



**Inter-American
Development Bank**

Institutional Capacity
and Finance Sector

DISCUSSION PAPER

The Sustainability of Urban Heritage Preservation

El caso de Quito

Pedro Jaramillo

August 2010

The Sustainability of Urban Heritage Preservation

El caso de Quito

Pedro Jaramillo



Inter-American Development Bank
2010

© Inter-American Development Bank, 2010

www.iadb.org

The Inter-American Development Bank Discussion Papers and Presentations are documents prepared by both Bank and non-Bank personnel as supporting materials for events and are often produced on an expedited publication schedule without formal editing or review. The information and opinions presented in these publications are entirely those of the author(s), and no endorsement by the Inter-American Development Bank, its Board of Executive Directors, or the countries they represent is expressed or implied.

This paper may be freely reproduced provided credit is given to the Inter-American Development Bank.

1300 New York Ave. NW, Washington, D.C., U.S.A.

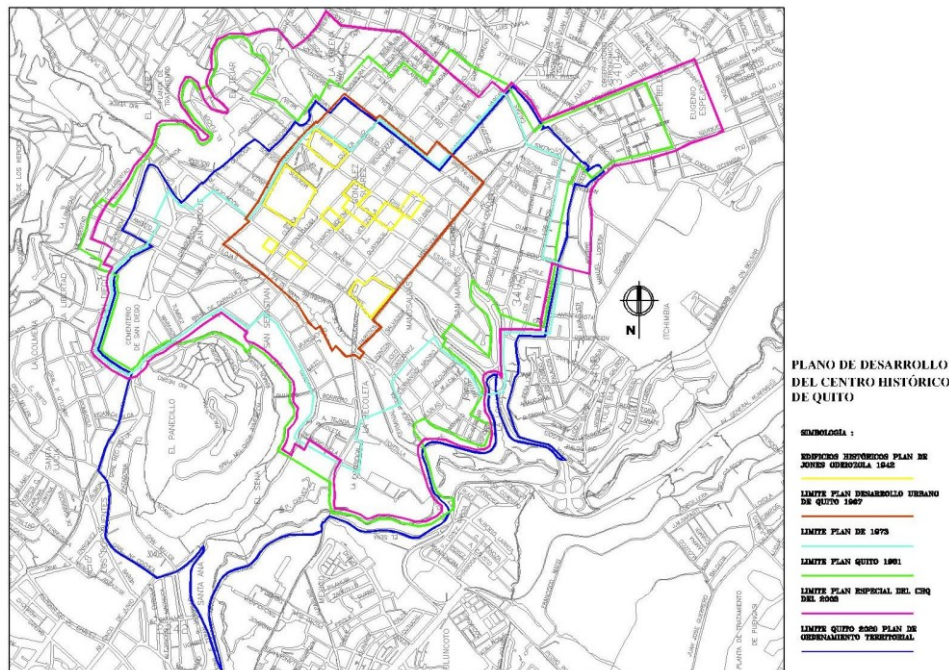
Contact: Eduardo Rojas (EDUARDORO@iadb.org)



1. El proceso de delimitación y estudios

El Distrito Metropolitano de Quito, una ciudad de 2.2 millones de habitantes, se caracteriza por la presencia del Centro Histórico de Quito, declarado por la UNESCO en 1978 Patrimonio Cultural de la Humanidad. Este se caracteriza por la presencia de iglesias, plazas, museos y monumentos patrimoniales, que constituyen un pilar fundamental en la identidad de la ciudad. El centro histórico, ha sido ampliamente estudiado y ha tenido diferentes aproximaciones y delimitaciones, la primera referencia se remonta a 1934 y la última se convalida en el 2003.

PLANO DE LÍMITES



En estos 70 años de reconocimiento el Centro histórico ha sido ampliamente estudiado, diagnosticado y se han determinado distintas formas de aproximación que han determinado proyectos de intervención así como generado instancias administrativas de gestión y control. De los estudios realizados merecen destacarse los siguientes momentos por su aporte al conocimiento del centro así como por la vigencia de estos estudios:

1. 1978 fecha de la declaratoria de patrimonio Cultural de la Humanidad.
2. 1981 Plan Quito, es la primera aproximación detallada que intenta incluir una visión no monumentalista, que define un perímetro e incorpora importantes contenidos urbanos¹.
3. 1989-1991 Plan Maestro del CHQ, estudio orientado a un diagnóstico en lo arquitectónico, urbano y socio económico a fin de establecer planes de actuación.

Lo más relevante de este estudio que se ha constituido en un documento de actuación e intervención invaluable es el inventario de las edificaciones sobre todo de la arquitectura civil no monumental, mismo que permitió conocer con bastante detalle la

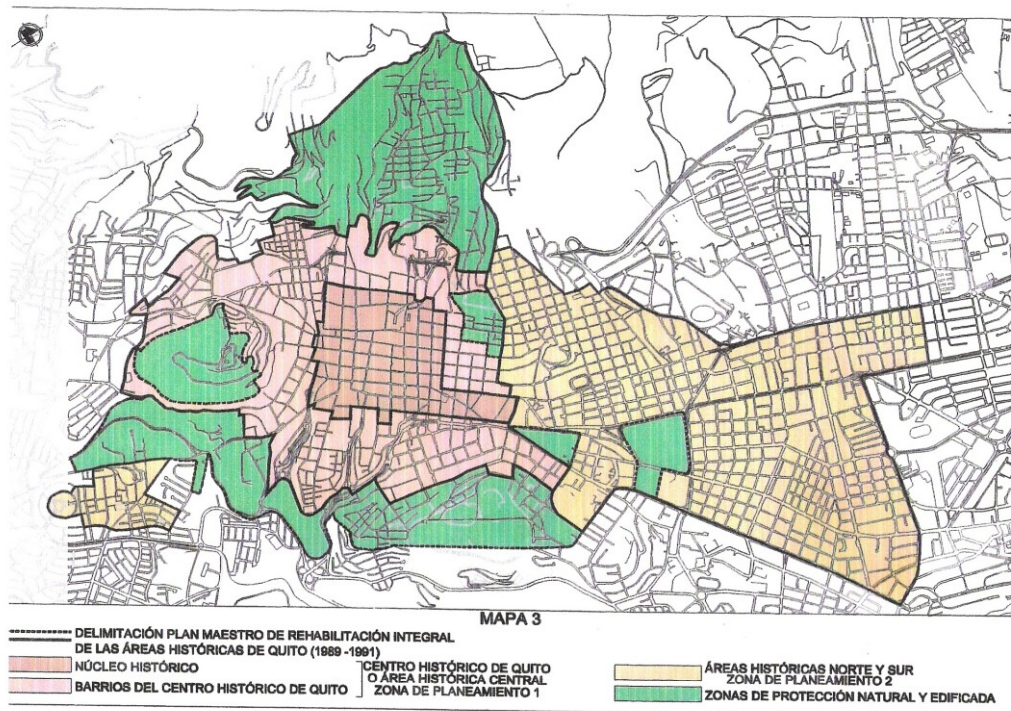
¹ Ver anexos plano No.1

situación del patrimonio edificado, su estado, la clase de materiales predominantes, el numero de edificaciones protegidas, la composición socio económica de la población residente, niveles de ingreso, origen de la población, tiempo de residencia, etc.

Se establecieron pautas de análisis urbanas determinándose las zonas con mayor riesgo por el estado de la edificación, caracterización del perímetro de intervención, se determinaron planes de usos por niveles, etc. Este estudio permitió una caracterización del centro que hasta la fecha es referente de análisis y planificación. Este Estudio arrojó los siguientes resultados:

- Sector 1 que corresponde al núcleo central: el sector UNO, comprende 308 manzanas, en un área neta de 272.93 has y un área bruta de 380.59 has, lo que implica un 28.3% (107.66 has) destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.
- El COS² era el 52% (142.30 has) del área neta, mientras el 48% es suelo vacante y no ocupable. El CUS³ alcanzaba el 91%, con una altura promedio de 2 pisos. De estos datos, el 49.76% era utilizado en vivienda, mientras el resto (50.24%) tenía otros usos.

PLANO DE DIFERENTES PERÍMETROS

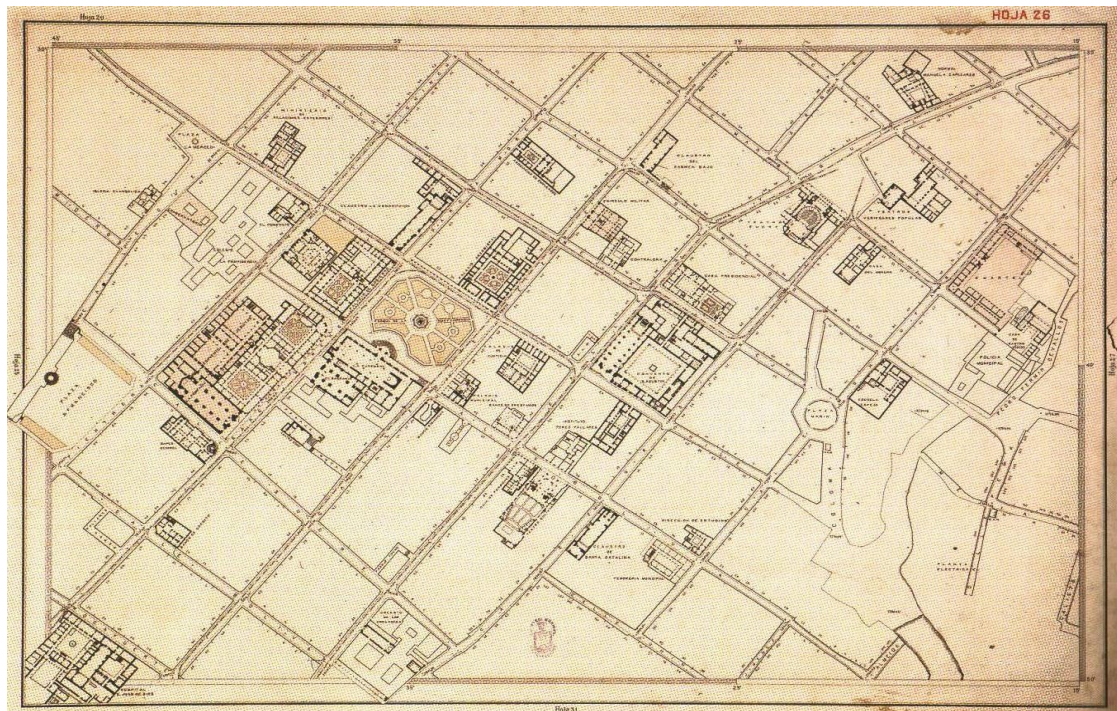


² COS Coeficiente de Ocupación del Suelo, resulta de dividir en planta baja el área construida sobre el lote.

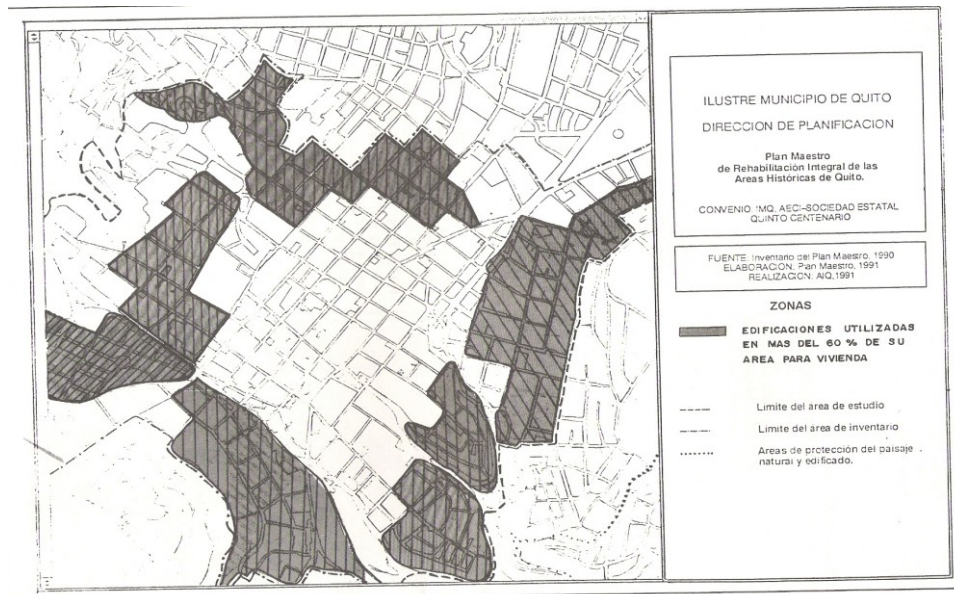
³ CUS Coeficiente de Uso del Suelo, resulta de dividir la totalidad del área construida sobre el lote.

- En las 308 manzanas que conforman el Sector 1, existen 5.161 predios (19 predios por manzana, promedio) con un área aproximada por predio de 525 m².
- El índice de habitabilidad promedio era de 18.6 m²/habitante. Sin embargo, debido a la estructura de las edificaciones y las tipologías arquitectónicas, se obtiene un índice habitacional real de 11 m²/habitante. Según este estudio, las densidades habitacionales eran:
 - Densidad neta promedio: 298 habitantes/Ha
 - Densidad bruta promedio: 214 habitantes /Ha
- Dentro del Sector uno se puede identificar claramente un núcleo que coincide con la mayor concentración de monumentos y que corresponde a la delimitación de 1934. Este núcleo del sector UNO, se conforma por 84 manzanas, cuyo papel es principalmente: administrativo, comercial y de servicios múltiples condición que prevalece aun. De estas 84 manzanas, 28 muestran índices de habitabilidad menores a 5 m²/habitante y 56 manzanas tienen índices de habitabilidad entre 5 y 10 m²/habitante.

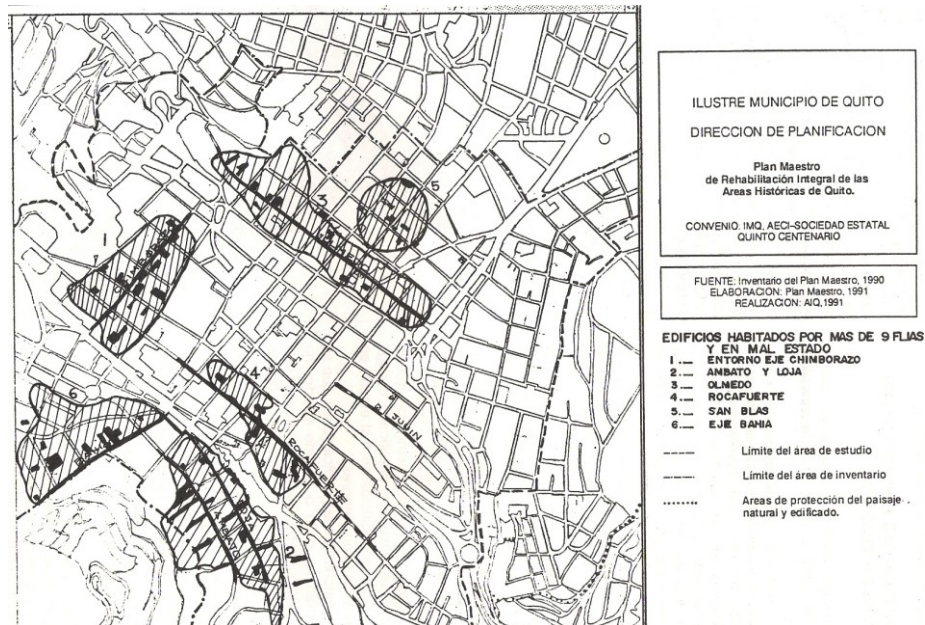
PLANO DE DELIMITACION DE 1934



PLANO DE ESTUDIO DE 1990



PLANO DE ESTUDIO DE 1990



2. Evolución del CHQ

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

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

A partir de la declaratoria de Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1978, la ciudad emprendió un serio proceso de rehabilitación del centro, cuyo momento significativo y que podría considerarse como de partida fue la formulación del Plan Maestro del Centro Histórico de Quito con el inventario de bienes patrimoniales al que le sucedieron en los últimos 30 años esfuerzos continuos de rehabilitación de iglesias y plazas, regeneración de calles y aceras, reubicación del comercio minorista, construcción de parqueaderos, centros culturales y desarrollo de vivienda, comercio y hotelería con una moderada participación de inversionistas privados. Este esfuerzo significó a su vez la creación de las institucionalidades de: inversión necesaria a través del Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural de Quito (FONSAL) y la Empresa del Centro Histórico así como de gestión y control como la Comisión de Áreas Históricas y Patrimoniales y la Administración de la Zona Centro.

La continua e intensa inversión pública en la rehabilitación del Centro Histórico de Quito ha logrado preservar el patrimonio cultural de la ciudad y atraer inversiones privadas en mucho menor cuantía, la gestión pública realizada a lo largo de estos últimos 20 años en el núcleo del área central y la decisión política de varios gobiernos locales ha sido claramente efectiva desde el punto de vista urbano y arquitectónico, pero no ha logrado dinamizar la economía del área de manera competitiva con el resto de la ciudad. Adicionalmente, el proceso de rehabilitación ha traído beneficios para la ciudad y el país desde la perspectiva cultural y de preservación de la identidad, factor que justifica el proceso seguido.

Luego de veinte años de inversión pública sostenida, hay factores urbanos, económicos, sociales e institucionales que dan fe del proceso de rehabilitación del

Centro Histórico de Quito y fundamentan las posibilidades de su sostenibilidad, a continuación se analizarán los mismos.

3. El proceso de rehabilitación

3.1 Factores urbanos e inversión

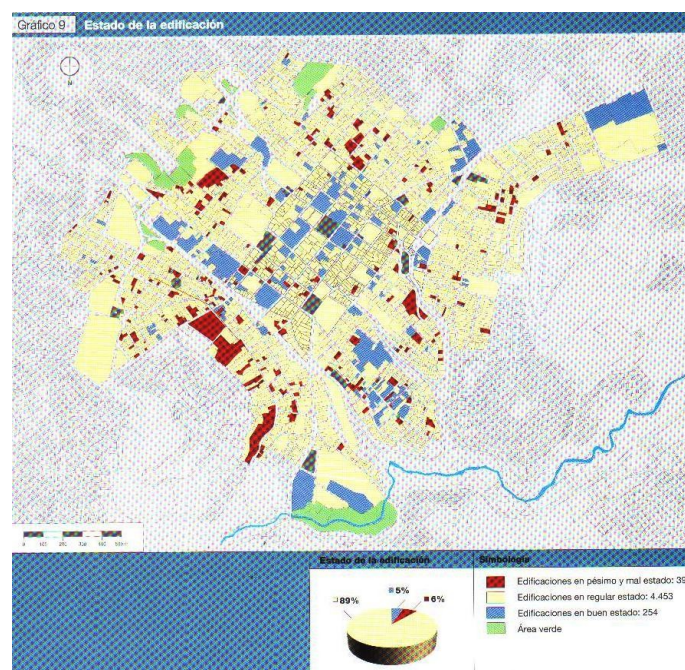
El área de estudio se limita al área protegida del Centro Histórico de Quito, según la ordenanza vigente del Municipio de Quito. Siendo la Declaratoria de Ciudad Patrimonio de 1978, fecha en la cual no se habían realizado estudios exhaustivos, se utilizará el Plan Maestro de 1989 como punto de referencia inicial para el análisis.

Varios elementos facilitan la determinación de los beneficios urbanos y arquitectónicos, entre estos el estado de los bienes patrimoniales, la accesibilidad y flujo de visitantes, el uso del suelo y la plusvalía de la zona.

3.1.1 Evolución del estado de preservación de los bienes patrimoniales

En 1989, el estado de preservación de las edificaciones patrimoniales, según consta en el plan maestro era de 75% en estado regular y un 25% en mal estado. Según el Plan Especial del 2003, estos porcentajes eran de 6% en pésimo y mal estado, 5% en buen estado y 89% en regular estado, según el plano adjunto.

PLANO DE ESTADO DE LAS EDIFICACIONES (2003)



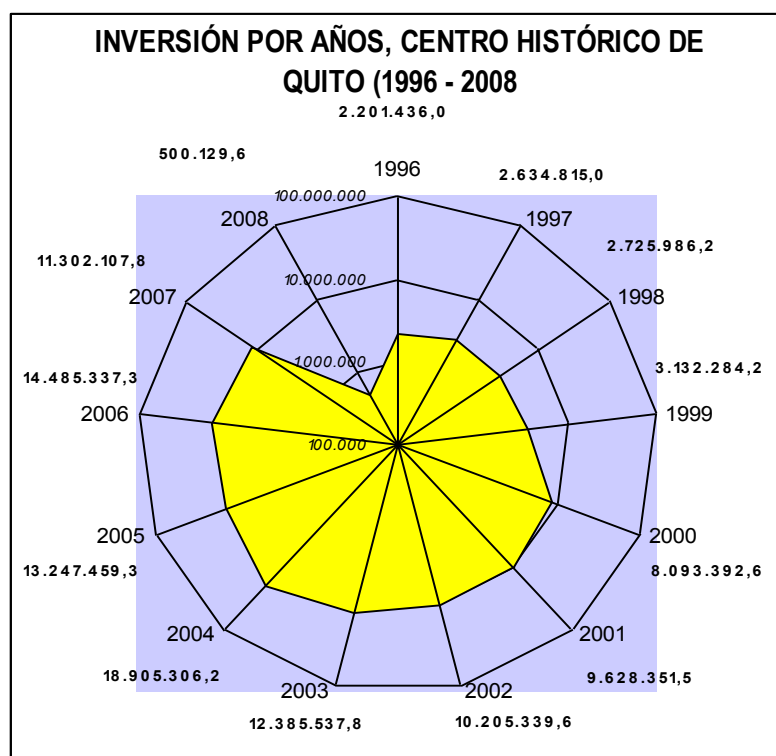
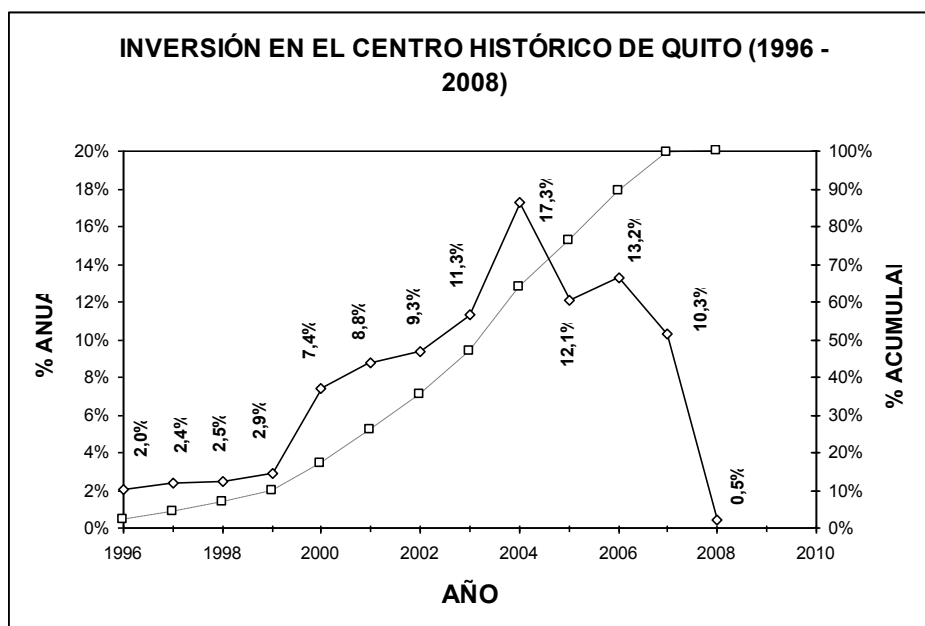
Se observa que en este período el ritmo de incremento en las inversiones públicas produjo un claro efecto positivo en el estado de preservación de los bienes, reduciendo los bienes en mal estado del 25% al 6%, sin embargo, a partir del 2003, hasta la presente fecha, el estado general de las edificaciones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

3.1.2 Evolución de las inversiones

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

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

CUADROS DE INVERSION EN EL CENTRO HISTORICO



La inversión privada realizada, ha sido mayoritariamente hacia el comercio y servicios: restaurantes, hoteles y centros comerciales. El poco interés de la inversión privada hacia otros usos diferentes al comercio podría deberse a algunos factores:

- Ausencia de una política efectiva de incentivos tributarios.
- El elevado costo que registra el suelo a partir del año 2000
- El largo y complicado proceso de aprobación de los proyectos
- Ausencia de una política orientada a resolver problemas estructurales del Centro:
 - Inseguridad
 - Contaminación
 - Transporte público inadecuado y excesivo
 - Especulación inmobiliaria
 - Concentración de Administración pública
 - Incentivos a la diversificación de usos

A la fecha, casi la totalidad de los bienes patrimoniales han sido sujetos de intervención, lo que no sucede con los bienes de propiedad privada, por lo que a no ser que los propietarios encuentren una motivación para su intervención: fuentes de financiamiento fáciles y de largo plazo, agilidad en los procesos administrativos, un mercado inmobiliario dinámico y creativo, una política de incentivos tributarios reales y efectivos, una política de vivienda social, su intervención está claramente cuestionada. Ante esto, es inminente la necesidad de un proceso de reactivación de la inversión pública y privada que retome el ritmo de intervención en los bienes patrimoniales.

3.1.3 Accesibilidad y flujos de usuarios

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

Para el 2009, la circulación se había reducido a un ingreso promedio de 50.000 vehículos por día en 16 vías de acceso, y 15 vías de salida en las que circulan unos 44.000 vehículos diarios. Asimismo, se calcula que hay un flujo peatonal de 60.000 personas por día.

Los diferentes desplazamientos que se dan hacia el interior del Centro Histórico corresponden en gran medida a los de tipo laboral. Estos movimientos de personas, con fines de trabajo, se originan desde el norte de la ciudad, por lo cual se identifica una mayor presencia de vehículos livianos que buscan plazas de estacionamiento en la

puerta de ingreso norte del CHQ; que se ubican desde el barrio de San Blas, hasta inmediaciones del núcleo central. La actual situación del transporte público hacia el CHQ induce, entre otros factores, la utilización del vehículo liviano como medio de transporte para cubrir dichos flujos.

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

Tomando en cuenta los orígenes y destinos de los vehículos, se evidencia que aproximadamente el 50% están de paso y la otra mitad se dirige al CHQ o realiza retornos, pues su presencia es de tiempos muy cortos. Este fenómeno se repite en las horas de retorno de las jornadas de trabajo, por lo cual se han venido implementando acciones para facilitar el flujo de ida y regreso, que se conocen como contra flujos vehiculares.

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

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

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

Los efectos de la peatonización del centro también han incidido en el flujo vehicular al centro. Si bien es cierto, las cifras indican que el flujo de vehículos se ha reducido considerablemente, es necesario recalcar que esto se ha efectuado en ciertos sectores ya que en realidad lo que ha sucedido es que este flujo ha sido re-direccionado hacia otras vías como la Marín que concentra alta cantidades de buses por haberse convertido en una Terminal hacia las parroquias vecinas. No obstante estas acciones, se sigue dando una concentración vehicular en el sector uno del núcleo central que es la

zona que concentra la mayor cantidad de comercios ya que la vocación de centro de mayoreo se ha mantenido. Esta intensidad de frecuentación se da sobre todo los días de ferias: martes, jueves y sábados.

3.1.4 Facilidades de parqueo

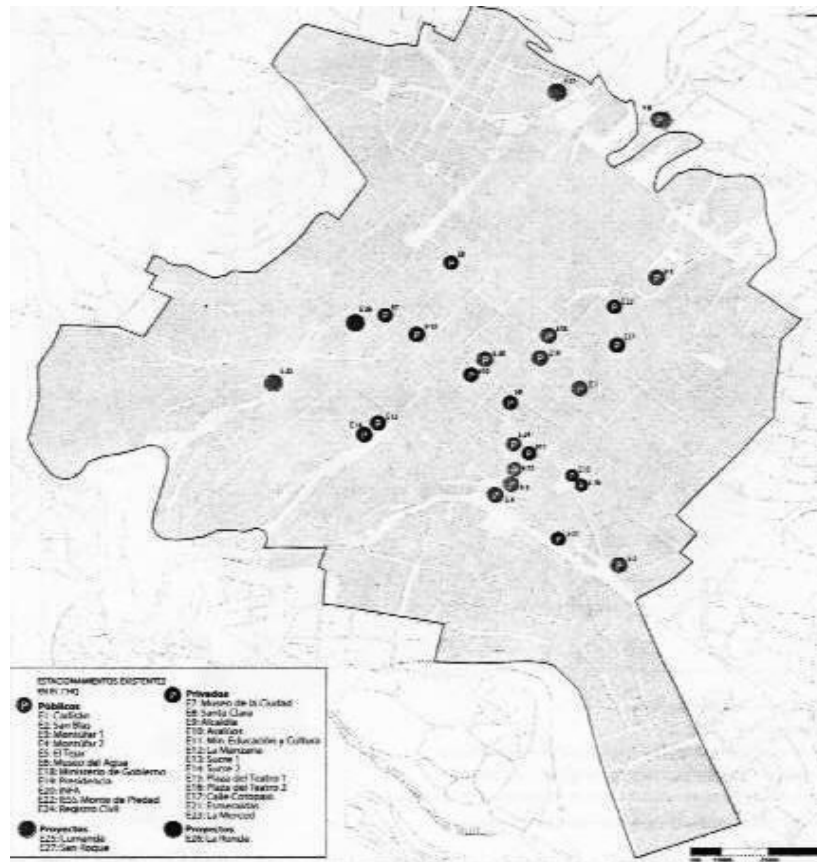
El Centro Histórico de Quito recibe aproximadamente 50.255 vehículos diarios, lo cual genera una alta demanda de plazas de estacionamiento. En 1989, se calculaba una demanda estimada de 5.500, existiendo cerca de 2.500 por lo que el déficit alcanzaba 3000 estacionamientos. En la actualidad, el CHQ cuenta con una oferta de estacionamientos aproximada de 3.135 plazas, lo que significa que en 20 años se han generado apenas 635 puestos extras de parqueo lo que significa que el déficit de 1989 se mantiene aun.

Es necesario resaltar que durante los 20 años de intervención, en el centro Histórico de Quito se han desarrollado importantes proyectos de entretenimiento y cultura, como son el Museo de la Ciudad, el Centro Metropolitano de Arte y Cultura, El Museo del Agua Yaku, El Museo Arqueológico Casa del Alabado, El Museo Camilo Egas, El Museo Numismático del Banco Central, Casa Museo María Urrutia, la Calle la Ronda y sus atractivos y este se ha convertido en escenario de festivales culturales que se han constituido en atractivos importantes de flujos para ciudadanos y extranjeros.

Esta le ha convertido al núcleo central en un lugar de muchos eventos. A lo largo del año, se realizan manifestaciones de carácter cultural, político, que se suma a la importante frecuentación de funcionarios públicos y a la dinámica comercial. Este cambio en el tipo de frecuentación ha sobresaturado la red de parqueos existentes por lo que en más de una ocasión ha colapsado complicando aun mas la situación debido a una demanda de mas de 20 años insatisfecha. El 53,37% de la oferta de parqueaderos se ubica en parqueaderos públicos cuyo costo promedio es de 1USD/hora.

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

LOCALIZACIÓN PARQUEOS



3.1.5 La vivienda

La evidencia de un proceso de sostenibilidad de la preservación del centro histórico de Quito sería la correcta combinación de usos del suelo, en los que la vivienda debería tener un peso importante. Este factor es relevante dado que la vivienda genera un proceso de apropiación y pertenencia de sus ocupantes con respecto al área en la que viven, demanda el mejoramiento de la seguridad y la dotación de comercios de diversa índole, mientras que los usos comerciales a pesar de que aportan otros valores para el centro, no generan estos factores de cohesión con el medio.

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

administración. Las ventas de inmuebles en años anteriores y cuyo estado acusaba ruina, estuvo castigada por precios relativos bajos por metro cuadrado⁴.

Entre el 2002 y el 2005 se realizaron inversiones públicas y privadas puntuales en vivienda que incrementaron la oferta de viviendas. Si vemos que el monto de inversión publico-privado en vivienda en el periodo es de 14 millones de dólares y estimamos que el costo promedio de venta de las viviendas oscila entre los 600 USD/M2, si establecemos un promedio de 100 M2 por vivienda podríamos concluir que la inversión publica privada genero apenas 233 viviendas en 7 años lo que significa un promedio de 33 viviendas por año, que demuestra la poca incidencia sobre la inversión en otros usos y por lo tanto la fragilidad de la inversión que se ha dirigido a estratos altos y que comienza a sentirse en el abandono de los potenciales compradores.

Entre enero de 2009 y febrero de 2010, se vendieron 15 casas, 12 departamentos, 3 locales comerciales y 2 oficinas, que tienen promedios de superficie de 600, 100, 200 y 300 m2, respectiva y aproximadamente, con precios por metro cuadrado que varían entre 270 y 1050 dólares⁵. Para los inmuebles entregados en arrendamiento, incluyendo la modalidad de anticresis, en ese mismo período (enero 2009 a febrero 2010) se ha arrendado 9 departamentos, 12 locales comerciales, 1 oficina, con superficies promedio de 80, 90 y 30 m2, respectivamente, y, precios por metro cuadrado que varían entre 3 y 40 dólares la unidad de superficie para vivienda y comercios respectivamente⁶.

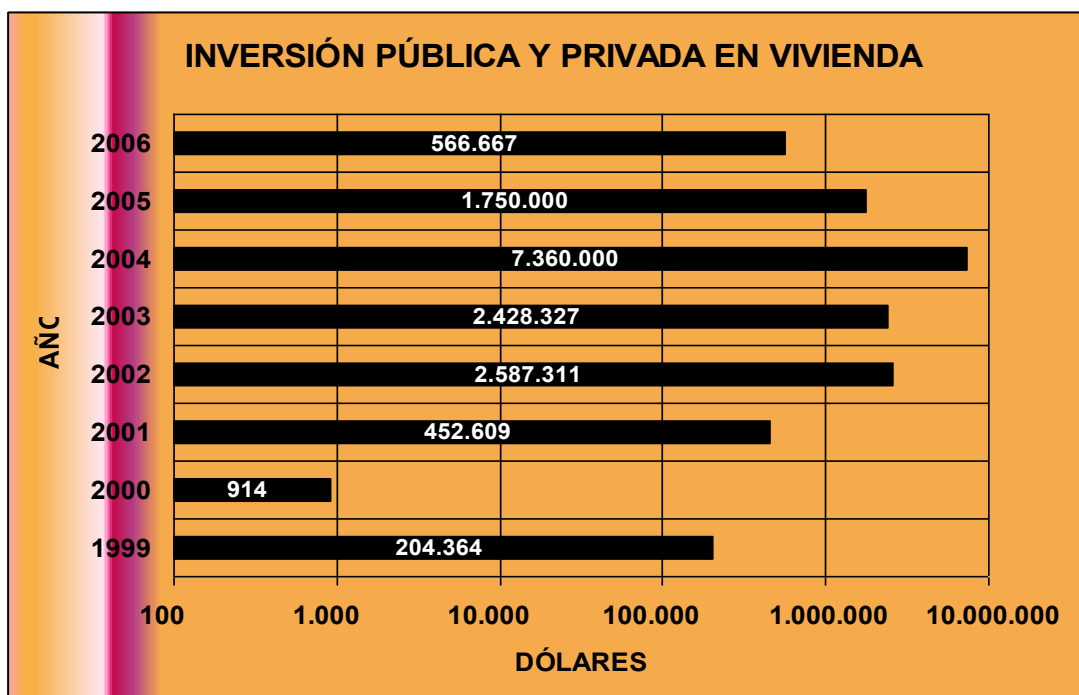
Al igual que en los otros usos, la inversión efectuada a creado cierto dinamismo inmobiliario en vivienda que antes era casi inexistente, no obstante por el sector al que se esta dirigiendo la inversión esta produciendo que, si bien las unidades de vivienda han sido adquiridas, no están siendo ocupadas.

⁴ Ver anexos cuadro No.1

⁵ Ver Anexos cuadro No.2

⁶ Ver Anexos cuadro No.3

CUADRO DE INVERSIÓN PÚBLICA Y PRIVADA EN VIVIENDA



Acciones de apoyo al mejoramiento de la vivienda como el “Plan Pon a punto tu casa” a invertido desde el 2003 la suma de 750.000 USD en apoyo al mejoramiento de 102 unidades de vivienda. Un factor que contribuye a la poca inversión en vivienda se debe a que la rentabilidad del suelo en el centro es mayor si está destinada a comercio que a vivienda, dado que hay un incremento del flujo de visitantes al centro para disfrutar de los atractivos desarrollados en la zona. Así, la renta de un local de 100 m² para comercio, en la Plaza de San Francisco es de 1.500 dólares por mes, mientras que la renta de un área igual para vivienda no supera los 500 dólares.

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

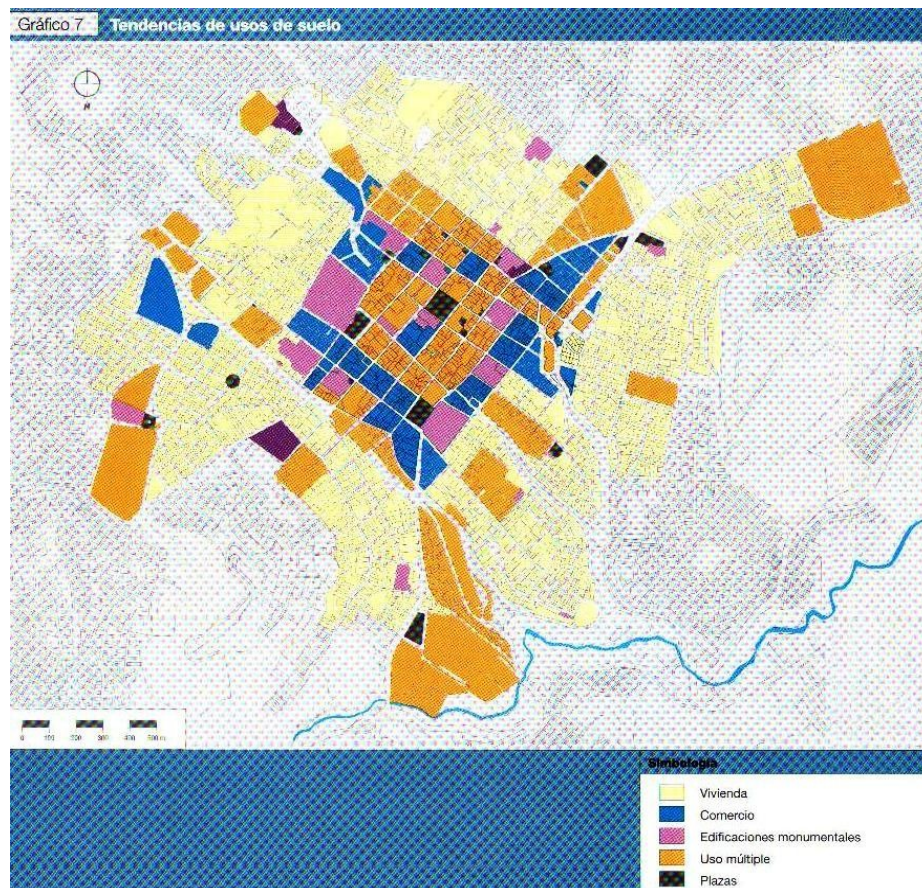
- Ausencia de una política de suelos que permita evitar la especulación inmobiliaria y que viabilice operaciones de costos competitivos que puedan paliar los posibles handicaps con respecto a otros sectores de la ciudad.
- Ausencia de política de usos que oriente la inversión a una mezcla de usos.
- Ausencia de incentivos a la inversión hacia vivienda en lo: tributario, reglamentario, eventuales subsidios a los programas de vivienda social.

- Ausencia de incentivos para atraer población residente: precios de parqueo diferenciados para el residente, restricción de circulación para evitar la contaminación, reducción del déficit de parques.

3.1.6 El comercio

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

PLANO DE USOS DE SUELO DEL 2003



La pérdida de vivienda se refleja en un aumento considerable del comercio, en el periodo analizado mientras la vivienda disminuye en un 18%, el comercio crece en un 14%.

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

3.1.7 Comercio en mercados

El carácter de centralidad comercial se mantiene aun reforzada por la presencia de varios mercados: Mercado Central y Mercado de San Francisco, como mercados minoristas; el Mercado de San Roque, que sin serlo legalmente, en los hechos funciona como mercado mayorista; y, la Feria Libre que se asienta en los terrenos adyacentes a la Av. Pichincha, sector de La Marín. Estos mercados totalizan 2.335 puestos estables de comercio. La Feria Libre tiene 780 puestos que comercian sus productos en los días sábados. Estos mercados y feria libre, cubren no sólo las necesidades de aprovisionamiento del CHQ, sino además de barrios aledaños por sus áreas de influencia. La población cubierta se estima en aproximadamente 120.000 personas. Esta centralidad comercial se refuerza aun más en temporada de fin de año. Este proceso de fortalecimiento del uso comercial va acompañado de pérdida de población, entre el periodo 1990-2001 el Centro histórico perdió cerca del 13% de su población. Este decrecimiento es más evidente en el núcleo, cuyos usuarios han desplazado el uso residencial hacia fuera y han concentrado las actividades comerciales y de servicios varios

En el Centro Histórico de Quito, para el año 2002, existían 7.239 actividades económicas registradas dedicadas, en orden de mayor a menor presencia, a actividades como: comercio en general, comida preparada, alimentos, artesanía, manufactura y servicios. El 68% de las actividades económicas y productivas se concentraba,

fundamentalmente, en 53 manzanas del barrio González Suárez (núcleo central), a gran mayoría son negocios ubicados en locales. De ellos, el 98% son de carácter microempresarial.

Datos generales del Plan Especial del Centro Histórico del año 2003 y de la Publicación Gestión 2000-2008 innovar UIO del año 2009, indican la cantidad de nuevos centros comerciales y de comerciantes informales ubicados en estos y otros centros comerciales fuera del Centro Histórico de Quito⁷, así como también la referencia al mejoramiento de los locales comerciales⁸ a través de la Empresa de Desarrollo Innovar UIO, con su programa “Fondo de Asistencia Técnica”. Este fenómeno indica que existe una clara disposición y voluntad de la empresa privada, para recuperar espacios e instalaciones cuya vocación ha estado desde siempre ligada al comercio de almacén esto obviamente en detrimento de la pérdida de usos residencia y por ende de población.

Una actividad importante que se ha incorporado en la zona en los últimos años es la hotelera de alto nivel, al momento existen al menos 3 propiedades destinadas a Hotelería en las cuales el costo por alojamiento va de 100 a 400 dólares por noche y está en proceso de construcción una cuarta. Sin embargo, los huéspedes de dichos hoteles no consumen en el centro debido a una carencia de restaurantes y centros de compra de artesanías de alto nivel.

Con estas características culturales y comerciales y de seguir este proceso de abandono o no incremento de residentes del centro, este volverá a ser mayoritariamente un centro monofuncional comercial y de servicios, lo cual le daría a la sostenibilidad del centro un carácter dependiente de flujos externos más que de una dinámica propia interna.

3.1.8 Plusvalía

Contrariamente a otros sectores de la ciudad en donde la amortización del suelo se da generalmente por la posibilidad de densificación, en el Centro histórico se da por la regeneración de valor que la inversión publica o privada puede darle a un sector deprimido. No existen registros de comercialización de bienes inmuebles en el Centro histórico de la ciudad al momento de la Declaratoria de Patrimonio de la Humanidad,

⁷ 10000 vendedores ubicados, de los cuales se ha reubicado a 4084 en el Centro Histórico.

⁸ 27 locales comerciales mejorados. Monto invertido: 675.075 dólares

sin embargo, se puede decir que de haberse dado transacciones inmobiliarias, su valor era ínfimo.

Luego de los primeros 10 años de intervenciones en el Centro, desde 1989 hasta el año 2000, los bienes del centro adquirieron un relativo valor comercial, encontrándose que en el 2000, un m² en estado de deterioro en esta zona se transaba a 21 dólares. Diez años más tarde, en el 2009 este valor es de 250 m² en bienes en mal estado. Este efecto de crecimiento paulatino y sostenido a lo largo de la última década se debe mayoritariamente a la inversión pública y privada realizada y al carácter cultural que se ha reforzado en el centro que generaron un efecto especulativo. En el cuadro de ventas de propiedades sin intervención entre el año 2000 y el 2007 ⁹ El costo promedio es de 97 USD/M². Si analizamos el cuadro de propiedades sin intervención en venta al 2010¹⁰ el costo promedio es de 255 USD/M² es decir que se produce un incremento del 262%.

A partir de datos del Departamento de Control Urbano del año 2006, se ha reconstruido una tabla.¹¹ Que resume los permisos de construcción con inversión mixta (municipal y privada), y, exclusivamente privada, que muestran un mayor dinamismo del sector inmobiliario en el CHQ.

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

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

Igualmente, la regeneración del CHQ incluyó diversas inversiones para establecer los llamados centros comerciales populares, incentivó las inversiones

⁹ Ver cuadro No. En anexos

¹⁰ Ver cuadro No. En anexos

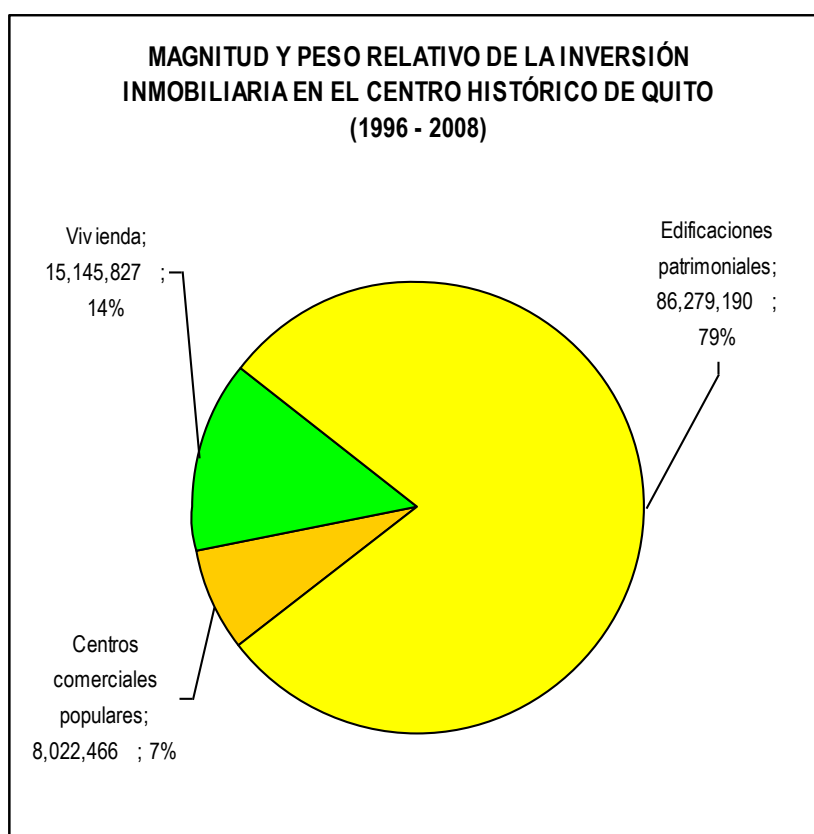
¹¹ Ver cuadro No. En anexos

públicas y privadas en vivienda y, fundamentalmente, en la rehabilitación, recuperación, mantenimiento, adaptación y adecuaciones en edificaciones con importancia patrimonial.

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

- Edificaciones patrimoniales¹²: 86,3 millones de dólares (79% del total analizado),
- Vivienda¹³: 15.1 millones de dólares (14% del total analizado)
- Centros comerciales populares¹⁴; 8.0 millones de dólares (7% del total analizado).

CUADRO DE INVERSION POR USOS



¹² Fuentes: Publicación “El Fondo de Salvamento del Patrimonio Cultural 1996-2000”, año 2000. Publicación “Quito, Patrimonio y vida. Obra del FONSAL 2001-2008”, año 2008

¹³ Fuente: INNOVAR UIO, Publicación Memorias de una transición de Empresa de Desarrollo Innovar

¹⁴ Fuente: Publicación Gestión 2000-2008 innovar uio. Año 2009

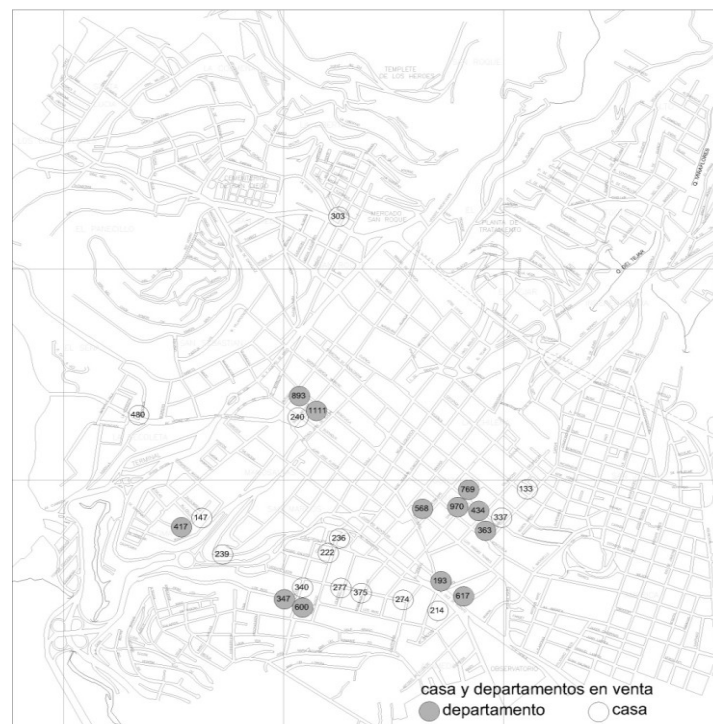
3.1.9 Oferta inmobiliaria actual

La oferta inmobiliaria de casas sin intervención se ubica en varios sectores del Centro Histórico, el costo por metro cuadrado se mueve entre los valores de \$ 148 y \$ 480, dando un valor promedio de \$ 255 /m² que es un valor manejable lo cual es interesante dado que son valores del 2010.¹⁵

En el caso de Departamentos, existen marcadas diferencias en el precio del metro cuadrado oscilan entre \$ 193 y \$ 1.111, por lo cual no es posible obtener un valor promedio razonable, los departamentos tienen valores bastante superiores a los de casas y están igualmente actualizados.

A continuación se presenta un plano donde se ubica la oferta inmobiliaria actual en el Centro Histórico de Quito:

UBICACIÓN DE PROPIEDADES EN VENTA



¹⁵ Ver cuadro No. En anexos

OFICINAS EN VENTA

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

El precio de las oficinas guarda relación con el de casas para vivienda y dado que están ubicadas en sectores cercanos, la diferencia puede obedecer al tamaño.

LOCALES COMERCIALES EN VENTA

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

En cambio, el precio de los locales comerciales, como es lógico, es bastante más alto que el de oficinas, pero comparable con el de los departamentos para vivienda. Si estas condiciones se mantienen, y el valor de bienes sin intervención, sigue en niveles altos (250 USD) comparativos con el costo del M2 de terreno en zonas de desarrollo como son los valles de Cumbayá y Tumbaco en donde los precios fluctúan entre 120 y 300 dólares por m2, es fácil predecir que no se dará un proceso agresivo de inversión privada que dinamice la zona y garantice su sostenibilidad.

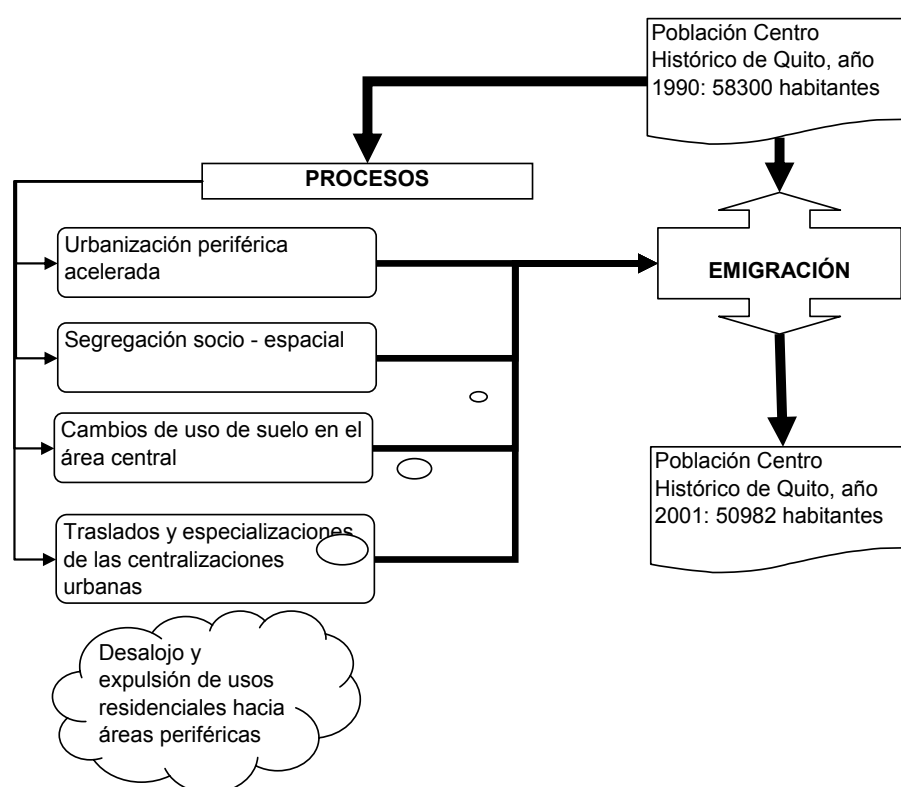
3.2 FACTORES ECONOMICOS Y SOCIALES

El análisis de los factores económicos que le dan sostenibilidad a la preservación del Centro Histórico de Quito requiere la interpretación de los cambios en varios aspectos relativos al perfil socio-económico de la población residente y a las actividades económicas que se encuentran en la zona.

3.2.1 Perfil socioeconómico de la población residente

3.2.1.1 Perspectiva de la evolución demográfica del DMQ y del CHQ

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



De esta manera, entre los años antes citados la población del DMQ creció un 32.7%, la de Quito urbano el 26.4%, la del área dispersa urbana disminuyó en el 43.4%, y, la del área suburbana aumentó en el 66.6%. Las poblaciones de la AZC¹⁶ y del CHQ, disminuyeron; en particular, aquella del CHQ, en un porcentaje del 12.6%, conforme resume el siguiente cuadro:

¹⁶ AZC Administración Zona Centro (zona administrativa en la que se inserta el Centro Histórico de Quito (CHQ))

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

En 10 de 36 parroquias urbanas, el crecimiento de la población entre 1990 y 2001 fue negativo, destacando los siguientes:

- La Libertad, -1.5%
- Chimbacalle, -1.45%
- Centro Histórico, -1.26%
- San Juan, -1.11%
- La Magdalena, -1.05%

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

- La Libertad, -30.3%
- Chimbacalle, -29.3%
- Centro Histórico, -22.2%
- San Juan, -18%
- La Magdalena, -16.1%

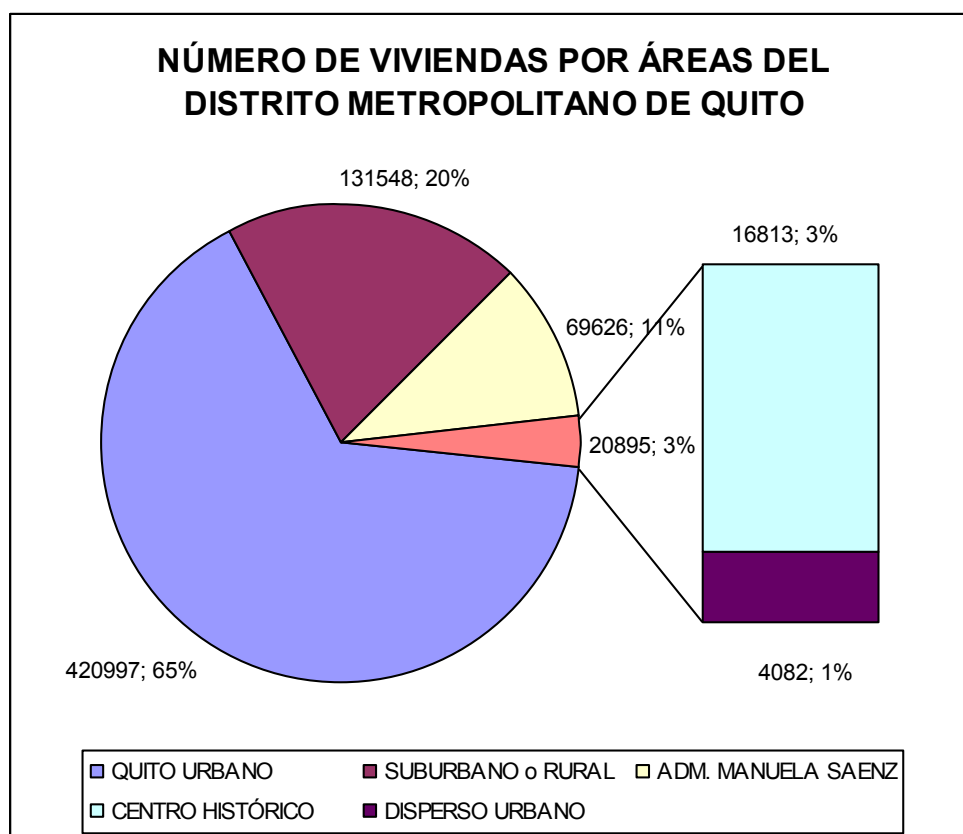
Este efecto se da por los procesos explicados al inicio de este párrafo¹⁷.

¹⁷ Ver en Anexos cuadro poblacional de parroquias urbanas de Quito (cuadro No.....)

3.2.1.2 La vivienda y la población en el DMQ y el CHQ

De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2001, en la totalidad del DMQ se contabilizaron 556.627 viviendas distribuidas en las áreas urbana y suburbana. En particular, en el área urbana concentrada se registraron 420.997 viviendas (65%), de las cuales 69.626 corresponden a la AZC (11%), y, de esta última en particular, 16.813 al CHQ (3%). El siguiente gráfico y tabla consolidan esta información:

CUADRO NÚMERO DE VIVIENDAS POR AREA EN EL DMQ



CUADRO DE OCUPACION Y OCUPANTES

AREAS	TOTAL VIVIENDA	CONDICION DE OCUPACION Y OCUPANTES				DESOCUPADAS	CONSTRUCCIÓN	COLECTIVAS		PROMEDIO DE OCUPANTES POR VIVIENDA PARTICULAR
		OCUPADAS								
		TOTAL	CON PERSONAS PRESENTES		CON PERSONAS AUSENTES					
			VIVIENDAS	OCUPANTES						
TOTAL DISTRITO	556627	510104	484703	1827916	25401	29076	16683	764	14285	3.8
QUITO URBANO	420997	395007	376873	1391282	18134	16190	9200	600	11370	3.7
SUBURBANO o RURAL	131548	111933	104981	423990	6952	12223	7232	160	2725	4.0
ADM. MANUELA SAENZ	69626	66188	62928	222702	3260	2349	941	148	4503	3.5
CENTRO HISTÓRICO	16813	15459	14999	49059	960	727	58	69	1923	3.4
DISPERSO URBANO	4082	3164	2849	12644	315	663	251	4	190	4.4

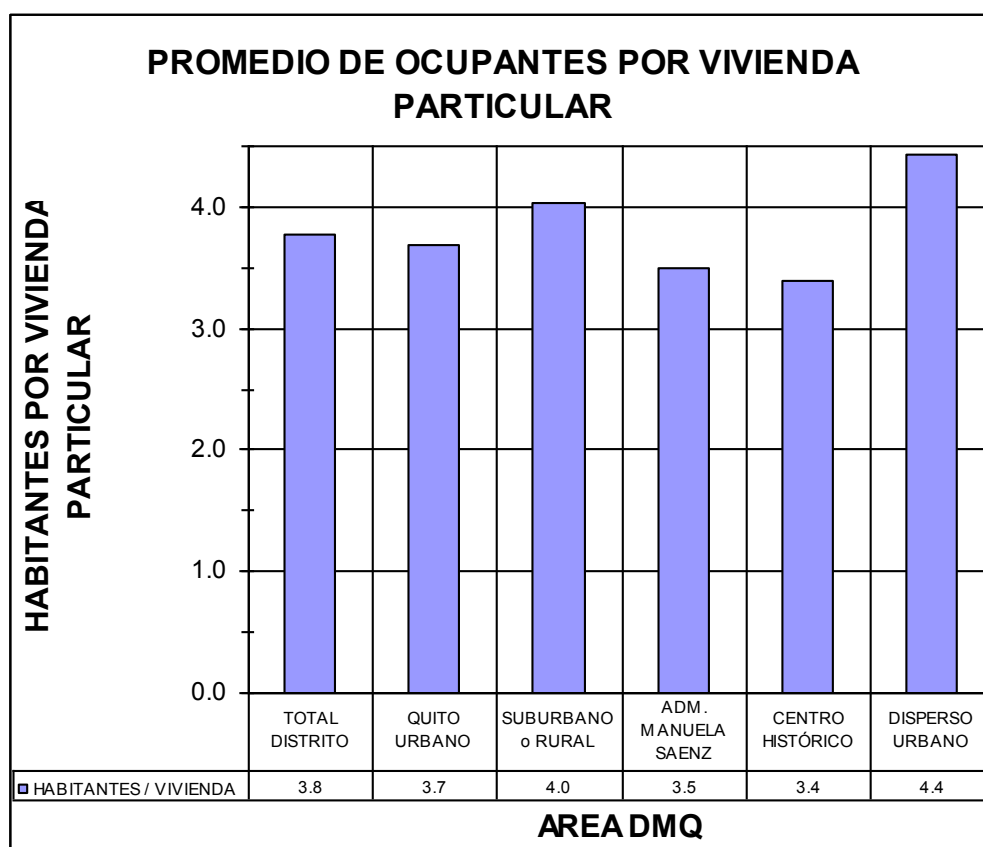
Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-MDMQ

Información adicional: eeestevez@quito.gov.ec

El número promedio de habitantes por vivienda, para el caso del DMQ, es de 3.8 personas. Tanto la AZC y el CHQ, tienen cifras inferiores a ésta, de 3.5 y 3.4 personas, respectivamente:

CUADRO PROMEDIO OCUPANTES POR VIVIENDA PARTICULAR



Los trece (13) barrios del CHQ¹⁸, aglutinan a 16.813 viviendas. En el Censo de Población y Vivienda del año 2001, 14.999 de esas viviendas fueron censadas con personas presentes, 960 con personas ausentes, y 727 desocupadas que corresponden a viviendas unifamiliares. Se agregan 69 viviendas caracterizadas como colectivas.

En cuanto a población, en las viviendas con personas presentes del área del DMQ, se censaron 1'827.916 personas, de las cuales 1'391.282 corresponden al Quito urbano (66%). Las cifras correspondientes para la AZC y el CHQ, comprendidas en el área urbana concentrada de Quito, fueron de 222.702 (11%) y 49.059 (2%) habitantes.

¹⁸ Fuente: <http://www4.quito.gov.ec/mapas/indicadores/Vivienda%20barrios.htm>, DMPT-MDMQ, 2008, Unidad de Estudios.

3.2.1.3 La disponibilidad de servicios básicos

En general, la población del DMQ dispone de los servicios básicos en porcentajes altos, exceptuando para algunos servicios las áreas dispersas urbanas y aquellas suburbanas.

CUADRO DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BASICOS

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

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-MDMQ

Información adicional: eeestevez@quito.gov.ec

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

3.2.1.4 La educación en el DMQ y el CHQ

Atendiendo a las tasas de analfabetismo y de nivel de instrucción, el siguiente cuadro resume la situación para el año 2001:

CUADRO DE EDUCACION

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

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC
 Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMTV-MDMQ
 Información adicional eestevez@quito.gov.ec

Los porcentajes de población analfabeta en el DMQ son bajos en términos globales. Estableciendo diferencias porcentuales en la tasa de analfabetismo de la población, entre aquella de la AZC y del CHQ respecto al Quito urbano, los valores son 10% y 25.9% mayores.

3.2.1.5 Caracterización de la población económicamente activa del DMQ - CHQ y el empleo¹⁹

A partir de los datos del Censo de Población y Vivienda del año 2001, se establece que en el DMQ la población económicamente activa (PEA) ascendió a 845.477 personas, de las cuales 500.466 fueron hombres (59%) y 345.011 mujeres (41%). En el Quito Urbano (concentrado), En la AZC, la población económicamente activa (PEA) fue de 106669 personas, 61991 hombres (58%) y 44678 mujeres (42%); y, en el CHQ, la población económicamente activa fue de 25536 personas, 15011 de estas hombres (59%) y 10525 mujeres (41%).

Refiriendo al área total del DMQ, el Quito urbano, de la AZC y del CHQ, la distribución de la PEA por sectores de la economía se resume en el siguiente cuadro:

¹⁹ Fuente: http://www4.quito.gov.ec/mapas/indicadores/RAMAS_ACT.htm. DMPT - MDMQ, Unidad de Estudios e Investigación.

**CUADRO CARACTERIZACION DE POBLACION ECONOMICAMENTE
ACTIVA**

SECTORES ECONOMICOS	GENERO	TOTAL DMQ	QUITO URBANO	AZC	CHQ
PRIMARIO	Hombres	40468	11311	28468	290
	Mujeres	20143	4792	14809	112
	Total	60611	16103	43277	402
SECUNDARIO	Hombres	139468	100264	37470	3203
	Mujeres	48115	36330	11290	1172
	Total	187583	136594	48760	4375
TERCIARIO	Hombres	320530	261418	57476	11518
	Mujeres	276753	226044	49280	9241
	Total	597283	487462	106756	20759
	Hombres	500466	372993	123414	15011
	Mujeres	345011	267166	75379	10525
	Total	845477	640159	198793	25536

En esta perspectiva, el CHQ concentró al 3% de la PEA del DMQ, cuya áreas urbana y de la AZC aglutinaron a porcentajes del 76% y 24% de la PEA; el porcentaje correspondiente al CHQ está incluido en el de la AZC. En el caso particular del CHQ, la siguiente es la distribución de la PEA, destacando en este caso las ramas de actividad predominante:

- Sector primario:
 - 402 personas, 290 hombres (72%) y 112 mujeres (28%),
 - La rama de actividad predominante es la Agricultura, Ganadería, Caza y Silvicultura: 308 personas (77% del total), 208 hombres (68%) y 100 mujeres (32%).
- Sector secundario:
 - 4375 personas, 3203 hombres (73%) y 1172 mujeres (27%),
 - La rama de actividad predominante es Industrias Manufactureras: 3066 personas (70% del total), 1979 hombres (65%) y 1087 mujeres (35%).
- Sector terciario:
 - 20632 personas, 11441 hombres (55%) y 9191 mujeres (45%),
 - Las 5 ramas de actividad con mayor participación son:

- Comercio al por mayor y menor: 8085 personas (39% del total), 4470 hombres (55%) y 3615 mujeres (45%),
- Organizaciones y órganos extraterritoriales: 2485 personas (12% del total), 1493 hombres (60%) y 992 mujeres (40%),
- Hoteles y restaurantes: 1529 personas (7% del total), 739 hombres (48%) y 790 mujeres (52%),
- Administración pública y defensa: 1526 personas (7% del total), 1213 hombres (79%) y 313 mujeres (21%),
- Hogares privados con servicio doméstico: 1292 personas (6% del total), 130 hombres (10%) y 1162 mujeres (90%).

El análisis comparativo con respecto a la situación de empleo, plantea una cierta diferencia de cifras que se muestra en el cuadro de la siguiente página. Conviene enfatizar en las diferencias hombres – mujeres. Existe mayor número de mujeres en edad de trabajar respecto al de hombres, en el DMQ y en el CHQ. Sin embargo, con excepción de ciertas ramas de actividad, la participación de las mujeres en actividades productivas es siempre inferior a la de los hombres.

En promedio, para la población residente en el área del CHQ, por cada 100 mujeres ocupadas existen 143 hombres trabajando. Las únicas ramas de actividad en que esta situación se revierte, son Hoteles y Restaurantes, y, Hogares privados con servicio doméstico: por cada 100 hombres ocupados en dichas ramas, existen 107 y 894 mujeres en igual situación, respectivamente. Esta circunstancia se refleja también en indicadores como las tasas de participación laboral y las tasas de ocupación, en algunos casos de las cuales la relación de cifras hombres / mujeres es próxima a 2 a 1.

CUADRO EMPLEO DMQ SEGÚN AREAS ZONALES

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

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-MDMQ

Información adicional: eestevez@quito.gov.ec

3.2.1.6 La pobreza en el área del DMQ y del CHQ²⁰

La pobreza integrada atiende a las siguientes definiciones:

- Pobreza crónica: Hogares que no cuentan con un ingreso suficiente para un nivel mínimo de consumo, ni satisfacen sus necesidades más elementales,

²⁰ Fuente: <http://www4.quito.gov.ec/mapas/indicadores/pobreza.htm>. DMPT - MDMQ, Unidad de Estudios e Investigación.

- Pobreza estructural: Hogares que cuentan con un ingreso suficiente para adquirir los bienes y servicios básico, pero que no han logrado mejorar ciertas condiciones de su nivel de vida (necesidades básicas),
- Pobreza reciente: Hogares que satisfacen sus necesidades básicas pero que tienen un ingreso inferior a la línea de pobreza.

El siguiente cuadro, resume los indicadores de pobreza del DMQ, sus áreas urbana y suburbana, y, del área urbana aquellos correspondientes a la AZC y el CHQ:

CUADRO NECESIDADES BASICAS INSATISFECHAS

DESCRIPCION			TOTAL DISTRITO	QUITO URBANO	DISPERSO URBANO	SUBURBANO O RURA	ADM. ZONAL MANUELA SAENZ	
							AZC	CHQ
Necesidades Basicas Insatisfechas (NBI)	Pobreza	Hogares%	22.2%	19.9%	41.3%	30.1%	20.1%	21.2%
		Poblacion	467358	328107	5307	133944	57156	14188
	Extrema Pobreza	Hogares%	8.2%	5.9%	43.3%	15.3%	4.1%	3.2%
		Poblacion	205242	116354	6682	82206	13702	2484
Incidencia de la Pobreza (Linea de Pobreza)		Hogares%	43.5%	42.9%	53.8%	45.1%	52.8%	80.9%
		Poblacion	813738	613478	6958	193302	122158	41739
* Pobreza Integrada	Crónicos	Hogares%	16.9%	15.1%	49.3%	22.1%	16.1%	20.9%
		Poblacion	371666	260087	6387	105192	47251	14337
	Estructurales	Hogares%	13.6%	10.7%	40.5%	23.1%	8.1%	3.4%
		Poblacion	300921	185694	5232	109995	24088	2403
	Recientes	Hogares%	26.6%	27.8%	4.6%	23.0%	36.7%	60.0%
		Poblacion	442072	353391	571	88110	74907	27402
	No Pobres	Hogares%	43.0%	46.4%	5.7%	31.8%	39.1%	15.6%
		Poblacion	727521	600251	644	126656	82016	7101

Fuente: Censo de Población y Vivienda 2001; INEC

Elaboración: Unidad de Estudios e Investigación; DMPT-MDMQ

Información adicional: eestevez@quito.gov.ec

En esta perspectiva, 41739 hogares del CHQ (80.9%) tienen incidencia de pobreza, respecto de 122158 hogares de la Administración Central de los cuales el 52.8% acusa incidencia de la pobreza. La incidencia de la pobreza está presente en un 153% más de hogares respecto al total de ellos en el área central del Distrito Metropolitano de Quito.

Pobreza

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

- 14337 hogares (20.9%) acusan un grado de pobreza crónica,
- 2403 hogares (3.4%) experimentan pobreza estructural,
- 27402 hogares (60%), han ingresado recientemente a la condición de pobreza,
- Tan sólo 7101 hogares (15.6%) son considerados como no pobres en el CHQ, respecto a 82016 de la administración central (39.1%)

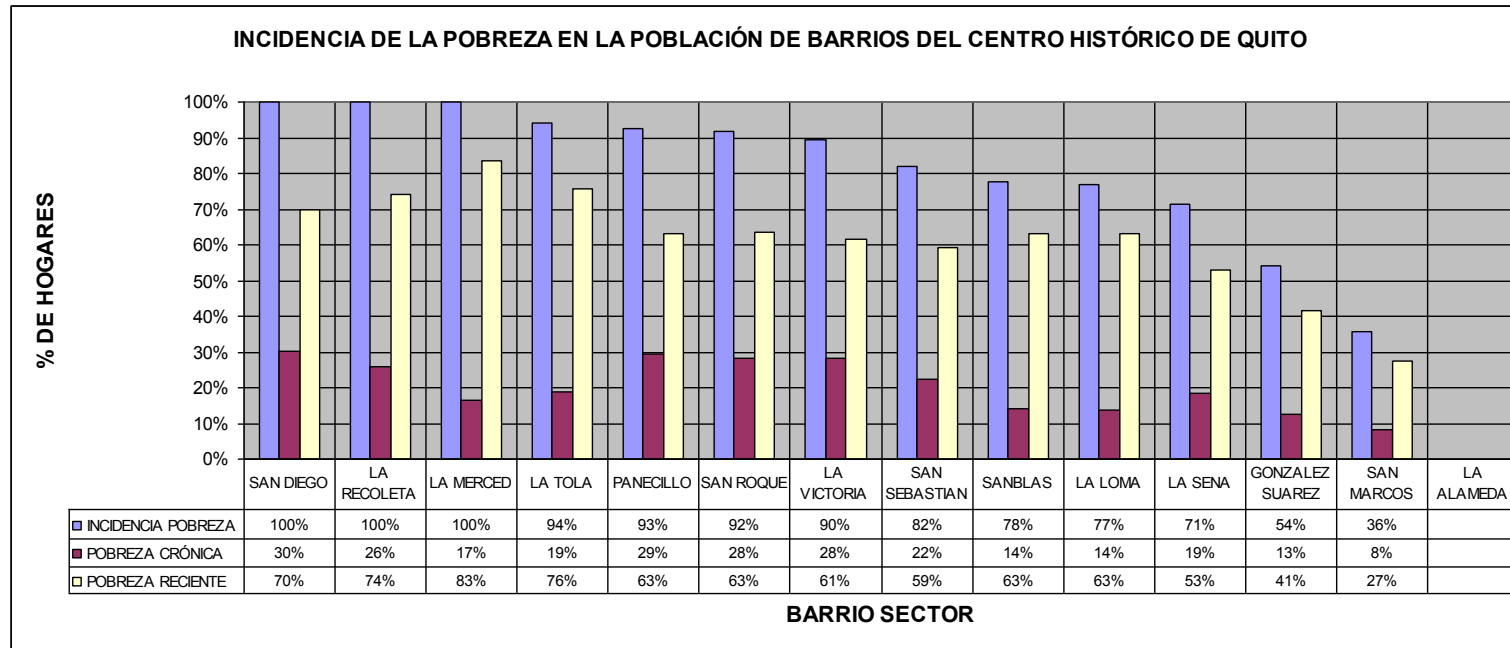
La incidencia de pobreza corresponde a aquellos hogares con pobreza crónica y pobreza reciente. Comparativamente a otras parroquias de la administración central, en los barrios del CHQ viven mas hogares pobres que en el resto de la zona; esto abona a la incidencia de la pobreza en el CHQ. Al analizar por barrios del CHQ, se tiene la siguiente situación, destacando que no consta información del barrio La Alameda (ver gráfico final):

- La población de La Merced, La Recoleta y San Diego, tienen un 100% de incidencia de la pobreza (4848 personas, 12% de la población con incidencia de pobreza del CHQ).
- La población de San Roque, La Tola, La Victoria, Panecillo, tienen una incidencia de pobreza en un rango del 90% al 94% (18771 personas, 45%).
- La población de La Loma, El Sena, San Blas, San Sebastián, tienen un rango de incidencia de pobreza entre el 71% y el 82% (14738 personas, 35%).
- La población de González Suárez y San Marcos, cuya incidencia de pobreza varía entre el 36% y el 54% (3382 personas, 8%)

Atendiendo a las definiciones de pobreza crónica y estructural, la siguiente situación se reproduce en los barrios del CHQ:

- Pobreza crónica:
 - San Roque, La Recoleta, La Victoria, Panecillo, San Diego, albergan a hogares con pobreza crónica entre el 26% y el 30% (7917 de 14337 personas, 55%).
 - En González Suárez, La Loma, La Merced, El Sena, La Tola, San Blas, habitan 4680 personas (33%) cuyos hogares acusan pobreza crónica en un rango del 13% al 19% del total de hogares en cada barrio.
 - El barrio de San Marcos es el que menos hogares tiene con pobreza crónica en un rango del 8% de estos (265 personas, 2%).
- Pobreza reciente:
 - Los barrios La Merced, La Recoleta, La Tola, San Diego, abrigan a 5383 de 27402 personas (20%) cuyos hogares acusan pobreza reciente, en un rango del 70% al 83% de hogares de cada barrio.
 - En los barrios San Roque, La Loma, El Sena, La Victoria, Panecillo, San Blas, habitan 19712 personas (72%) cuyos hogares ingresaron a una línea de pobreza reciente, en un rango del 53% al 63% de los hogares de cada barrio.
 - González Suárez y San Marcos, albergan a 2307 personas (8%) cuyos hogares acusan pobreza reciente en un rango entre el 27% y el 41%; San Marcos es el barrio con menor número de hogares con pobreza reciente.

CUADRO DE INCIDENCIA DE LA POBREZA



En este punto podemos concluir que a pesar de la inversión realizada esta poco ha incidido en el mejoramiento social de la población residente. Si no existe un mejoramiento en las condiciones de pobreza de su población residente, será muy difícil conseguir sostenibilidad en el proceso. Apuntar a políticas de generación de empleo e incorporación de la población residente a las actividades productivas propias al desarrollo del centro es un objetivo que se debe fijar a fin de darle sostenibilidad al proceso.

3.2.2 La percepción del estado de preservación y de la sostenibilidad.

Entre los habitantes del centro, las percepciones sobre la sostenibilidad del proceso de preservación son variadas. Las coincidencias entre los actores giran en torno a que si la inversión pública se vuelve indispensable para el proceso, entonces, el distrito patrimonial no sería sostenible, debido a los cambios de políticas públicas fruto de cambios políticos.

Otra visión común entre actores gira alrededor de la necesidad de provocar emprendimientos ciudadanos: privados y comunitarios, respetando las características culturales e históricas de cada barrio, haciendo énfasis en la diversidad del distrito patrimonial, de modo que los planes no homogenicen a todos los sectores del centro sino que mantengan el carácter de cada uno. Los residentes requieren que se realicen procesos de consulta y participación de los barrios, de modo que se pueda particularizar los planes que generen sostenibilidad, y a la vez, puedan responder a los intereses de todos los actores.

Hay algunos actores comprometidos con los procesos de rehabilitación, como son Gescultura, que desarrolla el programa de Guardianes del Patrimonio, un programa que es financiado por empresas privadas, pero centrado en los niveles de reapropiación patrimonial y el programa Interculturas, que desarrolla escuelas de gestores culturales en los barrios colindantes con el Municipio, pero es necesario un incremento del trabajo comunitario activo para generar una mayor apropiación.

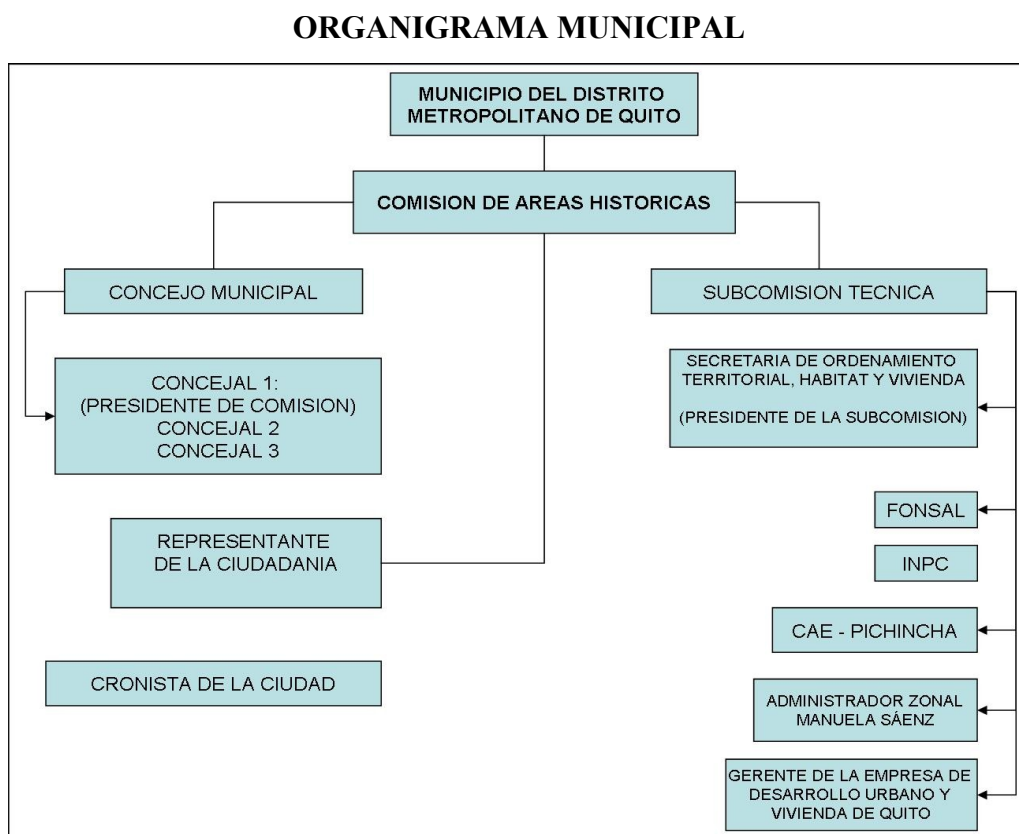
Los niveles de arraigo y sentido de pertenencia de la población posiblemente impactada a nivel local son medios, no hay el convencimiento sobre el centro como espacio de vivienda. A pesar de eso, la noción de veeduría ciudadana y rendición de cuentas forma parte del discurso político de varios actores. Este discurso delata una

actitud de sospecha crítica frente a las actuaciones y discursos de agentes políticos y económicos foráneos y con poder político-económico.

Durante los 20 años de esfuerzos en la preservación del centro, se han dedicado pocos recursos a la gestión comunitaria y es evidente la necesidad de incrementar la participación de múltiples actores para garantizar la sostenibilidad del proceso.

3.3 FACTORES INSTITUCIONALES

Desde la declaratoria de patrimonio de la Humanidad, se han creado distintas instancias de control, según este organigrama.



En este campo, podemos decir que los primeros diez años de los esfuerzos de preservación estuvieron caracterizados por una fuerte intervención mediante inversión pública, políticas públicas e institucionalidad y que la segunda década está marcada por el paso a las fuerzas de mercado, en donde el equilibrio entre la oferta y la demanda debería estimular el proceso de preservación, cosa que aún no alcanza niveles significativos.

La presencia de este complejo organigrama institucional, ha generado complejos mecanismos de aprobación y control que de alguna manera indirectamente han generado clandestinidad e ilegalidad en las intervenciones. A pesar de contar con actores técnicos, la Comisión de Centro Histórico es una instancia eminentemente política, los técnicos que la apoyan carecen de políticas y orientaciones de mediano y largo plazo, y muchas de las acciones tienen una orientación política. Los procesos de aprobación de proyectos para planificación y construcción son aun largos y complejos.

La normativa existente no ha logrado adaptarse a los requerimientos de la inversión que hagan del centro un destino para la inversión. El tiempo promedio para la aprobación de un proyecto incluida la licencia de construcción es de 1 año. Estos mecanismos han propiciado la ilegalidad de las intervenciones ya que los mecanismos de control son aun débiles e insuficientes. En este sentido las decisiones que toma la Comisión no están guiadas por un Plan de Desarrollo que de orientaciones y lineamientos claros a los técnicos con respecto a las iniciativas que el sector privado emprende.

4. CONCLUSIONES

Varios factores influyen en la sostenibilidad del proceso de preservación del Centro Histórico de Quito:

- El uso eficiente de la tierra,
- la mejora en el tránsito,
- un eficiente manejo de la contaminación y desperdicios,
- buena vivienda y entorno seguro,
- buen clima social,
- economía dinámica,
- participación y empoderamiento comunitario y preservación de la cultura y sabiduría local.

Lograr la sostenibilidad demanda trabajar activamente en la transmisión de una visión común y lograr la participación de todos los actores públicos y privados, ejecutar

programas y proyectos que incluyan los factores antes citados y definir políticas apropiadas que fortalezcan su predominio sobre otros intereses particulares.

4.1 Con respecto a las “hipótesis de trabajo” planteadas en los términos de referencia del estudio podemos concluir que para el caso del Centro Histórico de Quito:

1. La preservación auto sustentable no se alcanza cuando las áreas históricas son atractivas para distintas actividades de gobierno, económicas y residenciales. En el caso de Quito este atractivo puede convertirse en un handicap al convertirlo en un espacio temático de la ciudad que depende básicamente de flujos externos sin incorporar componentes importantes de mejoramiento social de la población residente. A pesar de que el CHQ ha recibido importantes financiamientos públicos y privados, que cuenta con un complejo sistema administrativo de control, que se han desarrollado políticas de mejoramiento del transporte y medio ambiente, los datos analizados nos demuestran un centro histórico donde:

- Se pierde población
- Los usos no se desarrollan equilibradamente mas aun que se tiende a una predominancia de comercio y servicios sobre la vivienda.
- A pesar de que la inversión privada ha aumentado, esta sigue siendo inferior a la del sector público.
- Los índices de pobreza de la población residente se mantienen siendo comparables con las zonas más pobres de la ciudad.
- Su sostenibilidad depende mas de flujos poblacionales externos que de su propia población
- La perdida de población residente no es compensada con una población nueva
- En el núcleo central se sigue el fenómeno de “’museo’”, es un sector que a partir de las 19 horas se vacía quedando solo para visitas turísticas y dando espacio para la inseguridad.
- Muchos de los mecanismos de control que existen en el día: policía metropolitana, policía nacional a partir de esta hora desaparecen. Los pocos turistas que pasean en la noche son frecuentemente molestados por la

mendicidad, población alcohólica y delincuencia. Los sectores identificados con esta problemática son: La Marín, la Plaza de San Francisco, La Plaza de Santo domingo y la Plaza de Teatro. Muchos negocios privados de restaurantes y cafeterías han tenido que incorporar servicios de guardiana privada para que acompañen a sus clientes a las zonas de parqueo lo cual indica un cierto descontrol con respecto al ambiente que se busca lograr para una inversión segura.

- Impulsados por la Municipalidad ciertos barrios se han convertidos en Zonas prioritariamente de cafés y Museos lo que les da una alta frecuentación en ciertos días de la semana (viernes y sábados) pero que corren el riesgo de convertirse en modas temporales que no aseguren la sostenibilidad de la animación del sector. Tal es el caso de La Ronda recientemente intervenida, en donde la inversión publica ha sido muy importante pero con poca incidencia en el fortalecimiento de otros usos como la vivienda.
2. En el caso de Quito, al no contar con cifras que permitan comparar el desequilibrio de las inversiones con respecto a otras zonas de la ciudad, es difícil demostrar que las inversiones privadas en el centro histórico tienen igual o superior retorno que en el resto de la ciudad. En todo caso, la poca inversión inmobiliaria efectuada, el auge inmobiliario en otras zonas de la ciudad: Sur, Norte y valles aledaños, indican que el CHQ no atrae la inversión inmobiliaria en la misma proporción que otras zonas de la ciudad.
- El atractivo para la vivienda pierde sustento debido a los altos precios de las propiedades lo que no viabiliza operaciones inmobiliarias rentables y competitivas con otros sectores de la ciudad, el inversionista busca operaciones de poco riesgo y ha seguido invirtiendo en los sectores tradicionalmente rentables: norte, sur y los valles

Esto nos lleva a concluir que en el caso de Quito, el mayor motivador para la preservación es el gobierno quien busca la promoción y recuperación del centro para flujos externos: turistas, eventos masivos con poca incidencia en la promoción al sector privado. La poquísima inversión en usos como la vivienda son reveladoras con respecto a la orientación que ha tenido el centro lo que compromete seriamente su sustentabilidad en el mediano y largo plazo.

4.2 Con respecto a las “hipótesis relativas al proceso” planteadas en los términos de referencia del Estudio, los resultados obtenidos nos indican que:

1. Las intervenciones públicas si han precedido las inversiones privadas, han mejorado espacios públicos, mejorado la calidad de vida de los usuarios y alentado la inversión.
2. Si ha existido una secuencia de la inversión publica en cuanto al mejorar la calidad y funcionalidad del espacio público así como la infraestructura urbana como condición previa a atraer la inversión privada.
3. La rehabilitación de edificios patrimoniales con fondos públicos o filantrópicos si ha ayudado a cambiar la imagen de deterioro y decaimiento de las áreas patrimoniales, pero con poca respuesta por parte del sector privado. En el caso de Quito el desequilibrio es bastante fuerte: 79% de la inversión en el periodo analizado fue para edificios patrimoniales.
4. Si, se necesitan de acciones demostrativas para atraer nuevos usuarios y actores
5. Para alcanzar mayor impacto en el territorio las acciones si deben estar juntas y coordinadas entre sectores dentro del territorio, pero deben estar sustentadas en políticas de corto, mediano y largo plazo.
6. No es el tamaño de las intervenciones las que puedan revertir el proceso sino más bien todas las acciones que tiene que ver con políticas urbanas que incluyan a las aéreas patrimoniales como componentes dinámicos de la urbe. Tratarlo como un tema específico no ha permitido abordar los temas importantes que expliquen y solucionen aspectos estructurales como perdidas de población, empobrecimiento de la población, generación de dinámicas incluyentes en los procesos de rehabilitación.
7. Las inversiones privadas de magnitud son percibidas mas como amenazas que como fortalezas para los residentes aun cuando para los propietarios vecinos a estas inversiones se les presentan como oportunidades para especular con sus bienes.
8. La escala de las intervenciones no garantizan el revertir un proceso de deterioro. Los edificios patrimoniales que representan un numero importante de rehabilitaciones en tamaño, si bien es cierto han desacelerado el proceso de deterioro, no han logrado el efecto necesario para que el proceso sea auto sustentable, En este sentido afianzar la presencia del sector publico en la

intervención sigue siendo muy importante, así como la necesidad de ejecutar acciones visibles (limpieza de fachadas, arreglo de aceras, reforzar la seguridad, mejorar el alumbrado publico, etc.) a fin de asegurar una presencia publica que acompañe a la inversión privada.

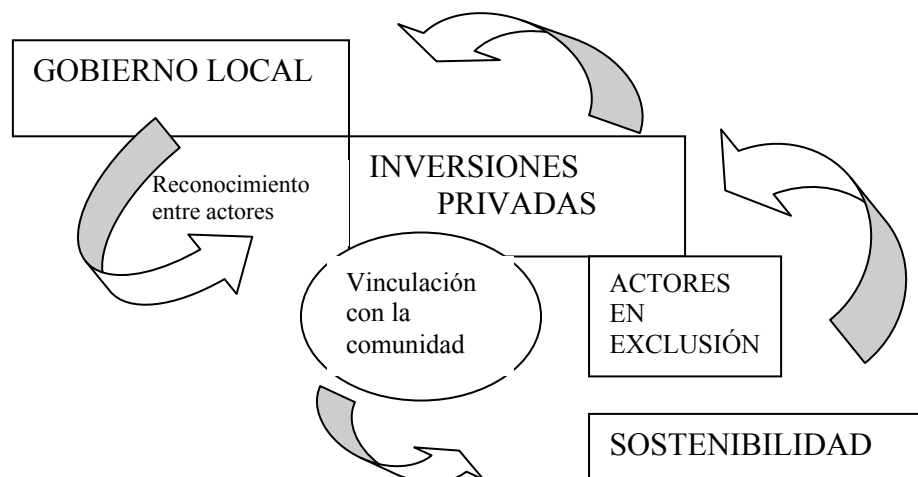
9. Podemos afirmar que el proceso en el que se encuentra el Centro histórico de Quito, esta aun muy lejos de garantizar la sustentabilidad en la que el sector privado juegue un rol protagónico.
10. Es muy importante tomar en cuenta que si el sector publico deja de participar activamente en la inversión, el proceso corre el riesgo de sufrir una paralización importante con los consecuentes impactos para el resto de inversiones.
11. Es fundamental que se implementen políticas y planes operativos que busquen superar la noción inmobiliaria de la recuperación de las áreas patrimoniales y que incorporen planes, programas y políticas de mejoramiento social, de elevar el nivel económico de la población residente y de que las políticas para alentar la inversión estén mas orientadas a evitar la venta de bienes a sectores foráneos y a buscar asociaciones y oportunidades de negocios para que los propietarios encuentren la rentabilidad de la rehabilitación.
12. Se necesitan reformas importantes en el complejo proceso de control ya que en muchos casos las corrientes conservacionistas retarda los procesos de aprobación de proyectos y por lo tanto desalientan la inversión. Por lo que un buen sistema de control para garantizar la preservación no ayuda necesariamente al proceso de rehabilitación.
13. Es fundamental concebir a las áreas patrimoniales como partes integrantes de la ciudad, no como un sector especializado. Su integración debería integrar a las fuerzas económicas que gravitan en toda la ciudad y estar integradas a las mismas políticas urbanas con sus diferentes especificidades.
14. Se debe contar con un Plan de Desarrollo consensuado con los diferentes actores obedezca a otros intereses que los meramente políticos, o de alta rentabilidad.

Es recomendable la realización un diagnostico actualizado en lo que tiene que ver con el patrimonio edificado y el patrimonio social que permita establecer programas de actuación en una concepción integral de la actual problemática. Es importante reconocer que a pesar de los esfuerzos realizados y de los logros obtenidos, queda aun un trabajo importante que hacer sobre todo en el mejoramiento socio económico de su

población residente. Este plan de desarrollo deberá contemplar la implementación de acciones de corto, mediano y largo plazo que estén orientadas a la implementación de:

- Política de suelos que controle la especulación
- Política de empleo que permita elevar la condición de vida de la población residente
- Integración social que permita disminuir la mendicidad, alcoholismo y delincuencia
- Control de expendio de alcohol
- Control de la delincuencia
- Mejoramiento del espacio publico en otras áreas que las turísticas
- Sostenido proceso de dialogo con todos los actores
- Lograr impulsar una real representación de la sociedad civil que utiliza el Centro.
- Política sobre el medio ambiente
- Política de actualización e implementación de normativas con respecto a seguridad: sísmica, incendios y evacuación de edificios públicos en caso de desastres.

Siendo el tema de apropiación y pertenencia relevante para la sostenibilidad del centro, es necesario crear un modelo de interacción entre el gobierno local, las inversiones privadas, la comunidad en general: moradores, comerciantes y usuarios del centro:



Nuestro análisis nos permite concluir que, la sostenibilidad del Centro Histórico de Quito se encuentra en su fase de maduración, en donde algunos logros ya se han alcanzado y otros están en camino, siendo particularmente importante reforzar aquellos relativos al incremento del uso para vivienda, el sentido de pertenencia, el mejoramiento de la calidad de vida de su población bajando los índices de pobreza, todos ellos bajo la necesidad de contar con una política de mediano y largo plazo que incorpore las acciones necesarias para garantizar la sostenibilidad del proceso apoyándose en un necesario trabajo conjunto entre el sector público y privado.