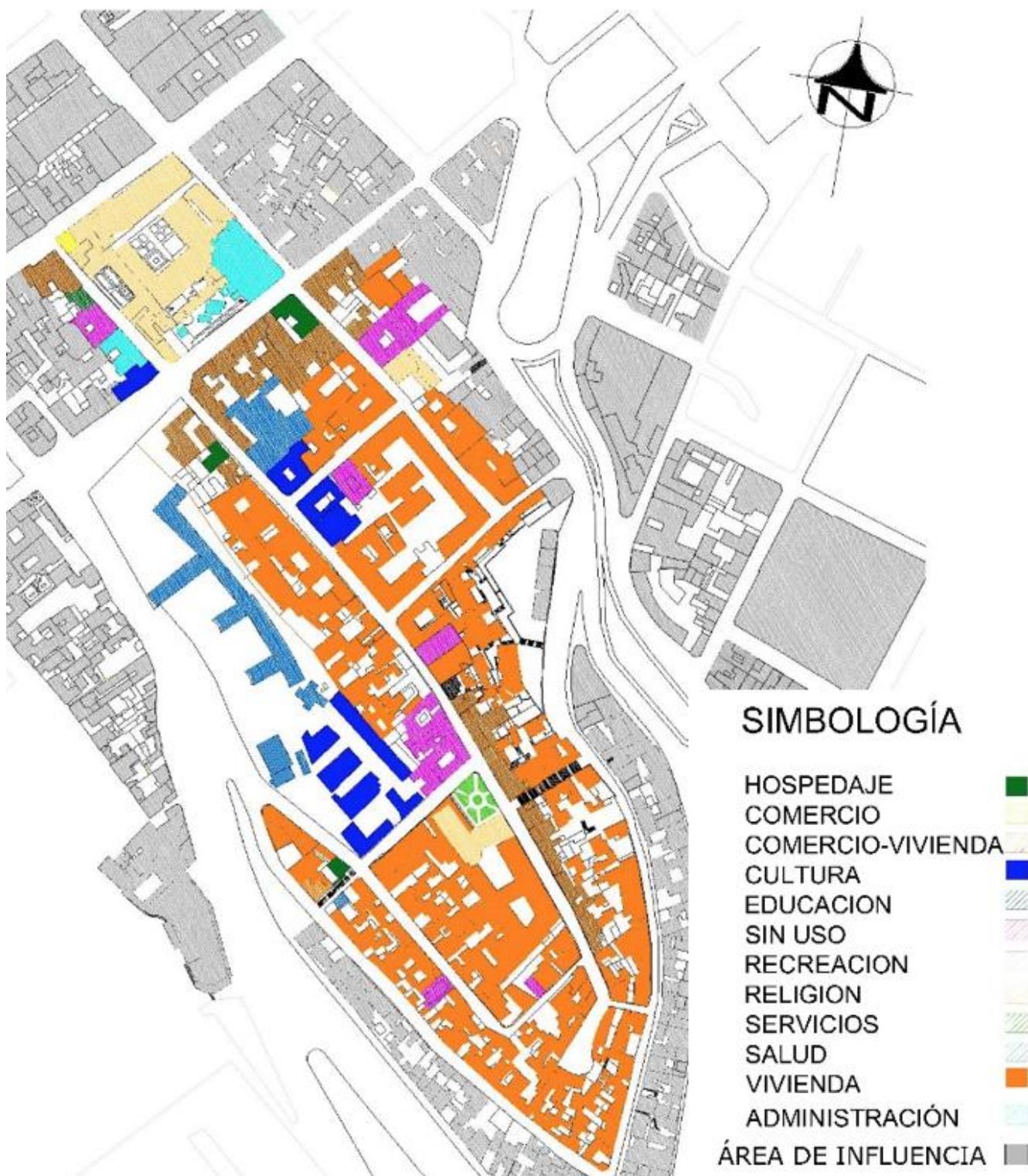


Mapa 17: Plano actual San Marcos



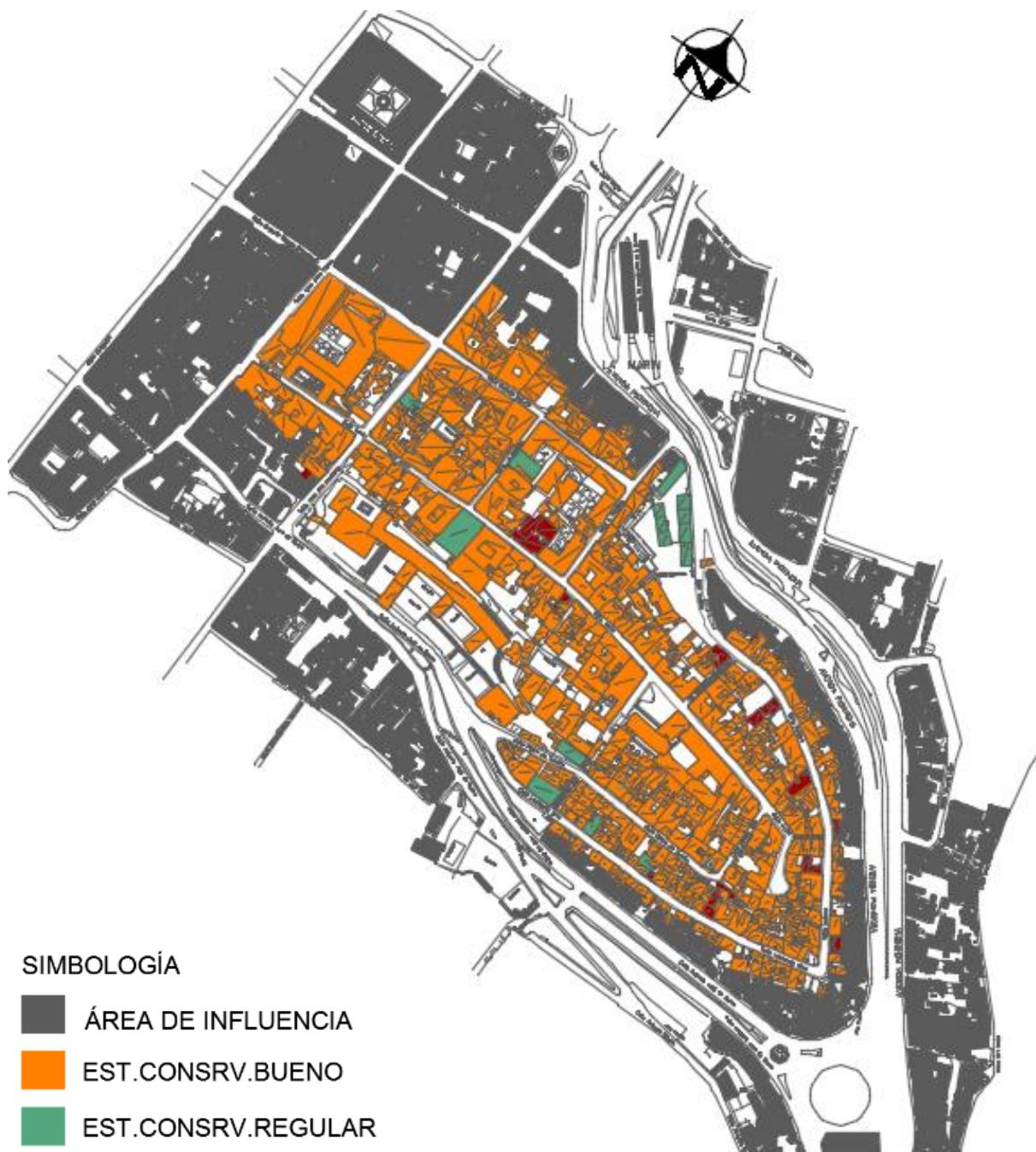


Mapa 18: Uso de Suelo del barrio San Marcos



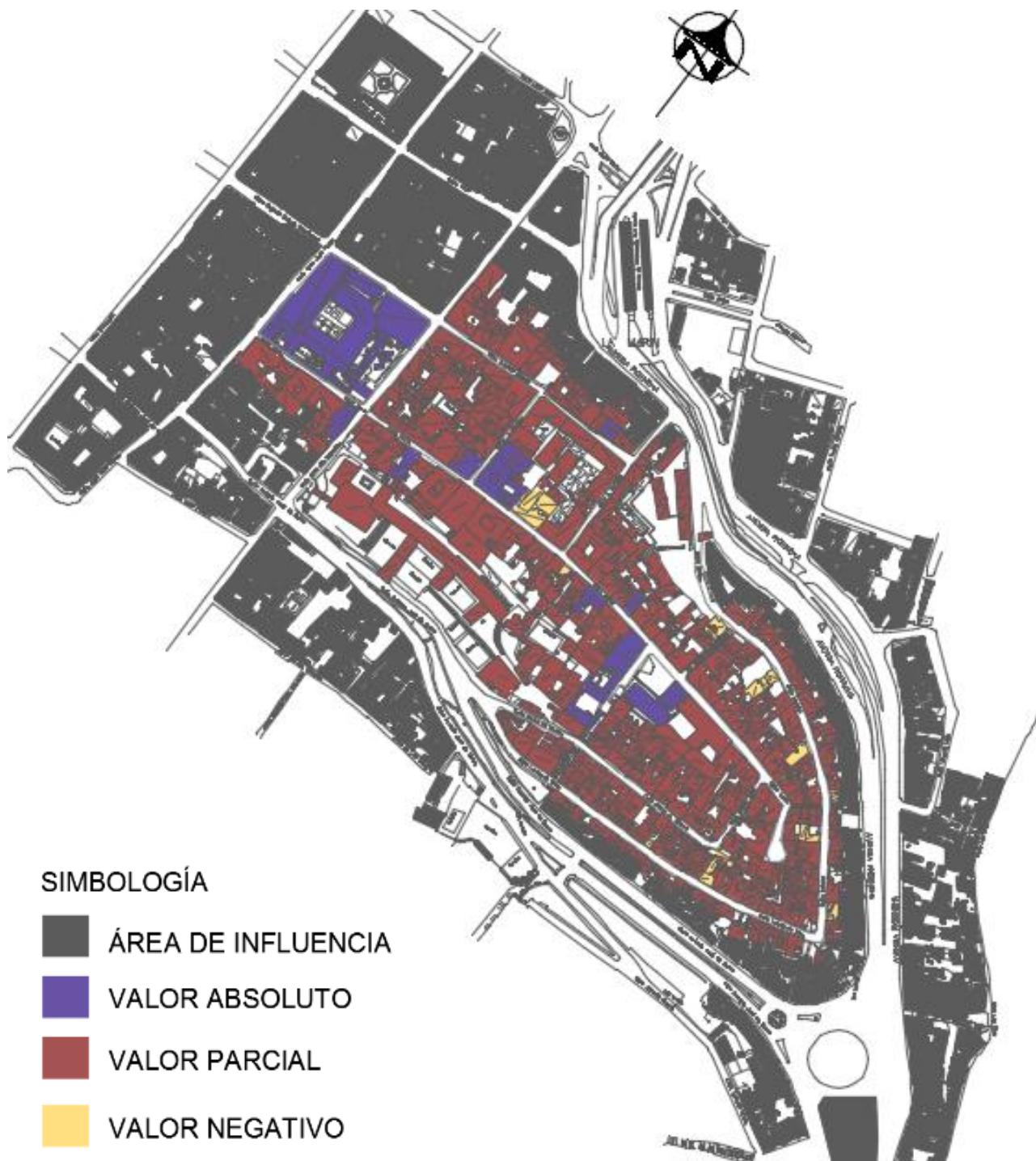


Mapa 19: Plano de estado de Conservación barrio San Marcos



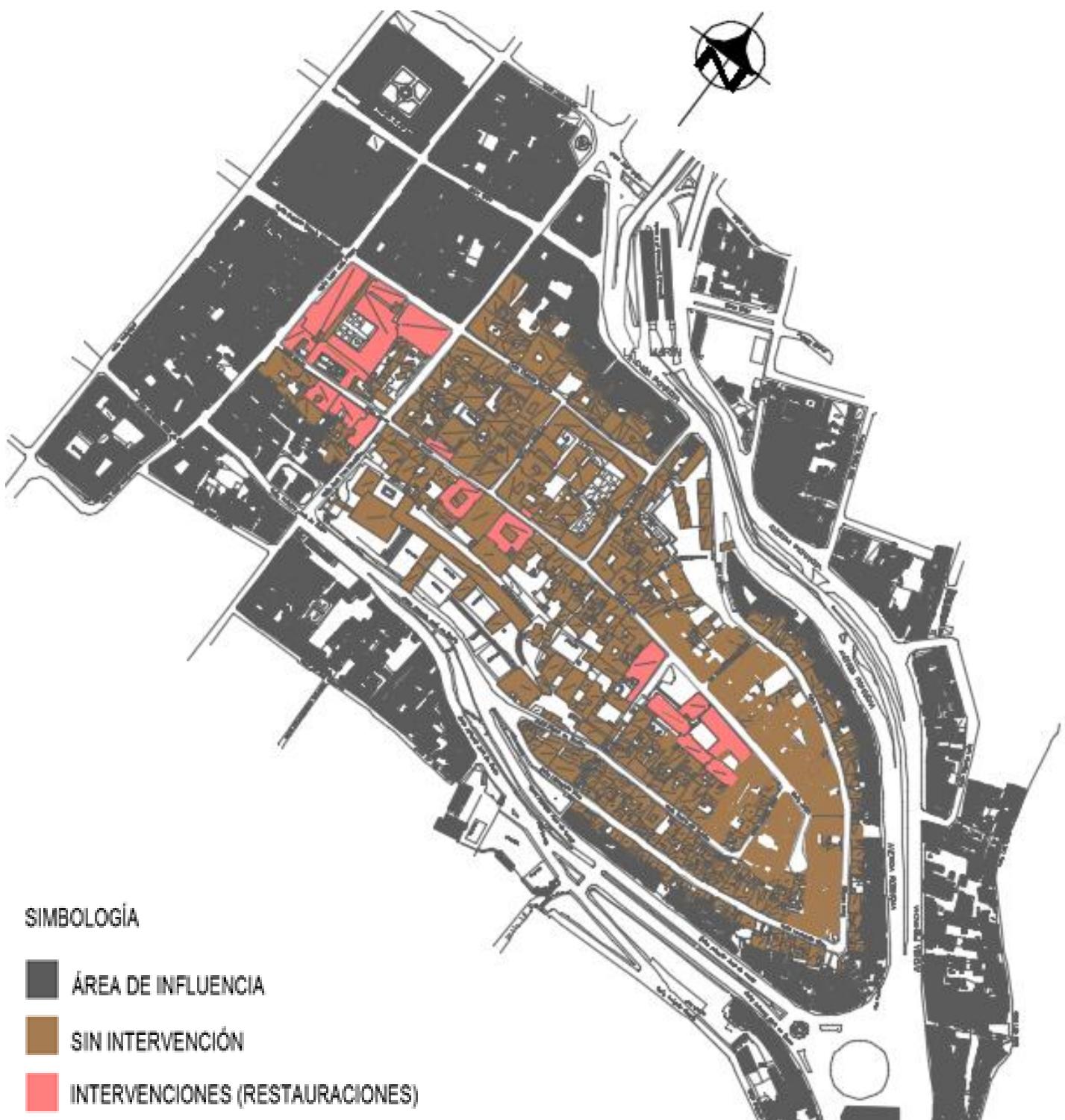


Mapa 20: Plano de Valoración del barrio San Marcos



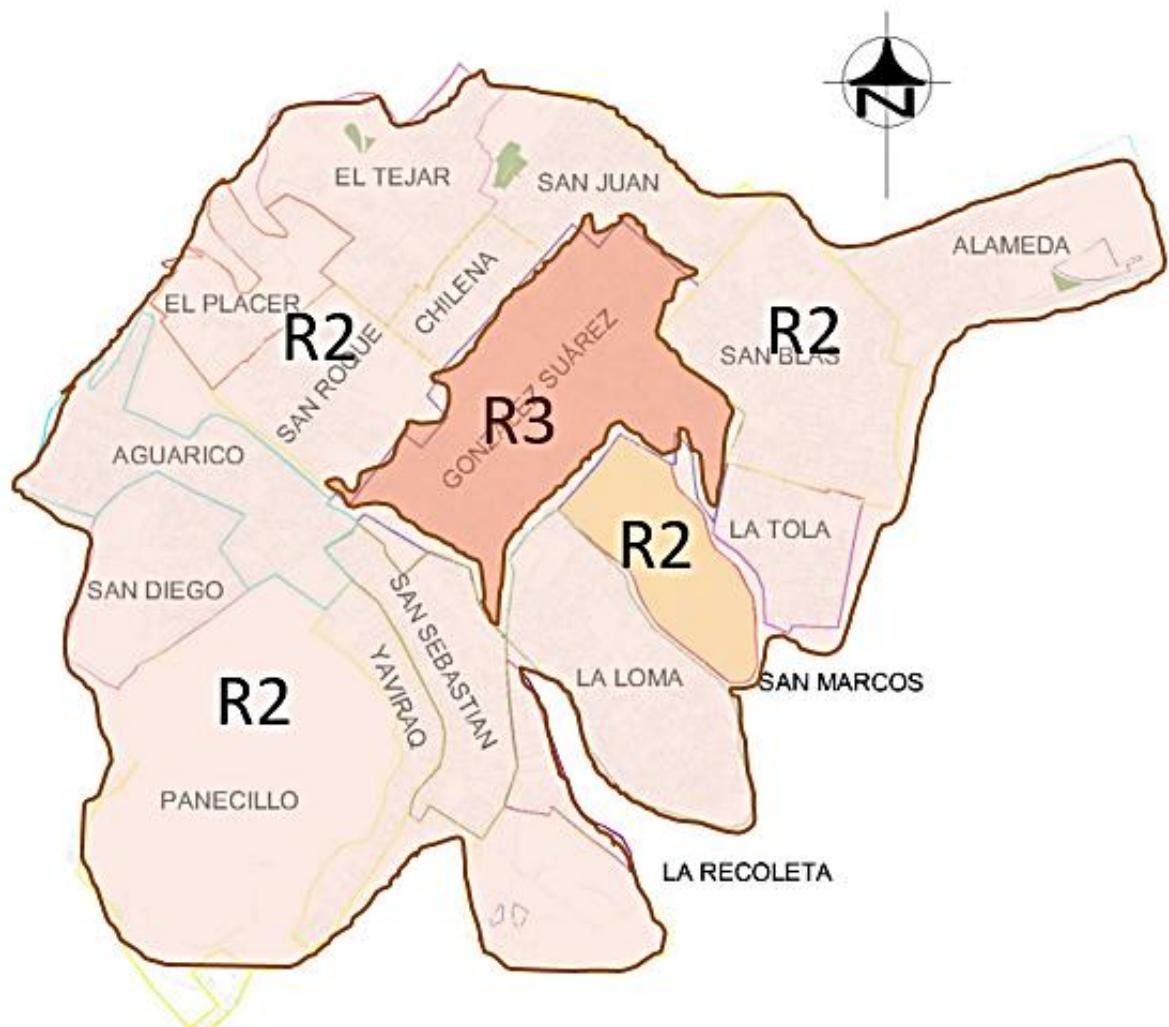


Mapa 21 : Plano de Intervenciones en edificaciones del barrio San Marcos



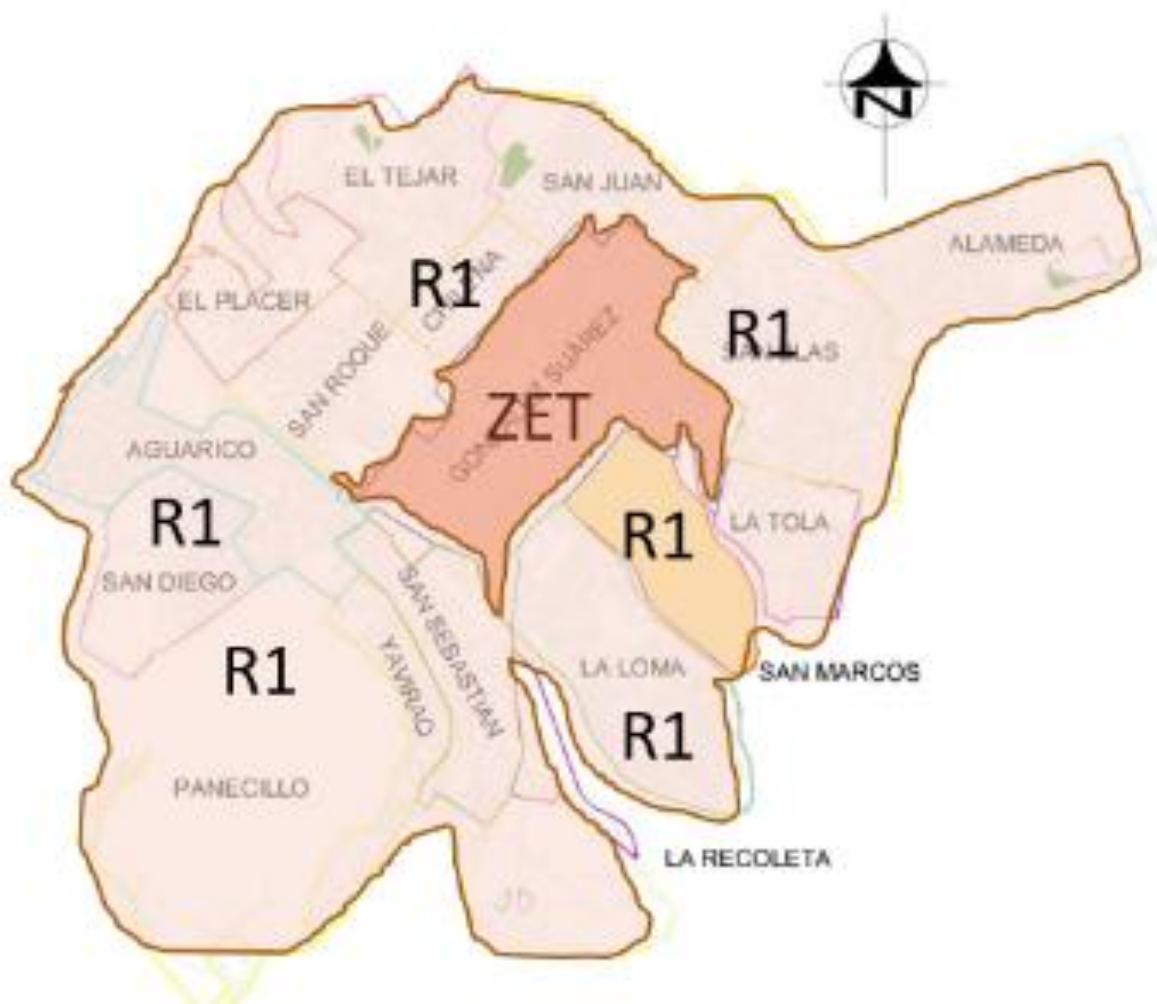


Mapa 22 : Tipología de Uso Residencial Actual en el Centro Histórico de Quito



USO	SIMB.	TIPOLOGIA	SIMB.	ESTABLECIMIENTOS
Residencial	R	Residencial	R1	Viviendas con otros usos de barrio.
		Residencial	R2	Viviendas con usos sectoriales predominantes.
		Residencial	R3	Viviendas con usos zonales condicionados.
		Múltiple	RM	Usos diversos de carácter zonal y de ciudad compatibles

Mapa 23: Planteamiento de nueva Tipología de Uso de Suelo Residencial.



**R1: BARRIOS CON EQUIPAMIENTO A NIVEL BARRIAL: LIMITADA ACTIVIDAD ECONÓMICA.**

**ZET: ZONA ESPECIAL TURÍSTICA: NEGOCIOS DE INTERÉS TURÍSTICO**