

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS PÚBLICOS
CONVOCATORIA 2010-2012**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAestrÍA EN GOBIERNO DE LA
CIUDAD CON MENCIÓN EN DESARROLLO DE LA CIUDAD**

**“PÉRDIDA DE POBLACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO: UN
ANÁLISIS DESDE LA INCIDENCIA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA
(2003– 2012)”**

NATALIA GARZÓN SUÁREZ

DICIEMBRE 2013

**FACULTAD LATINOAMERICANA DE CIENCIAS SOCIALES
SEDE ECUADOR
DEPARTAMENTO DE ASUNTOS PÚBLICOS
CONVOCATORIA 2010-2012**

**TESIS PARA OBTENER EL TÍTULO DE MAESTRÍA EN GOBIERNO DE LA
CIUDAD CON MENCIÓN EN DESARROLLO DE LA CIUDAD**

**“PÉRDIDA DE POBLACIÓN EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO: UN
ANÁLISIS DESDE LA INCIDENCIA DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA
(2003– 2012)”**

NATALIA GARZÓN SUÁREZ

ASESOR DE TESIS: MARCO CÓRDOVA

LECTORES/AS: LAURA CEDRES

RAMIRO ROJAS

DICIEMBRE 2013

Dedicatoria

A todos quienes construyen en Quito una ciudad para vivir...

ÍNDICE

Contenido	Páginas
INTRODUCCION	5
CAPÍTULO I	
POSTULADOS TEÓRICOS	12
Desde la Centralidad Urbana	12
Desde la Centralidad Histórica	16
La vivienda y las políticas públicas urbanas	19
CAPÍTULO II ;Error! Marcador no definido.	
LAS POLÍTICAS URBANAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO	27
El Distrito Metropolitano de Quito	30
El Centro Histórico de Quito	33
La vivienda del Centro Histórico de Quito.....	54
Planes de intervención del CHQ y Políticas de Vivienda	51
Proyecto Integral de Vivienda	64
CAPÍTULO III	
LOS BARRIOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO	75
Problemática residencial de los barrios	77
Análisis Cualitativo de San Marcos	89
CAPÍTULO IV	
CONCLUSIONES	95
BIBLIOGRAFÍA	99

INTRODUCCIÓN

En América Latina el patrón de urbanización ha entrado en constantes procesos de transformación, afectando directamente a las ciudades, y por ende a las centralidades históricas. En casi todas las ciudades latinoamericanas, a partir de las dos últimas décadas, existe una preocupación particular y prioritaria por incluir en las agendas programáticas de las autoridades locales la regeneración y el desarrollo sostenible de sus centros históricos, así como también el generar políticas urbanas orientadas a solucionar el creciente deterioro que sufren las áreas históricas como consecuencia de situaciones sociales, económicas y naturales.

A partir de la declaración de la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad, el CHQ (Centro Histórico de Quito) ha sido objeto, por parte de los gobiernos centrales y locales, de la creación de reglamentos, declaraciones, leyes y demás documentos en el ámbito internacional que 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 CHQ.

La política de renovación del Centro Histórico se ha trazado con afanes de modernización, propiciando la apropiación selectiva de las cualidades de centralidad y reforzando la segregación socio-espacial (Becerra, 2008). Estas políticas, en algunas ocasiones, actúan de distintas formas en ciertos casos mediante acciones puntuales u obedecen a paradigmas urbanísticos donde juegan un papel instrumental, direccionado al interés por la conservación del patrimonio edificado y al poco interés por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de dichos espacios.

Las transformaciones que caracterizan al Centro Histórico se manifiestan en la creciente pérdida de las funciones de centralidad y complejidad y, por ende, de población. A su vez, la pérdida de población apuntala el debilitamiento de la función residencial, que es la “clave de vida” de estos espacios.

En este sentido, desde “lo urbano” se ha integrado a la vivienda como una parte esencial de la construcción de la ciudad, utilizándola como instrumento de la intervención urbanística que se ha plasmado en las políticas de recuperación en el CH. Estas políticas han permitido generar acciones en cuanto a la recuperación de edificaciones en mal estado y en ofertar nuevas soluciones habitacionales, con el afán de recuperar la residencialidad perdida a lo largo de los años.

Esta disminución de la población se asocia con procesos de sustitución de grupos sociales, por grupos de mayor poder adquisitivo, que favorecen la apropiación de nuevos espacios regenerados, provocando la expulsión de los residentes originales. Sin duda, la pérdida de población de los centros históricos es un problema que está presente en la mayoría de ciudades, y la ciudad de Quito no es la excepción. Las razones de este proceso han sido ampliamente discutidas y compartidas por los centros de la región, de estas discusiones (CH La Habana, México DF, Ciudad de Puebla, Medellín y Quito, por ejemplo) se extraen causas similares, como son el deterioro de los inmuebles debido a la antigüedad de su construcción, el poco mantenimiento y conservación por parte de los propietarios y arrendatarios, los cambios de uso de las edificaciones (de uso residencial a uso de comercio, bodegas, oficinas), “la liquidación progresiva de la oferta de vivienda en renta” (Coulomb, 2009), la falta de regeneración de programas continuos de recuperación del hábitat de sus residentes, no solo de la estructura física y de una política pública integral que concentre una adecuada implementación, que permita realizar una regeneración urbana que abarque la totalidad de un barrio antiguo, y no predios aislados, e incluya en primer lugar a los residentes en lugar de a las edificaciones.

A raíz de este problema, las políticas públicas de recuperación del centro han concentrado esfuerzos en propiciar programas de intervención en torno a ofrecer viviendas nuevas y arreglar y mejorar las existentes, con el objetivo de detener el vaciamiento, devolverle población al centro y guardar su función habitacional. Sin embargo, ¿qué está pasando al momento de implementar la política? y ¿Qué acciones se han realizado a favor de la

población residente?.

Problema:

El objetivo de la revitalización de los centros históricos es que el patrimonio cultural y urbano característico sea accesible a todos los ciudadanos. Para ello, su desarrollo económico, social y urbano debe basarse en el principio de la heterogeneidad; es decir, concentran diversidad de expresiones arquitectónicas, económicas, culturales, políticas, sociales, de barrio que se han ido produciendo a lo largo de los años y así como las expresiones se caracterizan por tener múltiples funciones urbanas, el comercio, la política, la cultura, la residencialidad no únicamente museos, boutiques, hoteles y restaurantes y demás usos vinculados con el turismo y con la actividad comercial.

Los barrios residenciales formados al principio del siglo XX significaron un papel muy importante en la centralidad histórica, ya que alrededor de ellos se estructuraron las ciudades coloniales, conventos, iglesias, palacios. En la historia de las ciudades los centros históricos sufren, en un momento determinado, un proceso de obsolescencia de su centralidad urbana debido al impulso de la expansión urbana, y con ello la modernización de la ciudad. Para Fernando Carrión, ese es el momento del nacimiento de un centro histórico como tal y lo hacen cuando entran en decadencia por disfuncionalidad, deterioro físico y recambio poblacional (Carrión, 2007). A esto también se deben agregar los procesos acelerados de urbanización, que provocan, como ya lo habíamos mencionado, la pérdida de la funcionalidad, centralidad urbana y, por otro lado, los impactos debido a fenómenos naturales como terremotos, inundaciones, en donde se han visto afectados.

Así, algunos barrios presentaron un deterioro físico y social considerable y los marcó como espacios de marginalidad e inseguridad. Esto llevó a la tendencia generalizada, como bien manifiesta Coulomb (Coulomb, 2009), de reducir los centros históricos, dejando como centro a la zona de mayor densidad de monumentos históricos, haciendo a un lado a estos barrios antiguos populares que forman parte integral del patrimonio cultural urbano.

A este problema se le puede agregar la concepción monumentalista y conservacionista que perduró durante varios años, que impidió el desarrollo de una visión sólida y sustentable a

largo plazo sobre los centros históricos. Sin embargo, los impactos causaron una nueva perspectiva de darle valor a lo que se estaba perdiendo y surge la necesidad de tener políticas urbanas que logren “recuperar lo perdido” a través de un enfoque de conservación, ya que “viabilizaban la riqueza de los centros históricos y legitimar la acción pública sobre ellos, pero han demostrado ser insuficientes para la actuación multidimensional de la centralidad” (Carrión, 2007).

Desde la década de los 90, en especial, se han venido desarrollando varios planes especiales y demás documentos de planificación urbana, que apuntan a convertir al Centro Histórico de Quito en un espacio urbano emblemático. Dentro de este marco, las políticas de intervención han girado en torno a recuperar e incentivar el desarrollo de la cultura, el ocio y la recreación, ordenar, reorientar y potenciar las actividades comerciales y de servicios, mejorar su accesibilidad, poner en valor el patrimonio arquitectónico y el espacio público y en especial recuperar su carácter residencial.

Sin embargo, estas políticas no han solucionado el problema de la pérdida de población, a pesar de que han sido ampliamente discutidas en el momento de proponer nuevos programas de intervención y enfocar a la vivienda como elemento generador de residencialidad y hábitat. En los nuevos planes de intervención se ha insertado una visión integral de una política que considera a la vivienda como el instrumento fundamental para el desarrollo de asentamientos humanos y hábitat. A pesar de ello, existe una brecha entre lo que se propone y lo que se ejecuta, así como otros factores que acentúan el despoblamiento; es decir, los efectos no fueron los deseados; se produjeron dos situaciones generalizadas: por un lado, el entorno de los centros históricos terminó por absorber recursos sin convertirse en un factor dinamizador de nuevas acciones (a excepción del turismo); por otro, generó el efecto de la expulsión de la población residente y de menores recursos (Carrión, 2007).

En este marco, el objeto de estudio es el Centro Histórico de Quito y dentro de él se estudiarán las políticas públicas de intervención, generadas a partir del año 2003 con la implementación del Plan Especial del CH, en donde se plantea por primera vez dentro de sus programas de actuación la Vivienda y su Habitabilidad, hasta el año 2012, donde se presenta el Programa de Revitalización del CHQ, estructurado por la Secretaría de Territorio, Hábitat

y Vivienda del Municipio de Quito, en coordinación con los Ministerios de Desarrollo Urbano y Vivienda y de Patrimonio. Si bien, entre los años 1994 y 1999 el Banco Interamericano de Desarrollo promovió la propuesta de revitalización urbana en América Latina y se contó con una inversión público-privada para un primer paso hacia la recuperación del centro, se ha tomado como punto de partida de análisis el año 2003 por cuanto se incluye dentro de la planificación de la ciudad la intervención efectiva en el Centro Histórico de Quito y en la generación de instrumentos que permitieron disponer de información actualizada y postulados teóricos de una nueva visión de la centralidad histórica.

Así, como manera de hipótesis de trabajo, se plantea que el continuo despoblamiento del Centro Histórico de Quito se debe a una política pública vivienda que no ha tomado en cuenta acciones a favor de sus residentes y se ha orientado a la recuperación del centro como objeto, lo cual ha ocasionado la falta de integralidad en el momento de su aplicación. En este sentido se incorporará a la vivienda del área histórica su relación estrecha con la exclusión y la expulsión de personas, así como un instrumento de desarrollo de hábitat y sostenibilidad de patrimonio.

En este contexto, se realizarán tres definiciones y aproximaciones teóricas que guiarán el planteamiento del problema; en primer lugar, entender al Centro Histórico como elemento vivo y en palabras de Fernando Carrión, es entender su lógica de centralidad histórica de múltiples velocidades y múltiples transformaciones; es decir, su carácter dinámico con una articulación compleja, en tanto cuenta con contenidos socioeconómicos dispares, y concentra actividades diversas (cambio de usos constantes). Esta articulación del centro con funciones y velocidades heterogéneas debe formular políticas de rehabilitación con una visión integral y de continuidad en el cambio (Carrión, Lugares o flujos centrales: los centros urbanos históricos, 2000).

En segundo lugar, la descripción del despoblamiento como la pérdida masiva de habitantes de un territorio que se desplazan a otros lugares por causas naturales o humanas; sus causas, sus características principales y la pérdida de la vivienda como elemento generador de desarrollo de barrios.

En tercer lugar, definir el carácter de integralidad de las políticas de intervención para posteriormente identificar el fraccionamiento de su implementación, la cual impide detener el despoblamiento del centro; es decir, medir la distancia e inclusive el divorcio que existe entre la planeación y las acciones efectivamente realizadas en el territorio. El cómo la lógica de intervención y el modelo de intervención todavía privilegia “la riqueza histórica sobre la pobreza de la población”.

Área de Estudio y Metodología

Si bien el estudio pretende enfocar una falta de integralidad y de implementación de la política de intervención, es de interés abarcar como elemento las políticas públicas de vivienda. Este particular lleva a entenderla desde varios sentidos: la mayor cantidad de las edificaciones de los centros históricos fueron originalmente destinadas para uso residencial; la vivienda es considerada como el “pequeño patrimonio”, esto le otorga una dimensión al hablar de los centros históricos, ya que el accionar no solamente se direcciona hacia las grandes edificaciones sino se incorpora el sentido social porque vincula el “circuito general de la vida con el contexto del hábitat” (Carrión, La Centralidad Histórica, entre el nacionalismo del pasado [monumento] y el sentido social de hoy [centro vivo], 2009).

El Centro Histórico de Quito está compuesto por 16 barrios, siendo el barrio González Suárez su núcleo central y el lugar donde se concentra la mayor cantidad de edificaciones patrimoniales; consta de 15 barrios periféricos, en los cuales se ha intervenido en la rehabilitación y en la construcción de viviendas. Se utilizará la información obtenida de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda, en lo que se refiere a los datos de dotación de vivienda.

El presente estudio tiene como punto de referencia los debates que se han generado alrededor de los centros históricos y su pérdida de población. En torno a este problema algunos académicos se han pronunciado para poner en agenda de los gobiernos locales la pérdida de residencialidad; es por ello que la recuperación de los habitantes del centro se ha planteado como una necesidad dentro de la intervención y planificación urbana de las

ciudades; de ahí la importancia de recorrer la política de intervención del CHQ desde el Plan Especial, el Plan de Ordenamiento territorial hasta el año 2016, hasta el último debate generado por el Gobierno Nacional para la ejecución del proyecto de Revitalización del CHQ y generación del bono patrimonial.

La investigación tiene dos diferentes fuentes de información; la primera es información documentada, generada por las instituciones involucradas, y la segunda es información de campo, obtenida a base de encuestas y entrevistas realizadas a actores patrimoniales como autoridades municipales y ministeriales, empresarios privados, residentes y transeúntes del CHQ. De un primer diagnóstico de la información recolectada, se evidencia el cambio de usos de suelo que han sufrido las edificaciones del centro y una serie de transformaciones propias de una centralidad histórica.

Para efecto del levantamiento de información de campo se realizará un pequeño análisis entre los barrios del CHQ dentro de la AZ Manuela Sáenz, que permita evidenciar cuál de los 16 barrios sería más interesante analizar, y que cumpla con cierta caracterización que evidencie la pérdida de población, obras de rehabilitación, comunidad organizada y a su vez residencialidad alta respecto de los demás barrios. Es así como para efectos cuantitativos de aplicación se profundizará en el barrio de San Marcos, ubicado a lo largo de la calle Junín.

Por último, es importante dejar en claro que la investigación se restringe a la pérdida de población y vaciamiento de las viviendas, desde la falta de la implementación de una política pública integral, no es un análisis de costos, de mercado inmobiliario ni de financiamiento para la rehabilitación.

CAPÍTULO I

POSTULADOS TEÓRICOS

Los enunciados teóricos mencionados a continuación, permitirán enfocarnos en un marco de las transformaciones que sufren las centralidades urbanas e históricas, así como también identificar las causas principales de estas transformaciones. Este primer acercamiento permitirá reconocer al vaciamiento o despoblamiento de los centros como un fenómeno común de las ciudades de América Latina.

Desde la Centralidad Urbana

Las relaciones y articulaciones dadas dentro de una estructura urbana encierran la problemática de la centralidad, en donde el centro es una parte delimitada de la ciudad que desempeña una doble función: es integradora y a su vez simbólica. Así, ese centro formado en la ciudad es un espacio que permite el desarrollo de distintas actividades urbanas, y más evidente "la creación de las condiciones necesarias a la comunicación entre los actores" (Castells, 2004).

Para análisis de esta tesis es importante considerar la idea de centro funcional, de acuerdo a lo que remarca Castells, y esto va en un doble aspecto. En cuanto "representa la especialización del proceso de división técnica y social del trabajo, al centralizarse en él la gestión de las actividades productivas" (Castells, 2004), y por otra parte, el centro es esa parte de la ciudad que ofrece variedad de servicios, a la vez consumidores de todo tipo y usuarios específicos. Otra característica del centro, importante pero no decisiva, es la proximidad espacial a la hora de consumir los servicios; es decir, existe una cierta equidistancia social respecto al conjunto del área urbana. A la hora de caracterizar al centro, Castells también sostiene que es un núcleo lúdico, en el sentido de que hay concentración de lugares de entretenimiento, diversificación y ocio, pero también de vivienda.

De esta manera, es importante evidenciar que para que exista una centralidad se debe identificar el fortalecimiento económico que se desarrolla en ella. En este sentido, en

palabras de Puyol, el significado de la centralidad delimita el concepto de ciudad; es decir, la cualidad del centro de una ciudad es su centralidad. "Esto quiere decir que en términos físicos es el lugar donde las personas se concentran y se desplazan para la mayor parte de las actividades" (Puyol, 2003).

La centralidad se genera principalmente con el crecimiento económico y la expansión de la ciudad. Uno de los factores que inciden en el desplazamiento de la población al centro son la facilidad de servicios, que el precio del suelo urbano tiende a disminuir a medida que se aleja del centro; es decir, se mide la distancia a un lugar determinado y se vuelve más sensible conforme se aleja o se acerca del centro de la ciudad.

Puyol considera que también se genera un desplazamiento al exterior principalmente:

de orden económico, político o social que influyen en la disminución del valor económico del centro de la ciudad, conllevan a la marginación del mismo, al ser reemplazado por otros lugares más modernos, ubicados en diferentes lugares de la ciudad (Puyol, 2003).

Este ciclo de generación de nuevas centralidades y pérdida de otras es un fenómeno que se da en toda Latinoamérica; sin embargo, ¿qué pasa con los centros históricos?

La transformación en la centralidad urbana ha producido cambios, durante las últimas décadas estas se han desarrollado de manera acelerada en lo urbanístico, territorial y arquitectónico. Estas transformaciones producidas en la centralidad surgen a partir del proceso de industrialización de las ciudades, generalmente en aquellas que tienen una historia. Durante un largo proceso, la centralidad urbana fue caracterizada por ser el lugar más codiciado, privilegiado y habitable de la ciudad, y por sus propias características constituía el mejor espacio urbano para residir. Con la industrialización de las ciudades el panorama de las centralidades cambia drásticamente, existe una alteración completa de la estructura para crear una distinta; es decir, cambia y surgen nuevas, en algunos casos esta centralidad permanece con modificaciones, en otros casos simplemente desaparece.

Después de décadas de expansión urbana y crecimiento demográfico, en la mayoría de las ciudades de la región se ha alcanzado una tasa de urbanización (población que habita en las ciudades) muy alta, el 75.4% hasta el año 2010, a comparación de las ciudades desarrolladas y en proyección de aumentar al 82% en el año 2025, según los datos de UN-

Hábitat (Acioly, 2012). Sin embargo, las tasas de crecimiento demográfico en las mismas ciudades tienden a disminuir de 2.6 a 1.9. A este fenómeno se le atribuyen una serie de cambios demográficos en los sistemas urbanos de América Latina: "la población urbana se está desconcentrando de las ciudades mayores, las metrópolis crecen poco e incluso pierden población en las áreas centrales" (Lattes, 2001), e incluso, según datos de un estudio de la CEPAL¹, un porcentaje considerable de esta población es pobre; es decir, la pobreza de la región se convirtió en un fenómeno urbano. Esto quiere decir que las ciudades medias crecen a ritmos mayores y algunos autores, como Lattes y Jordán, consideran que la migración campo- ciudad ha disminuido su peso en el crecimiento urbano ya que la migración internacional es la que cada vez adquiere más fuerza. Sin embargo, en países como el Ecuador, se podría advertir una continuidad de migración campo-ciudad debido a que "la reducción de las barreras comerciales y la creciente productividad en la agricultura requerirá de menos trabajadores agrícolas" (Polanco, 2008).

Con este contexto, en muchas de las ciudades de América Latina se realizan varias iniciativas cuyo objeto es revalorar y regresar a las antiguas áreas urbanas centrales. El nuevo regreso al centro es una tendencia que se ha generalizado en las ciudades de los países más desarrollados, desde la década de 1970, y recientemente en América Latina; sin embargo, las iniciativas normalmente han sido motivadas para la recuperación de monumentos y no para solucionar la problemática social que subyace en estos territorios, "el hábitat deteriorado ocupado densamente por población pobre" (Polanco, 2008).

Un elemento eje de transformación en las ciudades de América Latina es la globalización de la economía, en muchas de estas ciudades se han sufrido procesos de desindustrialización y de tercerización en su base económica, lo que implica, según Polanco, el abandono y obsolescencia de zonas fabriles y sobre todo el desplazamiento de la función habitacional en áreas urbanas centrales, a la modernización selectiva del territorio y a la aparición de nuevas centralidades y a la propia fragmentación urbana. Como efectos de las políticas neoliberales se han profundizado las desigualdades sociales e incrementado el número de pobres, especialmente en las zonas urbanas. Según los datos de

¹ Criterio obtenido de Panorama Social de América Latina CEPAL 2012.

UN-Hábitat, en los últimos años las actividades terciarias formales e informales han pasado a ser dominantes en la estructura económica respectiva.

La expansión urbana, el vaciamiento y abandono de las áreas urbanas centrales son características de las tendencias de desarrollo urbano de las ciudades de la región, sin lugar a dudas su impacto ha traído consecuencias negativas para los habitantes y ciudades en su conjunto: despoblamiento y deterioro de las áreas centrales, con el consecuente desperdicio o subutilización de servicios, generando a su vez la creación de nuevos servicios, comercio, especulación de suelo, nuevo tejido urbano existente, concentración de transporte, comercios ambulantes, contaminación, inseguridad, ruido, expulsando a los residentes hacia nuevas zonas residenciales.

Con estas consideraciones, el marco teórico planteado será enfocado al análisis de la centralidad urbana, la centralidad histórica, sus características y transformaciones más generales, así como también el análisis de acuerdo a datos de investigación del vaciamiento de la población en el Centro Histórico de Quito y la política pública que se ha desarrollado en torno a devolverle la población al centro y generar vivienda.

En este sentido, podríamos decir que si bien las centralidades se transforman, algunas mantienen sus áreas centrales históricas, que son el centro de poder de la ciudad, como es el caso de Quito, en donde se ha mantenido el poder político, administrativo y ha sido el eje articulador de instituciones estatales. Sin embargo, estas transformaciones urbanas y expansiones territoriales de las ciudades han provocado que ya no sea un lugar privilegiado para residir, a pesar de que se han dado intervenciones de rehabilitación. Esto ha ocasionado que los residentes de esta centralidad histórica dejen su residencia y busquen vivir en las áreas periféricas, generando así un vaciamiento o despoblamiento en los centros históricos. A este fenómeno se le adicionaría la falta de una política pública de vivienda que permita devolverle al centro su población. Esta pérdida de población en las áreas centrales genera también desplazamientos de la función habitacional en actividades más lucrativas, como son oficinas, comercios, bodegas, y un deterioro urbano. Por ejemplo, el Centro Histórico de Quito perdió 31.4% de su población; Buenos Aires, el 20%; la comuna de

Santiago, 17%; Ciudad de México, 14% de sus habitantes hasta el año 2000. (Carrión, 2007).

En las últimas décadas, en las ciudades mencionadas, se generalizaron programas de recuperación de partes de los centros, con grandes inversiones públicas y privadas, estas iniciativas correspondieron a un interés por considerar cada vez más los objetos patrimoniales, restauración de edificaciones, monumentos, recuperación de ciertos espacios públicos, hasta programas de rehabilitación urbana de calles enteras. Según una investigación elaborada por Víctor Delgadillo en 2005, cuatro características encierran los programas de rescate de los centros históricos: "1) la concentración de grandes inversiones públicas a fondo pedido en las zonas más interesantes, rentables y factibles para los sectores públicos y privados; 2) el uso del discurso del beneficio de toda la sociedad y del interés público, cuando directamente se favorece al sector privado (turismo en especial y sector inmobiliario); 3) los beneficios son para particulares y 4) existe ausencia de inversión en los sectores más pobres de los centros, especialmente los destinados a vivienda". Esto quiere decir que tenemos un centro fragmentado, por un lado las zonas que se recuperan, y por otro lado, las zonas que se olvidan y permanecen deterioradas.

Para los teóricos del patrimonio urbano arquitectónico, uno de los principales avances es la perspectiva que reconoce a los centros históricos "no como un conjunto de piezas del pasado sino como un espacio urbano vital que aporta al desarrollo de la ciudad"; es decir, generar espacios donde la calidad de vida es vital, espacio público para sus residentes, diversidad cultural, espacios formados en un proceso histórico social y político.

Desde la Centralidad Histórica

Dentro de las centralidades, la que me corresponde analizar es la centralidad histórica; aquella centralidad urbana que a lo largo del tiempo va adquiriendo características particulares. En este sentido, Carrión precisa introducir dos conceptos, por un lado "el de las funciones centrales, es decir, las que dotan a un espacio específico de la ciudad la condición de centralidad" (Carrión, 2001), y por otro, el de antigüedad al adquirir

un valor de historia “como expresión de la cantidad de tiempo acumulado en un lugar determinado”.

En este caso se hablará de una centralidad urbana con alto valor histórico, ya que la formación del Centro Histórico coincide con el momento de construcción de la ciudad desde su fundación, es lo que se denomina centralidad histórica, la cual se origina en "un momento específico de la evolución de cada ciudad" (Carrión, 2001). Esta centralidad histórica, vista desde Carrión, es caracterizada por la existencia de una tensión estructural e histórica acumulada, de esta manera genera una alta concentración de capital físico, humano, social y simbólico.

Sin embargo, la definición empírica de un centro histórico también es un acto de política urbana, que implica una acción de un sujeto patrimonial. Aquí el problema radica en precisar desde qué concepto y con qué metodología se lo hace, si es bajo los atributos urbanos o arquitectónicos de lo tradicional o desde las relaciones que lo convierten en un eje de lo nuevo (Carrión, 2001).

Así, los centros históricos son caracterizados por su heterogeneidad de usos y funciones, "lo que lo caracteriza es que fue ciudad" (Coulomb, 2001) y que [...] "ha guardado la capacidad de congregar usos diversos como la habitación, el gobierno, los intercambios comerciales y culturales, la recreación y el ocio" (Coulomb, 2001). En resumen, se conceptualizará a la centralidad urbana como un elemento de la teoría urbana argumentada por Castells, en cuanto esta establece una interrelación entre ciudad-sociedad-espacio y que existe una relación entre espacio-ciudad.

Despoblamiento

Quiere decir pérdida considerable de población residente de un territorio consolidado en el tiempo, y con ello el vaciamiento de las edificaciones destinadas para residir (viviendas vacías). En donde el elemento principal —la vivienda— pierde su

carácter central como una unidad elemental que define la forma de habitar y a la familia como unidad básica de residencia.

Este proceso de despoblamiento ha sido caracterizado por diferentes académicos en cuanto es un fenómeno que ha provocado la desvalorización del territorio residencial por una "subutilización de la infraestructura y de los equipamientos acumulados a lo largo de proceso de urbanización" (Coulomb, 2008); el financiamiento público de la expansión espacial es cada vez menos sostenible; la pérdida de la centralidad residencial por el cambio excesivo de usos de suelos, el proceso de gentrificación, las transformaciones producidas a lo largo del tiempo, propias de las centralidades, tienden a perder su "centralidad" con la expansión de nuevos centros: "centralidades homogéneas y excluyentes construidas sobre la base de la privatización de los espacios públicos abiertos" (Coulomb, 2008), este fenómeno se da en forma voluntaria, ya que los grupos de mayores ingresos abandonan el centro porque este ya no cumple su exigencia en materia de residencia. En esta perspectiva, la crisis de la centralidad urbana se genera dentro de un proceso de segregación urbana; una característica más del llamado proceso de urbanización.

El cambio de usos de suelo, principalmente caracterizado por garantizar o mejorar la rentabilidad del capital inmobiliario de las edificaciones destinadas a vivienda pasa a otros usos más rentables, especialmente de comercios, oficinas, y renta de cuartos temporales para familias migrantes que se trasladan del campo a la ciudad. Esto genera desgaste, y por otro lado la *gentrificación*, entendida como un proceso de transformación urbana que consiste en la intervención para el mejoramiento de un barrio tras la apropiación de una población de mayor ingreso a la anterior. Este fenómeno, a su vez, se encuentra altamente relacionado con el desplazamiento de grupos poblacionales que son expulsados por el alza de los precios de sus viviendas por el nuevo atractivo del ex barrio deteriorado, así como también a injustos procesos de desplazamiento.

El proceso de *gentrificación* implica a su vez la revalorización de un barrio históricamente excluido o pauperizado, con el fin de cambiar su perfil y atraer a pobladores

de alto poder adquisitivo, provocando la expulsión o desplazamiento de sus históricos habitantes (por encarecimiento de viviendas, servicios públicos, alimentos, etc). Estos emprendimientos especulativos son impulsados por corporaciones empresarias y proyectos inmobiliarios que compran propiedades a bajos precios, invierten en infraestructura y provocan una progresiva mejora urbana en beneficio de un sector.

“Es un proceso donde hogares de mayores ingresos desplazan a hogares de bajos ingresos de un barrio, transformando su carácter y aspecto [...]” (2001, 5); “Implica un cambio poblacional en la propiedad de la tierra, de tal manera que sus nuevos ocupantes tienen un mayor estatus socioeconómico que los anteriores, de la mano de transformaciones en el entorno construido por medio de la reinversión de capital” (Smith, 2013)

La vivienda y las políticas públicas urbanas

En este análisis se estudiará a la vivienda desde la sociología, como un elemento donde se organizan los individuos en sistemas esenciales de la estructura social. En esta dimensión se analiza a la vivienda como espacio que juega un gran papel en la socialización, o sea como instrumento de adaptación al medio social.

El despoblamiento es visto como un fenómeno en el cual existe una ruptura del hábitat de los residentes, ocasionado por factores externos y traducido a fenómeno y problemática de ciudad por la presencia de una serie de edificaciones vacías. Este problema ha sido varias veces discutido en la generación de políticas públicas urbanas, donde se ve necesario el reurbanizar las estructuras urbanas existentes y devolver la caracterización de residencialidad a las viviendas vacías o que tienen nuevos usos.

Este cambio en la concepción de política urbana se centra en recuperar los residentes; es decir, va más allá de la conservación de monumentos, o de la recuperación urgente de la urbanidad, lo que anteriormente citábamos como una estrategia para buscar la sustentabilidad de las ciudades en su centralidad histórica, “como nuevas formas de sociabilidad urbana” (Coulomb, 2008).

En palabras de René Coulomb, rehabilitar un centro histórico implica devolver a la ciudad y a todos los ciudadanos un espacio común, democrático, de convivencia y de reencuentro entre grupos sociales y entre generaciones (Coulomb, 2008). Recuperar el centro, como lo habíamos manifestado anteriormente, también involucra el darle la característica de sustentabilidad en sentido de “incorporar los costos que de ella se derivan a nivel económico, financiero, medioambiental, social, político y cultural” y sostenibilidad, que sea orden del día de la agenda política de acción y que vaya más allá del gobierno de turno.

Sin embargo, hay una ruptura conceptual entre lo que las políticas urbanas han planteado y en las acciones concretas, razón por la cual la rehabilitación poblacional de los centros, a pesar de una visión integral, debe ver a la vivienda desde la cuestión de la residencia. Analizar a la vivienda como un objeto de investigación, pero también como un hecho social, no únicamente como mercancía; es decir, un concepto físico.

El pensar a la vivienda más allá de términos económicos permitirá ampliarse del concepto físico y espacial, comprendiendo que “al entender a la vivienda como elemento central de la residencia podría ser entendido como fenómeno social en cuanto rompería las estructuras cognitivas basadas en aspectos de producción y consumo” (Alcalá, 1995). Esto permite una perspectiva de análisis desde el hábitat, puesto que la familia como primer núcleo de la sociedad vive en una vivienda, en la cual se construye un amplio conjunto de relaciones sociales y económicas con su entorno espacial.

Es por ello la importancia de entender el habitar una vivienda como un concepto construido históricamente, enlazado con la estructura social que determina sus contenidos y que permite enfocar la atención en aquellos fenómenos sociales que transcurren en el marco que establece cada sociedad entre sus habitantes y las viviendas que habitan. Desde el enfoque marxista de Castells y la producción social espacial de Lefebvre, la vivienda es vista como un espacio construido por un sistema específico de producción inmobiliaria, en la que su estructura social asegura su continuidad a través de la reproducción de la fuerza de trabajo. “Por tanto, la vivienda es concebida como un espacio de consumo individual y de consumo colectivo a través de la inserción específica de sus habitantes en la estructura espacial” (Alcalá, 1995).

Uno de los problemas que se genera al hablar de vivienda es limitar su análisis al ámbito de la reproducción de la fuerza de trabajo y del consumo de bienes y servicios (Castells, 2004). La vivienda, además de ser consumida, es vivida, por lo que no puede ser tratada exclusivamente como si fuese una mercancía que se compra y se vende para cubrir unas necesidades sociales. Pero la limitación de la concepción de la vivienda no es únicamente verla como un resultado de las relaciones sociales de producción, la posición neoclásica de su concepto también es un problema y más si está inmersa en la formulación de la política pública. Desde este ámbito todo gira en torno al mercado; los individuos o familias son vistos y estudiados como potenciales consumidores, a los que se debe ofrecer una oferta rentable.

Para Lefebvre el habitar una vivienda debe ser entendido como un hecho antropológico (Lefebvre, 1991), el esquema espacial del habitar tiene como centro de actividad a la vivienda en la que vive el individuo. Este centro no se encuentra aislado. Se enmarca en realidades espaciales cada vez más complejas y extensas, estableciéndose entre ellas un complejo entramado de contactos y flujos de relaciones. Flujos de mercancías, información, relaciones personas, transporte de personas. La vivienda tiene un significado especial, pues constituye el espacio por excelencia de la unidad familiar, espacio del conjunto de la familia reconocido como tal por el conjunto de sus miembros (Alcalá, 1995).

Desde el ámbito de la política urbana, el habitar debe ser considerado dentro de una perspectiva amplia que trate de integrar dos aspectos fundamentales: 1. Todas las intervenciones de las instituciones públicas en cada uno de los aspectos constitutivos del hecho social del habitar, y 2. Las relaciones y conflictos que se producen en esta intervención, esto es lo que permitirá fusionar la brecha entre la generación de la política y su adecuada instrumentación.

Para Castells, la vivienda y el centro urbano son dos de los lugares donde se aprecia la simbología urbana. Por encima de su escasez global, es un bien diferenciado que presenta varias características en lo concerniente a su calidad, su forma, y su estatuto institucional, que determinan los roles, los niveles y las pertinencias simbólicas de sus ocupantes

(Castells, 2004). El problema de la vivienda es, ante todo, la falta de confort y de equipamientos, superpoblamiento, etc.

La problemática sociológica de la vivienda tiene que partir de una inversión de los temas psico-sociales habituales para centrarse en el análisis del proceso de producción de un determinado bien durable, en su diversidad de calidades, de formas, de estatutos y siempre en relación con el mercado económico, y, en consecuencia, con el conjunto social en el que se inserta (Castells, 2004:180).

Así, el problema de la vivienda es uno de los efectos negativos de los centros. La dispersión de la localización residencial al expandirse la ciudad dificulta el funcionamiento de varios servicios, lo que reduce la capacidad de recepción del centro y refuerza la tendencia de dispersión residencial. Por otro lado, Puyol considera que en las centralidades histórica de origen colonial, el problema de la vivienda influye negativamente en cuanto la reglamentación rígida del CH pone límites a la vivienda en el centro, por lo costosas que resultan las modificaciones en las edificaciones antiguas al pretender su conservación.

La mayor cantidad de edificaciones que tienen los centros históricos están compuestas por viviendas. Es decir, la mayor cantidad de edificaciones fueron diseñadas y destinadas para el uso residencial de la población. Para Carrión, el tema de la vivienda es nuevo en el tratamiento de los centros históricos. Al considerar la vivienda en la intervención de los centros históricos, “se produce un doble cambio: se redefine el concepto de centro histórico, amplía la integralidad y le otorga dimensión social y por otro, modifica las políticas nacionales de vivienda” (Carrión, 2001:52).

En este aspecto, Coulomb considera que el uso habitacional del centro siempre ha ocasionado conflictos económicos y sociales, en cuanto no se ha planteado una política de “gentrificación del Centro Histórico de la ciudad” (despoblamiento de la población de bajos recursos que reside en el centro), y las contradicciones de esta población de bajos ingresos versus la revaloración del suelo, y por ende el incremento de la renta y de los valores inmobiliarios.

La posibilidad de que el proceso de regeneración de un centro histórico sea en beneficio de sus actuales habitantes requiere de nuevas formas de producción del

espacio habitable, tanto a nivel técnico y de la normatividad urbana, como económico financiero y socio organizativo (Coulomb, 2008:7).

Bajo este esquema y sobre necesidades o problemáticas, la política pública urbana se ha concentrado teóricamente durante los últimos años a dar importancia al impacto y a las líneas de cambio y transformaciones que se han generado desde lo local; es decir, el gobierno local como generador de política pública y sus impactos en las agendas locales. Por otro lado, el incremento de recursos económicos y la transferencia de competencias hacia los municipios. Otro componente que menciona Fernando Carrión es el de la privatización que mediante, el descentramiento o la pérdida de la centralidad de lo público-Estatal, beneficia al mundo empresarial privado. (Carrión: 2007)

Bajo esta perspectiva, la institucionalidad creada no tiene una política de cambio de centralidad histórica, sino de preservación y conservación, con lo cual se busca recuperar las condiciones iniciales de vida que tuvo la población hace varios años atrás. En este contexto, Carrión considera que hay que tomar en cuenta que la política de fortalecimiento de los recursos propios en la centralidad histórica tradicional y funcional en América Latina, se encuentra con la limitación de que las centralidades son lugares donde residen muchos pobres; situación que termina siendo limitante porque al ser un lugar de pobres el área también es pobre.

El problema que enfrenta el sistema urbano posee contradicciones internas, en primer lugar el impacto de la segregación de usos sobre la calidad residencial, lo que genera, por un lado, déficit localizado y selectivo de infraestructura y equipamiento urbano y, en segundo lugar, según Burgué y Gomá: “los problemas vinculados a los límites del mercado como mecanismo de producción y asignación de viviendas” (Gomá, 1998).

El gobierno local, por medio de la política urbana, tiene el reto de diseñar y poner en práctica nuevos y potentes instrumentos de regulación pública de la ciudad difusa, así nacen los perfiles de una estrategia territorial de fuerte componente local, como reflejo de

ciertos valores de fondo. Lo que los autores antes mencionados llamarían las políticas urbanas de la redistribución, en cuanto consideran lo siguiente:

- Políticas selectivas de vivienda, instrumentadas por medio de programas de vivienda adaptada y subsidios en el mercado de alquiler, y orientadas a colectivos vulnerables a procesos de exclusión social.
- Políticas de actuación integral en barrios periféricos multidegradados, dirigidas a la mejora de condiciones generales de residencia, pero también a la transformación de espacios monoclásistas y monofuncionales en espacios socialmente equilibrados y de actividades diversas.
- Políticas de regeneración de los tejidos históricos, dirigidas a reforzar la heterogeneidad social y funcional de dichos espacios. Operaciones de vivienda, de equipamiento y de espacio público de un colectivo deberían articularse a programas de servicios personales y a iniciativas de reactivación económica (Gomá, 1998,186).

Este modelo es el abanico que encierra la política de intervención en el CHQ desde el año de 1978, cuando la UNESCO designó a Quito y a su CH como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Tal reconocimiento mundial significa para la administración de la ciudad el dar máxima prioridad a la recuperación integral y establecer acciones inmediatas y restablecer equilibrios que aquejan al CHQ. Con esta visión, el PE lo que pretende es lograr el desarrollo integral del CHQ, dotarle de multifuncionalidad, que debe poseer para recuperar su escala humana. De acuerdo al PE, “esto implica tomar una nueva visión del conjunto de las partes que forman el espacio urbano y las funciones que se otorgan” (Quito, 2003).

A breves rasgos, en esta parte del ciclo es donde se identifican problemas y definición de objetivos y metas más relevantes, así como también las alternativas, consecuencias posibles y la visión de las líneas de acción del gobierno local. En este aspecto se construye la integralidad de la política, ya que puede o no contribuir a la construcción de normativas específicas, responder a marcos conceptuales y operativos para una problemática. Este proceso puede derivar en la consolidación de esta formulación como objeto de una política o bien a su reformulación.

En el caso de la política urbana sobre vivienda, el principio de integralidad del hábitat se basa en un enfoque de derechos en donde se destaca lo siguiente:

- Principio de desarrollo comunitario integral
- Principio de universalidad

- Principio de solidaridad
- Principio de derecho a la ciudad
- Principio de accesibilidad económica
- Principio de eficacia y eficiencia institucional
- Principio de participación ciudadana
- Principio de calidad de diseño y construcción
- Principio de innovación
- Principio de vivienda productiva
- Siendo sus ejes transversales la equidad y la interculturalidad (MDMQ, 2010).

En esta fase de formulación, se ha evidenciado ya una problemática de la vivienda, esta ha sido desarticulada con las políticas de desarrollo territorial, urbano y humano. “Parte fundamental de esa desarticulación ha sido la visión coyuntural, restringida, sectorizada y de corto plazo” (MDMQ, 2010), que ha traído como consecuencia una atención parcial al tema de la vivienda y ha impedido solucionar problemas específicos, como el del despoblamiento del centro; ha habido una ausencia de la perspectiva integral del hábitat como elemento de desarrollo humano y se ha tomado al problema de la vivienda únicamente como una cuestión de mercancía. A consecuencia de la desarticulación de la política urbana de vivienda en el CHQ, se han generado dos problemáticas: la visión monumentalista de conservar la patrimonialidad del Centro Histórico y el proceso antes mencionado de gentrificación.

Con el nuevo marco constitucional se establece la necesidad de la definición de una política de hábitat y vivienda, cuya ejecución debe llevarse a cabo a través de instrumentos normativos y administrativos que permitan operativizar los avances en temas de asentamientos humanos, hábitat y vivienda.

Así, el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, elabora una política pública de vivienda integral orientada, entre otros, a familias de escasos ingresos que vivan en edificaciones patrimoniales y no patrimoniales deterioradas, mediante una política con enfoque de hábitat que vaya más allá del sentido del territorio y de ocupación física, sino considerando al hábitat como referente simbólico imaginario de la existencia humana, en el que intervienen las dimensiones esenciales de la sociedad: política, económico social,

estético, cultura, ético y medio ambiental. La integralidad de la política manifiesta lo siguiente:

Una visión integral considera a la vivienda como el instrumento fundamental para el desarrollo de políticas sobre asentamientos humanos y hábitat. Tiene como objetivo elevar la calidad de vida de la población e involucra al menos dos consideraciones fundamentales: la relación con el ambiente y una visión integral del desarrollo humano (MDMQ, 2010,22).

CAPÍTULO II

LAS POLÍTICAS PÚBLICAS URBANAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

Las políticas públicas tienen un campo de acción y de análisis extenso, es por ello que se intentará simplemente un marco general de la incidencia de estas en la elaboración de políticas urbanas. Es decir, en cuanto la política pública puede ser considerada como respuesta contingente al estado de situación de un país. Y al “conjunto de actividades de las instituciones de gobierno, actuando directamente o a través de agentes, y que van dirigidas a tener una influencia determinada sobre la vida de los ciudadanos” (Pallares, 1988).

El problema urbano ocupa una significación social, para Castells este debe estar determinado por: a) Su lugar en el sistema urbano; b) su lugar en la estructura social general (en el proceso de producción, en lo ideológico, en lo político y jurídico); c) su lugar en la organización social. Aspectos pertinentes para el análisis de esta tesis (Castells, 2004).

La decadencia o el deterioro del centro es un problema urbano y también lo es la vivienda, es por ello que se ha marcado una nueva línea de acción a nivel de centros históricos en América Latina, que lleva a crear dispositivos formales cuya misión es rescatar lo que está en declive.

El deterioro al cual nos referimos implica, en la mayoría de centros, la existencia de edificaciones en ruinas, desocupadas. Para Coulomb, este “vaciamiento” altamente especulativo va acompañado por la transición demográfica en la que se encuentra la población residente (Coulomb, Construyendo utopías desde el centro). Durante las últimas décadas en América Latina, la regeneración, conservación y el desarrollo sostenible de los centros históricos son prioridades en las agendas de las autoridades locales. Las políticas de protección están ligadas a impulsar a que los gobiernos locales propongan iniciativas

privadas e incluyan una planificación para intervenir en el Centro Histórico, pero con un cambio de paradigma, que pasa de la monumentalidad y su excesiva concentración en la conservación y recuperación del patrimonio monumental a ver al centro “como centros históricos vivos”, mediante una acción concertada de los actores públicos y privados para lograr la sustentabilidad de su rehabilitación y valoración (Coulomb, 2001).

Para Coulomb esta difusión de la práctica de planeación tiene varias respuestas; por una parte cuando es una exigencia de las agencias de financiamiento, como el Banco Interamericano de Desarrollo y se presenta como una condición para atraer y dar certidumbre a las inversiones de los particulares. De ahí, la elaboración de planes maestros convertidos en referentes de acción para la coordinación de autoridades, vecinos, inversionistas privados, comerciantes, utilizada como instrumento para asegurar continuidad de procesos a lo largo del tiempo para la intervención. La política de intervención en los centros históricos debería incorporar acciones integrales, que van más allá de un trabajo de planificación urbana enfocado también a los residentes. La integralidad empieza a ser un calificativo recurrente del trabajo de planeación.

El Plan Maestro deberá ser integral, integrando la planeación espacial, económica, social, ambiental e institucional, es decir constituir la Agenda 21 del Centro Histórico (Declaración de México, tercer párrafo) (Coulomb, 2001).

Sin embargo, la integralidad sigue siendo un propósito, más que una práctica de las políticas y de la gestión pública, las cuales se caracterizan por ser ampliamente sectoriales y territorialmente desarticuladas. La integralidad de la acción pública implica, en primer lugar, que la planeación y las políticas de desarrollo económico y social logren articularse con la planeación territorial y las políticas de desarrollo urbano y vivienda. Los planes maestros de los centros históricos, si bien inscriben estos espacios en planos de las ciudades en su conjunto y sus procesos espaciales de urbanización, carecen de esta “visión integral que los interprete e inserte como parte del sistema urbano en su conjunto” (Coulomb, 2001). Esa integralidad de permitir también un elemento de durabilidad; es decir, por un lado conjugar un proyecto económico efectivo con una preocupación social, por la calidad del medio ambiente y por la seguridad. La combinación y ejecución de estos elementos es

compleja, si bien la idea de integralidad remite a la voluntad política, las ideas de eficacia económica y de durabilidad económica preconizan el retorno al mercado de las zonas empobrecidas.

La coexistencia de intereses y de grupos sociales, económicos y a su vez antagónicos, convierten al centro en lugares urbanos en frecuente disputa. Se enfrentan en ellos, los que buscan un empleo, un ingreso o una vivienda económica, con intereses especulativos mezclados, algunos con actividades turísticas. Es decir, todas las acciones que se planifiquen en el centro, tendrán mayores dificultades para su implementación que las previstas para cualquier otro barrio de la ciudad (Hardoy, 1992).

Por ello, los problemas actuales de los centros históricos no pueden resolverse únicamente desde las tradicionales propuestas urbanísticas e inmobiliarias, es por ello que se ha planteado operaciones reestructuradoras del tejido físico, económico y social de una “aglomeración urbana”; se hace necesaria una política más amplia con objetivos estratégicos intersectoriales e integrales (Güell, 1997).

Una de las características principales de esta nueva visión de planificación estratégica urbana, es la de la visión integral de la realidad urbana; es decir, mientras que un plan urbanístico se preocupa fundamentalmente de localizar usos de suelo y planificar las infraestructuras urbanas, esta visión integral tiene como objetivo alcanzar una mayor competitividad económica y una mayor “calidad de vida” (Güell, 1997). No solamente contempla la dimensión física del territorio sino también la complejidad socio económica y política de la realidad analizada, pretendiendo minimizar las contradicciones de las intervenciones en los centros.

Una política integral de intervención contempla adicionalmente un conjunto de estrategias, planes, programas y proyectos a cargo de las entidades que tienen bajo su competencia el cumplimiento eficiente de la planificación, gestión, control, vigilancia, ordenamiento y desarrollo armónico de los asentamientos humanos de la ciudad en los aspectos de vivienda, mejoramiento integral y adecuada prestación de los servicios públicos

domiciliarios. Por otro lado, esta política integral debe ser inclusiva y buscar la ciudadanización de la ciudad, por ello, debe crear las condiciones necesarias y suficientes para que todos los grupos sociales tengan acceso a un hábitat digno, construyan un sentido de pertenencia al territorio, convivan y se asocien para lograr objetivos comunes, y establezcan una relación armoniosa con las autoridades públicas (12, 2008).

¿Qué implica la integralidad de una política de intervención en el Centro Histórico?: el ser incluyente, que las personas (vecinos y residentes), grupos sociales (trabajadoras sexuales, comerciantes, vendedores ambulantes) sin excepción se conviertan en sujetos de derecho, en particular con respecto al derecho a un hábitat digno (servicios básicos e infraestructura adecuados, estructura de vivienda segura y cómoda), “protagonistas en la construcción individual y colectiva de su hábitat inmediato (vivienda y entorno cercano) y de la ciudad en general” (12, 2008). En pocas palabras, garantizar las condiciones para ejercer el derecho a la ciudad, la posibilidad de acceder y permanecer en ella, a la movilidad, a la belleza del entorno, a la centralidad, a la calidad de vida, a la inclusión social, a la justicia y la equidad, a la convivencia, a la deliberación y al gobierno participativo.

Integralidad, se formula teniendo en cuenta la diversidad y la complejidad socio-cultural del centro histórico. El interés colectivo solo se puede satisfacer mediante la adopción y ejecución de políticas diferenciadas para grupos sociales y territorios específicos (12, 2008).

Sostenibilidad, debe promover el desarrollo sostenible. Ello implica responsabilidad con las generaciones futuras. La ciudad y su centro tienen que ser pensados en el largo plazo, equilibrada distribución geográfica de la población, estímulo a la diversidad cultural y preservación de la calidad del aire, agua y la vida animal y vegetal (12, 2008).

El Distrito Metropolitano de Quito

Quito, capital, o Distrito Metropolitano de Quito, es una ciudad que ha sufrido importantes cambios en los últimos años, y se caracteriza por tres procesos de ocupación de territorio: a) en su parte urbana (área compacta e inconclusa que comprende la centralidad

urbana; b) en el área suburbana (valles aledaños a la urbe) y; c) sus alrededores o áreas rurales no urbanizadas. Estas áreas han tenido un crecimiento demográfico de casi siete veces entre los años 1950 y 2010, pasando de 319000 a 2231 705 habitantes, quiere decir el 16% de la población nacional ((DMQ), 2011).

Este crecimiento ha significado que los modelos de configuración territorial tradicionales ya no se expliquen dentro de la realidad actual. En los últimos años se ha dado un proceso de apareamiento y consolidación de varias centralidades dentro de la trama urbana como de la suburbana. Este cambio tiene que ver con los nuevos desafíos que debe enfrentar la ciudad, tanto por las dinámicas propias de la urbe, así como por las que se relacionan con la inclusión de la ciudad dentro del mundo global.

Adicionalmente, tanto la parte urbana y la suburbana se caracterizan por tener un crecimiento desordenado, generando presión en el entorno inmediato, debido a las propias condiciones del territorio donde está ubicada la ciudad (de sus características geomorfológicas), esto quiere decir, quebradas, valles, alturas, plataformas y ríos (DMPT, 2006: 20).

La ciudad dispersa y subocupada ha sido un fenómeno generado en los últimos 15 años en el área central de la ciudad, como un progresivo abandono de la ciudad histórica y compacta, a consecuencia de la expansión hacia la periferia y a los valles de forma incontrolada, gracias al crecimiento del sector de la construcción, procesos de legalización de suelo, recuperación de espacio público en las áreas centrales, y la habilitación de infraestructura y servicios.

La actual configuración del área urbana del DMQ es el resultado de la interacción de dinámicas globales, nacionales y locales, como resultado de transformaciones y continuas crisis económicas expresadas a lo largo del tiempo; los procesos migratorios en general: campo, ciudad, Costa, Sierra; centro, periferia), y la organización espacial (la expresión territorial del mercado de vivienda en Quito, crisis y dolarización de la economía ecuatoriana, 2010). Esto ocasionó la tendencia de los grupos poblacionales de ingresos económicos más elevados a trasladarse hacia barrios con mejores servicios y condiciones

ambientales. Este fenómeno dio lugar al apareamiento de casas de renta y proliferación del inquilinato en las centralidades, años atrás.

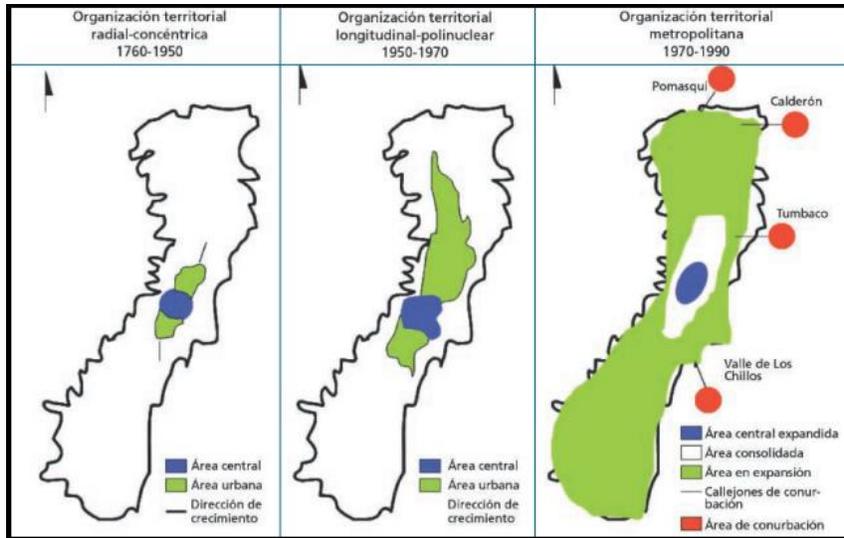
Tabla 1. Procesos de urbanización del DMQ por décadas

AÑO	CARACTERÍSTICAS
1930	Procesos de especulación y segregación. Crecimiento desarticulado de la urbe.
1950-1960	Organización territorial caracterizada por una estructura longitudinal polinuclear, en la cual se diferencian las zonas del norte, centro y sur (gérmenes de la centralidad urbana) (Carrión y Vallejo, 2002: s/p).
1970	Auge de la construcción y construcción de vivienda social. Forma de organización territorial dispersa. ² Crisis de centralidad urbana.
1980-1990	Se consolida una estructura urbana que pasa de ser longitudinal a irregular dispersa, la cual desde la zona central proyecta cinco radios hacia la periferia, a través de los valles aledaños.
2000	Pérdida de población residente.

Fuente: Plan CHQ, MDMQ. Elaboración propia. 2013.

² Para Fernando Carrión, esta nueva forma de organización se manifiesta como resultado de un proceso de transformación ligado al tipo de desarrollo capitalista, que emprende una modernización de la estructura agraria y basa la economía nacional en los ingresos petroleros. La inadecuada aplicación de la Reforma Agraria, unida a la crisis económica, el énfasis del desarrollo industrial, por ende demanda de mano de obra, proceso migratorio campo-ciudad; crecen los sectores medios, el subproletariado, la burocracia, los barrios periféricos y marginales (Carrión y Carrión, 1999: 4).

Gráfico N° 1: Organización territorial y crecimiento del DMQ



Fuente: Dirección Metropolitana de Planificación Territorial, 1992. Publicado en ECCO-Quito, 2010.

Como el mapa número 1 lo indica, el proceso de transformación urbana y crecimiento urbano de Quito ha sido rápido, como consecuencia de ello se ha producido un proceso de expansión de los centros, o en otras palabras la formación de nuevas centralidades que pugnan por el dinamismo del centro tradicional de la ciudad. Y cumplen con las dos características manifestadas por Carrión, respecto a la formación de una centralidad: a) concentración de ciertas funciones urbanas y la centralización de actividades con una función integradora.

En este aspecto se considera que, al igual que cambia la morfología de la urbe, también hay una variación en la movilidad urbana, considerando los desplazamientos que los pobladores deben hacer para realizar sus actividades diarias (educación, trabajo, etc.). Con el principio de fortalecer un sistema de centralidades, según el PMOT (Metropolitano, 2012), hace énfasis en tres criterios para formación de su política: a) concentración de equipamientos, servicios y actividades productivas; b) accesibilidad por medio de vías y transporte público y; c) distribución y tasas de crecimiento poblacionales.

Con esto el sistema, de acuerdo a entrevista otorgada por el Ing. Fernando Puente, de la Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, incorpora centralidades existentes y nuevas para incentivar la configuración de una estructura urbana policéntrica, y así disminuir la afluencia a las centralidades metropolitanas actuales. Así, la política menciona lo siguiente: “fortalecer una estructura distrital policéntrica mediante dotación equitativa universal de servicios sociales e infraestructura básica; b) definir criterios para la priorización de intervenciones, esta política es clave para el análisis de esta tesis, por cuanto dentro del PMOT una centralidad con priorización de intervención hasta el año 2022 es la del CHQ, ya que requiere ser mejorada en su funcionalidad interna mediante el aprovechamiento de reservas de suelo, la relocalización de funciones del gobierno nacional, la consolidación de usos residenciales, la implementación de medidas para cualificar la imagen urbana y el espacio público.

El Centro Histórico de Quito

A partir de la fundación de Quito, en 1534, la ciudad se formó bajo un modelo de trama, denominado damero, que en esa época se utilizaba para la creación de las nuevas ciudades. Este modelo partía de una plaza central alrededor de la cual se incorporaban manzanas en donde se asentaban por anillos las diferentes clases que conformaban la sociedad.

El barrio González Suárez fue el núcleo inicial de la ciudad; en este sentido, cuando se inició el proceso de organización territorial, se conservaron los espacios de segregación y el centro se estructuró a una zona destinada a la aristocracia, y en los barrios de San Sebastián y San Blas se destinaron espacios para los indígenas y sirvientes.

Tabla 2. Procesos de asentamientos CHQ por siglos

SIGLO	
XVI	Construcción de la Recolectión de San Diego, posteriormente tierras destinadas a huertos y obrajes.
XVI	Padres Dominicos se asientan en La Loma Grande, posteriormente se convierte en sector comercial.
XVII	En la Plaza de Santo Domingo se asentaron miembros de la clase media y artesanos.
XIX	Desarrollo del barrio de San Juan, y Yavirac acoge personas de escasos recursos económicos.
XX	Los habitantes del centro se asientan en nuevas urbanizaciones del norte, mientras los del centro fueron cambiando su uso a un sector comercial, administrativo y de servicios.

Fuente: Elaboración propia, 2013.

Se debe partir de que en el año 1978, Quito fue declarado por la UNESCO Patrimonio Cultural de la Humanidad, y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador declaró al CHQ como bien perteneciente al patrimonio cultural del Estado. Posteriormente, el terremoto de 1987 afectó a una serie de edificaciones y fue el pretexto para iniciar recuperaciones mediante ordenanzas “ampliando la cobertura de la actuación en el campo del patrimonio del inmueble y la vivienda del área histórica” (Pino, 2010).

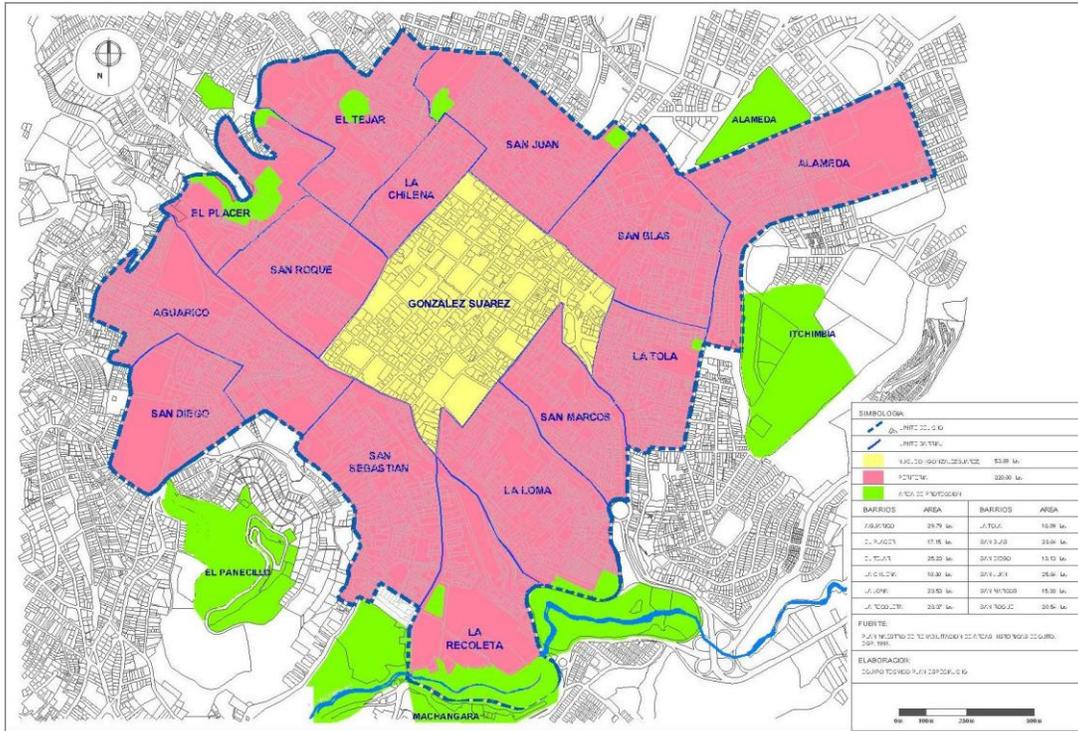
El Centro Histórico de Quito (CHQ) comprende un espacio urbano de 376 hectáreas, con una población aproximada de 40.000 habitantes, y con una estructura vial y parcelaria definida por una retícula cuadrangular que se adapta a la topografía existente. Sin embargo, lejos de considerarse como una parte más del tejido urbano de la ciudad, sus especiales características históricas, culturales y geográficas lo sitúan como un referente para la identidad del pueblo ecuatoriano, y un patrimonio de carácter estratégico para el desarrollo económico del país.

Cuenta con casi 5.000 inmuebles inventariados y alrededor de 130 edificaciones de carácter monumental, así como gran variedad de arte pictórico y escultórico, lo que representa un activo de incalculable valor para la ciudad de Quito (DMDQ, 2011). Sin embargo, a pesar de los grandes avances que se han producido en los últimos años, el CHQ sigue presentando serios problemas que deben ser abordados con urgencia. Los altos índices de delincuencia, la pobreza de ciertas capas sociales, el mal estado de conservación de determinados inmuebles patrimoniales, la degradación del espacio público, el déficit de equipamientos o la mala accesibilidad vial son solo algunos síntomas que buscan solución.

El CHQ está conformado por 376 hectáreas de superficie edificada y 230 hectáreas de superficie no edificada o de protección natural. El área edificada se compone de un núcleo central de 56 hectáreas correspondiente al barrio González Suárez, y una periferia de aproximadamente 320 hectáreas, que engloba los barrios de La Alameda, San Blas, la vertiente sur de San Juan, El Tejar, San Roque, La Chilena, El Placer, Aguarico, San Diego, San Sebastián, La Recoleta, La Loma, San Marcos y La Tola. De los 3.049.292 m² construidos, el 46,76% es utilizado como vivienda, mientras que el 53,24% restante presenta otros usos. El área de protección natural está constituida por las elevaciones de El Panecillo, El Itchimbia, El Placer, las estribaciones centrales del Pichincha y el segmento del Río Machángara.

Según las cifras de los últimos censos nacionales, en el área delimitada del CHQ se puede verificar que se ha dado una tasa de crecimiento poblacional negativa (año 1990: 58.241; año 2001: 50.200; año 2010: 40.587). Este fenómeno se ha producido en gran medida debido a un cambio del uso residencial hacia otras actividades (comercio, bodegas y servicios), generando un despoblamiento de ciertas zonas, y agravando el deterioro de muchos inmuebles patrimoniales. En determinadas áreas el porcentaje de vivienda es alto (entre 62% y 73%) como en Aguarico, La Tola o San Sebastián, mientras que en González Suárez, El Tejar Bajo y La Chilena la vivienda es minoritaria (entre 24% y 39%), con una fuerte actividad diurna, pero quedando estos barrios casi despoblados al finalizar el horario laboral.

MAPA N° 1. Centro Histórico de Quito-Zona de intervención o núcleo



Fuente: Elaborado por la Secretaría de Planificación DMQ (Actual Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda).

El proceso de trasvase de población residente del CHQ hacia otras áreas de la ciudad, debido principalmente a las dificultades de movilidad y a los problemas derivados del uso de inmuebles patrimoniales, produjo un rápido cambio en la estructura social de esta zona, generando desequilibrios que todavía están presentes. Aunque el proceso de inmigración interna ha ido disminuyendo con respecto a décadas pasadas, y es notable el aumento de familias de ingresos medios, la población mayoritaria en el CHQ sigue contando con escasos recursos económicos. En este sentido, hay que destacar el aumento de población de clase media en barrios como San Marcos, La Loma, La Alameda y San Blas.

Con respecto a los inmuebles destinados a vivienda, se han identificado problemas frecuentes como bajas condiciones de habitabilidad, instalaciones con un alto grado de deterioro, distribución inadecuada a las nuevas necesidades funcionales, estructura de la propiedad difícil de gestionar y pérdida de las tradiciones constructivas.

En relación a los equipamientos y servicios públicos, el CHQ presenta un claro desequilibrio que necesita ser corregido. Por un lado, existe una dotación excesiva de escuelas, mercados y comercios, que contrasta con el déficit en materia de salud, seguridad e instalaciones recreacionales. A esto hay que añadir la presencia de grandes equipamientos de carácter metropolitano que, debido a la expansión urbana de las últimas décadas, quedaron inmersos en la trama del Centro Histórico, y generaron graves problemas de accesibilidad y de incompatibilidad de usos.

De acuerdo al Plan Especial, a lo largo de las últimas décadas, en el CHQ, con la imitación de un modelo de urbanismo extraño a la cultura, se intentó desdibujar el perfil histórico de la ciudad, se desconoció su complejidad y sus centralidades y se lo transformó en un núcleo urbano sin roles suficientemente claros, en ese núcleo central “perdió su carácter multifuncional, se descuidaron aspectos humanos importantes y los habitantes dejaron de ser protagonistas del espacio público” (Quito, 2003).

El CHQ, a lo largo de la historia, ha sido afectado por varias transformaciones, uno de los elementos de su transformación en las décadas pasadas fueron los avanzados ritmos demográficos, que abrieron el umbral de nuevas demandas de equipamiento e infraestructura. Según el diagnóstico del problema de la vivienda, realizado por el Municipio de Quito, la presión popular residencial en el centro creó las condiciones para la relocalización de los espacios residenciales de los antiguos y nuevos grupos sociales de altos ingresos y la vivienda se convirtió en un instrumento generalizado para la circulación y reproducción de inversiones financieras en bienes inmuebles (Municipio de Quito y Junta de Andalucía, 1991). Conforme se consolida la segregación espacial de Quito, la estructura del espacio urbano empieza a reflejar profundas alteraciones, este cambio de usos de viviendas a actividades comerciales fue modificando el patrimonio edificado, la intensidad de sus usos y la alteración en las relaciones entre los elementos del espacio urbano.

Hoy, uno de los problemas que enfrenta el CHQ es el gran deterioro de las edificaciones destinadas para la vivienda. Hasta el año 2003 la respuesta institucional al problema se mostró incipiente por la falta de intervención. Según el diagnóstico del Plan

Especial, durante la última década se ha intervenido únicamente en el 5% de las unidades de vivienda existentes.

Adicional a la vivienda, se han identificado otros problemas importantes en el centro.

1. A nivel institucional la gestión ha sido deficiente y descoordinada. Las intervenciones públicas y las instituciones implicadas no han podido llevar una gestión articulada. Este hecho genera duplicidades y falta de coherencia, con actuaciones inconexas en la administración de los recursos públicos.

2. Altos índices de pobreza. El vacío generado por el desplazamiento de parte de los vecinos del Centro Histórico, fue ocupado por población de escasos recursos económicos, en muchas ocasiones en situación de desarraigo y vulnerabilidad social. A esto hay que unirle que durante muchos años las inversiones públicas se han centrado en el mantenimiento y adecuación del patrimonio físico, descuidando el componente social de las intervenciones. (interpretación de datos).

3. Dificultades de accesibilidad y movilidad. La localización del Centro Histórico, con respecto al resto de la ciudad, así como las especiales características topográficas del entorno donde se asienta, hacen que sea un punto de paso obligado para las conexiones entre las zonas norte y sur de la ciudad, generando una gran presión de tráfico motorizado. La estructura urbana colonial, que se mantiene inalterada en gran medida, no posee capacidad para asumir dicho flujo vehicular, generando problemas de congestión y de contaminación ambiental y acústica.

4. Incompatibilidad de grandes equipamientos. La rápida expansión urbana que se produjo en Quito durante la segunda mitad del siglo XX, hizo que grandes equipamientos de carácter metropolitano quedaran “encerrados” dentro de la trama del Centro Histórico, generando graves problemas de incompatibilidad de usos. La Marín, La Ipiales-El Tejar,

San Roque y el ex penal García Moreno deben ser objeto de actuaciones de rehabilitación y cambio de uso, adaptándose a las nuevas realidades de su entorno urbano.

5. Deterioro de edificaciones patrimoniales. La contaminación ambiental, el déficit de infraestructuras, el uso inadecuado o la falta de mantenimiento son algunas de las causas del progresivo deterioro de muchas edificaciones patrimoniales del CHQ. La insolvencia económica de algunos propietarios, así como la compleja estructura de la propiedad de muchos inmuebles, dificultan realizar las inversiones oportunas para evitar dicho deterioro.

6. Ausencia de actividad por la noche. El espacio dejado por el desplazamiento de parte de la población residente en el CHQ, fue ocupado en gran medida por usos comerciales. Existe una gran actividad durante el día, aunque cesa totalmente al terminar la jornada laboral, quedando el espacio público totalmente vacío en determinadas zonas. Esto genera dinámicas de abandono, aumentando la sensación de inseguridad entre los vecinos y los visitantes.

7. Altos índices de delincuencia y percepción de inseguridad. La estructura social de la población del Centro Histórico, con altos niveles de pobreza, desarraigo y falta de oportunidades, conduce, en muchas ocasiones, a un aumento de la delincuencia, especialmente en determinadas zonas más degradadas. A esto hay que unirle la presencia en el espacio público de indigencia y marginalidad, lo que aumenta la sensación de inseguridad entre la población residente y los visitantes.

8. Malas condiciones ambientales. El déficit existente en arbolado urbano, así como los altos niveles de contaminación aérea causados por el tráfico excesivo, repercuten en una baja calidad ambiental. Los efectos, además de ser nocivos para la población, aceleran la degradación del patrimonio edificado del centro.

9. Uso inadecuado de los espacios públicos. Existe un desequilibrio en las intensidades de uso de áreas públicas en el espacio y el tiempo. Es decir, se produce una excesiva presión en determinadas zonas a determinadas horas, quedando otras subutilizadas e incluso

en estado de abandono. Por otro lado, la apropiación de dicho espacio público en ciertas circunstancias es muy segmentada, siendo ocupado casi en exclusiva para determinadas actividades que impiden la mezcla de usos deseada.

10. Déficit de infraestructuras y servicios públicos. Aunque la cobertura de infraestructuras y servicios básicos es casi completa en el Centro Histórico, en muchos casos estas redes son obsoletas y requieren de un proceso de mejoramiento y modernización.

11. Escasa población residente. El proceso de despoblamiento, debido principalmente a problemas de accesibilidad, movilidad, seguridad, servicios y equipamientos, ha generado desequilibrios urbanos que han dejado al Centro Histórico como un espacio dedicado casi exclusivamente al trabajo o al turismo. Por otro lado, los altos costos de mantenimiento de una vivienda patrimonial, llevan a que muy pocas familias consideren esta zona como una opción adecuada para vivir. Esta escasez en la demanda de vivienda, origina una pérdida de interés por parte de la empresa privada en la inversión en inmuebles patrimoniales, acentuando su degradación y abandono.

12. Equipamientos culturales y recreativos subutilizados. La extensa red de equipamientos culturales y de ocio en el Centro Histórico no cuenta con el número de visitantes y usuarios que sería deseable para garantizar su sostenibilidad.

13. Pérdida del patrimonio inmaterial. El rápido cambio en la estructura social del Centro Histórico ha supuesto la pérdida de numerosas actividades y conocimientos tradicionales, que en muchos casos ya son irrecuperables.

Todas estas transformaciones, tanto en los usos de suelo y en la movilidad, afectan de manera directa al problema de la vivienda. Según el estudio urbanístico del CHQ, la relación población-uso es muy diferente en las diversas áreas de planeamiento. En las áreas de mayor población residente hay deficiencia de equipamientos y servicios, especialmente de salud, bienestar social, recreación y cultura; mientras que en las áreas de menor

población hay exceso de equipamiento. Este cambio de uso ha ido modificando la estructura edificada, sus condiciones de ocupación, morfología y relaciones funcionales entre los elementos del espacio urbano.

Por ejemplo, para el ex alcalde de Quito, Paco Moncayo, el Centro Histórico está caracterizado por recibir en un horario de trabajo de 8:00 a 17:00 un gran flujo de concentración de personas, mientras en las horas de la noche existe cierto abandono. A esto se suma la dificultad de las conectividades con el resto de la ciudad por falta de movilidad y fluidez, pues no hay suficientes accesos ni salidas. A pesar de las transformaciones que ha vivido el CHQ, según los datos obtenidos en el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, el uso de suelo predominante sigue siendo el de la vivienda, especialmente en los barrios alrededor del núcleo central (57.6%). De acuerdo a la misma investigación, en su mayoría estas edificaciones son entregadas en arriendo. De las edificaciones del CH, igualmente de la misma investigación, la principal actividad económica es el comercio, con el 31.4% del área. A este diagnóstico se debe mencionar que más del 60% de las edificaciones patrimoniales de propiedad privada presentan procesos de deterioro. Por lo que las redes de servicios básicos requieren de intervenciones para evitar su obsolescencia y la incorporación de nueva tecnología.

De acuerdo a la información obtenida en la Secretaría de Territorio y Hábitat, alrededor del 73% de habitantes del Centro Histórico consideran a este un hábitat transitorio, debido especialmente a que es identificado como un entorno peligroso y ambientalmente deteriorado, a pesar de los programas de conservación y rehabilitación que en él se han llevado a cabo. Uno de los factores ambientales detectados en el deterioro del CHQ son los desequilibrios producidos por la sobre o la subutilización de los espacios, especialmente públicos; según René Vallejo (Vallejo, 2012), debido a frecuencias e intensidades muy diferentes de las actividades urbanas en el espacio y en el tiempo, adicionalmente a los usos de suelos altamente diferenciados, ya que existen áreas que presentan mayor población residente y en las áreas de menor población hay excesivo equipamiento.

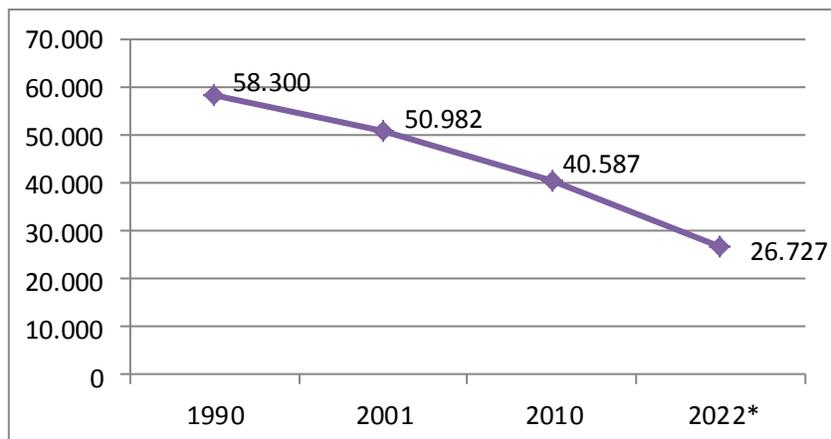
El deterioro de las edificaciones está directamente vinculado con la intensidad de usos y actividades, la excesiva habitabilidad, el déficit de infraestructuras, servicio, equipamientos, y los problemas de contaminación, pero principalmente el patrimonio edificado ha sido afectado por la realización de intervenciones inconclusas y antitécnicas. Muchas de las intervenciones han sido agresivas, desvirtuando la naturaleza constructiva y morfológica de las edificaciones.

El espacio interno del Centro Histórico es morfológica y funcionalmente heterogéneo, pues reúne diferentes funciones urbanas: habitacional, comercial y de servicios, administrativa, recreativa y de esparcimiento, simbólica, política, y de encuentro entre sectores y grupos de edad, estratos socioeconómicos, y expresiones culturales distintas. Es heterogéneo también en cuanto a tamaño y forma de lotes, usos y precios del suelo y tipos de construcciones. En él se observan distintas formas de vivienda multifamiliar (vecindades antiguas, conjuntos habitacionales, vivienda unifamiliar) y una diversidad de espacios en los que se pueden distinguir procesos de renovación, deterioro, restauración o rehabilitación.

Todo ello ha provocado un decrecimiento poblacional en el uso de suelo residencial. Sin embargo, el uso del suelo predominante sigue siendo el de vivienda, especialmente del núcleo central (57,6%)³ (Castillo, 2012), y en buena parte entregada en arriendo. De igual manera, los datos del censo económico, procesados por el MIDUVI, indican que la principal fuente económica del CHQ es el comercio, con el 31,4%. De las edificaciones patrimoniales de propiedad privada, más del 60% de edificaciones patrimoniales de propiedad privada presentan procesos de deterioro. En este diagnóstico preliminar, las redes de servicios básicos requieren de intervenciones urgentes, ya que se encuentran en estado de obsolescencia.

³ Los datos del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda fueron obtenidos de una charla realizada con el Arq. Pedro Jaramillo, organizada por Fundación Bienestar de Mutualista Pichincha, el pasado 31 de julio de 2012.

Gráfico N° 2. Decrecimiento progresivo poblacional del CHQ

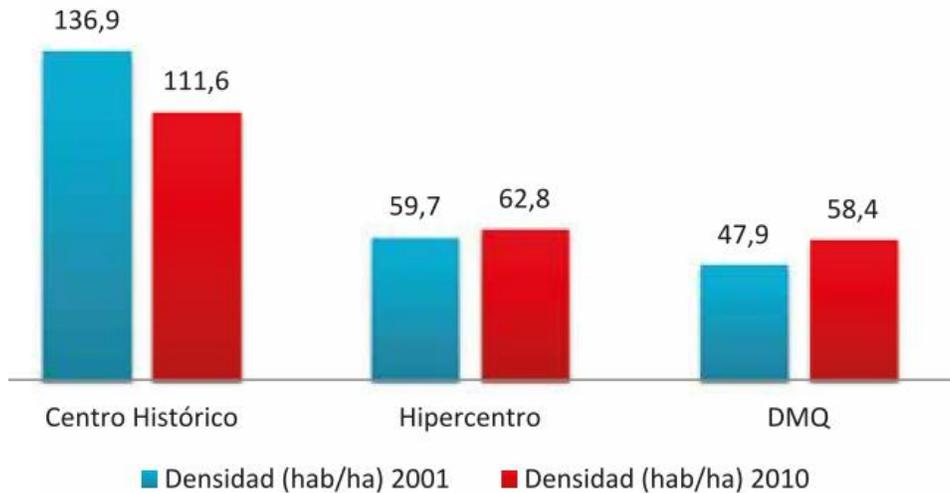


Fuente: Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos (MIDUVI), 2011.

Como el cuadro lo indica, en la década de los 90, el centro contaba con 58.300 habitantes, los datos del último censo confirman que se está perdiendo población al tener 40.587. En una proyección realizada, si no hay una política adecuada de vivienda que incentive a sus residentes a vivir en el centro o a su vez atraer a nuevas familias, para el año 2022 el CHQ tendrá apenas 2672 habitantes; un 45% menos de población residente. Este vaciamiento se debe a varios factores, entre los principales, por coincidencia de entrevistas realizadas con autoridades y residentes, por la presencia de grandes equipamientos incompatibles con la lógica patrimonial de las edificaciones, como el ex penal García Moreno⁴, el mercado de San Roque y La Marín. Otro factor como bien de accesibilidad y movilidad; sumado a la inseguridad, a las malas condiciones ambientales y al deterioro del espacio público. Adicional a ello existen núcleos o nodos de actividad, receptores de presión y generadores de disfuncionalidad urbana: La Marín, La Ipiales-El Tejar y San Roque, que son la expresión de vaciados y rupturas de espacios públicos y conjuntos urbanos hoy desarticulados.

⁴ Se habla del ex penal García Moreno, por cuanto en la entrevista realizada al Arq. Pedro Jaramillo, dio a conocer que se ha dado luz verde para su reubicación y que actualmente se trabaja para definir qué se va hacer en ese espacio; indica adicionalmente que podría ser el Archivo Histórico Nacional o un hotel para atraer turismo.

Gráfico N° 3 Densidad Poblacional 2001 vs. 2012



Fuente: Censo 2010, Elaboración Instituto de la Ciudad, 2012.

El CHQ está compuesto por 16 barrios, los cuales se enumeran a continuación: San Marcos, La Tola, La Loma, La Recoleta, San Diego, Yavirac, San Sebastián, González Suárez, La Chilena, San Roque, El Placer, Aguarico, El Tejar, San Juan, San Blas y La Alameda.

De acuerdo a los datos obtenidos del Informe de Socialización sobre el Inventario del Patrimonio Inmueble, realizado para el MDQ (Soc. Marlene Cevallos, 2011), de los barrios mencionados existen algunos que son percibidos como barrios peligrosos por sus residentes: Aguarico, La Tola, San Blas y González Suárez, y a su vez se registra el nivel más alto de arrendatarios, con el 36.1%, 32,7%, 32.3% y 31.9% respectivamente.

En estos barrios se ha encontrado el mayor éxodo de los propietarios. Estos porcentajes corresponden a aquellas viviendas donde sus propietarios viven en otros lugares y mantienen sus inmuebles como bienes que les producen una rentabilidad. Este estudio también presentó que la mayor cantidad de residentes se concentra en los barrios La Recoleta, La Tola, El Placer y La Loma.

La vivienda del Centro Histórico de Quito

Para Carrión, el CH es concebido como un asentamiento humano vivo, lo cual condujo a una transformación significativa en las políticas generales de vivienda, en donde se empieza con el impulso al mejoramiento, rehabilitación y renovación. Así como también “se hace explícita la dimensión social que tiene el patrimonio” (Carrión, 2010:21). Es decir, tomar la vivienda como elemento patrimonial provoca una nueva concepción de intervención de los centros históricos. Así, en las políticas de acción en renovación se añade el componente de la vivienda.

Es preciso mencionar que la mayoría de edificaciones construidas en los centros históricos en general, no solamente en el de Quito, son viviendas. Con la incorporación de la vivienda y del sentido social del patrimonio se generan otro tipo de funcionalidades, que abarcan mucho más que el tema de la vivienda en sí, los servicios urbanos: suelo y sus diversos usos; relaciones entre producción y consumo; accesibilidad, servicios, mercado inmobiliario, subsidios, producción, impuestos, empleo, calidad de vida, sentido de apropiación, identidad, residentes, demográficos, entre los principales.

La vivienda significa un cambio profundo en la comprensión de los centros históricos, por ejemplo, Carrión ejemplifica que la actividad comercial informal del Centro Histórico significa —de alguna manera— establecer restricciones a la vivienda (Carrión, 2010:21). Esta misma situación se genera respecto a las relaciones con amplias conexiones entre la vivienda de la centralidad y de la periferia; de allí que la expulsión significativa de población de las zonas centrales fue el origen de los barrios populares en las zonas de expansión urbana.

A lo largo de la historia de la centralidades conocemos que se han invertido recursos financieros significativos para trabajos de transformación en distintos aspectos, “económicos, urbanos, culturales y sociales, entre otros, al extremo de que se ha logrado una importante revalorización de su base material: los precios del suelo, los alquileres y la propiedad inmobiliaria” (Carrión, 2000:21). Sin embargo, paradójicamente, a pesar de todo tipo de intervención en la centralidad se observa un proceso significativo, “la zona

paulatinamente se va despoblando de habitantes residentes y, tras de sí, arrastrando el fenómeno de vaciamiento de sociedad” (Carrión, 2010:13).

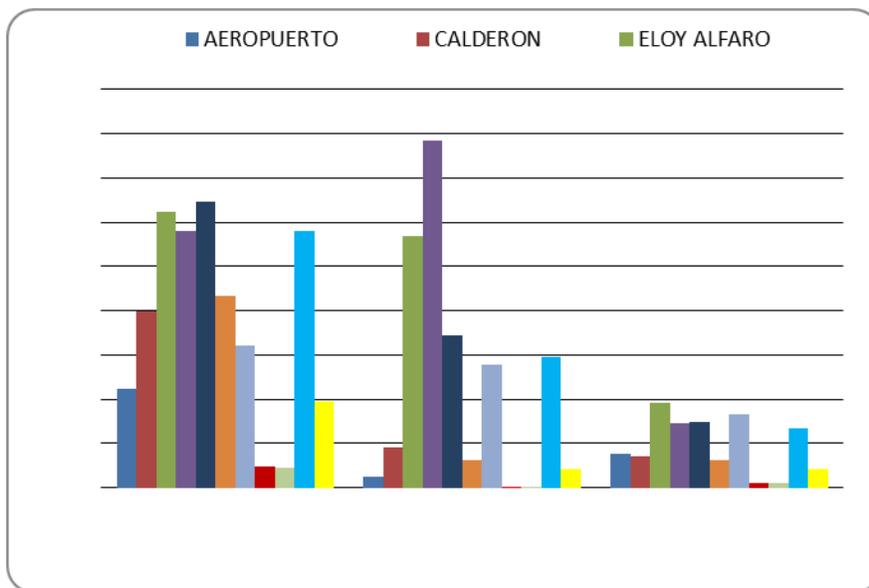
La inversión en vivienda no garantiza que los habitantes de más bajos recursos económicos y residentes históricos se mantengan en sus viviendas y mucho menos que haya un repoblamiento.

La vivienda del Centro Histórico es uno de los temas clave en la rehabilitación de los centros históricos en general pues son áreas polifuncionales, se caracterizan por su dinamismo y vitalidad, porque la vivienda crea vínculos afectivos con el edificio y con el barrio, que facilitan la conservación del Centro Histórico y el apropiamiento del espacio por sus residentes. Para Mónica Moreira, moradora del centro, la presencia de una población fija crea una economía propia del barrio, representada por la producción artesanal, comercios de primera necesidad y servicios personales (Moreira, 2012).

A criterio de Moreira, la vivienda ha sido siempre un tema tabú en los programas de restauración de centros históricos latinoamericanos. De una parte, por falta de familiaridad con el tema, las agencias de vivienda alegan que sus pobladores no tienen capacidad para participar en programas de vivienda y que se demande de otros grupos sociales para vivir en el Centro Histórico. A pesar de la política de vivienda, que es muy clara en incentivar a que la gente regrese al centro, los esfuerzos de las últimas administraciones han sido escasos.

Gráfico N° 4

Tipos de vivienda en el DMQ, según administraciones zonales



Fuente: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, MDMQ 2012.

El CHQ está ubicado en la Administración Manuela Sáenz y parte de él se considera también a la zona de la Administración Eugenio Espejo. De acuerdo al cuadro podemos evidenciar que existen alrededor de 30.000 casas o villas dentro, y de igual manera departamentos en casas o edificios. Esta información es importante por cuanto nos permite evidenciar dos fenómenos a) la zona del Centro Histórico no posee la mayor cantidad de viviendas a comparación de otras zonas como la Delicia o el aeropuerto y b) La aparición de nuevas centralidades urbanas de residencias en la ciudad.

Según el MIDUVI y el PMOT (2012 - 2022), la cobertura de servicios básicos abarca el 99% de redes en estado de vetustez, así mismo el mal estado de las viviendas particulares del CHQ es de 17.4%, y en el 39.2% el estado de techos, paredes y piso son considerados como buenos. En el siguiente cuadro tenemos específicamente que el 38.7% de viviendas en el CHQ son departamentos; el 33%, cuartos de inquilinato, y el 26%, casas. El 10.4% se encuentra desocupado, este dato es interesante resaltar, que aumentó a un 6%

de desocupación respecto al censo del año 2001. El 25.4% de las viviendas cuenta con servicios higiénicos de uso público.

Gráfico N° 5

Tenencia de la Vivienda Centro Histórico



Fuente: Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda, MDMQ 2012.

Para el DMQ, hasta el año 2010 el número de viviendas en que habita la población es de 17.162, lo que en promedio significa 3.7 habitantes por vivienda (3.36 es el dato del MIDUVI). La misma fuente indica que en promedio las viviendas del CH en tamaño tienen 40.7 m². Según Colón Cifuentes, experto en vivienda, el índice de habitabilidad aparente es de aproximadamente 11 m²/ habitante; es decir, es un índice de habitabilidad que no representaría un tema crítico en términos cuantitativos, pero sí en orden cualitativo. “De las 291 mz construidas, 92 presentan un índice de habitabilidad neto menor a 8 m² por habitante, representando el 31.6% de la estructura edificada del CHQ, que presenta condiciones deficitarias de habitabilidad por hacinamiento” (Cifuentes, 2011).

De la información obtenida del inventario de arquitectura elaborado por el Colegio de Arquitectos (CAE, 2012), de los usos del suelo del área patrimonial, se deduce que los de

vivienda son aún mayoritarios, como lo habíamos manifestado anteriormente (47%), a pesar de que en buena parte estos usos han sido desplazados por otros más rentables, como comercios, bodegas y servicios. De acuerdo a los datos obtenidos del DMQ, las áreas del centro con porcentaje más alto de vivienda son Aguarico, La Tola, San Sebastián, que se encuentran entre el 62% y 73%. Los sectores donde la vivienda es minoritaria son González Suárez, El Tejar Bajo y La Chilena, entre 24% y 39%. Adicionalmente, este inventario señala que el 92% de las edificaciones residenciales se mantiene como tal.

Una de las causas para el deterioro de las viviendas, es la adaptación de viviendas inicialmente unifamiliares al uso multifamiliar. Por ejemplo, según Cifuentes, es común que aún se instalen servicios higiénicos y lavanderías en patios y corredores, cocinas en dormitorios, así como la ocupación habitable de galerías y espacios de circulación.

Tabla N° 3

UNIFAMILIARES Y BIFAMILIARES 1680 (36%) / 43.38% en otros barrios del centro.	La Alameda (21.40%); San Marcos (19.53%) y La Loma (15.69%). El 42,5% habitada por sus propietarios.
MULTIFAMILIARES 2994 (64%).	2.322 (alojan entre 3 y 8 familias). 311 casas más de 8 familias / 277 entre 10 y 15 familias y en más de 84% de 15. Índices de hacinamientos altos en el 18% de las edificaciones de vivienda.

Elaboración propia. Datos CAE y MDQ.

El 80.93% de casas de vivienda suma entre bueno y regular estado; el 10.47% está en mal estado, y el 8.6%, en pésimo estado. Lo que suma el 19.07% de casas que requieren de intervención emergente (890 edificaciones).

Se mantiene el elevado número de población que carece de vivienda propia con problemas de inestabilidad e inseguridad de residencia, a pesar de los programas de vivienda de nueva planta implementados en el Centro Histórico y del programa "Pon a punto tu casa";

aún se reconocen bajas condiciones de habitabilidad, funcionalidad poco adecuada a los actuales requerimientos, estructura de propiedad que limita la rehabilitación, baja rentabilidad de las edificaciones de vivienda, mal estado de las instalaciones y de las conexiones domiciliarias y pérdida de tradiciones constructivas.

Entre las principales intervenciones, de acuerdo a la política de recuperación, se pueden enumerar las siguientes:

1.- Recuperación de la Av. 24 de Mayo: recuperación de actividades sociales, económicas y culturales. La Av. 24 de Mayo, entre las calles Venezuela e Imbabura, y la calle Cuenca, entre las calles Bolívar y la Loja. La calle Cuenca articula a la Av. 24 de Mayo con la Plaza San Francisco, en cuyo circuito se encuentran edificaciones de carácter religioso.

2.- Revitalización urbana de la plaza Santa Clara: se trata de la recuperación del espacio de la plaza de Santa Clara, demoliendo lo que quedaba de cimentación del antiguo mercado.

3.- Rehabilitación Integral del Antiguo Terminal Terrestre Cumandá y su área de influencia. Propuesta de nuevo uso. Las autoridades municipales consideran prioritario este tipo de intervenciones, para posteriormente darle continuidad a la vivienda.

Según Mónica Moreira, los actuales residentes continúan prefiriendo vivir en el centro, porque se ofrece una cantidad de ventajas, como el hecho de estar cerca de todo, de tener arriendos más baratos, de tener transporte público, fácil accesibilidad, usos y servicios urbanos de primerísimo orden, y también desde el punto de vista socio cultural relieves que existe un ambiente barrial muy solidario, como en pocos sitios de la ciudad. Esto no es solamente un atractivo para que la gente continúe viviendo en estos espacios de la ciudad, no necesariamente en su núcleo central, sino en sus barrios circundantes. Lo cual es un enorme potencial que hay que aprovechar (Moreira, 2012). No obstante, hace falta establecer estrategias en las mejoras de las condiciones integrales de habitación para asegurar el sentido residencial del Centro Histórico, ya que no es menos cierto que en las periferias también existen muy graves condiciones, sobre todo edilicias, más que urbanísticas. Sin embargo, Pedro Jaramillo, ex residente del centro desde hace dos años,

creo que la accesibilidad y la seguridad fueron aspectos importantes para cambiar su lugar de residencia (Castillo, 2012).

La estrategia general de recuperación y mejoramiento de la vivienda en el Centro Histórico deberá estar concebida de tal manera que se articulen perfectamente tanto las líneas de producción en materia patrimonial como en las soluciones de vivienda, pues se ha producido un divorcio entre la fijación de una política de vivienda municipal en inmuebles que se están rehabilitando para vivienda con un contenido netamente patrimonial; las dos cosas no pueden quedar separadas. Los programas u operaciones de vivienda deben estar siempre ligados al sistema de incentivos, por más recursos a fondo perdido que ponga un organismo nacional o internacional, donde deben coordinarse los varios aspectos que conduzcan a soluciones integradas y más participativas.

Planes de intervención urbana del CHQ y Políticas de Vivienda.

Se han producido diferentes momentos en la planificación de la ciudad, manteniendo un interés sobre las áreas patrimoniales, dependiendo en su acciones de los intereses predominantes en relación con la valoración económica y cultural que a su momento representaban los recursos históricos más representativos. En un principio la implementación de las políticas urbanas en el Centro Histórico respondió a un paradigma monumentalista, pero no integral, como lo constataremos en el siguiente cuadro de resumen.

Si bien, el análisis de la intervención se ha delimitado desde el año 2004 hasta el 2012, es necesario mencionar que el tema de la conservación, monumentalización, recuperación y rehabilitación del centro han sido lineamientos que se han puesto en discusión varias décadas atrás.

HISTÓRICO DE PLANES DE INTERVENCIÓN CHQ			
NOMBRE DEL PLAN	AÑO	CARACTERÍSTICAS	PROGRAMAS
PLAN REGULADOR DE QUITO JONES ODRIZOLA	1942-1944	Descentralización del centro único. Nueva centralidad de La Mariscal.	Preservación de monumentos individuales / Primeros límites urbanos del área histórica.
PLAN DIRECTOR DEL URBANISMO DE QUITO	1967	Guía general para usos de suelo CHQ. Nueva zonificación. Delimita al CH antiguo.	Creación del Plan Piloto de Preservación Monumental del CHQ. Primeras ordenanzas municipales: determina pintado de casas blancas, balcones de madera pintados de azul añil.
QUITO Y SU ÁREA METROPOLITANA, PLAN DIRECTOR Y SU INCIDENCIA EN CHQ Y EN LAS ÁREAS Y NÚCLEOS HISTÓRICOS (PLAN AMQ)	1973-1993	Delimitación de territorio, lineamientos para su organización y control. UIO receptor de la población migrante, densificación. Se revaloriza el CH en su cinturón habitacional por la fuerte demanda de espacio habitable, mucho más en el área económica (polarización de usos de suelo). El crecimiento comercial expulsa población residente hacia los barrios altos del centro.	Creación ordenanza 1727 (1975) es hasta entonces la más completa respecto al Centro Histórico, derogando y sustituyendo a todas las anteriores.
DECLARATORIA DE QUITO: PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD	27 DE JULIO DE 1979	Referente para que se reproduzca con fuerza la voluntad colectiva para su conservación.	
PLAN QUITO ESQUEMA DIRECTOR	1981	Se realiza estudio para la delimitación de áreas históricas a preservarse, conservación a base de parámetros teóricos.	Identificación, calificación e intervención de las zonas, conjuntos y monumentos del patrimonio histórico.

DECLARATORIA DE QUITO COMO BIEN PERTENECIENTE AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO	1984	Declaración al CHQ como bien perteneciente al patrimonio cultural del Estado, a su conjunto urbano y paisajístico.	A raíz del terremoto de 1985, se fundó el Fondo de Salvamento del Patrimonio (FONSAL). ⁵
PLAN MAESTRO DE RAHABILITACIÓN DE ÁREAS HISTÓRICAS DE QUITO (AGENCIA ESPAÑOLA DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL)	1989-1991	Propuesta: una de base sectorial, cuatro campos de estudio, 8 programas sectoriales, base de estudio en áreas históricas.	Rehabilitación integral del Panecillo, Santo Domingo y La Loma, la Av. 24 de Mayo y proyectos en edificios civiles, en iglesias, y espacios públicos con alto deterioro. La base de datos integrada al Sistema Urbano de Información Metropolitano (SUIM).
PROYECTO DE DESARROLLO SOCIAL CENTRO HISTÓRICO	1997-2000	Se constituye en un gran insumo para una comprensión global sobre los problemas sociales del centro histórico.	No se realizó una verdadera propuesta sobre la base analítica obtenida. Fue utilizada como instrumento de respaldo y acciones en los proyectos y actuaciones en los barrios del CHQ.
PLAN GENERAL DE DESARROLLO TERRITORIAL	2000-2001	Refleja la política municipal respecto al territorio mediante el tratamiento por sistemas de su estructura; uno de ellos es el sistema de áreas históricas patrimoniales, cuya concepción se basa “en el reconocimiento, reestructuración y articulación funcional de los distintos componentes territoriales”.	

⁵ El FONSAL fue uno de los principales entes ejecutores de la política municipal orientada a la conservación y recuperación del centro histórico y otras áreas patrimoniales; su actuación se centró en la restauración de monumentos y edificios de interés, como también en la rehabilitación y mejora de sectores, conjuntos y edificaciones de vivienda, del equipamiento urbano, los espacios públicos y la infraestructura de las áreas patrimoniales de la ciudad y del Distrito Metropolitano de Quito (Cifuentes, 2008: 107).

PLAN ESPECIAL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO	2003	Identifica las acciones físicas y reglamentarias que deben emprender el municipio y la comunidad como parte de los instrumentos de planeamiento que establece la nueva reglamentación urbana.	Específicamente estudia al CHQ, con base en su relación con los actores sociales, con el territorio, la gestión y su marco legal, sin que excluya las características de otros planes especiales tales como los de rehabilitación o de protección de entornos construidos y naturales (Planteamiento integral). Creación de la empresa CHQ.
PLAN EQUINOCCIO 21	2004	4 ejes fundamentales: político, económico, social y territorial; este último, mediante siete programas, uno de ellos el de estructuración territorial y urbanismo con cinco macro proyectos, entre ellos, el de potenciación del Centro Histórico y otras áreas patrimoniales.	Uno de los programas que plantea, se refiere al Centro Histórico y otro a las otras áreas patrimoniales, proponiendo para estas un claro protagonismo en el desarrollo del DMQ.
PLAN BICENTENARIO	2005-2009	Tiene carácter operativo, se inscribe dentro de los lineamientos del Plan Equinoccio 21, inserta al turismo como una de las líneas de desarrollo mediante el "Plan Maestro de Turismo, Plan "Q".	Desarrolla infraestructuras básicas y servicios directamente relacionados con el uso turístico, que mejoren la creación de oportunidades de empleo, la oferta de productos turísticos y la calidad de vida de los residentes y visitantes.

Posteriormente a la declaratoria de patrimonio de la UNESCO, el terremoto de 1987 afectó una serie de edificaciones y fue el pretexto para iniciar recuperaciones mediante ordenanzas “ampliando la cobertura de la actuación en el campo del patrimonio del inmueble y la vivienda del área histórica” (Pino, 2010).

De acuerdo al Plan Especial, a lo largo de las últimas décadas, el CHQ, con la imitación de un modelo de urbanismo extraño a la cultura, se intentó desdibujar el perfil

histórico de la ciudad, se desconoció su complejidad y sus centralidades y se lo transformó en un núcleo urbano sin roles suficientemente claros; en ese núcleo central “pierde su carácter multifuncional, se descuidan aspectos humanos importantes y los habitantes dejan de ser protagonistas del espacio público” (Quito, 2003).

El CHQ, a lo largo de la historia, ha sido afectado por varias transformaciones, uno de los elementos de su transformación en las décadas pasadas fueron los avanzados ritmos demográficos que abrieron el umbral de nuevas demandas de equipamiento e infraestructura. Según el diagnóstico del problema de la vivienda, realizado por el Municipio de Quito, la presión popular residencial en el centro creó las condiciones para la relocalización de los espacios residenciales de los antiguos y nuevos grupos sociales de altos ingresos, y la vivienda se convirtió en un instrumento generalizado para la circulación y reproducción de inversiones financieras en bienes inmuebles (Municipio de Quito y Junta de Andalucía, 1991). Conforme se consolida la segregación espacial de Quito, la estructura del espacio urbano empieza a reflejar profundas alteraciones. Este cambio de usos de viviendas a actividades comerciales fue modificando el patrimonio edificado, la intensidad de sus usos y la alteración en las relaciones entre los elementos del espacio urbano.

Hoy, uno de los problemas que enfrenta el CHQ es el gran deterioro de las edificaciones destinadas para la vivienda. Hasta el año 2003, la respuesta institucional al problema se mostró incipiente por la falta de intervención. Según el diagnóstico del Plan Especial, durante la última década se ha intervenido únicamente en el 5% de las unidades de vivienda existentes. Así, con estos antecedentes, se hizo un primer esfuerzo para la elaboración de una política pública que permita devolverle al centro su característica de centralidad histórica, también residencial, sin tener resultados concretos hasta la fecha.

Dentro de la elaboración de políticas públicas para el CHQ, las percepciones sociales tienen un significado histórico cultural de alcance nacional. De acuerdo al PE, una de las percepciones sociales es la convicción de que el CHQ es un recurso importante para el desarrollo económico de la ciudad. Con estas consideraciones, la intervención en el CHQ tendría una profunda relevancia social en cuanto se pensaría en resolver problemas

presentes, como delincuencia, pobreza, falta de responsabilidad y cuidado del espacio público; sus edificaciones y deterioro de la población residencial que lo habita; y el problema de la vivienda como eje fundamental. En materia de política pública el problema de la vivienda en el centro cumplió con los "requisitos" para entrar en agenda de análisis e intervención; en 1997 se suscribe un Convenio de Cooperación entre el Municipio de Quito y la Unión Europea, se mantiene una línea de gestión que ha permitido desarrollar estudios que constituyen la base para la toma de decisiones respecto al desarrollo del CHQ. Por otro lado, se desarrolló un Plan Especial del Centro Histórico, con la cooperación técnica de la Junta de Andalucía, expertos en intervención en el tratamiento de cascos históricos, quienes impusieron la metodología y el tratamiento conceptual, y por parte del Municipio de Quito, la Dirección Metropolitana de Territorio y Vivienda.

Partiendo de la premisa de que desde antes de la década de los 70 la expansión de la economía, la industrialización, llevó a un proceso creciente de migración campo-ciudad, provocó una presión residencial, generando así condiciones de relocalización de los espacios residenciales de los antiguos y nuevos estratos sociales; los altos buscaron nuevos espacios en los alrededores de Quito. Así, la vivienda trajo un nuevo impacto, se la consideró como un instrumento generalizado para la circulación y reproducción de las inversiones financieras en bienes inmuebles, sufriendo las funciones habitacionales un proceso de deterioro y contracción creciente. “La vivienda empezó a manifestarse como un problema entre una población económicamente solvente para resolverla [...], y un segmento importante de población económicamente insolvente, como efecto de una desigualdad distribución de la renta [...]” (Municipio de Quito y Junta de Andalucía, 1991:42).

La acción de garantizar la rentabilidad del capital inmobiliario dejó de ser funcional en las edificaciones residenciales, cambiando el uso de vivienda por servicios como comercios, talleres, oficinas, bodegas, etc. Esto produjo el deterioro físico y social de las edificaciones. “Uno de los problemas más serios que se observan en el CHQ tiene relación con un grave deterioro de las características de las edificaciones destinadas para la vivienda. La mayor parte de viviendas presenta situaciones de degradación física, mal

estado de instalaciones y conexiones domiciliarias, y precarias condiciones de funcionalidad para una habitabilidad adecuada” (Quito, 2003:30).

Una de las pocas intervenciones fue con la Junta de Andalucía, en el año de 1991, donde se realizan específicamente dos proyectos de vivienda de interés social, los multifamiliares de la Calle Caldas y la restauración de la Casa de los Siete Patios, que fueron el resultado de las primeras políticas empleadas en el CHQ para conservar su población; sin embargo esta intervención no fue suficiente ni sostenible.

Desde hace no menos de 50 años se viene interviniendo en los centros históricos de la región, todo lo hecho no ha logrado cambiar los indicadores sociales, se los ha convertido en reductos de pobreza, y cuando ello no ha ocurrido, se ha debido a la expulsión de la población residente mediante los procesos de gentrificación residencial iconista en el que el patrimonio y la memoria tienden a espectacularizarse. En otras palabras, de una política venida de una estructura de poder específica que tiene en los centros históricos su expresión (Pino, 2010 citado en Carrión, 2005:26).

Una de las principales consecuencias es que el CHQ perdería paulatinamente su población residente (“vaciamiento” o pérdida de centralidad residencial); se asentaría el problema de marginalidad, tugurización, mala calidad de vida de las personas que habitan en las viviendas sin intervención; el patrimonio edificado se deterioraría aún más; la estrategia de hacer a CHQ atractivo para el turismo se vería afectada al acentuarse los problemas sociales generados en él.

Han sido varias décadas que el CHQ ha tenido diferentes políticas de intervención, impulsadas por diferentes sectores; sin embargo, una de las principales políticas ha sido la plasmada en el año 2003, que se concentra en las directrices del PE, elaborado con la asesoría de la Junta de Andalucía de España. Se trata de un plan de actuación estratégica focalizado en el Centro Histórico, con base en su relación con los actores sociales, con el territorio, con el espacio público, sus edificaciones y con la vivienda. Este plan forma parte del Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT), el cual ayudó como referencia a la elaboración del Plan Equinoccio 21, el cual propone para el CH, 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).

El PE contempla cinco ejes estratégicos de intervención: 1) evitar la pérdida del carácter de “capitalidad” que se condensa en el CH; 2) recuperación de la residencia y la habitabilidad de modo que garantice la presencia estable de habitantes; 3) cultura, la creación de condiciones favorables para que el ocio y la recreación garanticen un ambiente propicio; 4) actividad económica, reordenamiento e impulso de actividades comerciales y productivas; y 5) mejoramiento de la oferta de productos que impulsen el turismo. El plan reconoce la necesidad de garantizar un conjunto de condiciones: “articulación, accesibilidad, seguridad, imagen urbana y aseo, control” (Quito, 2003).

Las ciudades de América Latina, a causa de la globalización, han sufrido una serie de transformaciones históricas, culturales y territoriales. A consecuencia de este fenómeno, los procesos de urbanización también se han visto en constante cambio. El proceso de “globalización y la informacionalización de los procesos de producción, distribución y gestión han modificado profundamente la estructura espacial y social de las ciudades” (Castells, 1998).

Para Castells, la problemática de la urbanización y en sí las transformaciones, giran en torno a los siguientes puntos: a) la aceleración del ritmo de urbanización; b) la concentración de este crecimiento urbano en las regiones llamadas subdesarrolladas; c) la aparición de nuevas formas urbanas y d) la relación del fenómeno urbano con nuevas formas de articulación social.

En este fenómeno del proceso de urbanización se forma “la centralidad”, pues esta se genera principalmente con el crecimiento económico y la expansión de la ciudad. Uno de los factores que inciden en el desplazamiento de la población al centro es la facilidad de servicios; sin embargo, también se genera un desplazamiento al exterior, principalmente porque el precio del suelo urbano tiende a disminuir a medida que se aleja del centro; es decir, se mide la distancia a un lugar determinado y se vuelve más sensible conforme se aleja o se acerca del centro de la ciudad.

El objetivo de esta fase de investigación, es evidenciar en el Centro Histórico de Quito su proceso paulatino de despoblamiento, desde un análisis de políticas públicas en torno a la vivienda del centro, el cambio de usos de suelo, las transformaciones que ha producido, a lo largo del tiempo, la pérdida de la centralidad.

Las políticas de intervención en el CHQ en torno a la vivienda

Han sido varias décadas que el CHQ ha tenido diferentes políticas de intervención, impulsadas por distintos sectores; sin embargo, una de las principales políticas ha sido la plasmada en el año 2003 que se concentra en las directrices del Plan Especial (PE), elaborado con la asesoría de la Junta de Andalucía de España. Se trata de un plan de actuación estratégica focalizado en el Centro Histórico, con base en su relación con los actores sociales, con el territorio, con el espacio público, sus edificaciones y la vivienda. Este plan forma parte del Plan General de Desarrollo Territorial (PGDT), el cual ayudó como referencia a la elaboración del Plan Equinoccio 21 y el cual propone para el CH, 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).

Adicionalmente, el PE, contempló cinco ejes estratégicos de intervención: 1) evitar la pérdida del carácter de “capitalidad” que se condensa en el CH; 2) recuperación de la residencia y la habitabilidad, de modo que garanticen la presencia estable de habitantes; 3) cultura, la creación de condiciones favorables para que el ocio y la recreación garanticen un ambiente propicio; 4) actividad económica, reordenamiento e impulso de actividades comerciales y productivas; y 5) mejoramiento de la oferta de productos que impulsen el turismo. El plan reconoció la necesidad de garantizar un conjunto de condiciones: “articulación, accesibilidad, seguridad, imagen urbana y aseo, control” (Quito, 2003).

En torno a la vivienda, el PE 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 por finalidad aumentar la capacidad residencial del CHQ;

- Restablecer una sana mezcla de diversos sectores sociales de modo de garantizar una convivencia socialmente equilibrada;
- Reafirmar la necesidad de que la Municipalidad aplique con rigor las normas vigentes de modo de restablecer las condiciones establecidas en las Normas de Arquitectura y Urbanismo (Quito, 2003:84).

Tabla N° 4

PROGRAMA DE VIVIENDA Y HABITABILIDAD PLAN ESPECIAL CHQ		
PROYECTO	OBJETIVOS	ACCIONES
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	Lograr las condiciones de habitabilidad mínimas de las viviendas intervenidas.	<ul style="list-style-type: none"> - Puesta en marcha del programa “Pon a punto tu casa” (cambio de cubiertas, reposición de acometidas, dotación de ventilación, iluminación, etc.)
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA	Recuperar las condiciones de habitabilidad de los inmuebles que se encuentran con deterioro.	<ul style="list-style-type: none"> - Identificación y catalogación de inmuebles en deterioro y estado de los mismos. - Evaluación y propuesta para la rehabilitación de vivienda colectiva. - Programas crediticios para propietarios. - Planes de inversión privada.
VIVIENDA DE NUEVA PLANTA	Desarrollo de programas de vivienda nueva / Municipio y empresa privada.	<ul style="list-style-type: none"> - Actualización de lotes vacantes. - Identificación y selección de inmuebles de otros usos. - Proyectos de vivienda nueva.
OTRAS FORMAS DE RESIDENCIA	Repoblamiento del núcleo y otras zonas, mediante formas alternativas de residencia.	<ul style="list-style-type: none"> - Generar estudios y proyectos de otro tipo de viviendas, monoparentales, suites para parejas jóvenes, residencias estudiantiles, albergues, hostales.

Fuente: Plan Especial de Quito (2006), elaboración propia.

Es importante señalar que estas acciones abarcan a diferentes grupos de actores o grupos públicos y privados que buscan el cumplimiento de los objetivos previamente decididos. Sus acciones son pequeños esfuerzos con el objeto de transformar las decisiones en principios operativos, así como esfuerzos prolongados para cumplir los cambios, ordenados por las decisiones políticas. Sin embargo, han pasado ya varios años de la elaboración del Plan Especial y no se han visto resultados a largo plazo (Revuelta, 2007).

El PE contempla, en cuanto al uso de suelo del CHQ, que permanezca como residencial múltiple, residencia, más usos comerciales y de prestación de servicios o de actividades terciarias. Se adoptarán soluciones y normativas que de manera flexible mejoren, por una parte, la calidad de la actividad económica en plantas bajas, pero, por otra, determinen con precisión zonas, sectores y formas de ocupación de uso residencial en otras plantas.

En el mediano y largo plazo, además de lograr un regreso al uso residencial, del que ya se habla en el año 2006 que es más intenso en el núcleo, la propuesta de recomposición barrial ejercerá una presión positiva sobre el núcleo, logrando un desplazamiento de otras actividades, coadyuvando así a la recuperación de áreas que fueron tradicionalmente residenciales.

Barrios: es fundamental para la óptima marcha del Centro Histórico, que sus barrios periféricos recuperen plenamente sus funciones residenciales. Del diagnóstico, se puede resumir la existencia de tres categorías de barrios por su nivel actual de ocupación residencial.

- a) Barrios consolidados: son aquellos en los que el nivel de intervención necesario es el mínimo indispensable para que puedan mantener sus condiciones de habitabilidad. Este es el caso de los barrios La Loma y San Marcos.
- b) Barrios en proceso de deterioro: aquellos en los que el avance de actividades comerciales y de otro tipo amenazan con la desintegración de sus características reconocibles. Estos requieren de intervenciones a corto y mediano plazo, tanto en el control del uso del suelo como en la potenciación de sus funciones residenciales,

mediante la creación de nuevos programas de vivienda. Este es el caso de barrios como La Tola, San Blas, La Alameda, El Dorado, San Juan y San Sebastián.

- c) Barrios con alto proceso de deterioro: aquellos barrios cuyo proceso de deterioro físico y social, hace necesario y urgente que se tomen decisiones de fondo respecto del uso del suelo, y en los que la intervención del Municipio y las entidades que tienen a su cargo los programas sociales y de intervención en el espacio físico, tienen que volcar sus mayores recursos y esfuerzos inmediatos. Estos barrios son: La Chilena, San Roque, El Tejar, El Placer, Toctiuco, Aguarico, San Diego y La Recoleta.

El Plan Especial (PE) pretendió, en torno a la vivienda, potenciar el uso residencial en las edificaciones, combinándolo con otros usos complementarios de abastecimiento, servicios y actividad económica; siempre que sean compatibles entre ellos y con su valor patrimonial. Se pretende estimular el uso residencial alternativo: familias mono parentales, parejas jóvenes, estudiantes y otras formas diferentes a aquellas que demanden de la vivienda tradicional. Estas formas de habitación o vivienda alternativa se desarrollarán en las plantas altas de las edificaciones, permitiendo que en las plantas bajas se establezcan otros usos dentro de la actividad económica, compatibles con el uso residencial.

El Plan Especial fue un primer producto para dar solución al problema de la vivienda, en el sentido de generar un proceso de devolverle la población al centro, iniciativa generada desde lo público. Sin embargo, no fue suficiente, porque hace falta la ejecución de políticas que garanticen ese regreso de la población y de impedir el vaciamiento del 50% del área construida, en donde se direcciona a la integralidad que plantea en teoría el plan: seguridad, movilidad, acceso, que serán ejes fundamentales para cumplir este objetivo.

Las transformaciones urbanas que se han generado en el CHQ desde la declaratoria del patrimonio han sido importantes. Sin embargo, desde el año 2001 al año 2008, el cambio en bien de la conservación, reconstrucción y rehabilitación del patrimonio urbano ha favorecido a la ejecución de iniciativas públicas relevantes, en cuanto al mejoramiento

de servicios; en especial en lo relativo a la cultura y al entretenimiento, al desarrollo de proyectos de vivienda y al incremento de la población residente en el centro.

Frente a esta problemática de una política de intervención, el actual Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda, desde el Gobierno Nacional, ha planteado trabajar con el gobierno local desde una perspectiva de "Revolución Urbana", en concordancia con el Ministerio de Patrimonio, para impulsar de manera decidida la recuperación total del Centro Histórico. Para lo cual se ha tomado en cuenta el decrecimiento poblacional, a pesar de que el uso predominante del suelo sigue siendo el de vivienda, en cuanto la población ha seguido un proceso de empobrecimiento o se ha ido sustituyendo a la población por gente más pobre. Es necesario crear un mecanismo de gestión sostenible, e intervenir en mejorar las condiciones de vida de la población vulnerable del centro, mediante procesos democráticos participativos, fenómenos no expulsivos de población sino procesos integradores. Para lograr esta visión a largo plazo, y devolverle al CH su condición de centralidad histórica y residencial, se debe trabajar en políticas sostenibles que permitan "hacer del centro de Quito un lugar excepcional para vivir, que encante por su belleza y cultura y que se convierta en un referente mundial de centros históricos, es una apuesta importante lograr con un liderazgo eficiente y voluntad política, garantizar el patrimonio y su riqueza histórica" (Castillo, 2012). Dentro de la política en análisis se encuentra la creación de un bono de patrimonio para garantizar que las familias se queden o regresen al centro.

Proyecto Integral de Vivienda

En vivienda, siendo este uno de los aspectos fundamentales de las iniciativas propuestas, se reconocen tres categorías de intervención en el CH, cada una con las características físicas, sociales y de intervención institucional definidas: mejoramiento de vivienda, rehabilitación y viviendas de nueva planta.

- Mejoramiento de vivienda, programa de reparación de elementos constitutivos en mal estado y dotación de servicios básicos. Esta categoría busca esencialmente

convertir a las viviendas en lugares de habitabilidad saludable, bajo parámetros y normas internacionalmente reconocidos.

Por su naturaleza y costo, estará dirigida, con carácter emergente, a aquellas zonas en las que se ha detectado un deterioro agudo de la edificación, coincidente con aquellas zonas de alta concentración demográfica y de habitantes de menores recursos económicos.

- Rehabilitación de viviendas, se refiere a programas de reparación total o muy significativa de la edificación con uso en vivienda.

Esta forma de intervención será dirigida básicamente a organizaciones o agrupaciones de inquilinos que reúnen condiciones mínimas a establecer con precisión, pero que básicamente completarán el tiempo de permanencia, composición familiar y nivel de ingresos.

- Viviendas de nueva planta, se refiere a los programas de nueva edificación en áreas vacantes o a la reconversión a vivienda de edificaciones en el área histórica, con el objetivo de fortalecer el uso residencial de inmuebles, especialmente en sectores con predominancia de otros usos.

Dirigido a captar sectores sociales medios o medios altos, sujetos a crédito que deseen vivir en el Centro Histórico, como medio para recuperar la diversidad social, económica y cultural. Esta modalidad será de iniciativa privada o institucional en directa vinculación con los interesados.

En los tres casos de intervención mencionados anteriormente, se busca, desde el punto de vista institucional, adoptar políticas que incentiven, tanto desde la flexibilización en procedimientos de aprobación de los proyectos, cuanto en la adopción de políticas claras respecto de la exención, exoneración o adopción de otro tipo de impuestos, que compensen el alto costo de intervenir sobre estructuras preexistentes y patrimoniales.

Un balance histórico de las intervenciones institucionales sobre el patrimonio edificado, muestra que más de los dos tercios de la inversión global (67%) corresponde a conjuntos monumentales de tipo religioso. Esto hace necesario que la municipalidad consolide una política de conservación patrimonial que sin perder de vista a los conjuntos monumentales, otorgue igual importancia al tratamiento de arquitectura civil y de manera especial a la recuperación de la vivienda (DMQ, 2011).

Las políticas de intervención frente al problema de la vivienda han tenido poco impacto. Los recursos destinados para programas de renovación de la propiedad abarcan en su mayoría a edificaciones destinadas a espacios culturales y de turismo, apenas el 5% en propiedades para uso residencial. Dos programas importantes La Casa de los Siete Patios (vivienda solidaria) y la oferta de incentivos estratégicos del programa “Pon a punto tu casa”, siendo uno de los objetivos principales la renovación y el mejoramiento de los usos residenciales en el CHQ. Estos planes tomaron en cuenta a residentes de bajos ingresos económicos como principales beneficiarios para este tipo de vivienda; sin embargo, tal desplazamiento no dio el resultado deseado; al contrario, muestran un enfoque incoherente hacia las necesidades de la vivienda de la población de bajos ingresos y residentes del centro.

Uno de los aspectos que considero debe ser tomado en cuenta, para que las políticas de intervención provoquen el resultado deseado, es entender que la función residencial necesita ser direccionada no solo a atraer nuevos residentes, cuáles son las personas que quieren vivir ahí, sino tomar en cuenta quiénes son los que viven ahí, los propietarios y sus arrendatarios. Hasta el momento, o por lo menos estos enunciados han estado presentes en la retórica de la planificación del DMQ a lo largo de estos últimos años.

... la protección, rehabilitación y modernización del Centro Histórico de Quito y de su vitalidad central, socioeconómica, ecológica, ambiental, urbanística y arquitectónica, para potenciarlo como motor económico y nodo simbólico (PGDT, p: 36).

La idea sería lograr la visión a través de la implementación de programas y proyectos para mejorar la infraestructura, los servicios, el tránsito, los edificios y la vivienda. En esta sección del plan no se habla de manera específica de la aplicación de este

tipo de proyectos, sino que solo se articulan formas estratégicas globales para lograr la visión. Una de esas formas se refiere a la vivienda: “La recuperación integral del uso residencial; mejorando la calidad de los usos complementarios, la seguridad y las condiciones ambientales” (PGDT, p: 36).

La política, tal cual se la establece aquí, no utiliza “formas imperativas como debería o debe” (Donoso M. E., 2008), las que señalarían una acción obligatoria para la ejecución de las mismas. Tampoco indica específicamente en manos de quién recae la responsabilidad de asegurar que estos principios se cumplan. Se entendería que la encargada de su total implementación es la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda. La política del CHQ es bastante clara en función de los problemas de la vivienda, sugiere una intervención que tome en cuenta la recuperación y conservación del valor histórico y la mejora de la calidad de vida de sus habitantes, haciendo hincapié en que esto incluye a los residentes de diversos segmentos sociales.

El plan no proporciona información acerca de las necesidades de vivienda de los residentes de diferentes niveles de ingresos, y por lo tanto, no existen objetivos específicos en términos del número de las unidades o los precios recomendados por unidad, de acuerdo a un ingreso promedio del área. Actualmente, el MDMQ se encuentra ofertando diferentes planes de vivienda con el afán de ofrecer conjuntos residenciales seguros en los barrios residenciales del centro; sin embargo, no se cuenta con estudios que validen una demanda efectiva de nuevos residentes.

En el caso de la intervención en el CHQ es necesario precisar algunas acciones:

1. La Casa de los Siete Patios. Mediante las intervenciones del FONSAL, entre 1991 y 1996, el DMQ obtuvo cooperación internacional de la Junta de Andalucía de España para rehabilitar esta edificación, como programa de renovación urbana de vivienda para ayudar a mejorar el hacinamiento de los pobladores de escasos recursos, y sus condiciones de vida. Y a su vez iniciar un plan integral de

rehabilitación de un solo edificio histórico deteriorado, de gran tamaño, con alrededor de 50 cuartos de alquiler.

Este tipo de estrategias de los centros históricos se dieron en una coyuntura de crisis económica y de reestructuración municipal neoliberal, para atraer al turismo y a la población residente. Para este proyecto, se identificó como demanda un grupo de 17 familias de inquilinos, que de manera informal se organizaron en una cooperativa para convertirse en los primeros ocupantes de la casa recién rehabilitada. El proyecto arquitectónico final dio como resultado la rehabilitación de 38 unidades habitacionales (departamentos), que el Municipio puso en alquiler y en venta, con el objetivo de respetar a los inquilinos que fueron relocalizados durante la reestructuración como beneficiarios prioritarios

Una investigación realizada por Rosa Elena Donoso sobre la vivienda en el CHD, indica que la importancia de hacer referencia a La Casa de los Siete Patios, es porque fue la primera experiencia municipal que dirigió las necesidades de vivienda de algunos de los inquilinos que vivían en deterioro a largo plazo (Donoso, 2008). Una de las críticas que se hace del programa, es el sinnúmero de dificultades de gestión, primero en todo lo que implicó la relocalización de las familias que habitaban en la Casa de los Siete Patios durante el trabajo de reestructuración; por otro lado, se evidenció a futuro el problema con los inquilinos de pagar una renta mensual y puntual. Los litigios y los desalojos de los arrendatarios limitaron el mantenimiento de la casa como vivienda de alquiler.

Esta coyuntura de política de vivienda a nivel nacional hubiera sido una ventaja para la adquisición de vivienda nueva para los 18 beneficiarios en cuestión. Siendo un poco optimistas, los principales objetivos del programa se cumplieron, la rehabilitación arquitectónica de la casa fue un éxito, y los inquilinos, en su mayoría, pudieron volver a su antigua casa y consolidar sus derechos de propiedad. El problema se originó cuando pasó el tiempo y el mantenimiento de la Casa de los Siete Patios se empezó nuevamente a deteriorar, pues el mantenimiento que demandaba la casa por parte de los residentes no era suficiente.

Sin lugar a dudas, la lección más importante del programa fue ayudar a que los residentes locales del Centro Histórico permanezcan como inquilinos o puedan comprar las viviendas, pero esta iniciativa no garantiza el éxito completo del programa más allá de los objetivos principales. Cuando los residentes locales no cuentan con fuentes de ingresos suficientes es poco probable garantizar una unidad de vivienda; una buena relación con los vecinos, buena relación entre nuevos propietarios y antiguos inquilinos y el mantenimiento adecuado del bien, más aún si este tipo de acompañamiento posterior no estaba incluido en el proceso.

2. Dentro de las estrategias planteadas por el MDQ para la rehabilitación de viviendas, estaba buscar mecanismos económicos que permitan “devolver el uso residencial a las casas vacías o subutilizadas del Centro Histórico” (DMQ, 2011).

Consolidar el FONDO MUNICIPAL DE VIVIENDA DEL CENTRO HISTÓRICO, con mayores aportes del Municipio de Quito, Organismos Internacionales y Estado Ecuatoriano, para la implementación del programa “Pon a punto tu casa”, así como para la aplicación de políticas de apoyo y financiamiento (DMQ, 2011).

“Pon a punto tu casa” fue un programa de vivienda como resultado de la agenda de rehabilitación integral de Quito; una estrategia de producción directa de viviendas nuevas y rehabilitadas. Administrado y ejecutado bajo la modalidad público-privada, con las diferentes contradicciones y complicaciones que pueden surgir de este tipo de programas cuando el objetivo social se descuida. El objetivo principal del programa es proporcionar una mejor calidad de la vivienda en el Centro Histórico con el fin de mantener y mejorar su uso residencial como parte de una rehabilitación integral.

Para Donoso, el programa está cumpliendo solo con el 23,95% de la población residente, que son los propietarios que viven en el centro (Donoso, 2008). El resto de habitantes son inquilinos y partícipes que no solo faltan en la parte política del programa, sino que también están siendo afectados por una de las externalidades del

programa: el factor de aumento de los precios de alquiler. Otro de los problemas en este aspecto es la falta de resolución de los problemas jurídicos derivados de la propiedad, y a la inconsistencia institucional respecto a la capacidad de otorgamiento de recursos. Este programa tiene la flexibilidad de incorporar recursos de empresas privadas, promotores inmobiliarios, instituciones financieras, recursos del estado central (bono de la vivienda, BEV).

La inversión aproximada del programa es de 3 millones de dólares, logrando rehabilitar más de 350 unidades de vivienda desde su creación en el año 2003; con un promedio de 8 mil dólares por cada unidad habitacional. Parte de los trabajos comprenden desde el mantenimiento de cubiertas, readecuación de ambientes y recuperación de fachadas hasta intervenciones arquitectónicas de restauración integral, rehabilitaciones, reconstrucciones, edificación nueva de integración con edificación protegida e intervenciones urbanas para consolidar la trama y el tejido urbano del CHQ.

3. Sin embargo, a pesar de que los objetivos del programa fueron ayudar a los residentes a permanecer como habitantes del Centro Histórico, la forma en que fue implantado y gestionado pasó por alto que la mayoría de los residentes del centro son arrendatarios, lo que contradice el hecho de sustituir a la vivienda de alquiler por un menor número de viviendas renovadas a un precio mucho más alto. Es decir, el programa está restringido a la rehabilitación de vivienda no a la construcción de nuevas, haciendo énfasis en la importancia de la conservación patrimonial de las edificaciones. El resultado del programa tiene dos caras, la primera es que es administrado localmente, lo cual está ayudando a mejorar el stock de las viviendas de alquiler; la otra cara es que la metodología de la gestión no está produciendo información para la evaluación de resultados; por lo tanto, esto ocasiona la desaparición incontrolada de un número de unidades de alquiler para los residentes de bajos ingresos del Centro Histórico.

4. La rehabilitación de la vivienda de la calle la Ronda, ocupada por casas rehabilitadas o mejoradas, fue efectuada en una longitud aproximada de 320 metros en un área de 1,6 hectáreas. Sin embargo, al momento, el incremento del uso comercial y turístico del sector ha ocasionado que las viviendas antes intervenidas sean utilizadas en su mayoría por comercio y lugares de diversión, disminuyendo considerablemente su uso residencial.

5. Con el fin de incrementar la población residente del centro se planificó el proyecto de vivienda colectiva Camino Real. Son 15000 m² de construcción de 11 bloques de edificios con 95 departamentos, 7 locales comerciales, 132 parqueaderos y 4 plazoletas (Pino, 2010). Este conjunto residencial fue ejecutado por la Empresa de Desarrollo Urbano de Quito, y se encuentra ubicado en la calle Oriente entre García Moreno y Benalcázar, en la parroquia Santa Bárbara; a pocas cuadras de la Plaza de la Independencia. Su primera etapa fue entregada en el primer trimestre del año 2008.

6. Mediante la ex Empresa de Desarrollo del Centro Histórico de Quito, se compraron varios inmuebles para su construcción o rehabilitación; así se construyeron 10 proyectos de 390 apartamentos, como la Esquina de San Blas y en la calle Rocafuerte, El Penalillo. El Portón de Benalcázar, la Casa de los Siete Patios y la Casa Ponce, se gestionaron gracias a la Junta de Andalucía dentro del Programa de Actuaciones que se desarrolló con el Protocolo de Cooperación de la Consejería de Obras Públicas y Transportes. La confluencia de estas dos calles en el extremo suroeste del CHQ fue un lugar idóneo para actuaciones de Cooperación por el grado de deterioro físico de las edificaciones y del conjunto de características que definen un fenómeno urbano cualificado, incluyendo además los problemas sociales propios de una zona muy degradada y sobre la que ya se venía trabajando desde el inicio, primero en la Casa de los Siete Patios y en la Casa Ponce.

El Penalillo fue uno de los proyectos más conflictivos y por tanto más arriesgado, entre otras cosas por su proximidad al Penal, que hacía que en condiciones de

hacinamiento se cobijaran comerciantes indígenas del mercado de San Roque y también los familiares que iban a visitar a los reclusos; uso que dio lugar al nombre popular de “Penalillo”.

7. El proyecto de vivienda el Portón de Benalcázar, llevado a cabo también por la ex ECH, está ubicado en las calles Benalcázar 977 y Manabí. Edmundo Arregui, su exgerente, indicó que la finalidad de la restauración de las viviendas era volver a poblar al Centro Histórico: “Si es posible, con las personas que lo dejaron desde la década de los setenta”.

Para la realización de este proyecto, en junio de 2003, la EDCH y el consorcio Díaz López firmaron la constitución de un fideicomiso con la Corporación Financiera Nacional, para que sea esta la que administre los fondos de la venta de los departamentos. La propiedad también cuenta con 26 estacionamientos y 5 locales comerciales, que ocupan un área de 1 955 metros cuadrados. De los 18 departamentos, 16 ya están vendidos.

8. Para el año 2012, el Municipio ha planificado, por medio de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda (EMHV), la construcción del proyecto Habitacional Portal de la 24 de Mayo, este está compuesto por dos manzanas, entre las calles Barahona, Ambato, Bahía de Caráquez y Loja, junto al Boulevard de la Av. 24 de Mayo (nuevo espacio público en regeneración).

La zona actualmente ha sido identificada como degradada y de alta peligrosidad: hay tres predios en abandono con apropiación de habitantes de la calle, presuntamente delincuentes, según sus moradores. En las visitas a los inmuebles se han detectado casas de tolerancia y otros usos incompatibles con la vivienda, como almacenamiento de material de reciclaje; además existe hacinamiento, alto grado de deterioro físico de las edificaciones, construcciones clandestinas y de pésima calidad, que inclusive violan la normativa municipal y generan contaminación

visual y sobreocupación del suelo, constituyendo un potencial peligro para sí mismas y sus colindantes.

9. Otra de las áreas de intervención será con el proyecto habitacional San Diego, actualmente esta es una zona degradada física y socialmente. De acuerdo a estudios de percepción del MDMQ, este barrio también es considerado de alta peligrosidad, por su cercanía a San Roque. El proyecto está compuesto por dos manzanas, entre las calles Chimborazo y Almeida, Calicuchima y la Hermita, junto a la Plaza de San Diego y a la nueva plataforma recreacional en ejecución, conectada al Centro de Desarrollo Comunal San Diego. El proyecto pretende integrar la rehabilitación urbana cediendo área para el pasaje vehicular de acceso a los estacionamientos públicos, que se generan en el subsuelo del huerto del convento.

La intervención se realizará sobre 8.160 m² de terreno y se prevé un área construida de 13.625 m², y se planea obtener 168 soluciones habitacionales, y alrededor de 12 locales comerciales y 62 estacionamientos.

10. El proyecto habitacional San Sebastián está compuesto por dos manzanas, entre las calles Loja, Quija, PV. Maldonado y Borrero, cerca al ex terminal terrestre Cumandá y a la Capilla de San Sebastián. Igualmente, es una zona degradada, de alta peligrosidad, hay inmuebles con usos incompatibles con vivienda, inmuebles en desuso, y hacinamiento en otros. Con el proyecto se pretende recuperar además el Pasaje Mazo para uso del barrio

En el proyecto se han incluido 44 predios, se ha conformado 3 conjuntos habitacionales, y son parte del proyecto 3 propiedades del IMP, el ex Hotel Colonial, en donde ya se tiene un proyecto habitacional definido, dos casas patrimoniales, y 2 lotes residuales pertenecientes al municipio.

Se han definido tres conjuntos habitacionales, el Conjunto habitacional en el ex Hotel Colonial, que está en etapa de contratación de obra, se ha desarrollado con el apoyo de la Junta de Andalucía; los conjuntos habitacionales desarrollados en las

manzanas 1 y 2 cuentan con plan masa definido, y están en proceso de contratación los estudios definitivos previos al inicio de la construcción.

Tabla N° 5 Proyectos de vivienda en el CHQ (DMDMQ)

OBRAS	AÑO	PRESUPUESTO	VIVIENDAS	COMERCIO	ESTACIONAMIENTOS
Benalcázar 1028	2001	\$ 204.364,00	15		
Rocafuerte 708	2000-2001	\$ 449.326,00	45		
Venezuela 1325	2000-2001	\$ 182.700,00	10	1	
Caldas 562	2001-2002	\$ 290.622,00	21	4	
Casa Ponce	2001-2002	\$ 454.064,00	22	2	
Luis Felipe Chávez 310	2002-2003	\$ 390.000,00	15		
Caldas 528	2002-2003	\$ 299.988,00	16		
Esquina San Blas	2002-2003	\$ 3.000.000,00	103	10	77
Balcón de San Roque	2003-2005	\$ 900.000,00	36	2	5
El Portón	2003-2005	\$ 850.000,00	17	7	23
Casa Pontón	2004-2006	\$ 1.700.000,00	36	3	22
Santo Domingo Plaza	2004-2005	\$ 1.200.000,00	15	6	33
Camino Real		\$ 5.610.000,00	93	6	140
TOTAL		\$ 15.531.064,00	444	41	300

Fuente: MDMQ (2009) / Elaboración Subsecretaría de Hábitat y Asentamientos Humanos (MIDUVI).

Como hemos enumerado, el Municipio tiene una política de priorización del uso residencial de la zona mediante la rehabilitación de varias edificaciones en el CHQ. Según lo conversado con algunos de los residentes del centro en breves entrevistas, ellos consideran en términos generales que así el Gobierno Central o el Municipio de Quito sigan interviniendo en obras de carácter físico, no están resolviendo el problema medular del centro:

Aquí la solución no es construir más vivienda, aquí se deben buscar alternativas para los problemas del alcohol de las calles, la prostitución en las esquinas y la cantidad de mendigos que tenemos en las calles, a nadie le gusta vivir entre esos problemas por más casas bonitas que existan... (Espinoza, 2012).

Para referencia puntual respecto a la falta de articulación de las intervenciones para promover la residencia en el CHQ, el siguiente análisis pretende tomar en cuenta las consideraciones de la comunidad, fuera de una política pública que promueva nuevos conjuntos habitacionales, el bono patrimonial antes descrito, entre otros incentivos. La vivienda, su estado estructural, el cambio en sus usos no es solamente la causa principal que provoca la despoblación sino el analizar la problemática del CHQ con una mirada integral no desde el patrimonio sino desde sus residentes.

Con lo expuesto, la política de regeneración habitacional en el CHQ ha estado presente desde la elaboración del PE y sin duda estas acciones han ocasionado incidencia directa en la construcción de la residencialidad del hábitat del CHQ. Sin embargo, estas políticas de promover nuevas construcciones y renovación de edificaciones podrían tomar en cuenta factores que de alguna manera han favorecido o vulnerado el derecho a los residentes de permanecer en su espacio habitable; es por ello importante hacer énfasis en la movilización social como factor de permanencia.

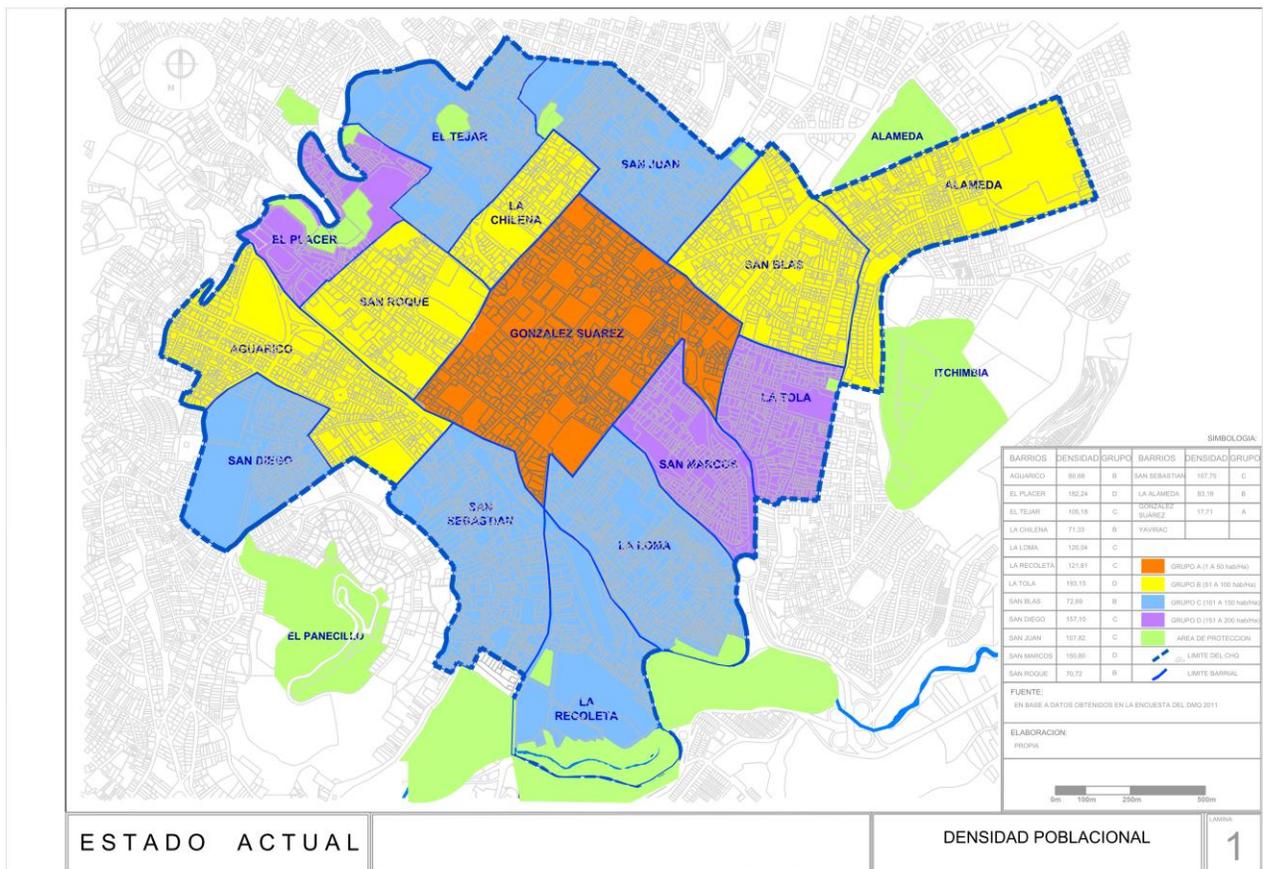
La política de implementación para atacar al CHQ se ha concentrado únicamente en la vivienda desde su condición de espacio físico y territorio. Los presupuestos que sustentan a la política no se han utilizado para la recuperación de los barrios como núcleo social de residencia. Lo que no ha permitido afianzar una apropiación adecuada entre la nueva vivienda y su residencialidad.

CAPÍTULO III

LOS BARRIOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO

De acuerdo a los últimos datos del CENSO 2010, se ha procedido a elaborar un mapa de los barrios del CHQ, en el cual se ha analizado su densidad poblacional. A breve rasgos se evidencia que el núcleo central del Barrio González Suárez es el que tiene menor cantidad de población residente y es donde se concentra la mayor cantidad de edificaciones patrimoniales orientadas como atracción turística del centro.

MAPA N° 2 DENSIDAD POBLACIONAL POR BARRIOS



Fuente: (Cevallos, 2011). Elaboración propia, 2013.

Problemática residencial de los barrios

Los barrios del CHQ se caracterizan por ser áreas heterogéneas. Por una parte, experimentan congestión y tugurización, marginación y pobreza de algunos de sus habitantes, falta de atención en problemas graves de infraestructura básica, actividades económico-productivas informales, abandono de espacios colectivos, deterioro del entorno urbano y de la riqueza patrimonial, conflictos sociales, así como también zonas revalorizadas mediante los programas y acciones de renovación urbana.

Las estrategias de renovación urbana, aunque han invocado como punto de partida la búsqueda del bienestar general y garantizar el hábitat de la población residente de los barrios, se ven enfrentadas a la amenaza directa del cambio de usos de vivienda a comercios y que eso provoque el desplazamiento de sus residentes. En algunos casos también provoca de manera indirecta el alza de los precios del suelo y las estructuras en que se concentren los intereses comerciales con fines de reordenación de uso. Es decir, dependiendo de los objetivos y las estrategias de intervención, serán de carácter físico o funcional y eso va a implicar necesariamente una transformación del espacio habitable.

El hábitat del CHQ enfrenta una problemática caracterizada hoy en día por dos fenómenos interconectados, uno de carácter físico, y el otro de tipo social. El primero se refiere al deterioro físico de la vivienda y los espacios públicos y demás estructuras; el segundo, al despoblamiento, pero también a las condiciones de pobreza y exclusión social de la población que permanece.

El CHQ se caracteriza también por la presencia de desempleo y subempleo, considerando que este es el incremento de la economía de sobrevivencia e informal; mendicidad encubierta en “servicios” a la población usuaria, prostitución y algunas prácticas vinculadas directa o indirectamente con la delincuencia organizada. El déficit en los servicios públicos es una demanda manifestada por los residentes, en especial de los barrios La Recoleta, 16.3%, y El Placer, 20.5%; deficiente servicio de recolección de

basura, falta de mantenimiento o rehabilitación de las redes de infraestructura; degradación de los espacios públicos.

La presencia de edificaciones deshabitadas, utilizadas como numerosos hogares en condiciones de precariedad (grupos sociales más vulnerables, como indígenas migrantes del campo a la ciudad, niños en situación de calle, indigentes, adultos mayores, discapacitados, personas con adicciones, trabajadoras sexuales, entre otros). Situación que se da con cierta intensidad en los barrios Yavirac y La Recoleta. En este sentido coexisten calidades de vida distintas al interior de los barrios del centro, exteriorizadas en gran parte por las formas de acceso a la vivienda para los sectores de bajos ingresos en un contexto de continua tensión entre la dinámica de los intereses sectoriales involucrados en su producción y la necesidad social de la vivienda a bajo precio (Espinoza S. G., 2008).

Como antes lo habíamos mencionado, el deterioro urbano y habitacional implica la degradación y pérdida de la imagen urbana y la desvalorización de las edificaciones que tienen cierta antigüedad. Con ello existen deficiencias en la planeación urbana, desarticulación en las políticas, falta de continuidad en las intervenciones, y a pesar de eso una recarga de intervenciones en ciertos sectores dirigidos especialmente a la conservación del patrimonio edificado con miras hacia un desarrollo sólido de la centralidad histórica hacia el turismo.

Así, las características de este espacio urbano intervenido y no amoldadas ni a la segregación de usos ni a la privacidad en las relaciones sociales que imperan en el nuevo orden urbano, propician la aparición de un conflicto latente entre el capital, que invierte y revaloriza las rentas del suelo, y la población, que trata de mantener su espacio residencial y de trabajo, de identidad y de arraigo. Aquí es donde se da la lucha por la expulsión o por la permanencia, particularmente, del uso habitacional de bajo costo y de la población residente pobre. Por deterioro habitacional se entiende el “desgaste y maltrato de las estructuras físicas que se da como consecuencia de la desinversión, principalmente en mantenimiento, aunque también por la intensificación de su uso asociado a los procesos de

sucesión, por ejemplo cuando las viviendas son ocupadas por familias más pobres en condiciones de hacinamiento” (Coulomb; 2008).

Durante los últimos años, con el afán de poblar nuevamente el centro, las políticas de regeneración habitacional han tenido una influencia directa en la construcción de la residencialidad de las familias, con la localización de su vivienda en función de las decisiones y posibilidades de permanencia o de movilidad residencial de sus habitantes.

Para Coulomb, esto permitiría determinar una herramienta que identifique factores importantes que han favorecido o vulnerado el derecho de la población de permanecer en su espacio habitable, de su espacio de arraigo colectivo (Coulomb; 2008).

Desde un contexto de ordenación territorial estas intervenciones han sido marcadas por dos objetivos antagónicos. Por un lado, la regeneración urbana, mediante la instrumentación de políticas públicas y programas de renovación habitacional del hábitat deteriorado de los barrios del núcleo del CHQ. Por otro lado, la transformación de las áreas centrales por medio de planes y programas basados en la protección del patrimonio histórico y de los espacios deteriorados, con el propósito de atraer turismo, crear nuevas actividades y servicios e incluso nuevos habitantes de mayores ingresos y capacidad de consumo. Pero las estrategias de intervención no se han concentrado en dar soluciones a los problemas sociales profundos, más bien se han concentrado excesivamente en la estructura edificada.

Los resultados de las políticas de regeneración habitacional en el CHQ pueden tener diferentes lecturas a partir de la posición del observador: desde la perspectiva subjetiva de los habitantes originales y de quienes llegan a vivir a esta unidad urbana; los resultados meramente cuantitativos en cuanto a la sustitución de vivienda o incremento del parque habitacional, o bien, la revisión de las acciones que han favorecido o vulnerado el derecho de la población a permanecer en su espacio habitable. Así como también la pérdida de actividades de carácter habitacional a causa de cambios de uso de suelo a comercial u otros servicios.

Tabla N° 6

N°	BARRIOS	POBLACIÓN		USOS DE SUELO DE BARRIOS CENTRO HISTÓRICO DE QUITO				
		%	N°	VIVIENDA	COMER-CIO	EDUCA-CIÓN	CUL-TO	ADMINISTRA-CIÓN Y OTROS
1	SAN JUAN	6,81	2764,49	85,40	9,50	0,70	0,70	3,60
2	SAN BLAS	5,02	2038,15	76,10	11,10	5,50	1,30	5,90
3	LA ALAMEDA	6,34	2575,21	78,90	5,10	4,70	0,70	10,50
4	LA TOLA	7,66	3107,85	93,60	2,00	0,80	1,20	2,40
5	SAN MARCOS	5,90	2394,72	77,90	9,70	4,40	3,10	4,90
6	LA LOMA	8,44	3424,80	89,40	4,20	2,10	1,50	2,80
7	LA RECOLETA	8,51	3455,62	89,30	7,70	0,00	0,00	3,10
8	SAN SEBASTIÁN	7,23	2936,17	86,20	2,80	2,80	1,80	6,40
9	SAN DIEGO	7,02	2848,13	86,40	2,20	0,00	1,60	9,80
10	AGUARICO	5,92	2403,53	87,60	7,00	1,20	1,90	2,40
11	EL PLACER	7,70	3125,46	80,30	0,90	6,50	0,00	12,10
12	EL TEJAR	6,55	2658,84	86,90	9,10	1,30	0,70	2,00
13	LA CHILENA	1,90	770,36	69,00	21,60	3,10	2,10	4,10
14	GONZÁLEZ SUÁREZ	2,34	950,85	55,80	27,80	2,50	2,90	10,90
15	SAN ROQUE	3,58	1452,68	81,60	8,50	1,90	3,80	4,20
16	YAVIRAC	9,07	3680,12	95,50	1,50	0,00	0,00	3,00

Fuente: Estudio de Socialización, MDMQ 2011. Elaboración propia.

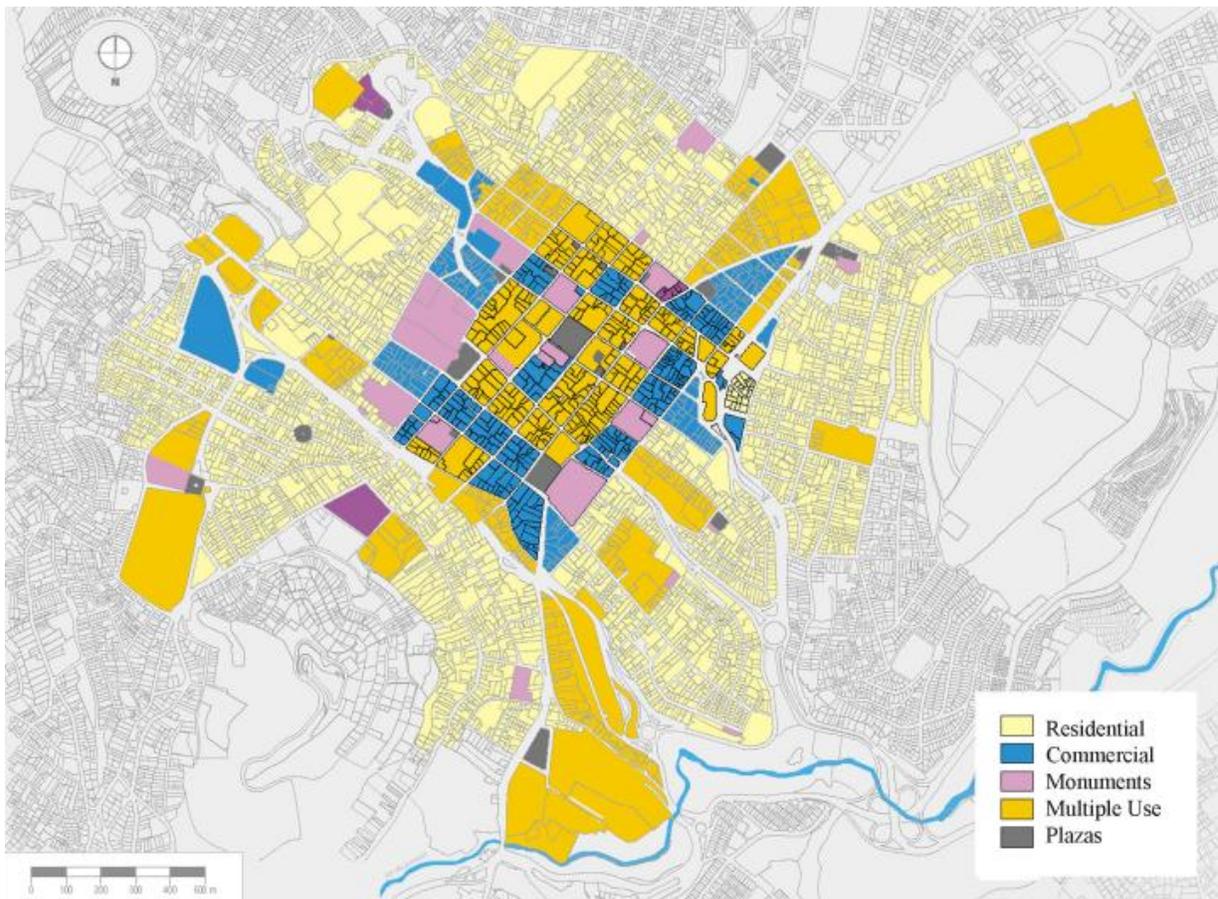
Como parte de las transformaciones que ha sufrido la centralidad histórica, los barrios del CHQ guardan relación con el proceso de crecimiento y desarrollo histórico de la ciudad. En el núcleo central, los inmuebles inicialmente destinados al uso administrativo y de vivienda, en los cuales se reflejaba el poder económico y la clase social del propietario, conforme creció la ciudad fueron cambiando sus usos, y así pasaron a privilegiar los usos comerciales y de servicios.

Como se muestra en el cuadro, el barrio González Suárez con el 21.6%, San Roque con el 33% y La Chilena con el 17,5% son los barrios que tienen el porcentaje más alto para usos de tipo administrativo, comercial y de servicios. Los barrios que territorialmente se encontraban en el primer anillo circundante a la Plaza de la Independencia, fueron destinados al uso exclusivamente residencial, en los cuales se asentaban las clases trabajadoras. Podemos apreciar que Yavirac con el 95.50%, La Recoleta con el 89,30%, y

La Loma con el 77,8% son los barrios en donde hasta ahora los inmuebles son destinados únicamente a vivienda y a su vez es donde mayor población residente se concentra.

El mapa a continuación permitirá ilustrar de mejor manera cómo el núcleo central del CHQ concentra usos múltiples, comercios y monumentos y alrededor de este se encuentran los barrios exclusivamente residenciales. Sin embargo, este mapa contiene información aproximada, ya que fue elaborado en 2006 durante la actualización del Plan Especial.

Mapa N° 3 USOS DE SUELO CENTRO HISTÓRICO DE QUITO



Fuente: Plan Especial CH, en (Donoso, 2008).

Tabla N° 7

TENENCIA POR BARRIOS					
N°	BARRIOS	PROPIA	PROPIA Y ARRENDADA	ARRENDADA	OTRO
1	SAN JUAN	36,8	36,8	26,5	0
2	SAN BLAS	32,3	34,2	32,3	1,2
3	LA ALAMEDA	45,1	25,4	29,1	0,4
4	LA TOLA	49,0	16,7	32,7	1,6
5	SAN MARCOS	47,7	25,4	23,5	3,4
6	LA LOMA	48	26,7	24,3	1,0
7	LA RECOLETA	53,7	17,9	28,4	0
8	SAN SEBASTIÁN	40,9	30,4	26,6	2,1
9	SAN DIEGO	41,7	34,4	23,9	0
10	AGUARICO	25,8	38,1	36,1	0
11	EL PLACER	48,9	34,1	15,9	1,1
12	EL TEJAR	30,9	43,8	25,3	0
13	LA CHILENA	29,5	53,7	16,8	0
14	GONZÁLEZ SUÁREZ	36	30,2	31,9	1,9
15	SAN ROQUE	28,4	40,9	30,8	0
16	YAVIRAC	40,2	32,6	25	2,3

Fuente: Estudio de Socialización, MDMQ 2011. Elaboración propia.

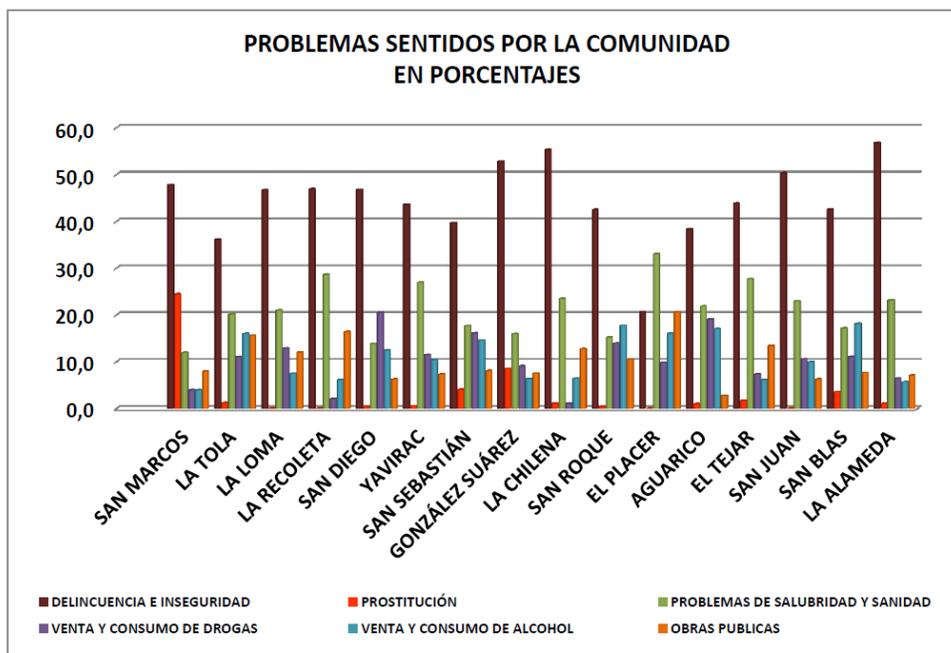
En relación a la posesión de la propiedad podemos indicar, sobre la base de lo declarado por los propietarios y/o inquilinos entrevistados, que en las viviendas ubicadas en los sectores considerados más peligrosos existen menos propietarios residiendo en sus viviendas, como es el caso del barrio Aguarico, que registra el nivel más alto de arrendatarios, con el 36,1%. Le siguen: La Tola, 32,7%; San Blas, 32,3%, y González Suárez con el 31,9%. En estos barrios se ha encontrado el mayor éxodo de los propietarios residentes. Estos porcentajes corresponden a aquellas viviendas donde sus propietarios viven en otros lugares y mantienen sus inmuebles como bienes que les producen una rentabilidad.

En los barrios de La Recoleta, La Tola, El Placer y La Loma, se registra la mayor cantidad de propietarios que viven en sus inmuebles. De alguna manera esa fidelidad al sitio está relacionada con los niveles de conocimiento sobre la importancia del patrimonio y con la mayor o menor percepción que las personas tienen sobre la inseguridad en sus respectivos barrios. El barrio de San Roque demuestra también un porcentaje significativo de viviendas en arriendo 40,9% y 30,8, respectivamente. Ahí está ubicado el ex penal García Moreno; el segundo centro de abastecimiento de víveres como es el mercado que lleva el mismo nombre; la “zona rosa de las canteras”, así como también es un barrio que acoge gran flujo de personas de provincia de escasos recursos, que llegan a la ciudad en busca de un lugar temporal de alojamiento.

Tabla N° 8

PROBLEMAS SENTIDOS POR LA COMUNIDAD							
N°	BARRIOS	DELINCUE NCIA E INSEGURID AD	PROSTITUCI ÓN	VENTA Y CONSUMO DE DROGA S	VENTA Y CONSUMO DE ALCOHO L	PROBLEM AS DE SALUBRID AD Y SANIDAD	OBRAS PÚBLIC AS
1	SAN JUAN	50,30	0,00	10,60	9,90	23,00	6,20
2	SAN BLAS	42,50	3,50	11,05	18,10	17,10	7,60
3	LA ALAMEDA	56,71	1,01	6,38	5,70	23,15	7,05
4	LA TOLA	36,10	1,10	11,00	16,00	20,20	15,60
5	SAN MARCOS	47,80	24,40	4,00	4,00	11,90	8,00
6	LA LOMA	46,60	0,00	12,90	7,40	21,00	12,00
7	LA RECOLETA	46,90	0,00	2,00	6,10	28,60	16,30
8	SAN SEBASTIÁN	39,60	4,00	16,10	14,60	17,60	8,00
9	SAN DIEGO	46,70	0,40	20,40	12,40	13,90	6,20
10	AGUARICO	38,30	1,00	19,10	17,00	21,90	2,80
11	EL PLACER	20,50	0,00	9,82	16,10	33,00	20,50
12	EL TEJAR	43,90	1,74	7,27	6,12	27,62	13,37
13	LA CHILENA	55,30	1,10	1,10	6,40	23,40	12,80
14	GONZÁLEZ SUÁREZ	52,80	8,50	9,10	6,30	15,90	7,48
15	SAN ROQUE	42,40	0,30	13,90	17,70	15,20	10,40
16	YAVIRAC	43,50	0,50	11,40	10,40	26,90	7,30

Fuente: Estudio de Socialización, MDMQ 2011. Elaboración propia.



Fuente: Inventario de Inmuebles Patrimoniales DMDQ (Cevallos, 2011).

De acuerdo a los datos recogidos en una encuesta de percepción ciudadana aplicada en los barrios del CHQ, sus habitantes identificaron varios problemas que abarcan distintas complejidades: sociales, ambientales y de servicios, que son a su criterio algunas de las causas que influyen para que los barrios pierdan población residente y afecten su calidad de vida.

Los problemas señalados en el cuadro fueron descritos por los residentes encuestados. La delincuencia y la inseguridad constituyen el mayor problema de los moradores de los 16 barrios intervenidos. Los habitantes de los barrios sostienen que este problema está llegando a niveles graves, en especial en los barrios en donde menor cantidad de población residente existe. En La Alameda es donde se percibe el mayor nivel de inseguridad, a pesar de que uno de los barrios caracterizados por un alto nivel de delincuencia es el de El Placer, tan solo el 20,5% expresó como inseguridad el problema, siendo el principal para ellos el tratamiento de residuos sólidos y de recolección de basura.

La prostitución es un problema que se concentra en San Marcos, 24.40%, y tiene cifras significativas en los barrios vecinos, como González Suárez, San Sebastián y San Blas. Otro de los problemas con mayor frecuencia mencionados son la salubridad y la sanidad, especialmente en la acumulación de basura; la falta de contenedores, sobre todo en los sectores donde existen escalinatas, mal olor, etc.

La venta y el consumo de drogas es otro problema grave. San Diego es el sector donde más se comercia y consume el producto, si bien en todos los barrios se ha detectado y denunciado la venta y consumo de estupefacientes. La venta y consumo de alcohol es un problema generalizado y tolerado; en el eje de la Ave. 24 de Mayo, en los barrios San Sebastián, Aguarico, San Roque y El Placer es común ver todos los días a grupos de personas alcohólicas en las calles, muchos de ellos inconscientes, botados en las veredas. También sobresale este problema en La Tola, debido a la gran cantidad de cantinas clandestinas que funcionan en este barrio. La insuficiencia en la ejecución de obras públicas es otro problema sentido por la comunidad, siendo El Placer y La Recoleta los sectores donde esta situación tiene más demanda, seguida por los barrios La Tola y El Tejar. Esta variable es tan importante como las demás, pero indudablemente es de un interés mayor puesto que identifica aquellos factores que, de una u otra forma, son indispensables para la buena o mala interacción de los habitantes del Centro Histórico con su entorno.

Como podemos observar en el cuadro y gráfico presentados, cada barrio tiene sus propios problemas; estos resultados son importantes para que las autoridades puedan tomar medidas y desarrollar políticas que lleven a la solución de los mismos.

- La Tola presenta problemas de inseguridad, así como en todos los barrios analizados, pero también un porcentaje considerable de problemas relacionados con la salubridad, la sanidad y la venta y consumo de alcohol, este último es un problema que no ha tenido solución, ya que en el barrio se encuentran gran cantidad de cantinas clandestinas, lo que ocasiona que se presenten disturbios y riñas callejeras con frecuencia, alterando la tranquilidad de los moradores.

- San Marcos, en este barrio la prostitución es un problema acuciante, sus habitantes reclaman una solución definitiva por parte de las autoridades municipales, pues consideran que el libre ejercicio de esta actividad es lo que genera la delincuencia e inseguridad de que son víctimas. Otro de los problemas tiene relación con “la circulación del Trole a grandes velocidades”, lo que ocasiona la vibración de los inmuebles que se encuentran en la zona de influencia.

- En La Recoleta, para los habitantes del barrio la delincuencia es el problema más grave, ya que son víctimas de asaltos y robos cotidianamente. El sistema de recolección de basura, según los moradores, no funciona adecuadamente, reclaman por el incumplimiento de los horarios de recolección de basura. Se sienten afectados, pues esta irregularidad tiene como consecuencia que las calles se encuentren sucias, produciéndose una contaminación ambiental y visual, que se agrava con la presencia de perros callejeros que esparcen los desechos por todo el lugar. Solicitan a las autoridades municipales se arreglen las aceras, que se encuentran en muy mal estado. Los trabajos que se realizan en el antiguo terminal terrestre ocasionan molestias a los habitantes por los ruidos y vibraciones que produce la maquinaria pesada.

- En El Placer, las familias señalan otros aspectos como la falta de salubridad y la despreocupación por el ornato por parte de los vecinos. Indican que es conveniente concienciar a los alumnos de los planteles educativos para que no dañen las áreas verdes. La acumulación de agua y basura debajo y alrededor de las escalinatas, así como el hundimiento de algunos sectores de las calzadas, son otros factores que ocasionan inconvenientes a la comunidad. Mencionan que la construcción de los parqueaderos del Museo del Yaku, les causa problemas de vibración y cuarteamientos en las viviendas. La afluencia vehicular originada por la actividad del mercado de San Roque en los fines de semana, convierte a las aceras en parqueaderos, impidiendo a los propietarios de los inmuebles el acceder o salir de sus viviendas.

- En San Roque manifiestan que una gran cantidad de lugares se han convertido en verdaderos establecimientos de venta de drogas, especialmente las cantinas, escalinatas e incluso dicen que algunos vendedores de periódicos trafican con estas sustancias. Denuncian la existencia de cachinerías, sitios en los que se venden artículos robados. La suciedad producida por el mercado, junto al desaseo de personas que vienen del campo, que trabajan como cargadores y viven en condiciones infrahumanas haciendo sus necesidades en las calles y veredas del sector, es otro de los problemas que molesta a la población.

- En Aguarico los mayores problemas de sus habitantes son la recolección de basura, las ventas ambulantes que ocupan las aceras, las cachinerías y las cantinas ilegales que expenden licor incluso a menores, sin control alguno. Solicitan la reubicación de las ventas ambulantes y la aceleración de los trabajos del Municipio, y se quejan de que una vez terminados los arreglos, los empleados municipales no recogen los escombros.

- La Chilena es un barrio básicamente comercial, para los comerciantes la mayor preocupación es la inseguridad en que se desenvuelven sus actividades, por lo que solicitan mayor presencia policial. Otra de las preocupaciones tiene que ver con la falta de vías de evacuación y de penetración para vehículos como motobombas o ambulancias en caso de algún siniestro, como un incendio, al cual se sienten expuestos por el mal estado de las instalaciones eléctricas. Creen que las autoridades deben repensar la distribución de los locales comerciales.

- Para los habitantes de San Blas, la inseguridad es el mayor problema, pues se sienten amenazados permanentemente por asaltantes en las calles, en el día y en la noche, especialmente en las gradas de la Valparaíso y en la calle Galápagos. Denuncian que los terrenos baldíos se convierten en “cuevas de ladrones” y que los delincuentes están invadiendo estos terrenos y construyendo pequeñas viviendas precarias con materiales no convencionales.

- En el barrio de San Juan los problemas de inseguridad son similares a los de los otros barrios, pero además sus habitantes denuncian la presencia de pandillas tanto originarias del sector, como otras que vienen del barrio de Toctiuco; igualmente denuncian la presencia de cachinerías y venta de drogas en las calles Guayaquil y Galápagos.
- Entre todos los barrios, es en La Alameda en donde sus habitantes perciben a la inseguridad como el problema más grave, con el 56,71%. Los moradores se sienten amenazados permanentemente por los ladrones que asaltan a los transeúntes tanto en el día como en la noche, sobre todo en la calle Valparaíso, en la escalinata Ramón Egas y en la calle Los Ríos.

Tabla N° 9

INFORMACIÓN PREDIAL						
N°	BARRIOS	N° DE MANZANAS	N° DE PREDIOS	INMUEBLES DESHABITADOS	% NÚMERO DE PREDIOS VS. DESHABITADOS	TERRENOS BALDÍOS
1	SAN JUAN	9	155	5	3,23	
2	SAN BLAS	31	588	21	3,57	14
3	LA ALAMEDA	14	328	13	3,96	
4	LA TOLA	9	257	5	1,95	
5	SAN MARCOS	14	281	11	3,91	1
6	LA LOMA	29	554	20	3,61	2
7	LA RECOLETA	2	78	5	6,41	
8	SAN SEBASTIÁN	17	332	16	4,82	2
9	SAN DIEGO	11	199	7	3,52	
10	AGUARICO	44	600	24	4,00	
11	EL PLACER	11	133	4	3,01	1
12	EL TEJAR	21	351	8	2,28	4
13	LA CHILENA	7	116	1	0,86	
14	GONZÁLEZ SUÁREZ	47	605	14	2,31	
15	SAN ROQUE	11	230	8	3,48	1
16	YAVIRAC	6	192	15	7,81	4

Fuente: Estudio de Socialización, MDMQ 2011. Elaboración propia.

El barrio Yavirac muestra un mayor porcentaje de predios vacíos o abandonados respecto a los que se encuentran ocupados, 7,81%. Según entrevistas mantenidas con

algunos de los residentes, la presencia de terrenos vacíos provoca que exista mayor percepción de inseguridad; consideran que estos espacios concentran pandillas o sitios de reunión para que moradores beban o se reúnan hasta altas horas de la noche, convirtiéndose así en barrios peligrosos.

Análisis cualitativo: el barrio de San Marcos

Hemos revisado de qué manera se han ido planteando políticas públicas urbanas para repoblar al CHQ y así conservar su carácter de centralidad urbana y sobre todo residencial. Sin embargo, las políticas para conservar a los actuales residentes no han tenido resultados exitosos (77% de uso de suelo de vivienda).

Por motivos metodológicos, se eligió al barrio residencial de San Marcos para la aplicación de una encuesta y varias entrevistas. La recolección de datos se la obtuvo a lo largo de la calle Junín, desde la A. Almeida hasta la finalización de la calle. Para el muestreo se eligió a San Marcos porque cumple con algunas de las características antes analizadas: el barrio se encuentra dentro de la planificación urbana del CHQ para revitalización y mejoramiento de edificaciones en mal estado, se ha incentivado las iniciativas de inversión privada, como es el Conjunto Residencial San Marcos construido por Mutualista Pichincha luego de una intervención a una edificación escolar muy antigua; mejoramiento de espacios públicos (parque central); adicionalmente, a pesar de varias intervenciones, los residentes manifiestan que la actuación de las autoridades no ha sido suficiente puesto que los problemas más graves son la prostitución y la contaminación. Para el año 2003, San Marcos presentó un número considerable de edificaciones en mal estado, es una centralidad complementaria al núcleo principal con una importante función residencial.

San Marcos es uno de los 16 barrios del CHQ que hoy en día conservan su riqueza arquitectónica, que posee desde los años de la República. Está ubicado a lo largo de las calles Junín y Flores, al costado nororiental de la Plaza de Santo Domingo. Como parte de la recuperación del barrio, en este espacio se encuentran varios museos (Museo de

Arquitectura, Museo de la Acuarela, Santa Catalina, entre otros) y dos centros culturales. El barrio empieza en la esquina de la calle Junín y Flores, en el Museo de Santa Catalina de Siena, monasterio que funciona hace más de 100 años. Frente a este lugar se encuentra la cafetería Dios no muere, la cual recoge facetas de la vida del ex presidente del Ecuador Gabriel García Moreno. A una distancia aproximada de 20 metros se ubica La Karakola (Kasa de Experimentación y Konvivencia Artística), en este centro se realizan distintas actividades de formación y talleres artísticos, danza, fotografía, teatro, cuento y narración de leyendas y tradiciones, con el objetivo de llamar la atención e incentivar la participación de los vecinos del barrio.

La idea es que los moradores construyan su propia cámara fotográfica, usando una caja de cartón pintada de color negro y recuperar la tradición oral de los pueblos... Quito es una ciudad llena de cuentos y leyendas. Este es un espacio para que los vecinos puedan transmitir las historias que sus padres y sus abuelos les contaron (Bautista, 2012).

En el barrio también se encuentra el Centro Cultural La Cuchara de San Marcos, lugar destinado a la exposición de fotografía, colección de esculturas hechas con material reciclado, entre otras muestras para el público, así como objetos interesantes que promueven el cuidado del medio ambiente. El Museo Manuela Sáenz es una casa con estilo colonial, allí se conservan objetos, esculturas, cuadros y documentos personales de “La libertadora del libertador”. La casa San Marcos Hotel Boutique cuenta con una galería de arte y un restaurante. En el Museo de Acuarela y Dibujo hay una muestra permanente de acuarelas y dibujos. En La Casa de la Danza se realizan presentaciones artísticas todos los fines de semana (Comercio: 2012).

En San Marcos tenemos cuatro diferentes tipos de actores:

1. Los antiguos residentes, que son aquellos que respondieron en la encuesta que viven en el barrio desde hace más de 15 años y que han participado de los programas promovidos por el Municipio de Quito, como el “Pon a punto tu casa” para el mejoramiento de cubiertas y fachadas. En una de las entrevistas manifestaba uno de los vecinos con preocupación el sinnúmero de intervenciones que ha realizado el Municipio desde hace ya varios años y no se han podido solucionar problemas de carácter social, que a su criterio son los más importantes. Por un lado reconocen la

revitalización del barrio, el mejoramiento de las edificaciones, lo que ha provocado que nuevos vecinos vayan a vivir al barrio. Sin embargo, la Sra. Mónica (dueña de una de las viviendas que tiene una tienda de víveres justo en la mitad de la calle Junín), dice que le preocupa el futuro del barrio debido a la presencia de un grupo de prostitutas que trabajan justo al inicio de la calle Junín, y eso degrada al barrio. También considera un problema la presencia de mendigos y jóvenes en estado de ebriedad que se albergan en la puerta de entrada del convento, provocando el aumento de la percepción de inseguridad. Es importante citar que alrededor del 24.5% de los encuestados menciona al problema de la prostitución como el tema más sensible del barrio.

2. Los nuevos residentes. Para hablar sobre esta categoría se realizaron dos entrevistas, una al portero del conjunto residencial Plaza San Marcos y la otra a uno de sus propietarios. Los nuevos residentes tienen tan solo dos años de haber comprado uno de los departamentos rehabilitados de la calle Junín. María Gabriela, su propietaria, relataba que el vivir en CHQ era como vivir en otro país, que se enamoró del barrio desde que lo conoció. “Esto no es el centro centro”, dice y explica que es un barrio más residencial, no pegado a todos los comercios y alejado de las grandes cantidades de flujo de personas que los transitan (Cortez, 2012). El edificio rehabilitado fue durante varias décadas la sede de un colegio religioso femenino, lugar que fue el lugar donde estudiaron algunos de los vecinos que todavía residen en el barrio. Sin lugar a dudas, el conjunto conserva su estilo colonial, con una inmensa puerta de capullí tallado, que es el ingreso peatonal.

Lo más bonito es la relación con los vecinos del condominio, con quienes comparten a puertas abiertas los momentos de la vida: hacen guaguas de pan o pizzas, conversamos en los corredores hasta tarde (Cortez, 2012).

Sin embargo, a pesar de estar contenta con su nuevo departamento, María Gabriela considera que hay una situación que le preocupa y es que al principio, cuando el conjunto era nuevo, los 20 departamentos estaban habitados, pero que de esos 6 están vacíos. No conoce las razones, ella cree que puede ser por el precio alto del metro de construcción que impide que sean departamentos accesibles.

En la entrevista realizada al portero del edificio, quien viven en el CHQ aunque no en el barrio, él fue parco en sus declaraciones; simplemente manifestó que a pesar de que los departamentos son lindos y han albergado a familias que tienen dinero, algunas de ellas se han ido, primero por el problema de las prostitutas en la Junín, y segundo porque “la gran cantidad de perros callejeros ensucian las escalinatas del barrio, la basura amanece regada y hay ratas”. Eso ha provocado que los dueños vendan o renten sus departamentos. “La alegría de vivir aquí les dura poco” (Gonzalo, 2012).

Los resultados de las encuestas demostraron que el 35% de los residentes nuevos son parejas jóvenes. El 47,7% del total son dueños de sus viviendas (entre nuevos y antiguos), el 50% son residentes antiguos.

3. Administradores y trabajadores de los centros culturales y museos (4,90% de usos de suelo destinado). La plaza es el espacio más importante de los vecinos, es el lugar de encuentro, lo que permite que el barrio mantenga su ambiente vecinal. Uno de los administradores del Centro Cultural nos cuenta que además de la presencia de museos, restaurantes y otros lugares, varias instituciones municipales han unido esfuerzos encaminados a convertir a este sector en un ícono cultural y artístico (Bautista, 2012). San Marcos es uno de los últimos que han mantenido a través del tiempo su carácter de barrio tradicional quiteño, lo que lo vuelve único.
4. Se obtuvo la opinión de un pequeño grupo de turistas que recorría la calle Junín, en un primer acercamiento consideraron que era uno de los barrios más bonitos que habían visitado en el CHQ y que lo único que lo dañaba era la basura acumulada en las escalinatas al final de la cuchara.

Complementarias a estas entrevistas, en un taller realizado por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el MIDUVI, el Ministerio Coordinador de Patrimonio, empresarios privados, promotores inmobiliarios y vecinos en general del Centro Histórico, el pasado 26 y 27 de julio de 2012, una de las grandes conclusiones fue que la política urbana debería integrar y tomar en cuenta como eje medular de intervención el problema

social con la población del centro, y posterior a ello el mejoramiento de edificaciones, espacio público y otros aspectos de estructura.

Lo que podemos obtener de los resultados logrados con los vecinos y moradores son varias miradas respecto a la intervención. Por un lado han sido importantes las políticas de restauración y recuperación de edificaciones, que han permitido cumplir parcialmente el objetivo; es decir, fomentar el uso de nuevos espacios, promocionar la visita de un barrio tradicional que conserva sus orígenes, así como también divulgar su valor y poner en conciencia de los residentes y moradores su fragilidad y necesidad de mantenerlo así.

Por otro lado, existe cierta insatisfacción en algunos vecinos al tratar los problemas del barrio y del centro en especial, concluyendo que no se ha podido dar solución integral a la recuperación de los barrios. Para conseguirlo, se deben solucionar los problemas de fondo que aquejan al centro, como la extrema pobreza de algunos de sus habitantes, el problema de las prostitutas, que hasta el momento ninguna de las intervenciones ha dado resultado para resolver su situación; la dotación de servicios públicos y problemas a nivel barrial. Pero también el problema de accesibilidad, movilidad y contaminación provocan que si bien sea un atractivo el vivir en el centro la llegada de nueva población residente no sea sostenible en evidenciar este tipo de problemas. Es decir, esto demuestra que las intervenciones deberían enfocarse como manera prioritaria en los residentes para mantenerlos en un hábitat de calidad, y posteriormente atraer a nuevos que permitan su permanencia en los barrios. Tomar en consideración, no solo como enunciado, los comportamientos, hábitos, pensamiento, el entorno social como medio de transmisión cultural y de memoria histórica, ideas que subyacen en forma evidente en nuestra definición de la difusión del patrimonio como gestión cultural mediadora entre el patrimonio y la sociedad.

Es imposible la existencia de una cultura sin patrimonio y una sociedad sin memoria; el valor social convierte al patrimonio del presente en una realidad imprescindible para la comprensión de esas culturas y sociedades y a sí mismas y, también, para permitir su comprensión a generaciones posteriores” (Martín, 2007).

Mónica Moreira, residente del CHQ, en la entrevista realizada en el taller antes mencionado, manifestaba su pesar, ya que son años de trabajar a favor de sus vecinos. Ella considera que a pesar de estar involucrada con el municipio, las acciones ejecutadas a favor del centro no se concentran en los verdaderos problemas de los residentes: “Yo vivo en San Juan y he luchado hasta cansarme para que asfalten la calle Galápagos, es imposible transitar a pie... pero no hay respuesta, la intervención no piensa en el barrio como un núcleo vivo de personas” (Moreira: 2012).

Una vez más, la importancia que implica considerar a los habitantes como parte fundamental del patrimonio se compromete al reconocimiento de la necesidad de cambio, de adaptación a nuevas necesidades, a los antiguos y nuevos hábitos y a las transformaciones propias de la centralidad. Es por esta razón que la intensa concentración en el mantenimiento, conservación, restauración de estructuras físicas no puede ser el objetivo, así como tampoco plantearse al centro únicamente con el fin de potenciar su turismo cultural. Es necesario hallar una solución que permita un equilibrio entre la preservación de la identidad y el espacio (Martín, 2007).

San Marcos es un barrio en el cual se han realizado la mayor cantidad de intervención respecto a la recuperación de viviendas; usos de suelo; En sus intervenciones han incluido un principio de integralidad, esto se evidencia en las cifras obtenidas y descritas anteriormente en donde conserva un porcentaje considerable de sus residentes. Sin embargo, la intervención integral de este barrio no ha sido con premeditación, esto se debe a la concentración de programas que se han generado a lo largo de los años en donde los residentes han sido uno de los principales protagonistas del planteamiento de necesidades e intervenciones emergentes.

CAPÍTULO IV

CONCLUSIONES

La orientación básica de la tesis apunta a demostrar que la pérdida de la población y vaciamiento de las viviendas, se deben al tipo de intervenciones públicas cuyos planes privilegiaron el monumentalismo por sobre la residencia, a fenómenos socio-espaciales más estructurales, como la gentrificación producidas por el tipo de intervenciones fragmentadas de mejoramiento de la vivienda y por tanto al encarecimiento del suelo. El notable valor histórico del CHQ, factor fundamental y común en el área, se sobrepone a una población pobre. De no evitarse el vaciamiento de la población original y el deterioro del CH, presumiblemente será desplazada en el futuro por otra con un mayor nivel de renta, es decir, una invasión del espacio por parte de clases medias-altas y la sustitución de la población y en gran medida del caserío original, así como la revalorización de un suelo desvalorizado con anterioridad.

La profusión analítica y de diagnósticos de las sucesivas y múltiples intervenciones que no logran resultados alentadores (la población continúa abandonando inexorablemente el CH) aunque se reduce a una mirada desde el plan, en la exposición, sugieren múltiples factores.

Las políticas de regeneración urbana en el centro han evolucionado en tanto se cambia la concepción de percepción por la planificación de intervenciones integrales, en donde se da importancia, en primer lugar, a la recuperación de edificios públicos y espacio públicos ubicados en las zonas periféricas del centro, ya no solamente en el núcleo central como antes se contemplaba. De este modo el PE pretendía ampliar la intervención en la imagen urbana y patrimonial. También la intervención de los últimos años ha provocado la generación de nuevos espacios peatonales públicos que permiten una mayor movilidad de sus visitantes; estas son iniciativas puntuales que pretenden dar atención a las necesidades internas de la comunidad. Sin embargo, los vecinos no llegan a identificar ni valorar el patrimonio intangible que está presente en la experiencia de su gente.

Para evitar la pérdida de población de todas estas experiencias de intervención, se debería anclar a las políticas en torno a la promoción de vivienda en el CHQ, con la puesta en práctica de los valores patrimoniales en primera instancia tomando en cuenta a sus residentes. El pensar en la historia social de la ciudad y sus barrios es lo que genera una verdadera identidad. Por otro lado, la importancia de garantizar una vida cotidiana de calidad, tal como lo plantea el derecho a la ciudad, permitirá mejorar la dinámica entre comercio, turismo y residencia. Tratar al barrio de manera individual, con sus necesidades internas, garantizará la permanencia de sus residentes y mantendrá la heterogeneidad de su población y a la vez incrementará una potencial demanda de nuevas familias.

Sin duda la conservación del patrimonio fue gestada hace décadas, siempre desde las esferas gubernamentales, y se instrumentó mediante la creación de un marco legal e institucional específico, operado por los gobiernos centrales. La generación de planes maestro, como lo describimos anteriormente, denota una concentración excesiva en recuperar el patrimonio monumental, y en función de esto el patrimonio debe inscribirse dentro de las acciones de regeneración urbana más integrales.

La función habitacional sigue ocupando el primer lugar, a pesar del despoblamiento que ha sufrido cada uno de los barrios; en especial el barrio González Suárez, núcleo del CH. El porcentaje de las edificaciones que tienen vivienda y comercio es considerable y es una constante en todos los barrios; es decir, las plantas bajas en su mayoría tienen comercios de todo tipo. La vivienda del Centro Histórico es uno de los temas clave en la rehabilitación. El Centro Histórico ha sido siempre un área polifuncional y en esto reside su gran dinamismo y vitalidad, porque la vivienda crea vínculos afectivos entre vecinos, con su espacio público, con el edificio en sí y con el barrio, lo que facilita la conservación del centro. En el estudio que realizó el MDMQ, los resultados respecto al conocimiento del patrimonio fueron evidentes. Los barrios con menos intervenciones, como Yavirac, 66%, es el que menos conocimiento tiene sobre temas de patrimonio, porque recibe población migrante de zonas rurales del país, que arriendan cuartos temporalmente.

La presencia de la población fija crea una economía propia del barrio (producción artesanal), a su vez esto genera vecindad y organización comunitaria.

Solo el habitar en un barrio, conocer a su gente, interactuar y apropiarse de los espacios residenciales puede garantizar vida y seguridad.

El PE contribuyó a una nueva concepción de integralidad del centro, se incorporó por primera vez a la conservación de la vivienda y al equipamiento urbano.

Esta investigación ha permitido poner en evidencia que las intervenciones, en su mayoría, han sido orientadas al turismo, y que la vivienda ha tenido un papel importante, pero no principal. No se debe quitarles importancia a los planes de intervención, que han sido instrumentos ejecutores de políticas, y el resultado responde a una visión política de mantener al centro como centralidad histórica y centralidad residencial. Es necesario un proceso de “retorno al centro” bajo iniciativa pública, en este caso del Municipio de Quito, y a partir de 2012 como eje emblemático del Gobierno Nacional. En palabras de Fernando Carrión, “el retorno a la ciudad construida”. Estas iniciativas deberán ser reforzadas para impedir el vaciamiento del 50% del área construida, y también permitirán la inversión de actores privados.

Hay que mencionar los diferentes estímulos a la vivienda, la recuperación de edificaciones, la oferta de nuevas y modernas construcciones, la promoción de vivienda de interés social y ahora la creación del bono patrimonial. El centro cuenta con 40.587 habitantes, según el último censo de 2010. A diferencia de estudios realizados por el DMDQ en 2008, que calculaban una población de 58.000 residentes en el área histórica, 721 unidades de vivienda nueva con financiamiento público y privado, préstamos del BID y subvención de la Junta de Andalucía. Y una proyección de 715 unidades habitacionales en los barrios de San Diego, 24 de Mayo y San Sebastián, hasta julio de 2014, según la planificación de la Empresa Metropolitana de Hábitat y Vivienda.

La política integral debería consolidar la vocación residencial de los barrios, no concentrarse únicamente en la oferta y restauración de vivienda (cambio de concepción de la vivienda únicamente como mercancía), esto permitiría la formación de un nuevo tejido urbano consolidado, siempre con un fin residencial.

El fenómeno de gentrificación se manifestó de manera más radical en el barrio de San Marcos, donde existe hasta el momento una mezcla de residentes: los tradicionales, que son personas adultas mayores, y los nuevos vecinos, jóvenes que han tomado al Centro Histórico como un lugar alternativo para vivir.

Respecto a la implementación de la política integral en torno a la consolidación comunitaria y barrial, es importante concluir que es uno de los pocos barrios que tiene una organización interna, lo que lo ha ayudado a mantenerse. Sin embargo, según la opinión de sus moradores, existe una sobre carga de intervención de infraestructura y espacio público concentrados en el barrio, con el temor de que ocasione que el uso residencial del barrio se transforme en atractivos turísticos.

BIBLIOGRAFÍA:

Acioly Claudio (2012). *Vivienda y Derecho a la Ciudad*. Ponencia Encuentro de Vivienda Adecuada para América Latina y el Caribe; Bogotá Colombia. UN Hábitat.

Alcalá, L. C. (1995). *La cuestión residencial, bases para la sociología del habitar*. Madrid: Fundamentos.

Becerra, V. C. (2008). Política de renovación de los Centros Históricos en México. *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, 28-39.

CAE, C. d. (2012). *Inventario de Vivienda DMQ*. Quito.

Castillo, A. P. (2012). El Centro Histórico de Quito. *Transcripción de conferencia realizada por Fundación Bienestar*, (págs. 1-5). Quito.

Carrión, F. (2001). *Centros Históricos de América Latina y el Caribe*. Quito: UNESCO.

Carrión, F. (2005). Los centros históricos en la era digital de América Latina. En R. R. Godoy, *ciudades Translocales: espacios, flujo, representación* (págs. 85-108). México: ITESO.

Carrión, F. (2000). Lugares o flujos centrales: los centros urbanos históricos. *Medio Ambiente y Desarrollo CEPAL*, 7-46.

Carrión, F. (2010). Relación ciudad-centro histórico. En F. Carrión, *El laberinto de las centralidades históricas en América Latina* (págs. 67-91). Ministerio de Cultura.

Carrión, F. (2007). *El financiamiento de la centralidad urbana: el inicio de un debate necesario*. Quito: FLACSO.

Carrión, F. (2009). La Centralidad Histórica, entre el nacionalismo del pasado (monumento) y el sentido social de hoy (centro vivo). *Revista de la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos*, 7-12.

Castells, M. (2004). *La cuestión urbana*. México: Siglo XXI.

CEPAL . (20120) *Panorama Social de América Latina*. Documento informativo.

<http://www.eclac.org/publicaciones/xml/5/48455/PanoramaSocial2012DocI-Rev.pdf>

Cevallos, M. (2011). *Inventario del Patrimonio Inmueble CHQ*. Quito: Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Cifuentes, C. (2011). *Vivienda del Centro Histórico de Quito*. Quito.

- Cifuentes, C. (2008). La planificación de las áreas patrimoniales del Centro Histórico de Quito. *Centro-h*, 101-114.
- Coulomb, R. (s.f.). Construyendo utopías desde el centro. *Construyendo utopías desde el centro*, 16-28.
- Coulomb, R. (2008). SUSTENTABILIDAD DE LA CENTRALIDAD URBANA E HISTÓRICA. *Quivera*, 29-49.
- Coulomb, R. (2001). Modelos de Gestión en los Centros Históricos. En F. Carrión, *La ciudad construida: el urbanismo en América Latina* (págs. 77-96). Quito: FLACSO.
- Cuervo, J. (2007). *Ensayos sobre políticas públicas*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- d'Arc, H. R. (2008). Integralidad de las políticas urbanas. *Desarrollo local en la recuperación de áreas centrales*. Comisión Europea, Programa URB-AL.
- DMQ. (Junio de 2011). *Secretaría de Territorio Hábitat y Vivienda*. Obtenido de <http://sthv.quito.gov.ec/>
- DMDQ. (2011). *ECCO QUITO: Perspectivas del ambiente y cambio climático en el medio urbano*. Quito: PNUMA.
- Delgadillo, Victor (2005). Publicado en Coulomb, R., Esquivel, M. y Ponce, G. (Coordinadores), *Hábitat y Centralidad en México. Un desafío sustentable*, México DF: Centro de Estudios Sociales y de Opinión Pública de la Cámara de Diputados. LXI Legislatura, pp. 179
- Donoso, M. E. (2008). *Housing Programs in the Historic Center of Quito*. Austin TX: Tesis de Grado.
- Donoso, R. E. (2008). *Housing Programs in the Historic Center of Quito*. Austin: Thesis.
- Gomá, Q. B. (1998). *Gobiernos locales y políticas públicas*. Barcelona: Ariel S.A.
- Gómez, J. J. (2010). El Ciclo de las políticas públicas. (págs. 1-13). Antigua: ECLAC.
- Güell, J. M. (1997). *Planificación Estratégica de Ciudades*. Barcelona: Gustavo Gili S.A.
- Hardoy, J. E. (1992). *Impacto de la Urbanización de los Centros Históricos de Iberoamérica*. Madrid: MAPFRE.
- Histórico, I. I. (1999). *Indicadores para la evaluación del estado de conservación de Ciudades Históricas*. Granada: Junta de Andalucía.

Jaramillo, S. (2007). Reflexiones sobre las políticas de recuperación del centro de Bogotá. En F. Carrión, *Los centros históricos de América Latina y el Caribe* (págs. 151-202). Quito: FLACSO.

Lefebvre, H. (1991). *La producción del espacio*. Cambridge: Blackwell.

MDMQ. (2010). *Política Metropolitana de Hábitat y Vivienda*. Quito: MDMQ.

Metropolitano, Q. D. (2012). *Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial, 2011-2022*. Quito: Graphus.

Municipio de Quito y Junta de Andalucía. (1991). *Centro histórico de Quito*. Quito: Fraga.

Municipio de Quito y Junta de Andalucía. (1991). *Centro histórico de Quito*. Quito: Fraga.
Pino, I. d. (2010). *Centro histórico de Quito, una centralidad urbana hacia el turismo*. Quito: ABYA YALA.

Pallares, F. (1988). *Las Políticas Públicas en Acción*. Revista de Estudios Políticos.

Pino, I. d. (2010). *Centro histórico de Quito, una centralidad urbana hacia el turismo*. Quito: ABYA YALA.

Puente, F. (31 de Julio de 2012). Vivienda del Centro Histórico. (N. Garzón, Entrevistador).

Puyol, R. (2003). ¿Son importantes los centros de las ciudades?

Quito, M. d. (2003). *Plan Especial del Centro Histórico*. Quito.

Quito, M. d. (2004). *Plan Equinoccio 21*. Quito.

Roth, A.-N. (2010). *Enfoques para el análisis de políticas públicas*. Bogotá: IEPRI.

Smith, A. (2013). Gentrificación de la Candelaria: reconfiguraciones del lugar de residencia y consumo de grupo de altos ingresos. *Revista Colombiana de Geografía*, 221 - 234.

12, B. (2008). Política Integral del Hábitat 2007-2017. *Bitácora 12-Universidad Nacional de Colombia*, 209-230.

Entrevistas:

Bautista, B. (20 de 10 de 2012). Buena vecindad del barrio San Marcos (N. Garzón, Entrevistador).

Cortez, M. G. (20 de Octubre de 2012). Vecindad en el CHQ (N. Garzón, Entrevistador).

Gonzalo. (2012 de octubre de 2012). Vecindad en el CHQ (N. Garzón, Entrevistador).

Martín, M. (diciembre de 2007). *Revista electrónica de Patrimonio Histórico*. Recuperado en enero de 2013.

Moreira, A. M. (Junio de 15 de 2012). Moradora de Centro Histórico (N. Garzón, Entrevistador).

Jaramillo, P. (Junio 15 de 2012). Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda (N. Garzón, Entrevistador).

<http://www.revistadepatrimonio.es/revistas/numero1/difusion/estudios/articulo3.php>