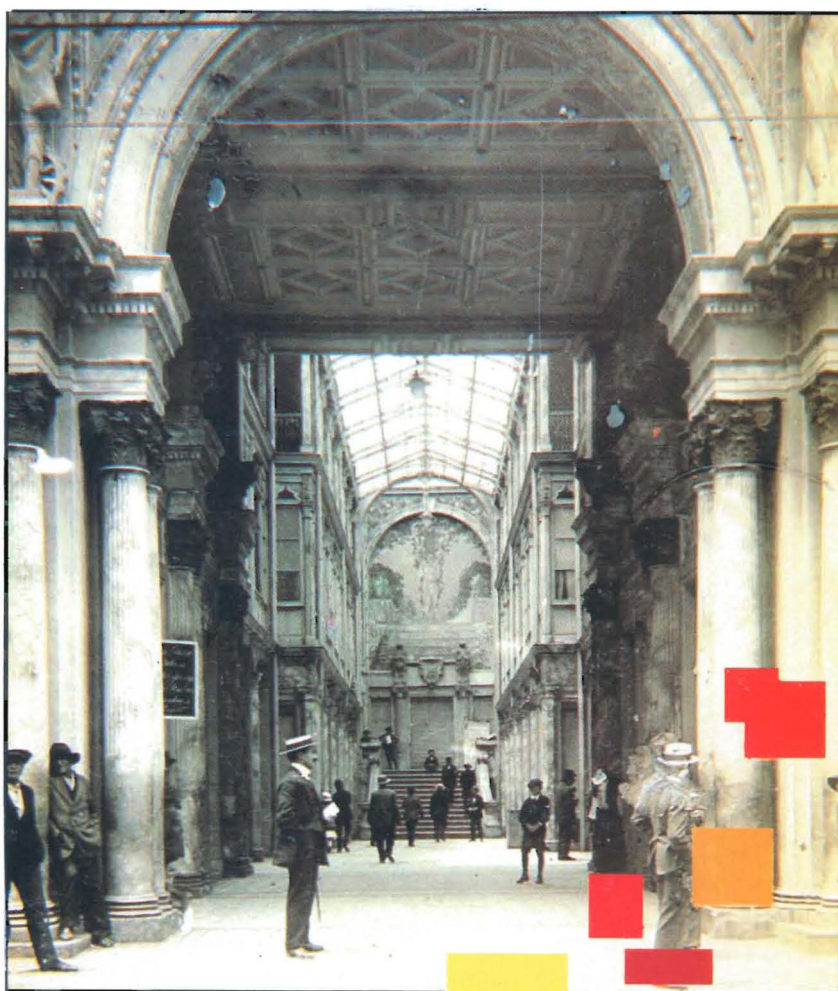




PLAN DISTRITO METROPOLITANO

QUITO ACTUAL • FASE 1 •

DIAGNOSTICO DEL CENTRO HISTORICO





DIAGNOSTICO DEL CENTRO HISTORICO

PRESENTACION	7	El Tejar)	
CAPITULO UNO		Area homogénea 2D (San Juan)	
APUNTES TEORICO		Area homogénea 2E (San Blas -	
METODOLOGICOS	9	La Tola)	
1.1 Las zonas históricas en el Distrito	9	Area homogénea 2F (La Recoleta)	
Metropolitano de Quito	9	Area homogénea 3A (El Panecillo)	
1.2 El Plan Maestro	10	Area homogénea 3B (La Colmena)	
Objetivos del Plan Maestro		4.3 Los usos del suelo en las áreas	
Estrategias de Planificación		homogéneas	62
Lineamientos operativos		4.4 Equipamiento urbano	63
Programas de acción		Comercio	
1.3 Delimitación de las zonas		Salud	
históricas	17	Educación	
CAPITULO DOS		Recreación	
EL PROCESO HISTORICO DE		Administración	
QUITO	19	Turismo	
2.1 El desarrollo urbano de Quito	19	4.5 El transporte	67
durante la época aborígen y colonial	19	Fricciones	
2.2 La ciudad del diecinueve	22	CAPITULO CINCO	
2.3 La transición al capitalismo	24	EL PATRIMONIO EDIFICADO	70
2.4 La noción del Centro Histórico	25	5.1 El inventario de arquitectura	70
CAPITULO TRES		5.2 Las tipologías arquitectónicas	71
LOS PROCESOS SOCIO		5.3 Edificaciones de mayor interés	
ECONOMICOS EN EL AREA		para preservación	74
HISTORICA CENTRAL	28	5.4 Evaluación física de las	
3.1 Los actores sociales	28	edificaciones civiles	76
Demografía y migración		Las intervenciones en el patrimonio	
Actividades		Estado de conservación del	
Situación laboral		patrimonio	
La familia		5.5 Arquitectura del sector dos de la	
3.2 Economía urbana	32	zona histórica central	81
Los usos económicos		CAPITULO SEIS	
Las economías de pequeña escala		LA VIVIENDA EN EL AREA	
Actividades económicas ambulantes		HISTORICA CENTRAL	84
Situación de la población		6.1 Resultados de la encuesta socio	
económicamente activa		habitacional	84
El trabajo infantil		6.2 Resultados del inventario	
Renta del suelo y sector inmobiliario		arquitectónico	87
CAPITULO CUATRO		Formas de ocupación de la vivienda	
DIAGNOSTICO URBANISTICO		Estado de las edificaciones usadas	
DEL AREA HISTORICA CENTRAL	46	en vivienda	
4.1 Datos generales	46	Funcionamiento de la vivienda y	
4.2 Las áreas homogéneas	47	deterioro	
Area homogénea 1A (San Roque -		6.3 La intervención pública en	
La Chilena - González Suárez)		vivienda	95
Area homogénea 1B (La Loma -		CAPITULO SIETE	
San Marcos)		CONCLUSIONES Y	
Area homogénea 1C (Aguarico -		RECOMENDACIONES	
San Sebastián)		GENERALES	96
Area homogénea 2B (San Diego -		Conclusión general	
Aguarico)		Conclusiones en lo socio-económico	
Area homogénea 2C (El Placer -		Conclusiones en lo urbanístico	
		Conclusiones en lo arquitectónico	



PRESENTACIÓN

Quito, enclavada a 2800 metros de altura, rodeada de montañas y nevados y con la presencia de monumentos, muchos de ellos de origen colonial (1500-1800), conserva, en cierta medida, un carácter único de ciudad. Sus habitantes no están fuera de su configuración, al contrario, son ellos quienes contribuyen a sostener, por años, ese carácter de ciudad colonial con rasgos de modernidad.

La intervención municipal en tan importante zona histórica, declarada por la UNESCO como "PATRIMONIO CULTURAL DE LA HUMANIDAD", acarrea múltiples y complejos problemas de orden espacial, social y cultural.

Por primera vez, la actual administración municipal, organizó una oficina especializada para realizar un diagnóstico integral del Centro Histórico de Quito cubriendo cuatro áreas de interés: la socio-económica, la arquitectónica, la urbanística y la histórica.

Producto de sus estudios sectoriales se presenta, en esta ocasión, los resultados a los que se arribaron en el diagnóstico. Desde el punto de vista metodológico, la investigación contó con un inventario continuo en más de cinco mil edificaciones que permitió establecer con exactitud y precisión el estado actual del Patrimonio Cultural de la Humanidad.

El diagnóstico establece, también, las áreas prioritarias de intervención y traza una serie de políticas de corto y mediano plazo que el Municipio debe implementar a fin de conservar la arquitectura de la zona histórica, con el objetivo, también, que sus habitantes no abandonen el área, sino que la recreen y la mantengan. El diagnóstico establece la real necesidad de impedir la "museologización" del Centro Histórico y recomienda una serie de políticas para dinamizarlo.

La dirección expresa un especial agradecimiento al conjunto de profesionales que intervinieron en el diagnóstico, en la elaboración de los proyectos que esta vez los presentamos en resumen y a la Agencia Española de Cooperación.

Fernando Carrión
Director de Planificación



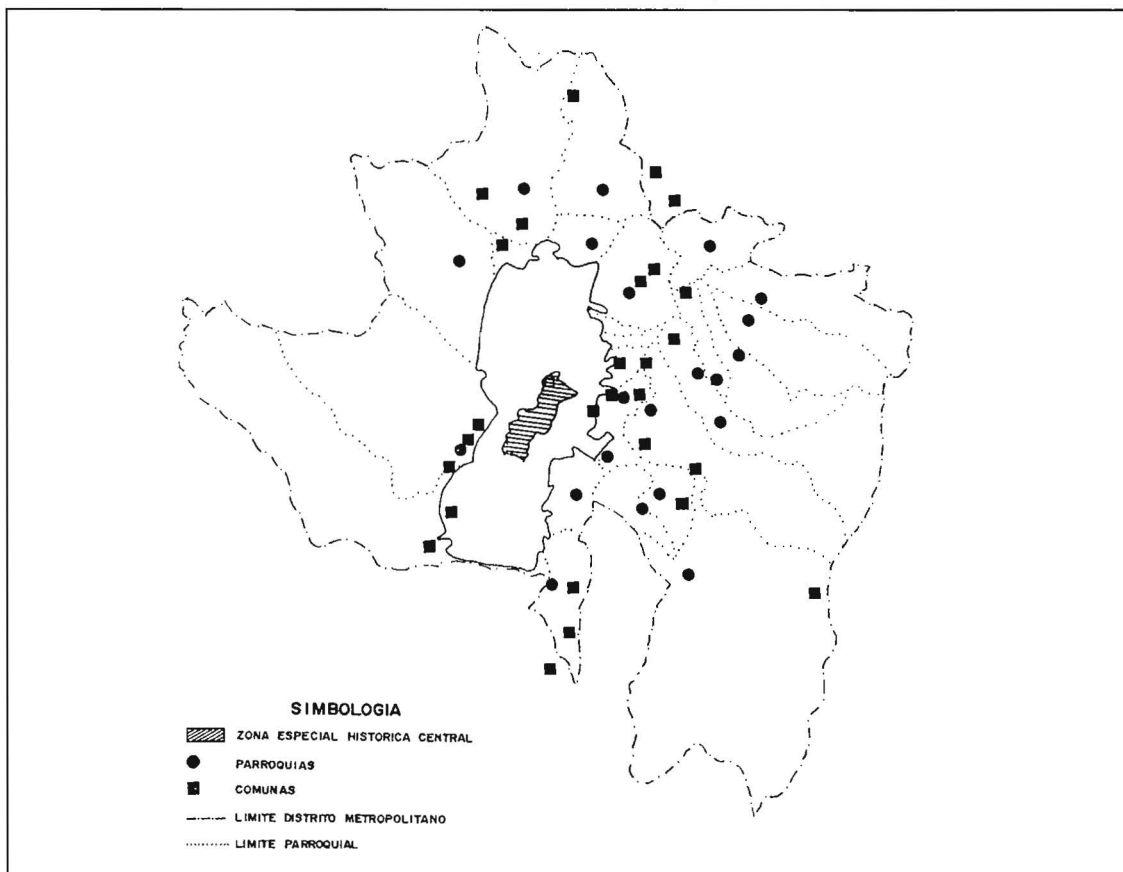
1. APUNTES TEORICOS-METODOLOGICOS

1.1. LAS ZONAS HISTORICAS EN EL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO

La actual administración municipal (1988-1992) ha desarrollado la propuesta del Distrito Metropolitano de Quito. Es una propuesta de democratización y descentralización en la que se pretende disminuir la segregación urbana y territorial y la crisis de gobernabilidad en las diferentes áreas del cantón.

El Distrito Metropolitano contempla varias zonas, entre las que se destaca la Zona Especial Histórica Central por su importancia en términos sociales y culturales; sin embargo, esta estrategia no excluye a otros lugares de interés histórico inmersos en el Distrito Metropolitano.

La propuesta aparece como respuesta al interés nacional e internacional que en los últimos años ha suscitado la problemática de las zonas históricas, convirtiéndose en un tema de permanente debate y discusión dentro de las políticas urbanas.



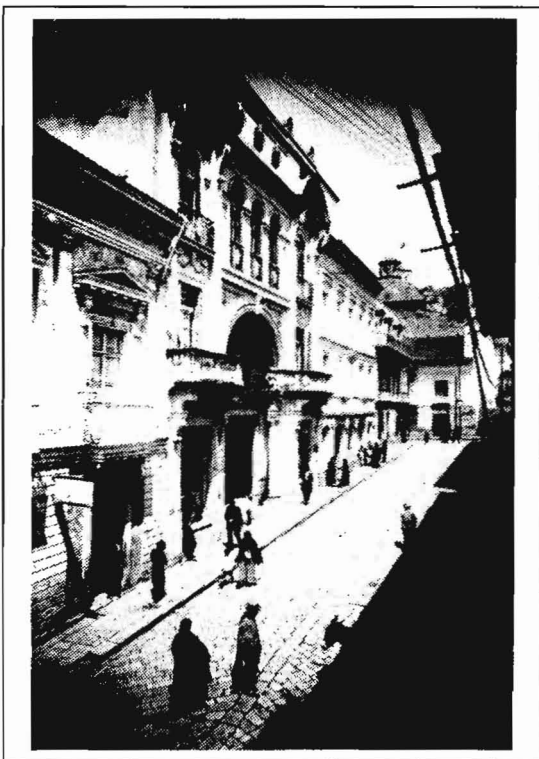


1.2. EL PLAN MAESTRO

El Plan Maestro de Rehabilitación Integral¹ para las Zonas Históricas de Quito nace de la evaluación de la aplicación de los anteriores planes de desarrollo urbano; de la imperiosa necesidad de atender a los sectores sociales involucrados en las zonas históricas, y de coordinar, de manera sistemática, los esfuerzos de varias instituciones y organismos que intervienen desde diversas áreas de actividad en la rehabilitación del Patrimonio Cultural.

El objetivo central es proponer una política general de rehabilitación para las zonas históricas de Quito y estructurar un conjunto de propuestas operativas que apunten a la superación de los aspectos más acuciantes de la problemática socio urbana.

Uno de los intereses básicos es realizar una investigación sistemática de aspectos sociales, culturales, arquitectónicos y urbanísticos, que proporcionen el sustento requerido para un conocimiento amplio y objetivo del funcionamiento de las áreas históricas de Quito.



El programa se inició el primero de agosto de 1989, financiado por la Agencia Española de Cooperación y por el Ilustre Municipio de Quito, a través del Fondo de Salvamento FONSAL, con técnicos en cuatro áreas académicas: socio-económica, histórica, urbana y arquitectónica. Se realizó en tres fases: Prediagnóstico, Diagnóstico y Propuesta.

Está concebido como un instrumento de planificación integral, dinámico y participativo. Antes que un "Plan" en el concepto tradicional, que estudia y diagnostica los problemas para luego plantear propuestas que resuelvan las patologías detectadas es más bien, un conjunto de estrategias que van configurándose en medio del estudio y comprensión de los procesos, buscando devolver a las zonas históricas su unidad y equilibrio, tanto en lo socio económico y cultural, como en su funcionamiento y calidad urbanas.

En las zonas históricas de Quito habitan, aproximadamente, 400.000 habitantes; engloba a la zona central y a otras áreas dentro del perímetro urbano: Guápulo, Chillogallo, Cotacollao y La Mariscal. Además, toma en cuenta a las cabeceras parroquiales del Área Metropolitana y a las comunas quiteñas que la circunscriben, reflejando, en esta delimitación, una nueva noción del espacio urbano que toma en cuenta elementos histórico culturales.

OBJETIVOS DEL PLAN MAESTRO

OBJETIVOS GENERALES

A nivel general se inscriben en los objetivos del Distrito Metropolitano de Quito, estos últimos se sintetizan en los siguientes:

1. Profundizar la democracia.
 2. Promover la descentralización.
 3. Auspiciar la participación
-
1. El objetivo de democratización de la ciudad se entiende como una gestión y administración en que la sociedad se encuentre más próxima y mejor representada en el gobierno local; una definición de política urbana y social tendiente

1 Carrión Fernando, QUITO, CRISIS Y POLITICA URBANA, pp. 71-78. Quito, Ed. EL CONEJO. 1987.



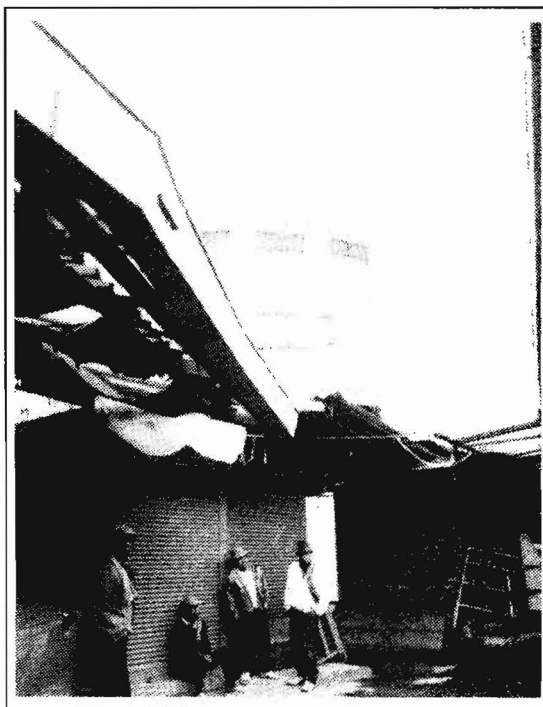
- a reducir las distancias económicas y sociales que se expresan a nivel del territorio y, la creación de un nuevo Municipio que surja de bases socio territoriales más representativas.
2. Se requiere dar un nuevo sentido al proceso urbano de Quito, partiendo del objetivo de la descentralización; reduciendo las presiones sociales y económicas sobre territorios puntuales como es, por ejemplo, la Zona Histórica Central; fortaleciendo el rol del Municipio en la estructura general del estado; dotando a la Municipalidad de una función más proyeccionista y menos intervencionista.
 3. De la necesidad de profundizar la democracia, se busca una mayor descentralización y de promover las características de la sociedad metropolitana surge la necesidad de participación social entendida como: a) socialización de los beneficios de las políticas, b) generalización de la ejecución y de la toma de decisiones, c) fortalecimiento de las organizaciones populares y elección de representantes, d) fiscalización de las acciones.
 4. Promover, en las Zonas Especiales Históricas, el desarrollo y la preservación dos conceptos contradictorios que se abordarán unitariamente.
Así el Plan Maestro de Rehabilitación de Áreas Históricas, se plantea los siguientes objetivos particulares:
 - a) Realizar programas a mediano plazo para la rehabilitación de las zonas históricas: programas de empleo y capacitación programas de ayudas a la rehabilitación de edificios, programas de rehabilitación de vivienda, programas de mejoras urbanas, programas de preservación de la memoria histórica, tendientes a fomentar el desarrollo de estas zonas, a la vez que se protegen sus características históricas.
 - b) Dar solución a problemas puntuales en zonas deterioradas, como aquellas con conflictos sociales, deterioro arquitectónico, deterioro ambiental, conflictos viales, mediante proyectos y programas de corto plazo, tendientes al mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes de las Zonas Históricas y a la creación de condiciones materiales

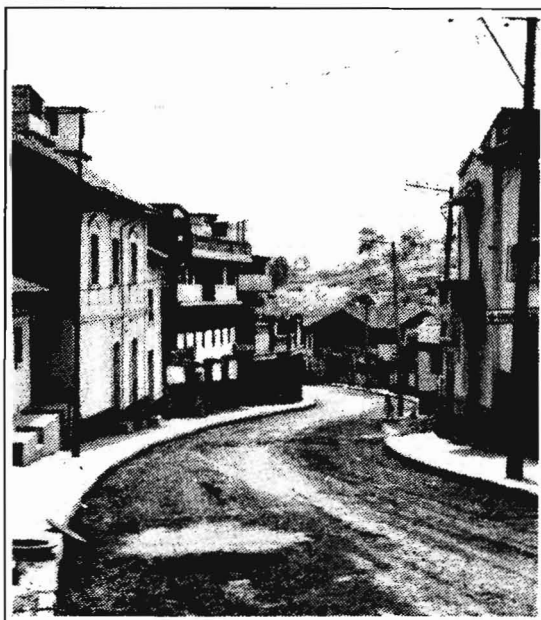
para su participación.

c) Establecer un ordenamiento urbanístico para las zonas Históricas de Quito que busque la disminución de las presiones sociales y económicas sobre la Zona Histórica Central y el desarrollo de las periféricas, el mejoramiento de las condiciones de vida de los habitantes y la participación en los instrumentos de planificación y de gestión de acuerdo con la propuesta del Distrito Metropolitano y el Reglamento Urbano de Quito.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

1. Planificar la reordenación del funcionamiento urbanístico de la zona histórica central de Quito, en función de los objetivos generales antes citados.
2. Planificar el mejoramiento de la estructura urbana de las zonas históricas.
3. Programar el mejoramiento de las condiciones ambientales de las zonas históricas.
4. Programar la acción municipal para apoyar la rehabilitación de edificios en las zonas históricas.
5. Programar la acción municipal en la rehabilitación de vivienda y políticas globales de vivienda para las zonas de planificación.





6. Programar acciones para la dotación de empleo en zonas degradadas.
7. Planificar el desarrollo turístico de las zonas históricas.
8. Realizar programas para la preservación de la memoria histórica de los pobladores en las zonas delimitadas.
9. Reestructurar las oficinas de gestión y control de las zonas históricas.
10. Difundir el Plan Maestro e informar a la población sobre las actuaciones que le corresponden.

PROPUESTAS DEL PLAN MAESTRO

En base a estos objetivos se ha resuelto estructurar las propuestas del Plan Maestro según los siguientes grandes grupos:

- A. Mejora y ordenamiento de la estructura urbana
- B. Rehabilitación arquitectónica
- C. Empleo y capacitación
- D. Difusión
- E. Turismo
- F. Preservación de la memoria histórica
- G. Gestión del Plan Maestro

MEJORA Y REORDENAMIENTO DE LA ESTRUCTURA URBANA.

1. Clasificar el suelo delimitado en urbano, urbanizable y no urbanizable, en relación a la propuesta del Distrito

Metropolitano de Quito y al Reglamento Urbano.

2. Determinar usos permitidos y prohibidos, por zonas y vías.
Determinar la intensidad de usos espaciales.
3. Promulgar normas de edificación.
4. Planificar el reordenamiento de la circulación en la zona central, su especialización en peatonal y vehicular y la eliminación de los focos de conflicto.
5. Planificar el reordenamiento de la función del transporte público en la zona central.
6. Programar el mejoramiento y rehabilitación de los espacios públicos.
7. Programar la recuperación del color en los edificios de la zona central y en parroquias.
8. Realizar un plan especial modelo para rehabilitación de parroquias.

REHABILITACION ARQUITECTONICA

9. Programar la creación, el funcionamiento y la financiación de una empresa municipal o mixta de vivienda.
10. Programar la adquisición de edificios rehabilitables para la dotación de equipamiento complementario del uso residencial, en la zona histórica central, y las condiciones de su rehabilitación

EMPLEO Y CAPACITACION

Hay que programar:

11. La creación, funcionamiento y financiación de escuelas taller.
12. La capacitación de los artesanos de las zonas históricas.
13. La capacitación de los vendedores ambulantes de la zona histórica central.
14. El mejoramiento de las condiciones de trabajo de los vendedores ambulantes.
15. La capacitación de las personas que trabajan en hotelería, en las zonas históricas.

TURISMO

Este programa busca:



16. Mejorar la infraestructura turística de las zonas históricas.
17. Realizar programas especiales de turismo ecológico y turismo popular.
18. Diseñar recorridos turísticos en las zonas delimitadas.

PRESERVACION DE LA MEMORIA HISTORICA.

19. Realizar un plan especial modelo para comunas con la creación, funcionamiento y financiación de una oficina sede de las Comunas Quiteñas.
20. Diseñar la creación, funcionamiento y financiación de talleres de historia oral.

GESTION

21. Programar la refuncionalización de los organismos municipales que actualmente intervienen en la gestión de la preservación de zonas históricas.
22. Programar la creación, funcionamiento y financiación de una oficina municipal de gestión de rehabilitación edilicia, que canalice las inversiones privadas y públicas.

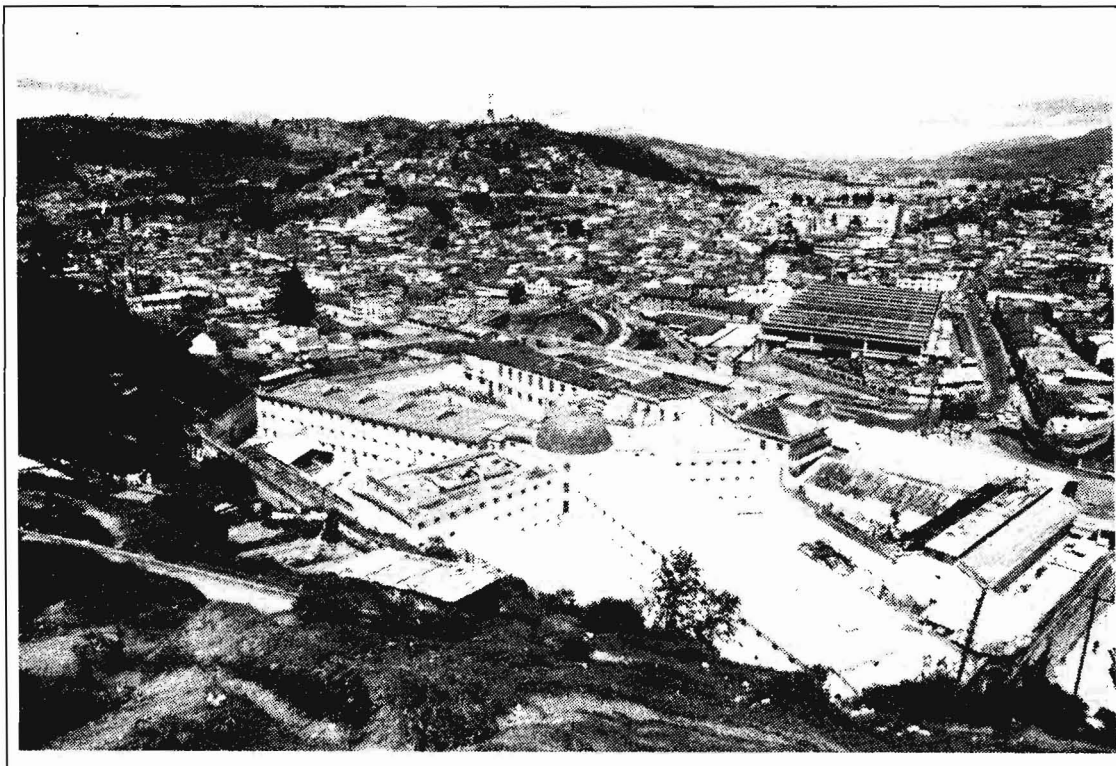
DIFUSION

23. Editar textos sobre el Plan Maestro.
24. Difundir normas urbanísticas y arquitectónicas para las zonas delimitadas.
25. Realizar programas de publicidad de todas las acciones emprendidas en cumplimiento del Plan Maestro.

ESTRATEGIAS DE PLANIFICACION

La metodología del Plan Maestro no está concebida como una unidad cerrada en sí misma (tecnocrática), sino más bien como una parte activa y actuante en las decisiones y acciones del conjunto de la administración de la ciudad.

Se entiende la planificación como una práctica técnico política que permita concertar diversos intereses sociales y políticos alrededor de propuestas específicas que se van desarrollando a lo largo de la investigación y del planeamiento; es un proceso continuo de retroalimentación que evalúa los resultados propuestos a la luz de los efectos alcanzados en las acciones a corto plazo.





PRIMERA ETAPA

1. Realizar un diagnóstico de la situación actual de las zonas históricas de Quito y sus tendencias de desarrollo.
2. Posibilitar la concertación de intereses mediante el desarrollo y ejecución de planes emergentes que deban llevarse a cabo a corto plazo y que doten a unidades territoriales concretas de las condiciones para iniciar programas de intervención.
3. Definir las estrategias del Plan Maestro para favorecer una tendencia de desarrollo de las Zonas Históricas hacia los objetivos de descentralización, democratización y participación expresados anteriormente.
4. Definir unidades de planificación: Las propuestas del Plan Maestro se realizarán en Unidades de Planificación, eso es, zonas con cierta homogeneidad física y social, donde se encuentren similares condiciones de funcionamiento y problemas afines. Estas unidades son en algunos casos los barrios tradicionales de la zona central, en otros, entornos degradados o conflictivos y, también zonas no urbanas de importante rescate para la región metropolitana.

SEGUNDA ETAPA

5. Realizar programas especiales, a mediano plazo, para la recuperación de zonas conflictivas. Definir prioridades de intervención en las distintas zonas.
6. Realizar programas de largo plazo que enfrenten conflictos globales y agudos de las zonas históricas y de la ciudad, como el de la centralización económica, social y de condiciones de vida: vivienda, empleo, etc.

LINEAMIENTOS OPERATIVOS

De los planteamientos anteriores surgen cuatro ideas generatrices:

1. Es posible comprender a las zonas históricas de Quito como sistemas organizados que cumplen un papel determinado en el contexto del área metropolitana. Uno de los principales problemas de la zona histórica central es que no hubo, ni

era posible, una intención expresa de diseño hacia el uso actual; los espacios tienen un lenguaje propio con muchos siglos de existencia, con un significado específico, mientras que los requerimientos contemporáneos van generando cambios violentos en el comportamiento material y espiritual. Si bien la vida moderna le ha impuesto las funciones actuales, la adaptación a ellas es muy larga y no termina de realizarse.

También, las comunas y parroquias rurales del Distrito Metropolitano tienen su propia forma de organización a través del cabildo comunal y juntas parroquiales, y en muchos casos determinan la evolución y uso de su territorio. Sin embargo, el crecimiento metropolitano de Quito ha causado desequilibrios en el crecimiento autónomo de estas zonas, convirtiéndolos en meros apéndices de la centralidad urbana.

La primera necesidad, entonces, es refuncionalizar las zonas históricas de la ciudad para que se adapten a los nuevos usos que las condiciones presentes y los nuevos actores sociales que las utilizan les asignan, sin romper con sus características propias. Esto es, empatar los requerimientos del presente con los condicionantes históricos.

Dotar a estas zonas de un funcionamiento adecuado a sus demandas actuales significa reestablecer la armonía entre el hombre (cultura) y el espacio.

2. Es posible considerar la organización popular como sustento del sistema urbanístico.

La zona histórica central (que hasta hace 70 años era **La Ciudad**) guarda una fuerte tradición histórico cultural.

Las calles, las esquinas, las casas son más que meros objetos: reflejan una apropiación de los espacios por parte de quien los usa.

El barrio, el vecindario, la comuna –estructuras socio-espaciales– pueden encontrar su expresión funcional en la constitución de células urbanas en la que se encuentren los servicios principales: salud, educación, gestión, recreación, turismo, etc. Servicios materializados en base a un esfuerzo propio de los habitantes. El Plan Maestro quiere acce-



der a la organización y la identidad populares para promover la democratización y la participación en la gestión municipal.

La ciudad, en general, y la ZHC, podrían constituirse en tejidos funcionales con una fuerte participación popular, ya que cada barrio, cada organización sería la encargada de mantener y mejorar lo que es propio a sus intereses.

Esto se contrapone a la lógica individualizadora de la modernidad y al habitual paternalismo del Estado y rescata formas comunitarias aún presentes en Quito.

En ciudades como la nuestra, donde la marginación y la pobreza han marcado la vida de la mayoría de los habitantes, la relación vecinal, la solidaridad, etc., se han constituido en pilares fundamentales de la relación social. El Plan Maestro intenta actuar sobre esas bases de una manera práctica y realista a través de proyectos físicos que se lleven a cabo integrando a la comunidad.

Se debe cambiar el sentido de las intervenciones en la zona histórica central, tomando como punto de partida la sociedad y no solo el espacio. No se puede perder de vista que cada intervención arbitraria en cualquier parte de la ciudad,

y en especial en zonas antiguas, violenta la relación de los hombres con su medio y las formas sociales constituidas en el largo plazo.

3. La significación de las zonas históricas está otorgada por el contenido socio espacial. El Plan Maestro pretende superar el reduccionismo a uno de los dos aspectos (sociedad o espacio), por lo que se trata de considerarlos en relación permanente. La arquitectura, comprende no solo lo monumental sino también la arquitectura civil y las expresiones espaciales populares, las formas y estrategias que la población tiene para transformar y mantener su medio ambiente y su hábitat.

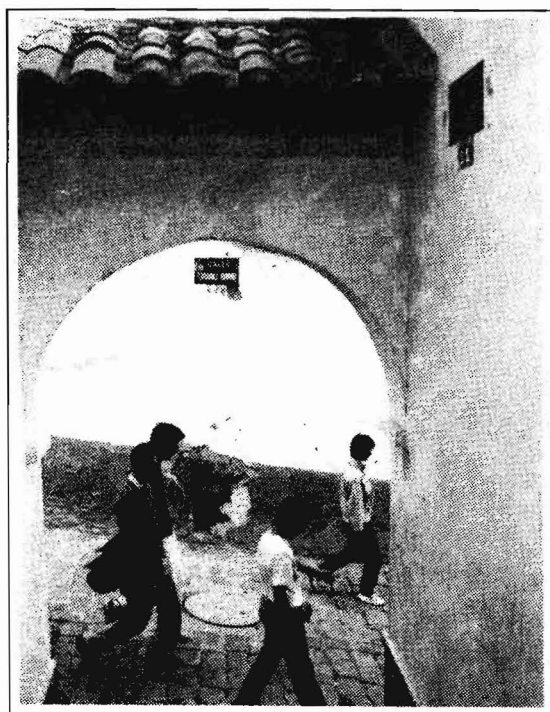
Desde una perspectiva cultural, debemos referirnos a las Comunas Quiteñas y algunas parroquias rurales como expresión de formas societales con significación histórica (propiedad comunal, gobierno, cabildada, manifestaciones étnico culturales, etc.)

Esto supone un criterio distinto al de la museografía: el interés se centra en los hombres y la preocupación se acentúa en el deterioro de sus condiciones de existencia. Dentro de este contexto, la pérdida del patrimonio material.

4. Se puede concebir el lenguaje de lo cotidiano como ordenador de la estructura urbana.

En un sistema urbano existen ejes y núcleos que orientan, que refieren, que identifican a los hombres con la ciudad. Es decir hitos y redes significantes.

Las plazas, las esquinas, las calles conforman, siempre, un lenguaje que se ha enriquecido y transformado a lo largo del tiempo, cumpliendo cada uno de estos elementos un papel dentro del funcionamiento de la ciudad. Por ejemplo, San Francisco ha sido siempre un referente comercial (de ferias, bodegas, consignaciones) y ritual. A comienzos de siglo, la calle Bolívar era la calle de las peluquerías, mientras que la Plaza del Teatro tenía connotaciones aristocráticas, pese a que en ella se expendían carnes, leche, y frutas. La Plaza de la Independencia, además de ser un paseo elegante, cerrado, era también el núcleo de transporte a nivel urbano. Históricamente, se ha ido





conformando una red de hitos multifuncionales y polisémicos.

La utilización de esta "gramática de lo cotidiano" para ordenar el funcionamiento del sistema, significa relacionar estas redes con la satisfacción de necesidades comunitarias del ZHC (servicios, cultura, etc., con sus significados históricos), creando nexos entre los distintos barrios, puntos de confluencia a través de las actividades cotidianas, etc.

LOS INSTRUMENTOS METODOLOGICOS

Para los estudios del Plan Maestro se utilizaron dos instrumentos técnicos, como fuentes de información: la encuesta socio económica (1990) y el inventario de edificación (1990); aplicados sobre todo en el área histórica central (5149 edificaciones), y en forma selectiva, en las otras áreas históricas.

Con la información obtenida, fue alimentada una base de datos geográfica, ordenada bajo el sistema de información geográfica SAVANE, que poseen el Instituto Geográfico Militar y el Instituto Francés de Investigación Científica ORSTOM.

La configuración de este archivo gráfico, supuso el manejo de una base de datos con los principales indicadores –socio económicos y arquitectónicos– de las 5149 edificaciones, la que sería alimentada con la información obtenida por los encuestadores del Plan Maestro entre febrero y diciembre de 1990.

La sistematización de estos datos, permitiría, más adelante, realizar todas las operaciones estadísticas necesarias para su análisis.

LOS PROGRAMAS DE ACCION

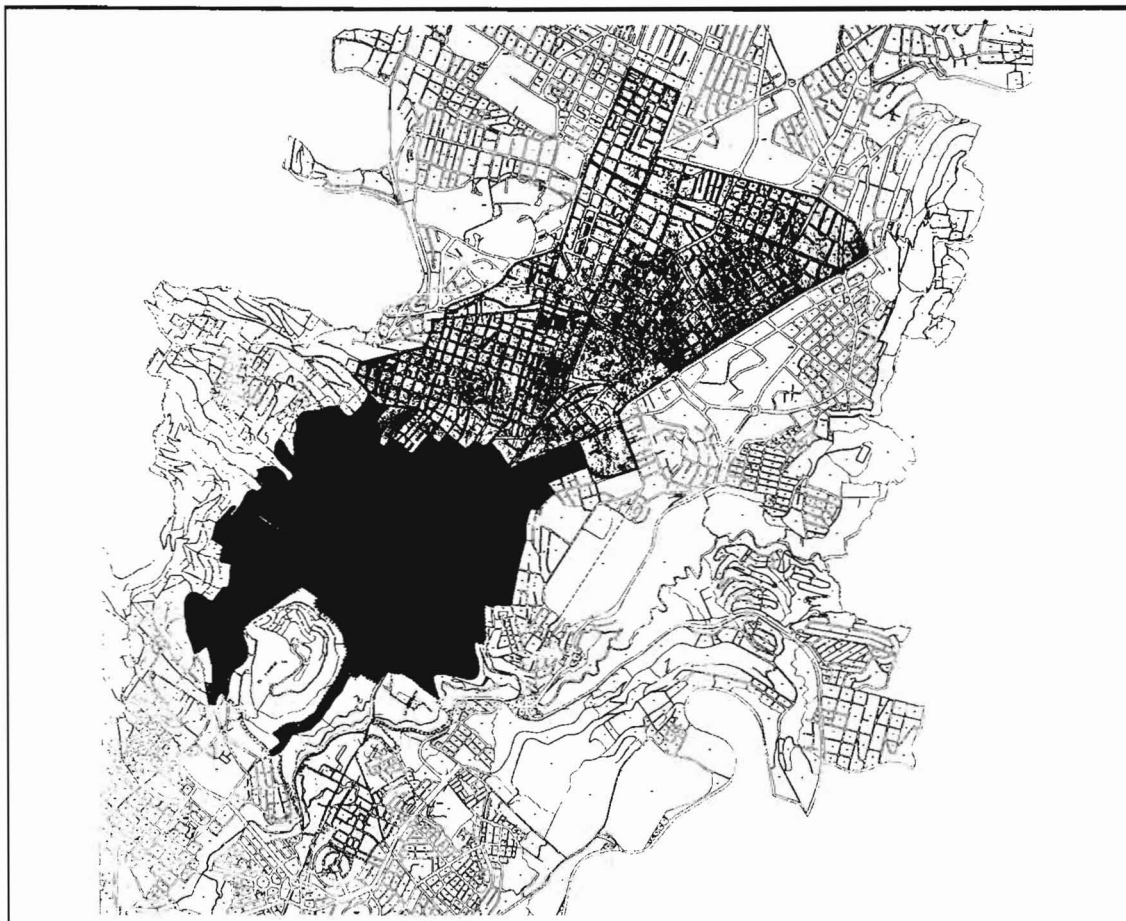
Si bien la investigación del Plan Maestro cuenta con el aporte de cuatro equipos académicos: socio-económico, histórico, urbano y arquitectónico; la elaboración de programas se realiza en base a la interacción de estos equipos agrupados en los siguientes programas:

1. Programa de gobierno
 - Políticas de participación
 - Políticas de administración y gobierno
 - Políticas de gestión del Plan Maestro
2. Programa de mejoramiento de las con-

diciones del hábitat.

a. Política de vivienda.

- Líneas de crédito para restauración y mejora de vivienda.
- Tenencia de la vivienda (incluye líneas de crédito para la obtención de vivienda por parte de los arrendatarios).
- Proyectos de intervención puntual (Casa de siete patios, Cervecería La Victoria, San Roque) Proyectos de intervención por zonas en las áreas más deterioradas.
- Empresa de vivienda
- b. Política de las infraestructuras y servicios.
- Peatonización, circulación y estacionamiento.
- Alcantarillado, agua potable, energía eléctrica, teléfonos.
- c. Política de equipamientos
- Recreación
- Mobiliario urbano
- Señalización
- d. Política de medio ambiente, protección ecológica y paisajística.
- Contaminación ambiental
- Áreas verdes.
- 3. Programa de Preservación Histórica y Cultural
 - a. Política de preservación monumental y edilicia
 - Inventario edilicio y monumental
 - Catalogación de las edificaciones por tipos de intervención
 - b. Política de recuperación de la memoria histórica
 - Sistematización
 - Museografía Archivo y memoria histórica de Quito.
 - c. Política cultural
- 4. Programa de desarrollo
 - a. Política de empleo
 - Microempresas y cooperativas
 - Empleo emergente
 - Escuela taller de restauración
 - Financiamiento y crédito
 - b. Política de población
 - c. Política de turismo
 - d. Política de comercialización
- 5. Programa de soportes legales
 - Reglamento urbano
 - Código de arquitectura
 - Actualización de la legislación



1.3. DELIMITACION DE LAS ZONAS HISTORICAS

La delimitación espacial de las zonas de planificación se estructura de la siguiente manera:

- a. Una zona central que corresponde al plano del área construida en Quito, hasta 1932. (Ver plano evolutivo de Quito). El Plan Maestro la divide en dos sectores, por la diversidad de sus manifestaciones físicas y sociales:

El sector UNO, que abarca el área aproximada de Quito en 1908, incluye los barrios: González Suárez, San Marcos, La Loma, San Roque, El Placer, La Chilena, Aguarico, La Colmena, Yavirac, El Sena, San Sebastián Chimbacalle, La Recoleta, San Blas, La Tola y La Alameda.

El sector DOS, que comprende los barrios que se desarrollaron entre 1910 y 1930: San Juan, América, Larrea, Mariscal Sucre, Santa Clara, Belisario Queve-

do, Colón, Alameda, El Ejido.

- b. Las zonas periféricas, correspondientes a los núcleos de las parroquias urbanas de Chillogallo, Guápulo y Cotacollao. Las cabeceras parroquiales rurales y las comunas quiteñas con valoración histórica.

Esta delimitación se sustenta en las siguientes consideraciones históricas:

1. La valoración de "histórico" no es exclusiva o privativa del "Centro", pues existen otras áreas con similar valor histórico, tal es el caso de las comunas.
2. "Lo colonial" y "lo monumental" tampoco tienen el monopolio de "lo histórico", cuya dimensión real atraviesa las sucesivas épocas o etapas de la temporalidad. Dicha visión que elevó "lo colonial" y "lo monumental" a los altares de la historia, debe ser analizada y superada teórica y prácticamente. Estos criterios no significan desconocer el peso de lo colonial en nuestra historia, que desde luego debe ser adecuadamente analiza-



- do y asumido.
3. La centralidad que distingue al llamado "Centro Histórico" no es la única de la ciudad, así como no toda el área del llamado Quito antiguo cumple con la función de centralidad. (ejemplo: caso San Marcos o San Sebastián). También se podría hablar de microcentralidades con carga histórica que se generan alrededor de determinados hitos, o de identidades sociales-étnico/culturales, es el caso de las comunas. El desarrollo urbano ha generado otras centralidades en diversos lugares pero sin similar carga simbólica.
 4. Toda delimitación tiene su particular historicidad (condicionantes temporales, determinada forma de percibir el pasado, etc.). Su definición involucra criterios "técnicos", vertebrados en torno a una visión ideológica, a valores culturales, que consciente o inconscientemente, están subyacentes. Cualquier delimitación propuesta, o que se proponga, debe tener presente que en su elaboración hay una cierta dosis de convencionalidad y de operatividad.
 5. En términos generales, el ahora llamado "Centro Histórico" y otras áreas con similar valor histórico-cultural deben ser aprehendidas como espacios de interrelación, constitución, subordinación, explotación o integración de heterogéneas identidades sociales y étnico-culturales.
 6. Al llamado Centro Histórico de Quito no se lo puede congelar en la "refrigeradora" de una determinada época, sea esta colonial, hispana, decimonónica. Esto es, Quito no puede ser restituido retrospectivamente a ninguna época pasada, puesto que la ciudad como tal y su "Centro Histórico" en particular, se han conformado en la larga duración y continúa "haciéndose" en el presente, más allá de las añoranzas museológicas del presente.
 7. El "Centro Histórico" de Quito no existe por sí mismo, sino en cuanto producto de la actividad social de los hombres y de su relación con el hábitat.
 8. La lectura de la cartografía histórica de la ciudad proporciona una visión parcial de su evolución. Brinda una faceta de la visión espacial, del trazado de calles, parte de su morfología urbana; sin embargo allí no se agota el análisis. La mayor parte de la cartografía excluye de la traza los asentamientos periféricos que paulatinamente van siendo incorporados a la ciudad. Los planos, por sí solos, no revelan los elementos que la investigación histórica más amplia puede revelar: el carácter de los asentamientos, sus continuas modificaciones, la política de la centralidad y la descentralidad.
 9. En términos generales, la evolución espacial de Quito muestra ciertos elementos de continuidad de la época colonial hasta inicios del presente siglo, momento en el que se inicia un período de transformación que, temporalmente, se ubica entre la llegada del ferrocarril a Quito (1908), hasta fines de la década del veinte; a partir de estos años, el crecimiento de la ciudad adquiere una dinámica diferente, pues su espacio es ocupado por nuevos actores sociales. Este período de transformación está marcado por un contexto en el que se producen importantes modificaciones históricas: Revolución Liberal y Juliana, inicio del proceso de secularización de la ciudad, tránsito al capitalismo, crecimiento poblacional, y fortalecimiento del mercado interno nacional vertebrado por el ferrocarril. La arquitectura está sujeta también, a diversas temporalidades que no coinciden con una cronología lineal. Formas constructivas generadas por una matriz precolonial e hispana se han mantenido asimiladas por edificaciones no monumentales (anónimas), comunes, "habitadas" por estratos populares, que tienen el pleno derecho de reclamar para sí la valoración de lo "histórico".



2. EL PROCESO HISTÓRICO DE QUITO ²

2.1. EL DESARROLLO URBANO DE QUITO DURANTE LA EPOCA ABORIGEN Y COLONIAL.

La investigación histórica adopta como hilo conductor, un problema-eje que vertebraliza la visión de larga duración que sobre el desarrollo de la ciudad se pretende obtener: La articulación que desde el nacimiento de la ciudad hispana se produce entre el patrón urbano que se impone y el esquema nativo de asentamiento ya existente en el siglo XVI. Esta premisa es el punto de partida para plantear que, en la larga temporalidad, la trayectoria de Quito está determinada por el ritmo que impone la tensión entre ambos factores.

En un primer momento, el sistema colonial elevó a norma la utopía separatista –"república de indios"– la propia reproducción de ese sistema impuso la confluencia conflictiva y contradictoria de ambos mundos. En el contexto urbano, este fenómeno aparece de manera nítida en cuanto constituye el escenario de la "sociedad ideal". El separatismo quedó confinado a la legislación y el mismo esquema jerárquico de castas, implícito en el modelo urbano hispánico, se vio permanentemente perturbado y conmocionado por la determinación étnica. Mientras la ciudad ejercía vocación centralista, otras centralidades alentadas por supervivencias de fuerte arraigo cultural, existían paralelamente como fuerzas centrífugas que, con ritmos propios, enfrentaban las influencias y sujeciones de los poderes centrales.

Por naturaleza, el fenómeno descrito

comporta, en el tiempo, un devenir multilíneal. Centralidad y descentralidad; tendencias hacia la homogeneidad y vitalidad de lo heterogéneo son procesos que incorporan una pluralidad de aspectos vinculados a la totalidad de lo social.

El resultado de esta interacción de diversos tiempos y de diversos actores sociales y culturales, se advierte en el complejo y heterogéneo panorama que la ciudad presenta a lo largo de su historia. Quito está lejos de revelar una simple línea expansionista, cuyo núcleo original se remitiría a una embrionaria ciudad hispana inaugurada en el siglo XVI.

Solo una lectura burda, sesgada por una visión predominantemente espacialista de los procesos, ha podido generar esta creencia que, por añadidura, se ha convertido en un lugar común de encuentro entre varios especialistas.

A continuación se exponen las consideraciones teórico-históricas que justifican la propuesta del Plan Maestro sobre las zonas de intervención:

1. El escenario en el que la ciudad hispana se establece constituye una territorialidad previamente apropiada por los actores sociales aborígenes, en función de un patrón de asentamiento asociado a un sistema determinado de aprovechamiento de recursos. Era un señorío étnico el que controlaba, en la época precolombina, el territorio que hoy ocupa la ciudad. Y dada su particular estrategia de reproducción social, esta estructura organizativa se fundamentaba en varias centralidades menores (comu-

2 Aquí se presenta una síntesis del documento "Proceso urbano, un análisis histórico", tomo 3, del Plan Distrito Metropolitano, 1991



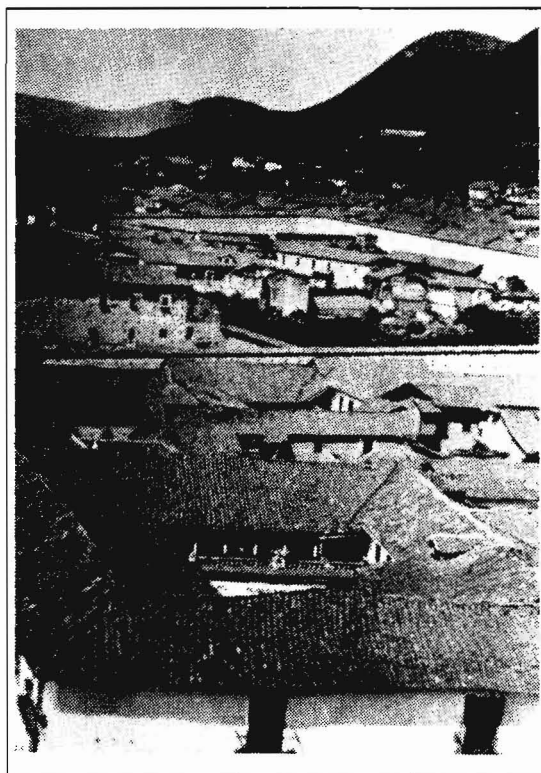
nidades-aldeas), cuyos roles específicos hacían factible la existencia del conjunto. El altiplano en el que hoy se levanta Quito podría ser considerado el territorio de aquel señorío.

2. El núcleo hispánico se instala en un contexto en el que, además de existir formas nativas ancestrales de organización del espacio, estaban cobrando vigencia nuevos esquemas de asentamiento, promovidos durante el período de dominación Inca para propiciar estrategias productivas de corte más centralizador, concebidas en función de requerimientos imperiales. La instalación de colonias de mitimaes con fines políticos y económicos; la refuncionalización a escala imperial de los caminos; el gradual establecimiento de un centro residencial y ceremonial en Quito, que implicaba la instalación de una corte de señores étnicos, constituyen tres de los elementos más influyentes en las modificaciones que sufre el espacio. Concretamente, en lo que hoy es un lugar compartido por los barrios San Roque, San Sebastián y la González Suárez, en su mitad sur, se constituye un núcleo pluriétnico dotado de varias funciones: sitio de intercambio (tianguz-mercado indígena, presencia de mindalaes-tratantes indígenas) centro residencial y ceremonial que alberga viviendas de los señores locales (sede del poder étnico) e hitos monumentales incásicos.
3. Este esquema de asentamiento complejo y dinámico, en proceso de transición se articula al patrón hispano en forma gradual sin sufrir rupturas significativas hasta las décadas del setenta y noventa del siglo XVI. Un balance de fuerzas que se produce entre los poderes locales nativos y el poder hispano permite la coexistencia, en el territorio de la actual zona histórica central, de dos sistemas culturalmente distintos de organización del espacio. El temprano establecimiento de dos parroquias urbanas, San Sebastián y San Blas, en lugares tan distantes del núcleo hispánico solo se explica como una adaptación de la nueva ciudad a los moldes nativos de asentamiento. Ambas parroquias estaban destinadas a la feligre-

sía indígena ubicadas en las proximidades de la ciudad proyecto que, en algún momento implicó una propuesta de reducción (reubicación de población), aunque sin éxito. Hay que destacar, además que hasta los años noventa es la orden franciscana la que retiene, casi en su totalidad, el control sobre la población indígena vinculada a la ciudad.

Durante más de cuatro décadas la dinámica real de la ciudad se concentra, no en el ámbito circunscrito a la traza española, alrededor de la plaza mayor y los edificios públicos civiles y religiosos, sino en la zona que se extiende a los costados de la quebrada de Ullaguan-guayacu (después Jerusalem). El costado sur como sede del poder nativo, y el costado norte como lugar de intercambio, alrededor del tianguz localizado en la plaza de San Francisco, y como espacio de confluencia étnica y social alrededor de la congregación social y la ritualidad.

4. El panorama descrito se modifica profundamente a partir de 1570 impulsando un proceso que cobra mayor auge en 1590: sin que el establecimiento de las





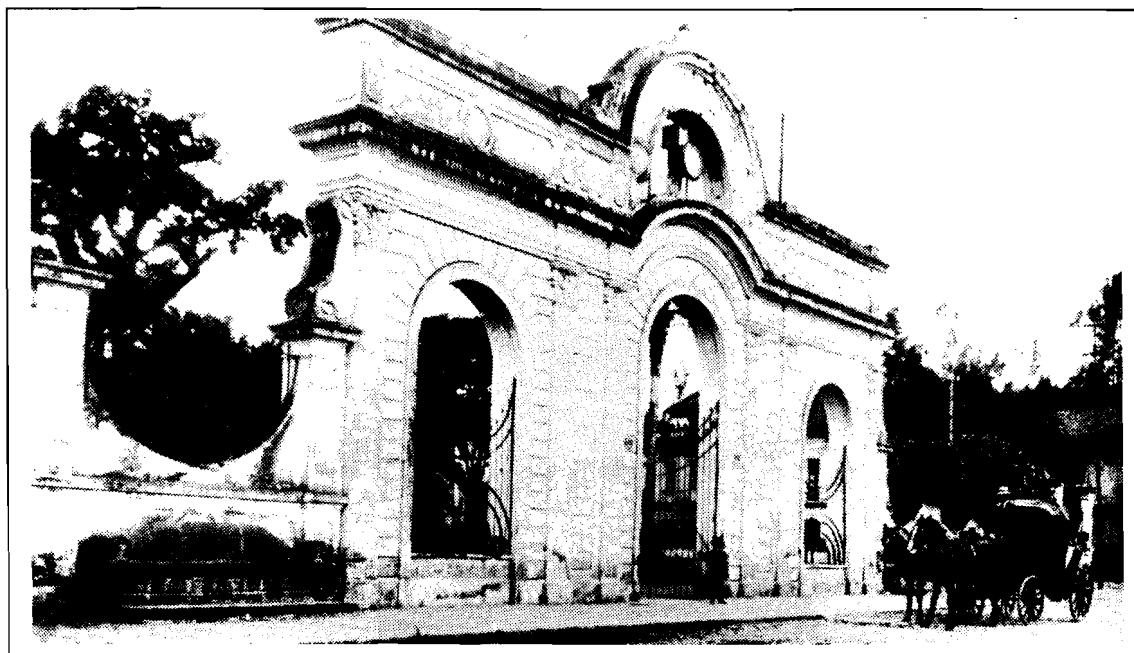
instancias estatales del poder (1564), ha-
ya provocado más cambios en el espa-
cio que una innovación en los símbolos
del poder, lo que en realidad introduce
son nuevos ejes articuladores en el pro-
ceso de apropiación religiosa del espa-
cio urbano protagonizada por las nume-
rosas casas eclesiásticas que se incor-
poran a Quito en esos años. Esto impul-
sa la formación de una primera centrali-
dad de carácter hegemónico que des-
plaza el eje dinámico de la ciudad hacia
el núcleo hispánico. En torno a la plaza
mayor, que también pasa a constituir un
lugar de intercambio, se consolidan los
círculos del poder civil y religioso. El
cordón formado por monasterios y con-
ventos reproduce una suerte de fortale-
za que resguarda la cúpula de la socie-
dad jerárquica. A espaldas de las iglesias
conventuales se extiende el cinturón pe-
riférico de poblamiento indígena-mesti-
zo, integrado al proceso de centraliza-
ción a través de la creación de nuevas
parroquias urbanas (Santa Bárbara,
Santa Prisca, San Roque, San Marcos)
en su totalidad bajo el control del clero
secular, que señala el paso de un proyec-
to misional a un proyecto ciudadano aban-
donado por el sector eclesiástico.

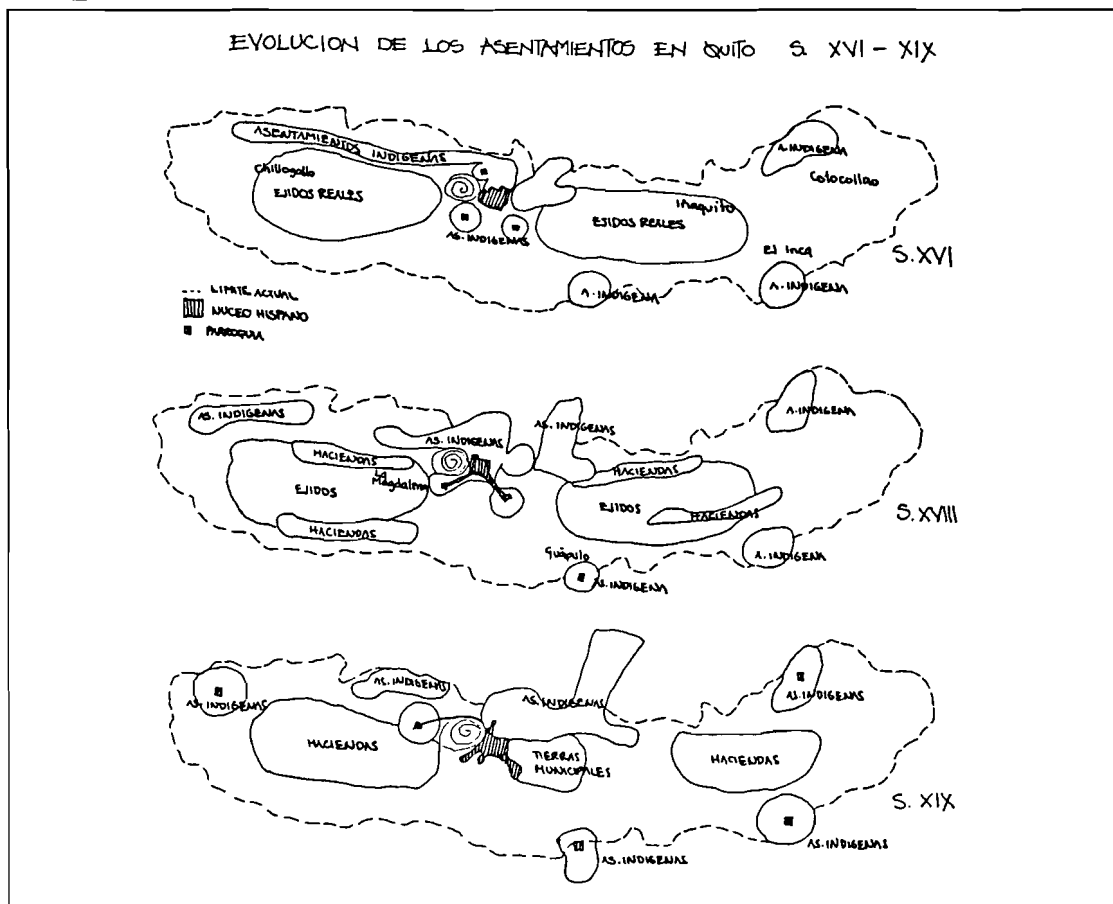
Este proceso de centralidad está, tam-
bién, asociado al auge textil y al rol que
cumple Quito en las redes de intercam-

bio a larga distancia, y en las redes re-
gionales y locales. El comercio y produc-
ción de textiles propicia la consolidación
social, económica y política de sectores
dominantes que realiza una importante
parte de su reproducción social en la
ciudad. Esta experimenta un notable
crecimiento demográfico a lo largo del
siglo XVI y en la primera mitad del si-
guiente siglo, circunstancia que va apa-
rejada de un fenómeno de incorporación
de fuerza de trabajo a la urbe por medio
de mecanismos institucionales (servi-
cios, mita, etc.) o por vía informal dado
el papel de la ciudad como refugio frente
a la mita.

En los "barrios" la plebe introduce sus
propias formas de recreación del espa-
cio urbano, articuladas a hitos particu-
lares. Y, por otro lado, las parroquias ple-
beyas, en conjunto, constituyen una
suerte de espacios periféricos semirura-
les que no participan del área consolida-
da o edificada que se localiza en el cora-
zón de la ciudad.

5. A mediados del siglo XVII la ciudad ad-
quiere la configuración que va a mante-
nerse en los mismos términos hasta me-
diados del siglo XIX en lo que al espacio
ocupado por el área consolidada se re-
fiere (la zona histórica central actual).
En el tránsito del siglo XVI al XVII (1650),
la población se triplica sin que el área





edificada se expanda en proporción al incremento demográfico. La ciudad sufre un proceso de densificación que favorece la práctica del arrendamiento, no solo demandado por sectores plebeyos y no propietarios, sino por sectores que participan en el comercio.

Esta tendencia se mantiene hasta fines del siglo XVII, época en que la crisis textil y demográfica propicia una pauperización que impacta en los sectores populares urbanos, impulsando un fenómeno de plebeyización en la ciudad. En el siglo XVIII la ocupación jerárquica del espacio, utopía mantenida por los sectores aristocráticos en la época de su consolidación, pasa a ser objeto de nostalgia, debido a la desproporción social que introduce el impacto de la plebe en la vida urbana. Este fenómeno, que se manifiesta con una tendencia ascendente a lo largo de la última centuria colonial, cobra su mayor expresión en el contexto de la rebelión de los barrios de Quito en 1765.

2.2. LA CIUDAD DEL DIECINUEVE

1. La ciudad cumple, a lo largo del siglo diecinueve, un importante papel con respecto al agro, no solo como espacio complementario de su dinámica sino como elemento estructurador del mundo rural.

Por otro lado, constituye un escenario importante en la programación de los distintos proyectos centralizadores que se gesta en este siglo, los que, especialmente desde el garcianismo, tienen como ámbito de interés a la nación.

2. A pesar del empuje de estas fuerzas, la centralidad se ve rota constantemente por la contraposición de culturas y por los efectos derivados de la propia modernización. El mundo señorial y la modernidad, suponen, para su desarrollo, la convivencia hegemónica y excluyente con el mundo de las comunidades y de la plebe.

Ni en los momentos en los que las for-



mas de poder se amplían o fortalecen, logran un dominio completo de la sociedad, no solo porque subsisten las comunidades o pueblos indios y mestizos sino porque incluso en los espacios donde el proyecto centralizador parece ser total se desarrollan formas alternativas de vida social y cultural.

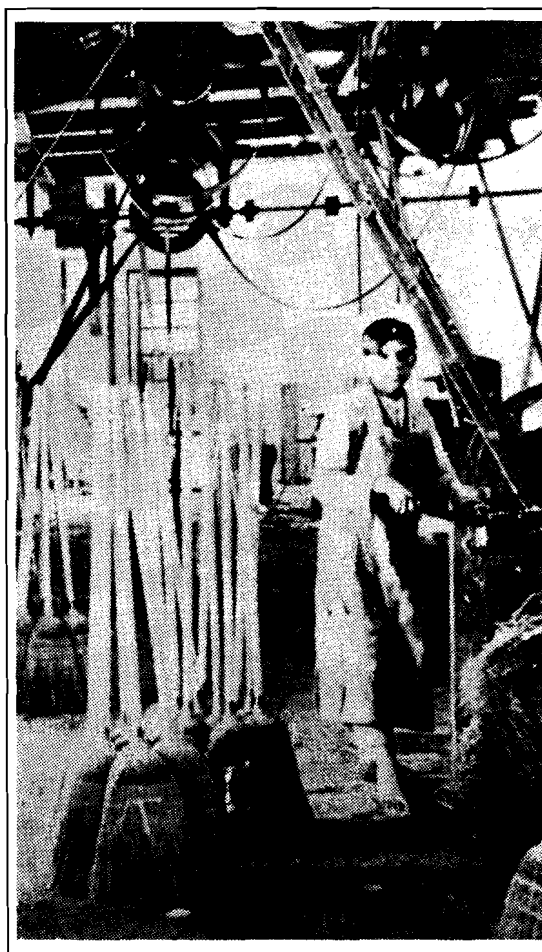
1830 - 1859

3. Se debilitan los vínculos políticos y económicos entre las regiones, con una tendencia a la fragmentación del territorio. Se debilita el poder local y los mecanismos de consenso moral y cultural. Se dinamizan, en cambio, las formas económicas y sociales relativamente autónomas de las comunidades aledañas a Quito y sus círculos de intercambio e influencia.
4. Existe un deterioro del espacio urbano y sus usos.

1860 - 1895

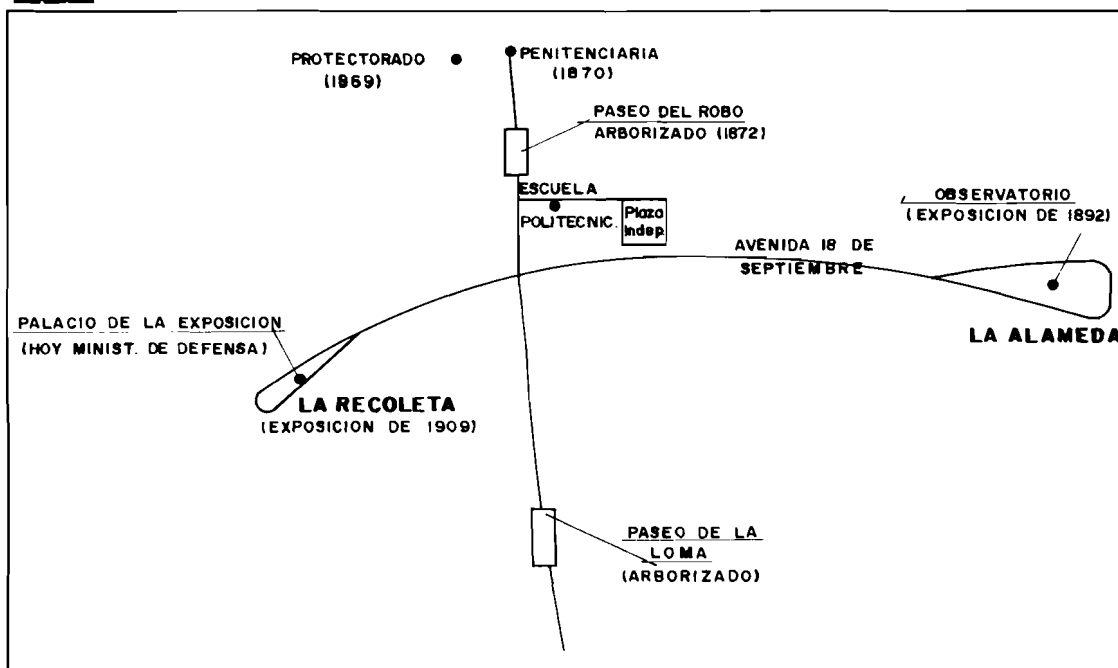
5. El proyecto Garciano de integración de la hacienda a los circuitos nacionales e internacionales de intercambio, supone un consenso entre los terratenientes de la Sierra y de la Costa, por lo que se constituye como un proyecto con amplios justificativos ideológicos: es teocrático y es "civilizatorio", busca incorporar el país al "progreso", entendiéndolo como un proceso europeizante; sin embargo, su particularidad estriba en que guarda las bases sociales y espirituales de una ciudad en la que blancos, mestizos e indios conviven cultural y físicamente, aunque su existencia no es armónica ni equilibrada, sino contradictoria y excluyente.
6. Las obras públicas de este período y los posteriores se llevan a cabo en base al trabajo subsidiario de las comunidades indígenas asentadas en los alrededores del núcleo edificado; y a los impuestos a las chicherías, las peleas de gallos y otras manifestaciones culturales de los sectores subalternos. Es decir, excluir de la vida urbana a estos estratos sociales, supone su existencia dentro de la ciudad.

7. El desarrollo urbano de Quito, entonces, continúa basándose en una estructura de diversas centralidades en vinculación estrecha, tanto en lo socio económico como en lo cultural. Quito no constituye solo el área construida, sino una vasta zona heterogénea tanto en su composición social como espacial y ambiental.
8. La arquitectura retoma su papel de productora de imágenes que identifican los cambios (tal era el papel de esta actividad durante la conquista) y que contribuyen a lograr un consenso ideológico hacia ellos.
9. La educación como parte de la imposición de un orden social y la represión como su instrumento de supervivencia, encuentran expresión física en las principales obras de factura estatal. Tales son los casos del Observatorio Astronómico, el Protectorado Católico y la Penitenciaría.





PLAN DISTRITO METROPOLITANO



10. La morfología urbana adopta nuevos códigos derivados de la experiencia europea, aparecen las avenidas, los paseos arborizados y los parques públicos y alamedas. La hegemonía en términos simbólicos, de la plaza mayor, pierde peso para asimilarse a los otros lugares de encuentro.

2.3. LA TRANSICION AL CAPITALISMO

Establecer cuándo comienza y termina una etapa resulta siempre arbitrario. Tentativamente, se puede afirmar que el proceso de constitución de las clases y sectores sociales contemporáneos (proceso de transición) se inicia hacia fines del siglo XIX y (posiblemente) concluye en el primer tercio del siglo XX. Durante ese período se producen una serie de modificaciones en la vida social (en el campo y en la ciudad: evolución de las formas rentísticas, eliminación del trabajo subsidiario y del concertaje, desarrollo relativo del comercio y de la actividad manufacturera y fabril, separación de la iglesia y del Estado, constitución de las primeras organizaciones sociales y políticas, etc.) en un contexto en donde la estructura estamental (reciprocidad asimétrica, el racismo social, formas de coacción extraeconómica, de comercios y contrasensos generados a partir de la religio-

sidad, la tradición etc.) siguen siendo importantes.

En los inicios de la transición, última década del XIX y primeras del XX, observamos una tendencia hacia la diferenciación de las actividades y los sectores sociales en el espacio urbano de Quito como expresión de la ampliación de la economía de la constitución de nuevos sectores sociales y del rompimiento creciente de los vínculos patrimoniales.

La matriz tradicional de la ciudad, con una tendencia a su expansión longitudinal y a la formación de "barrios separados" (y todo lo que esto implica: desarrollo de vías longitudinales, relleno de quebradas, ampliación de calles, individualización de los espacios construidos), se quiebra.

Existe una marcada segregación social y espacial en la dotación de los servicios que se comienza a implementar (luz eléctrica, alcantarillado, etc.)

Se amplía la noción de lo público. Los bancos, los teatros, los espacios cubiertos (pasajes, etc.) también forman parte de ello.

Aparecen, a principios del XX, los barrios residenciales (La Alameda, La Recoleta) con nuevas tipologías arquitectónicas.

Los sectores populares se ubican también en zonas diferenciadas de la ciudad, comienza un proceso de segregación social del territorio.

A partir de los años 30 hasta los 60



(1964), se abre un período durante el cual, siendo los rasgos capitalistas dominantes los elementos estamentales y las identidades étnico culturales tienen un peso muy grande en la constitución de las clases en su cultura y en su cotidianidad (incluida la urbana). Estos factores, lejos de desaparecer, siguen gravitando sobre la contemporaneidad en donde supuestamente la modernización (y el proceso homogenizador que ha partir de ella se genera) se ha convertido en dominante.

Un suceso importante en este período es el apareamiento de la noción de centro histórico.

2.4. LA NOCIÓN DE CENTRO HISTÓRICO (1940)

La noción de centro histórico es, quizás, uno de los productos culturales más interesantes de los años 40, tiene su propia historicidad, cuya temática involucra la sucesión de diversas "lecturas de la ciudad". Cualquier "lectura" del centro, que nosotros proponemos, debe estar consciente de la elección de valores en que se funda y de las coordenadas (ideológicas, sociales, culturales) de la realidad, en las cuales se pretende inscribir.

Uno de los momentos fundacionales de la noción de Centro Histórico de Quito surge en los años cuarenta.

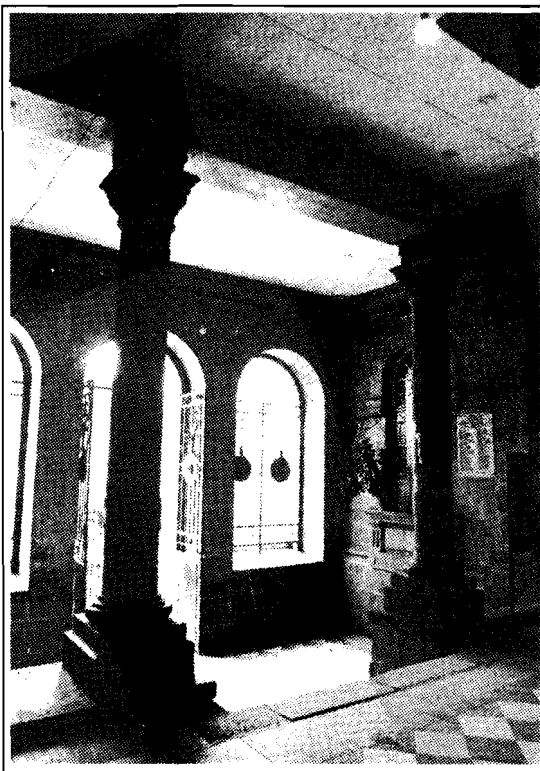
En un contexto de vertiginoso crecimiento poblacional, de marcada expansión urbana, de constitución de nuevos actores sociales, de replanteamiento cultural, de cambio en el rol del poder municipal, y de particulares condiciones socio económicas. Estos momentos fundacionales incluyen igualmente hechos específicos como la celebración del cuarto centenario de fundación de la ciudad (1934), el enfoque presente en el primer plan regulador de Quito (1942): momentos en los que se articulan y expresan "lecturas" del espacio urbano y que a pesar de difundirse en el conjunto social, de ninguna manera están exentas de sus condicionantes ideológicas.

Por constitución del "centro histórico" se entiende el proceso en el cual un grupo social asigna una determinada significación —logra establecer un consenso— a un espacio de la ciudad, al que se le asigna un determinado valor, que paulatinamente va siendo aceptado por el conjunto de la sociedad. Este pro-

ceso de constitución tiene lugar en los años cuarenta, bajo la dirección intelectual de Jacinto Jijón y Caamaño intelectual orgánico y dirigente del sector conservador que controlaba el Municipio de Quito. Las primeras concreciones de esta lectura de la ciudad se plasman, inclusive, en la misma legislación edilicia del período, llegando a plantearse en 1946 una delimitación propuesta por el mismo Jijón, cuyo señalamiento se extendía por el Norte hasta el monumento a Bolívar, por el Sur hasta la Recoleta, por el Este hasta la calle Pedro F. Cevallos, y por el Oeste hasta la calle Chimborazo.

Entre los rasgos presentes en esta "lectura" pueden mencionarse: el espacio central es definido como "ciudad colonial", el cual es un agregado de hitos monumentales (iglesias y casas señoriales); a su vez terminaría siendo el referente material del proyecto nacional conservador, "la ecuatorianidad" vista como "nacionalidad hispanoecuatoriana", planteamiento desarrollado por el propio Jijón. Es un proyecto nacional surgido en 1534 y que a pesar de la anterior presencia india, solo adquiere fuerza histórica gracias al aporte del espíritu hispano.

El acelerado crecimiento poblacional que experimenta Quito durante las primeras





décadas del presente siglo (1914: 58.000 hab.; 1950: 210.000 hab.) es el telón de fondo de importantes cambios en la segregación espacial de la ciudad. A la vez que dicho espacio urbano se convierte en el escenario de constitución de nuevas clases sociales (terrateniente empresarios, burguesía urbana, clase obrera quiteña, y otros estratos sociales que podrían asimilarse al de comerciantes informales, estratos medios: empleados públicos, militares, etc.).

Es evidente la jerarquía que ejerce Quito dentro del espacio regional (sierra centro norte) y su función de eje articulador. El peso demográfico; la carga simbólica: sede del poder político, religioso y cultural; su función económica con respecto a la industria fabril alimentaria, son elementos que se combinan para reforzar tal jerarquía urbana.

El contexto socio-económico que vive la ciudad está marcado por el tránsito al capitalismo, situación que tiene que ver con el desenvolvimiento de la lógica del capital en la dimensión económica y con su impacto en otras dimensiones de la sociedad; de esta manera su estudio solo puede realizarse en términos diacrónicos, respetando las temporalidades en la acción de los sujetos sociales.

La crisis del modelo de agroexportación cacaotera y la recesión del mercado capitalista mundial, tiene un impacto diferenciado a nivel regional del Ecuador. A finales de los años veinte, en los albores de este siglo, se

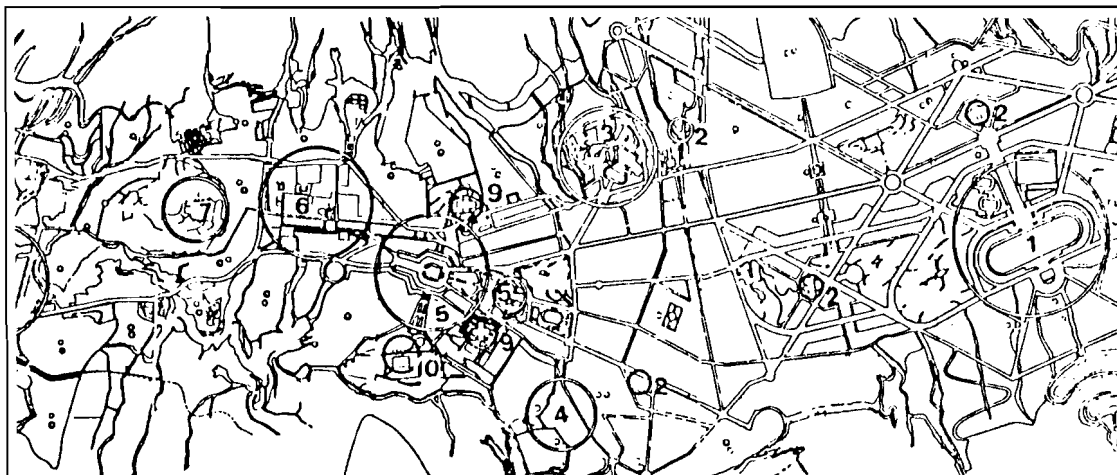
detecta, para la sierra centro norte un crecimiento de sus fuerzas productivas, que se evidencia en la modernización hacendaria y en el desarrollo de un modesto pero importante crecimiento de la actividad industrial (textil y alimenticia). Es importante el papel desempeñado por el ferrocarril en la consolidación del mercado interno y en la modernización de las comunicaciones.

Tanto el crecimiento poblacional como la expansión urbana se producen en un contexto de caída de los niveles de vida. Tal deterioro involucró drásticas subidas de precios, disminución del poder adquisitivo de la moneda, así como de los salarios, crecimiento de la demanda habitacional, tugurización del centro, etc.

La expansión urbana es un fenómeno de proporciones mayúsculas. Este crecimiento se efectúa en dirección norte, como lo evidencian los planos del período.

Sin embargo, el Centro siguió mostrando "la mezcla o intercalación de elementos completamente diferentes" como una de sus características más acentuadas (así lo señala el Plan Jones Odriozola, 1942). Esto es, continúa siendo el asiento residencial tanto de sectores propietarios (aunque una parte de ellos se desplazan al norte) como de sectores subalternos; comercio y producción artesanal; actividades bancarias y financieras; educativas, culturales, administrativas y religiosas, continúan nucleándose en su superficie.





Plan Regulador propuesto por Jones Odriozola (1941)

Copiado del original existente en el Municipio de Quito. Está simplificado y su escala aproximada es 1: 50.000

- | | |
|--|---|
| 1) Centro Deportivo de la Carolina
(El Estadio Olímpico y la Av. Naciones Unidas. | 5) Centro de la ciudad y Centro Legislativo
(Actual Palacio Legislativo y Judicial). |
| 2) Centros de Distrito | 6) Centro Histórico |
| 3) Centro Universitario (Actual Ciudadela Universitaria). | 7) Centro Religioso |
| 4) Centro deportivo (Actual Palacio de Deportes y Velódromo). | 8) Centro Cívico (Actual Villa Flora). |

Del análisis del primer Plan Regulador de la ciudad, elaborado por Jones Odriozola en 1942 y aprobado por el Cabildo tres años más tarde, se desprende un intento por racionalizar el "anárquico" crecimiento urbano. Tal planteamiento involucraba modificaciones fundamentales, al constituir diversos centros zonales y al eliminar la función administrativa del centro histórico, sin contar con las modificaciones en el trazado viario. No cabe abundar en que, subyacente al Plan Odriozola, latía una profunda aceptación del orden social existente, cuya proyectada reordenación

espacial reforzaba la estructura social existente.

No se puede concluir sin antes anotar el cambio producido en la política municipal, al convertir al Cabildo en un agente ordenador del espacio urbano. Normativa en torno a la facultad privativa que se atribuye el Municipio para autorizar la creación de nuevos barrios, para autorizar permisos de construcciones e intervenciones, reglamentación en el uso de determinados espacios públicos, funciones que configuran parte del nuevo carácter de la política municipal.



3. LOS PROCESOS SOCIO ECONOMICOS EN EL AREA HISTORICA CENTRAL

3.1. LOS ACTORES SOCIALES

El conjunto de actores sociales que desarrollan sus actividades en la Zona Histórica Central es sumamente heterogéneo, por la procedencia de éstos, por las diversas actividades que desempeñan, por los distintos estratos socio económicos a los que se pertenecen y, hay que recalcarlo, por sus múltiples pertenencias culturales: formas distintas de relacionarse entre sí y de cohabitar en el espacio; de transformar el entorno o de organizarse para satisfacer sus necesidades.

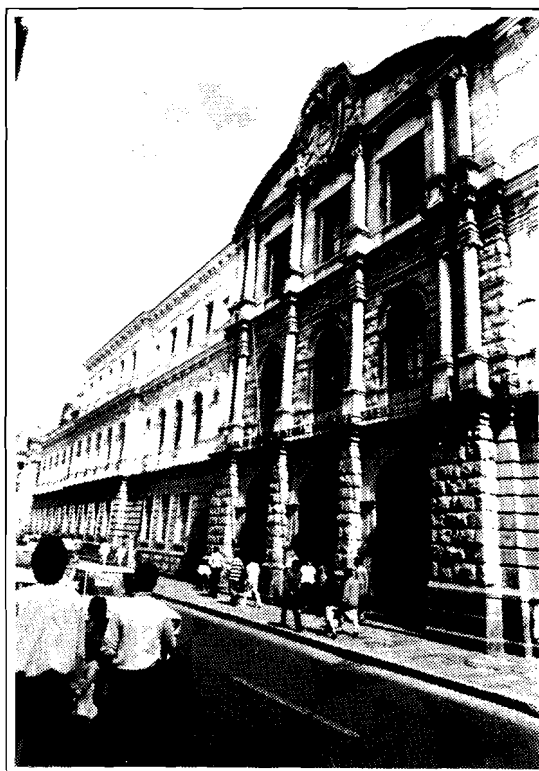
La Zona Histórica Central contiene un altísimo componente de usuarios temporales que trabajan o realizan actividades comerciales; la hiperconcentración de servicios y equipamiento en esta zona conlleva, contradictoriamente, a que los habitantes permanentes sufran el deterioro de estos servicios y convivan en condiciones precarias.

En líneas generales, los grupos humanos que ocupan el Centro Histórico de Quito podrían diferenciarse en dos: los residentes y los visitantes (ocasionales, permanente, turistas), además, la realidad evidencia la presencia de grupos que reflejan una estructura de gran dinámica social: clases, capas y estratos sociales, organizaciones populares, migrantes con el colorido y las costumbres de su lugar de origen, empleados públicos y privados, elegantes ejecutivos, vendedores ambulantes, consumidores, artistas populares (improvisando escenarios en plazas, calles, atrios o plazoletas); niños lanzados a la calle para conseguir el sustento diario ofreciendo servicios o vendiendo infinidad de productos a los transeúntes.

El escenario sobre el cual se ha desen-

vuelto la ciudad y la Zona Central, en los últimos años, se destaca por su conflictividad y alteraciones críticas, de desequilibrio y desigualdades: migraciones, subempleo, desempleo, y restricciones en los servicios, equipamientos e infraestructura, que en su conjunto han degradado la calidad de la vida urbana y, con mayor intensidad, la zona delimitada.

Tales indicadores cualitativos evidencian un estado de crisis urbana que, no por tal, constituye una manifestación directa de la crisis general, pues la crisis de la ciudad y del





Centro Histórico, explicitan sus propios rasgos.

La transición de la ciudad desde las formas originarias de organización socioterritorial, hasta los inicios del presente siglo, a formas más complejas, produjo sus resultantes: la obsolescencia de las estructuras, la crisis de la centralidad, la emergencia residencial y económica de los agentes sociales de bajos ingresos, la reubicación de las actividades vitales y el afianzamiento de las operaciones inmobiliarias.

La presencia del capital inmobiliario vendrá ser un componente sustancial en el comportamiento de la crisis. Su inserción en los procesos de expansión urbana, intensificó el crecimiento del valor del suelo urbano, y con la "puesta en valor del Centro Histórico", generó conductas especulativas en los propietarios edilicios aparejadas a un escenario sin alternativas para la solución de los problemas sociales y urbanos, surgiendo formas emergentes de reproducción (inéditas), entre ellas: el de la tugurización hacinamiento de los espacios y el de la economía informal, los intereses de los propietarios se alejaron de la preservación edilicia, orientándose a la maximización de la renta y a la minimización de las inversiones.

El hecho de privilegiar estos fenómenos como objetos de estudio, parten de una caracterización social y económica preliminar

de Centro, por cuanto el área concreta es un segmento importante de agentes sociales con bajos ingresos: el 68.7% de la PEA (Población económicamente activa) es asalariada y el 30.5% labora por cuenta propia, principalmente en el comercio (28.9%), servicios (31.6%) e industria (12.4%).

La economía informal y la sobresaturación del espacio con actividades emergentes, han dado una fisonomía peculiar al Centro Histórico, apareciendo procesos de producción y formas de ocupación del espacio urbano, imprevisibles en su magnitud, acentuándose la desigualdad en las condiciones materiales de vida y en su calidad.

DEMOGRAFIA Y MIGRACION

En el área de planificación UNO (zona central) viven alrededor de 16.000 familias, es decir, aproximadamente 69.000 habitantes el número de miembros de familia en cada barrio, en promedio, es de 4,31 personas siendo los barrios más poblados Aguarico y San Blas. El proceso de disminución poblacional, evidenciado desde las dos últimas décadas, se expresa en el período 1982-1990 con un descenso del 17.8%. También se experimentaron cambios en la estructura por grupos de edad: la tendencia a bajar los índices de población menor a 15 años se acentúa incrementándose los rangos que se encuentran





entre 18 y 60 años. La población mayor de 60 años disminuye en casi un 50%.

Del total de la población del AHC el 49.4% son hombres y el 50.6%, mujeres.

La encuesta socio-económica reveló que el 32.6% de quienes residen en el AHC, no son nacidos en Quito. Se trata, pues, de una zona estratégica de captación transitoria o permanente, de los flujos migracionales.

La procedencia de los migrantes tiene dos vertientes:

a) las zonas rurales, y, b) los centros urbanos.

En términos generales, predomina la migración de origen urbano, que equivale a 68.8% (el barrio que mayor porcentaje de migrantes presenta es González Suárez con el 14.1%). Índices altos de migración rural presentan San Blas, San Sebastián y El Panecillo.

En cuanto al origen étnico de esta población el Plan Maestro estableció que el 69.8% son mestizos, mientras que el 24.8% la cuarta parte de los inmigrantes, son indígenas de la Sierra. Siguen a estos grupos étnicos los ecuatorianos de raíces afrocosteñas (5%), e indígenas de la Amazonía (0.5%).

Un alto porcentaje de los inmigrantes (51.7%) residieron antes en otros sectores de la ciudad y un 48.3% se ubicaron a el centro directamente, de cualquier modo, un considerable 56.3% dijo haber llegado a la capital hace más de 10 años, un 17.8% hace 5 y 10 años, mientras que un 13.9% entre los 2 a 5 años atrás.

ACTIVIDADES

El Atlas Informatizado de Quito expone, en 1987, que la tendencia a concentrar la actividad comercial en el centro fue mayor al resto de la ciudad, así como la realización de "actividades productivas no definibles", es decir la prestación de una serie de servicios.

En cuanto a categorías ocupacionales, el Plan Maestro identificó que el 26.3% de la población económicamente activa, constituida por patrones y trabajadores por cuenta propia, habita en el centro de la ciudad así como el 27% de los asalariados que residen en Quito.

Una quinta parte (18.03%) de la PEA de la zona central (29.889 personas) calificó en la categoría de comerciantes y vendedores,

y el 13.66% como trabajadores de servicios.

La información obtenida por barrios revela que existe una segregación del espacio por ocupaciones, de tal manera que los comerciantes se localizan, en orden de prioridades, en la Chilena (24%), San Roque (20.1%) y El Tejar (20.1%), los obreros calificados en El Panecillo (16.3%), La Colmena (22.3%) y el Panecillo 21.4%; los artesanos en La Colmena (12.6%) y Aguarico (12.5%), los ejecutivos en La Recoleta (21.6%), La Tola (19.6%) y La Loma (19.5%).

Un 18.7% de la población económicamente activa del área central ha aprobado cursos de capacitación.

La situación laboral de la PEA en el área central, es de un alto índice de estabilidad socio-ocupacional (79.4%), es decir que se encuentra articulada al aparato productivo de manera permanente, mientras que el 12.9% de los ocupados se encuentra ocasionalmente articulados al mercado laboral. En términos de localización es más fuerte este escenario de inestabilidad, en los barrios San Sebastián, San Diego y El Panecillo.

El índice de desempleo para la PEA, entre 15 y 24 años, es de 13.8%, mientras que el índice de inactividad juvenil es del 67.1%. A ellos se agrega una alta composición de menores trabajadores, de los cuales 196 son menores de 5 años.

SITUACION LABORAL

Más de 20.000 empresas y unidades económicas funcionan en el centro, vinculadas más al sector terciario que al productivo. Entre ellas, 1500 puestos de ventas callejeras permanentes (con un techo de 3200 en períodos de ferias), 24 mercados, con 6210 puestos fijos y 5000 puestos espontáneos a sus alrededores.

25.000 personas están vinculadas directamente a estas unidades económicas y 100.000 dependen de su operatividad.

La tercera parte de las familias (31.6%) aseguran sus ingresos a través de negocios particulares, más de la mitad (51.7%) tienen como fuente principal de ingresos el salario de sus padres, el 3.4% de las familias los obtienen de la renta de propiedades que alquilan y las demás (13.3%) poseen ayudas familiares o jubilación.

Una alarmante tercera parte de las fami-



lias residentes en el área de estudio (33.3%) tienen un ingreso apenas superior al salario mínimo vital vigente (S/.32.000,00 en 1990), sus condiciones de vida pueden ser calificadas como de precarias.

LA FAMILIA

La familia es un núcleo social clave en que sus integrantes se forman y socializan. Constituye el piso primario en que se explican las relaciones sociales de una manera continua y estable tanto a nivel exógeno como endógeno.

El patrón de crecimiento económico condiciona la presencia de altos índices de inestabilidad y desorganización al interior de UF (unidades familiares) integradas por sectores sociales de bajos ingresos.

En la ciudad de Quito, el 75% de las mujeres que viven en unión libre o son madres solteras se caracterizan por tener bajos ingresos y que es alto el porcentaje de madres que ejercen la "jefatura" del hogar con sus limitaciones implícitas.

Para 1990, al nivel del Area Histórica Central, se estima la existencia de 16.048 unidades familiares (entre nucleares, ampliadas e individuales) en las siguientes proporciones:

En términos porcentuales se observa que los barrios de mayor concentración familiar, en orden de prioridad, son: Aguarico (11.93%), San Blas (11.70%), González Suárez (10.21%), La Loma (9.59%) y San Sebastián (9.19%).

A nivel del área delimitada, se reproducen las condiciones de bajos ingresos y de pobreza a nivel de las Unidades Familiares.

Hay un peso significativo de UFS con bajos ingresos (el 59.7%) de hasta 80.000,00 sucres mensuales lo que confirma uno de los criterios básicos del análisis: el AHC es un escenario, fundamentalmente, popular.

De acuerdo a la Encuesta Socioeconómica de 1990, se desprende la siguiente información sociofamiliar de tipo económico:

Agricultura	1.1
Industria	8.3%
Artesanía	7.7%
Comercio	18.8%
Servicios	27.9 %
Construcción	2.1%

Transporte	3.6%
Otros	30.5%
Total	100.0%

(Fuente: Encuesta Socio-Habitacional, 1990
Elaboración: Plan Maestro, 1990)

El sector predominante de la economía al que se dedican sus residentes es el terciario: 27.9% laboran en la esfera de los servicios, 18.8% en el comercio y 3.6% en el transporte, ramas que en su conjunto constituyen el 50.3% del total de actividades económicas que generan fuentes de trabajo. La manufactura tiene apenas un peso equivalente al 16.0% (8.3% en la industria y 7.7% en la artesanía); en la construcción se ocupa el 2.1% en la agricultura apenas el 1.1% y, por último, existe un alto 30.5% de la P.E. A. que obtiene sus ingresos de múltiples actividades económicas no clasificables en las variables ocupacionales indicadas, debido a que, en muchos casos por la inestabilidad ocupacional, estos trabajadores laboran en diversas actividades o se dedican a varias al mismo tiempo.





3.2. ECONOMIA URBANA

LOS USOS ECONOMICOS

La estructura del espacio en la zona central, es una respuesta al paquete de determinaciones sociales y funcionales definidas históricamente.

En su globalidad, el área de planificación encierra varias contradicciones socioespaciales relevantes: entre ellas la doble centralidad consolidada (urbana e histórica) y la dada por la lógica del crecimiento urbano socialmente diferenciado.

Hoy se constata un espacio que se estructura en función de dos núcleos económicos (que se generan en la esfera de la producción y reproducción de activos fijos y financieros que constituyen una parte importante del stock total de riqueza de la economía urbana): el núcleo Central y la Mariscal.

Alrededor del primer núcleo se ha constituido un cinturón de formaciones morfológico-sociales expresadas en barrios tradicionales como San Roque, El Tejar, San Sebastián La Tola, La Loma, San Marcos, San Juan, Chimbacalle, Panecillo, La Colmena, Santa Ana, Aguarico, etc. y adscritas al otro núcleo, La Mariscal.

La localización de las funciones y actividades depende de tres factores:

- Los mecanismos de mercado y las restricciones bajo las cuales opera;
 - Las economías externas y otras economías de aglomeración
 - Los costos de transporte;
- En esta perspectiva la zona delimitada se caracteriza por:
1. Una monofuncionalidad urbana, por cuanto se ha transformado en un mercado importante para la organización de la ciudad.
 2. Las funciones habitacionales han sufrido un proceso de deterioro y contracción creciente. Existen espacios de hacinamiento bastante marcados. (Ver plano 4.2. "Usos de la planta baja", en el *Atlas del Centro Histórico*, tomo 5 del Plan del Distrito Metropolitano, 1991)
 3. Las funciones socio-culturales y de utilización del tiempo libre se desarrollan en espacios e instalaciones marginales. El índice promedio de espacios públicos para actividades socio-culturales y re-

creativas es de 1.5 metros cuadrados por habitante. (1989. Dirección de Parques y Jardines, IMQ.).

4. Las funciones urbanas productivas y de potenciación económica local no se expresan (en los años 90) secundariamente en el espacio del Centro Histórico. Al contrario, intensifican los usos actuales en algunas zonas como la González Suárez, predominando eso sí, las funciones y actividades terciarias.
5. El Centro mantiene y consolida su naturaleza implícita de generador-concentrador de funciones y actividades de atracción masiva de usuarios.
6. En el Centro, la mayor parte de los espacios públicos abiertos, calles y plazas, siempre han constituido ejes e hitos de la vida urbana, esto es, espacios de encuentros y conflictos de diversas funciones, actividades y actores sociales urbanos y no urbanos.

En un enfoque retrospectivo sobre el desarrollo de actividades en el área de estudio y de los cambios de uso, observamos que para 1888 Quito contaba con 342 locales artesanales y manufactureros, 221 locales comerciales, 5 establecimientos financieros, 439 de servicios, entre otros. Esta situación a fines del siglo decimonónico fue creciendo al ritmo de la ciudad. En 1914 la artesanía y manufactura contaba con 605 locales, es decir, tuvo una tasa de crecimiento anual de 2.3%, el comercio con 292, esto es una tasa de crecimiento anual del 1.07%, la actividad servicios decreció en el período a un ritmo anual de 0.17%; por otro lado los establecimientos financieros crecieron a una tasa del 7% en el período.

Para 1987 el crecimiento global de la ciudad fue de 20.733% en relación al año base 1922, sin embargo ha sido necesario analizar la tasa de crecimiento en relación con el área física de entonces y la actual.

Para lograr una mejor apreciación del movimiento de las actividades económicas en el área de estudio y su segregación por barrios, se consultó a otras fuentes que ha permitido cuantificar este fenómeno.

Para 1987, nos encontramos con la existencia de 16.668 actividades en 28 barrios, de éstos, en el barrio Aguarico, González Suárez, la Chilena, El Tejar, San Blas y La Mariscal, se realizan el 65.5% de las activida-



des.

Excluyendo a La Mariscal, los barrios mencionados concentran el 53.1% de las actividades de las cuales el 23.6% se localiza en La Chilena y González Suárez.

Analizando la información existente y excluyendo al comercio ambulante, se constatan 9.166 actividades económicas que se desarrollan en locales, de las cuales el 40.2% están en la González Suárez, Aguarico, La Chilena, El Tejar, San Roque y San Blas. En el barrio González Suárez y La Chilena se localizan el 18.7% de estas actividades; es decir, un número alto si comparamos con el número de manzanas y predio (86 manzanas y 645 predios), exceptuando los de carácter monumental, lo que nos da un promedio de 2.66 actividades en planta baja por predio, condicionado además por el comercio ambulante con sus demandas explícitas de bodegas.

Del total de actividades analizadas, la actividad de mayor incidencia es la del comercio, seguida por la de servicios. En el barrio González Suárez éstas representan el 88.2%, en La Chilena 74.1%, en el resto de barrios supera en casi todos el 60%, con excepción de los barrios Aguarico, San Roque y El Tejar. En éste último, existe la tendencia de mayor concentración de industrias manufactureras que el comercio y/o servicios.

En barrios como La Colmena, El Panecillo, Solanda, San Diego, San Sebastián La Recoleta, La Loma, San Marcos, San Juan, La Tola, América, Larrea, Belisario Quevedo, pese a tener un mayor porcentaje de actividades terciarias, el porcentaje de industrias manufactureras localizadas no es despreciable, fluctuando entre el 10% y el 27.3%, según el barrio. A nivel interbarrial la concentración mayor de la industria manufacturera será nuevamente en la González Suárez seguida por El Tejar, San Blas y La Mariscal.

LAS ECONOMIAS DE PEQUEÑA ESCALA

Pese a lo anterior, en cuanto tendencia, prevalecen las economías de pequeña escala.

De todos los agentes que actúan al interior del área delimitada (capital inmobiliario, capital industrial, capital bancario, capital co-

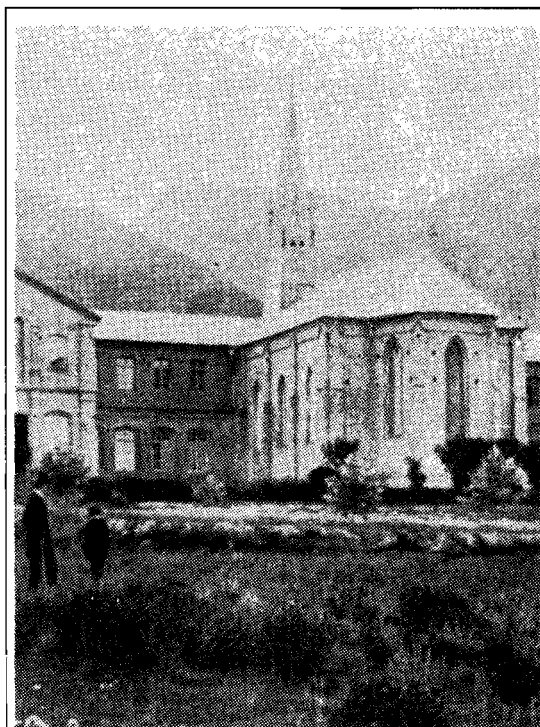
mercial, propietarios rentistas, inquilinos de niveles sociales medios y pobres), prevalece lo popular en lo social y económico.

Esto no niega la necesidad de superar la existencia de un espacio central marginado, pobre, donde las familias recrean mecanismos inéditos de reproducción y sobrevivencia:

1. Uno de estos mecanismos se recrea en la esfera del intercambio; y
2. La doble centralidad del universo de estudio se evidencia en la alta capacidad de concentración de funciones comerciales urbanas: de los 33 mercados y ferias que tiene Quito, el 72.7% funcionan en el Centro.

A nivel del circuito de intercambio urbano y regional se observan mecanismos espontáneos y tradicionales que articulan a las unidades primarias de oferta de productos agropecuarios con los mercados urbanos locales: desde el productor hasta el consumidor aparecen en escena algunos actores sociales: mayoristas móviles, mayoristas fijos y minoristas lo que genera un alto valor agregado.

En Quito funcionan 3 mercados mayoristas: San Roque, El Camal y el Mayorista, al Sur de la ciudad.





En un plano interregional, ciudades como Ambato, Santo Domingo e Ibarra constituyen los ejes básicos del flujo real de bienes provenientes en orden de importancia de las siguientes provincias: Tungurahua, Pichincha, Manabí, Esmeraldas, Guayas, Los Ríos, Bolívar, Carchi e Imbabura.

El 70% de los consumidores de Quito se abastece en los mercados populares y tiendas. Desde esta lógica de implantación, el sistema de mercados y ferias de CHQ constituye un especial escenario matricial del intercambio económico y de encuentros socio-culturales.

En cuanto MERCADOS FIJOS, 15 operan en Quito con ferias periódicas, de éstos, tres corresponden a la zona de planificación.

En el CHQ, 3 mercados fijos funcionan con ferias periódicas: San Francisco, San Roque y Santa Clara (hoy San Francisco), y dos sin ferias: Central e Ipiales.

En los barrios San Juan, La Tola y Toctiuco Alto operan 3 ferias autónomas.

El mercado de San Roque, que constituye un eje fundamental en el sistema de abastecimiento de la ciudad, funciona como mercado mayorista, minorista y feria.

Todos ellos presentan una estructura compleja de actores sociales interrelacionados: mayoristas móviles, mayoristas fijos, minoristas (fijos y feriantes) y ambulantes, reclutados en los sectores sociales más deprimidos y que en su mayor parte son residentes de la ciudad, en particular del Centro.

Esta red de actores sociales está interrelacionada e inmersa en un frágil subsistema de contradicciones: productor-mayorista, mayorista-minorista, fijos-ambulantes, etc.; a su vez se articula a la gran red del intercambio urbano sur y/o norte, con sus contradicciones internas específicas: Mercados y ferias-comisariatos y supermercados, niveles de precios, tamaño del mercado, peso de giros, tipo de transacciones, etc.

En esta red identificó, también, un cierto grado de especialización en el abastecimiento de productos tanto a nivel urbano como regional:

- a. Ambato como oferente de productos agrícolas. Espacio controlado por comerciantes mayoristas: (móviles en el eje Ambato-Latacunga-Quito, y fijos en Quito).
- b. El Mercado de San Roque cumple una

función importante en este circuito como el espacio más importante de abastecimiento agrícola para los comerciantes minoristas.

- c. El Mercado Central, en cambio, asume la función de abastecedor de carnes, como el de la Ipiales especializado en la oferta de vestuarios, artículos electrodomésticos y otros productos manufacturados.

ACTIVIDADES ECONOMICAS AMBULANTES EN EL CENTRO HISTORICO

Frente a las limitadas posibilidades de expansión de las estructuras productivas formales (de bienes y servicios), se expanden las informales a un nivel de relativo apoyo para las primeras.

Algunas son las variables explicativas para dicha expansión:

Entre los años 70 y 90 el mercado laboral formal urbano ha sido inelástico como efecto del bajo nivel de crecimiento de la economía (1990: tasa de 0.2%) y por la implantación de unidades productivas con alta y mediana composición técnica y orgánica de capital.





Quito continúa caracterizándose por reproducir un acelerado "hiperdesempleo urbano" que se evidencia en el incremento del subempleo en los años 80 (55% a 63% entre el 86 y 89), y del desempleo absoluto (13,5%).

A nivel de Centro Histórico, el 48,1% de la población total es considerada económicamente activa (ocupada y subocupada) de acuerdo a la encuesta realizada por ORS-TOM: Atlas Informatizado de Quito (1987), observándose una baja tasa de desocupación del 2.1%, pero diferenciada a nivel sectorial.

La existencia de una alta tasa de subocupación (50.5%) y de una tasa de relativa desocupación (2.1%), incide en los niveles de vida familiares y en el acelerado deterioro social del Área Histórica Central de Quito.

Además se constata que el 72.7% de la PEA residente labora, formal e informalmente, en el sector terciario de la economía local y el 24.3% en el de producción de bienes.

Este escenario, por tanto, evidencia una tendencia progresiva e inevitable de utilización del espacio antiguo como "centro mercantil" consolidado y en permanente expansión.

En la medida que continúe creciendo la subocupación, aumentará con el mismo impulso la informalidad terciaria o secundaria. Y en el caso del centro, será la terciaria con

sus múltiples circuitos mercantiles: Abastecedores, expendedores, intermediarios, etc. ligados a las estructuras formales del comercio y servicios.

Esta red de múltiples actividades mercantiles está generando una trama compleja de tensiones establecidas entre el patrimonio edificado y sus usos económicos.

Tensiones que surgen entre el COMERCIO FIJO y el COMERCIO AMBULANTE de bienes que se desplaza cotidianamente por las zonas y subzonas de mayor movilidad humana en el centro, ubicándose temporal o permanentemente en portones, veredas, esquinas, escalinatas y pasajes.

La capacidad que el área central posee de convocar la demanda de bienes de consumo no permite atenuar ni controlar la lógica expansiva de la terciarización.

Desde los años 70, la readecuación del territorio se ha ido generando de acuerdo al movimiento espacial del capital comercial, determinado por la centralidad y las micro-centralidades: mientras el gran capital comercial opera en el norte de la ciudad y en el Valle de los Chillos, a través de grandes centros comerciales, en el Centro y Sur de la ciudad operan medianos y pequeños capitales, como expresión de las características socio-económicas de los asentamientos humanos de alto, mediano y bajos ingresos.





Territorialmente se ha creado una especialización de lugares de venta de bienes de consumo y de capital.

Para el Centro Histórico predomina el consumo popular de bienes y servicios, lo que permite explicar el fenómeno del comercio ambulante.

Es necesario precisar que la sociedad industrial mira a todas las actividades relacionadas con el llamado sector terciario de modo peyorativo, pese a que éste concentra a más de 50% de la PEA, inclusive en los países desarrollados. La tendencia hacia el crecimiento de este sector es cada vez mayor, puesto que la moderna tecnología industrial se muestra cada vez menos consumidora de mano de obra.

En segundo lugar, es necesario aclarar que las actividades vinculadas con el comercio informal no constituyen un problema, sino que más bien son la expresión de la capacidad creativa de los sectores populares. A más de satisfacer sus necesidades básicas, resuelve problemas que, ni el Estado ni los sectores productivos privados los pueden resolver, y que están vinculados a la reproducción de la sociedad (empleo, vivienda, alimentación, etc.)



En tercer lugar, a diferencia de la denominada economía formal, que muestra rasgos de una crisis cada vez más generalizada y sin visos claros de solución, la economía informal se muestra creativa, dinámica, innovadora y creciente, adquiriendo cada vez más significación económica y social. Y esto no significa que la crisis generalizada no la afecte.

En conclusión, la economía informal y, dentro de ella el comercio informal, no deben ser solo reprimidos o limitados, sino también canalizados.

Pese a la magnitud del fenómeno las investigaciones sobre el mismo son muy escasas y limitadas. De las pocas que existen, algunas se han preocupado por conocer el nivel de intensidad con que crece esta actividad y las tendencias en la ocupación del espacio. Otras, en cambio, se han preocupado por analizar las características de la oferta de productos y la movilidad del mercado laboral, con énfasis en el esfuerzo que desarrollan los sectores empobrecidos por generar ingresos que les permitan sobrevivir.

Quienes han analizado el fenómeno desde la perspectiva de los sectores empobrecidos, han perdido a ratos su objetividad, puesto que no han reconocido, en su verdadera dimensión la acción de grupos de presión con cierto poder de decisión, que no precisamente provienen de los marginados. En algunos casos, se trata de comerciantes informales que con el paso del tiempo han logrado ciertos niveles de acumulación de capital o de sectores que desde otras áreas de la producción han transferido sus capitales a esta actividad por dinamía. Se trata, entonces, de capitales medios con cierto poder de acción y decisión sobre esta actividad.

Asumiendo las limitaciones de la investigación sobre el tema, se hace imprescindible ampliar la información mediante nuevas investigaciones que deberán partir de los dos aspectos hasta hoy analizados. Esto es, en primer lugar, buscando determinar su nivel de intensidad y crecimiento, así como sus tendencias en cuanto a la ocupación del espacio urbano; y, en segundo lugar, buscando determinar las estrategias que los distintos actores sociales, inmersos en el comercio informal desarrollan para, de ese modo, establecer quiénes actúan desde la lógica de acumulación y quiénes desde una lógica de



subsistencia.

Las actividades informales a veces asumen el carácter de permanentes, pero también de eventuales (en lo que tienen que ver con la ocupación de ciertos espacios), dependiendo de las características del mercado. Las fiestas de la Navidad son un momento de mayor afluencia de estas actividades, ya que la capacidad de demanda de parte del mercado se incrementa de modo significativo.

En este período, así como se potencia la capacidad del consumo del mercado, los diversos agentes comerciales ponen en funcionamiento todos los mecanismos que aseguren su capacidad de oferta. Durante los meses anteriores a la Navidad, varios hogares se transforman en verdaderos talleres artesanales y luego en pequeñas bodegas, desde las cuales se proveen agentes vendedores que copan las plazas y calles de la ciudad.

Muchas edificaciones de los lugares alejados a los puestos de venta se transforman en grandes bodegas desde las cuales en algunos casos actúa el gran capital. De ahí que se considere que los responsables del deterioro del Centro Histórico y de los cambios de uso de las edificaciones, no sean solo los pobres que buscan sobrevivir, sino también estos otros sectores.

El Plan Maestro realizó una investigación a través de tres conteos de vendedores. El primero durante los días 29 y 30 de noviembre, 1ro. de diciembre de 1989. El segundo conteo durante el período de mayor intensidad, esto es entre el 18 y 22 de diciembre. Por cuanto el primer conteo se hizo en un momento en donde la actividad comercial se hallaba un tanto expandida, por la proximidad de las fiestas de Quito, y puesto que varios vendedores para esos días ya ocuparon algunos lugares como medida aseguradora de los espacios escogidos para la venta, se decidió realizar un tercer conteo en la tercera semana de enero, ya que en esa fecha se podía obtener un dato sobre el nivel más bajo de la actividad comercial callejera.

En el primer conteo se identificaron 4.746 puntos de venta y vendedores ambulantes, de los cuales el 66% correspondían a mujeres, el 30,9% a hombres y el 3.1% a menores de 12 años de ambos sexos. En cuanto al tipo de puesto, el 21.9% eran ven-



dedores ambulantes y el 78.1% puestos fijos, de los cuales 21.2% eran kioskos y 59.7% correspondían a vendedores de comidas y de entre ellos el 72.9% eran mujeres.

Respecto al tipo de producto más vendido, el rubro comestibles alcanzó al 39.8% siguiendo el de ropa y zapatos con el 24.9% del total. Finalmente, están los bienes propios del período de navidad (objetos religiosos y navideños, tarjetas, juguetes, caramelos y galletas), pero que en el primer conteo apenas alcanzaron el 8.4% por tratarse de un período anterior a esta fiesta. Un aspecto importante tiene que ver con la participación de la mujer en las ventas de comestibles, tanto ambulante como de puesto fijo.

En el segundo conteo se estableció un aumento de 2565 puntos de venta, es decir se dio un crecimiento del 54.1% con respecto al primero. Las mujeres representaban el 65.0% del total, mientras los hombres el 33.1% y los menores apenas el 1.9%. En términos relativos el porcentaje de hombres se incrementa en 2.2% y el de menores disminuye en 1.2%. Las mujeres se incrementaron en 1.0%. Esto permite apreciar que varias personas mayores se integran en el período navideño a esta actividad, personas que usualmente tienen otras actividades o por lo



menos la realizan en otro lugar.

En cuanto al tipo de puestos, el 86.4% del total eran puestos fijos (25.4% kioscos y 61.0% puestos fijos propiamente dichos) y el 13.6% ambulantes. En términos relativos los puestos fijos crecen y los ambulantes decrecen, debido a que el Municipio no restringe el establecimiento de puestos nuevos en las calles durante este período.

Sobre el tipo de producto se produjeron interesantes variaciones. Los comestibles se redujeron al 21.8% del total, (en el primer conteo representaban el 39.8%, disminuyendo en el 18.0%). En cambio el rubro ropa y zapatos alcanzó el 35.2%, determinando un incremento del 10.3% en términos relativos con respecto al conteo anterior. El rubro de los bienes propios del período navideño se elevó como era de esperarse, al 25.3% del total, mientras en el primer conteo apenas representó el 8.4%.

En el tercer conteo, que se aproxima al nivel más bajo del comercio callejero, se contabilizó apenas 3.402 puntos de venta en la calle, un descenso del 53.5% con respecto al número de vendedores del segundo conteo.

El número de mujeres bajó a 2.445, que representaban el 71.9% del total. Si bien en términos absolutos disminuyeron, en cambio, en términos relativos las mujeres elevaron su participación porcentualmente, más

que en los dos conteos anteriores, los hombres en cambio disminuyeron en términos absolutos y relativos. Mientras en el primer conteo representaron el 30.9% y en el segundo el 33.1% para el tercero disminuyeron al 26.1%. En relación a los menores el porcentaje se mantuvo más o menos similar al del segundo conteo (1.9%) y fue del 2.0%. Con respecto al primer conteo si hay disminución, puesto que en esa ocasión representaron el 3.1%. La razón para que en el primer conteo los menores tengan una activa participación y luego vaya disminuyendo en el segundo y tercer conteos, corresponde al hecho que para el 29, 30 de noviembre y 1ro. de diciembre, las estrategias de ocupación (si se puede denominar así) de los vendedores callejeros consiste en ir ocupando las aceras del CHQ inicialmente con sus niños, vendiendo objetos propios de las fiestas de Quito, como mecanismo de posesión efectiva de estos lugares para, posteriormente, pasar a ser ocupados por personas mayores.

En cuanto al tipo de producto, el rubro comestibles recuperó un nivel habitual, en que es cercano al 40% (39.3%). Igual aconteció en el rubro ropa y zapatos ya que disminuyó y retornó a un poco más del 25% (26.2%), el rubro de bienes propios de navidad disminuyó, como era de esperarse, sensiblemente al 1.7%. El rubro otros (que con-



tiene a todos los no contemplados en los anteriores), con un nivel habitual entre el 27 y 33%, para período navideño se redujo notablemente al 17.7%. Ello indica que durante la Navidad los vendedores concentran el stock de productos que comercializan en muy pocos, mientras que en el resto del año el stock de productos es muy diverso.

En lo que tiene que ver con los tipos de puestos de ventas, (kioskos, puestos fijos o ambulantes), se pudo apreciar que los más significativos son los puestos fijos propiamente dichos, es decir aquellos que no cuentan con ningún tipo de cubierta; éstos representaron el 57.0% (2.705). En el segundo conteo el 61.0% (4.460) y en el tercer conteo el 56.5% (1.923).

En el primer conteo los kioskos representaron el 21.1% (1.003), para el segundo conteo el 25.4% (1.856) y para el tercero el 29.1% (989). Entre el primero y segundo conteo el número de kioskos se duplicó. Para el tercer conteo retomaron los kioskos a su nivel habitual que alcanzó cerca de 1.000.

Los vendedores ambulantes decrecieron entre el primero y segundo conteo, al pasar de 1.038 a 999 y del segundo al tercer conteo disminuyeron a más de la mitad (490). Mientras en el primer conteo los ambulantes representaron el 21.9% del total y en el segundo el 13.6%, para el tercero representaron al 14.4%. Si bien las variaciones no son muy representativas en valores relativos, en cambio en valores absolutos sí lo son.

El comercio callejero de la zona central se desenvuelve en condiciones muy precarias, puesto que de todos los puntos de venta existentes el 70.3% no cuentan con ningún tipo de cubierta, lo cual indica que no tienen afianzada su situación ni su posesión. Ello le impide realizar inversiones que les posibilite consolidar su situación. Los kioskos, es decir los puestos fijos con algún tipo de cubierta representaron solo el 29.7%.

El equipamiento con que cuenta el comercio de la calle en el CHQ es muy precario, carece de una infraestructura adecuada, aspectos que inciden en el deterioro y en la calidad del servicio que se brinda.

La variación de las ventas en los espacios públicos de la zona central fue la siguiente:

Avenida 10 de Agosto desde la Avenida Patria hasta la calle Caldas (14 cuadras):

Primer conteo: 414 vendedores

Segundo conteo: 512 vendedores

Tercer conteo: 278 vendedores

Calle Guayaquil desde la Caldas hasta la Rocafuerte (11 cuadras), Primer conteo: 483 vendedores

Segundo conteo: 1.018 vendedores

Tercer conteo: 428 vendedores

Calle Espejo desde la Benalcázar hasta la calle Flores (4 cuadras):

Primer conteo: 151 vendedores

Segundo conteo: 166 vendedores

Tercer conteo: 93 vendedores

Calle Sucre desde la Cuenca hasta la Flores (5 cuadras):

Primer conteo: 171 vendedores

Segundo conteo: 301 vendedores

Tercer conteo: 145 vendedores

Calle Benalcázar desde la Manabí hasta la Avenida 24 de Mayo (7 cuadras):

Primer conteo: 193 vendedores

Segundo conteo: 157 vendedores

Tercer conteo: 188 vendedores

Calle Cuenca desde la Manabí hasta la Avenida 24 de Mayo (7 cuadras):

Primer conteo: 360 vendedores

Segundo conteo: 586 vendedores

Tercer conteo: 251 vendedores

Las calles de mayor crecimiento en cuanto a la ocupación del espacio entre el primer conteo y el segundo son las calles Chile, que creció en más del 100%; Sucre que creció en el 76% y la Cuenca que creció en cerca de un 40%.

Se puede identificar nudos críticos de ventas callejeras:

1. La Marín

2. El Tejar

3. Av. 10 de Agosto (tramo de El Ejido)

4. Ipiales y su entorno

5. Paradas adyacentes al Parque de la Cultura.

Lo que significa a nivel de la zona central, un alto índice ocupacional, más aún cuando se constata que el 95.9% de los puestos del comercio minorista de la ciudad se localizan allí (3.590 puestos permanentes que ocupan el 27.7% del área total de espacios públicos de la zona).



LA SITUACION DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN (PEA) EL AREA HISTORICA CENTRAL

A nivel del área central, el 48.1% de la población total es considerada económicamente activa (ocupada y subocupada), de acuerdo a la encuesta realizada por ORSTOM en 1987, observándose una tasa baja de desocupación de 2.1%.

En 1982, la PEA representó el 46.1%, incrementándose en años posteriores en un 2.0%.

Este segmento de población presenta algunos rasgos de relación a su inserción a las ramas de la producción de bienes y servicios: el 28.9% labora en comercio, el 31.6% en servicios comunales, 12.4% en industria, 8.4% en la construcción, 4.4% en transportes y el 7.8% en establecimientos financieros.

El 72.7% de la PEA residente labora en el sector terciario de la economía el 27.3% en el de producción de bienes.

Espacialmente la PEA residente en el área se localiza desde 1982 en términos porcentuales por sectores urbanos correspondientes al área histórica del Plan, como sigue:

Esta masa laboral articulada al aparato productivo urbano, está formada principalmente de profesionales y/o técnicos (21.2%), obreros (26.4%), empleados (11.0%) y trabajadores de servicios (10.4%). En el Area Central se reproduce una particular estructura social formada por diversos estratos de capas medias, intelectuales y empleados, que

representan el 32.2% del total; pequeña burguesía urbana (30.0%).

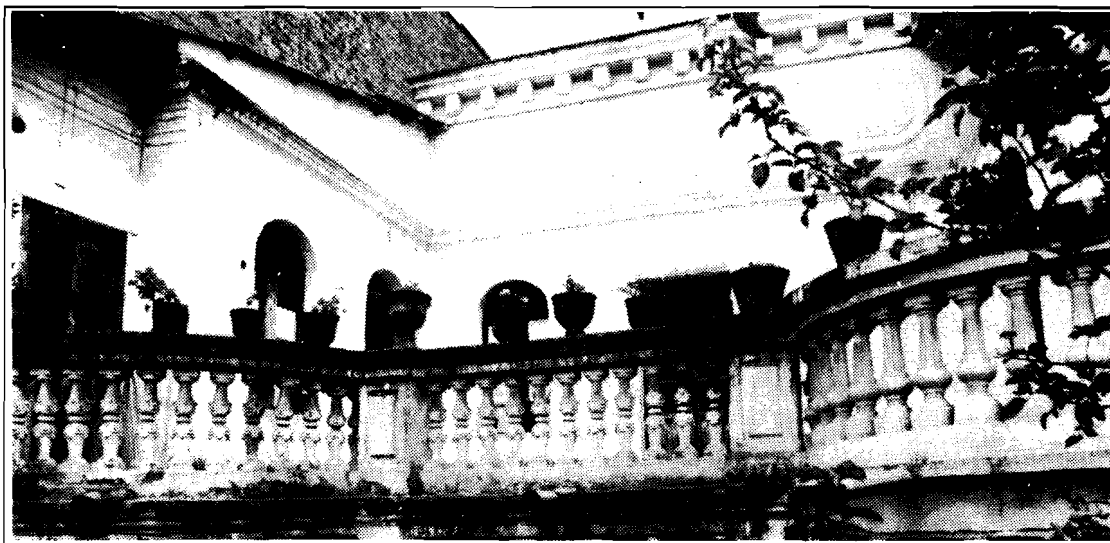
El Atlas Informatizado de Quito expone, en términos globales, la siguiente estructura ocupacional:

1. En la coyuntura 1987-1990 la tendencia a concentrar la actividad comercial en el centro fue creciente en relación al resto de la ciudad (32.4 - 40 %), así como la realización de actividades productivas no definibles (30.0%) que probablemente asume una variada gama de prestación de servicios informales;
2. Se afianza una estructura social que empezó consolidarse en los años 70, integrada por diversos actores sociales (clases y movimientos sociales): capas medias, pequeña burguesía, obreros.

En cuanto categoría ocupacional identificamos que el 30.5% de la PEA local estaba constituida por patronos y trabajadores por cuenta propia, y el 68.7% por asalariados, localizándose en el Centro el 26.3% de los patronos y cuenta propia, así como el 26.3% de los asalariados que residen en la ciudad.

Destacándose el peso significativo de los asalariados y de los trabajadores por cuenta propia, predominando un bajo nivel de calificación de la mano de obra disponible en el mercado laboral: el 36.9% registró primaria completa e incompleta y sin ningún tipo de instrucción.

En cuanto al número de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en 1982, fue 44.046 personas, esto es el 77.6% de la población económicamente activa. El





porcentaje disminuye drásticamente al 48.3% si consideramos la población dedicada a los quehaceres domésticos y jubilados.

Los índices de afiliación por sectores revelan que en siete barrios éste fue menor al promedio, con apenas una tercera parte de su población en varios de ellos: La Colmena (36.1%), Santa Ana, El Sena y San Sebastián (36%), La Tola (35%). Los barrios La Alameda y El Ejido, presentan el índice más alto con un 62.2% de afiliados al Seguro Social, lo que significa que el 37.8% de la PEA no tiene acceso a éste. El sector más crítico fue el correspondiente a los barrios Solanda y Panecillo, con un 35% de afiliados.

Los niveles más elevados de afiliación al IESS coinciden, geográficamente, con los sectores residenciales del norte, en contraste con los sectores del sur donde los índices son los más bajos.

Se constata también una baja tasa de desocupación a niveles que contrastan con las altas tasas de ocupación o subempleo:

Algunos rasgos se desprenden del análisis en relación al mercado laboral:

1. Presencia de un proceso de terciarización acelerado y de "informalidad" creciente (el 72.7% de la PEA, laboró en el sector terciario).
2. Predomina el componente popular-residencial urbano integrado por capas medias, pequeña burguesía y obreros.
3. El Centro continúa siendo un micropolo de atracción migracional, temporal o permanente, ligado a lo residencial y a lo económico.
4. El 31.69% de la mano de obra residente en el AHC está ligada a la producción de servicios, mientras que el 31.42% son empleados asalariados.

Hacia 1990, este segmento sociolaboral de capas medias mantuvo su cuota de ocupación residencial en el Área con el 31.5%, mientras el de trabajadores terciarios (asalariados y autónomos) permaneció estable (31.7%). Aunque en términos globales, se observa que en el período 1982-1990 se generó un decrecimiento sostenido en la PEA residente de 4208 trabajadores.

Si se contrasta la información por barrios, en algunos de ellos predomina la presencia de algunas categorías ocupacionales. Así por ejemplo, los obreros en orden de prioridad se localizan en los barrios Aguarico

(501), San Sebastián (324), San Blas (413) y González Suárez (336).

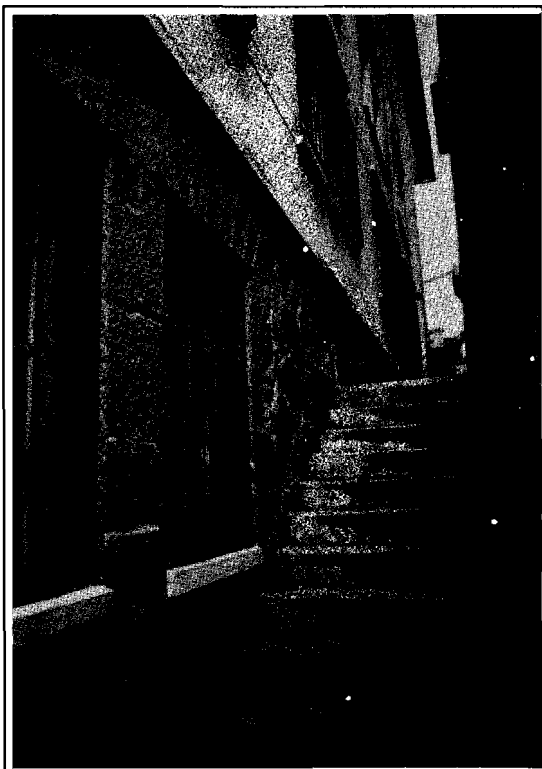
Mientras que los comerciantes se localizan en los barrios Aguarico (512), González Suárez (570). La Loma (480), San Sebastián (455) y San Blas (427).

Conviene subrayar que los oficios artesanales en cuanto a PEA, se estima en 2441 lo existente en el AHC. De los cuales se localiza en orden de preferencia en los siguientes barrios: Aguarico (325), San Blas (257), González Suárez (240), San Sebastián (228) y La Loma (209).

En 1982, la PEA del área central fue 29889 personas, equivalente al 46.6% de la población económicamente activa (más de 12 años) residentes de 34.828 personas.

En 1990 fueron 25681 personas, las calificadas como PEA. Y tanto en los 80 como en los 90, el AHC continúa reproduciendo uno de los factores reveladores de la economía ecuatoriana contemporánea, esto es, una persistente insuficiencia en los ritmos de industrialización (el 17.2% de la PEA de 82 estuvo ocupada en la producción fabril y manufacturera).

Entonces, la población mayor de 12 años económicamente inactiva está constituida por un 23.9% de estudiantes, el 21.2%





de personas dedicadas a los quehaceres domésticos (mujeres), y personas de la tercera edad como jubilados, pensionistas y otros, con un peso porcentual de 8.3%.

En cifras absolutas, a 1982, 34.282 personas fueron consideradas como población económicamente inactiva.

En 1990 la PEA, residente en el AHC fue de 25685 personas, esto es, el 37.1% del total de los residentes (69215 habitantes, aproximadamente).

La calificación de la población económica del AHC tiene importancia para la implementación de cualquier plan de empleo emergente en el área.

La encuesta socio-habitacional efectuada por el Plan Maestro en 1990 permitió conocer que existe un 18.7% de esta población que ha aprobado diversos tipos de cursos, y más para aquellos que habiendo adquirido especialización en ramas técnicas y/o artesanales tienen dificultades de conseguir empleo, o no satisfacen sus aspiraciones.

El déficit es mayor a nivel de la PEA juvenil (hasta 25 años). Más aún, si a nivel de región y país el 20.9% de la población comprende el grupo de edad de 15 y 25 años, y a nivel del AHC. 21479 personas son jóvenes de 12 a 24 años, que representan el 83.63% de la PEA, residente a 1990 (25681 personas) y el 31.03% de la población total del Área.

En cuanto a la situación laboral de la población activa, se observa que existe un alto índice de estabilidad socio ocupacional (79.4%), es decir, que la PEA ocupada se encuentra articulada al aparato productivo de manera permanente, mientras que el 12.9% de los ocupados se encuentran, ocasionalmente, articulados al mercado laboral.

En términos de localización es más fuerte la presencia de este escenario de inestabilidad en los barrios San Sebastián (28.1%), San Diego (35.0%) y El Panecillo (26.5%).

Los trabajadores a domicilio, una modalidad transicional del mundo laboral, su peso no ha sido (contrario a lo que se pensaba), significativo en el Área.

Hacia 1990, el escenario social de carácter popular del Centro no cambió El 42.2% de la PEA, residente estuvo constituida por empleados y 31.1% por trabajadores autónomos.

De las cuales se localizan con preferencia en los barrios San Sebastián (727 emplea-

dos y 1288 trabajadores por cuenta propia), Aguarico (1056 autónomos y 1056 empleados), González Suárez (1330 empleados y 841 autónomos) y La Loma (996 empleados y 898 autónomos).

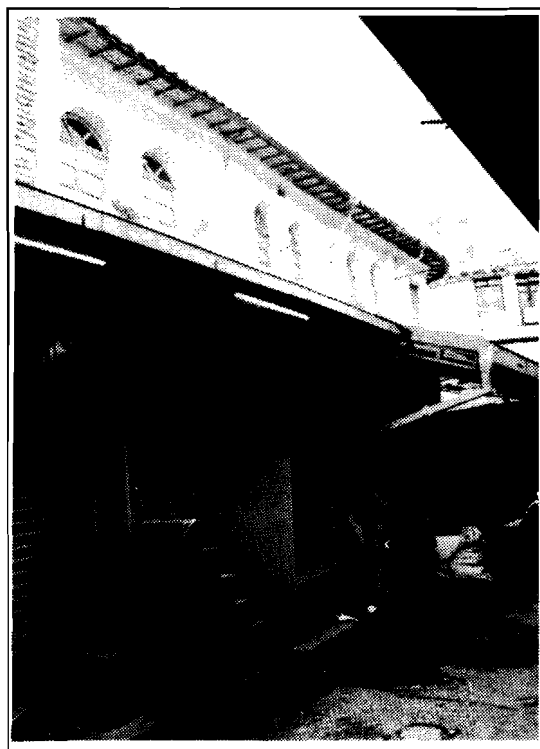
Sobre la desocupación se anotan las siguientes características:

1. A nivel de distrito central, el índice de desempleo estimado en 1987 para la población activa de 15 a 24 años, fue de 13.8%, mientras el índice de inactividad juvenil (entre los 15 y 19 años) fue 67.1%.

A ello se agrega una alta composición de menores trabajadores, gran parte informales en el sector: 11613 menores, de los cuales 196 son menores de 5 años.

2. A nivel de Área Histórica central, 1816 personas activas se encuentran en la desocupación a 1990. Lo que representa un 7.1% (al que se puede calificar como una tasa medio de desocupación, en relación a la existencia de 23865 personas ocupadas (92.9%).

El desempleo se localiza con mayor intensidad, en los barrios Aguarico (6700), La Loma (224) y San Diego (207). Por lo que se considera pertinente diseñar un conjunto de acciones públicas y privadas que permitan activar la economía local.





EL TRABAJO INFANTIL

En 1987, operaban 11862 menores trabajadores en Quito (población de 6 a 17 años), esto es, una tasa de participación económica infantil urbana de 4%, con un nivel mayor de participación masculina (4.5%) que femenina (3.5%). El 95.6% de los menores trabajadores vivían en el distrito metropolitano 11340 y el 4.4% en la periferia, de los cuales el 29.6% en el sector González Suárez (3357 menores), pero se advierte que en el área de estudio del Plan Maestro reside la mayoría de los menores trabajadores de la ciudad: el 70.8% (8029 menores).

Esta forma de trabajo surge como una de las estrategias de sobrevivencia de los sectores populares residentes de más bajos ingresos, donde los migrantes constituyen el segmento poblacional más afectado por la desigualdad estructural y la crisis.

A niveles laborales, el 42.3% de la MT se insertan en la rama de servicios comunales (limpiabotas, cargadores y otros) y el 21.4% al comercio. Esto significa que el 63.7% de la mano de obra infantil se articula también al sector terciario de la economía urbana.

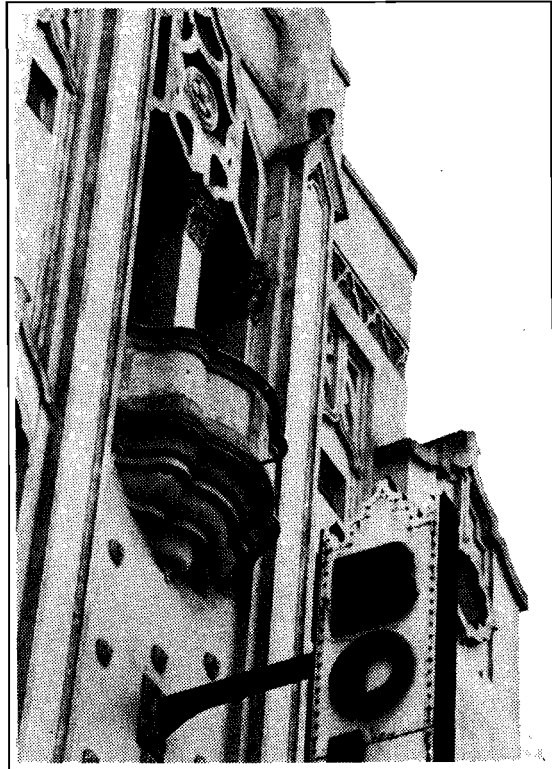
Esta población realiza su actividad fundamentalmente en el Centro.

La población restante se halla inmersa en la industria (17.5%) y la construcción (16.0%).

En relación a la distribución de la FT infantil por categoría de ocupación se descubre que el 74% es asalariada, 15% son aprendices en talleres artesanales. Los trabajadores por cuenta propia son poco significativos.

En este tipo de trabajo es una de las variadas estrategias de sobrevivencia que los menores entre 6 y 17 años o sus familias desarrollan en respuesta a los contextos sociales (INNFA, 1989).

Las condiciones en que se realiza el trabajo del menor hace que dicha actividad no sea coadyuvante a su formación sino un obstáculo lleno de riesgos: laborales (lugar de trabajo: en la calle o fuera de ella, tipo de actividad laboral, relación de dependencia, etc.), familiares (mantenimiento o pérdida del vínculo familiar, maltrato, etc.), salud, educación nutrición etc.



RENTA DEL SUELO Y SECTOR INMOBILIARIO

Analizando los usos, se observa que la función vivienda es relevante.

En 1980³, en el distrito centro el 63.03% de los usos del suelo corresponde a vivienda, 5.97% a comercio, 4.98% a Administración y 12.54% de usos libres, entre otros.

Los usos comerciales del suelo en los distritos centrales ascienden al 77.52% del total de la ciudad, de esta cifra inferimos el 16.52% localizado en el distrito centro, 71.07% en el distrito centro norte y 12.41% en el distrito centro sur.

La totalidad de los usos de carácter administrativo de la ciudad se encontraban localizados en los distritos centro norte y centro, de los cuales el 76.29% se encontraban en el distrito centro y el 23.71% en el distrito centro norte.

Del total de áreas desocupadas de la ciudad el 33,05% se encontraban en los distritos centrales de los cuales el 52,21% se localizan en el distrito centro sur, el 39,75%

3 Sector definido por el Plan Quito 1980, y que correspondía aproximadamente al área delimitada



en el distrito centro norte y el 8,04% en el distrito centro. Ver cuadro No. 144).

DEMANDA INMOBILIARIA

Al existir pocas áreas disponibles para el comercio, en relación a la intensidad de la actividad en el núcleo central, ésta ha ido desplazando a la función residencial.

Es en estos cambios donde interactúan los intereses de los propietarios (partidarios de nuevos usos) e inmobiliarias, con el propósito de maximizar las inversiones o la renta, que se manifiesta en un considerable incremento de transferencias del patrimonio edificado en el área.

En un análisis muestral de 186 transferencias registradas en la Dirección de Catastros del Municipio de Quito, se observa que el 66,67% fueron por compra/venta y el 33,33% por herencia. En el barrio González Suárez, el 80% fueron transferencias por compra/venta y el 20% por herencia, de éstas el 40% tienen una mayor incidencia de uso comercial combinada con vivienda, un 40% de mayor uso habitacional al comercial, lo que significa que en el 80% de las propiedades transferidas existe la presencia de actividades económicas.

Del total investigado, el 50% de los predios tiene mayor o igual uso habitacional frente al comercial, el 22,22% solo de uso residencial, el 22,22% mayor uso comercial al residencial, y el 5,56% no tiene uso (abandonado).

De este análisis se deduce la intensidad de transferencias existentes por compra/venta y un índice alto de actividades comerciales.

Del total de transferencias el 72,2% fueron unipropiedades (2), el 27,8% multipropiedades (3). Se debe destacar que el 93,2% de las transferencias se realizaron entre 1986 y 1989, de las cuales el 28,97% de estas se hicieron en 1989, el 24,13% en 1988, el 29,9% en 1987 y el 16,82% en 1986.

La mayoría de transferencias se efectúan entre 1986 y 1989; es un primer acercamiento a la demanda existente por inmuebles en el área de estudio del Plan Maestro.

OFERTA INMOBILIARIA

Se analizó a través de una investigación

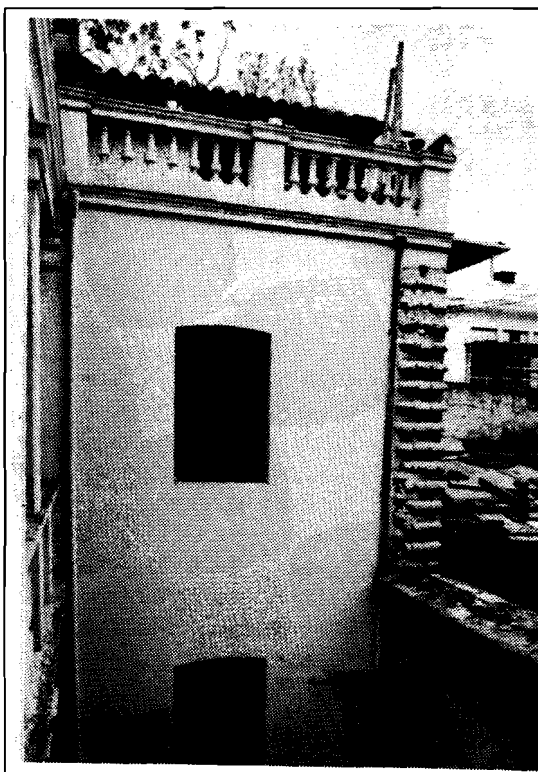
muestral de anuncios clasificados publicados en el Diario "El Comercio" de Quito. Se investigó las ventas de terrenos, inmuebles y arrendamientos ofertados entre diciembre de 1988 y diciembre de 1989.

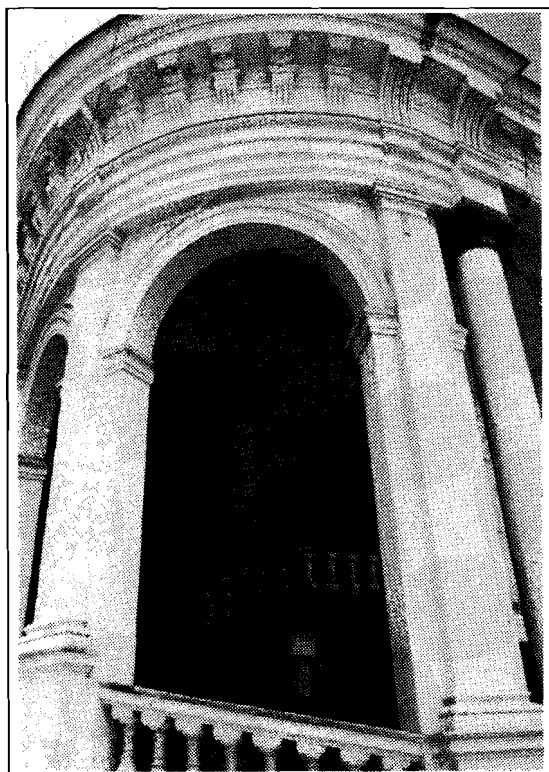
Se observaron en el período 152 ofertas de venta, de las cuales el 63,8% se han efectuado en el sector González Suárez, el 10,5% en La Loma y San Marcos; igualmente se detectaron 217 ofertas de arriendo y 38 en anticresis, lo que nos da un total de 407 ofertas, de las cuales, el 53,3% son ofertas de arriendo, el 9,3% en anticresis y el 37,4% ventas, teniendo una mayor incidencia de ofertas el núcleo central.

Del total de casas ofertadas el 13,8% fueron en arriendo el 6,9% en anticresis y el 79,1% en ventas.

Del total de departamentos y oficinas ofertadas, el 53,3% y 63,6% fueron en arriendo, el 21,6% y 31,8% en ventas.

El total observado para el sector González Suárez fueron 251 ofertas, de las cuales el 38,6% correspondió venta, 50% a arriendo y el 10,4% a anticresis. Se debe destacar que del total de ventas ofertadas en el sector, el 58,8% fueron casas, 13,4% departamentos, 7,2% oficinas, 16,5% locales y el 4,1% terrenos.





Del total de ofertas analizadas se logró detectar que un 20% de la información tenía precios comerciales de ventas de terrenos y edificaciones, así como valores por arriendos y anticresis.

En lugares geográficamente cercanos al núcleo central como las franjas Olmedo y Chile, desde la Cuenca a la Pedro Fermín Cevallos, y la Vargas, y Manabí existen precios desde US\$ 68 por m², a US\$150, que fluctúan por ubicación respecto del área comercial y tipo del inmueble ofertado.

En la observación de precios de oferta por m² encontramos valores que van desde

los 18 mil sucres a 162.866 el m².

En cuanto a ofertas de terrenos, los precios van desde los US\$18 a los US\$82. por m², dependiendo directamente de su ubicación

A nivel de hipótesis se puede mencionar que el mercado inmobiliario ha tenido en la última década una dinámica propia e intensiva lo que ha llevado a cambios de usos manifiestos con mayor intensidad en el sector González Suárez. Esto ha incidido en un incremento de la actividad comercial tanto formal como informal y a la revalorización comercial de la zona.



4. DIAGNOSTICO URBANISTICO DEL AREA CENTRAL (SECTOR UNO)

4.1. DATOS GENERALES

El Area Histórica Central (sector 1) se compone de 308 manzanas con un área neta total 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.

Tiene un coeficiente de ocupación del suelo (COS) del 52% (142.30 Has.) del área neta, mientras el 48% es suelo vacante y no ocupable.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) alcanza el 91%, con una altura prome-

dio de 2 pisos.

De los 3.049.292 m² construidos, el 49.76% es utilizado en vivienda, mientras que el 50.24% restante tiene otros usos.

Las 308 manzanas edificadas contienen 5161 predios (19 predios por manzana promedio) con un área aproximada de 525 m² cada uno (lote mínimo 180 m²). La forma general de ocupación corresponde a adosada sobre línea de fábrica.

El índice de habitabilidad promedio es de 18.6 m²/habitante; sin embargo, debido a la estructura de las edificaciones y a las tipologías arquitectónicas, se obtiene un índice habitacional real de 11 m²/habitante, cuando se reduce al área construida para vivienda de 1.517.440 m² a 930.880 m² habitables, (descontando el volumen de las paredes y los amplios espacios abiertos).

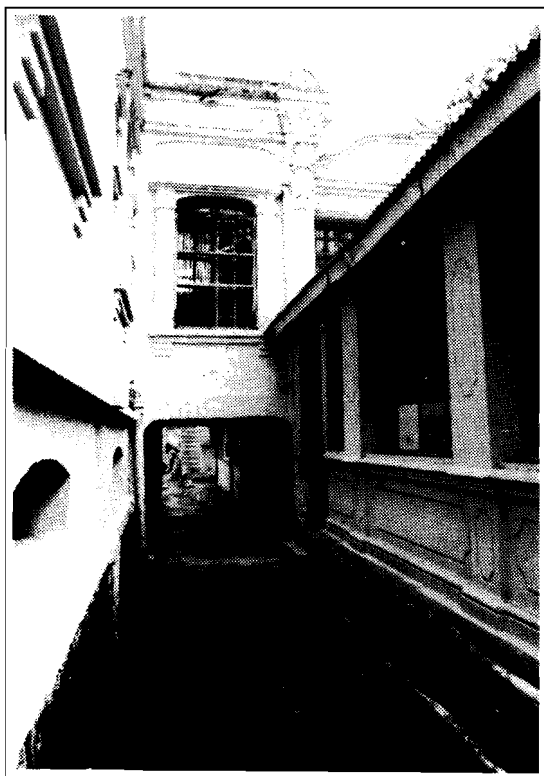
De las 308 manzanas, 84 poseen un índice de habitabilidad menor a 10 m² por habitante, representando el 27.3% de la estructura edificada del AHC.

Las densidades poblacionales son:

- Densidad neta promedio: 298 habitantes/Ha.
- Densidad bruta promedio: 214 habitantes/Ha.

El AHC contiene zonas muy definidas y diferenciadas por las actividades, usos y rol urbano. Existe un núcleo central conformado por 84 manzanas que cumple un papel eminentemente administrativo, comercial y de servicios múltiples. Esta zona está delimitada por ejes comerciales conformando un cinturón periférico y de servicios que se expande hacia las acometidas norte y sur (calle Maldonado y Avenida 10 de Agosto).

La ingerencia de este cinturón comercial





y de los ejes viales que conducen al centro histórico, generan la expansión de usos complementarios en sectores inmediatos al núcleo central a causa de la imposibilidad de crecimiento vertical de la estructura física; de esta manera, las extensiones inmediatas apoyan el uso múltiple del suelo y presionan fuertemente en lo construido, aún en el espacio público, empeorando las fricciones urbanas.

Este proceso de conjunción de actividades estrangula el uso habitacional en el núcleo central y densifica en la envolvente inmediata a éste.

Del total de manzanas analizadas, 28 tienen índices de habitabilidad menores a 5 m² netos por habitante y 56 manzanas tienen índices de habitabilidad entre 5 y 10 m² netos por habitante.

Además, existen áreas especiales en deterioro absoluto por cambios o transformaciones puntuales de la estructura física o por concentración desmedida de actividades urbanas.

Estas zonas son:

- Los sectores de San Roque, Santa Clara, El Tejar y San Blas por concentración de actividades comerciales y por adecuación de la estructura física a usos extraños como viviendas mínimas colectivas, bodegas y comercios.
- El entorno inmediato del terminal terrestre, que constituye una estructura nueva rodeada de infraestructura vial y facilidades de tránsito.
- La Av. Pichincha, la Plazoleta San Martín en el sector de la Marín donde la concentración de actividades la ha convertido en sitio de transferencia de transporte urbano con las consiguientes dificultades en el cambio de uso del entorno.
- La Av. 24 de Mayo por inserción de estructuras nuevas como el viaducto arterial (que colecta grandes flujos de tránsito), bajo superficie y un rediseño total del antiguo pasaje 24 de Mayo sobre la superficie.

Al deterioro de la estructura física se suman las falencias de la infraestructura básica en servicios de agua, alcantarillado y telefonía que se acentúan en la envolvente del núcleo, cuando en él los usos existentes hacen obligatorio el servicio y la eficiencia de

la infraestructura, discriminando el entrono inmediato y mediano, llegando a extremos como en el caso de El Panecillo donde las carencias se transforman en condicionamientos para un bajo nivel de vida.

La tendencia del proceso de deterioro y la tugurización llega a niveles donde la capacidad real de la estructura edificada no soporta densidades poblacionales muy altas en la envolvente, en contraposición con las densidades poblacionales bajas en el núcleo con una estructura semejante, haciendo necesaria la intervención municipal para equilibrar la relación estructura física versus habitantes (densidades) y su compatibilidad con los usos del suelo. (Ver plano 5.1. "Estructura urbana del AHC", en el *Atlas del Centro Histórico*, tomo 5 del Plan Distrito Metropolitano, 1991).

4.2. AREAS HOMOGENEAS

Consta de 4 áreas homogéneas, diferenciadas; según los siguientes factores:

- Estructura edificada y su estado actual
- Estructura socio-económica
- Infraestructura vial
- Topografía
- Paisaje urbano (Natural y Edificado).

Estas áreas son:

Area 1: Área Homogénea Central

Area 2: Área Homogénea de Entorno

Area 3: Área Homogénea Relacionada

Area 4: Área de Protección Natural y Edificada

(Ver plano 1.1. "Áreas Históricas de Quito, sectores homogéneos" en el *Atlas del Centro Histórico*, tomo 5 del Plan Distrito Metropolitano, 1991)

AREA HOMOGENEA CENTRAL

Esta área se compone de la ciudad antigua denominada núcleo central y sus principales extensiones urbanas, es decir, conformada por gran parte del barrio González Suárez, San Roque, La Chilena, parte de San Blas, Aguarico y San Sebastián La Loma y San Marcos.

Esta área homogénea se caracteriza por tener una estructura física consolidada, pero con una progresiva precarización, congestionamiento circulatorio, densificación creciente de la estructura urbana, disminución



de espacios públicos y áreas vacantes. Es un cuadro de extensivo proceso de deterioro y, en algunos casos, deterioro absoluto y transformación definitiva, aceptando nuevas actividades que no conjugan con la estructura actual.

Se compone de 154 manzanas edificadas con una trama cuadrangular casi uniforme, que posee una trama generatriz principal (núcleo central) y una trama consecuente de extensión urbana (La Loma, San Marcos, San Blas, Aguarico, San Sebastián, generando manzanas bastante regulares de aproximadamente, 8.985 m² de área promedio.

Las 154 manzanas componentes tienen un área neta total de 137,42 hectáreas y un área bruta total de 182,19 hectáreas, que implica que el 24,57% (44,76) hectáreas del área está destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

Esta área homogénea a la vez se conforma de 3 áreas interiores diferenciadas por su evolución histórica, su rol urbano actual y por su jerarquía dentro del Área Histórica Central.

- Sub área Homogénea 1-A = Núcleo Central
- Sub área Homogénea 1-B = La Loma y San Marcos
- Sub área Homogénea 1-C = Aguarico y San Sebastián

AREA HOMOGENEA DE ENTORNO ENVOLVENTE

Esta área homogénea constituye el entorno inmediato del área homogénea central.

El área se caracteriza por su estructura consolidada y por sectores que han ingresado en un pausado proceso de deterioro.

La influencia del excesivo equipamiento ha hecho que este proceso se acentúe en sectores como el actual mercado de San Roque, el cementerio de San Diego, el Mercado Ipiales, el Mercado Central, el Coliseo de Deportes, el Terminal Terrestre que son equipamientos zonales y de ciudad, así como otros menores destinados a educación salud, recreación gestión y culto.

Se compone de 133 manzanas edificadas, con una trama irregular a causa de la difícil topografía que encierra el núcleo central, que ha generado manzanas de aproximadamente, 9.884 m² de área promedio. Las 153 manzanas componentes tienen un área

bruta total de 151,69 hectáreas, que implica que el 23,79% (36,09 hectáreas) de esta área es destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

Esta área se compone de 5 sub áreas interiores de similares características respecto a su estructura física, evolución histórica y rol urbano respecto al área homogénea central.

- Área Homogénea 2-A = Área consolidada en el Panecillo.
- Área Homogénea 2-B = Aguarico Alto y San Diego.
- Área Homogénea 2-C = El Placer y El Tejar.
- Área Homogénea 2-D = San Juan (parte baja)
- Área Homogénea 2-E = San Blas y La Tola
- Área Homogénea 2-F = La Recoleta

AREA HOMOGENEA RELACIONADA

Esta área se compone de dos sectores de extensión que se relacionan, indirectamente, con el área histórica central; por su conformación urbana los sectores de La Colmena y la parte posterior del Panecillo for-





man el nexo del Centro Histórico con la zona sur-occidental de la ciudad.

Esta área homogénea se caracteriza por poseer una estructura consolidada casi en su totalidad, con pocas áreas vacantes que constituyen áreas en proceso de consolidación sobre todo aquellas que se encuentran tanto en la ascendente topográfica del Pichincha. En el caso de la Colmena, así como la ascendente del Panecillo en el lado sur.

Esta área homogénea es de uso habitacional generalizado con una equilibrada cantidad de equipamiento urbano y un creciente uso múltiple.

TRAMA URBANA

Se compone de 21 manzanas, edificadas con una trama muy irregular y a causa de la variable topográfica de las estribaciones occidentales del Pichincha y de la ascendente sur del Panecillo, forman manzanas de, aproximadamente, 11.696 m² de área neta.

Las 21 manzanas componentes tienen un área neta total de 19,19 hectáreas y un área bruta total de 46,71 hectáreas, que implica que el 57,38% (26,8 hectáreas) de esta área es destinada a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

COMPOSICION INTERNA

Esta área homogénea se compone de 2 áreas interiores que por su similitud estructural y su reducida área pueden ser tomadas y analizadas en conjunto.

- Área Homogénea 3-A = El Panecillo Sur.
- Área Homogénea 3- B = La Colmena.

AREA HOMOGENEA 1 - A

SAN ROQUE - LA CHILENA - GONZALEZ SUAREZ

ESTRUCTURA URBANA

Dentro de esta área homogénea se encuentra la estructura urbana más antigua de la ciudad, considerada como el núcleo del

área histórica central.

ESTRUCTURA FISICA

La estructura urbana a causa de su evolución histórica y funcional, sufre un proceso de deterioro al cambiar de usos y por ende de función urbana, haciendo que ese proceso de deterioro se generalice alcanzando, en muchos casos, el cambio o transformación de su estructura física y acentuándose o redefiniéndose los nuevos usos de suelo. (Es el caso del actual Pasaje Amador, Pasaje Guerrero Mora, Pasaje Atahualpa y edificio Bolívar).

TRAMA URBANA

Se compone de 84 manzanas edificadas con un área promedio de 8.860 m², de una trama cuadrangular, en general homogénea con, aproximadamente, 90 - 94 m² por lado de manzana.

Las 84 manzanas componentes tienen un área neta de 74,42 hectáreas y un área bruta de 99,72 hectáreas, implicando que un 25% del área total se destine a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO - ECONOMICA

La población es de 16.549 habitantes, de los cuales la población económicamente activa (mayores de 12 años) se compone de un 50% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 50% forma parte de las capas bajas y asalariadas en general.

Tomando en cuenta, de forma paralela, el nivel de ingresos familiares, se determina que para una familia (4.3 miembros), es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual. Con este parámetro la estructura económica se compone de un 70% de familias que se encuentran bajo esa referencia y un 30% superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales.⁴

ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área homogénea tiene un coeficien-

⁴ Se considera un salario mínimo vital de US\$ 43 en 1990



te de ocupación alrededor del 62% del área neta mientras un 38% es suelo vacante o no ocupable.

* C.O.S. = 62% = 461.332 m2 ocupados

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 151% del área neta en un altura promedio de 2 pisos y 3 pisos como máximo.

* C.U.S. = 151% = 1'122.652 m2 construidos.

De los 1'122.652 m2 construidos, el 34,44% (386.899 m2) es utilizado en vivienda, mientras el 65,56% (735.753 m2) se lo destina, a otros usos.

Las 84 manzanas edificadas contienen 1.089 predios, promediando 13 predios por manzana con aproximadamente 680 m2 de área. (Predio mínimo de 250 m2). Siendo su forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

En esta área homogénea habitan 16.549 personas con un índice de 4,3 miembros por familia, conforman 3.848 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 23,3 m2/hab., pero por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforman en un índice de habitabilidad real de 14 m2/habitante, por lo cual el área construida de vivienda se reduce de 386.899 m2 a 232.294 m2 habitables.

De las 84 manzanas componentes 7 manzanas tienen un índice de habitabilidad menor a 10 m2/habitante, las cuales las podríamos categorizar en vías de tugurización y representan el 8,3% de la estructura edificada.

El área total construida (1'122.652 m2) confrontada con la población (16i.549 hab.) dan 68 m2 construidos/habitante, de los cuales 23,3 m2 son utilizados para vivienda y 44,7 m2 son utilizados para equipamiento urbano (centro de ciudad) y multiuso con gran presencia de arquitectura monumental, religiosa y civil.

Se detecta una densidad neta, promedio, de 222 habitantes por hectárea y una densidad bruta, promedio, de 166 habitantes por hectárea de territorio.

AREA HOMOGENEA 1 - B

LA LOMA - SAN MARCOS

ESTRUCTURA URBANA

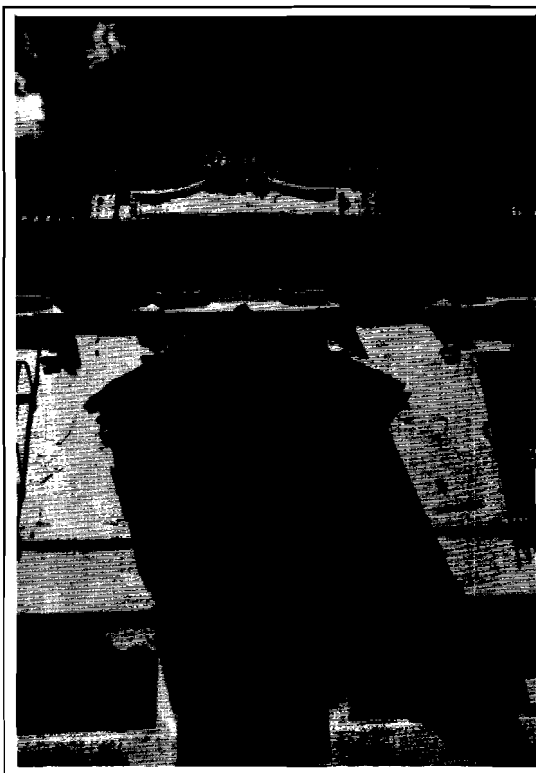
Dentro de esta área homogénea se encuentra una de las principales extensiones urbanas del núcleo central, considerada como las más antiguas de uso residencial.

ESTRUCTURA FÍSICA

En la estructura física interviene, como condicionante, la topografía que conforma dos elevaciones sucesivas que se desprenden del núcleo central y vinculándose a él solo por sus cimas.

Hoy, las áreas superiores se encuentran consolidadas pero, a causa de su interdependencia con el núcleo central, está sufriendo una cierta ingerencia en el cambio de usos en las áreas de contacto que ha entrado en un proceso lento de deterioro, pero mantienen, aún su carácter consolidado y habitacional.

Las áreas que poseen una fuerte topografía y que, anteriormente, fueron quebra-





das, han sido transformadas en avenidas de importancia para la zona, cambiando de áreas no ocupables a áreas deterioradas, por haber generado nuevos usos urbanos como sitios de transferencia de transporte (caso de las avenidas Pichincha y Sucre) o por un abrupto rompimiento de la estructura física (implantación del terminal terrestre).

TRAMA URBANA

Se compone de 37 manzanas edificadas con una trama afectada por la topografía que genera manzanas irregulares de 8.212 m² de área promedio.

Las 37 manzanas componentes tienen un área neta total de 30,38 hectáreas y un área bruta total de 40,71 hectáreas, que implica que el 25,4% (10,33 Has.) del área está destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 9.498 habitantes, de los cuales la población económicamente activa (mayores de 12 años) se compone de un 35% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 65% forma parte de las capas bajas y asalariadas en general.

Tomando en cuenta, de forma paralela, el nivel de ingresos familiares, y el costo actual de la canasta familiar, se determina que para una familia de 4.3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual. Con este parámetro la estructura económica se compone de un 57,8% de familias que se encuentran bajo esa referencia y un 42,2% superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales. (Salario mínimo vital = US\$ 43 en 1990).

ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área tiene un coeficiente de ocupación del suelo de 47% del área neta, mientras un 53% es suelo vacante y no ocupable.

* C.O.S. = 47% = 142.631 m²

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 90% del área neta con una altura

promedio de 2 pisos y una máxima de 3 pisos.

* C.U.S. = 90% = 271.972 m²

De los 271.972 m² construidos el 77,5% (210.671 m²) son utilizados en vivienda, mientras el 22,5% (61.301 m²) corresponde a otros usos.

Las 37 manzanas edificadas contienen 708 predios, promediando 19 predios por manzana, con un área aproximada de 420 m² por predio (predio mínimo 180 m²). Forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

En esta área habitan 9.498 personas, con un índice de 4,3 miembros por familia, conforman 2.209 familias.

El índice de habitabilidad promedio es 22,2 m²/habitante, que por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforman en un índice de habitabilidad real de 13 m²/habitante, reduciéndose el área construida de vivienda de 210.671 m² a 126.402 m² habitables.

De las 37 manzanas componentes, tres se encuentran con un índice de habitabilidad neto menor a 10 m² por habitante, que representan el 8.1% de la estructura edificada, en donde se encuentra un agudo proceso de tugurización.

El área total construida (271.972 m²) confrontada con la población (9.498 hab.) dan 28,6 m² construidos por habitante, de los cuales 22,2 m² son utilizados para vivienda y un 6,4 m² tienen multiuso, en los cuales se encuentra un rango adecuado de equipamiento urbano (hasta 20.000 habitantes). La densidad neta promedio es de: 313 habitantes/hectárea, mientras la densidad bruta promedio es de: 233 habitantes/hectárea.

AREA HOMOGENEA 1 - C

AGUARICO - SAN SEBASTIAN

ESTRUCTURA URBANA

Esta área es una de las primeras exten-



siones urbanas del núcleo central que se integra al Area Histórica, al transformarse la quebrada Jerusalem o Santa Rosa, en la Avenida 24 de Mayo. Se caracteriza como residencial y, además con la influencia de las actividades de la Avenida 24 de Mayo, se incorporaron usos artesanales.

ESTRUCTURA FISICA

La intervención de la antigua quebrada Jerusalem o Santa Rosa y las estribaciones del El Panecillo influyen de manera muy rígida en la limitación de esta área homogénea.

Los sectores de El Aguarico y San Sebastián que los conforman, se caracterizan por una estructura física consolidada, de manera general, y la ingerencia de las actividades hacia la avenida 24 de Mayo han generado un proceso de deterioro urbano a lo largo de la avenida.

La creación de una nueva infraestructura vial bajo la avenida 24 de Mayo y los rezagos de la antigua quebrada, marcan un área deteriorada entre la Plaza 24 de Mayo y la avenida Maldonado.

TRAMA URBANA

Se compone de 33 manzanas edificadas con una trama cuadriculada que se descompone, paulatinamente, en las estribaciones de El Panecillo.

Cada manzana tiene un área promedio

de 9.883 m², es decir una trama de 90 - 96 metros por lado de manzana.

Las 33 manzanas conforman un área neta de 32,61 hectáreas y un área bruta de 41,74 hectáreas, esto quiere decir que el 21,9% del área total de esta área está destinada para infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 12.353 habitantes, de los cuales la población económicamente activa se compone de un 30% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 70% forma parte de las capas bajas y asalariadas en general.

De forma paralela el nivel de ingresos familiares y el costo actual de la canasta familiar, determina que para una familia de 4.3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual, con este parámetro la estructura económica se compone de un 67% de familias que se encuentra bajo esa referencia y un 33% que superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales.

(Salario mínimo vital = US\$ 43 en 1990)

ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área tiene un coeficiente de ocupación promedio de 52% del área neta, mien-





tras un 48% es suelo vacante y no ocupable.

C.O.S. = 52% = 170.721 m²

El coeficiente de utilización del suelo promedio alcanza el 106% del área neta con una altura promedio de 2 pisos y una máxima de 3 pisos.

C.U.S. = 106% = 346.453 m²

De los 346.453 m² construidos, el 61,6% (213.479 m²) es utilizado en vivienda, mientras el 38,4% (132.975 m²) es utilizado en otros usos.

Las 33 manzanas edificadas contienen 664 predios, promediando 20 predios por manzana, con un área aproximada de 480 m² por predio (predio mínimo 180 m²). Forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

En esta área habitan 12.353 personas con un índice de 4,3 miembros por familia, conforman 2.873 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 17 m² por habitante, por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforma en un índice de habitabilidad real de 10 m²/habitante (promedio).

El área construida de vivienda se reduce de 213.479 m² a 128.106 m² habitables.

De las 33 manzanas componentes, 11 tienen un índice de habitabilidad menor de 10 m²/habitante, que representan el 33.33% de la estructura edificada en proceso de tugurización.

El área total constituida (346.453 m²) confrontada con la población (12.353 hab.) dan 28 m² construidos por habitante, de los cuales 17 m² son utilizados en vivienda y 11 m² son utilizados en multiuso y equipamiento.

Las densidades poblacionales en esta área homogénea son:

Densidad neta promedio: 379 habitantes/hectárea

Densidad bruta promedio: 296 habitantes/hectárea.

AREA HOMOGENEA 2 - B

SAN DIEGO Y AGUARICO

ESTRUCTURA URBANA

En esta área se encuentran las extensiones del barrio Aguarico y la localización de dos equipamientos urbanos que funcionan a nivel de ciudad, el mercado de San Roque y el cementerio de San Diego.

ESTRUCTURA FISICA

La intervención de la quebrada de Santa Rosa o Jerusalem y las estribaciones del Pichincha influyen de manera muy rígida en la delimitación de esta área.

Los barrios de Aguarico (parte superior del barrio) y San Diego, que la conforman, se caracterizan por una estructura física consolidada de manera general pero, la ingerencia de los equipamientos urbanos mencionados y, en especial, la implantación del mercado San Roque, ha generado la asimilación de usos no previstos que complementan las actividades de este equipamiento, causando un acelerado deterioro de las áreas adyacentes.

Además este mercado, por su contemporánea implantación y dimensión se lo definiría como estructura física transformada.

TRAMA URBANA

Se compone de 31 manzanas edificadas, con una trama cuadrangular regular y ascendente hacia las estribaciones del Pichincha.

Cada manzana tiene un área promedio de 6.205 m², es decir una trama de 75 - 80 mts. por lado de manzana.

Las 31 manzanas conforman un área neta de 19,24 hectáreas y un área bruta de 23,85 hectáreas, el 19% (4,6 hectáreas) del área total de esta área está destinado para infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 4.248 habitantes, de los cuales la población económicamente activa se compone de un 30% que se



ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 70% forma parte de las capas bajas y asalariadas en general.

Tomando en cuenta, de forma paralela, el nivel de ingresos familiares, y el costo actual de la canasta familiar, se determina que para una familia de 4,3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual. Con este parámetro la estructura económica se compone de un 86,8% de familias que se encuentran bajo esa referencia y un 13,2% superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales.

ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área tiene un coeficiente de ocupación promedio de 64% del área neta, mientras un 36% es suelo vacante y no ocupable.

$$* \text{C.O.S.} = 64\% = 123.259 \text{ m}^2$$

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 136% del área neta con una altura promedio de dos pisos y una máxima de tres pisos.

$$\text{C.U.S.} = 136\% = 261.722 \text{ m}^2$$



De los 261.722 m² construidos el 31% (80.968 m²) es utilizado en vivienda, mientras el 69% (180.755 m²) es utilizado en equipamiento urbano y usos múltiples.

Las 31 manzanas edificadas contienen 366 predios, promediando 12 predios por manzana con un área aproximada de 500 m² por predio (predio mínimo 180 m²) siendo su forma de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

En esta área homogénea habitan 4.248 personas con un índice de 4,3 miembros por familia; conforman 988 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 19 m²/habitante, que, por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica, se transforman en un índice de habitabilidad real de 11 m²/habitantes, reduciendo el área construida de vivienda de 80.968 m² a 48.608 m² habitables.

El área total construida (261.722 m²) conformada con la población (4.248 hab.) dan 62 m² construidos por habitante, 19 m² son utilizados para vivienda y 43 m² son utilizados por el equipamiento urbano y otros usos.

Las densidades poblacionales son:

- Densidad neta promedio: 221 hab./hectárea
- Densidad bruta promedio: 178 hab./hectárea

AREA HOMOGENEA 2 - C

EL PLACER - EL TEJAR

ESTRUCTURA URBANA

Esta área es considerada como la extensión urbana occidental, de carácter envolvente al núcleo central, caracterizada por su uso habitacional y por contenerse hitos históricos como el convento e iglesia de El Tejar y el Panóptico o Penal García Moreno.

ESTRUCTURA FISICA

En la estructura física interviene como condicionante, la difícil topografía conforma-



da por las estribaciones del Pichincha y los orígenes de las quebradas Santa Rosa y El Tejar.

Por su estructura física, estas áreas son consideradas como consolidadas y en proceso de consolidación poco a poco se van interviniendo sobre pequeñas quebradillas que pasan de áreas no ocupables a áreas en consolidación.

La construcción de la avenida Occidental y los túneles de San Juan ha generado la transformación de la parte baja de El Tejar que se relaciona con el núcleo central, ubicándose una nueva infraestructura vial y estructura edificada. (aparcamiento municipal El Tejar.)

La influencia del sector Ipiales y su sistema de comercio, sumado el uso del sector como terminal de transporte público, ha hecho que parte de la estructura admita usos nuevos que deterioran las áreas adyacentes a estos centros de concentración de actividades.

TRAMA URBANA

Se compone de 37 manzanas edificadas con una trama muy afectada por la topografía que genera manzanas irregulares de, aproximadamente, 9.361 m² de área promedio.

Las 37 manzanas componentes tienen una área neta total de 34,64 hectáreas y una área bruta total de 45,37 hectáreas, que implica que 23,66% (10,7Has.) del área está destinada a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 6.952 habitantes de los cuales la población económicamente activa se compone de una 30% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 70% forma parte de las capas bajas y asalariadas en general.

Tomando en cuenta de forma paralela el nivel de ingresos familiares, y el costo actual de la canasta familiar se determina que para una familia de 4.3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales, para su mantenimiento mensual. Con este parámetro, la estructura económica se compone de un 65,5% de familias que se encuentran bajo esa referencia y

un 34,5% que superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales. Salario mínimo vital = US\$ 43 (1990).

ESTRUCUTRA EDIFICADA

Esta área homogénea tiene un coeficiente de ocupación del suelo promedio de 33% del área neta, mientras un 67% es suelo vacante y no ocupable.

* C.O.S. = 33% = 114.668 m².

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 69% del área neta con una altura promedio de 2 pisos.

* C.U.S. = 69% = 239.713 m².

De los 239.713 m² construidos, el 48% (115.301 m²) son utilizados en vivienda, mientras el 52% (124.411 m²) es utilizado en otros usos.

Las 37 manzanas edificadas contienen 497 predios promediando 13 predios por manzana con un área aproximada de 700 m² por predio (predio mínimo 200 m²). Siendo su forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

En esta área habitan 6.952 personas con un índice de 4,6 miembros por familia, conforman 1.511 familias.

El índice de habitabilidad promedio, es de 16,58 m²/habitante, que por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforman 10 m²/habitante, reduciendo el área construida de vivienda de 115.301 m² a 69.265 m² habitables.

De las 37 manzanas componentes, 14 de ellas tienen un índice de habitabilidad neto menor a 5 m²/habitante concluyendo que el 38% de esta área se encuentra tugurizada.

El área total construida (239.713 m²) confrontada con la población (6.952 hab.) dan 34,5 m² construidos por habitante, de los cuales 16,5 m² son utilizados para vivienda y 18 m² son utilizados en uso múltiple y equipamiento urbano.

Las densidades poblacionales son:

– Densidad neta promedio: 201 habitan-



- tes/hectárea
- Densidad bruta promedio: 153 habitantes/hectárea.

AREA HOMOGENEA 2 - D

SAN JUAN

ESTRUCTURA URBANA

Esta área forma parte de la estructura envolvente del núcleo central, siendo la extensión norte del centro histórico con un carácter netamente habitacional.

ESTRUCTURA FISICA

En su estructura física interviene la topografía de una de las estribaciones del Pichincha que encierra el entorno norte del centro histórico.

Se caracteriza por su estructura física consolidada y compatible con el núcleo central a pesar de ubicarse sobre una pendiente fuerte, mantiene continuidad en el trazado urbano.

El núcleo central, al encontrarse en un proceso de deterioro, induce, de cierta manera, a esta área homogénea causando un cierto proceso de admisión de usos múltiples, en una estructura, tradicionalmente, habitacional.

TRAMA URBANA

Se compone de 216 manzanas edificadas con una trama cuadrangular ascendente, que genera manzanas regulares de, aproximadamente, 8691 m² de área neta y 90 m² de lado de manzana promedio.

Las 16 manzanas componentes tienen un área neta total de 13,90 hectáreas, que implica que el 19,3% (3,33 hectáreas) del área total está destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 8.446 habitantes de los cuales la población económicamente activa se compone de un 30% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 70% forma parte de las

capas bajas y asalariadas en general.

Tomando en cuenta de forma paralela el nivel de ingresos familiares y el costo actual de una canasta familiar, se determina que para una familia de 4,3 miembros es necesario 3,6 S.M.V. para su mantenimiento mensual. Con este parámetro, la estructura económica se compone de un 47,9% de familias que se encuentran debajo de esa referencia y un 72,1% que superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales.

ESTRUCTURA EDIFICADA

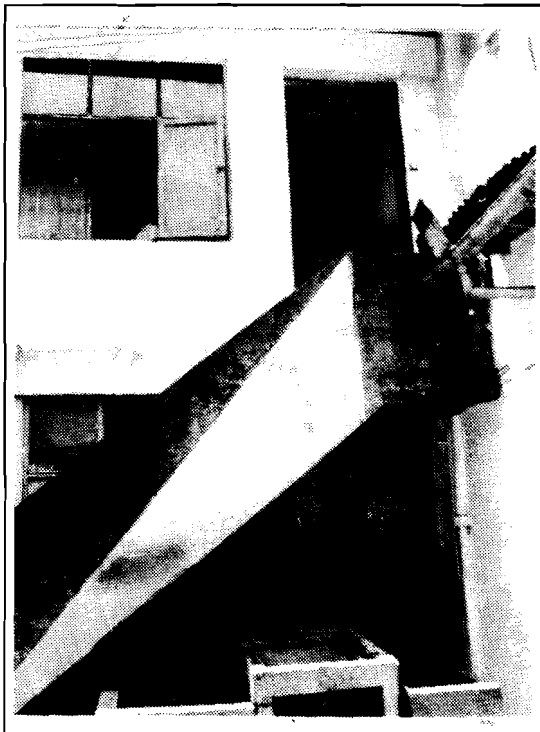
Esta área tiene un coeficiente de ocupación del suelo de 58% del área neta, mientras un 42% es suelo vacante y no ocupable.

$$* C.O.S. = 58\% = 80.701 \text{ m}^2.$$

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 126% del área neta con una altura promedio de 2 pisos y una máxima de 3 pisos.

$$* C.U.S. = 126\% = 174.554 \text{ m}^2$$

De los 174.554 m² construidos el 72,6% (126.788 m²) son utilizados en vivienda, mientras el 27,4% (47.766 m²) es utilizada en





OTROS USOS.

Las 16 manzanas edificadas contienen 247 predios, promediando 15 predios por manzana con un área aproximada de 560 m² por predio (predio mínimo 220 m²). Forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

En esta área habitan 8.446 personas con un índice de 4,3 miembros por familia, conforman 1964 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 15 m²/habitante, que por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforman en 11 m²/habitante, reduciendo el área construida de vivienda de 126.788 m² a 96.187 m² habitables.

De las 16 manzanas componentes, 5 manzanas tienen un índice de habitabilidad neto menor de 10 m²/habitante que representa el 31,5% de la estructura edificada que se encuentra en un proceso acelerado de tugurización

El área total construida (174.554 m²) confrontada con la población (8.446 hab.) dan 20,6 m² construidos por habitante, de los cuales 15 m² son utilizados para vivienda y 5,6 m² son utilizados en equipamiento urbano y usos múltiples.

Las densidades poblacionales son:

- Densidad neta promedio = 607 habitantes/hectárea
- Densidad bruta promedio = 490 habitantes/hectárea

AREA HOMOGENEA 2 - E

SAN BLAS - LA TOLA

ESTRUCTURA URBANA

Esta área está conformada por una envolvente tanto de paisaje edificado como natural respecto al núcleo central, esta envolvente urbana se localiza al este del este del área homogénea central.

ESTRUCTURA FISICA

Está condicionada, en su topografía

por la presencia del Itchimbía y limitada o separada del núcleo central por la avenida Pichincha (antigua quebrada Manosalvas).

La trama urbana trata de mantener regularidad en la parte baja de las estribaciones del Itchimbía pero se descompone, paulatinamente, en el tramo superior donde la pronunciada pendiente impide la implantación de una estructura física homogénea.

El área posee un carácter habitacional y un equipamiento urbano considerable que hacen que su estructura física sea de manera general consolidada. En la parte superior de consolidación y las áreas que se relacionan con la avenida Pichincha, en especial, hacia la plazoleta San Martín y hacia el Mercado Central, por la concentración de actividades e ingerencia del transporte público, se está convirtiendo en áreas deterioradas y en proceso de deterioro causado por la sumatoria de usos no previstos.

TRAMA URBANA

Se compone de 42 manzanas edificadas, en su mayoría regulares pero afectadas por la topografía generando manzanas con un área neta promedio de 8.630 m² y con 90 m² de lado.

Las 42 manzanas componentes tienen un área total de 36,24 hectáreas, que implica que el 24,8% (11,96 hectáreas) del área total está destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 12.913 habitantes de los cuales la población económicamente activa se compone de un 30% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 70% forma parte de las capas bajas y asalariadas en general.

Tomando en cuenta, de forma paralela, el nivel de ingresos familiares y el costo actual de la canasta familiar, se determina que para una familia de 4,3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual. Con este parámetro, la estructura económica compone de un 53% de familias que se encuentran debajo de esa referencia y un 47% que superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales.



ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área tiene un coeficiente de ocupación del suelo promedio de 54% del área neta, mientras un 46% es suelo vacante y no ocupable.

* C.O.S. = 54% = 195.560 m².

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 107% del área neta con una altura promedio de 2 pisos y una máxima de 3 pisos.

* C.U.S. = 90% = 387.011 m².

De los 387.011 m² construidos el 68,9% (266.620 m²) son utilizados en vivienda, mientras el 31,1% (120.391 m²) es utilizado en otros usos.

Las 42 manzanas edificadas contienen 864 predios promediando 21 predios por manzana con un área aproximada de 400 m² por predio (predio mínimo 220 m²) siendo su forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

Habitan 12.813 personas con un índice de 4,3 miembros por familia, conforman 2.979 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 20,8 m²/habitante, que por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforman en 12 m²/habitante, reduciendo el área construida de vivienda de 266.620 m² a 159.983 m² habitables.

De las 42 manzanas componentes, 4 que representan el 9,5% de la estructura edificada, tienen un índice de habitabilidad menor a 10 m²/habitante, es decir ingresando en un proceso de tugurización.

El área total construida (387.011 m²) confrontada con la población (12.813 hab.) dan 30,2 m² construidos por habitante, de los cuales 20,8 m² son utilizados en vivienda y 9,4 m² son utilizados en otros usos.

Las densidades poblacionales son:

- Densidad neta promedio = 354 habitantes/hectárea
- Densidad bruta promedio = 266 habitantes/hectárea

AREA HOMOGENEA 2 - F

LA RECOLETA

ESTRUCTURA URBANA

Esta área forma parte de la envoltura del área histórica central y es el acceso sur hacia el núcleo, se caracteriza por ser la extensión sur y contener uno de los equipamiento de ciudad de mayor importancia, el terminal terrestre de Quito.

ESTRUCTURA FISICA

En la estructura física interviene como condicionante la topografía parte de la antigua quebrada de Santa Rosa o Jerusalem y el descenso sur hacia el río Machángara.

Sobre esta topografía la intervención sobre la calle Maldonado que constituye parte del eje central de la ciudad ha configurado plataformas sucesivas escalonadas e irregulares a cada lado de la vía generando un





amanzanamiento muy irregular. Esta área se caracteriza por tener una estructura física consolidada con uso habitacional generalizado.

La intervención sobre la antigua quebrada de Santa Rosa para ubicar el actual terminal terrestre, los accesos viales y facilidades de tránsito para ingresar al viaducto 24 de Mayo caracteriza otro sector de esta área de estructura física transformada.

Los nuevos usos complementarios que actualmente empiezan a ubicarse en las edificaciones cercanas al terminal, generando un paulatino proceso de deterioro.

La implantación del terminal terrestre causa cambio de la estructura física respecto a los barrios adyacentes: La Loma y La Recoleta, este cambio suscitó el deterioro definitivo de las edificaciones contiguas.

TRAMA URBANA

Se compone de 7 manzanas edificadas con una trama muy irregular, sin embargo podríamos decir que hay un promedio de 16.533 m² de área neta por manzana.

Las 7 manzanas componentes tienen un área neta total de 11,57 hectáreas y un área bruta total de 17,01 hectáreas que implica que el 32% (5,4 hectáreas) del área está destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 3.735 habitantes, de los cuales la población económicamente activa se compone de un 30% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 70% de las capas bajas y asalariados en general. Tomando en cuenta, de forma paralela, el nivel de ingresos familiares y el costo actual de la canasta familiar, se determina que para una familia de 4,3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual. Con este parámetro la estructura económica se compone de un 74% de familias que se encuentran bajo esa referencia y un 26% superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales.

ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área tiene un coeficiente de ocupación del suelo del 45% del área neta, mientras un 55% es suelo vacante y no ocupable.

$$* C.O.S = 45\% - 52.100 \text{ m}^2$$

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 97% con una altura promedio de 2 pisos y un máxima de 3 pisos.

$$* C.U.S. = 97\% = 112.478 \text{ m}^2.$$

De los 112.478 m² construidos por el 50,7% (57.111 m²) es utilizado en vivienda, mientras el 49,3% (55.367 m²) es utilizado en equipamiento urbano y otros usos.

Las 7 manzanas edificadas contienen 180 predios promediando 26 predios por manzana con un área aproximada de 600 m² por predio (predio mínimo 200 m²).

Siendo su forma general de ocupación adosada sobre la línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

Habitan 3.735 personas con un índice de 4,3 miembros por familia, lo conforman 868 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 15.29 m²/habitante, que por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforman en 9 m²/habitante, reduciendo el área construida de vivienda de 57.111 m² a 34.272 m² habitables.

De las 7 manzanas componentes, 4 que representan el 57% de la estructura actual, tienen índices de habitabilidad menores de 10 m²/hab. Lo que representa un proceso masivo de tugurización

El área total construida (112.478 m²) confrontada con la población (3.735 hab.) dan 30 m² construidos por habitante, de las cuales 15 m² son utilizados para vivienda y 15 m² son utilizados en equipamiento urbano y otros usos.

Las densidades poblacionales son:

- Densidad neta promedio = 323 Hab./ hectárea
- Densidad bruta promedio = 220 Hab./ hectárea



AREA HOMOGENEA 3 - A

EL PANECILLO

ESTRUCTURA URBANA

Esta área es de especial importancia para el Centro Histórico y para la ciudad en general, puesto que es un hito tanto histórico como urbano, por su ubicación la parte posterior del Panecillo forma parte del área relacionada con el núcleo central.

ESTRUCTURA FISICA

En la estructura física interviene, como condicionante, la topografía de El Panecillo que por su pronunciada pendiente ha generado una estructura física de coronas circulares sucesivas y ascendentes.

La parte baja de El Panecillo, que se vincula a los sectores de San Sebastián, El Sena, se encuentra consolidada mientras las partes media y alta se las puede categorizar en proceso de consolidación y como área de protección ecológica.

Estas áreas tienen un carácter habitacional que a pesar de ser un área consolidada, la falta de infraestructura básica, de taludes adecuados para evitar la erosión e infraestructura vial y peatonal, ha hecho que ciertas áreas ingresen en un acelerado proceso de deterioro de las estructuras edificadas.

TRAMA URBANA

Se compone de 4 manzanas edificadas con una trama afectada por la topografía que genera manzanas irregulares de, aproximadamente, 15.269 m² de área neta promedio.

Las 4 manzanas componentes tienen un área neta total de 6,1 hectáreas y un área bruta de 7,6 hectáreas, que implica el 20% (1,5 hectáreas) del área total, está destinada a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 1.443 habitantes, de los cuales la población económicamente activa se compone de un 20% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 80% forma parte de las capas bajas y asalariadas en general.

Considerando, de forma paralela, el nivel de ingresos familiares y el costo actual de una canasta familiar, se determina que para una familia de 4,3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual. Con este parámetro, la estructura económica se compone de un 73,9% de familias que se encuentran bajo esa referencia y un 26,1% que superan los 3,6 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales. Salario mínimo vital = US\$ 43 (1990)

ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área homogénea tiene un coeficiente de ocupación del suelo de 22% del área





neta, mientras un 78% es suelo vacante y no ocupable.

* C.O.S. = 22% = 13.402 m².

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 38% del área neta con una altura promedio de 2 pisos.

* C.U.S. = 38% = 23.450 m².

De los 23.450 m² construidos, el 78,7% (18.467 m²) son utilizados en vivienda, mientras es el 21,3% (4.983 m²) es utilizado en otros usos y equipamiento comunitario.

Las 4 manzanas edificadas contienen 107 predios promediando 27 predios por manzana, con un área aproximada de 560 m² por predio (predio mínimo 180 m²). Forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

Habitan 1.443 personas con un índice de 4,4 miembros por familia, conformando 327 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 13 m²/habitante, que por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforma en 8 m²/habitante, por lo cual el área construida de vivienda se reduce de 18.467 m² a 11.080 m² habitables, concluyendo en la tugurización de la totalidad de esta área homogénea.

El área total construida (23.450 m²) confrontada con la población (1.443 hab.) dan 16,2 m² construidos por habitante, de los cuales 13 m² son utilizados para vivienda y 3,2 m² son utilizados en uso múltiple y equipamiento.

Las densidades poblacionales son:
 –Densidad neta promedio: 236 habitantes/hectárea
 –Densidad bruta promedio: 189 habitantes/hectárea

AREA HOMOGENEA 3 - B

LA COLMENA

ESTRUCTURA URBANA

Esta área es considerada como de extensión urbana relacionada con el área histórica central por encontrarse muy cerca del núcleo histórico y su envolvente urbana inmediata.

ESTRUCTURA FISICA

En su estructura física interviene la topografía como condicionante de conformación urbana, esta área se ubica en las estribaciones del Pichincha con vista directa sobre el Centro Histórico y El Panecillo.

La topografía ha hecho que su proceso de urbanización se adecúe a las estribaciones ascendentes formando una infraestructura vial sinuosa y una trama urbana muy irregular.

En general, esta área se caracteriza por ser consolidada en la mayoría de su estructura física y en proceso de consolidación reducidas áreas, además de un marcado carácter habitacional.

TRAMA URBANA

Se compone de 17 manzanas edificadas con una trama muy irregular afectada por la topografía sin embargo se puede determinar 8.123 m² de área neta promedio por manzana.

Las 17 manzanas componentes tienen un área total de 13,80 hectáreas y un área bruta total de 39,08 hectáreas, lo que implica que el 64,66% (25,27 hectáreas) del área total está destinado a infraestructura vial, áreas no ocupables y espacios públicos.

ESTRUCTURA SOCIO-ECONOMICA

La población actual es de 5.349 habitantes, de los cuales la población económicamente activa se compone de un 25% que se ubica en las capas medias y la pequeña burguesía urbana y el 75% forma parte de las capas bajas y asalariados en general.

Tomando en cuenta, de forma paralela, el nivel de ingresos familiares y el costo actual de la canasta familiar se determina que para una familia de 4,3 miembros es necesario 3,6 salarios mínimos vitales para su mantenimiento mensual. Con este parámetro, la estructura económica se compone de un 65,5% de familias que se encuentran bajo esa



referencia y un 34,5% superan los 3,7 salarios mínimos vitales hasta alcanzar los 7,2 salarios mínimos vitales.

ESTRUCTURA EDIFICADA

Esta área tiene un coeficiente de ocupación del suelo 50% del área neta, mientras el otro 50% es suelo no ocupable y vacante.

* C.O.S. = 50% = 68.595 m²

El coeficiente de utilización del suelo alcanza el 79% del área neta con una altura promedio de 2 pisos.

* C.U.S. = 79% = 109.287 m².

De los 109.287 m² construidos, el 37,6% (41.137 m²) son utilizados en vivienda, mientras el 62,4% (68.150 m²) es utilizado en otros usos.

Las 17 manzanas edificadas contienen 439 predios, promediando 26 predios por manzana con un área aproximada de 300 m² por predio (predio mínimo 180 m²). Forma general de ocupación adosado sobre línea de fábrica.

POBLACION - HABITABILIDAD Y DENSIDADES

Habitan 5.349 personas con un índice de 4,4 miembros por familia, conformando 1.215 familias.

El índice de habitabilidad promedio es de 7,7 m²/habitante, que por la estructura de las edificaciones y la tipología arquitectónica se transforman en un índice de habitabilidad real de 5 m²/habitante, reduciendo el área construida de vivienda de 41.137 m² a 24.682 m² habitables.

De las 17 manzanas componentes, 12 manzanas, que representan el 70,5% de la estructura, tienen un índice de habitabilidad menor a 5 m²/habitante que se consideran como tugurizadas y el restante 29,5% de la estructura tiene un índice menor a 10 m²/habitante, representando un proceso de tugurización generalizado.

El área total construida (109.287 m²)

confrontada con la población (5.349 hab.) dan 20,4 m² construidos por habitante, de los cuales 7,7 m² son utilizados en vivienda y 12,73 m² son de uso múltiple y equipamiento urbano.

Las densidades poblacionales son:

– Densidad neta promedio: 387 habitantes/hectárea

– Densidad bruta promedio: 137 habitantes/hectárea

4.3. LOS USOS DEL SUELO EN LAS ÁREAS HOMOGÉNEAS

Las áreas homogéneas pueden clasificarse de la siguiente manera por el estado de su estructura:

- 2B en proceso de deterioro.
- 1A en deterioro.
- 2E en proceso de deterioro.
- 2D en deterioro.
- 2F en proceso de deterioro.
- 3B en proceso de transformación

Esto influye y a la vez es producto de los usos del suelo, que son, fundamentalmente:

1. Usos combinados de vivienda, de comercio y otros usos (en estos últimos la administración pública y los equipamientos).
2. Fuertes predominios de unos usos sobre otros, según el área.
3. Usos mezclados sin predominio.
4. Caracterización de áreas relativamente pequeñas (en proporción al tamaño de la ciudad) por la predominancia de usos de comercio y de otros usos.
5. Caracterización generalizada de la mayor parte de las áreas con usos de vivienda.

Esta forma, aunque desordenada, de combinación de usos, puede conducir a la definición de centro de ciudad, sobre todo, por la presencia importante de comercio y de otros usos que se concentran. (Ver plano 4.2. "Usos de la planta baja de las edificaciones" en el *Atlas del Centro Histórico*, tomo 5 del Plan Distrito Metropolitano, 1991).

El crecimiento de la ciudad, la variación de sus usos, más la improvisación en sus implantaciones, en los próximos años, evidencia poco control, más aún cuanto que no



responden, en su mayor parte, a una demand productiva ni a una organización física sino a factores que caracterizan al grupo social, sobre todo en lo económico.⁵

Es claro según el punto 2 que se evidencian algunas áreas y partes de áreas por sus usos:

PREDOMINIO DE USOS DE VIVIENDA

ZONAS HOMOGENEAS

- 3A, 3B.
- 2C,

PREDOMINIO DE USOS DE COMERCIO Y OTROS USOS (OFICINAS, SALUD, EDUCACION, ETC):

- 1A.

PREDOMINIO DE OTROS USOS

- Parte Norte de 2F.
- Parte Oeste de 2C.

SIN PREDOMINIOS DE USOS (USOS MEZCLADOS):

- 2B

SE PUEDE APRECIAR, CLARAMENTE, LAS TENDENCIAS CONTAMINANTES:

- De comercio sobre vivienda:
- 2F, 1B, 1C, una parte de 2B.
- 2D.
- Parte oeste de 2C.
- De vivienda sobre otros usos:
- 2A parte oeste de 2C.

USOS PUNTUALES CONCENTRADOS DE MERCADOS Y COMERCIOS EN INTERIOR DE:

- 2B, 1C, 2C, 1A (en varios puntos), 2E,

De esta caracterización general, se conforma el centro de la ciudad con dos grandes polos:

- 1A y 1B, de usos de comercio y otros usos y en menor escala de vivienda unidos por un cordón:

Es notable que las zonas que presentan fricciones urbanas, entre sus sistemas de usos, estén caracterizadas por:

- Area con predominio de usos de comercio y otros usos: (1A)
- Areas contaminadas con usos de comercio sobre vivienda: (Parte de 2B y parte de 1C.- Parte de 2E.)

Estas áreas contienen equipamientos de mercados en su interior o en su proximidad inmediata, que tienen, a su alrededor, áreas de influencia de usos de comercio en forma considerable conformando microáreas de deterioro al interior de aquellas y que parece que son las que originan las mayores fricciones entre usos (con excepción del área 3B que está en transformación).

EN CONCLUSIÓN

1. Los conflictos urbanos se evidencian en la mezcla de comercios (mercados), otros usos (especialmente, de comercio y administración, (4) es evidente la presencia caótica del transporte que necesitan para su funcionamiento, convirtiendo el conflicto en una espiral creciente, en contraposición, el uso vivienda pierde terreno.
2. Los conflictos de vivienda coinciden, en su mayor parte, con los usos anotados antes y en las mismas áreas con excepción quizá en 6B (La Mariscal) que está en transformación y en 5F (Sta. Clara de San Millán en los que su proceso de deterioro es reciente.

4.4. EQUIPAMIENTO URBANO

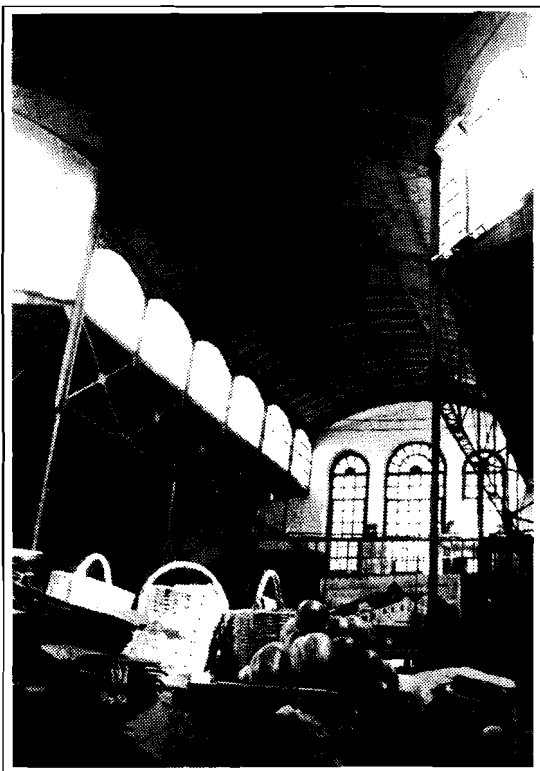
COMERCIO

Este equipamiento se compone de tres categorías impuestas y reglamentadas por la administración municipal.

MERCADOS

Dentro de esta categorías se encuentran

⁵ Las áreas 4A hasta la 7A, correspondientes al área 2 de intervención, no fueron consideradas.



establecimientos de abastecimiento de productos primarios vitales y se diferencian entre sí de acuerdo al número de giros y puestos que prestan servicios.

MERCADOS TIPO "A"

Que prestan servicios con más de mil puestos y tienen influencia a nivel de zona urbana. El área histórica central cuenta con 1 mercado de este tipo con 1.321 puestos y 12.828 m² que abastecen a 285.956 habitantes (Mercado de San Roque).

MERCADOS TIPO "B"

Que prestan servicios a nivel sectorial con 300 a 400 puestos de venta. Existen 6 mercados de este tipo con un total de 19.392 m² que abastecen a 96.960 habitantes.

FERIAS LIBRES

Hay dos plataformas de libre mercadeo de productos básicos con 7.500 m² que sirven a 110.294 habitantes.

MERCADOS DE PRODUCTOS COMPLEMENTARIOS: 4 mercados de productos

complementarios se encuentran, con un total de 12.584 m² que abastecen a 279.644 habitantes.

SALUD

Se consideran los establecimientos que operan bajo las disposiciones del Ministerio de Salud Pública. Para lo cual se toman en cuenta las diferentes categorías de equipamiento y su función social:

HOSPITALES

Dentro de esta categoría se introduce el hospital de servicio general o de especialidades múltiples y el hospital especializado o de especialidad única.

En el AHC y sus áreas históricas norte y sur, se localizan tres hospitales:

- Hospital Eugenio Espejo (Hospital General).
- Hospital de Niños Baca Ortiz (H. especializado)
- Hospital-Maternidad Isidro Ayora (H. especial)

Estos tres hospitales, unificados en una sola categoría, suman 108.282 m² que de acuerdo a las normas para ésta, tienen una capacidad de servicio para 648.655 habitantes.

La población que requiere estos servicios es de 138.510 habitantes. Se debe tomar en cuenta que la actividad de estas unidades hospitalarias es a nivel urbano total y hasta regional.

Si se considera la población urbana quitaña de 1.200.000 habitantes (1990) el equipamiento de salud requerido alcanzaría los 135.600 m² por servicio hospitalario urbano, que demuestra un superávit zonal pero un déficit urbano total.

CENTROS DE SALUD

En esta categoría se diferencian centros de salud urbanos y centros de salud sectoriales, los primeros funcionan a nivel de zona urbana general y los segundos a nivel de sector urbano específico.

El centro de Salud No. 1 (calle Rocafuerte y Venezuela) realiza el papel de centro de salud urbano pero con deficiencias de equipamiento, personal y estructura física para



desempeñar con eficiencia este servicio.

Además, existen tres centros de salud sectoriales:

- Centro de Salud América (norte)
- Centro de Salud Chimbacalle (sur)
- Centro de Salud El Panecillo (centro-sur).

Estos cuatro centros de salud tienen un área total de 3.949 m² que de acuerdo a la norma para esta categoría (0.059 m²/habitante), tienen una capacidad de servicio para 59.803 habitantes, estableciéndose un déficit de 4.408 m². (El requerimiento global es de 7.757 m²).

No se ha tomado en cuenta al Hospital Carlos Andrade Marín del Seguro Social, puesto que presta servicio, única y exclusivamente, a sus afiliados quienes constituyen el 20% de la población del área de estudio (27.702 usuarios), de los cuales 16.276 habitan en el Área Histórica Central.

EDUCACION

Fueron analizadas la educación escolarizada, tanto religiosa como laica. Las dos sujetas a la reglamentación del Ministerio de Educación y Cultura, en cuanto a la estructuración y categorías educativas.

CATEGORÍA PRE-ESCOLAR

Jardines de infantes para niños entre los 4 y 5 años de edad.

En el área total de estudio se localizan 41 establecimientos de educación pre-escolar, estimándose en 12.300 m². edificados, que de acuerdo a la norma mínima (2.5 m² por usuario) la población servida sería de 4.920 infantes.

El 4% de la población total son infantes en edad pre-escolar, (5.540 infantes) por lo que existe un déficit de 1550 m². que se traduce en 6 unidades educativas requeridas.

CATEGORÍA ESCOLAR

Se encuentran los niños entre los 6 y 12 años de edad; existen 72 unidades escolares, con un área aproximada de 120.960 m² construidos. Siendo la norma mínima de 2.33 m² para cada escolar, se determinan que la población servida alcanza los 51.840 escolares.

El 13.8% son niños de edad escolar (19.114 alumnos).

Para dar educación a estos niños se requieren 44.600 m² contenidos en 27 establecimientos con un promedio de 1680 m² y 720 alumnos por plantel.

El área total se encuentra saturada de establecimientos educativos con un superávit de 45 unidades y una afluencia flotante de 32.773 escolares provenientes de otras zonas urbanas (aproximación estimada).

CATEGORÍA EDUCACIÓN MEDIA

Comprenden los jóvenes entre 13 y 18 años de edad, se ubican 111 establecimientos de educación media con un total aproximado de 159.840 m² edificados para este servicio. Al confrontar la norma mínima para esta categoría (1.77 m² por alumno), lo edificado sirve a un total de 89.910 adolescentes. El 10.9% son adolescentes en educación media, por lo que se deduce que existen 15.097 adolescentes, en la actualidad.

Esta población requiere solo de 26.840 m² contenidos en 19 planteles con un promedio mínimo de 1440 m² y 810 alumnos por establecimiento.

El área histórica se encuentra saturada de colegios, con un superávit de 92 planteles y una afluencia de 75.141 alumnos provenientes de otras zonas urbanas.

Cabe anotar, que en esta categoría no se han tomado en cuenta colegios que trabajan hasta en tres jornadas (matutina, vespertina y nocturna) que friccionan, aún más, las actividades urbanas.

EDUCACIÓN NO ESCOLARIZADA

Aproximadamente hay 32 establecimientos educativos o institutos no escolarizados que suman un área de 19.392 m².

RECREACION

En el área global de estudio y ubicaciones inmediatas existen los siguientes equipamientos:

PARQUES INFANTILES Y ESCOLARES



Son los espacios especializados en infantes y menores. Se ubican 8794 m² que sirven a 9257 habitantes y 1758 infantes, la norma exige 0,95 m²/hab. quiere decir que se requiere un total de 131.585 m² de parques infantiles, se establece un enorme déficit de 123.095 m² en esta categoría.

PARQUES BARRIALES

En esta categoría se ha tomado en cuenta áreas verdes, parques pasivos y canchas deportivas, se contabilizan 83.660 m² de parque barrial que sirven a 83.660 personas, la norma exige 1 m²/habitante; por lo que se evidencia un déficit de 54.850 m².

PARQUES URBANOS

Se refiere a equipamiento recreativo abierto a nivel de zona urbana. En el área de estudio se ubican los parques de: La Alameda, El Ejido y el parque de la Cultura con un total de 220.000 m² que sirven a 121.012 habitantes aproximadamente. La norma exige 1.818 m²/hab determinándose un déficit de 31.811 m² en esta categoría.

PLAZAS, PLAZOLETAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

El área cuenta con 52.743 m² de esta categoría que sirve aproximadamente, a 329.644 habitantes. Con una norma de 0,16 m²/habitante que requiere 22.162 m² en esta categoría se remarca un superávit de 30.581 m² en plazas, plazoletas y espacios públicos en general.

RECREACIÓN CERRADA

Se incluyen las edificaciones de recreación activa, como coliseos y piscinas cubiertas y edificaciones de recreación pasiva como cines, teatros, Casa de la Cultura y museos.

El área de estudio cuenta con 75.400 m² construidos que sirven a 768.603 habitantes. Considerando la población de la zona y según la norma vigente se establece que son necesarias únicamente 13.588 m² en esta categoría.

Se debe tomar en cuenta que el superávit de 61.812 m² funcionan solo a nivel zonal

de ciudad, tal es el caso del Coliseo Julio César Hidalgo y la Casa de la Cultura.

ADMINISTRACION

Los espacios destinados al uso administrativo sobrepasan los 300.000 m² y se concentran en el área histórica central, extendiéndose en el sector de La Mariscal. Dentro de estos 300.000 m², aproximadamente 43.185 m² (14,4%) corresponden a la administración municipal.

De acuerdo a la norma expedida por el CONADE se requiere un mínimo de 222.587 m² para la administración de la capital de la República y 23.623 m² para administración municipal.

El aparato de la Administración del Estado se encuentra equilibrado de acuerdo a los requerimientos del capital; mientras los requerimientos de la Administración Municipal, de acuerdo a las políticas de descentralización al estar concentrados y ubicados en la zona urbana central, son suficientes a nivel zonal pero son deficientes respecto a toda la ciudad.





TURISMO

La concentración de los servicios para el turismo se presenta en tres barrios: González Suárez, Mariscal Sucre, y Larrea, habiéndose establecido otra zona conformada por los barrios La Recoleta, La Loma y San Sebastián a la que en adelante se la denominará zona de concentración.

De acuerdo al catastro hotelero de CE-TUR-89, en el área histórica Central de Quito existen 110 establecimientos de alojamiento, de los cuales 106 se ubican en la zona de concentración. De los 106 establecimientos, 20 son de primera categoría 28 de segunda y 51 de tercera. El total de la planta cuenta con 4338 plazas de habitación: 1453 de primera; 917 de segunda y 1968 de tercera.

Con una tasa de ocupación del 60% y una estadía promedio de tres días, se determina una capacidad anual de 153.576 personas, (listado de cálculo tomado del "Informe de Asistencia Técnica para el Desarrollo Turístico del Centro Histórico", para 1990) número que hace pensar en la necesidad de mejoramiento y promoción de la planta hotelera. En este mismo informe se anota que el 80% de la demanda es nacional y el 20% extranjera.

Existen 259 establecimientos entre restaurantes, cafeterías y soda bar. De primera categoría son 38 (14,5%), de segunda categoría son 47 con 2723 plazas (18%). De tercera categoría son 119 establecimientos con 5944 plazas (45.5%) y, por último, de cuarta categoría son 55 establecimientos con 3979 plazas (21%).

En cuanto a los servicios de promoción información y transporte en el Area Central existen:

Agencias de viajes y turismo:

- Mayorista 4
- Internacionales 59
- Operadoras 6

Transportes turísticos de pasajeros:

- Líneas operantes en el país 7
- No operantes 5
- Terrestre 1
- Empresas de promoción 85

El transporte sobre todo terrestre-específico para el turismo es casi inexistente, al igual que las empresas de promoción.

4.5. EL TRANSPORTE

El transporte es una actividad de enorme incidencia en el funcionamiento de toda la ciudad, posee un conjunto de elementos que se inter-relacionan y articulan con el resto de actividades urbanas. Su estudio está en estrecha vinculación con los usos sociales del espacio.

El caudal de tráfico que cruza el sector 1 de la zona central, se calcula en 200.000 vehículos que entran y salen entre las 6h00 y las 20h00. De este importante flujo vehicular el 78,6% está constituido por vehículos livianos, el 11,9% por buses, el 6,2% por busetas y el 3,3% por camiones.

Este inmenso flujo alcanza sus horas pico entre las 7h00 y las 8h00, entre las 12h00 y 13h00 y entre las 18h00 y 19h00. A más de estas horas pico existe un constante flujo promedio entre 7.000 y 8.000 vehículos\hora atraviesan el sector desde la 7h00 hasta las 19h00

Este flujo de transportación hacia el centro de la ciudad moviliza más de medio millón de personas: el 21,3% usan vehículos livianos, el 56,6% se mueven en buses, el 21,3% utilizan busetas y un 0,7% ingresan en transporte pesado.

En cuanto al flujo vehicular vemos que la relación origen-destino de transporte urbano es el 34% de recorridos tienen como destino la zona central mientras el 66% se movilizan al norte y sur de la ciudad.

De los vehículos livianos, el 37% tienen como destino la zona central y el 63% es tráfico de paso.

De acuerdo a esta evaluación porcentual se concluye que el sector 1 de la zona histórica central sigue siendo una ruta de alta predilección pese a las vías de circulación arterias colectoras Oriental y Occidental de la ciudad.

El sistema de transporte colectivo transforma a un 50% ó 60% de personas en "cautivas" de este sistema al tener que cruzar el área sin opción de usar un itinerario más directo respecto a su destino.

La relación ingreso-salida de los diferentes flujos demuestra el mismo número de unidades de transporte público que ingresan al centro, salen por la trama central, mientras que del total de vehículos livianos que ingresan al centro un 79% salen por la trama vial



PLAN DISTRITO METROPOLITANO

CONTIENE:

NUEVA CIRCULACION VEHICULAR EN
C.M.Q.

SIMBOLOGIA:

➡ CIRCULACION DE TRANSPORTE PUBLICO

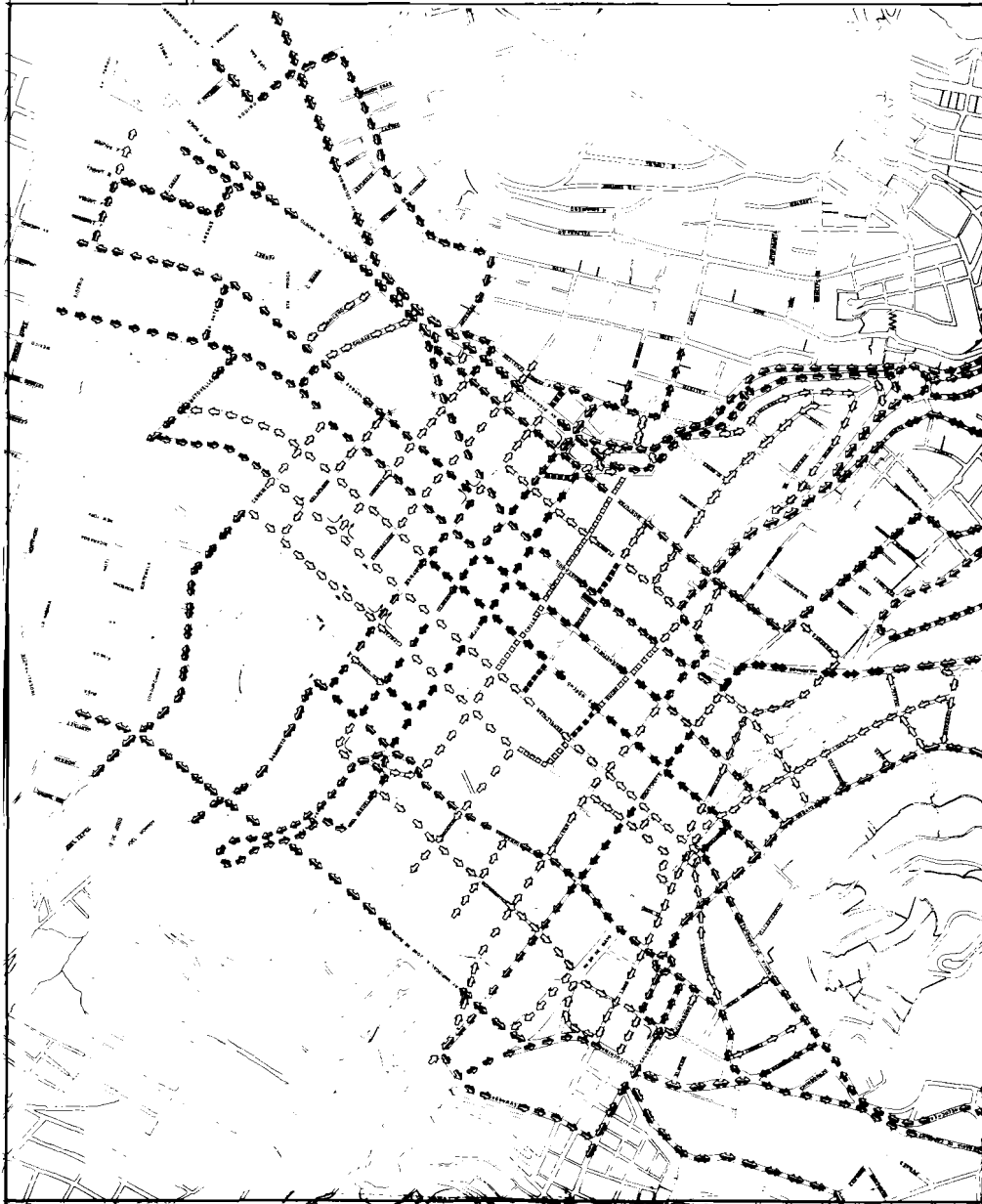
⇄ CIRCULACION DE TRANSPORTE LIVIANO

➡ CIRCULACION DE TRANSPORTE PUBLICO Y
LIVIANO.

PEATONIZACION PROGRAMADA 07:00H-20:00H.
□ □ CIRCULACION DE TRANSPORTE LIVIANO DE
20:00H.-07:00H.

■ ■ ■ PEATONIZACION PERMANENTE

⇄ SENTIDO DOBLE DE CIRCULACION





central y el 21% salen por las vías perimetrales. Del transporte pesado (camiones) un 57% sale por la trama vial central y el 45% utilizan las vías perimetrales.

Se generan alrededor de 66.000 viajes de los cuales el 52% tienen dirección hacia el sur y el 48% hacia el norte de la ciudad.

Los vehículos livianos que tienen como destino el Centro Histórico son el 37% del total que cruza por la zona central, de los cuales el 15,7% provienen desde el Sur y el 21,6% provienen del Norte de la ciudad.

El transporte público que tiene como destino el sector uno de la zona Histórica Central es el 34% del total que cruza por la zona central, de los cuales el 18% proviene desde el sur y el 16% proviene desde el norte de la ciudad.

En cuanto a los estacionamientos necesarios, se calcula una demanda estimada de 5.500 estacionamientos existiendo cerca de 2.500 plazas; el déficit alcanza los 3.000 estacionamientos.

FRICCIONES

Como producto de la intersección de las

actividades urbanas y los diferentes horarios a los cuales están sujetas, tenemos un flujo-grama de fricciones en los cuales se halla inmerso el transporte como su articulador. La movilidad urbana general hacia la Zona Histórica Central se inicia entre 7h30 y 9h30 con un flujo importante de intervalo desde las 12h30 y 13h30 y en flujo de retorno desde las 17h30 y 18h30. Estos tres flujos se denominan movilidades principales que a la vez se complementan con dos flujos llamados movilidades secundarias que están entre las 16h00 17h00 y 21h30 22h30. Esta movilidad general está relacionada con los horarios de usuarios que tienen como destino y origen el núcleo central, ampliándose por lo menos 30 minutos a cada una de las movilidades principales para los usuarios de paso por el área del núcleo central y que desarrollan sus actividades hacia el norte y sur de la ciudad. Es necesario crear una gradación en los horarios de ingreso y salida de los sitios de trabajo, estudio y concentración pública.

La nueva propuesta de circulación busca reducir las fricciones transporte-transeunte y ordenar el flujo de circulación general.





5. EL PATRIMONIO EDIFICADO

5.1. EL INVENTARIO DE ARQUITECTURA

Para apoyar sus objetivos, el Plan Maestro ha utilizado algunos instrumentos, dentro de los que el inventario arquitectónico ha sido el de mayor importancia para identificar, evaluar, clasificar y proteger el patrimonio edificado de Quito.

Su primera fase incluye la Zona Histórica Central, pero se extenderá las parroquias rurales y urbanas del Cantón Quito, en lo posterior.

El inventario se ha llevado a cabo bajo cuatro categorías:

- A. Inventario de arquitectura monumental, civil y religiosa.
- B. Inventario continuo de los 5149 predios del sector UNO. (Ver delimitación).
- C. Inventario de edificaciones seleccionadas (1829 predios) en el sector DOS de la Zona Histórica Central. (Ver delimitación)
- D. Inventario de tramos (análisis de secuencias).



INVENTARIO DE ARQUITECTURA MONUMENTAL

El inventario de arquitectura monumental se encuentra aún en elaboración. Tienen como objetivo evaluar:

- a. Las características espaciales del monumento.
- b. Usos existentes en sus edificios componentes.
- c. Grados de intervención en cada una de sus zonas.

Los valores de evaluación para cada uno de los edificios constitutivos del monumento son:

SIGNIFICADO HISTORICO

- Hechos importantes (sociales, culturales, políticos).
- Edad de la edificación
- Connotación simbólica (religiosa, cívica, hito urbano).

SIGNIFICADO ARQUITECTONICO

- Características físicas.
- Ambientes y calidad espacial.
- Grados de intervención
- Nivel de deterioro.

PUREZA TIPOLOGICA

USOS DEL SUELO (COMPATIBLES/INCOMPATIBLES).

El resultado esperado del Inventario Monumental es clasificar y catalogar cada monumento, edificios y zonas según el nivel de protección requerido y realizar recomenda-



ciones para:

- a. Recuperar las características arquitectónicas originales del monumento y los aportes artísticos incorporados en ellos a lo largo del tiempo.
- b. Otorgarles usos adecuados que no desvirtúen los valores monumentales de estas edificaciones.

INVENTARIO CONTINUO

El inventario continuo de la Zona Histórica UNO, fue llevado a cabo entre febrero y diciembre de 1990 y constituyó la evaluación de 5149 predios (edificados o no) dentro de los límites del área de estudio. Sus objetivos fueron los siguientes:

- a. Tipologizar las diferentes edificaciones y predios.
- b. Definir los usos a que están sometidos los inmuebles del área de estudio.
- c. Definir el nivel de servicios básicos con que cuentan.
- d. Conocer la forma de tenencia de la propiedad.
- e. Evaluar el estado general de conservación de los edificios y los niveles de intervención a que han sido sometidos.
- f. Evaluar los daños y desperfectos de los elementos arquitectónicos constitutivos de la edificación y encontrar sus causas.
- g. Comprender la forma en que habitan los usuarios de los inmuebles ocupados en vivienda.
- h. Obtener un presupuesto aproximado de rehabilitación para cada uno de los edificios inventariados.
- i. Definir zonas y sectores que requieren de intervención emergente para asegurar la preservación de sus edificaciones. Con el fin de recabar la información necesaria para los objetivos propuestos, se diseñó una ficha a ser llenada por encuestadores que, en casi todos los casos, fueron estudiantes de Arquitectura.

INVENTARIO SELECTIVO: (ZONA HISTORICA DOS)

Los objetivos del inventario realizado en la Zona Histórica DOS fueron:

- a. Identificar los edificios de interés y su entorno inmediato en el sector.
- b. Caracterizar su forma de ocupación se-

gún uso y familias habitantes.

- c. Conocer su forma de tenencia.
- d. Caracterizar sus condiciones espaciales y arquitectónicas:
 - Integración al entorno.
 - Calidad constructiva.
 - Relación de espacios.
 - Emplazamiento.
- e. Valorar de manera general su estado de conservación

El inventario fue realizado en cuatro tipos de edificios:

- Los de interés histórico
- Los de alto valor estético
- Los aledaños a los anteriores, integrados formalmente a ellos
- Los aledaños a los anteriores, que interfieren en la buena lectura de sus características motivo de selección.

El inventario selectivo cubrió 1821 edificios, es decir el 29.32% de los predios existentes en la Zona Histórica DOS. (Ver Cuadro No. 1).

En estos edificios se aplicó una ficha de inventario cuyo formato reproducimos en el anexo.

INVENTARIO DE TRAMOS

Para los barrios América y San Juan fue necesario realizar un análisis de secuencia de tramos de calle, con el fin de rescatar conjuntos armónicos en cuanto a tipología, forma, color, etc.

Las variables de valoración fueron:

- Calidad del tejido urbano.
- Características predominantes, en lo que se refiere a forma de implantación (aislada, pareada, etc.) y altura de la edificación
- Estado predominante de conservación del tramo.

5.2. LAS TIPOLOGIAS ARQUITECTONICAS EN EL SECTOR UNO DEL AHC

Remitiéndonos a las variaciones producidas contemporáneamente en los edificios de la Zona Central, podemos definir los siguientes tipos arquitectónicos, caracterizados por tres variables: a) forma de implantación (existencia o no de patio); b) materiales

[illegible]



y técnicas constructivas y c). cantidad y calidad de elementos arquitectónicos y decorativos singulares.

TIPOS

1. Edificio con patio tradicional –Materiales tradicionales¹⁹⁶ Muchos o importantes elementos singulares.
2. Edificio con patio tradicional –Materiales tradicionales¹⁹⁶ escasos o poco importantes elementos singulares.
3. Edificio con patio tradicional –Uso mixto de materiales⁹⁶ Muchos o importantes elementos singulares.
4. Edificio con patio tradicional –Uso mixto de materiales⁹⁶ Pocos o poco importantes elementos singulares.
5. Edificio sin patio tradicional –Materiales tradicionales¹⁹⁶ Muchos o importantes elementos singulares.
6. Edificio sin patio tradicional –Materiales tradicionales¹⁹⁶ Pocos o poco importantes elementos singulares.
7. Edificio sin patio tradicional –Uso mixto de materiales⁹⁶ Muchos o importantes elementos singulares.
8. Edificio sin patio tradicional –Uso mixto de materiales⁹⁶ Pocos o poco importantes elementos singulares.
9. Edificio sin patio tradicional –Materiales contemporáneos– Muchos o importantes elementos singulares.
10. Edificio sin patio tradicional –Materiales contemporáneos– Pocos o poco importantes elementos singulares.
11. Edificio de hormigón mayor a 4 pisos.

Se entiende como patio tradicional al espacio abierto, de forma rectangular y rodeado de galerías o pórticos que cumplen funciones de distribución de los ambientes de una edificación

Se entiende como materiales tradicionales a la piedra, el ladrillo, la tierra, la madera y la teja. Materiales contemporáneos son: el zinc, el bloque de cemento, el hormigón el hierro, el eternit, etc.

Este estudio comprende por elementos singulares a los que poseen gran calidad en su elaboración pudiendo ser fachadas, pisos, columnas, ventanas, puertas, etc.

Se ha identificado los lotes baldíos y los edificios en ruina, para tener un mejor cono-

cimiento de su ubicación con el fin de reconocer donde puede realizarse obra nueva.

DE ESTAS TIPOLOGÍA PUEDE CONCLUIRSE QUE

Los cuatro primeros tipos corresponden a la estructura funcional de patio interior, característica de la arquitectura de Quito hasta fines del siglo XIX. Por su riqueza espacial e histórica, es importante su catalogación y recuperación tomando en cuenta que los tipos 3 y 4 han sufrido alteraciones contemporáneas y, por tanto, sus condiciones de rehabilitación son distintas, tal vez más flexibles en cuanto a la posibilidad de realizar ampliaciones o, incluso, sustituciones.

Las edificaciones correspondientes a los tipos 5 y 7 son en su mayoría construcciones de la primera mitad del siglo XX (con mayor o menor intervención), cuya riqueza reside, especialmente, en la ornamentación de sus fachadas y en la integración con el entorno; por esta razón recomendamos su protección integral.

Los edificios del tipo 6, son viviendas de tipo popular, construidas en tierra, y cuyo valor principal reside en la conformación de entornos homogéneos. Se recomienda la protección del conjunto, en el que se permita modificaciones interiores que tengan como fin, mejorar su calidad espacial, constructiva o niveles de confort.

El tipo 8, son edificaciones similares, en su origen, a las características del tipo 6, pero que han sufrido modificaciones a través del uso de materiales contemporáneos, generalmente de baja calidad estética y resistente. Es posible la sustitución

Los edificios del tipo 9, tienen características de la arquitectura racionalista y se adaptan muy bien al entorno; mientras que los tipos 10 y 11 son de muy mala calidad ambiental y rompen con el entorno, deteriorándolo.

Todas estas edificaciones pueden mejorar sus condiciones a través de transformaciones de distinta índole, desde la recuperación del esquema original, hasta la demolición de añadidos fuera del contexto, sin embargo, se recomienda que estas transformaciones respeten la tipología original en los siguientes aspectos:

- Forma de implantación en el lote. (Rela-



- ción espacios abiertos-cubiertos).
- Distribución de patios y proporciones de éstos.
- Altura.
- Proporción de vanos y llenos.
- Composición de la primera crujía

Para los tipos 1, 2, 3 y 4, se recomienda vivienda multifamiliar, comercio, servicios (salud, asistencia a ancianos o niños, educación, oficinas).

Su adaptación es posible, ya que el patio interior, como elemento integrador, permite la simultánea relación de independencia de ambientes.

Para los tipos 5 y 7, se sugiere los usos comercial, educativo y de salud, ya que se trata de grandes construcciones unitarias, cuya separación en ambientes independientes resulta complicada, así como la adaptación de servicios requeridos en el uso de vivienda.

Los tipos 6, 8 y 9 deben ser utilizados, fundamentalmente, para los usos de vivienda uni y bifamiliar.

Para los tipos 10 y 11, se aconseja una reestructuración que permite su integración al entorno y los usos de vivienda (en el tipo 10) y comercial y de oficinas en el 11.

5.3. EDIFICACIONES DE MAYOR INTERÉS PARA CONSERVACION (TIPOLOGIA MAS IMPORTANTES) EN EL SECTOR UNO

Los tipos de mayor interés para la preservación son los siguientes:

- Tipo 1.- Casa con patio tradicional, materiales y sistemas constructivos tradicionales, muchos elementos singulares.
- Tipo 2.- Casa con patio tradicional, materiales y sistemas constructivos tradicionales, pocos elementos singulares.
- Tipo 3.- Casa con patio tradicional, uso mixto de materiales y sistemas constructivos, muchos elementos singulares.
- Tipo 4.- Casa con patio tradicional, uso mixto de materiales y sistemas constructivos, pocos elementos singulares.
- Tipo 5.- Edificación sin patio tradicional, materiales y sistemas constructivos tradicionales, muchos elementos singulares.
- Tipo 7.- Edificación sin patio tradicional, uso mixto de materiales, muchos ele-

mentos singulares.

Las razones para excluir de esta selección a los tipos 6, 8, 9, 10 y 11 son las siguientes:

- Su evolución tipológica no comprende un proceso de larga duración que de cuenta de la identidad arquitectónica de la Zona Histórica UNO.
- Su calidad de ejecución no tiene un alto nivel (no existen elementos arquitectónicos o decorativos de importancia).
- No son tipologías integradas o integradoras del entorno.

Esta selección no significa que las edificaciones no incluidas en ella no deban ser tomadas en cuenta, sino que su cometido es otro, el de integrar un ambiente urbano homogéneo, brindar una lectura coherente y única del sector.

Los edificios no seleccionados podían ser objeto de transformaciones importantes en su morfología interior, mientras que los edificios a preservarse, por corresponder a tipos cuyo interés es significativo, deberán mantener las características fundamentales de éste a la hora de la intervención.

Las edificaciones de interés suman un total de 998, ya que de los 1222 edificios correspondientes a los tipos más importantes, 224 tienen un alto grado de intervención.

Tipo 1	154 edificaciones
Tipo 2	212 edificaciones
Tipo 3	112 edificaciones
Tipo 4	549 edificaciones
Tipo 5	131 edificaciones
Tipo 7	64 edificaciones
	1222 edificaciones importantes
Total de edificaciones	5149
Edificios con gran alteración tipológica	224
Edificaciones de interés	998
Porcentaje con respecto al total	19,38%

Los barrios que mayor concentración de edificios de interés poseen son González Suárez (280 = 48%), San Blas (115 = 22,7%), San Roque (105 = 45,06%) y La Chilena (44 = 38,6%). Los barrios con mayor dispersión son La Colmena (16 = 3,6%), La Tola (13 = 5,1%), El Placer (8 = 5,41%) y Aguarico (35 = 5,99%).

Por su parte, los tipos de menor interés



ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

DIRECCION DE PLANIFICACION

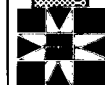
Plan Maestro
de Rehabilitación Integral de las
Áreas Históricas de Quito.

CONVENIO: IMQ, AECI-SOCIEDAD ESTATAL
QUINTO CENTENARIO

FUENTE: Inventario del Plan Maestro, 1990
ELABORACION: Plan Maestro, 1991
REALIZACION: AIQ, 1991

EDIFICIOS CIVILES DE GRAN INTERES

-  ZONAS
 MONUMENTOS
1. ENTORNO DE C. ROCAF., MALDONADO, SUCRE
 2. G. MORENO, VENEZUELA, MEJÍA, ESMERALDAS
 3. ENTORNO DE EJE JUNÍN
 4. SAN ROQUE
 5. SAN BLAS
- Limite del área de estudio
--- Limite del área de inventario
..... Áreas de protección del paisaje natural y edificado.





son los siguientes:

Tipo 6.- Edificación sin patio tradicional, materiales y sistemas constructivos tradicionales, pocos elementos singulares.

Tipo 8.- Edificación sin patio tradicional, materiales y sistemas constructivos mixtos, pocos elementos singulares.

Tipo 9.- Edificación sin patio, materiales y sistemas constructivos contemporáneos, muchos elementos singulares.

Tipo 10.- Edificación sin patio, materiales y sistemas constructivos contemporáneos, pocos elementos singulares.

Tipo 11.- Edificios contemporáneos con más de tres pisos de altura.

Dentro de estos tipos se encuentran edificaciones cuyo primer cuerpo o fachada conforman un conjunto homogéneo de valor estético, pero que su interés como edificio es bajo, por lo que su estudio se realiza de un modo más adecuado en el capítulo referente a morfología urbana.

Los tipos 10 y 11, al estar constituidos en su mayoría por edificios de baja calidad estética y con muy poco aporte al entorno inmediato, deberán contar en el futuro con una normativa que priorice en ellos las intervenciones tendientes a asegurarles una modificación de dichas condiciones negativas.

Los tipos 9, 10 y 11 por barrios: En el cuadro No. 4 siguiente, podemos constatar que los barrios con mayor concentración de edificios sin interés contextual son La Colmena, Aguarico y El Placer.

LOS EDIFICIOS CIVILES DE VALOR ESPECIAL

Este estudio considera edificios especiales a los que perteneciendo a cualquiera de los tipos definidos, tienen una de estas tres características:

1. Características formales constructivas y funcionales correspondientes a la primera mitad del siglo XIX (no se ha comprobado la existencia de edificaciones civiles con datación anterior que mantengan parte considerable de su estructura).
2. Poseer algún valor simbólico, como haber sido escenario de sucesos históricos, constituir testimonio tecnológico o ser hito urbano de carácter popular.
3. Tener un alto valor estético, juzgado por

la calidad de su espacio arquitectónico, la pureza del tipo, la calidad de los materiales empleados y la composición de sus elementos formales.

Esta identificación sirve para el rescate puntual de edificaciones de alto valor, cuya preservación es de interés emergente.

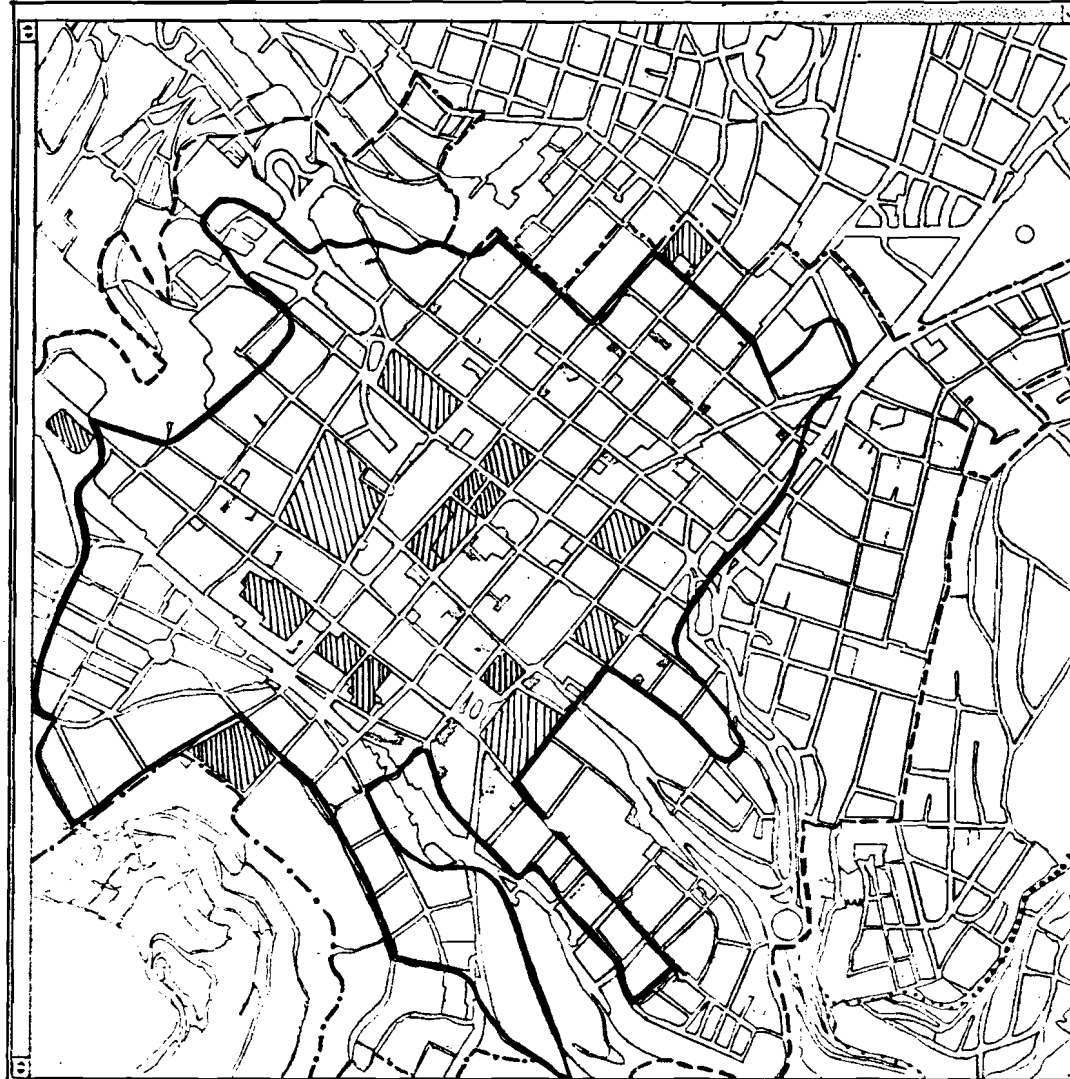
5.4. EVALUACION FISICA DE LAS EDIFICACIONES CIVILES

De los 5149 predios que componen el sector UNO del Area Histórica Central, se ha realizado una evaluación física pormenorizada de 3126 de ellos (Muestra 1), es decir, el 57,8% correspondiente a los tipos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, los restantes 2.023 predios pertenecen a edificaciones sin ningún interés patrimonial y lotes baldíos, (tipos 9, 10 y 11.)

El presente análisis de los datos obtenidos se realizará dos niveles: a) considerando la muestra completa (3.126 predios) y b) tomando en cuenta solo los 998 edificios calificados dentro de los tipos seleccionados como de mayor interés patrimonial -1, 2, 3, 4, 5 y 7- (Muestra 2). (4). Se escogerá una u otra muestra según su importancia para el aspecto a tratarse.

LAS INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO

La arquitectura del sector UNO de la zona Histórica Central ha sufrido intervenciones de diversos tipos. En primer lugar, aquellas tendientes a asegurar las condiciones de funcionamiento de sus instalaciones: se ha reemplazado parte de tuberías, cables eléctricos, ductos, etc. por elementos nuevos, que en la mayoría de los casos contaría las condiciones ambientales y estéticas del inmueble. En segundo lugar, las intervenciones realizadas para consolidar zonas inestables de las edificaciones, mediante la inclusión de columnas, muros, vigas y otros elementos soportantes. En tercer lugar, modificaciones realizadas con el fin de adecuar la función de los ambientes a las necesidades del usuario, sustituyendo paredes, apertura de vanos, incrementos de área construida, etc. Por último, las intervenciones realizadas para reemplazar completamente el inmueble, en algunos de los casos dejando en pie solo la fachada del edificio previo.



ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO
DIRECCION DE PLANIFICACION

Plan Maestro
de Rehabilitación Integral de las
Áreas Históricas de Quito.

CONVENIO: IMQ, AECI-SOCIEDAD ESTATAL
QUINTO CENTENARIO

FUENTE: Inventario del Plan Maestro, 1990
ELABORACION: Plan Maestro, 1991
REALIZACION: AIQ, 1991

**ZONA DE MAYOR INTERES PARA PRE-
SERVACION**

- Límite del área de estudio
- Límite del área de inventario
- Áreas de protección del paisaje
natural y edificado.





Estas intervenciones pueden afectar, por tanto, a una parte o a la totalidad de las edificaciones, por lo que han sido agrupadas, según su intensidad, en las siguientes categorías.

GRADOS

1. Ninguna intervención cuando se ha realizado trabajos de mantenimiento.
2. Intervención media: cuando se afecta a una pequeña parte de la estructura del edificio o a sus instalaciones.
3. Intervención alta: cuando se afecta a la estructura del edificio.
4. Intervención total: cuando se sustituye la edificación original.

Los barrios más afectados por intervención son: González Suárez, San Roque, La Chilena, La Loma y San Marcos.

Si se compara esta información con la correspondiente a tipologías se observa que es, justamente, en estos barrios donde mayor número y concentración de edificaciones de interés patrimonial existen.

Por otro lado, el número de edificios con total intervención y que solo han mantenido la fachada de la construcción original, es de 183, es decir el 3,55% del total de edificaciones inventariadas (5.149) con mayor presencia en los barrios, González Suárez, La Loma y San Roque.

Las intervenciones en los elementos estructurales de los edificios se realizan, generalmente, en muros, columnas, entresijos y cubiertas, con el fin de asegurar la estabilidad de éstos. Es común encontrar columnas de hormigón embutidas en muros de adobe o lozas planas sostenidas por este tipo de muros.

En la Muestra 1 (3.126 edificaciones), las construcciones que poseen muros de adobe son 965 (30,9% del total de la muestra), de éstos, 383 (39,7%) tienen columnas de hormigón en alguna parte de su estructura. Como dato importante se anota que de estos 383, 189 (49,3%) presentan rajaduras de distinta gravedad.

En las cubiertas es donde mayor intervención existe, pues suelen ser los componentes del edificio más afectados por humedad y apollamiento; sin embargo, debido a la ordenanza municipal vigente se ha tratado de mantener el recubrimiento cerámico tradi-

cional.

Los edificios que mantienen esta característica son 2.007, es decir el 64,2% de las 3.126 encuestadas; por el contrario, las cubiertas que combinan el recubrimiento cerámico con zinc y asbesto cemento son 139, siendo los barrios más afectados La Chilena, La Alameda, El Tejar y La Colmena.

Las intervenciones tienen en general, dos tipos de comportamientos: las tendientes a sustituir los materiales y estructura de parte o la totalidad del edificio por ser considerada su realización peligrosa, anticuada (no moderna), de baja calidad y paupérrima (tal es el concepto que de los materiales y sistemas constructivos tradicionales tiene la mayor parte de la población y, por otro lado, las realizadas con el fin de rescatar los materiales orgánicos y la estructura y tipología de los edificios antiguos.

Según lo verificado en los planos que se someten a aprobación municipal, la relación entre estos dos conceptos de intervenciones de 10 a 1 y, en todos los casos, los 9 edificios restantes serán disfrazados de "coloniales" para lograr su aprobación. Este disfraz colonial significa la inclusión de arcos en los vanos de la fachada, la creación de portales y, en contados casos, la adopción en molduras de piedra.

ESTADO DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO

Al tratarse de edificios construidos en distintas épocas, el grado de conservación difiere según su edad, el tipo y nivel de mantenimiento recibidos.

Las categorías fueron definidas por el estado de la estructura del edificio: muros, columnas, entresijos, cubierta. En estos elementos se analizó los siguientes daños.

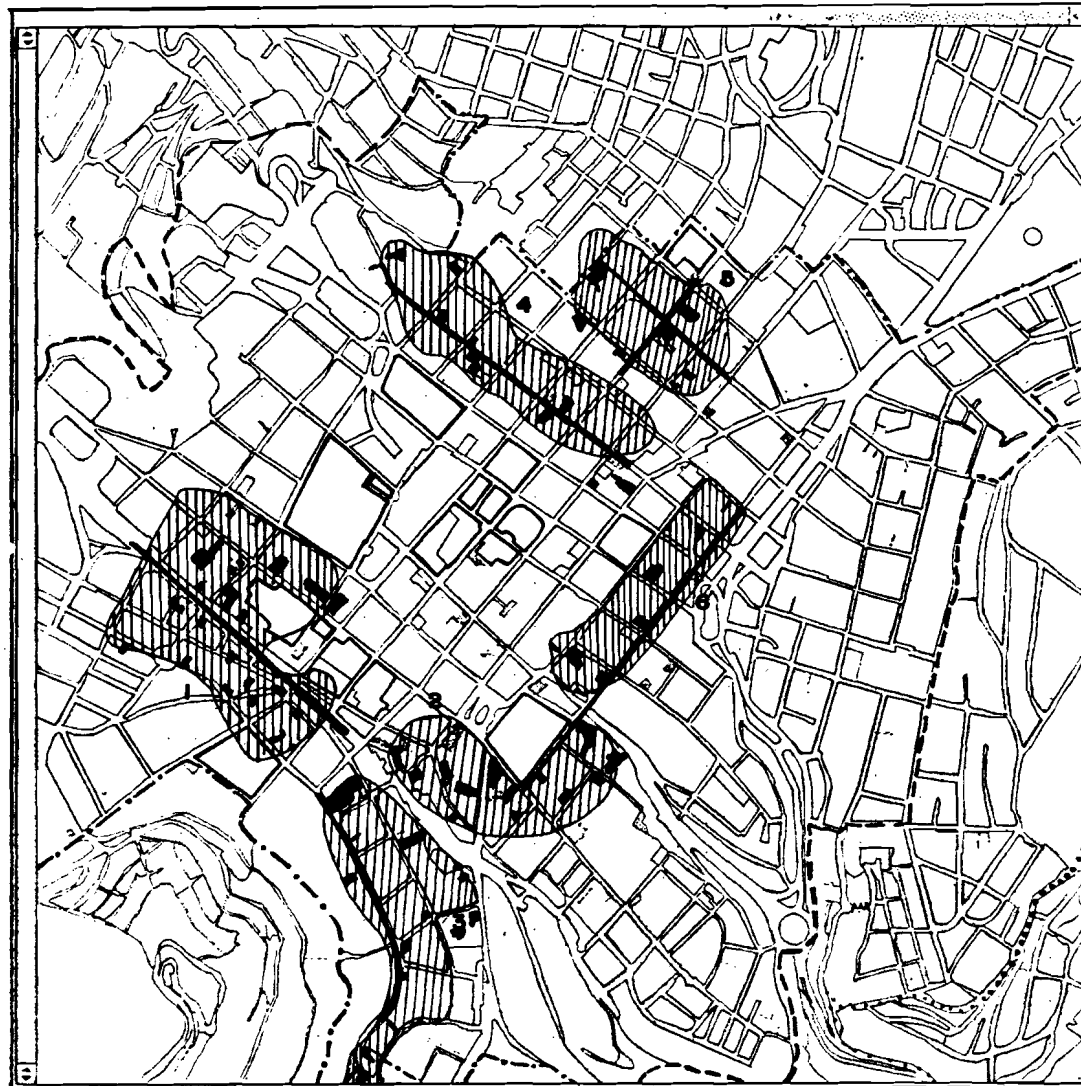
Muros: rajadura, humedad y socavamiento.

Columnas: Deformación pudrición asentamiento, apollamiento, humedad y rajaduras.

Arcos: deformación desprendimiento, pudrición asentamiento, apollamiento y humedad.

Cubierta: deformación desprendimiento, pudrición asentamiento, apollamiento, humedad y rajadura.

De acuerdo al estado físico de las edifi-



ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO
DIRECCION DE PLANIFICACION

Plan Maestro
de Rehabilitación Integral de las
Áreas Históricas de Quito.

CONVENIO: IMQ, AECI-SOCIEDAD ESTATAL
QUINTO CENTENARIO

FUENTE: Inventario del Plan Maestro, 1990
ELABORACION: Plan Maestro, 1991
REALIZACION: AIQ, 1991

EDIFICIOS CON ALTO RIESGO DE OCUPACION

1. EJE 24 MAYO
2. ENTORNO SANTO DOMINGO
3. EJE 5 DE JUNIO
4. EJE OLMEDO
5. ORIENTE, GARCIA MORENO
6. EJE MONTUFAR

----- Límite del área de estudio

----- Límite del área de inventario

..... Áreas de protección del paisaje
natural y edificado.





caciones se los ha clasificado según el riesgo que implica habitarlas, en las siguientes categorías

RIESGOS DE OCUPACIÓN

Alto riesgo de ocupación (con muchos daños en la estructura).

Mediano riesgo de ocupación (con cantidad mediana de daños)

Leve riesgo de ocupación (con pocos daños en la estructura)

Ningún riesgo de ocupación (sin daños en la estructura)

Estos datos se verifican en el total de edificaciones evaluadas, 5.149, de la siguiente manera:

Los edificios sin datos son aquellos que no tuvieron acceso o su grado de intervención es total.

Las zonas de la 24 de Mayo y El Cumaná son las que más cantidad de edificios con alto riesgo de ocupación contienen, por las intervenciones viales y por la implantación forzosa en las laderas de la quebrada.

Otras zonas comprometidas son las laderas del Panecillo, los alrededores del convento de Santo Domingo y un eje que parte de este convento hacia el norte, el barrio La Chilena y el sector al sur de la iglesia Santa Bárbara.

En los edificios de interés para preservación (Muestra 2 = 998 construcciones) encontramos los siguientes datos.

Riesgos Alto y mediano 297 = 29.76 %

Riesgos Leve y ninguno 693 = 69.44 %

PROPIETARIOS Y ESTADO DE LAS EDIFICACIONES

Una de las causas para el deterioro general de los edificios es la falta de mantenimiento debido, en la mayoría de los casos, a que el propietario no habita en ellas (son cuartos de alquiler) o a la necesidad de demostrar el estado de ruina de una edificación para justificar su derrocamiento y sustitución única forma de intervención que se considera rentable en la actualidad.

De los edificios seleccionados en la Muestra 2 (998), 500 cuentan con el propietario como habitante, de estos solo el 21,4% están estructuralmente en mal estado, mientras que en las 498 edificaciones en las que

no habita el propietario el 38,1% tienen su estructura en mal estado.

TIPOS DE DAÑOS Y CAUSAS

En relación a los tipos de daños estructurales, de las 998 edificaciones seleccionadas, las fallas en cubiertas son las más comunes (el 78,95% de los edificios escogidos tienen daños en cubiertas) y en segundo lugar, se encuentran los inmuebles que presentan daños en los entresijos (el 71,34%). El defecto más común, en ambos casos, es el apollamiento del maderamen producido por su edad y falta de mantenimiento. En segundo lugar, se encuentra la humedad.

El apollamiento es causado, en la mayoría de los casos, por la utilización de maderas sin tratar. El método tradicional de curar, con ajo y aceite de linaza, parece no haberse difundido. Se agrega a esto la edad del maderamen (hasta 120 años de antigüedad) que sin embargo, no es muy avanzada en comparación a la vida útil de la madera regularmente tratada y mantenida.

Las principales causas de la humedad son: el mal estado del recubrimiento cerámico de las cubiertas, lo cual produce goteras; el deterioro de las instalaciones de agua potable y los desagües que producen filtraciones no solucionadas a tiempo, afectando a los muros y columnas (en el caso de bajantes de aguas de lluvia) y la instalación de lavanderías en patios. El patio quiteño no cuenta con dimensiones apropiadas para la ventilación y asoleamiento requeridos para evaporar la humedad producida por las lluvias (se agrega la constante presencia de prendas de vestir en proceso de secado, el agua derramada durante el lavado de ropa de numerosas familias y otro tipo de problemas derivados.)

Las rajaduras en muros, especialmente de adobe, son producidas en la mayoría de casos por movimientos sísmicos, y en otros por la incompatibilidad de materiales tradicionales orgánicos y contemporáneos industrializados. El adobe y el hormigón parecen no ser muy compatibles tanto por su distinto coeficiente de elasticidad como por su grado de saturación a la humedad y PH. Las rajaduras en columnas de piedra son casi inexistentes y en las de madera se debe sobre todo a la mala calidad de ésta, (en su mayoría son de eucalipto).



5.5. ARQUITECTURA DEL SECTOR DOS DE LA ZONA HISTORICA CENTRAL

TIPOLOGIAS

No fue intención del inventario selectivo realizado en este sector, obtener un diagnóstico pormenorizado de los edificios patrimoniales, sino identificar los tipos de mayor interés estético, tecnológico e histórico-simbólico y aconsejar para ellos distintos niveles de protección.

Los tipos más comunes son:

- La casa con materiales y técnicas constructivas tradicionales, con emplazamiento continuo.
- La casa de materiales y sistemas tradicionales o mixtos, con emplazamiento aislado.

Dentro de estos dos tipos, pueden encontrarse 12 versiones; los más comunes, que se implantan con distinta frecuencia en los diferentes barrios. Estos los describimos a continuación.

VERSIÓN 2

Casa sin patio tradicional, materiales tradicionales o mixtos, retiro a los cuatro lados, uno o dos pisos de altura, cubierta a dos y cuatro aguas, de madera y teja, porche de ingreso, uso de piedra esculpida, chimenea de piedra.

VERSIÓN 10

Edificación sin patio tradicional, materiales tradicionales, continúa en trama, fachada simétrica, uso de cornisa y molduras, vanos rectangulares, cubierta a dos y cuatro aguas.

LA MARISCAL, UN SECTOR ESPECIAL

Muchas de las características actuales de la utilización de los edificios de interés histórico del barrio Mariscal Sucre, pueden ser generalizados al resto del sector DOS; como, por ejemplo, el uso comercial y de oficinas de las edificaciones, el derrocamiento ilegal de éstas, para construir edificios en altura, el añadido de construcciones que no

respetan la edificación previa, etc.

Sin embargo, en el barrio Mariscal Sucre es donde se han concentrado en mayor medida estos problemas, por el valor del suelo en este sector, que es el centro de negocios más importante de Quito.

Para el inventario de este sector, se ha tomado en cuenta el preinventario realizado por el Plan Quito y el inventario del Arq. Eladio de Valdenebro

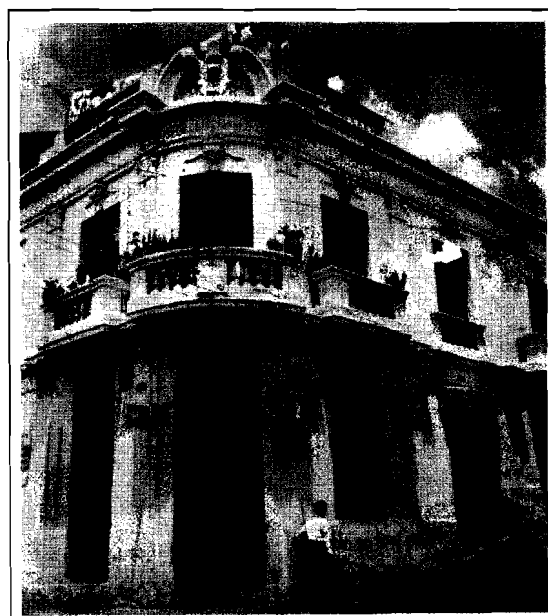
Las edificaciones inventariadas fueron seleccionadas considerando entre otros, sus valores de significación histórica, arquitectónica y urbana.

IMPORTANCIA HISTORICA

La concepción arquitectónica y urbanística de la Mariscal Sucre constituye en un hito en la historia de la ciudad. Nuevas funciones, nueva tecnología nuevos códigos formales, nuevas concepciones técnicas, marcaron un momento de ruptura con el pasado, que si bien tuvo sus orígenes en los primeros años del siglo XX, se manifestó especialmente, a partir de los años 30 en la Mariscal Sucre.

Dentro de los distintos valores que resaltan la importancia histórica de este barrio tenemos:

VALORES DE SIGNIFICADO URBANISTICO





VALOR FUNCIONAL

Irrumpen conceptos antes desconocidos u olvidados.

A partir de los años 20 aparecen concepciones funcionales derivadas de nuevas necesidades urbanas, en especial promovidas por los sectores sociales dominantes (el zoning –segregación de funciones–, la avenida para circulación rápida, etc.)

A continuación citamos algunos de los aspectos urbanísticos aconsejados por los técnicos de la época para la Mariscal Sucre:

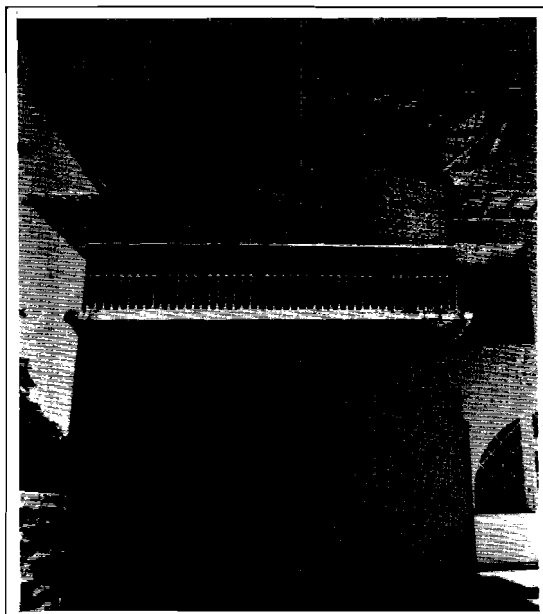
CALLES

“Se busca disposiciones que faciliten la renovación del aire; alineamiento de las calles que deberán cruzarse, una en ángulo recto y otras no; calles radiales o de circunvalación; divisiones en ellas, a propósito para los transeúntes de a pie, de a caballo y carruajes”.

“Las curvas y zig-zags de ciertas calles antiguas al recorrerlas ofrecen sorpresa de inesperado aspecto, su trazado fantástico está en relación íntima con la naturaleza del lugar y el sentimiento humano”.

VALORES AMBIENTALES

La vida “moderna” como resultado de la influencia cultural de los países centrales,



imponía ciertos códigos ambientales y estéticos antes desconocidos:

“Si antes hemos dicho que a cada calle se debe procurar su carácter propio; no podemos concebir otra cosa que un trazado en que se note los bulevares de gran circulación; aquellos cubiertos de sombra por los árboles; los lugares de paseo, entrecortados por lugares de reposo y de silencio; calles de comercio con grandes vitrinas; calles tranquilas con casa particulares; calles lujosas precedidas de jardines; etc.

“Es preciso reglamentar las construcciones, evitando que las que rodean a las calles estrechas tengan la misma elevación que las de las anchas. En general, debe prohibirse que tengan una altura máxima que exceda de la altura de la calle con la que comunican”.

VALORES DE SIGNIFICADO ARQUITECTONICO

La arquitectura de La Mariscal marca la transición hacia las concepciones arquitectónicas contemporáneas.

VALOR SOCIAL

Se diferencian los sujetos que intervienen en la realización de una obra (ya no se construyen edificios sin la participación de algún arquitecto o ingeniero, mientras en pocas anteriores, propietario, usuario y constructor eran uno solo.)

Por otro lado, aparece en La Mariscal Sucre y otros barrios, la vivienda de interés social. La Ciudadela Bolívar (Veintimilla, Colón, Amazonas, 12 de Octubre) fue concebida dentro de los programas de vivienda propiciados por la Caja de Pensiones.

Si bien no todos estos programas toman en cuenta los nuevos requerimientos urbanísticos, su valor social proviene de su condición como hito en la historia de programas populares de vivienda.

VALOR TECNOLÓGICO

La Mariscal constituyó un campo de experimentación de nuevas técnicas constructivas y materiales.

El uso del ladrillo como material estructural y de organización espacial y, posteriormente, el hormigón armado.



Si bien las técnicas tradicionales fueron lentamente reemplazadas por las nuevas, continuaron utilizándose. Sin embargo, este período marca un momento histórico en que comienzan a perderse los conocimientos constructivos tradicionales, grave problema contemporáneo en relación a la rehabilitación del patrimonio.

"Se requiere además el uso de nuevos materiales para problemas antiguos (es necesario interponer bóvedas o al menos soldaduras ventiladas, cuando existen bodegas; el suelo y los muros deben ser separados de los pisos por una capa aisladora o impermeable; cuando reposen inmediatamente sobre el terraplén, embaldosado o parquet, deberán ser colocados sobre una capa de hormigón impermeable..."

VALOR FUNCIONAL

Transición hacia la concepción racionalista de la arquitectura:

En la arquitectura residencial de La Mariscal desaparece completamente el patio interior.

La vivienda alberga únicamente funciones residenciales (al contrario de lo que pasaba en épocas anteriores en donde predominaba un concepto agrario sobre la casa, el patio era también parte del traje -había una convivencia de funciones-).

Aparece una nueva organización espacial (anteriormente radial con vinculación exterior entre ambientes), alrededor de espacios interiores de distribución (hall, corredor, escalera). En la Mariscal Sucre se aprecia esto como una regla y no como ejemplos aislados.

Aparecen nuevos espacios para usos antes desconocidos. (Lugar de estudio, sala de estar -en el segundo piso- bar-bodega, baños diferenciados -padres, hijos, sirvientes-, patio de servicio, jardines exteriores).

Se realiza las antiguas actividades de otra forma, dando como resultado dormitorios individuales, menores dimensiones en estos, estar o sala con chimenea esta se ubicaba antes en la cocina).

VALOR IDEOLÓGICO EXPRESIVO.

Si bien esta arquitectura continúa siendo

la manifestación física de un sector social determinado, su presencia como imagen se da bajo otras premisas.

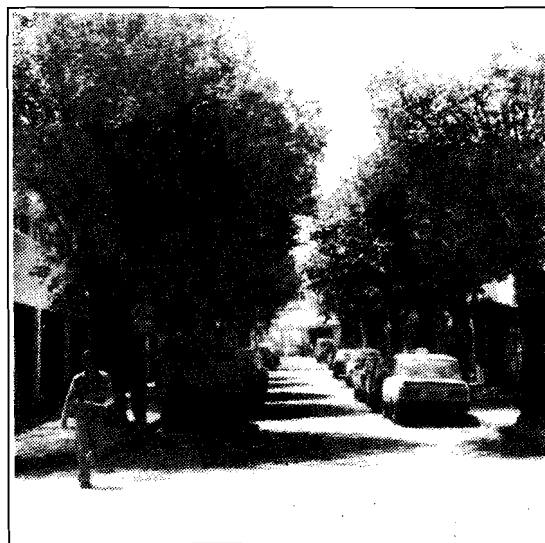
Cada casa es una unidad diferenciada (pese a que pueda existir adosamiento en algunos casos) y se intenta proporcionar a ésta, características monumentales. ("Además de la armonía necesitamos que haya orden, unidad y variedad... para producir el efecto monumental").

Se sustituye la ornamentación por el juego volumétrico como símbolo de las familias adineradas. Este juego expresivo no tiene reglas fijas como se dio en la estructuración de las fachadas.

Se sustituyen los códigos utilizados en el pasado (neoclásicos, neorenacentistas y eclécticos), por nuevas estructuraciones expresivas resultantes del empleo indiscriminado de códigos orientales, árabe-moriscos, europeos medievales, clásicos, art deco, art nouveau, etc., así como la adopción de modelos europeos (Ciudad jardín de Howard).

Se utiliza nuevas texturas (fachadas de piedra) y nuevas gamas de color para diferenciar unas casas de otras y los volúmenes de una misma casa.

El barrio Mariscal Sucre, presenta una serie de características correspondientes a un momento de transición hacia la arquitectura y urbanismo contemporáneos, siendo éste su principal valor patrimonial. Es importante, por tanto, realizar un plan especial para su conservación catalogando sus principales edificaciones y espacios públicos, realizando una ordenanza que sustente dicho plan.





6. LA VIVIENDA EN EL AREA CENTRAL

6.1. RESULTADOS DE LA ENCUESTA SOCIO HABITACIONAL

El Plan Maestro realizó una encuesta socio-habitacional, en 1989, de la que se extrajeron los siguientes datos:

El área histórica central cuenta con un número aproximado de 16.000 viviendas.

El 50.3% de la población consultada tiene un tiempo de residencia menor de 5 años y el 49.7% más de 5 años, de éstos, un 16,1% es población residente con más de 20 años de permanencia en el lugar.

En barrios como González Suárez, San Blas, San Sebastián San Roque, San Juan, El Panecillo, El Placer, América, Solanda y Belisario Quevedo se ha encontrado una población algo mayor al 50% que reside por más de 5 años, sin embargo se concentra a su interior un alto porcentaje de residencias menores a 10 años. Significa que, de la población local, un importante segmento es de un tiempo medio de permanencia de 1 a 10

años, el carácter de la población residente es joven vía migraciones o relocalizaciones al interior del tejido urbano de la ciudad. El 70,2% tiene más de 6 años de permanencia en el área de estudio y el 29,7% menos de 5 años.

El 28,2% de los entrevistados ocupaban casas, el 49,2% departamentos y el 22,3% cuartos; y, un mínimo porcentaje tiene otro tipo de vivienda (como mediaguas, por ejemplo).

En la González Suárez la ocupación de cuartos asciende a un 31,7%, disminuyendo en cambio la ocupación de casas y departamentos; lo mismo ocurre con San Marcos, San Roque, La Chilena, Panecillo, y La Colmena, donde hay una mayor ocupación de cuartos en relación a departamentos y casas.

En el 82,5% de los casos se encontró que el uso es residencial, un 12,5% lo combina con comercio y un 4,6% con artesanía y otros tipos de usos. Esta tendencia se man-





tiene en todos los barrios del área histórica.

En los departamentos se produce un mayor uso combinado con comercio y artesanía llegando al 7,8%, mientras en las casas llega al 6% y en cuartos al 3,4%.

Consultada la población acerca del tipo de tenencia de la vivienda, se evidencia que el 29,9% es propia, el 63% arrendada, el 3,5% en anticresis, el 2,5% gratuita y el 1,0% por servicios prestados. Es decir, el 70,1% de la población no es propietaria de la vivienda.

Analizando el tipo de vivienda y propiedad encontramos una distribución que nos permite descubrir el tipo de tenencia que tienen las edificaciones y cual es su peso en relación al total. La casa es el 19,7%, departamentos el 8,8% y de cuartos el 0,8%. Este mismo porcentaje es el resultado de reparticiones de propiedades a través de herencia o cenciones a hijos para que vivan solos o con su familia.

En el 46,1% de las viviendas tienen hasta dos cuartos sin contar cocina ni SSHH, en el 27,2% tres cuartos y en 26,7% más de tres cuartos. Similares porcentajes de vivienda con hasta dos cuartos encontramos en casi la mayoría de barrios donde se ve que la distribución porcentual es significativa hacia el menor número de cuartos por vivienda.

En el 80,3% de las viviendas hay dos personas habitando un cuarto y en el 19,7%, tres y más personas por dormitorio, porcentaje que induce a pensar en la existencia de un hacinamiento relativo en las viviendas del centro.

Las formas más usuales de adquisición de vivienda por parte de los propietarios son dos: compra y herencia, el 76% corresponde al primer caso y el 24% al segundo.

En Aguarico, San Roque, La Chilena, La Alameda y San Diego la vía de adquisición de vivienda propia ha sido mediante la compra.

Por herencia han adquirido vivienda propia en porcentajes considerables en los barrios San Marcos (66,7%), San Sebastián (40%).

En términos generales, se determinó que un 60% de vivienda propia fue adquirida a un costo menor a S/.100.000; el 29,1% a un costo entre S/.100.000 y S/.500.000; el 9,1% a un costo entre S/.500.000 y 1'000.000; y, el

1,8% de viviendas fueron compradas en valores superiores a los S/. 2'000.000.⁶

En El Panecillo, un alto porcentaje de propietarios adquirió la vivienda a un costo inferior a los S/.100.000: En la América y Solanda el 50%; en Santa Clara el 66,7% y en Chimbacalle el 57,1%. De S/.100.000 a S/.500.000 en la América y Solanda, la mitad de viviendas en la Mariscal un 66,7%.

Estos ejemplos llevan a la conclusión que se trata de propietarios que adquirieron sus viviendas hace muchos años.

Se estableció además que la compra de vivienda se hizo en un 80% a un solo propietario, mientras que el 20% restante pertenecía a varios propietarios.

Es interesante el dato de las compraventas hechas a varios propietarios ya que refleja las transacciones que en su mayoría se realizan en casos de herencia: así en San Roque el 33,3%, se encuentran en el caso señalado.

El gasto en mantenimiento de la vivienda es en el 30,5% de los casos de hasta S/.5.000 mensuales, en el 27,6% de hasta S/.10.000, en el 15,2% hasta S/.15.000, en el 16,2% de hasta S/.20.000 y más de S/.20.000 el 7,5%. Es decir, el 58,1% de los casos gasta hasta S/.10.000 mensuales, el 31,4% entre S/.10.000 y 20.000 y el resto sobre los S/.20.000 mensuales.

La forma más usual de tenencia de la propiedad es la unipersonal. Observamos que el 82,5% de los interrogados manifestaron que la vivienda donde residen es de un solo propietario.

Se consultó sobre las intenciones del propietario frente a su propiedad y a sus inquilinos: el 40% de ellos manifiesta que el propietario desea vender a los inquilinos, mientras el 60% considera que lo que quiere el propietario es que los inquilinos salgan. Esta distribución es diferenciada por barrios.

En la González Suárez solo el 25% contestó esta consulta en el sentido de que el deseo del propietario es vender a los inquilinos la edificación. Similar apreciación se dio en San Sebastián, San Roque y San Juan, mientras que en La Loma, San Marcos y Panecillo, los inquilinos manifestaron que el deseo del propietario es que ellos abando-

6 Las cifras en sucres corresponden a 1990. El precio del dólar 1\$ = s/. 650,00



nen las edificaciones. En los otros barrios no se obtuvo información sobre el particular.

El 68,6% de los consultados no compraría la vivienda, frente a un 31,4% que sí lo haría. La compraría sea solo o en asociación y otras respuestas de menor incidencia. Esta tendencia se mantiene en casi la totalidad de barrios consultados.

En el caso de que el inquilino adquiriera la vivienda, se consultó si pagaría la rehabilitación: el 60,6% manifestó estar dispuesto a pagar, el 12,1% sí están dispuestos a pagar todo, el 14,2% a pagar parte y el 13,1% manifestó estar dispuesto a pagar pero no manifestó en qué proporción. En todos los barrios, a excepción de San Marcos, las personas no estarían dispuestas a pagar la rehabilitación en su mayoría.

De igual forma, el 63,4% no solicitaría préstamo para comprar o rehabilitar la vivienda, manteniéndose estas tendencias en casi todos los barrios; solo en San Blas y en San Marcos se encuentra una mayor predisposición a solicitar préstamos si fuese el caso.

Por último, se procedió consultar la predisposición de trasladarse provisionalmente a otra vivienda con el objeto de la rehabilitación: el 43,6% no estaría dispuesto a trasladarse frente a un 56,4% que sí estaría dispuesto.

La tendencia a favorecer un traslado transitorio se debe, sin duda, a la posibilidad de una gratuidad en las obras de rehabilitación en vista que en las anteriores consultas existe una marcada predisposición a no invertir en la preservación tal vez debido a falta de capacidad económica.

Del total de arrendamientos, el 30,6% corresponde a contrato a plazo fijo, el 19% contrato pero sin plazo y el 30,4% a arrendamiento sin contrato.

El 39,8% de los inquilinos consultados paga un alquiler de hasta S/.10.000, el 38% entre S/.10.000 a 20.000, el 15,8% hasta más de S/.30.000 y un 6,4% más de S/.30.000, siendo según información obtenida, los barrios González Suárez, San Blas, San Marcos, La Chilena, San Juan, Panecillo, San Diego, El Placer, Colmena, los lugares donde pagan los informantes menores montos de arrendamiento.

Consultados sobre el arrendamiento pagado a diciembre de 1989, observamos que el 48,9% de las personas pagaban hasta

S/.10.000 en esta fecha, un 33,7% hasta S/.20.000, un 11,4% hasta S/.30.000; y más de S/.30.000, un 60%. Se han producido incrementos sensibles para algunos inquilinos de diciembre de 1989 a mayo de 1990.

Para un sector del inquilinato (17,9%) el arriendo se ha duplicado en un semestre: por ejemplo, aquellos que pagaban entre S/.10.000 y S/.15.000 a diciembre de 1989, incluso menos de S/.5.000 (0,6%) a julio de 1990 han tenido que pagar más.

Es importante conocer la opinión de los arrendatarios si es que el propietario ha demandado un nuevo aumento en la renta.

En el 16,3% de las viviendas el propietario demanda hasta S/.3.000 de incremento, en el 7,8% hasta S/.10.000 de incremento, en el 3,2% hasta S/.15.000, en el 13,2% de viviendas también se demanda incrementos pero no logran especificar su monto; es decir, en el 40,5% de las viviendas consultadas se está demandando un incremento sostenido del canon de arrendamiento, mientras en el 59,5% no.

El 48,7% de los inquilinos considera que los propietarios son indiferentes ante el deterioro de las viviendas, el 13,6% aduce que el propietario no deja hacer mejoras y un 5,5% que el propietario desea vender a los inquilinos.





nos la casa; solo un 18,5% afirma que ellos asumen una actitud positiva ante las mejoras.

El 63,1% de los inquilinos estarían dispuestos a hacer mejoras en la vivienda. Este indicador favorable a la actitud del inquilino se mantiene a nivel barrial en la mayoría de los lugares consultados.

6.2. RESULTADOS DEL INVENTARIO ARQUITECTONICO

El inventario de arquitectura señala que un 92.0% de las edificaciones del sector UNO están usadas con algún porcentaje en vivienda.

De estos edificios, aquellos usados en más del 60% de su área útil en vivienda (1.270), conforman un cinturón periférico que incluye los barrios La Loma, La Tola, San Roque, La Chilena, El Tejar, San Blas, La Colmena, Yavirac y parte de San Sebastián.

En la comparación de esta información con la de los edificios seleccionados por su interés para preservación se observa que existen pocas zonas de intersección ya que los edificios de interés se ubican, mayoritariamente, en el centro y no en la periferie; sin embargo, es en los edificios de mayor impor-

tancia donde el problema de la vivienda es más agudo.

Las viviendas en el sector UNO de la Zona Histórica Central, presentan diferentes intensidades de utilización.

El Plan Maestro considera una superficie de 12 m² NETOS por habitante como mínima aconsejable, entendiéndose por neta la superficie útil sin contabilizar muros y circulaciones exteriores (galerías).

Los barrios en que la población disfruta de menores superficies de habitabilidad al interior de la vivienda son: La Colmena, el Placer, San Sebastián, El Yavirac (Panecillo), La Recoleta y San Diego.

FORMAS DE OCUPACION DE LA VIVIENDA

Son pocas las viviendas unifamiliares (1.112, es decir el 26,56% de las edificaciones encuestadas). El 75,5% de éstas se encuentran habitadas por su propietario. Estos inmuebles se ubican en los barrios de La Alameda (40,24%), La Colmena (32,53%) y La Loma (31,69%). (Ver cuadro No. 19 y Plano de Zonas de Mayor Concentración Vivienda Unifamiliar).

La vivienda multifamiliar, por su parte representa el 73,44%, repartido de la siguiente manera:

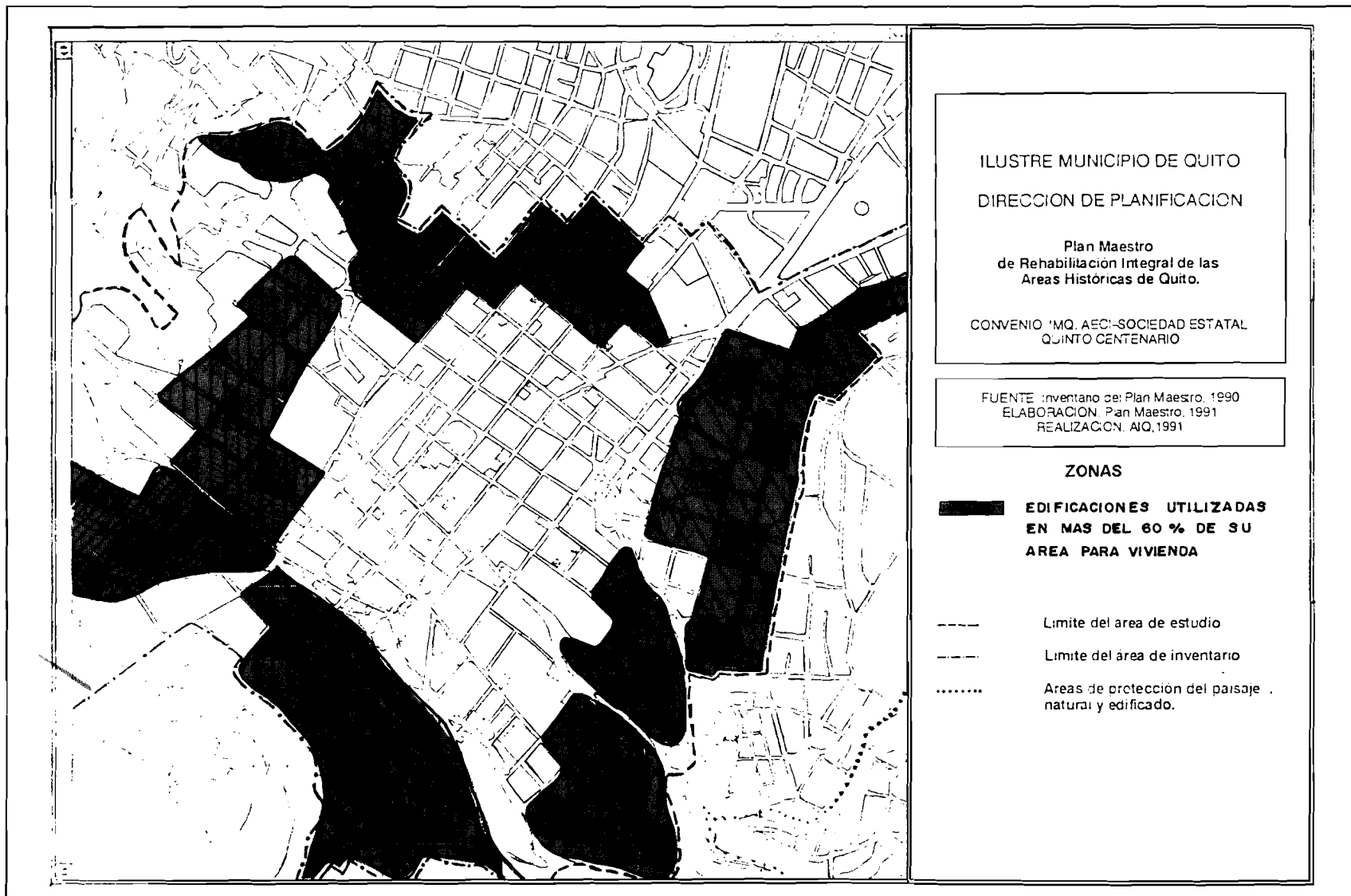
No. de flías.	%
2	19,18
3 - 5	34,32
6 - 9	12,49
10 - 15	5,42
menos 15	2,01

FORMAS DE OCUPACION DE LA VIVIENDA

No.	%
Unifamiliar	1112 26,56
Bifamiliar	803 19,18
3 - 5 Familias	1437 34,33
6 - 9 Familias	523 12,49
10 - 15 Familias	227 5,42
Más de 15 Familias	84 2,01
TOTAL:	4186 100,00

Las edificaciones en que habitan más de ocho familias son 311. Al parecer, es la tipología 2 (casas con patio tradicional, materia-







les tradicionales y pocos elementos singulares) las que ofrecen mejores condiciones de adaptación para el uso multifamiliar.

ESTADO DE LAS EDIFICACIONES USADAS EN VIVIENDA

En el diagnóstico de vivienda se habla de tres estados de conservación de las edificaciones:

- Buen estado: aquel en que los inmuebles no tienen fallas en su estructura.
- Mal estado: aquel correspondiente a edificios con considerable cantidad de daños estructurales.
- Pésimo estado: aquel referido a edificaciones con gran cantidad de daños en su estructura.

La mayor parte de las edificaciones utilizadas en vivienda, tienen su estructura en buen estado (86,36%) y albergan a un promedio de 3,35 familias por edificación.

Los edificios con la estructura en mal estado constituyen el 11,47% y en ellos habita un promedio de 5,23 familias por edificación.

El restante 12,6% corresponde a las edificaciones en pésimo estado, y en ellas encontramos un promedio de 4,72 familias por inmueble.

Estos datos parecen demostrar que la vivienda multifamiliar no planificada escoge como escenario edificios en mal estado en que las rentas son menores.

En muchas de las edificaciones que se encuentran en malo o pésimo estado, no habita el propietario. Siendo tal vez ésta una de las causas para su deterioro, por lo que es importante, para mejorar el nivel de conservación de la vivienda, atraer hacia el Centro Histórico a los propietarios y facilitar el acceso a la propiedad de la vivienda, por medio de la implementación de diversos mecanismos como la venta en propiedad horizontal.

FUNCIONAMIENTO DE LA VIVIENDA Y DETERIORO.

Una causa evidente para el deterioro de las viviendas es la adaptación de tipologías antiguas a formas actuales de vida, y la adaptación de viviendas unifamiliares al uso multifamiliar. Es común que se instalen servicios higiénicos en los patios, cocinas en dormito-

rios, ambientes nuevos en galerías y espacios de circulación etc.

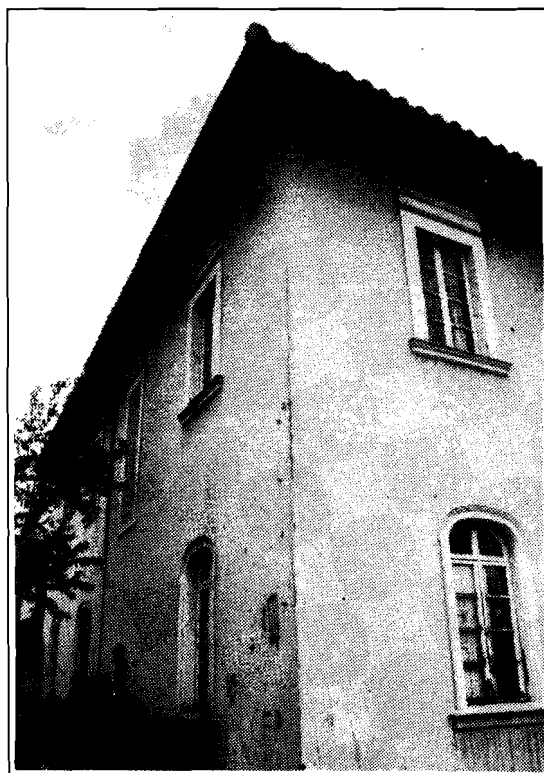
Adaptación de "departamentos" en edificios antiguos no es muy común, se encuentran en mayor proporción en las edificaciones nuevas implantadas en el área histórica. Los datos obtenidos en relación a este aspecto revelan que los barrios La Loma y San Marcos son los que más construcciones planificadas por departamento poseen.

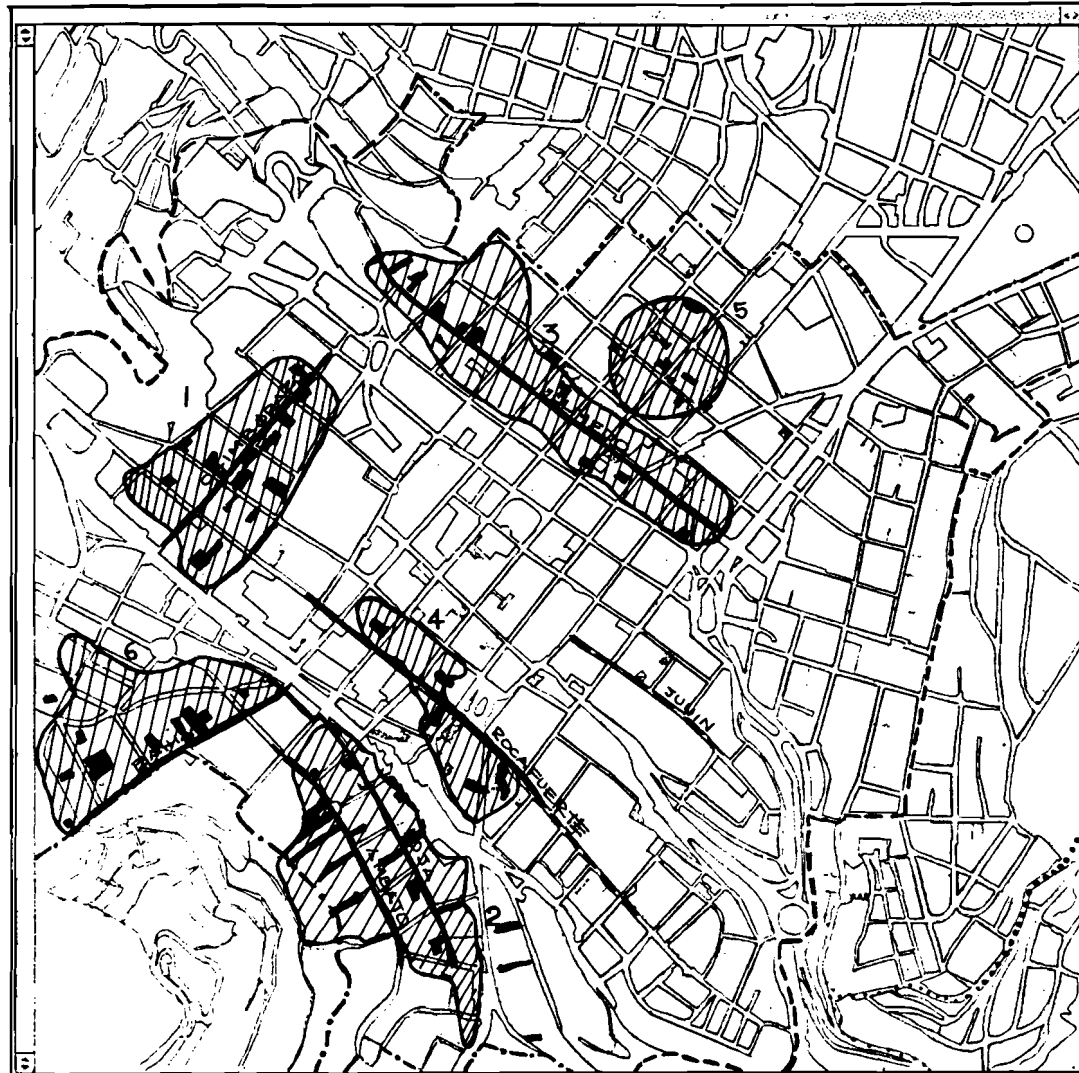
Para caracterizar de mejor manera la vivienda en el Centro Histórico, es necesario conocer el número de ambientes con que cuentan. El tipo de ambientes más utilizados, su forma de uso y la estructuración funcional de la vivienda.

De los datos obtenidos se deduce que para la globalidad del área de estudio (sector UNO), un 46,01% de las familias cuentan con más de cuatro ambientes: sala/comedor, cocina y dormitorios.

Sin embargo, existen barrios como San Roque, Yavirac (Panecillo) o González Suárez que presentan altos porcentajes de familias que utilizan uno o dos ambientes.

De estos ambientes los más comunes son dormitorios y cocinas, mientras que los servicios higiénicos son comunitarios (54,39% de las familias).





ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO
DIRECCION DE PLANIFICACION

Plan Maestro
de Rehabilitación Integral de las
Áreas Históricas de Quito.

CONVENIO: IMQ, AECI-SOCIEDAD ESTATAL
QUINTO CENTENARIO

FUENTE: Inventario del Plan Maestro, 1990
ELABORACION: Plan Maestro, 1991
REALIZACION: AIQ, 1991

EDIFICIOS HABITADOS POR MAS DE 9 FAMILIAS
Y EN MAL ESTADO

- 1... ENTORNO EJE CHIMBORAZO
- 2... AMBATO Y LOJA
- 3... OLMEDO
- 4... ROCAFUERTE
- 5... SAN BLAS
- 6... EJE BANIA

- Limite del área de estudio
- Limite del área de inventario
- Áreas de protección del paisaje natural y edificado.





Existen zonas de grave conflicto en cuanto a carencia de servicios higiénicos, como el barrio San Roque, las laderas de El Panecillo, La Chilena, la parte baja de El Tejar y la zona de "La Ronda".

ADAPTACION DE LA CASA DE PATIO AL USO DE VIVIENDA

Las condiciones de habitabilidad de la arquitectura son cada vez menores. La casa de patio ha sufrido una serie de alteraciones. En algunos casos su característica fundamental (el patio) casi ha desaparecido, en otros, estructuras de hormigón armado intentan recuperar esa habitabilidad perdida.

Los sectores populares, por un lado, mediante complejas estrategias habitacionales, se han asentado en la zona central, adecuando sus necesidades a una estructura física existente, concebida para otras formas de uso. Por otro lado, los comerciantes y el uso administrativo se han tomado los locales que se encontraban en mejor estado o que servirán más sus intereses.

Las relaciones de vecindad que se establecen al interior de las edificaciones de la Zona Histórica Central, son impuestas por la vida moderna. No existe reciprocidad o es muy limitada (se observa en casos de parentesco), los vecinos se conocen muy poco, el patio y otros espacios de uso común son utilizados por los niños y para el lavado y colgado de ropa (algunas casas poseen un patio independiente para ello), actividad que se realiza, en el mejor de los casos, bajo una organización de horarios para uso y limpieza, pero, es muchas veces, motivo de conflicto.

La funcionalidad de este espacio, originalmente concebido para brindar, entre otras cosas, un microclima confortable, se desvirtúa al haberse convertido en una gran fuente de humedad, debido a factores climáticos de la zona geográfica. La implantación de los patios (que esta diseñada para evitar el sol en zonas donde sus rayos no llegan perpendicularmente), la presencia de lavanderías y ropa colgada y las alteraciones realizadas a la proporción y altura de estos espacios, no sólo que deteriora los materiales de la edificación sino que reduce su habitabilidad.

La antigüedad de las casas ha determinado que los servicios higiénicos y duchas se trasladen al patio, en muchos casos for-

mando voladizos en las galerías de las plantas altas, lo cual agrava el conflicto entre vecinos (son baños comunales).

Hay pues, una gran dificultad que entraña la adaptación de estructuras viejas a nuevos usos.

Las concepciones funcionales que, en general manejan los arquitectos, tienen profundas contradicciones con la estructuración espontánea del espacio familiar que adoptan los sectores populares, habitantes "naturales" del sector. Existe una serie de incompatibilidades entre lo técnico y lo "popular".

Espacios que técnicamente no tienen afinidad funcional (cocina y dormitorio, etc.) se encuentran reiteradamente en los ejemplos de estudio. Otros, como sala y comedor, se relacionan en contados casos.

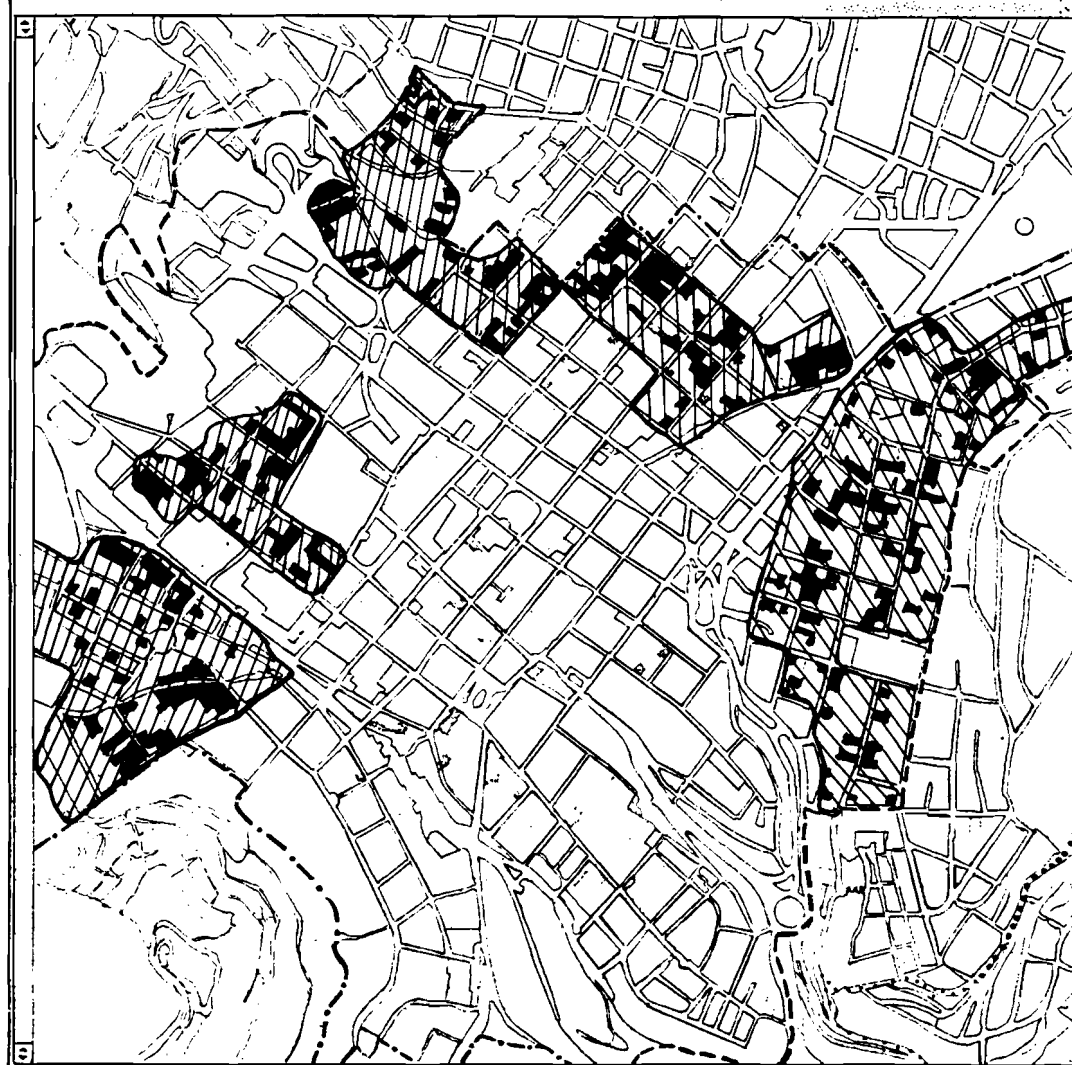
Los distintos ambientes no son mono-funcionales, en ellos se realizan actividades diversas. El espacio para dormir se convierte en ciertas horas en espacio para comer, el sitio de reunión en lugar para desarrollo de actividades privadas o silenciosas.

Existen, sin embargo, serios intentos de adaptación a los requerimientos modernos, en las viviendas que ha sufrido alteraciones.

Aparte de estas condiciones que pueden estar determinadas por factores culturales, existen otras, determinadas por factores físicos: que se adapten ambientes como baños y cocinas en espacios inadecuados, que estos ambientes tengan características comunitarias, que el tipo funcional fundamental sea la sucesión de recintos, que la galería sea a la vez espacio de uso común y ambiente funcional de la unidad de vivienda, que el concepto de vivienda no implique, necesariamente, que todos los ambientes se cobijen bajo el mismo techo.

Los esquemas funcionales fundamentales son aquellos que, además de la sucesión de recintos vinculados por la galería cuentan con algún tipo de vinculación exterior. En las crujías delanteras y de entrepatios se han adoptado departamentos con distribución radial o axial. En el segundo caso, se puede notar que las casas han crecido hacia los patios traseros, dotando a las crujías de entrepatios de una mayor área edificada.

Los ambientes con mayor relación son: cocina y dormitorio, sala y dormitorio, cocina y comedor (cuando éste existe), mientras que los casos menos frecuentes constituyen



ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO
DIRECCION DE PLANIFICACION

Plan Maestro
de Rehabilitación Integral de las
Áreas Históricas de Quito.

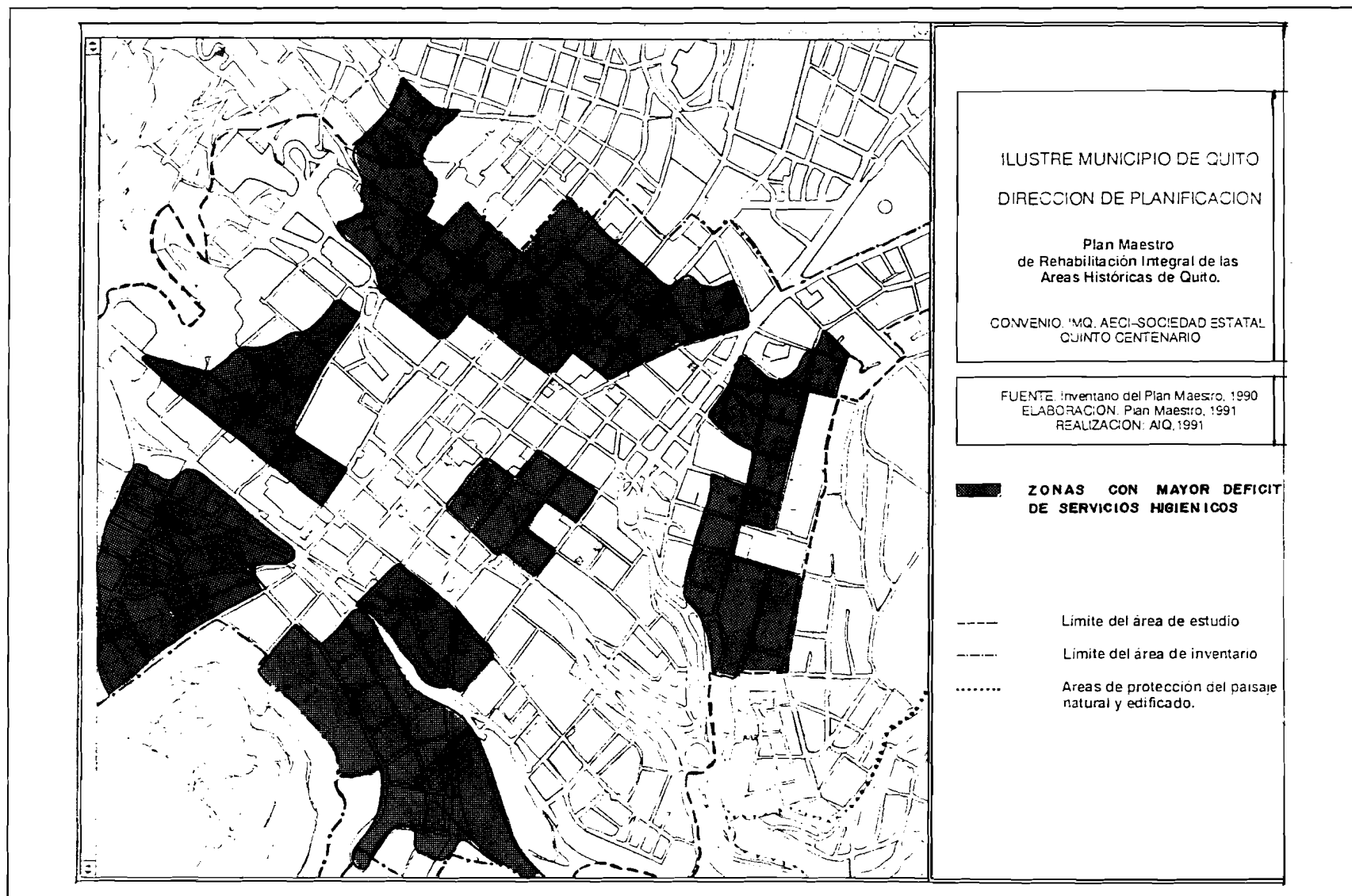
CONVENIO. IMQ, AECI-SOCIEDAD ESTATAL
QUINTO CENTENARIO

FUENTE: Inventario del Plan Maestro, 1990
ELABORACION: Plan Maestro, 1991
REALIZACION: AIQ, 1991

ZONAS CON ESCASEZ DE AGUA

- Limite del área de estudio
- Limite del área de inventario
- Áreas de protección del paisaje
natural y edificado.







ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO

DIRECCION DE PLANIFICACION

Plan Maestro
de Rehabilitación Integral de las
Áreas Históricas de Quito.

CONVENIO: M.Q. AECI-SOCIEDAD ESTATAL
QUINTO CENTENARIO

FUENTE: inventario del Plan Maestro, 1990
ELABORACION: Plan Maestro, 1991
REALIZACION: AIQ, 1991

 **VIVIENDA UNIFAMILIAR**
 **ESCASEZ DE AGUA**

--- Limite del area de estudio
--- Limite del area de inventario
..... Áreas de protección del paisaje
natural y edificado.



los que relacionan cocina y sala e incluso sala comedor.

Estos esquemas funcionales deberán encontrar su explicación más allá del ámbito de la ciudad, tal vez en otras regiones o en el campo. Algunos ejemplos, como el de la vinculación entre cocina y dormitorio, son fácilmente explicables (la necesidad de obtener calor y de cuidar a los niños mientras se cocina) en una estructura de sucesión de recintos.

Para terminar, hay que puntualizar que estas consideraciones intentan aportar a la conceptualización del diseño de rehabilitaciones al patrimonio edificado de la Zona Histórica Central de Quito y, sobre todo, alertar a los técnicos sobre una realidad que se evidencia distinta.

6.3. LA INTERVENCION PUBLICA EN VIVIENDA

Las instituciones públicas que mayor cantidad de inversiones realizan en vivienda son el IESS y la Junta Nacional de la Vivienda, sin embargo, ninguna de ellas cuenta con programas de rehabilitación para vivienda en las zonas históricas de Quito.

El IESS, antes Caja de Pensiones, no ha realizado inversiones desde 1983 en lo que respecta a planes de vivienda. Sin embargo, ha mantenido las prestaciones a sus afiliados para la adquisición de lotes de terreno o para la construcción de inmuebles. El monto máximo que cubren los préstamos es de 2'400.000 sucres (1990).

La ley de estas prestaciones no cubre ninguna figura de carácter legal bajo la cual se pueda acceder a préstamos para mejoramiento de viviendas o rehabilitación.

El Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social realiza además prestaciones a cooperativas o asociaciones de vecinos hasta por un monto de 40'000.000 de sucres para la construcción de unidades de habitacionales, bajo declaratoria en propiedad horizontal.

Antes de 1983, el IESS construyó varios proyectos de vivienda en distintos sectores de la ciudad. En el área histórica emprendió

dos, ambos ubicados en el barrio de San Marcos, en las calles Junín y Jiménez, el uno; y en la calle Inclana, el otro. Estos dos proyectos fueron construidos exclusivamente para la venta.

En otras propiedades del IESS ubicadas en el área histórica central, la modalidad ha sido el alquiler, y los usos distintos (comercio, escuelas y, en muy baja proporción vivienda). Debido a la vigente Ley de Inquilinato parece ser que esta modalidad ha conllevado problemas con las recaudaciones, las mismas que en muchos de los casos no han cubierto ni siquiera los gastos de mantenimiento.

Por su lado, la Junta Nacional de la Vivienda, ha implementado otro programa denominado CAVIPS, cuyo objetivo se basa en el mejoramiento de unidades habitacionales ya existentes a través de préstamos y de asesoramiento técnico. Este nuevo programa se lleva a cabo mediante la instalación de unidades de asesoría en distintos barrios de la ciudad, la experiencia más reciente ha sido la unidad instalada en el barrio "Comité del Pueblo". Actualmente, estudia la posibilidad de instalar similares unidades en el Centro Histórico de la ciudad.

El préstamo CAVIPS cubre montos que van de uno a un millón y medio de sucres. Existen préstamos especiales para cooperativas o asociaciones barriales.

Dada la pequeña cantidad que cubren los préstamos de estas dos entidades, parecería que la forma más propicia de acceder a los mismos, para el caso que nos ocupa, sería a través de la formación de cooperativas u otra forma de organización.

Existe un especial interés por posibles programas de rehabilitación de edificaciones usadas en vivienda para el Área Histórica Central de Quito, en la Junta Nacional de la Vivienda.

El Fondo de Salvamento del I. Municipio de Quito ha emprendido tres proyectos: la Casa de los Siete Patios, la Cervecería Victoria y el proyecto San Roque, todos ellos a manera de proyectos piloto de rehabilitación en el Área Histórica.



7. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES GENERALES

7.1. CONCLUSION GENERAL

Es evidente que muchos de los supuestos de partida adoptados por el Plan Maestro, se confirmaron en el curso de la presente investigación. Pero también está claro que, gran parte de las hipótesis (basadas, por cierto, en conceptos que se han manejado tradicionalmente entre los estudiosos del tema), resultaron falsas.

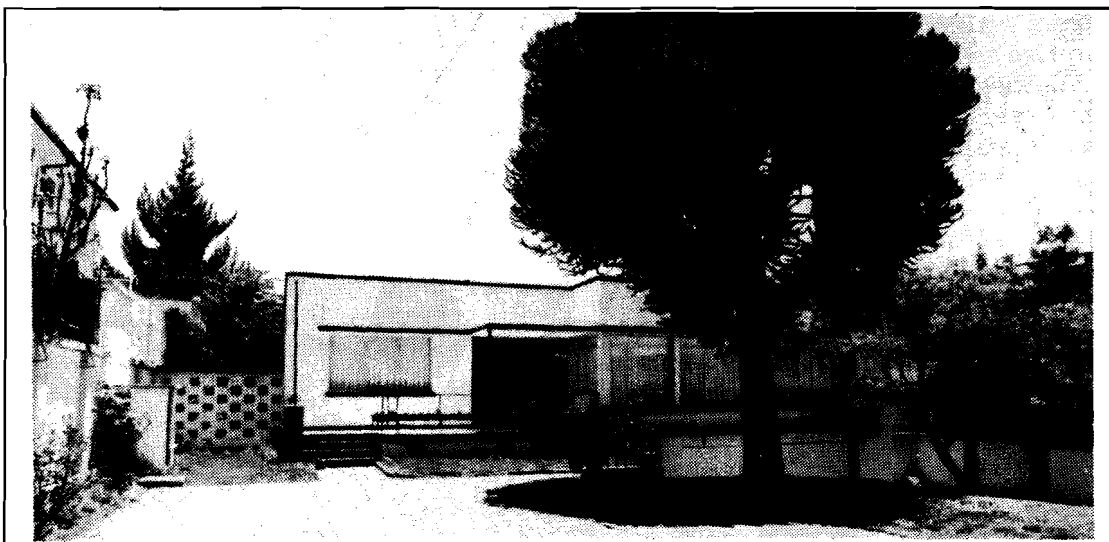
La principal limitación de cualquier investigación científica, especialmente si se desarrolla en el campo social o está relacionada con éste, es la carga ideológica que, de partida, condiciona la visión que se tiene de los fenómenos estudiados. Los parámetros de análisis arquitectónico, por ejemplo, que se utilizaron en el diagnóstico del Plan Maestro, partieron de estándares "óptimos" para el desarrollo de actividades en los edificios estudiados. Sin embargo, dichos estándares,

acaso demasiado académicos, poco o nada tenían que ver con la forma propia en que los usuarios satisfacían, a nivel espacial, las necesidades.

Igual limitación pudo encontrarse, en cierta etapa del estudio, cuando el tradicionalmente utilizado argumento de la "tugurización", se reveló falso y se encontraron escasos ejemplos de dicho problema.

Sin embargo, pese a los inconvenientes mencionados, quizá el mayor aporte de Plan Maestro, además de haber llenado un gran vacío conceptual y de información, sea su metodología, la búsqueda de objetivos y metas articuladas a un cuerpo mayor, el Distrito Metropolitano.

El análisis de la realidad desde distintas disciplinas (historia, sociología, economía, arquitectura, urbanismo), vinculadas mediante un cuerpo teórico global, permitió la implementación inmediata de programas





que, siendo parte del Plan Maestro, fueron consolidando un consenso alrededor de la necesidad de intervenir en las áreas históricas, y sobre la manera de hacerlo.

Los instrumentos utilizados: encuesta socio económica, inventario de edificación, catalogación de edificios, base de datos geográfica, y otros, permitieron sistematizar la información obtenida, pero, sobretodo, permanecen como documentos legales que, de acuerdo a su especificidad técnica, avalizan, prohíben o recomiendan, por sí mismos, las intervenciones a ejecutarse en el patrimonio urbano y arquitectónico.

El estudio ha revelado que la dinámica de las áreas históricas de Quito, heterogénea, conflictiva y, a veces, también oculta a los ojos de los investigadores, muestra una gran inercia, cuyos puntos de ruptura están, muchas veces, ubicados fuera de su superficie, quizá en otras zonas de la ciudad, de la región o el país. Sin embargo, las propuestas que parten de generar, al interior de los centros históricos de Quito, núcleos de interés, de inversión, e incluso de demanda (turística, comercial, habitacional, etc), pueden modificar, en gran medida, la realidad actual.

Por último, la visión sectorializada del estudio impide, por el momento, una conceptualización integradora de la problemática, pues, muchos temas, quedaron sin discusión plena y otros se perdieron. De otra parte, esta limitante obedece, también, al hecho de que las investigaciones corren por cuenta de la administración municipal limitada por sus programas de cuatro años.

A continuación, se exponen algunas conclusiones de los distintos equipos:

7.2. EN LO SOCIO-ECONOMICO

Pese a la existencia de un universo en crisis, de alto grado de deterioro físico y social, observamos importantísimos signos positivos que afianzan los objetivos, metas, políticas y estrategias del Plan Maestro:

1. El Centro es el espacio del encuentro cotidiano más intenso de la ciudad.
2. Continúa siendo un tejido importante para las múltiples manifestaciones religiosas y políticas.
3. Contiene una armonía formal en lo urbano y arquitectónico que debe preservarse.

4. Es el espacio de la recreación del arte y de las múltiples culturas nacionales y regionales.
5. Pervive un alto sentido de pertenencia, en un importante segmento poblacional, al Centro Histórico y sus barrios.
6. Deseo de permanencia en el Centro por parte de los residentes e integración de los migrantes.

Se recomienda, como parte de las constataciones positivas y negativas:

1. Una erradicación sostenida y a largo plazo de la pobreza crítica en el Centro y otras áreas históricas de Quito, a través de un Programa Integral de Desarrollo Social y Económico Popular.
2. Reformar y mejorar los interiores de las viviendas más necesitadas, principalmente en cuanto servicios básicos.
3. Erradicar el proceso de tugurización acelerada de algunos segmentos espaciales residenciales.
4. Rehabilitar el conjunto de inmuebles más necesitados (cubiertas, detalles de fachadas, escaleras, patios, etc.).
5. Mejorar el escenario urbano, vía arreglo de canalones, pintada de fachadas, limpieza de calles, iluminación, etc.
6. Agregar elementos cotidianos de vida con el objeto de promover a las zonas deprimidas: mercados al aire libre, bibliotecas populares, clubes juveniles, centros culturales, espacios recreativos, etc.

Todo aquello enmarcado en una política de racionalización de los usos, descentralización participación democratización y desarrollo.

Para ello el Plan Maestro cree adecuado trabajar en un: "Programa de Desarrollo Comunitario" que comprende: Generación de empleo, capacitación y crédito que implica apoyo a las actividades turísticas y artesanales, capacitación de los agentes involucrados, estímulo para el mejoramiento de la producción y empleo; protección y desarrollo de la familia, la mujer, la infancia y la ancianidad".

A través del diseño de un Programa Integral de Desarrollo Microsocial, con los siguientes alcances:

1. El objeto de un proyecto de Reactivación Económica Piloto de carácter popular es el de incidir en un campo estraté-



gico de la economía local y cantonal, mediante el uso de dos variables interrelacionadas:

- 1.1. Capacitación de mano de obra vía mejoramiento en la calidad de su oferta en la rama de la construcción, artesanía y turismo a través de la creación de Talleres-Escuelas y Casa de Oficio.
- 1.2. Expansión del aparato productivo local en relación a la construcción (orientada a la rehabilitación edilicia y mantenimiento), artesanía (creación de talleres populares) y turismo (ventas, guías andinas, etc.).
2. Dependiendo de la magnitud de la expansión económica (al interior del actual escenario de crisis), se generará un sensible crecimiento en la calidad material de vida, momento en que se harán posibles proyectos de protección social.
Lo óptimo sería a mediano plazo hacer coincidir ambos procesos: de expansión y/o crecimiento con calidad de vida local.
Aquello es posible si se diseñaran y ejecutaran proyectos estratégicos como:

PROYECTO No. 1 TURISMO POPULAR NACIONAL E INTERNACIONAL

Fomento posible a partir de:

- Promoción de actividades culturales integradas.
- Promoción de artesanías andinas.

- Promoción de hitos culturales-históricos.
- Promoción de unidades de recreación

AREA EXPERIMENTAL: PLAZA DE SANTO DOMINGO Y SU ENTORNO.

Necesidad de reactivar el proyecto de turismo popular planteados por la Dirección de Desarrollo de la Comunidad del Municipio coadyuvando a su realización mediante la puesta en valor de un microcircuito turístico que muestren las expresiones pluriculturales y referentes históricos del entorno urbano (señalizaciones, placas, etc.) Casa de Eugenio Espejo y José Mejía Lequerica, la Cruz de Espejo de la Iglesia de Santo Domingo, Casa de García Moreno, sitio del asesinato de Borja (periodista), paseo de La Ronda, calle de Los Milagros, calle de La Madrid, etc.

El Municipio diseñaría GUIAS HISTORICAS de los diversos hitos, sitios, etc. y su distribución en los barrios entre residentes y usuarios del Centro y su entorno.

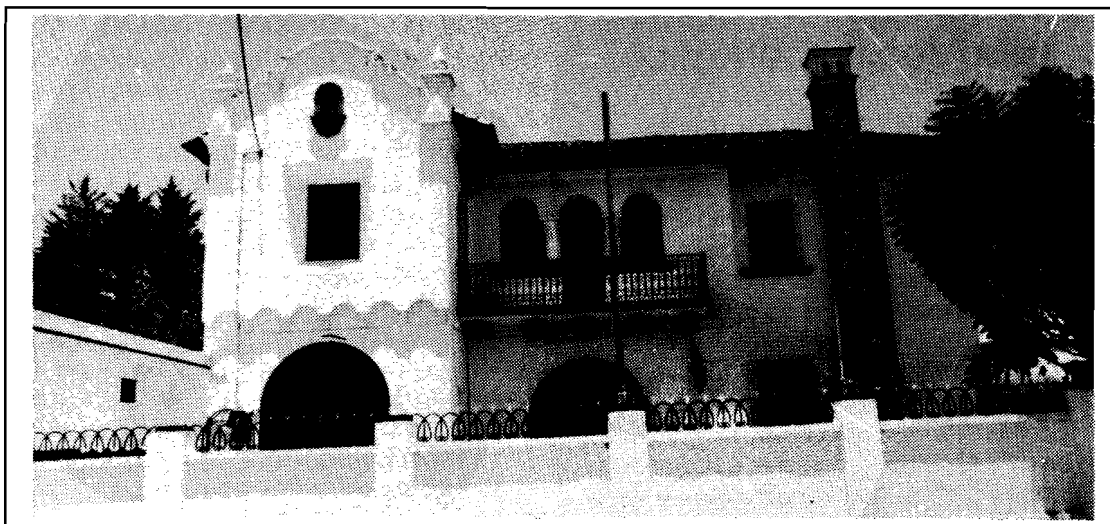
OBJETIVO

Concientizar acerca de la importancia histórica de la microárea y evaluar el grado de identidad entre usuarios y patrimonio edificado.

Sub-proyecto (1.1) Capacitación empresarial: de producción artesanal, ventas y turismo popular.

Creación de un hotel-escuela en el área.

Sub-proyecto (1.2) Sistema de créditos para microempresas pilotos.





PROYECTO No. 2 REHABILITACION EDILICIA

POSIBLE A TRAVES DE

- Intervenciones directas vía compras (Municipio, Ministerio colaboración externa) y/o acuerdos con propietarios.
- Ordenanza de ayuda a la rehabilitación vía exoneración impuestos, subvenciones, etc.
- Propuesta jurídica y económica para el acceso a la propiedad de la vivienda (inquilinato).

Tanto el primero como el segundo proyecto implicaría la generación de sub-proyectos locales:

Sub-proyecto (2.1) Empresa mixta de materiales de construcción tradicionales y generales.

AQUELLO PROPENDERIA A:

GENERACION DE EMPLEO RURAL Y URBANO

Vía puesta en valor los recursos naturales del cantón y de la provincia (caso: Rumiucucho) útiles a la construcción. Generando una dinamización de las economías campesinas y populares urbanas (marginadas), individuales y cooperativizadas, para la producción de tejas, adoquines, etc.

OFERTA DE INSUMOS CONSTRUCTIVOS A BAJO COSTO

Vía oferta al mercado popular del cantón materiales de bajos costos para la rehabilitación o construcción de viviendas a través de la compra de insumos y/o bienes intermedios ofrecidos por los almacenes municipales.

Sub-proyecto (2.2) Taller de investigación y capacitación artesanal para la rehabilitación edilicia con usos de materiales constructivos tradicionales andinos-coloniales y post-coloniales.

Sub-proyecto (3.3) Taller-Escuela de Oficios para la Rehabilitación Juvenil y la Rehabilitación.

Este conjunto de proyectos y sub-proyectos generaría efectos multiplicadores para la rehabilitación y el desarrollo con partici-

pación social y en la ejecución del Programa X: DESARROLLO COMUNITARIO. APOYO A LA MUJER, LA FAMILIA, LA INFANCIA Y LA ANCIANIDAD.

Para la realización de obras inmediatas de carácter social, sugerimos:

- La Casa ubicada en las calles Guayaquil No. 415 y Morales podría funcionar el taller de arte popular. Esta casa pertenece a la Fundación Hallo que la está restaurando.
- La Casa ubicada en la esquina de las calles Maldonado y Morales está en venta. (Teléfono 230-993). Puede ser adquirida también para uso cultural.
- Junto al Centro Médico "Hogar de Pompeya", que pertenece a la Orden de los Dominicos, ubicada en las calles Montúfar y Pereira, existe una edificación apropiada para otro uso social: guardería o casa comunal para las organizaciones de base.

Varias son las necesidades básicas locales que deben ser intervenidas:

- Seguridad policial
- Alumbrado público
- Espacio recreativo con canchas deportivas
- Guardería
- Limpieza de calles: Plaza y entorno
- Baterías sanitarias
- Rehabilitación Monumentos y edificaciones (José Mejía Casa de la Virgen, Paseo de La Ronda, Casa de Sucre, Casa de Espejo).
- Otras obras emergentes.

La política de rehabilitación a través de la aplicación de acciones estratégicas de fomento económico y social, permitiría alcanzar, funcionalizar y compatibilizar los usos con los soportes físicos existentes, recuperando el Area Histórica Central y su entorno como un escenario cultural vivo.

Una de las propuestas a manejar es la participación directa de los propietarios en la venta y arriendo de locales, terrenos, casas, etc. con el objeto de evitar el pago de primas a intermediarios, por lo que se ve disminuida su presencia en el área de estudio, generando efectos nuevos de características inéditas como la expulsión permanente de los residentes, quienes se trasladan a nuevos asentamientos poblacionales o a los existentes en el sur o norte de la ciudad, sin que se logre



encontrar los mecanismos que impidan la pérdida del carácter residencial del centro.

POLITICAS HABITACIONALES

En cuanto a políticas hay que retomar el problema de la vivienda. Las fuertes presiones ejercidas por los distintos sectores monopólicos del capital de la construcción han colaborado fuertemente en la orientación que las políticas de vivienda han tenido en estos mismos años. Lo que parecía una alternativa de solución para estos sectores "insolventes", es decir, la posibilidad de organización en cooperativas o en organizaciones populares para acceso a la vivienda, ha sido truncada por esta "filosofía" que ha primado en las instituciones mencionadas. En este sentido, es importante señalar lo que al respecto dice el documento: "Ecuador 20 años de vivienda" ensayo JNV: "...cabe advertir que la suspensión de la acción préstamos a cooperativas se asoció fuertemente a la crisis y a los graves problemas económicos que se enfrenta, lo que dio lugar consecuentemente a cerrar este rubro de operaciones bancarias; más si a los componentes antes citados, concurren corrientes económicas de utilidad, hay la capacidad estructural y administrativa de la JNV-BEV para operar eficientemente en el programa de desarrollo cooperativo". Pero, los pocos intentos realizados por dichas instituciones en el marco de una participación han sido resultados no satisfactorios en términos de inserción y comprensión de la problemática urbana-edificatoria y poblacional del Centro Histórico. Ver ejemplos: IESS EN SAN MARCOS Y JNV EN SAN JUAN experiencias en las que se han transplantado estos patrones de asentamiento a tejido urbanos consolidados que nada tienen que ver con las nuevas y extendidas urbanizaciones que se realizan tanto en el norte como en el sur.

Con estos antecedentes, es necesario una visión diferente en la resolución del problema de la vivienda, que permita alternativas "válidas" en términos de no individualizar el problema de la vivienda a la única solución de las condiciones de vida hacia "adentro", entiéndase del predio hacia adentro, es decir en términos de la tradicional solución en m². y servicios. El plantear la solución del problema de la vivienda en el CHQ implica hacerlo

desde una óptica no clientelar, implica un discurso que redescubra la necesaria implicación del individuo a la ciudad, es decir el reconocimiento del hombre en tanto ente reivindicado no solo en términos cuantitativos sino también cualitativos. La devolución del individuo a la ciudad como Patrimonio Social es fundamental. El hombre vinculado a su vivienda, pero también a su barrio, con sus plazas, esquinas, escalinatas, etc.

Es al interior de esta óptica, que se plantea una serie de interrogantes que apuntarían a fortalecer una posible participación Municipal en la resolución del problema de la vivienda. Inquietudes que deberían ser discutidas, seguros que de la misma se produzcan ideas más concretas de dicha participación. Estas inquietudes deben servir para definir el marco teórico que debería orientar la participación municipal en este campo. Dichas inquietudes se centran en los ejes de discusión siguientes:

- i. No se puede hablar de una política de vivienda para el Centro Histórico de Quito sin hablar de una política de desarrollo urbano para el resto de la ciudad, misma que debe inscribirse dentro de una política nacional de vivienda. Esto implicaría un trabajo coordinado entre el Estado y los Municipios. De esta manera, el Estado se dedicaría a resolver el problema de la vivienda para sectores no solventes como debería ser y el problema de los sectores solventes podría ser resuelto por la iniciativa privada mediante la canalización de recursos "existentes" hacia estos sectores.
- ii. Es fundamental identificar el agente o agentes del Centro Histórico de Quito a quienes vaya dirigida dicha política, ésta la importancia de contar con cifras que den cuenta de una manera más real sobre el tan repetido problema de la tuguización hacinamiento, etc. En este sentido, es importante recalcar la "arbitrariedad" con la que se han manejado las cifras que pretenden diagnosticar el problema habitacional del Centro Histórico de Quito. Existe un desacuerdo total con respecto a las densidades. Así mientras en algunos documentos se manejan densidades de entre 200 a 400 hab/ha. (Carrión y otros) en otros se llegan a manejar hasta de 900 y 1000 hab/ha.



(Benavides). El error de dichas cifras se debe a la tendencia a homogenizar cuantificadores en base a promedios lo que creemos que es inaplicable a una realidad tan heterogénea como es la del Centro Histórico de Quito. Así en una misma manzana se dan las más diversas formas de ocupación del espacio, las que pueden pasar desde una sobre-utilización hasta la total desocupación pasando por la sub-utilización del mismo. El Plan Maestro está empeñado en que, a través del inventario del patrimonio edificado, se busquen indicadores más confiables que den cuenta en términos un poco más reales de la dimensión de este problema. En esta perspectiva, es importante señalar lo que al respecto se maneja en México a través de la SAHOP para definir los estándares de habitabilidad y déficit de vivienda.

Déficit de vivienda es el conjunto de necesidades insatisfechas de la población en materia habitacional, existentes en un momento y territorio determinado. Numéricamente se expresa mediante el cálculo aproximado de:

- Déficit absoluto o carencia de vivienda, es decir, la diferencia entre el total de familias y el total de unidades de vivienda;
- Déficit relativo a condiciones inadecuadas de habitabilidad, es decir, requerimientos para eliminar el hacinamiento de viviendas con espacio insuficiente y requerimientos de sustitución de viviendas totalmente deterioradas con el estado físico que las constituyen.

El déficit de vivienda puede ser medido en forma particularizada a partir de diversos parámetros como son: número de familias por vivienda, promedio de habitantes por cuarto, deterioro de los materiales, deficiencia constructiva y carencia de servicios entre otros.

El déficit de vivienda no es un simple desajuste en el mercado habitacional, o consecuencia de diferentes técnicas organizativas o de diseño en la producción de viviendas; su explicación debe referirse estructuralmente a otras carencias que, como las atinentes al empleo y al ingreso en sí inciden en su determinación causal, impidiendo que gran parte de la población pueda pagar los altos costos de la vivienda y de sus elementos componentes: tierra, materiales de construcción fuerza de trabajo, financiamiento y tecnología etc. Estos criterios han sido recogidos por el Plan Maestro para que a través de un muestreo sobre 5000 edificaciones existan índices más confiables y ubicados geográficamente sobre el problema habitacional para el Centro Histórico de Quito. Esto no solo con el ánimo de diagnosticar adecuadamente sino también con el fin de ejercer políticas de acción a corto, mediano y largo plazo dentro de los lineamientos planteados.

De la revisión de la política de vivienda en el país se puede inferir la necesaria participación del Municipio en la solución del problema deficitario. Existen razones vigorosas, entre las que se destacan: quien ejerce el control urbano no puede estar al margen del problema habitacional, peor cuando se trata de abordarlo en zonas consolidadas y habitadas, en las que entran en juego una varie-





dad de elementos que son de competencia municipal.

Esto es, la conservación del patrimonio edificado, la regulación y reglamentación del control, etc.

En esta perspectiva, es fundamental la reorientación de la POLÍTICA DE VIVIENDA a nivel nacional, en el que las municipalidades puedan y deban generar una activa participación no solo administrativa, en términos de control, sino también presupuestaria, puesto que quien más cerca está en conocer la problemática de las condiciones de vida de sus habitantes son dichos organismos.

Algunas experiencias al respecto son válidas. Tal el caso del Centro Histórico de Bolonia, por ejemplo, donde se logró una recuperación integral del patrimonio a través de una activa participación de la población.

La definición de una política municipal de vivienda para el núcleo central (CH) de Quito, puede formularse; conociendo:

1. Lo distintos sujetos que viven en las áreas históricas, el régimen de propiedad dominante, el inquilinato, los grados de solvencia o insolvencia económica;
2. El grado de deterioro, cuantificado y cualificado para contar no solo con una caracterización social y espacial.
3. Las condiciones de vida a nivel de servicios, número de familias por cuarto, número de cuartos por edificación para estudiar el grado de sub-ocupación o sobreutilización del espacio;
4. Interesa analizar la demanda, los distintos niveles organizativos y mediaciones políticas y gremiales existentes.

Si se acepta una decidida participación municipal en la solución del problema habitacional, cada nueva Administración de la ciudad, en función del sector al que se dirija, deberá definir la política a ejecutar ya sea en relación al tipo de tenencia de la propiedad o al alquiler.

SE DEBEN ESTRUCTURAR Y/O DISEÑAR

- Programas de Apoyo para el acceso a la propiedad.
- Programas de Apoyo para la organización de autoconstructores.

Las instituciones u organizaciones que buscan maximizar la rentabilidad de sus in-

versiones, resuelvan el problema de aquellos sectores solventes. En sentido contrario, las municipalidades deben establecer Programas y Proyectos destinados a los menos favorecidos, a los denominados "sectores insolventes".

El Municipio debe mantener la propiedad del patrimonio edificado y el inquilinato, solo en los casos de actores sociales que no entren como voluntario en un programa de acceso a la tenencia.

Aquello tiene sus ventajas por cuanto:

- Resuelve el problema de las condiciones de vida de los actores sociales en situación vital crítica.
- Se asegura el mantenimiento del patrimonio edificado.
- Y se garantiza, vías adquisición de inmuebles la consolidación del uso residencial en las áreas históricas y su preservación.

Una sostenida política municipal de vivienda tiene múltiples implicaciones tanto a nivel de generar algunos correctivos en el mercado laboral (creación de nuevos puestos de trabajo vía programa de rehabilitación, así como en el fomento del turismo y otros efectos multiplicadores en la esfera productiva consuntiva de estas áreas.

Una política de vivienda para el Centro Histórico de Quito debe enmarcarse en una política habitacional global. No se puede hablar de vivienda en el Centro Histórico al margen de las viviendas periféricas.

La política de vivienda debe ser diferente en función de la caracterización de lo social y espacial:

SOCIAL	Inquilinato Propietario
ESPACIAL	Rehabilitación Restauración
nueva	Vivienda

Que, además apoye una reformulación de las Ordenanzas de Protección y usos que limiten la fuerte tendencia a la terciarización.

Siendo fundamental para la continuidad el que se genere, como reivindicación a través de movimientos sociales, el mejoramiento de la calidad de la vivienda.



Todo ello implica:

1. Incrementar acciones de mejoramiento o renovación urbana acordes con las áreas de mayor densificación de las zonas actualmente consolidadas, en vivienda, para garantizar la permanencia y conservación.
2. El área histórica central de Quito alcanza densidades brutas, tanto habitacional como poblacional, altas con relación a otras zonas de la ciudad, en condiciones de un espacio cualitativamente bajo, además de no utilizable en su totalidad por las condiciones de deterioro, humedad, limitada funcionalidad y otros factores que conducen a un índice más bajo que el establecido.
3. Hay un alto índice de residentes arrendatarios en condiciones de ingresos más bien bajos, es decir residentes que en forma individual no accederían a una vivienda propia.
Las relaciones del arrendador con el arrendatario son cada vez más complejas, a la par con las condiciones de deterioro y descuido a las que están sujetas las edificaciones, relaciones que se agudizan por la casi nula aplicabilidad de un marco legal obsoleto y desajustado con respecto a las complejas condiciones de habitabilidad y rentabilidad.
4. La combinación del máximo gasto de mantenimiento con la máxima división del espacio habitable que aloje a un mayor número de familias y de comercios, hace del Centro de Quito un área de la

ciudad que estimula cada vez mayores afanes especulativos.

En estas circunstancias, es imperiosa la necesidad de redefinir el conflicto que implica el deterioro del conjunto edificado, y de las condiciones de vida de sus habitantes, agudizado por las difíciles condiciones de la economía del país y la más aguda incidencia en los sectores de más baja condición económica. Todo ello reflejado en la vivienda y en el conjunto de factores que la condicionan como problema substancial de la estructura urbana.

Hay que definir una clara política de intervención inscrita en la política urbana global que posibilite la configuración de una estrategia más viable para enfrentar el problema de la vivienda y las condiciones de vida en el Centro Histórico de Quito.

El ente municipal debe asumir la iniciativa para convocar a los varios agentes sociales que deban involucrarse en el interés por rehabilitar en forma integral la vivienda, el hábitat urbano y el patrimonio cultural y social del Centro Histórico.

Los agentes básicos a los que habría que convocar, son las instituciones de vivienda y los entes poblacionales, en este caso: la JNV/BEV como el organismo estatal que planifica, financia y construye vivienda de interés social y los grupos vecinales y ciudadanos individuales que constituyen la expresión participativa básica de ese interés al cual se adscriban agentes sociales intermedios como cooperativas, inmobiliarias y organizaciones comunitarias.





5. Una alternativa que habría que canalizarla, será la de la conformación de una unidad o fondo interinstitucional sobre la base del Ilustre Municipio de Quito y JNV/BEV que configure los contenidos centrales de una política de vivienda global para la ciudad e inscrita para el Centro Histórico de Quito.

El objetivo de la acción será la de captar recursos dirigidos al desarrollo de soluciones de vivienda en las áreas históricas, y sobre todo en el Centro Histórico de Quito.

En todo caso, podría ser un mecanismo para la transferencia de fondos del Estado hacia la Municipalidad para la inversión en vivienda y para la utilización de líneas de crédito internacional no utilizados como los de BIRF y BID (2898 y 805) que en gran porcentaje están destinados a programas de mejoramiento de vivienda que es una modalidad muy apropiada de intervención en el Centro Histórico de Quito y núcleos históricos de parroquias.

Como principio básico, deberá tenderse al cambio desde un modelo centralizado que es el que ha venido operando por la vía de la JNV/BEV hacia un modelo más participativo, incluso de una escala muy diferente, que utiliza los pocos recursos económicos, pero que además canaliza el recurso humano disponible, a través de la misma capacidad de la gente para organizarse y resolver.

6. Deberá dejarse de lado la implementación de grandes programas demorados y rígidos. Se requiere más bien la ejecución rápida de Proyectos Pilotos que devuelvan la credibilidad a la población incentive una cadena de nuevos mini-programas participativos y promueva la organización de la comunidad.

Para ello, se deberá iniciar la gestión de orden político para impulsar modificaciones en el régimen de propiedad en el Centro Histórico de Quito que permita ampliar el espectro de soluciones de vivienda para los sectores más necesitados que son los arrendatarios. Igual para la adecuación del instrumental legal y jurídico-político que permita acciones efectivas bajo nuevas modalidades de financiamientos, garantías, amortizaciones, etc.

También, deberá dejarse abierta la posibilidad a la intervención a la empresa privada por la vía de empresas inmobiliarias dirigidas

a sectores medios y por la vía de excenciones tributarias a través de inversiones en el sector, e incluso de modalidades de pago de utilidades empresariales a través de la retribución directa en las soluciones de vivienda, lo cual demanda también adecuaciones de orden legal, general y tributarios, para su factibilidad.

El costo de la decisión política e institucional de intervenir para la rehabilitación integral de las áreas históricas y, particularmente, del Centro Histórico de Quito, demanda de un conjunto de aportaciones tanto del Municipio como del gobierno nacional y de los organismos internacionales, que no serán recuperables pero que constituirá la inversión necesaria para impulsar el interés público por rescatar el Centro Histórico y los núcleos históricos.

1. La ayuda institucional: CENDES y CETUR demandan una asistencia técnica para el desarrollo y la planificación del sector. Se aspira a intercambios de expertos a través de los respectivos organismos. Como un método de trabajo se podría establecer un acuerdo entre los Ministerios (o autoridades).
2. La ayuda a la inversión. La inversión tiene primera prioridad para CENDES y luego ubica a la asistencia técnica para el desarrollo y la planificación puntualizando con respecto a la inversión extranjera hacia el país. En particular, se plantea la presencia de grandes cadenas hoteleras siguiendo la línea de la Cordillera. CENDES y CETUR deberán estudiar la relación entre la infraestructura turística y la inversión, cuyas conclusiones y observaciones deben ser analizadas y realizadas.
3. La asistencia técnica: se requiere de un consultor especializado en promoción. Material para televisión Requerimiento para montar un programa denominado "Semana Ecuatoriana". El programa de la semana ecuatoriana consistiría en exponer artesanías indígenas, danzas, gastronomías andina y para el gran público reuniones, conferencias profesionales, prensa e inversionistas. La responsabilidad será de CETUR.

3.1 Ayuda a la formación. Necesidad de disponer de una asistencia en la capacitación sobre materia de turismo.



Por tanto, dos cuestiones de gran peso se presentan:

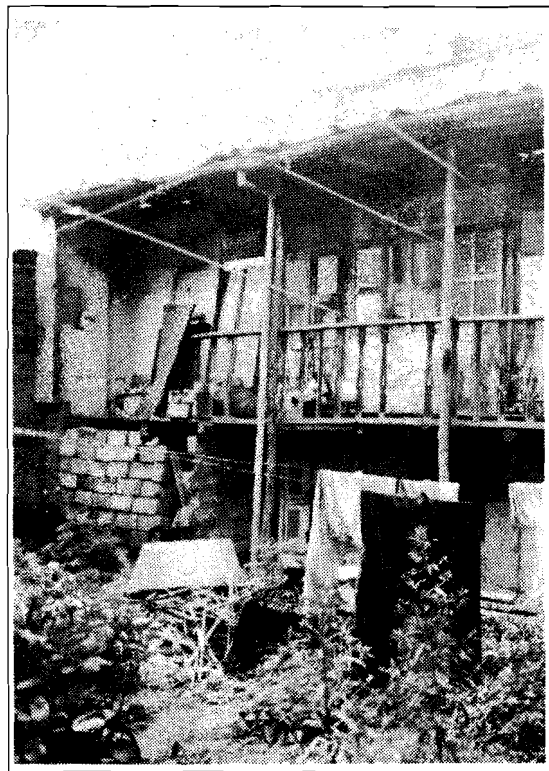
El desconocimiento del número, la distribución por profesiones, la calificación de cada especialidad y la dificultad, sino imposibilidad de evaluar las necesidades requeridas. Una primera fase de evaluación cualitativa y cuantitativa sería necesaria.

En materia de capacitación lo importante es conocer qué sucede y responder en la forma más precisa.

4. La ayuda financiera al Ecuador: Esta demanda es fuerte y para ello se requiere de una gran promoción turística internacional, particularmente Europea.

Se demanda una ayuda de la Comunidad Económica Europea o de todos los países europeos, en particular sobre Francia, FEPROTUR están planteando una ayuda similar como se lo ha realizado a Holanda y Suecia que comprende ayuda financiera para:

- Presencia en salones especializados.
- Traducción de impresión de documentos.



7.2 EN LO URBANISTICO

AREA HOMOGENEA 1 - A

SAN ROQUE - LA CHILENA - GONZÁLEZ SUÁREZ

- a. La propuesta urbana se basaría en una adecuada política de usos de suelo, la cual considere como prioridad el rescate, conservación y desarrollo armónico de las actividades dentro de esta área homogénea que posee la mayor jerarquía urbana dentro del área histórica central y respecto al de ciudad.

La propuesta de usos deberá tomar en cuenta el rol urbano actual y proyectar un futuro, que neutralice las actuales fricciones socio-económicas.

El 65,56% de la estructura edificada es de uso múltiple y tan solo el 34,44% tiene uso habitacional; es necesario incrementar el uso habitacional que a nivel general es coherente, pero que a nivel predial llega a la saturación habitacional. De otro lado, racionalizar los usos múltiples ya sea revirtiéndolos para uso habitacional jerárquico o planteando una estrategia que tome en cuenta los usos compatibles, tanto con la estructura edificada como con el rol propuesto, desalentando los usos conflictivos y reglamentando los propuestos.

- b. Con el objetivo anterior y tomando en cuenta un paulatino y regulado desarrollo de esta área se recomienda:
 - Incrementar en un bajo porcentaje el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un 65%.
 - Incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta el 160% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo se generan 68,105 m² que se los destinará a vivienda con un índice habitacional de 25 m²/hab. (construidos); es decir, 15 m²/hab. como índice neto para toda la población.

Este potencial crecimiento, incrementará, por sí solo 1.610 habitantes (374 familias), alcanzando el sector una población total de 18.159 habitantes.

Una densidad neta de 244 habitantes/hectárea y una densidad bruta de 182



habitantes/hectárea, con el afán de cumplir con el objetivo principal de preservar la estructura edificada.

Dadas estas recomendaciones, tendremos un área potencial constructiva de 1.190.757 m² y 1610 habitantes de 386.899 m² de vivienda (sin contar con las edificaciones que revertan su uso múltiple por habitacional).

De esta manera, se disminuye de 68 m² construidos por habitante a 65,6 m²/habitante, de los cuales 25 m² serían utilizados en vivienda. Y 40,6 m² se utilizan en equipamiento urbano (centro de ciudad) y usos múltiples.

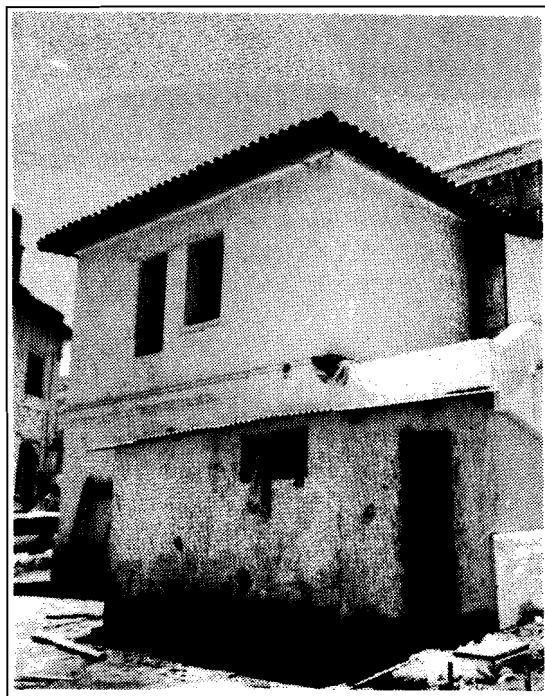
La propuesta de usos incentivará el uso habitacional, restringiendo el uso múltiple y preservando el patrimonio edificado sea religioso o civil.

De esta manera, se incrementa el uso habitacional de un 34,44% a un 38,12% y el uso múltiple se lo neutraliza de un 65,56% a un 1,88%.

AREA HOMOGENEA 1 - B

LA LOMA - SAN MARCOS

- a. La propuesta urbana se fundamentará en los datos actuales de uso del suelo, donde el carácter habitacional es la prin-



cipal vocación o tendencia de esta área homogénea, la misma que deberá ser mantenida y revitalizada mejorando los índices netos de habitabilidad; tomando en cuenta que la tugurización se da a nivel predial, se reglamentará el uso habitacional proponiendo un índice de habitabilidad constante de 25 m² por habitante.

Los usos múltiples y el equipamiento a nivel sectorial están equilibrados respecto a la población con un ligero excedente que no tiene mayor ingerencia al interior del área.

- b. Con el objetivo anterior y tomando en cuenta un paulatino y regulado desarrollo, se recomienda:

- Incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un 50%.
- Incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta un 100% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo se generan 31.875 m² que se los destinará a uso habitacional con un índice reglamentado de 25 m² por habitantes, es decir, 15 m² netos de habitabilidad por persona.

La población actual tendrá que racionalizar su vivienda y, además, reubicarse en la nueva estructura física, con el objeto de mejorar su condición de vida.

Este potencial crecimiento solo permitirá el incremento de 53 habitantes nuevos (12 familias), alcanzando el sector una población de 9551 habitantes totales.

Con una densidad neta de 314 habitantes por hectárea y una densidad bruta de 235 habitantes por hectárea.

Esta área homogénea va a permanecer estable en su estructura urbana, con un área potencial construida de 303.847 m² y 9.551 habitantes, incrementando el uso habitacional de 210.671 m² a 238.771 m² de vivienda (sin contar probables edificaciones que revertan su uso múltiple por habitacional).

Se está aumentando de 28,6 m² construidos por habitante a 31,8 m² por habitante, de los cuales 25 m² utilizados en vivienda y 6,8 m² en equipamiento urbano, comunitario y servicios.

De esta manera, el uso habitacional crece del 77,5% al 78,6% y el uso múltiple se equilibra del 22,5% al 21,4% de la estructura



edificada.

Paralelamente, la política de usos de suelo restringida, el aumento excesivo de la estructura edificable y el acceso del múltiple a esta área, con el objeto de mantener y mejorar el nivel habitacional.

AREA HOMOGENEA 1 - C

AGUARICO - SAN SEBASTIÁN

- a. La propuesta urbana se fundamentará en los datos actuales del uso del suelo, donde el carácter habitacional es la principal vocación o tendencia de esta área homogénea, la misma que se la fortalecerá mejorando el índice de habitabilidad.

Tiene una densidad poblacional que empieza a afectar a la estructura edificada, la cual tiene pocas probabilidades de crecimiento, es menester disminuir la población actual y revertir parte del uso múltiple para uso habitacional.

- b. Con este objeto se recomienda frenar el crecimiento de la estructura edificada: incrementar en un mínimo porcentaje el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un máximo del 60%, (promedio).
- Incrementar en un mínimo porcentaje el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta un máximo del 110% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo, se genera solo 12.313 m² que se los destinará a vivienda con un índice reglamentado de habitabilidad de 25 m²/habitante (construidos), es decir 15 m²/habitante como índice neto de habitabilidad.

La población decrecerá de 12.353 habitantes a 10.400 habitantes (2.418 familias) con una densidad bruta de 249 habitantes/hectárea y una densidad neta de 319 habitantes/hectárea.

Con lo cual, se tendrá un área total construida de 358.765 m², obteniendo 34 m² construidos por habitante, de los cuales 25 m²/habitante se destinará a uso habitacional, 6,8 m² a equipamiento urbano, y un 2,2 m² por habitante tendrían que revertir su actual uso múltiple a uso habitacional.

Con estas recomendaciones el uso habitacional crece el 61,6% al 72,5% y el uso múltiple se equilibra del 38,4% al 27,5% de la estructura edificada.

AREA HOMOGENEA 2 - B

SAN DIEGO Y AGUARICO

- a. La propuesta urbana se fundamentará en los datos actuales de usos del suelo, el carácter habitacional de esta área debe mantenerse y revitalizarse, además que se hace prioritaria una nacionalización de la vivienda, de acuerdo a índices habitacionales que mejoren el nivel de vida de los usuarios de esta estructura edificada. Se propone reglamentar el índice de habitabilidad en 20 m² por habitante.

Es de especial importancia los equipamientos urbanos, se propondrá la racionalización de los usos múltiples que se encuentran adyacentes al mercado San Roque para evitar fricciones en las actividades propias de este equipamiento.

- b. Con el objetivo anterior se recomienda:
 - Incrementar, en un bajo porcentaje, el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un máximo de 65%.
 - Incrementar, en un bajo porcentaje, el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta un máximo del 138%, con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo, apenas se generan 3.728 m² que se los destinará exclusivamente a uso habitacional, con un índice reglamentado de 20 m²/habitante, es decir 12 m² netos de habitabilidad por persona.

La población actual tendrá que racionalizar su vivienda con un probable decrecimiento de los habitantes.

El potencial crecimiento de la estructura edificada permitirá racionalizar las unidades habitacionales mas no su incremento, de este modo, la población decrecerá de 4.248 habitantes a 4.235 habitantes (985 familias) con una densidad neta de 220 hab/hectárea y una densidad bruta de 178 hab/hectárea.

Con lo cual, tendremos un área total construida de 265.450 m² obteniendo 63 m² construidos por habitante, de los cuales 20



m² serán utilizados en vivienda y 43 m² seguirán destinados al gran equipamiento urbano y uso múltiple de esta área (cementerio de San Diego y mercado San Roque).

De esta manera, el uso habitacional crece del 31% al 32% y el uso múltiple se equilibra del 69% al 68%.

Paralelamente, la propuesta de usos de suelo restringirá el aumento de la estructura edificada y el acceso del uso múltiple a esta área.

AREA HOMOGENEA 2 - C

EL PLACER - EL TEJAR

- a. La propuesta urbana se concretará en fortalecer el carácter habitacional, en la posibilidad que brinde la estructura edificada, puesto que las factibilidades de incremento estructural son reducidas.

A la vez, se protegerán los hitos como el convento de El Tejar o El Panóptico García Moreno. Por otro lado, es necesario reglamentar el uso comercial y de servicios que intervienen de manera expansiva en el sector Ipiales así como la racionalización del transporte público y la funcionalidad de los grandes parqueaderos ubicados en esta área homogénea.

- b. Con los objetivos anteriores se recomienda:
 - Incrementar en un mínimo porcentaje el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un 35%.
 - Incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta un máximo del 80% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo se generan 37.382 m² que se destinarán a vivienda con un índice de habitabilidad reglamentado de 20 m²/habitante, es decir 12 m² netos de habitabilidad por persona.

La población actual tendrá que racionalizar su vivienda y además reubicarse en la nueva estructura física y así mejorar su condición general de vida.

Este potencial crecimiento solo permitirá el incremento de 682 habitantes nuevos (148 familias), alcanzando el área una población total de 7.634 habitantes.

Con una densidad neta de 220 habitantes/hectárea y una densidad bruta de 160 habitantes/hectárea.

Esta área homogénea alcanzará un área construida de 277.095 m² con 7.634 habitantes, incrementándose el uso habitacional de 115.301 m² a 152.683 m² de vivienda.

Se estaría incrementando de 34,5 m² construidos por habitante a 36 m²/habitante, de los cuales 20 m² serán utilizados en vivienda y 16 m² en equipamiento urbano, equipamiento comunitario y uso múltiple.

De esta manera, el uso habitacional crecería del 48% al 55% y el uso múltiple se equilibraría del 52% al 45%.

La propuesta de usos del suelo restringirá el aumento excesivo de la estructura edificada y el acceso del uso múltiple a esta área, mejorando el nivel habitacional.

AREA HOMOGENEA 2 - D

SAN JUAN

- a. La propuesta urbana se fundamentará en fortalecer y racionalizar el uso habitacional y, a la vez, restringir el acceso del multiuso que genera un proceso de deterioro de la estructura edificada. Para esto se reglamentará un índice de habitabilidad de 252/habitante con el objeto de mejorar el nivel de vivienda.
- b. Con el objetivo anterior se recomienda:
 - Congelar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) en un 58%.
 - Congelar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) en un 126% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos antecedentes de intensidad de ocupación del suelo, se generan apenas 665 m² que se los destinará a uso habitacional y que captará parte de la racionalización de la vivienda con un índice de habitabilidad reglamentado de 25 m²/habitante, es decir 15 m² netos de habitabilidad por persona.

La población actual tendrá que disminuir, racionalizando su vivienda y reubicándose en la estructura física existente.

Esta recomendación reducirá la población de 8.446 habitantes a 5.173 habitantes.

Con una densidad de:

- Densidad bruta máxima: 300 m²/hab.
- Densidad neta: 372 metros²/habitante.



El área homogénea permanecería estable en su estructura edificada con 175.219 m² y una población de 5.173 habitacional de 126.788 m² a 129.325 m² de vivienda.

Aumentando de 20,6 m² construidos por habitante a 33,8 m² por habitante, de los cuales 25 m² serán utilizados en vivienda, 8,8 m² serán utilizados en equipamiento urbano y usos múltiples.

El uso habitacional crecería del 72,6% al 73,8% y el uso múltiple se equilibraría del 27,4% al 26,2% de la estructura edificada.

La propuesta de usos restringirá la densidad poblacional de esta área y no admitirá el incremento de usos múltiples.

AREA HOMOGENEA 2 - E

SAN BLAS - LA TOLA

- a. La propuesta urbana se fundamentará en fortalecer y racionalizar el uso habitacional de esta área homogénea, generando nueva estructura edificada y revirtiendo parte de los usos múltiples a habitacionales con un índice reglamentado de 2,5 m²/habitante.

Se restringirá el uso múltiple con el objeto de equilibrar la compatibilidad con el uso habitacional propuesto.

- b. Con el objeto anterior se recomienda:
 - Incrementar el coeficiente de ocupación de suelo (COS) hasta un 55%.
 - Incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta un 110% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de

3 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo se generan apenas 11.691 m² que se destinarán para uso habitacional con un índice reglamentado de 15 m² netos de habitabilidad por persona.

La población actual tendría que decrecer de 12.813 habitantes a 12.052 habitantes, la población iría racionalizando su vivienda y reubicándose en la nueva estructura física con el objeto de mejorar su condición de vida.

Con una densidad neta de 332 habitantes por hectárea y una densidad bruta de 250 habitantes por hectárea.

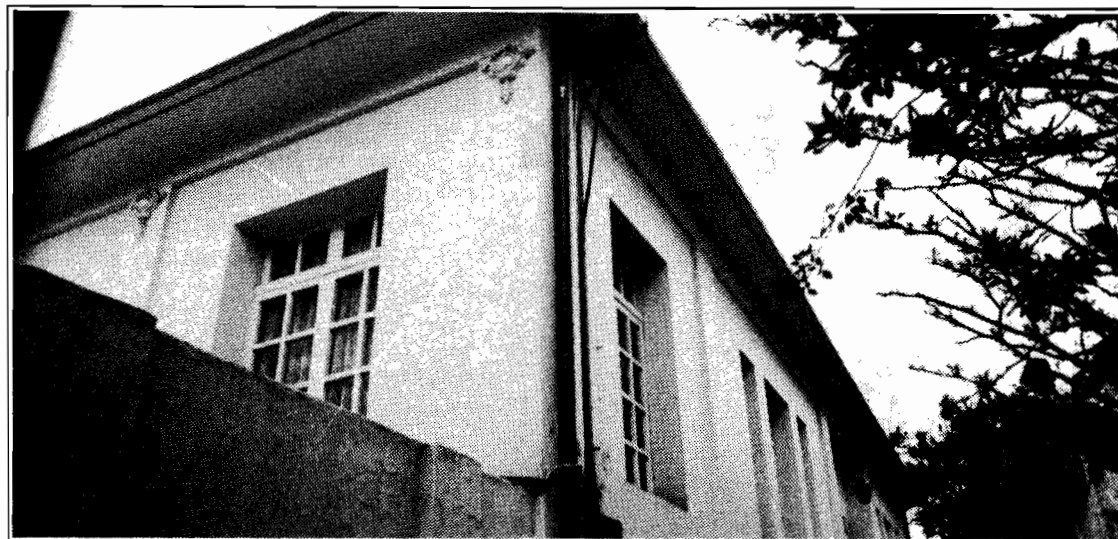
Esta área homogénea permanecería estable en su estructura urbana, con un área potencial construida de 398.702 m² y 12.052 habitantes, incrementando el uso habitacional de 266.620 m² a 301.291 m² de vivienda, aumentando del 30,2 m² construidos por habitante a 33 m² por habitante, de los cuales 25 m² serán utilizados en vivienda y 8 m² en equipamiento urbano, equipamiento comunitario y usos múltiples.

De esta manera, el uso habitacional crece del 68,9% al 75,6% y el uso múltiple se equilibra de 31,1% a 24,4% de la estructura edificada.

AREA HOMOGENEA 2 - F

LA RECOLETA

- a. La propuesta urbana se referirá exclusivamente a la racionalización del uso po-





blacional con un índice reglamentado de 20 m²/por habitante. Para revitalizar y mejorar las condiciones de la vivienda.

Se reglamentarán los usos múltiples tratando de que no se suscite una expansión a causa de la concentración de actividades que genera el terminal terrestre.

- b. Con el objetivo anterior se recomienda:
- Incrementar en un reducido porcentaje el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un 50%.
 - Incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta un 110% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos coeficientes de densidades de ocupación del suelo se generan 14.824 m² que se los destinará a uso habitacional con un índice reglamentado de 20 m²/hab., es decir 12 m² netos de habitabilidad por persona.

La población actual tendría que racionalizar su vivienda, irse reubicando en la nueva estructura física, con el objeto de mejorar su condición habitacional.

Compatibilizada la potencial estructura física y una densidad poblacional equilibrada se propone una densidad neta de 323/hab/hectárea y una densidad bruta de 220 habitante/hectárea, manteniendo la población actual de 3.735 habitantes.

La potencial estructura física tendrá 127.302 m² y 3.735 habitantes, incrementado el uso habitacional de 57.111 m² a 74.700 m² de vivienda.

Se está aumentando de 30 m² construidos por habitante a 34 m²/habitante, de los cuales 20 m² serán utilizados en vivienda y 14 m² en equipamiento urbano (terminal terrestre y servicios complementarios) y usos múltiples.

El uso habitacional se incrementa del 50% al 58,6% y el uso múltiple se equilibra del 49,3% al 41,4% de la estructura urbana.

AREA HOMOGENEA 3 - A

EL PANECILLO

- a. La propuesta urbana fortalecerá la tendencia habitacional de esta área homogénea, revitalizando y racionalizando el uso de vivienda con un índice de habitabilidad reglamentado de 20 m²/habitan-

te.

Los usos múltiples y el equipamiento se localizarán en lo posible fuera de esta área homogénea, con excepción de las áreas de protección ecológica de El Panecillo que captarán las normativas de equipamiento urbano de recreación no solo de esta área homogénea sino de los sectores inmediatos (Santa Ana, Solanda, La Colmena).

- b. Con el objetivo anterior se recomienda:
- Incrementar el coeficiente de ocupación del suelo (COS) hasta un máximo de 40%.
 - Incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta el 70% con una altura promedio de 2 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo se generan 19.302 m² que se los destinará a uso habitacional con un índice reglamentado de 20 m² por habitante, es decir 12 m² netos de habitabilidad por persona.

La población actual tendría que racionalizar su vivienda e irse reubicando en la nueva estructura física con el objeto de mejorar su condición de vida.

Este potencial crecimiento solo permitirá el incremento de 237 habitantes (53 familias), alcanzando una población total de 1.680 habitantes, con una densidad neta de 275 habitantes/hectárea y una densidad bruta de 220 habitantes/hectárea.

El área homogénea va a tener un limitado crecimiento con un área potencial construida de 42.752 m² y 1.680 habitantes, incrementando el uso habitacional de 18.467 m² a 36.872 m² de vivienda.

Aumentando de 13 m² construidos por habitante a 25 m² por habitante, de los cuales 22 m² serán utilizados en vivienda y 3 m² en equipamiento comunitario y uso múltiple.

El uso habitacional crece del 78,7% al 86,2% y el uso múltiple se reduce del 21,3% al 13,8% de la estructura edificada.

La propuesta de usos de suelo restringirá el incremento de usos múltiples y mejorará el nivel habitacional.

AREA HOMOGENEA 3 - B

LA COLMENA

- a. La propuesta urbana tenderá a jerarquizar el actual uso habitacional, revitali-



zando la estructura existente e incrementando el índice de habitabilidad.

El equipamiento urbano permanecerá sin variaciones estimables y parte del uso múltiple se revertirá a uso habitacional, a la vez esta área posee un gran colorido en las fachadas de las edificaciones, el cual crea un ambiente muy especial como paisaje urbano, de arquitectura popular, por lo cual se fortalecerá esta tendencia con una teoría y una normativa del color.

b. Con los anteriores objetivos se recomienda:

- Mantener el coeficiente de ocupación del suelo (COS) en un 50%.
- Incrementar el coeficiente de utilización del suelo (CUS) hasta un 100% con una altura promedio de 2 pisos y máxima de 3 pisos.

Con estos coeficientes de intensidad de ocupación del suelo se generan 28.796 m² que se los destinarán para uso habitacional con un índice de habitabilidad reglamentado de 20 m²/habitante, es decir 12 m² netos de habitabilidad por persona.

La actual población tendrá que racionalizar su habitabilidad, e irse reubicando en la nueva estructura física.

Este crecimiento potencial solo permitirá el incremento de 513 habitantes nuevos (116 familias) alcanzando una población total de 5.862 habitantes.

Con una densidad neta de 425 habitantes por hectárea y una densidad bruta de 150 habitantes por hectárea.

Esta área homogénea solo va a crecer en altura con un área potencial construida de 138.083 m² y 5.862 habitantes incrementando considerablemente el uso habitacional de 41.137 m² a 117.240 m² de vivienda.

De esta manera, se incrementan de 20,4 m² construidos por habitante a 23,5 m² por habitante, de los cuales 20 m² serán utilizados en vivienda y 3,5 m² en equipamiento urbano, equipamiento comunitario y servicios.

Con lo cual el uso habitacional crece del 37,6% al 85% y el uso múltiple se reduce del 62,4% al 3,5% de la estructura edificada.

La propuesta de usos del suelo restringirá el aumento excesivo de la estructura edificada y el acceso del uso múltiple a esta área, prevaleciendo el equipamiento comunitario

y urbano a nivel vecinal con el objeto de mantener y mejorar el nivel habitacional.

7.3. EN LO ARQUITECTONICO

a. La evolución histórica de los tipos arquitectónicos de la Zona Histórica Central ha definido esencialmente dos:

- la casa de patio tradicional
- la casa sin patio tradicional

Su transformación ha determinado una serie de subtipos, no todos de interés para la preservación.

En el sector UNO de la Zona Histórica Central se han escogido 998 edificaciones correspondientes a los tipos más significativos.

b. Para el sector UNO de la zona central se ha comprobado que la mayor concentración de edificaciones de interés se encuentra en los barrios González Suárez, San Blas, San Roque y La Chilena, mientras que los de mayor dispersión son: La Colmena, La Tola, El Placer y Aguarico.

c. Las intervenciones en el patrimonio son realizadas solo en un 20% de manera que se afecte a la estructura de los edificios. Los barrios González Suárez, San Roque, San Marcos y La Chilena son los más intervenidos.

d. Las intervenciones que se realizan en los edificios de la zona UNO tienen la característica de ser REHABILITACIONES inadecuadas. Tal vez debido a una política de conservación demasiado rígida que no contempla el aporte contemporáneo –de calidad– como componente de la misma.

e. El estado general de los edificios del área de estudio es bueno, solo el 14% tiene riesgo de ocupación.

f. Las zonas con edificios más deteriorados son los entornos de la Av. 24 de Mayo y El Cumandá, las laderas de El Panecillo, los alrededores de la Plaza de Sto. Domingo (hacia "La Ronda"), el barrio La Chilena y el sector de la Iglesia Santa Bárbara.

g. Los edificios en mal estado de conservación no cuentan en su mayoría con el propietario como habitante, son edificios cedidos en alquiler a gran cantidad de familias.



- h. Los elementos estructurales más deteriorados son, en la globalidad del sector UNO, las cubiertas, siendo sus fallas principales el apolillamiento y la humedad, producidos por la edad del maderamen y la falta de mantenimiento.
- i. Existen zonas donde se concentran edificaciones de valor especial y monumentos: El eje formado por la calle Rocafuerte y su entorno, desde San Roque hasta La Loma, concentrándose especialmente, en los alrededores de Sto. Domingo. El eje formado por las calles García Moreno y Venezuela y su entorno, desde la calle Rocafuerte hasta la Oriente. La calle Sucre, que vincula los conventos de San Francisco y Sto. Domingo, la calle Esmeraldas y la calle Junín.
Existen zonas donde se concentran las edificaciones de interés y las edificaciones con mayor deterioro: el barrio San Blas, en el entorno de las calles García Moreno y Esmeraldas; el entorno de la calle Flores, desde la Plaza de Sto. Domingo hasta la Plaza del Teatro, la zona ubicada entre la calle Rocafuerte y la calle Loja, en el barrio San Roque.

CONCLUSIONES

De todo lo anterior se puede concluir que:

- a. La evolución histórica de los tipos arquitectónicos de la Zona Histórica Central ha definido esencialmente dos:
 - la casa de patio tradicional
 - la casa sin patio tradicionalSu transformación ha determinado una serie de subtipos, no todos de interés para la preservación.
En el sector UNO de la Zona Histórica Central se han escogido 998 edificaciones correspondientes a los tipos más significativos.
- b. Para el sector UNO de la zona central se ha comprobado que la mayor concentración de edificaciones de interés se encuentra en los barrios González Suárez, San Blas, San Roque y La Chilena, mientras que los de mayor dispersión son: La Colmena, La Tola, El Placer y Aguarico.
- c. Las intervenciones en el patrimonio son realizadas solo en un 20% de manera que se afecte a la estructura de los edifi-

- cios. Los barrios González Suárez, San Roque, San Marcos y La Chilena son los más intervenidos.
- d. Las intervenciones que se realizan en los edificios de la zona UNO tienen la característica de ser REHABILITACIONES inadecuadas. Tal vez debido a una política de conservación demasiado rígida que no contempla el aporte contemporáneo –de calidad– como componente de la misma.
- e. El estado general de los edificios del área de estudio es bueno, solo el 14% tiene riesgo de ocupación.
- f. Las zonas con edificios más deteriorados son los entornos de la Av. 24 de Mayo y El Cumandá las laderas de El Panecillo, los alrededores de la Plaza de Sto. Domingo (hacia “La Ronda”), el barrio La Chilena y el sector de la Iglesia Santa Bárbara.
- g. Los edificios en mal estado de conservación no cuentan en su mayoría con el propietario como habitante, son edificios cedidos en alquiler a gran cantidad de familias.
- h. Los elementos estructurales más deteriorados son, en la globalidad del sector UNO, las cubiertas, siendo sus fallas principales el apolillamiento y la humedad, producidos por la edad del maderamen y la falta de mantenimiento.
- i. Existen zonas donde se concentran edificaciones de valor especial y monumentos: El eje formado por la calle Rocafuerte y su entorno, desde San Roque hasta La Loma, concentrándose especialmente, en los alrededores de Sto. Domingo. El eje formado por las calles García Moreno y Venezuela y su entorno, desde la calle Rocafuerte hasta la Oriente. La calle Sucre, que vincula los conventos de San Francisco y Sto. Domingo, la calle Esmeraldas y la calle Junín.
Existen zonas donde se concentran las edificaciones de interés y las edificaciones con mayor deterioro: el barrio San Blas, en el entorno de las calles García Moreno y Esmeraldas; el entorno de la calle Flores, desde la Plaza de Sto. Domingo hasta la Plaza del Teatro, la zona ubicada entre la calle Rocafuerte y la calle Loja, en el barrio San Roque



RECOMENDACIONES

- A) Existen cinco zonas de intervención emergente (ver plano). Son aquellas donde confluyen las siguientes clases de condiciones:

A1) Concentración de edificaciones con alto valor tipológico y con riesgo de ocupación.

A2) Concentración de inmuebles de alto valor simbólico, histórico o estético.

A3) Concentración de edificios de valor, en mal estado, utilizados en vivienda y habitadas por gran número de familias.

A4) Existencia de monumentos y ejes viales articuladores de entornos homogéneos.

- B) Estas zonas son, según su prioridad de intervención las siguientes:

ZONA ESPECIAL No. 1

El Barrio San Roque, en el sector suroccidental del convento de San Francisco, cuyo eje articulador es la calle Rocafuerte.

ZONA ESPECIAL NO. 2

El sector suroccidental del convento de Santo Domingo, cuyos ejes articuladores son las calles Maldonado, Flores y Sucre.

ZONA ESPECIAL NO. 3

Generada por el eje que une las plazas de Santo Domingo y del Teatro

ZONA ESPECIAL NO. 4

Generada por los ejes de la calle Olmedo y la calle Venezuela hacia el norte, en los barrios San Blas y La Chilena.

ZONA ESPECIAL NO. 5

El barrio San Sebastián cuyo eje articulador es la calle Loja.

- C) En estas zonas la inversión pública deberá orientarse principalmente a los siguientes aspectos:

C1) Rehabilitación de los inmuebles

de propiedad pública, destinándolos a usos de equipamiento y vivienda.

C2) Rehabilitación de los inmuebles con alto riesgo de ocupación de propiedad pública o privada

C3) Mejoramiento de las condiciones ambientales de estas zonas, con el fin de incentivar la inversión privada.

Es importante que no se hagan obras aisladas, sino que se asegure la rehabilitación integrada de los sectores identificados.

- D) Se revela necesario llevar a cabo un programa de vivienda que contemple los siguientes aspectos:

D1) Identificación de inmuebles que requieren intervención pública, en las zonas especiales.

D2) Identificación de edificaciones que admiten, en las identificadas, inversión privada.

D3) Estrategias de canalización de fondos para ayudas a la rehabilitación.

D4) Promoción de la asociación de personas naturales en cooperativas, para acceder a préstamos con mejores condiciones financieras, para la rehabilitación.

D5) Programa de dotación de servicios comunales en los inmuebles utilizados en vivienda.

D6) Programa de dotación de equipamiento complementario al uso de vivienda, en propiedades municipales o de entidades públicas, ubicadas en las zonas de rehabilitación integrada.

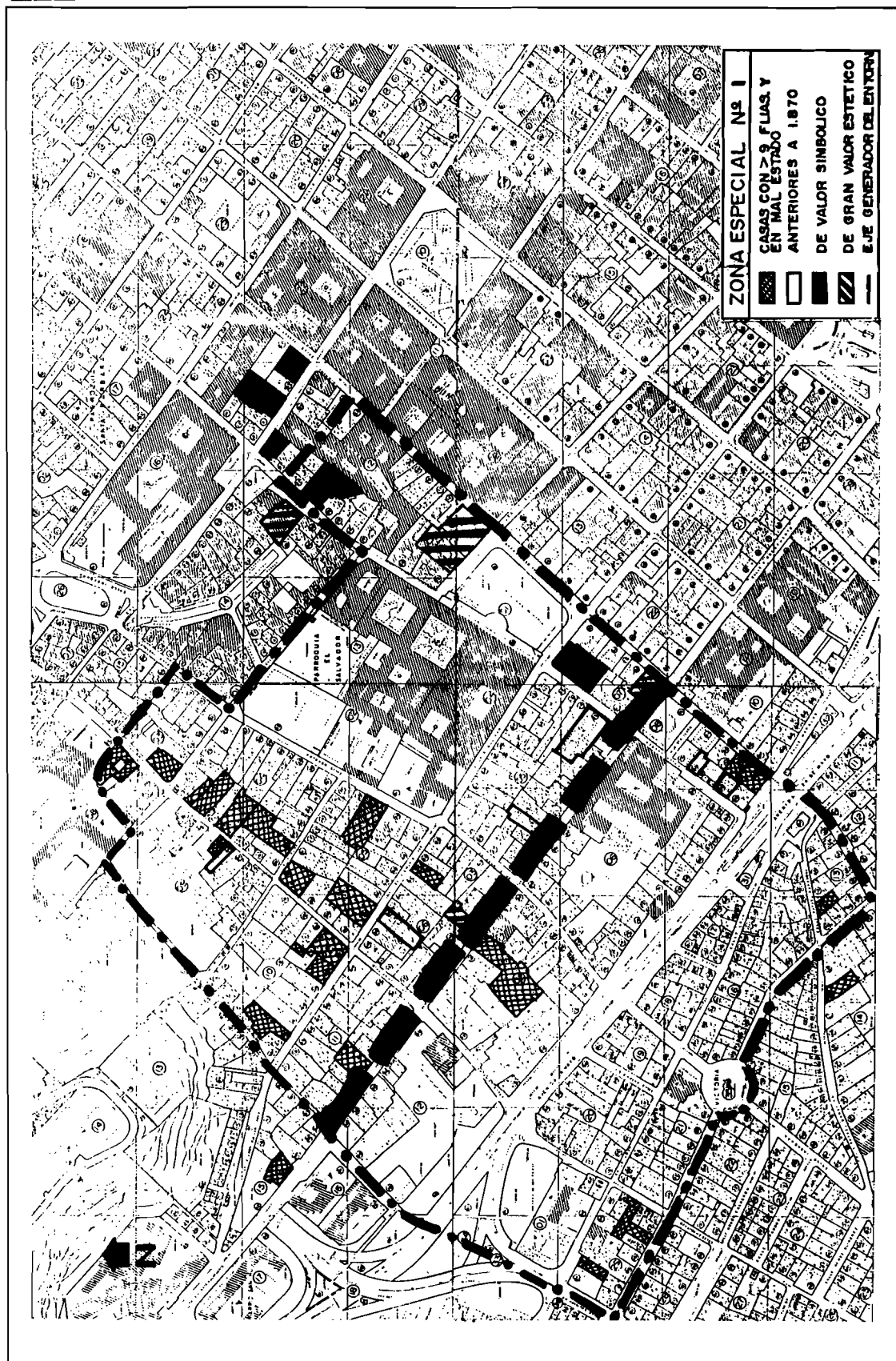
D7) Asesoramiento técnico a los usuarios en la adaptación de las distintas tipologías al uso de vivienda.

D8) Diseño y publicación de sistemas constructivos contemporáneos compatibles con los tradicionales, de fácil manejo e instalación.

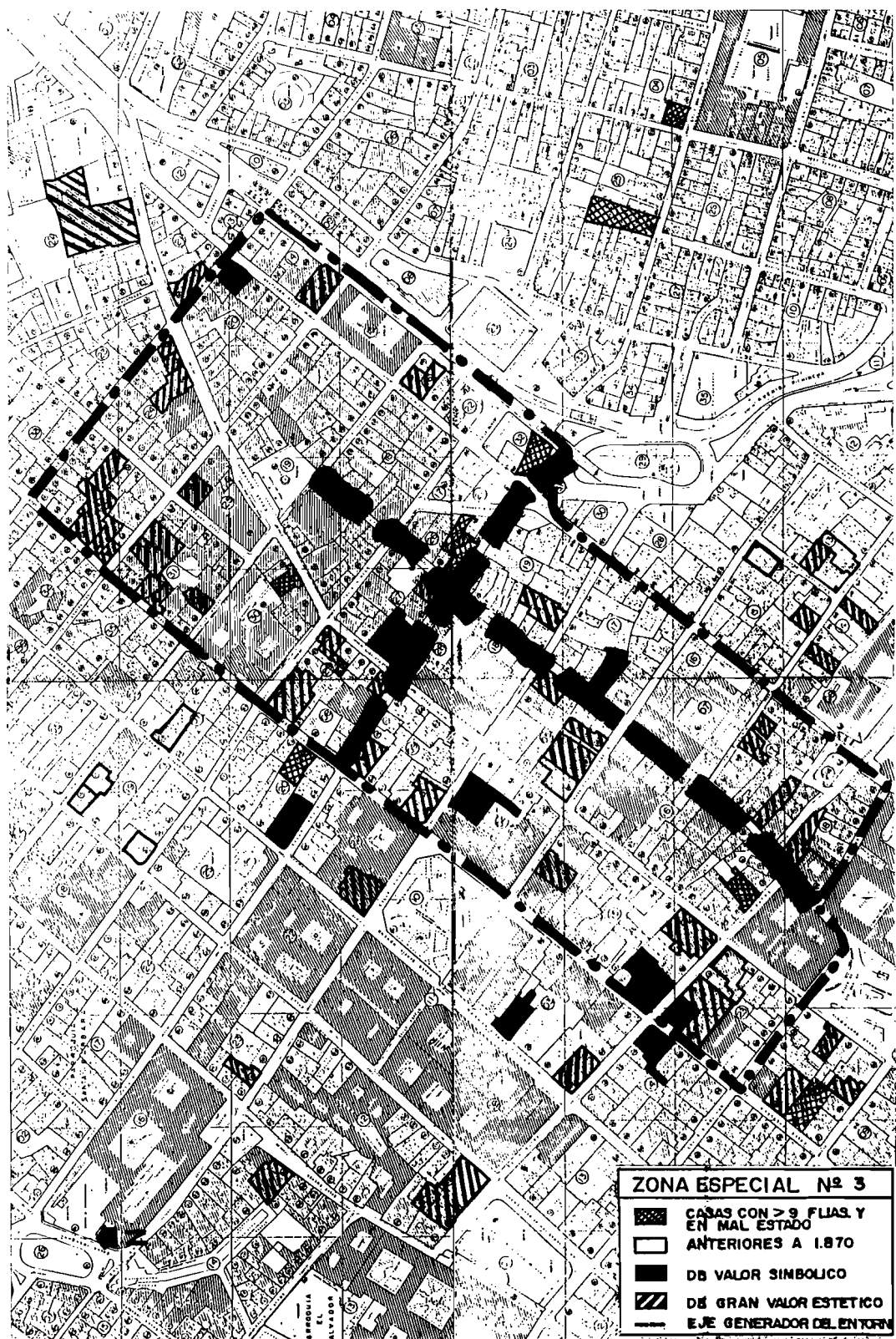
- E) Es recomendable estructurar un programa de intervención en los edificios identificados por este diagnóstico como de mayor antigüedad y valor simbólico. Las intervenciones realizadas en ellos deberán recuperar la mayor cantidad de elementos originales y aportes realizados

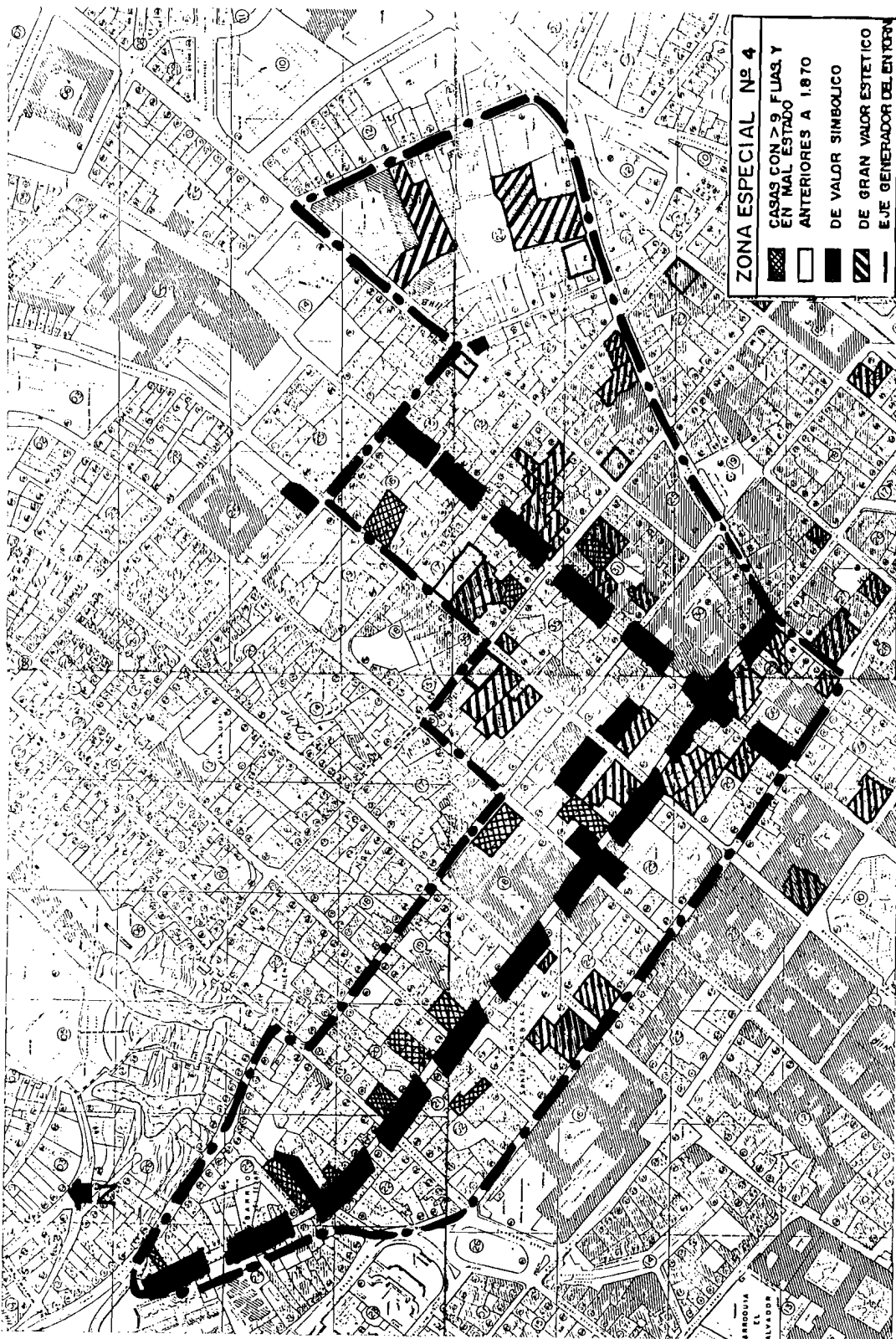


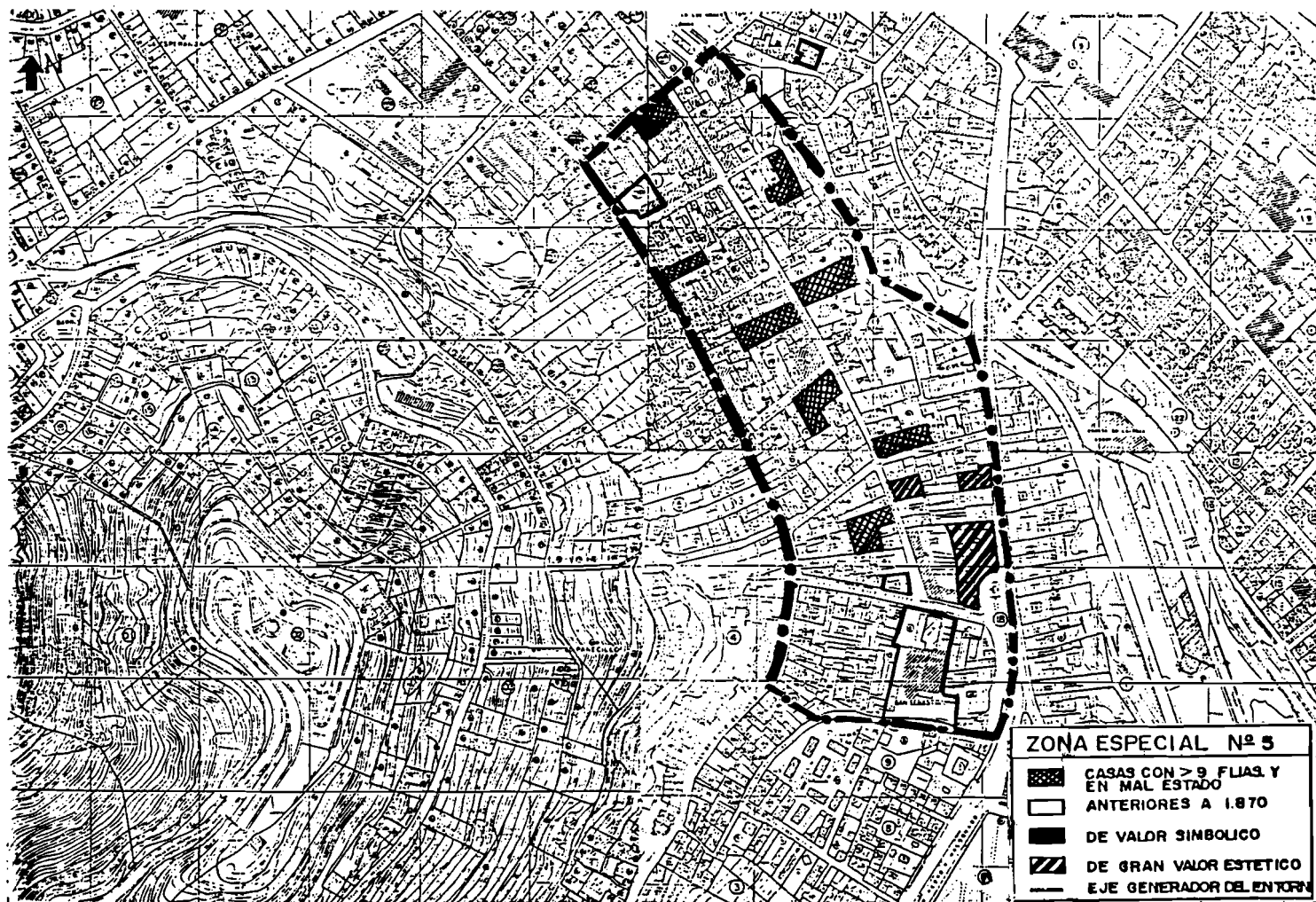
PLAN DISTRITO METROPOLITANO













ILUSTRE MUNICIPIO DE QUITO
DIRECCION DE PLANIFICACION

Plan Maestro
de Rehabilitación Integral de las
Áreas Históricas de Quito.

CONVENIO IMQ, AECI-SOCIEDAD ESTATAL
QUINTO CENTENARIO

FUENTE: Inventario de: Plan Maestro, 1990
ELABORACION: Plan Maestro, 1991
REALIZACION: AIQ, 1991

ZONAS ESPECIALES DE INTERVENCION

----- Limite del area de estudio
----- Limite del area de inventario
..... Áreas de protección del paisaje
 natural y edificado.

